

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 OCTOBRE 2022

Régime d'aides relatif aux opérations de portage ciblé (11° du I de l'article R. 321-12)

Point : 2.3

Délibération : 2022-39

Objet : Prolongation de la durée du dispositif de portage ciblé dans le cadre d'opérations en faveur des copropriétés en difficulté.

Enjeux : Répondre aux problématiques opérationnelles liées à la durée des opérations de redressement des copropriétés en difficulté.

Régime d'aides relatif aux opérations de portage ciblé (11° du I de l'article R. 321-12)

Exposé des motifs

Le dispositif de financement du portage ciblé est défini par la délibération n°2016-30 du Conseil d'administration du 5 octobre 2016.

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété tel que défini à l'article R. 321-12 (11°) du CCH est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté.

Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une durée de six ans maximum en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure. Les conditions de revente sont définies dans un objectif de mixité sociale.

Depuis 2018, cent dix-huit dossiers « ingénierie » ont été financés concernant cent dix-huit logements subventionnés avec un montant de 2 319 681 € de subventions de l'Anah pour 3 667 697 € HT de dépenses en ingénierie engagées. Cela correspond à une moyenne de 18 122 € par logement étant rappelé que le plafond de 21 000 € a été atteint dans 80% des dossiers. Les engagements au titre de l'ingénierie de portage varient d'une année sur l'autre avec une tendance à la hausse (200 000 €/an entre 2018 et 2019 pour atteindre plus de 300 000 € depuis 2020). Pour l'année 2022 l'Agence a déjà engagé à date 561 437 €, ce qui constitue l'engagement le plus important jusqu'à présent.

Identification des logements portés depuis 2018 :

| Localisation | Identification | Nombre de logements portés |
|---------------------------------|---------------------|----------------------------|
| Marseille | site national PIC | 20 |
| Toulouse | site national PIC | 9 |
| Evry | site national PIC | 17 |
| Mulhouse | site national PIC | 1 |
| Metz | site national PIC | 12 |
| Aulnay-Sevran | site national PIC | 10 |
| Villiers le Bel (Ile-de-France) | site régional PIC | 8 |
| Orléans | site régional PIC | 1 |
| Bagnolet et Bondy | sites régionaux PIC | 13 |
| Saint Vallier | site régional PVD | 27 |

Trois cent quatre-vingt-un logements ont également été financés pour rénovation (subvention portage aux travaux) soit 810 675 € de subventions de l'Anah pour 2 261 887 € de dépenses en travaux engagées (HT).

Dans le cadre de la réglementation en vigueur, la durée du financement des opérations de portage ciblé est de six ans.

Depuis sa mise en œuvre en 2016, les porteurs de projet ont fait part de difficultés à revendre et commercialiser les logements portés dans le délai maximal fixé par la délibération tant que le redressement de la copropriété n'est pas arrivé à son terme.

Il ressort d'une évaluation des OPAH-CD et des plans de sauvegarde réalisée par l'Anah en 2019 que la durée moyenne de redressement d'une copropriété en plan de sauvegarde est de neuf ans (échantillon de 17 copropriétés).

La présente délibération propose de rallonger la durée de financement des opérations de portage ciblé de trois années supplémentaires sans modification des plafonds ou des taux de subvention.

L'Agence engage chaque année plusieurs dossiers représentant entre 20 et 30 logements par an, pour un budget inférieur à 200 000 € par an, soit environ 18 000€ par logement.

En effet :

- le portage reste déficitaire et la collectivité locale doit s'engager à honorer le déficit,
- compte-tenu de son caractère déficitaire, la nécessaire opérationnalité du dispositif permet d'éviter les demandes d'opportunité.

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :

Délibération n°2022-39 : Régime d'aides relatif aux opérations de portage ciblé (11° du I de l'article R. 321-12)

La présente délibération fixe les conditions de mise en œuvre d'une opération de portage ciblé prévue au 11° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et ses modalités de financement par l'Anah.

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété tel que défini [au 11° du I de l'article R. 321-12](#) du CCH est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure. Les conditions de revente sont définies dans un objectif de mixité sociale.

1° Conditions générales d'éligibilité aux opérations de portage ciblé

1.1 Le portage ciblé s'inscrit obligatoirement dans le cadre d'un dispositif opérationnel dédié au moins pour partie au redressement des copropriétés en difficulté

Le recours au portage ciblé ainsi que ses objectifs et sa finalité sociale doivent être prévus, définis et identifiés dans l'un des dispositifs opérationnels dédiés au redressement définis au 11° du I de l'article R. 321-12 du CCH.

Le besoin de portage ciblé, qui intervient en complémentarité du plan de redressement de la copropriété, doit avoir été préalablement étudié dans le cadre d'études pré-opérationnelles, et identifié comme étant un levier d'intervention pertinent au service de ce redressement.

Si le besoin en portage ciblé apparaît en cours de réalisation d'un dispositif opérationnel, son opportunité et ses conditions de mise en œuvre font l'objet d'une étude ou expertise complémentaire préalable.

1.2 Le portage ne peut concerner qu'un nombre limité de lots d'habitation

Le nombre de lots portés au sein d'une même copropriété doit être limité en proportion du nombre total de lots d'habitation de la copropriété. Cette proportion est définie par une instruction du Directeur général.

1.3 Une convention dite « convention de portage » lie le maître d'ouvrage du dispositif opérationnel et le porteur

Le maître d'ouvrage du dispositif opérationnel de redressement désigne un (ou plusieurs) organisme(s) de portage avec lequel une convention dite « de portage » est conclue.

La convention de portage comporte *a minima* les éléments suivants :

- un volet acquisition, définissant les types de lots à porter, leurs caractéristiques ainsi que leur nombre prévisionnel ;
- un volet accompagnement social des ménages occupants en fonction de leur situation permettant un maintien dans les lieux ou une solution de relogement adaptée ;
- un volet participation au fonctionnement de la copropriété : l'organisme de portage accompagne le redressement de la copropriété en participant activement aux assemblées générales pendant toute la durée du portage (vote des procédures, vote des travaux en parties communes, mobilisation des copropriétaires et du conseil syndical...) ;
- un volet gestion du bien (sécurisation, location, remise en état ou amélioration des parties privatives, ...) ;
- un volet commercialisation et revente du bien incluant les objectifs de mixité sociale ;
- un volet engagement des collectivités locales (concertation avec les instances de la copropriété, engagements financiers, aide au relogement, appui à l'acquisition et à la commercialisation...) ;
- un volet coûts et délais comportant le plan de financement prévisionnel et la durée globale du portage.

La convention de portage doit être jointe à la demande de subvention.

1.4 La revente des lots portés doit intervenir dans un objectif de mixité sociale

La revente à l'issue du portage doit s'effectuer dans un objectif de mixité sociale. Cet objectif est défini dans la convention de portage, en cohérence avec le Programme local de l'habitat (PLH), le projet urbain et la stratégie de redressement de la copropriété.

2° Les conditions de financement

Le portage ciblé de lots de copropriété peut faire l'objet de subventions de l'Anah :

- pour le financement de prestations d'ingénierie du portage ;
- pour le financement des travaux d'amélioration réalisés sur parties privatives.

Les travaux en parties communes sont financés par l'Anah au bénéfice du syndicat des copropriétaires [de copropriétés en difficulté](#) dans les conditions fixées par la délibération n°2021-47 du 8 décembre 2021 (sans possibilité pour le porteur de bénéficier d'aides individuelles dans le cadre du dispositif d'aides mixtes).

2.1 Caractéristiques des lots d'habitation éligibles au financement

Le(s) lot(s) d'habitation faisant l'objet d'un portage doivent être acquis par l'organisme porteur au cours du dispositif opérationnel comportant la stratégie de redressement de la copropriété en difficulté dans laquelle il s'inscrit.

La demande de subvention au titre du portage doit être déposée au cours de ce dispositif et comporter une copie de l'acte d'acquisition ou attestation notariée.

Par exception, dans le cadre d'un plan de sauvegarde prévu par les dispositions de l'article L. 615-1 et suivants du CCH, les logements acquis par l'organisme porteur dès la constitution, par le représentant de l'État, de la commission prévue à ce même article, sont éligibles au financement de l'Agence dès lors que leur acquisition s'inscrit dans les objectifs du plan de sauvegarde et de la convention de portage.

