

# INTERVENTION CDC HABITAT SUR LES COPROPRIETES DEGRADEES

janvier 2021

- 
- 1. QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE ?**
  - 2. INTERVENTION DE CDC HABITAT**
  - 3. LE MONTAGE DES INTERVENTIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES**

## **ANNEXES**

- **ÉTAT D'AVANCEMENT DES INTERVENTIONS DE CDC HABITAT (JANVIER 2021)**
- **ORGANISATION INTERNE POUR CDC HABITAT**



# QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE ?

# QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE ?

## Un cumul de difficultés :

- Difficultés financières
- Difficultés techniques
- Difficultés juridiques
- Difficultés de gestion
- Difficultés sociales

→ Des dispositifs publics d'intervention de la prévention au traitement lourd : POPAC, OPAH, PdS, ORCOD

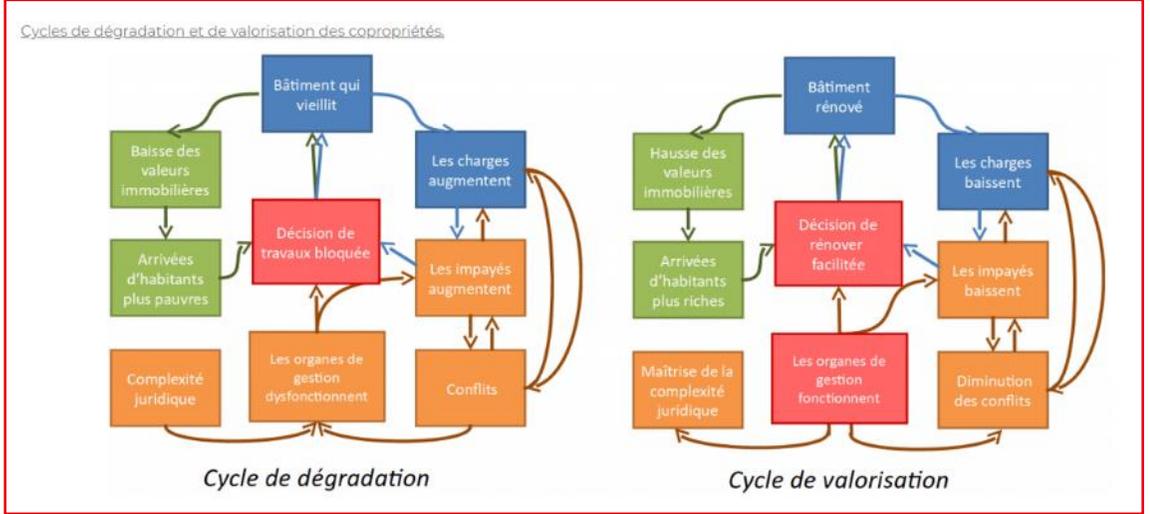
→ Accompagnés de leviers coercitifs : arrêtés, carence, administration provisoire...



Copropriété Les Castalides - Toulouse



Copropriétés Maurois II et Concorde - Toulouse





# INTERVENTION DE CDC HABITAT

## CDC HABITAT, PARTENAIRE DU PIC

### Partenaire du Plan initiative Copropriété (PIC) :

Après 40 années d'interventions sur les ensembles immobiliers en difficultés, il reste malgré tout des spirales de dégradations inquiétantes

### Pour cette raison, l'Etat a souhaité impulser une nouvelle dynamique :

- 3 milliards d'euros pour « reprendre l'initiative »
- 684 copropriétés ciblées, soit 56 000 logements
  - Dont 14 sites pilotes de priorités nationales – 128 copropriétés - 23 330 logements**
- Mobilisation des financements sur une décennie



Le PIC en résumé :

- Des financements améliorés
- Des procédures de recyclage sécurisées
- Des partenaires impliqués

En Région Occitanie, plusieurs sont suivi dans le cadre du PIC dont le quartier du Pissevin à Nîmes ou en encore le quartier du Grand Mirail à Toulouse.

## CDC HABITAT, OPÉRATEUR NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

### CDC Habitat Action Copropriétés, opérateur national dans le traitement des copropriétés dégradées :

- SAS filiale à 100% d'ADESTIA, elle-même filiale de CDC Habitat créée en août 2019
- Capitalisée à hauteur de 5M€ et pourra atteindre un capital de 100 M€
- Acquérir, détenir, gérer, entretenir et louer tout bien situé dans une copropriété dégradée pour mener à bien des opérations de recyclage ou de portage de redressement

**Création d'une direction de la rénovation des copropriétés dégradées en janvier 2019.**



Les Pyramides – Evry

# LES INTERVENTIONS CDC HABITAT

## 2 types d'intervention

### Recyclage

Démolition ou transformation en logement social

Acquisition de 100% des logements

Processus du recyclage d'une copropriété



- **Étape A**  
Diagnostic établi
- **Étape B**  
Accord partenarial de recyclage de la copropriété et réalisation des travaux d'urgence
- **Étape C**  
Acquisition des logements et accompagnement des ménages au relogement
- **Étape D**  
Démolition de la copropriété
- **Étape E**  
Reconstitution d'une offre nouvelle

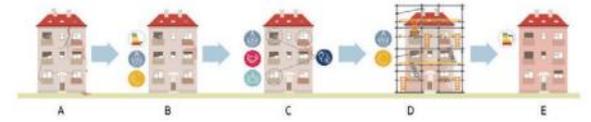
La copropriété n'est plus viable : état technique trop dégradé, coût travaux supérieur à la valeur immobilière, cessation de paiement, charges structurellement trop importantes

### Redressement

Opération de portage ciblé

Acquisition d'un nombre limité de logements  
15 à 40 % en fonction de la taille de la copropriété

Processus du redressement d'une copropriété



- **Étape A**  
Diagnostic établi
- **Étape B**  
Accord partenarial de redressement de la copropriété et réalisation des travaux d'urgence
- **Étape C**  
Acquisition de certains logements, accompagnement social des ménages, amélioration du fonctionnement et des comptes de la copropriété, établissement d'un programme de travaux
- **Étape D**  
Réalisation des travaux de rénovation y compris énergétique de la copropriété
- **Étape E**  
Copropriété redressée nécessitant la poursuite d'un accompagnement pour pérenniser le redressement

La copropriété peut se rétablir grâce à la réalisation d'importants travaux de réhabilitation, un renforcement des instances de gestion et un suivi et traitement des impayés.

## LES PRESTATIONS DE SERVICE

### ▪ Au-delà de l'action foncière, CDC Habitat propose :

- ✓ Assistance à maîtrise d'ouvrage pour les syndicats de copropriétaires
  - Optimisation de la programmation, pilotage et coordination des opérations, maîtrise des coûts
  - Utile sur les sites historiques et sur les dossiers à fort enjeu
- ✓ Participer à l'effort de relogement
- ✓ Mandat de gestion
- ✓ Acteur de la reconstruction
  - Projet d'acquisition-amélioration
  - Projet de construction neuve

→ Exemple de Grigny 2 : AMO travaux, relogement, acquisition-amélioration...



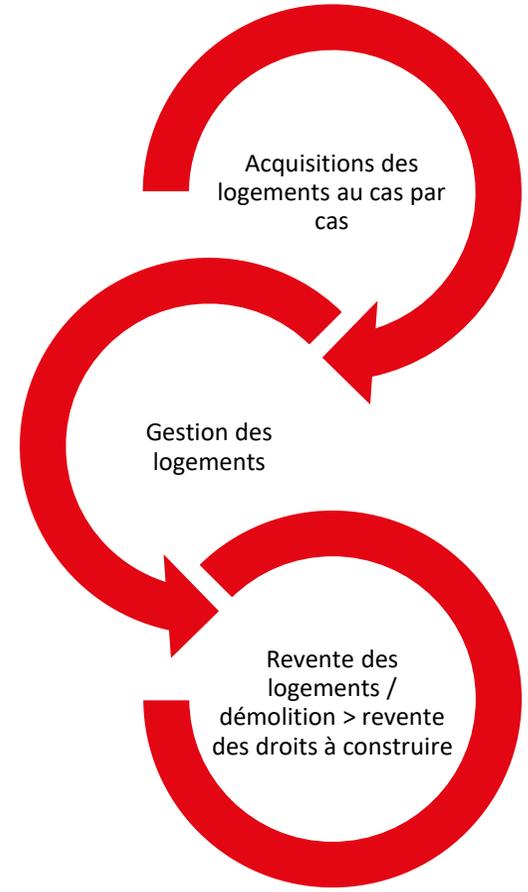
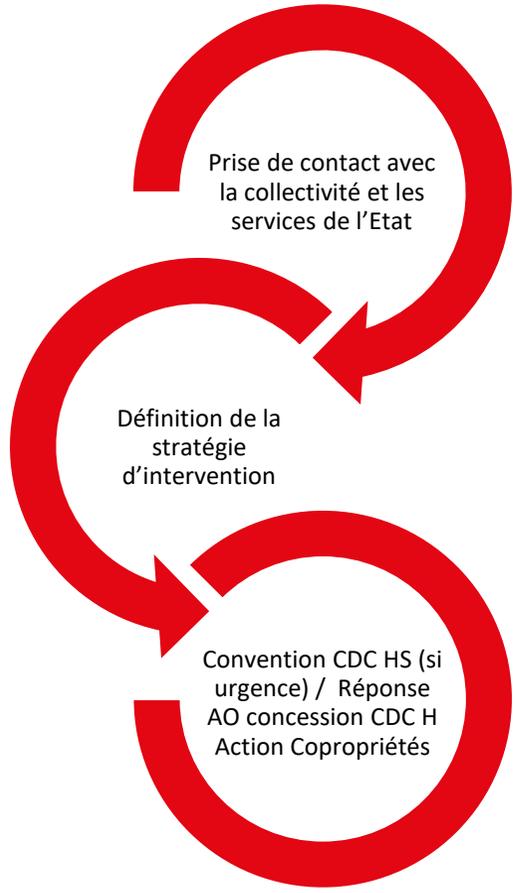
# LE MONTAGE DES OPERATIONS D'INTERVENTION FONCIERE ET IMMOBILIERE

# DÉROULE D'UNE OPÉRATION TYPE

## Phases préalables



## Phases opérationnelles





**PREFIGURER UNE OPERATION DE  
REDRESSEMENT OU DE RECYCLAGE &  
COMMENCER A ACQUERIR DES LOTS**

**LA CONVENTION D'URGENCE**

## LA CONVENTION D'URGENCE (1/2)

- **Définition** : convention de partenariat public-public pour engager une intervention foncière jugée urgente pour des raisons sociales, techniques ou financières
- **Objet** : dispositif transitoire en attendant la mise en place des concessions nécessaires à une intervention de long terme
- **Caractéristiques** :
  - ✓ Durée : 3 ans maximum
  - ✓ Définition :
    - d'un objectif et d'une stratégie de portage à court terme (opportunités d'acquisition, rachat immédiat auprès de copropriétaires en impayés « ciblés », acquisitions sur les mises en adjudication...)
    - des modalités de validation des acquisitions et du prix objectif
- **Délégation du droit de préemption urbain renforcé** : possible dans certains cas particuliers. Etude préconisée au « cas par cas ».

## LA CONVENTION D'URGENCE (2/2)

### ▪ Volet financier :

- ✓ Revente des logements par CDC Habitat Social au futur concessionnaire à leur « prix de revient » correspondant au coût d'acquisition des logements majoré des travaux réalisés ou financés (logements et parties communes) et du solde d'exploitation cumulé des logements pendant la phase de portage
- ✓ Pas de subvention a priori de la collectivité locale mais une garantie d'emprunt à accorder
- ✓ Subvention compensatoire à prévoir uniquement en absence de concession ultérieure et de difficultés de revente

### ▪ Modalités de mise en place :

- ✓ Mise au point par CDC Habitat Social d'une convention-type
- ✓ Ajustement du contenu aux spécificités et aux objectifs du portage envisagé
- ✓ Délibération de la collectivité nécessaire
- ✓ Aucune procédure de mise en concurrence préalable nécessaire



**METTRE EN ŒUVRE UN PROJET DE  
REDRESSEMENT DANS LA DUREE**

# **LA CONCESSION DE SERVICES ET TRAVAUX**

## LA CONCESSION DE SERVICE ET TRAVAUX – CARACTERISTIQUES (1/2)

### ▪ Pourquoi une concession de services et de travaux ?

- ✓ En absence de recyclage et de travaux d'aménagement, il ne peut être fait appel à une concession d'aménagement telle que prévue par le code de l'urbanisme...
- ✓ La concession de services et de travaux permet une gestion contractuelle dans la durée (10 à 20 ans) de l'opération de portage entre la collectivité et l'opérateur. Elle garantit un suivi dans le temps du projet et définit des droits et obligations pour les deux parties...
- ✓ ... tout en sécurisant initialement le financement de l'opération de portage pour le concessionnaire, elle reste aux risques économiques de ce dernier qui est responsabilisé sur la bonne fin du projet de portage.
- ✓ Elle vaut désignation de l'opérateur chargé de la mise en œuvre du volet foncier d'une ORCOD (article L 741-1 du CCH) lorsqu'une telle convention existe

### ▪ Objet

Contrat fixant dans la durée les objectifs du projet de portage, les missions confiées au concessionnaire, les modalités de coopération entre la collectivité et le concessionnaire, la participation financière de la collectivité, le suivi de l'opération (reporting...), la stratégie de revente des biens à l'issue de la concession (revente à l'unité en général, revente en bloc à un bailleur social prévue de manière plus rare ou en absence de revalorisation du marché immobilier local)

## LA CONCESSION DE SERVICE ET TRAVAUX – CARACTERISTIQUES (2/2)

- **Durée** : 10 à 20 ans en général en fonction de la stratégie de redressement retenue, de la situation initiale de la copropriété, de sa taille et des difficultés prévisionnelles de redressement
- **Délégation du droit de préemption urbain renforcé** : elle peut être mise en place en application de l'article L 741-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sous réserve qu'il existe une convention d'ORCOD sur les copropriétés concernées
- **Lien avec le suivi-animation** de l'OPAH/plan de sauvegarde/ORCOD/POPAC : le suivi-animation peut être intégré à la concession ou distinct
- **Modalités de mise en place** : la concession doit être précédée d'une procédure de mise en concurrence en application du Code des Marchés Publics garante de la transparence de l'opération et de l'égalité de traitement des opérateurs potentiels.
- **Quelle issue pour une copropriété qui ne peut être redressée ?** Une concession de recyclage peut être engagée sur une (des) copropriété(s) intégrée(s) initialement dans une concession de services et travaux s'il s'avère qu'elle(s) n'est (ne sont) pas redressable(s). Les conditions de cession des logements du concessionnaire de services et travaux vers le concessionnaire en charge du recyclage (qui interviendra dans un autre cadre contractuel) devront être définies de manière à ne pas déséquilibrer la concession de services et travaux.

## LA CONCESSION DE SERVICE ET TRAVAUX – CARACTERISTIQUES FINANCIERES (1/2)

### ▪ **Le bilan prévisionnel** comprend des :

#### ✓ Dépenses

- d'investissement : coût d'acquisition des logements, travaux dans les logements, quote part résiduelle de financement des travaux dans les parties communes (travaux d'urgence et de rénovation) déduction faite des subventions perçues par le syndicat de copropriétaires
- de fonctionnement : frais de gestion des logements, charges de copropriété non récupérées ou non récupérables, TFPB, missions d'accompagnement social et de relogement, frais de société, frais de direction de projet, rémunération des prestataires divers (avocats, notaires...), frais financiers des emprunts contractés et rémunération des fonds propres du concessionnaire,

#### ✓ Recettes

- d'investissement : subventions de l'ANAH et des collectivités locales pour les travaux, participation financière du concédant, prix de revente des logements,
- de fonctionnement : loyers, subvention ANAH d'ingénierie.

