



▶ Le portage immobilier  
en copropriétés dégradées

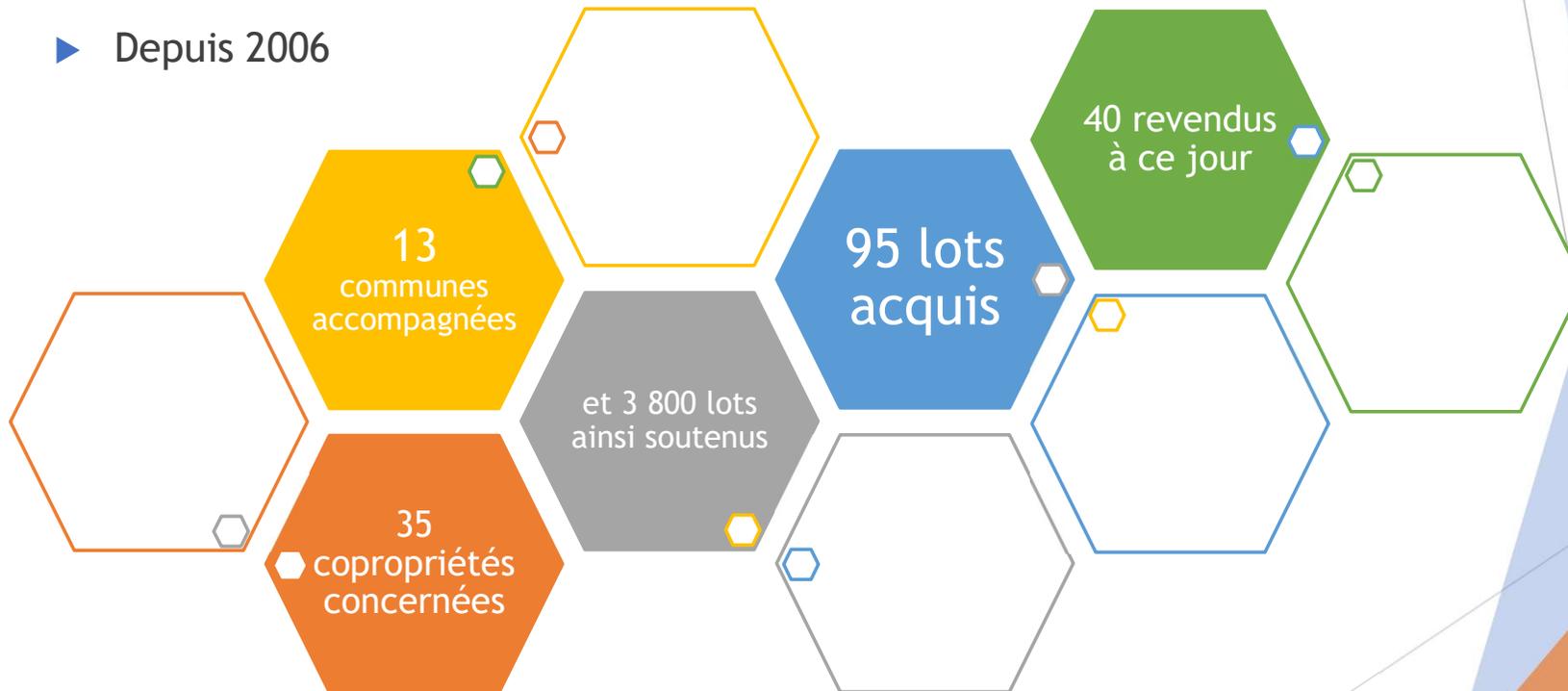
COPROCOOP ILE-DE-FRANCE

# COPROCOOP IDF, une coopérative d'HLM innovante dédiée au redressement des copropriétés dégradées

- ▶ Une SCIC d'HLM réunissant l'ensemble des acteurs de la copropriété (collectivités, opérateurs, associations, financeurs, organismes Hlm,...)
- ▶ Une compétence régionale au service des territoires et des habitants
- ▶ Une double compétence d'ingénierie sociale et d'ingénierie immobilière
- ▶ Des opérations sur mesure pour répondre aux différentes problématiques (redressement financier, lutte contre l'habitat insalubre, accompagnement aux travaux, lutte contre les marchands de sommeil et bailleurs indécents)