2.2 Modalités de calcul et précisions sur les dépenses subventionnables au titre de l'ingénierie

2.2.1 Dépenses subventionnables :

Les dépenses subventionnables HT sont les suivantes :

| | |
|--|---|
| Maîtrise d'ouvrage et conduite de projet | <ul style="list-style-type: none">- Coûts liés à la conduite de projet, y compris les charges de personnel dédié.- Charges liées à la gestion administrative et financière (montage de dossiers de financement, frais de notaire et d'huissiers...) et à l'assistance technique (relevés de géomètres, états de lieux, vérifications de conformité...).- Assistance juridique. |
| Accompagnement social et relogement | <ul style="list-style-type: none">- Définition d'un plan de relogement et d'un programme d'accompagnement social en fonction de l'étude des situations familiales et des besoins ou souhaits en matière de relogement.- Mise en œuvre du plan de relogement (frais de déménagement et de réinstallation, d'hébergement provisoire et d'accompagnement social avec suivi individualisé et adapté...). |
| Frais de gestion liés au portage | <ul style="list-style-type: none">- Assurance Responsabilité civile de propriétaire/de maître d'ouvrage.- Charges courantes de copropriété non récupérées ou non récupérables. |

Les dépenses subventionnables retenues pour le calcul de la subvention sont celles correspondant à des prestations qui ont été commencées ou réalisées à compter de la date de dépôt de la demande de subvention auprès de l'Anah au titre de l'ingénierie et pendant une durée maximale de **neuf** ans.

2.2.2 Taux de subvention et plafond de dépenses subventionnables

Le taux maximal de subvention pouvant être attribuée au titre des prestations d'ingénierie est fixé à 70 % du montant des dépenses subventionnables HT prises en compte dans la limite d'un plafond de 30 000 € HT par lot d'habitation.

2.3 Modalités de calcul et précisions sur les dépenses subventionnables au titre des travaux

2.3.1 Travaux subventionnables

Les travaux pouvant être éligibles à un financement de l'Anah sont ceux qui entrent dans la catégorie des travaux subventionnables définis par la délibération n°2010-61 du 30 novembre 2010.

Les travaux de restructuration des lots d'habitation sont subventionnables dans la limite, toutefois, des dispositions prévues par l'article R. 321-15 du CCH. Ces travaux peuvent intégrer les lots accessoires et secondaires, même si cela conduit à une augmentation du volume ou de la surface habitable.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques...) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafonds de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

2.3.2 Taux de subvention et plafond de dépenses subventionnables

Le taux maximum de la subvention pouvant être attribuée au porteur est fixé à 35 % du montant des dépenses subventionnables HT prises en compte dans la limite d'un plafond de 30 000 € HT par lot d'habitation.

Ce taux peut être porté jusqu'à 50 % dans les situations suivantes :

- existence avérée d'une situation de dégradation très importante du logement, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du Directeur général ;
- existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le logement, dans des proportions telles qu'ils justifient à titre exceptionnel l'application d'un taux de subvention majoré sur les travaux nécessaires à leur résorption. L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande de subvention et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres.

Le taux de financement majoré ne peut porter que sur les travaux nécessaires pour résoudre les situations susmentionnées.

3° Précisions sur les demandes de subvention, les décisions attributives de subvention et les délais d'achèvement des opérations

Les demandes de subvention sont formulées lot par lot. Elles sont instruites dans les conditions énoncées au RGA, propres à chaque nature de subvention : travaux ou ingénierie.

La réalisation de l'opération doit être justifiée et la demande de paiement du solde présentée :

- dans les conditions de délais prévus au RGA pour l'aide au titre de travaux ;
- dans un délai de **neuf** ans à compter de la décision d'attribution de subvention pour ce qui concerne l'ingénierie, prorogeable dans les conditions fixées par le RGA.

Le paiement du solde de la subvention attribuée au titre de l'ingénierie du portage est conditionné par la transmission d'une copie de l'acte de vente ou d'une attestation notariée faisant état de la vente et précisant le statut du logement et de l'occupant qui découlent de cette vente. Dans le cas où le portage du lot d'habitation donne lieu uniquement à l'attribution d'une subvention au titre de travaux en parties privatives, ces justificatifs de revente conditionnent le paiement de la subvention.

Chaque demande de subvention et demande de paiement du solde est accompagnée d'une « fiche de situation » précisant l'état d'avancement des actions de portage et des opérations de revente. Le contenu de cette fiche est précisé par instruction du Directeur général.

4° Date d'effet

La présente délibération entre en vigueur **le 1^{er} janvier 2023**.

Elle est applicable aux **demandes** de financement **déposées** à compter **du 1^{er} janvier 2023**.

Elle abroge à compter **du 1^{er} janvier 2023**, la délibération n°2016-30 du Conseil d'administration du **5 octobre 2016**.

La présente délibération fait l'objet d'une publication sur le site internet de l'Agence.