

# Portage de lots en copropriétés

Retours d'expériences d'Annonay Rhône Agglo, Alliade Habitat et de la délégation de l'Anah en Ardèche



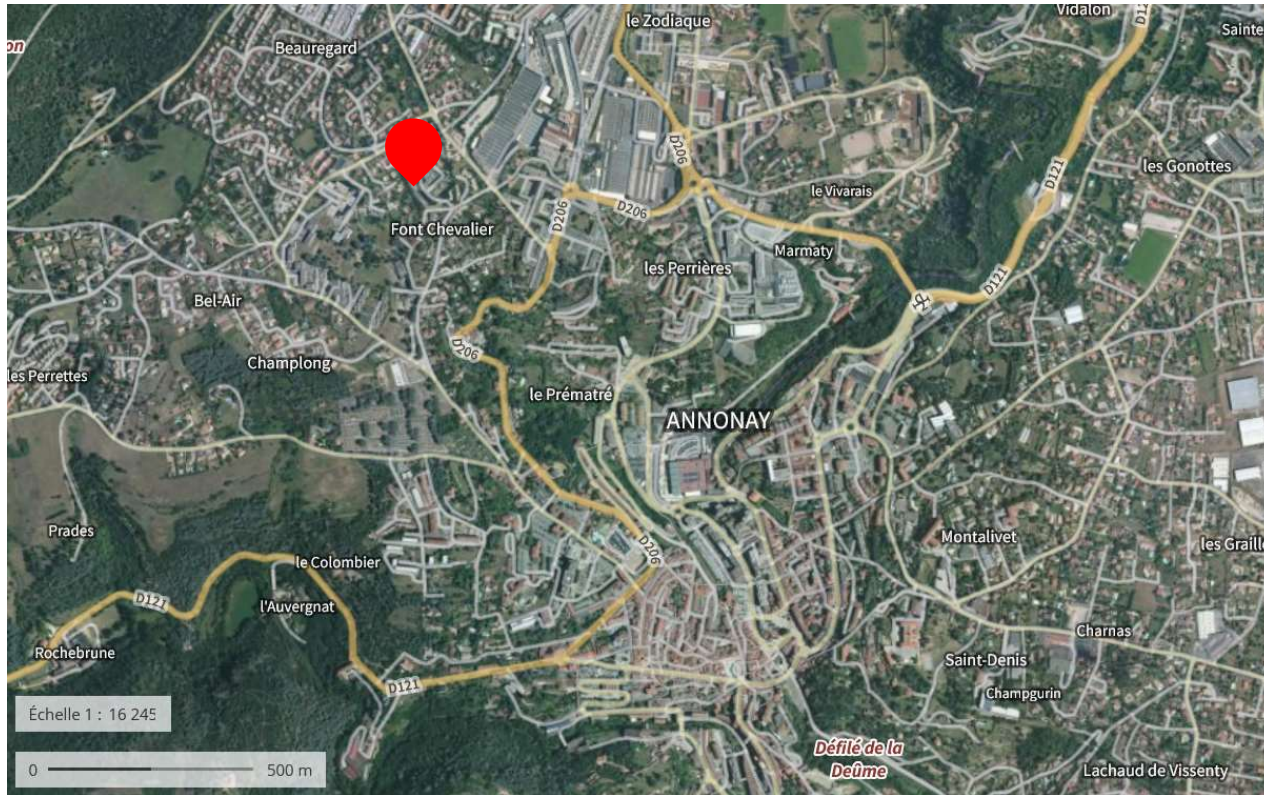
# Un outil activé sur Annonay dans le cadre de deux dispositifs

- ▶ Un Plan de Sauvegarde
- ▶ Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain

Une intervention d'Alliade Habitat sur les copropriétés inscrites au Plan Initiative Copropriétés de l'Anah (12 copropriétés sur Annonay et 1 demande en cours pour l'inscription d'une nouvelle copropriété).

Notre définition du portage de lots : opération d'acquisition auprès de copropriétaires privés, se déroulant dans un temps limité et s'achevant par une revente après travaux des logements acquis et des parties communes de la copropriété.

# Plan de sauvegarde de la copropriété Beauregard





# Plan de sauvegarde de la copropriété Beauregard

- ▶ Copropriété de 111 logements
- ▶ Initialement des logements sociaux (construction en 1962), devenue copropriété en 1981 du fait de la vente progressive des logements sociaux à des particuliers
- ▶ En 2017, le bailleur social initial perd son accréditation et revend le restant de son parc (32 logements) à un autre bailleur social (Ardèche Habitat)
- ▶ Un cumul de fragilités : absence d'entretien des parties communes, taux d'impayés de charges élevé, dépréciation des prix de l'immobilier, absence de gestion

# Plan de sauvegarde de la copropriété Beauregard

Lancement d'un Plan de Sauvegarde au 1<sup>er</sup> novembre 2022 avec 8 volets d'actions :

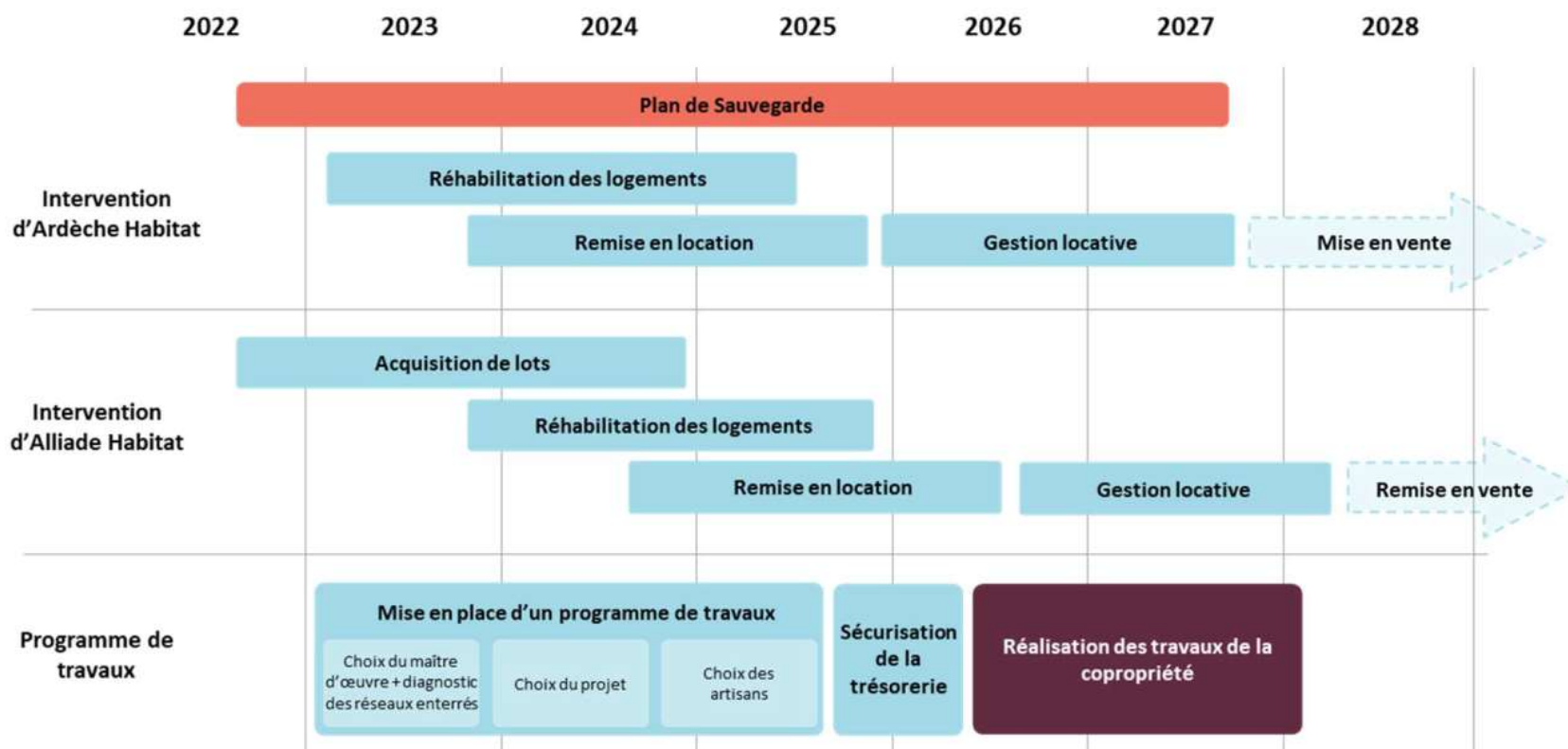
- ▶ Animation et appui aux instances de gestion ;
- ▶ Redressement financier des comptes de la copropriété ;
- ▶ Accompagnement social des ménages en difficulté ;
- ▶ Lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- ▶ Amélioration de la qualité de vie ;
- ▶ Clarification du cadre juridique ;
- ▶ Mise en place d'un outil de portage ciblé de lots ;
- ▶ Mise en place d'un programme de travaux de réhabilitation.

# Objectif du portage ciblé de lots

- ▶ Contribuer à l'assainissement financier de la copropriété en intervenant auprès des copropriétaires endettés ne pouvant se maintenir ou ne pouvant financer les travaux de rénovation.
- ▶ Peser sur la gestion et la prise de décision au sein de la copropriété en concentrant l'action de portage ciblé de lots sur les bâtiments au sein desquels l'engagement dans un programme de travaux n'est pas assuré (3 bâtiments sur 5) ;
- ▶ Réaliser une veille foncière et utiliser le droit de préemption renforcé, en dernier recours si l'acquisition par l'amiable n'est pas possible, pour s'assurer que les potentiels acquéreurs aient la capacité et la de participer au redressement de la copropriété.
- ▶ Organiser de manière coordonnée entre les deux bailleurs, une réhabilitation et remise en location des logements au fil de l'eau, puis une revente en favorisant l'accession sociale à la propriété.

# Objectif du portage ciblé de lots

- ▶ 15 à 20 logements à acquérir



# Mise en œuvre du portage ciblé de lots : 3 options étudiées

## Option 1 :

- ▶ Logements acquis sont en loyer libre
- ▶ Financement de l'Anah sur le portage (signature d'une convention de portage)
- ▶ Pas d'obligation pour Alliade Habitat de rétrocéder sa quote-part de subventions relatif aux parties communes
- ▶ Avantages : maîtrise de la durée du temps de portage (revente prévue au bout de 10 ans)
- ▶ Inconvénients : pas de financement d'Action Logement pour Alliade Habitat, pas de prêt CDC pour Alliade Habitat, pas d'attribution en CAL



# Mise en œuvre du portage ciblé de lots : 3 options étudiées

## Option 2 :

- ▶ Logements acquis conventionnés avec l'Anah (donc logements considérés comme du logement social, comptabilisé loi SRU, donc gestion des attributions possibles en CAL)
- ▶ Financement de l'Anah sur le portage (signature d'une convention de portage)
- ▶ Avantages : maîtrise de la durée du temps de portage
- ▶ Inconvénients : pas de financement d'Action Logement pour Alliade Habitat, pas de prêt CDC pour Alliade Habitat

# Mise en œuvre du portage ciblé de lots : 3 options étudiées

## Option 3 :

- ▶ Conventonnement des logements acquis en PLUS
- ▶ Pas de financement Anah sur le portage
- ▶ Rétrocession de la quote-part d'Alliade Habitat de subventions relatif aux parties communes au profit des autres copropriétaires
- ▶ Avantages : entre dans le parc classique d'Alliade Habitat, gestion des attributions en CAL, ouvre droit à des financements d'Action Logement et aux prêts CDC
- ▶ Inconvénients : moins de maîtrise de la durée du temps de portage

→ Option 3 retenue

# Implication d'Alliade Habitat dans la gestion de la copropriété

- ▶ Dès l'acquisition d'un premier lot, Alliade Habitat devient membre à part entière du syndicat des copropriétaires et à ce titre il participe au fonctionnement de ses instances, s'acquitte des charges de copropriété attachées aux lots dont il a la propriété, ainsi que des appels de fonds travaux en cas de décision de rénovation prise par la copropriété.
- ▶ En tant que partenaire du plan de sauvegarde en vue du redressement de la copropriété, Alliade Habitat participe :
  - ▶ aux comités techniques et commissions de suivi du plan de sauvegarde;
  - ▶ à la commission « portage ciblé » ;
  - ▶ à la commission « travaux et entretien », « qualité de vie »

# Objectifs et conditions de sortie du portage

- ▶ Les lots acquis sont destinés à être revendus, au terme d'une période de portage de 10 ans, calibrée suivant :
  - ▶ la durée de prise de décision et de réalisation des travaux de remise en état des parties communes ;
  - ▶ le plan de financement de l'opération de portage ;
  - ▶ la situation générale au sein de la copropriété.
- ▶ Cette durée pourra, de manière exceptionnelle, être réduite après accord du Préfet de l'Ardèche et du Maire d'Annonay.
- ▶ Certains logements pourront être revendus après les 10 ans :
  - ▶ Un taux d'impayés non maîtrisé sur la copropriété qui justifie la prolongation du portage de lots ;
  - ▶ Des travaux non réalisés, ou insuffisant pour améliorer durablement l'état de la copropriété ;
  - ▶ Une absence de potentiels acquéreurs en propriété occupante.





# OPAH-RU du cœur de ville historique d'Annonay



- ▶ 5 copropriétés dégradées identifiées comme ayant besoin du portage de lot pour permettre leur réhabilitation

# Mise en œuvre du portage ciblé de lots

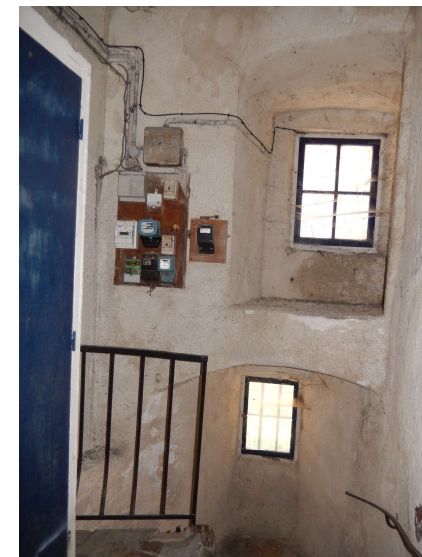
- ▶ Conventonnement des logements acquis en PLUS
- ▶ Accord du Préfet obtenu pour la création de logements locatifs sociaux en QPV
- ▶ Pas de financement Anah sur le portage
- ▶ Rétrocession de la quote-part d'Alliade Habitat de subventions relatif aux parties communes au profit des autres copropriétaires
- ▶ Avantages : entre dans le parc classique d'Alliade Habitat, gestion des attributions en CAL, ouvre droit à des financements d'Action Logement et aux prêts CDC
- ▶ Inconvénients : moins de maîtrise de la durée du temps de portage



# Etat d'avancement

## Copropriété 13 rue Sainte Marie :

- ▶ Copropriété en Opération de Restauration Immobilière, les travaux ont été déclarés d'Utilité Publique par un arrêté préfectoral de février 2014.
- ▶ 9 logements : 1 PO très modeste, 2 PB (dont 1 propriétaire de 7 logements)
- ▶ Gestion depuis 2020 par un syndic professionnel
- ▶ Réhabilitation des parties communes : 372 799,74 € TTC (y compris honoraires de maitrises d'œuvre)



# Etat d'avancement

## Copropriété 13 rue Sainte Marie :

- ▶ Au regard de ses ressources, la PO n'était pas en capacité financière de payer sa quote-part de travaux. Un prêt auprès de PROCIVIS avait déjà été monté pour répondre aux premiers appels de fonds liés aux honoraires de maîtrise d'œuvre et d'élaboration du Permis de Construire.
- ▶ Acquisition du logement par Alliade Habitat, maintien dans les lieux de l'ancienne PO
- ▶ Vote des travaux sur les parties communes en AG

# Etat d'avancement

## Copropriété 4 place de la Liberté :

- ▶ 6 logements et deux locaux commerciaux
- ▶ Réhabilitation des parties communes : 82 000 € TTC (y compris honoraires de maitrises d'œuvre)
- ▶ 6 copropriétaires dont 1 (propriétaire de deux logements) opposé à tout travaux
- ▶ Acquisition de ces deux logements par Alliade Habitat le 23/09. Objectifs :
  - ▶ atteinte d'une majorité pour faire basculer le vote des travaux à l'AG du 02/11/2022 (les lots acquis représentent environ 20% des tantièmes)
  - ▶ Rétrocession de la quote-part de subvention de l'Anah (8 900 €) au profit des autres copropriétaires privés pour mieux les solvabiliser





# Etat d'avancement

## Copropriété 20 rue Boissy d'Anglas :

- 7 logements au total
- Etude de maitrise d'œuvre en cours
- Prévision d'acquisition : 2 logements

## Copropriété 17 rue Franki Kramer :

- En ORI, 6 logements au total
- PB modeste en difficulté pour financer le démarrage d'une étude de maitrise d'oeuvre. Engagés dans une démarche de vente depuis 10 ans mais qui n'aboutit pas
- Prévision d'acquisition : 3 logements

## Copropriété 13 rue de Paras :

- 7 logements au total
- Prévision d'acquisition : 3 logements (PO très modeste + PB opposés à la réalisation de travaux)