# COPROCOOP IDF, une coopérative d'HLM innovante dédiée au redressement des copropriétés dégradées

► Depuis 2006



# Le portage immobilier provisoire, un outil au service du redressement des copropriétés dégradées

- ▶ Permettre le redressement financier du SDC par l'apurement des impayés :
  - ▶ au travers de l'ingénierie sociale auprès des familles (plans d'apurement, FSL,...)
  - ▶ et du recouvrement des créances lors de l'acquisition des lots à l'amiable,
  - ▶ ou encore en soutenant les prix lors des enchères en cas de saisies immobilières
- ▶ Accompagner la réhabilitation technique des immeubles et des logements :
  - ▶ en soutenant le vote des travaux en parties communes et en garantissant le paiement des restes-à-charge pour les lots acquis
  - ▶ en réhabilitant les logements dans leurs parties privatives

# Le portage immobilier provisoire, un outil au service du redressement des copropriétés dégradées

- ▶ Favoriser l'équilibre de peuplement au sein de la copropriété
  - ▶ en luttant contre les marchands de sommeil et autres bailleurs indécents lors des ventes judiciaires
  - ▶ par une revente des biens dans le cadre d'une accession à la propriété maîtrisée

# Le portage immobilier provisoire, un outil au service des copropriétaires en difficultés

- ▶ Favoriser l'apurement des dettes financières des copropriétaires par un prix juste lors des transactions amiables
- ▶ Accompagner les anciens copropriétaires-occupants dans leur retour au statut de locataire :
  - ▶ par un maintien temporaire dans les lieux avec un loyer adapté à leurs ressources
  - ▶ par la mise en place de l'accès aux droits, notamment liés au logement (CAF,..;)
  - ▶ vers l'accès à un logement social adapté à leurs ressources et leurs besoins

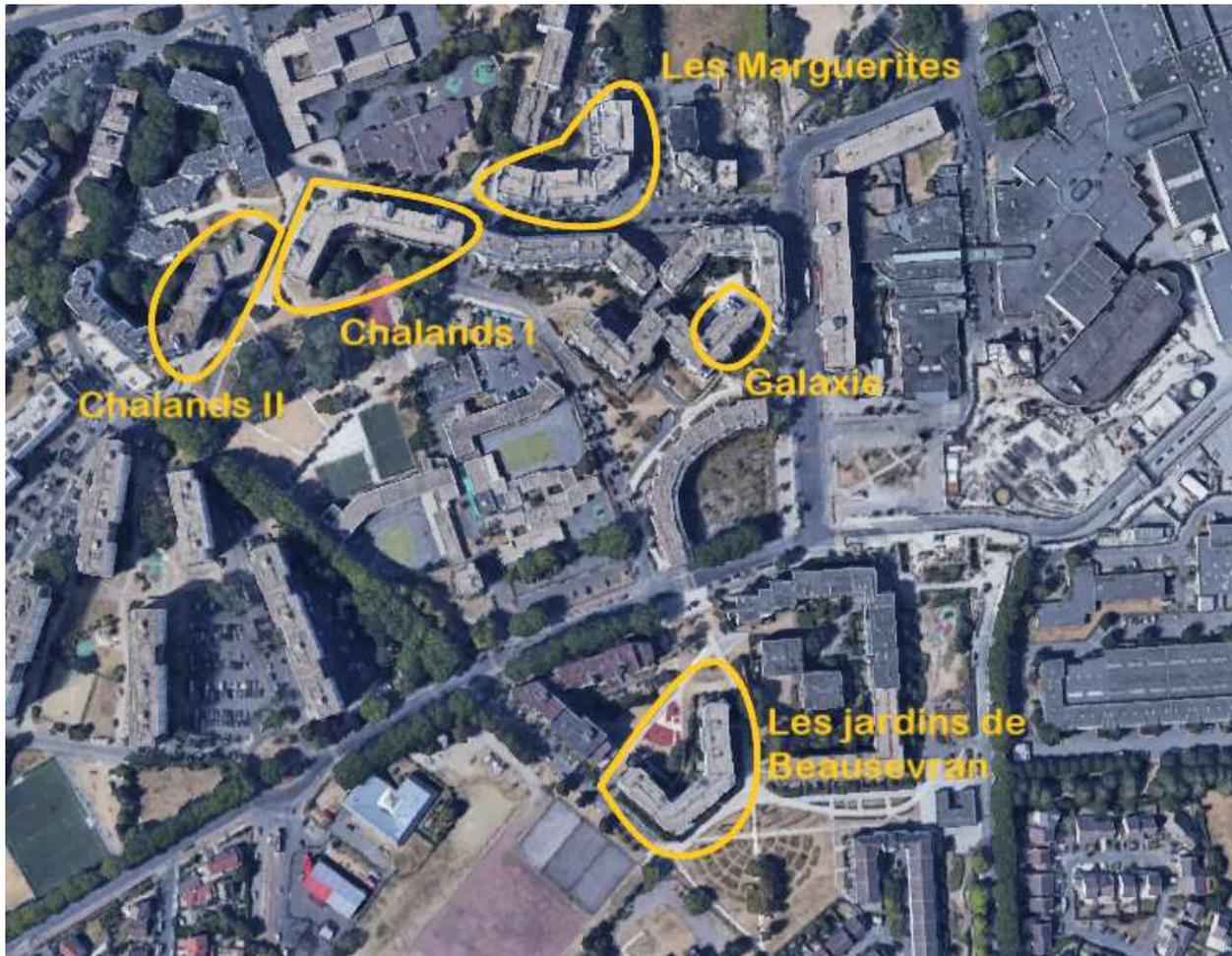


# Un exemple concret d'application : le portage immobilier à Sevrans-Beaudottes

COPROCOOP IDF - 21/10/2022

## Un exemple concret d'application : le portage immobilier à Sevran-Beaudottes

- ▶ Une opération de portage multisites à l'échelle d'un quartier :
  - ▶ 5 copropriétés concernées entre 45 et 67 lots principaux dont 4 en plans de sauvegarde et 1 inscrite dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat
  - ▶ Des situations financières très dégradées sur les principaux immeubles
  - ▶ Des travaux de réhabilitation à engager pour sécuriser les biens et les personnes
  - ▶ Une dévalorisation des biens sur le secteur et une quasi-absence de transactions
  - ▶ 15 lots acquis sur l'ensemble de l'opération soit 5% environ du total de lots



## Un exemple concret d'application : le portage immobilier à Sevran-Beaudottes

- ▶ Un nécessaire travail d'ingénierie sociale ciblée préalable :
  - ▶ 53 copropriétaires orientés vers le portage au cours de l'opération au vu de leur dette de charges ou d'une situation sociale préoccupante, soit près d'1 copropriétaire sur 6
  - ▶ 42 diagnostics socio-économiques réalisés afin de sensibiliser les ménages à la vente
  - ▶ 13 ménages engagés dans des solutions alternatives (*échéanciers, aides du FSL,...*)
  - ▶ Près de 122 K€ de créances recouvrées au travers de cette ingénierie sociale
  - ▶ Si certains ménages ont pu solder leurs dettes et retrouver un équilibre budgétaire, l'acquisition des lots offre néanmoins de meilleurs gages de pérennité en termes de redressement financier des copropriétés
- ▶ 17 offres d'acquisitions amiables effectuées dont 10 réalisées
- ▶ 6 ventes judiciaires présentées dont 5 adjudications remportées

## Un exemple concret d'application : le portage immobilier à Sevran-Beaudottes

- ▶ Marguerites - 5 lots portés :
  - ▶ 89 K€ de créances recouvrées au travers des acquisitions, 8 K€ via l'ingénierie sociale
  - ▶ contribuant à ramener les impayés de 186 K€ (80% du budget prévisionnel) à 79 K€ (40%)
- ▶ Chalands 1 - 5 lots portés :
  - ▶ 139 K€ de créances recouvrées au travers des acquisitions, 25 K€ via l'ingénierie sociale
  - ▶ contribuant à ramener les impayés de 305 K€ (124% du budget prévisionnel) à 91 K€ (42%)
- ▶ Chalands 2 - 2 lots portés :
  - ▶ Une portée plus limitée des acquisitions (17 K€) mais près de 89 K€ de créances recouvrées au travers de l'ingénierie sociale

## Un exemple concret d'application : le portage immobilier à Sevran-Beaudottes

- ▶ Les jardins de Beausevran - 1 lot porté : une finalité sociale
  - ▶ Outre le recouvrement de l'impayé d'un bailleur indélicat (4 K€), l'acquisition de ce lot en vente judiciaire a permis de régulariser la situation locative du ménage occupant et de lui faire bénéficier d'une aide au logement puis, au travers d'une mutation interne via un lot acquis vacant, de remédier à une situation de suroccupation lourde.
- ▶ Galaxie - 2 lots portés : une contribution à l'aménagement global du quartier
  - ▶ L'acquisition de 2 lots par COPROCOOP en rez-de-chaussée (dont un impayé de 22 K€) a permis à la copropriété d'effectuer le nécessaire retournement des halls dans le cadre du projet de résidentialisation et de sécurisation de la copropriété et de l'îlot urbain



## Les Jardins de Beausevran

COPROCOOP IDF - Réseau des Partenaires de l'Habitat en IDF - 22/01/2020



## Les Chalandes II



# Les Marguerites

COPROCOOP IDF - Réseau des Partenaires de l'Habitat en IDF - 22/01/2020

Mettre en œuvre  
une opération de portage  
dans le cadre du dispositif  
de portage ciblé de l'ANAH?



# Le process

Un préalable :  
la mise en œuvre d'un dispositif public de requalification de type OPAH, PDS (y compris en phase d'élaboration) ou ORCOD

L'étude pré-opérationnelle identifie le besoin de portage de lots et sa faisabilité.

La convention de programme prévoit explicitement la nécessité de recourir au portage et indique les objectifs quantitatifs et de redressement financier, social et technique.

La collectivité désigne le porteur et conclut avec lui une convention de portage laquelle précise les missions et engagements réciproques, la durée prévisionnelle du portage, le type de lots à porter et le plan de financement prévisionnel.

La convention de portage est soumise pour validation à l'ANAH (qui n'est pas signataire)

# Que doit comprendre une convention de portage ?

## Acquisition des lots :

- Volume de lots à porter, typologies,
- Estimation des prix d'achat,
- Modalités de financement,...

## Accompagnement social :

- Profil des copropriétaires concernés,
- Besoins en relogement, modalités d'accompagnement,...

## Participation au fonctionnement de la copropriété :

- Participation aux instances de pilotage du dispositif, coopération avec l'opérateur,...
- Participation aux instances de gestion de la copropriété,...

## Gestion du bien :

- Conditions et modalités de maintien dans les lieux, de mise à disposition temporaire,...
- Réhabilitation et sécurisation des lots le cas échéant,...

# Que doit comprendre une convention de portage ?

## Commercialisation et revente :

- Estimation des prix de revente,
- Objectifs de mixité sociale,
- Modalités et conditions de commercialisation,...

## Engagements des collectivités locales :

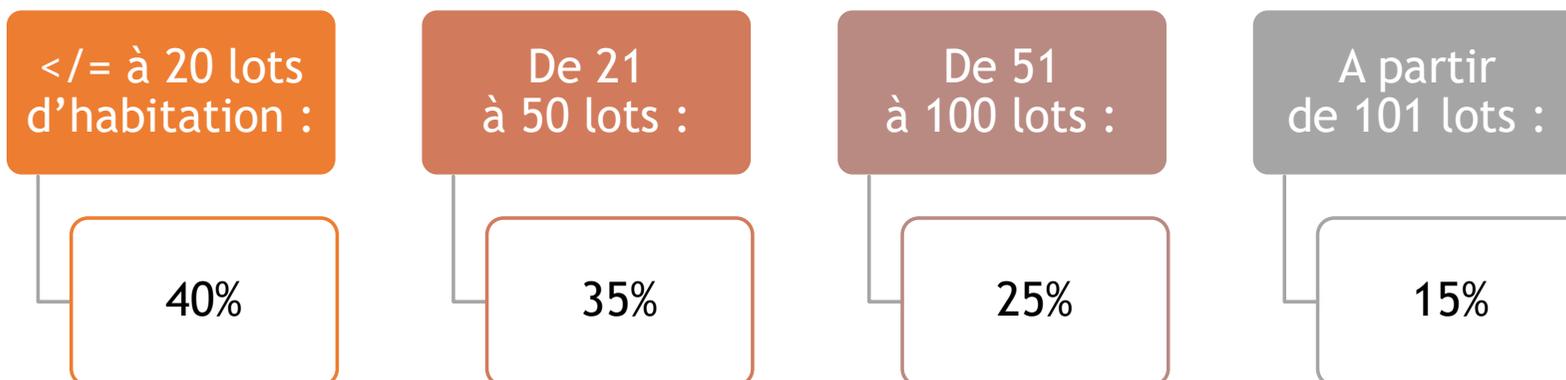
- Appui au relogement des ménages,
- Participation aux décisions d'acquisition et de commercialisation
- Engagements financiers : garanties d'emprunts, contributions à l'équilibre des opérations

## Financement et calendrier :

- Coût et plan de financement prévisionnel,
- Estimation du délai du portage,...

# Un portage ciblé

Un volume de lots à acquérir plafonné selon la taille des copropriétés :



# Les aides de l'ANAH mobilisables

## L'aide aux travaux :

Accompagner la réhabilitation des parties privatives

35% du coût HT des travaux éligibles dans la limite d'un plafond de dépenses de 30 000 €

## L'aide à l'ingénierie :

Amortir les coûts induits par le portage en termes d'ingénierie de projet, de gestion administrative et financière des lots, d'accompagnement social des ménages, de vacance éventuelle des logements

70% du coût HT des dépenses éligibles dans la limite d'un plafond de dépenses de 30 000 €