



## Atelier Copropriétés du 21 octobre 2022

# Le portage de lots au service du redressement des copropriétés

## CDC Habitat

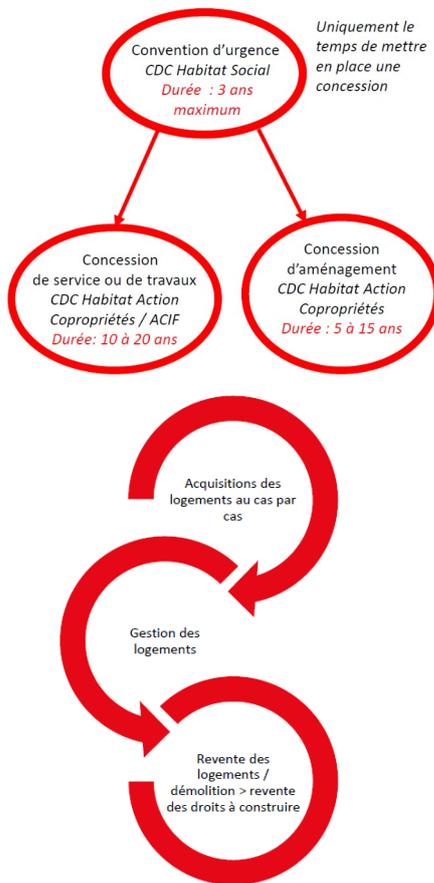
### Contacts

#### Mathieu RIVRON

Chef de projet copropriétés dégradées  
Direction de la Rénovation des Copropriétés Dégradées  
04 78 95 97 82 - 06 60 02 87 3  
mathieu.rivron@cdc-habitat.fr

#### Alexandra LESCAUT

Directrice adjointe  
Direction de la Rénovation des Copropriétés Dégradées  
01 55 03 31 15 - 06 89 95 64 50  
alexandra.lescaut@cdc-habitat.fr



Le groupe CDC Habitat est une filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui gère un total de 530 000 logements en métropole et dans les Outre-mer, dont près de 200 000 logements sociaux pour CDC Habitat social. CDC Habitat est partenaire du Plan Initiative Copropriétés, avec l'objectif de « revitaliser » 15 000 logements au sein des copropriétés, et d'en porter 5 000, et un budget dédié de 500 millions d'euros d'investissement sur 15 ans. Une filiale ad hoc a été créée en 2018 pour répondre aux besoins de portage : CDC Habitat Action Copropriétés.

La Direction de la Rénovation des Copropriétés Dégradées est présente sur l'ensemble du territoire national, avec un pôle principal à Paris et des chef-fe-s de projets dans toutes les régions. Des outils ont été développés pour s'adapter aux situations spécifiques rencontrées par les collectivités :

- La concession de services ou concession de travaux, outil de long terme (10 à 20 ans), portée par CDC Habitat Action Copropriétés. Elle nécessite pour la collectivité de passer par un appel d'offres et implique donc certains délais de mise en œuvre.
- La convention d'urgence, outil d'une durée maximum de 3 ans, portée par CDC Habitat Social. Elle ne requiert pas d'appel d'offres, mais ne constitue qu'un outil de transition le temps de mettre en place une concession.
- La concession d'aménagement d'une durée de 5 à 15 ans, portée par CDC Habitat Action Copropriétés, utilisée dans le cadre du recyclage de copropriétés.

Afin de déterminer l'outil le plus adéquat, il est nécessaire d'identifier les copropriétés à accompagner, de déterminer finement les besoins de portage, et d'établir une stratégie d'intervention. Des simulations financières peuvent être réalisées en intégrant les dépenses (prix d'acquisition, travaux en parties communes, frais de gestion des logements...) et les recettes (loyers, subventions Anah, estimation du prix de revente). Dans le cadre d'une convention d'urgence, il n'y a pas de partage du risque entre la collectivité et la CDC, et l'intégralité du déficit potentiel est à la charge de la collectivité ; dans le cadre d'une concession de services, le risque est partagé.

La CDC présente plusieurs exemples d'interventions :

- 13 copropriétés en Plan de Sauvegarde à Vaulx-en-Velin (69) : convention d'urgence prévoyant l'acquisition de 66 logements.
- Copropriété Saint-André en Plan de Sauvegarde à Villeurbanne (69) : convention de 10 ans pour le portage de 50 logements (soit environ 8 %).
- 2 copropriétés en Plan de Sauvegarde à Cluses (74) totalisant 80 logements : convention d'urgence de 3 ans et préparation d'une concession de services.
- Copropriété Robespierre à Saint-Étienne-du-Rouvray, soit 66 logements répartis dans 6 immeubles : portage total en vue du recyclage de la copropriété.
- 10 copropriétés de centre ancien à Gonesse (95) totalisant 98 logements et accompagnées dans le cadre d'une OPAH : portage de 8 logements dans le cadre d'une convention d'urgence de 2 ans et préparation d'une concession d'aménagement.