



Atelier Copropriétés du 21 octobre 2022

Le portage de lots au service du redressement des copropriétés

Contacts

Marianne BECK

Responsable du pôle habitat
SOLIHA Drôme
06 66 50 44 68
mb@dromenet.org

Samuel COPPEL

Directeur
Drôme Aménagement Habitat
06 26 82 31 89
samuel.coppel@dromeamenagementhabitat.fr



Drôme Aménagement Habitat et Soliha Drôme

La commune de Saint-Vallier (26) et la Communauté de communes Porte de Drômardèche, accompagnées de Drôme aménagement habitat (DAH) sont engagés, depuis 2016, dans un projet de renouvellement urbain à Saint-Vallier, concernant notamment le quartier Croisette Rioux, renommé Liora. Construit dans les années 1960-1970, ce quartier compte 500 logements (300 logements locatifs sociaux et 200 logements répartis en 12 copropriétés), et représente 1/4 de la population de la commune.

La question de l'intervention sur les copropriétés s'est posée dès 2016 lorsqu'une étude flash a mis en lumière la nécessité d'intervenir conjointement sur le parc public et sur le parc privé. Une OPAH Copropriétés Dégradées a été lancée en 2018 pour permettre le redressement global des copropriétés, et une convention de portage a été signée avant même le lancement de l'étude pré-opérationnelle, qui a permis d'affiner les objectifs en listant différents niveaux de priorité : portage complet (1 copropriété) ; redressement financier (4 copropriétés) ; aide à la prise de décision (3 copropriétés) ; facilitation de travaux (1 copropriété). Cette convention de portage a été annexée à la convention d'OPAH, et le dispositif est également intégré au suivi de l'OPAH.

La convention associe la commune de Saint-Vallier (déclarations d'intention d'aliéner), DAH (acquisition de l'usufruit), et l'établissement public foncier EPORA (acquisition de la nue-propriété). Le démembrement de propriété est en effet le montage retenu pour l'acquisition des logements dans le cadre du portage sur ce site.

27 logements ont été achetés avant la mise au vote des travaux, majoritairement par le biais d'acquisitions amiables, soit 16 % du parc actuellement porté en usufruit par DAH.

Le coût de portage est estimé à 115 000 € par logement, avec un objectif de prix de vente des logements à l'issue du portage aux alentours de 56 000 €. L'opération bénéficie de financements exceptionnels dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés de l'Anah (aide au syndicat et primes individuelles), des collectivités (commune, communauté de commune et conseil départemental), et d'Action Logement.

DAH et Soliha Drôme partagent un certain nombre d'enseignements tirés de cette opération de portage :

- l'entrée du porteur DAH dans la gouvernance des copropriétés a permis un appui au montage technique des travaux et a été décisive pour faire basculer les votes de travaux de réhabilitation lors des Assemblées Générales ;
- le dispositif a permis d'assainir drastiquement la situation financière des copropriétés ;
- compte tenu du manque de dynamisme du marché immobilier, l'acquisition de logements a été un débouché salvateur pour les ménages qui ne pouvaient pas se maintenir et/ou qui présentaient des impayés de charges ;
- le démembrement de la propriété (avant remembrement lors de la vente) avec l'intervention d'EPORA constitue un réel intérêt économique pour réduire les coûts du portage.



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

DRÔME



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité