



Atelier Copropriétés du 21 octobre 2022

Le portage de lots au service du redressement des copropriétés

COPROCOOP

Contacts

Pierre ROUSSEL

Directeur Général
COPROCOOP Ile-De-France
01 71 19 71 92 - 06 27 27 77 71
pierre.rousseau@copro.coop



Coprocoop est une société coopérative d'intérêt collectif HLM créée en 2006, et constituée d'organismes HLM, d'acteurs de la copropriété, de collectivités, et de financeurs, et s'est spécialisée dans la question du redressement des copropriétés dégradées.

Cette coopérative s'est en effet saisie de la question des copropriétés en difficulté en partant du constat que certains ensembles situés dans les quartiers dits d'« habitat social » présentaient des charges impayées, des travaux non réalisés, une dégradation des immeubles ou une explosion des dettes. Présentant généralement les mêmes caractéristiques socio-économiques que le parc HLM de ces quartiers, ces copropriétés rencontrent des difficultés financières pour réaliser les travaux nécessaires à la réhabilitation de leur patrimoine. Ces ensembles immobiliers ayant vocation à rester des copropriétés, le portage temporaire de lots a été identifié pour favoriser la dynamique de rénovation.

Coprocoop offre ainsi une alternative aux procédures judiciaires en se portant acquéreur auprès de copropriétaires débiteurs. Les logements portés et rénovés sont ensuite vendus, à l'issue d'une période de 3 à 5 ans, dans le cadre d'une accession sociale à la propriété. Contribuer au redressement financier des copropriétés, engager les travaux nécessaires à leur requalification et permettre l'arrivée de nouveaux propriétaires constituent les premiers enjeux du portage immobilier. Le portage temporaire de lots permet également d'appuyer les actions de lutte contre l'habitat insalubre, de lutte contre les marchands de sommeil ou les bailleurs indécents.

Implantée en Île-de-France avec une compétence régionale, Coprocoop intervient principalement sur un arc nord-est parisien, et a à ce jour accompagné 35 copropriétés situées dans 13 communes. 95 lots ont été acquis dont 40 revendus. 3 800 copropriétaires ont été soutenus dans le redressement financier de leur copropriété et la réalisation de travaux.

Coprocoop présente l'exemple d'une opération de portage de lots dans la cité des Beaudottes, à Sevran (93) qui concernait 5 copropriétés de taille moyenne (45 à 67 lots) représentant un total de 300 lots. Ces copropriétés étaient accompagnées dans des dispositifs publics : 4 copropriétés en OPAH et une en Plan de Sauvegarde.

15 logements ont été acquis soit environ 5 % du total des lots. Ces acquisitions ont participé au redressement financier des copropriétés en apurant les créances des copropriétaires les plus en difficulté.

Le portage de lots a été facilité par une ingénierie sociale ciblée préalable. Un travail sur les impayés de charges a permis d'identifier 53 copropriétaires en difficulté – soit 1 sur 6. 42 ménages ont accepté la prise de contact et 17 offres d'acquisition amiables ont été effectuées dont 10 se sont réalisées. 5 acquisitions ont également été effectuées dans le cadre de ventes judiciaires.

Les occupants ont pu être maintenus dans les logements ou relogés en fonction des situations. Les propriétaires occupants ont été accompagnés dans le retour au statut de locataire.