## LA CONCESSION DE SERVICE ET TRAVAUX – CARACTERISTIQUES FINANCIERES (2/2)

### ▪ Les paramètres clé du bilan :

- ✓ Prix d'acquisition des logements et revalorisation des prix à la revente ,
- ✓ Modalités d'exploitation des logements pendant le portage (loyers, vacance...)
- ✓ Montant des travaux réalisés en parties privatives et parties communes
- ✓ Participation financière de l'ANAH (travaux et portage)

### ▪ Participation du concédant :

- ✓ Garantie des emprunts de portage (emprunts CDC : prêts GAIA / PRU / prêt copropriétés dégradées)
- ✓ Participation financière à l'équilibre de l'opération (variable suivant le bilan prévisionnel et les paramètres clés mentionnés plus haut)



## **METTRE EN OEUVRE UN PROJET DE RECYCLAGE OU UN PROJET MIXTE DE RECYCLAGE & REDRESSEMENT**

# **LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

## LA CONCESSION DE RECYCLAGE (OU D'AMENAGEMENT) – CARACTERISTIQUES (1/2)

### ▪ **Quelle forme de concession ?**

- ✓ Pour les opérations de recyclage comprenant des démolitions partielles ou totales de bâtiments et des aménagements publics, il peut être fait appel à une concession d'aménagement telle que prévue par le code de l'urbanisme.
- ✓ La concession d'aménagement peut intégrer un volet redressement en complément si elle porte sur plusieurs copropriétés (logique d'intervention à l'échelle d'un quartier par exemple). Cela permet d'avoir une stratégie d'intervention globale sur un périmètre.
- ✓ La concession d'aménagement peut être aux risques du concédant (cas général au regard du caractère structurellement déficitaire de ces projets) ou du concessionnaire
- ✓ La concession permet une gestion contractuelle dans la durée (5 à 15 ans) de l'opération de recyclage entre la collectivité et l'opérateur. Elle garantit un suivi dans le temps du projet et définit des droits et obligations pour les deux parties.
- ✓ Seule la concession d'aménagement permet la délégation du droit de préemption urbain renforcé au titre du code de l'urbanisme ainsi que du droit d'expropriation.
- ✓ La concession vaut désignation de l'opérateur chargé de la mise en œuvre du volet foncier d'une ORCOD (article L 741-1 du CCH) lorsqu'une telle convention existe

### ▪ **Objet**

Contrat fixant dans la durée les objectifs du projet de recyclage, les missions confiées au concessionnaire, les modalités de coopération entre la collectivité et le concessionnaire, la participation financière de la collectivité, le suivi de l'opération (reporting...), le programme de travaux d'aménagement, les modalités de revente des charges foncières ....

## LA CONCESSION DE RECYCLAGE (OU D'AMENAGEMENT) – CARACTERISTIQUES (2/2)

- **Durée** : 5 à 15 ans en général en fonction de l'ampleur du projet, de la durée prévisionnelle des procédures de DUP et de relogement, des difficultés prévisionnelles de mise en œuvre
- **Délégation du droit de préemption urbain renforcé** systématique pour accélérer le projet
- **Lien avec le suivi-animation** de l'OPAH/plan de sauvegarde/ORCOD/POPAC : le suivi-animation peut être intégré à la concession (recommandé) ou distinct
- **Modalités de mise en place** : la concession doit être précédée d'une procédure de mise en concurrence en application du Code de l'Urbanisme garante de la transparence de l'opération et de l'égalité de traitement des opérateurs potentiels.

## LA CONCESSION DE RECYCLAGE (OU D'AMENAGEMENT) – CARACTERISTIQUES FINANCIERES (1/2)

- **Le bilan prévisionnel** comprend des :
  - ✓ Dépenses
    - d'investissement : coût d'acquisition des logements, travaux dans les logements (mise en sécurité, protection des locaux vacants), quote part résiduelle de financement des travaux d'urgence et de mise en sécurité dans les parties communes déduction faite des subventions perçues par le syndicat de copropriétaires, travaux de démolition des bâtiments, coûts de relogement, travaux d'aménagement des espaces publics (y compris honoraires de maîtrise d'œuvre),
    - de fonctionnement : frais de gestion des logements, charges de copropriété non récupérées ou non récupérables, TFPB, frais de société, frais de direction de projet, rémunération des prestataires divers (avocats, notaires, opérateur de suivi-animation le cas échéant...), frais de gardiennage, frais financiers des emprunts contractés et rémunération des fonds propres du concessionnaire,
  - ✓ Recettes :
    - d'investissement : subventions de l'ANAH et des collectivités locales pour les travaux d'urgence, subvention ANAH (carence) ou ANRU (autres cas pour les projets figurant au NPNRU) pour le financement d'une partie du déficit de l'opération, participation financière d'équilibre du concédant, prix de revente des charges foncières (voire des bâtiments conservés),
    - de fonctionnement : loyers.

## LA CONCESSION DE RECYCLAGE (D'AMENAGEMENT) – CARACTERISTIQUES FINANCIERES (2/2)

### ▪ Les paramètres clé du bilan :

- ✓ Prix d'acquisition des logements,
- ✓ Coûts de démolition et d'aménagement,
- ✓ Eligibilité du projet aux subventions spécifiques de l'ANAH/ANRU et taux de subvention octroyé par l'ANAH/ANRU au financement du déficit (50 % à 80 %),
- ✓ Les recettes issues de la revente des charges foncières et les modalités d'exploitation des logements pendant le portage (loyers, vacance...) ont un impact minoritaire sur le bilan en général.

### ▪ Participation du concédant :

- ✓ Garantie des emprunts contractés par l'aménageur (emprunts CDC : prêts GAIA / PRU / prêt copropriétés dégradées)
- ✓ Participation financière à l'équilibre de l'opération (variable suivant le bilan prévisionnel et les paramètres clés mentionnés plus haut), cette participation pouvant être réduite en cas de mobilisation d'autres collectivités locales (département, région...)



# ANNEXES

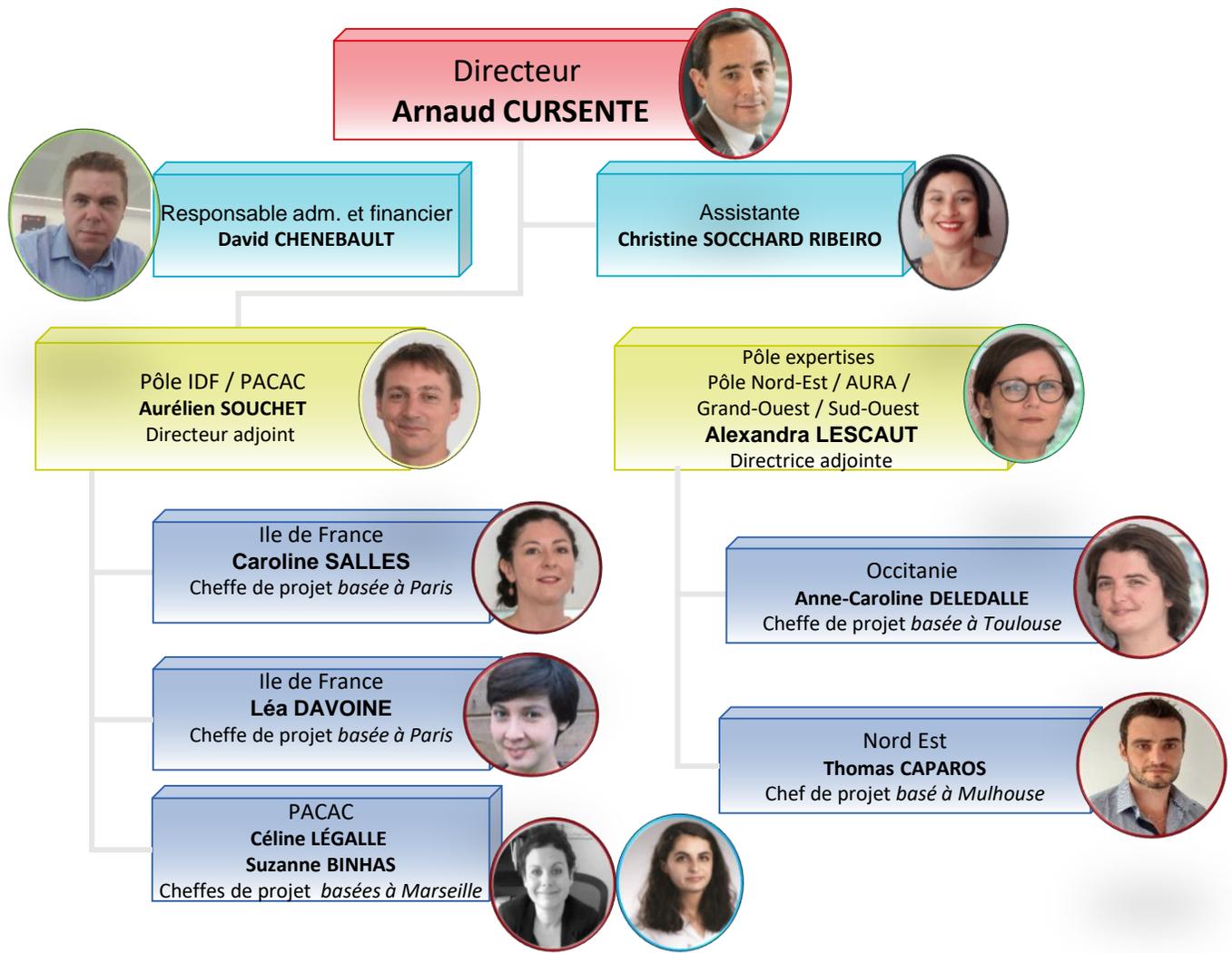
## ETAT D'AVANCEMENT ORGANISATION INTERNE

## ETAT D'AVANCEMENT (JANVIER 2021)

- **Etat d'avancement des études** : études et discussions engagées sur 44 communes (50 % en Ile de France)
- **Etat d'avancement des projets de portage foncier:**
  - ✓ 4 projets de portage avaient été engagés en IDF avant 2018 avec CDC Habitat Social. Ils portent sur 69 logements à acquérir => 52 acquis fin 2020). Un projet emblématique : Bondy la Bruyère (rénovation en cours)
  - ✓ 3 projets validés sur des copropriétés dans lesquelles CDC Habitat était « historiquement » copropriétaire (en IDF)
  - ✓ 10 conventions d'urgence signées (ou en attente de signature) par CDC Habitat Social pour commencer à acquérir 606 logements (60 acquis à fin 2020) en attendant la mise en place d'un dispositif contractuel de long terme
  - ✓ Une concession d'aménagement remportée en 2020 sur Marseille Parc Corot en partenariat avec Urbanis et Marseille Habitat (17 M€ à 32 M€ d'investissements) avec 50 logements acquis fin 2020 et des accords sur 30 acquisitions de plus
  - ✓ **Total : un objectif de 850 logements à acquérir dont 150 acquis fin 2020**
- **Validation de la création d'une filiale commune de portage avec l'EPFIF**
- **Offre de services:**
  - ✓ Un accompagnement de l'EPFIF sur les ORCOD IN notamment pour le relogement et l'assistance à maîtrise d'ouvrage sur les travaux des copropriétés (Grigny 2)
  - ✓ Un service d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage auprès des copropriétés du parc « historique » CDC Habitat

ORGANISATION INTERNE CDC HABITAT

# Organigramme



**DES QUESTIONS ?**

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**

