



## / Atelier copropriétés du CRHH

---

Le portage de lots en  
copropriétés

### Introduction

21 Octobre 2022

### **Proposition de définition du portage de lots en copropriété :**

*Acquisition d'un ou plusieurs lots de copropriété pour une durée limitée dans le temps. Le porteur s'engage à payer les travaux de rénovation des parties privatives et communes dans le cadre de travaux puis de revendre le logement sur le marché immobilier.*

Des aides de l'ANAH sont mobilisables et sont encadrées par :

- la délibération de 2016 relative au régime d'aides des opérations de portage ciblé
- l'instruction du 9 Juillet 2019 relative à l'évolution du régime d'aide afférent au portage ciblé en copropriété
- nouvelle délibération du CA de l'ANAH du 12 Octobre 2022 (cf. actualités)

Les porteurs sont des bailleurs sociaux ou des établissements publics fonciers.

## Pourquoi le portage ?

---

C'est un outil complémentaire de redressement des copropriétés en difficultés en réponse aux situations complexes et bloquantes.

=> **Stratégie ciblée auprès des copropriétaires ayant un endettement lourd ou ne pouvant se maintenir dans les lieux.**

**Objectifs** du portage :

- Proposer une réponse aux **propriétaires en impayés ou en difficulté** pour régler leurs charges courantes et/ou leur quote-part travaux
- Améliorer la **santé financière de la copropriété**, en résorbant les situations d'impayés
- Améliorer le **fonctionnement des instances**, grâce à l'implication du porteur et à son engagement dans l'entretien et la gestion du bien

Quel type de portage ?

---

**Portage de redressement** pour l'atelier d'aujourd'hui.

Le portage de lots peut aussi un outil dans d'autres cas de figure :

- sortie du régime de la copropriété
- démolition partielle ou totale des bâtiments

⇒ Portage massif ou de recyclage

## Quels sont les logements portés ?

---

### **Les lots généralement ciblés par le portage dans un contexte de redressement :**

- propriétaires occupants présentent des difficultés financières ne leur permettant pas de prendre en charge le paiement des travaux et d'honorer les charges de copropriété
- propriétaires bailleurs présentant des dettes lourdes ou récurrentes
- propriétaires dont les logements font l'objet d'une procédure contentieuse et notamment d'une vente par adjudication (vente forcée, vente aux enchères)
- propriétaires identifiés comme marchands de sommeil

⇒ Propositions de critères spécifiques selon chaque contexte tout en respectant les règles d'obtention des aides de l'ANAH

## Comment sont achetés les logements ?

---

Les lots peuvent être achetés :

- à l'amiable
- par adjudication
- par préemption

**Le prix d'acquisition est optimisé** au regard de plusieurs critères : maîtrise des dépenses de l'opération de portage et recouvrement des impayés.

## Quelles suites une fois le logement acheté ?

---

Un accompagnement des occupants est mis en place :

- Aide au **maintien dans les lieux du propriétaire** avec un changement de statut
- Aide au **maintien dans les lieux du locataire**
- **Relogement** en fonction de leur souhait et de leur situation

⇒ En cas de maintien dans les lieux, un travail sur le niveau de loyer est à engager.

A l'issue de la période de portage, une revente des lots est prévue.

## Comment concrètement mettre en place le portage ?

---

Lorsque le besoin de portage est identifié dans une opération de redressement, un travail d'**identification des situations** est à engager.

⇒ Prise de contact avec les porteurs éventuels pour établir le cadre d'intervention



# Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable