



Un outil de portage au service des copropriétés



La solution coopérative

FEDERATION NATIONALE DES
SOCIETES COOPERATIVES D'HLM

Coprocoop : Présentation

- **Une volonté politique : créée à l'initiative du monde Hlm et du monde associatif et de partenaires bancaires : volonté de disposer d'un outil Hlm pour intervenir en portage.**
- **Un partenariat très large :**
 - Bailleurs Hlm : Antin résidence, Société centrale du crédit immobilier, Essonne Habitat, Vitry Coop Habitation, ...
 - Monde associatif : ARC, APIC, APS, UR-PACT, fondation Abbé Pierre,
 - Milieu Bancaire : CDC, Dexia et Crédit Coopératif
 - Collectivités locales : Région IdF, et mairies

Le portage immobilier provisoire

- **Aider au redressement financier de la copropriété :**
 - En se substituant aux copropriétaires défaillants
 - En prévenant les risques d'impayés sur les copropriétaires fragiles
 - En étant « bon » copropriétaire
- **Garantir les situations d'occupation :**
 - En agissant sur la proportion PO/PB lorsqu'il y a déséquilibre
 - En maîtrisant la future occupation (acquisition en lieu et place de bailleurs indéclicats,...)
- **Participer à la vie de la copropriété :**
 - En participant au vote en AG, aider à ce que les travaux soient votés
 - En appui au côté du conseil syndical en appui technique le cas échéant

Le cadre de l'intervention



- **La copropriété : construite en 1964, 185 lots principaux, 150 m de long sur 9 étages**
- **En plan de sauvegarde depuis 2002, un 2nd depuis mars 2008**
- **Un programme de travaux de 4,7 M€ sur 4 ans**

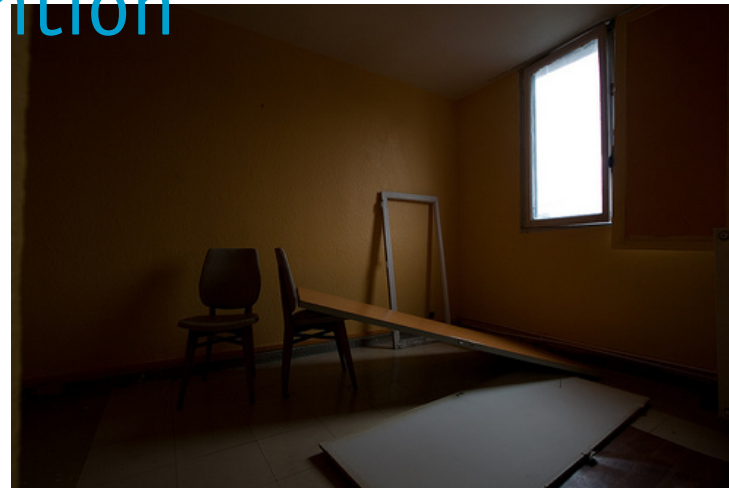
Le cadre de l'intervention



- **En administration judiciaire depuis 2006**
- **Deux gros bailleurs « marchands de sommeil » qui cumulent près d'1 M€ de dettes de charges et travaux.**
- **Un protocole d'accord signé avec les deux copropriétaires dans le cadre de l'administration judiciaire (blocage de toutes les ventes et séquestre des sommes)**
- **Une mission d'étude pré-portage confiée par la mairie**

Le cadre de l'intervention

- **Le protocole prévoit l'achat de 9 logements :**
 - 3 vacants (1600€/m²)
 - 3 occupés (1200€/m²)
 - 3 squattés (800€/m²)
- **L'affectation de l'intégralité des sommes au paiement des dettes de charges et de travaux.**
- **L'engagement de vendre à COPROCOOP d'autres logements aux prix fixés.**



Le montage de l'opération

Charges	
Prix d'achat + Frais	907 K€
Travaux PC + PP	<ul style="list-style-type: none">- PP : 350€/m² en moyenne soit 245 K€- Quote-part travaux PC : 13 K€- Acquisition et travaux financés en PRU à 100% sur 4 ans avec différé de 4 ans (3.45%)
Frais de portage	<ul style="list-style-type: none">- Charges de copropriété, TFPB, assurances, frais de gestion : 3000€ au lot/an

Le montage de l'opération

Produits	
Subventions	<ul style="list-style-type: none">- ANAH : 108 K€- CRIF : bonification des intérêts de portage : 210 K€
Produits locatifs	<ul style="list-style-type: none">-Taux de loyers pratiqués (sur la copropriété/quartier/marché)- Loyer actuel du locataire : en moyenne 5.81€/m² mensuel
Produits de cession	<ul style="list-style-type: none">-Le PV d'équilibre est celui du marché en 2007 : 1850€/m²-PV objectif : 2100 €/m²-Marge prévisionnelle : 121 K€

L'occupation des logements

- **Elle représente la principale difficulté de la mission de portage :**
 - Nécessaire car permet des produits locatifs
 - Un logement occupé court moins de risques qu'un logement vide

L'occupation des logements

- **Pour les logements squattés :**
 - Mission FSH financée par le département du Val-de-Marne avec audit social des familles,
 - Maintien dans les lieux le temps que les logements vacants (en très mauvais état) soient refaits,
 - Prise à bail des logements vacants par une association spécialisée dans l'insertion par le logement qui fera de la sous-location aux familles squatteuses,
 - Suivi social des familles pendant la durée de la sous-location et accompagnement jusqu'au logement social.

La sortie du portage

- Le revente du lot intervient de 3 à 5 ans après son acquisition :
 - Une fois que la copropriété a retrouvé un fonctionnement normal (impayés, travaux votés),
 - Une fois qu'elle s'est réinscrit dans le cadre du marché local du logement,
 - Une fois que les équilibres économiques du portage sont assurés.

La sortie du portage

- **La revente du lot se fait dans le cadre d'une accession sociale à la copropriété :**
 - Prix de vente plafonnés,
 - Plafonds de ressources,
 - Sécurisation Hlm (garantie de rachat et de relogement),
 - Clauses anti-spéculatives.

La sortie du portage

- La revente se fera dans le cadre partenarial d'un « comité d'agrément » qui associe :
 - COPROCOOP,
 - La ville,
 - L'opérateur.
- Ce comité doit définir quels candidats répondent le mieux :
 - Aux critères de redressement de la copropriété
 - Aux conditions de cible définies précédemment



Un outil de portage au service des copropriétés

COPROCOOP ILE DE France
14 rue Lord Byron
75008 PARIS

Tél : 01 40 75 79 48
Fax : 01 40 75 70 66
Mél : contact@copro.coop

