

L'intervention de CDC Habitat dans les copropriétés dégradées

Plan Initiative Copropriété
Journée du 29 mars 2019



Sommaire

1. Présentation du groupe CDC Habitat
2. Stratégie d'intervention dans les copropriétés dégradées
3. Point d'avancement
4. Exemple d'une opération de portage sur Bondy

Présentation du groupe CDC Habitat



Présentation du groupe CDC Habitat (1/2)

Filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts

Le groupe SNI devient CDC Habitat

Au 1^{er} janvier, fusion de nos 13 ESH métropolitaines

- Création de CDC Habitat Social

Opérateur global du logement à travers ses différentes sociétés (ADOMA, CDC Habitat, CDC Habitat Social, Sainte-Barbe, les SIDOM et Maisons et Cités)

- Logements très sociaux
- Logements sociaux
- Logements intermédiaires
- Foyers et résidences service
- Immobilier public
- Gestion de fonds d'investissement diversifiés dans le domaine du logement et des résidences gérées
- Gestion de logements pour le compte de tiers

Présentation du groupe CDC Habitat (2/2)

Opérateur de l'habitat de la Banque des Territoires

- CDC Habitat accompagne les collectivités locales sur la politique de l'habitat
- Accompagnement des Organismes de Logements Social dans le cadre de la restructuration du secteur HLM

Quelques chiffres

- 495 000 logements gérés
- 9 500 salariés
- 1^{er} bailleur de France
- Objectif de construire 175 000 logements en 10 ans

Stratégie d'intervention dans les copropriétés dégradées



Stratégie d'intervention dans les copropriétés dégradées (1/5)

CDC Habitat propose de créer une société de portage foncier (création au premier semestre 2019) : **COPROREHAB**

- SAS, filiale à 100 % du groupe CDC Habitat
- Capitalisation à hauteur de 100 M€ par la Caisse des Dépôts
- Capacité d'investissement :
 - Acquisition d'environ 5 000 logements sur toute la France
 - Investissement global de près de 500 M€
- Intervention à la demande des acteurs locaux
- 2 types de projets:
 - Portage de redressement avec l'acquisition d'environ 10 % des lots pour maintenir le statut de copropriété
 - Recyclage avec une appropriation complète de la copropriété en vue de sa démolition ou de sa transformation en logement social.

Stratégie d'intervention dans les copropriétés dégradées (2/5)

Modalités d'intervention :

- Modalités d'acquisition : acquisition directe ou via des filiales communes pouvant être créées avec les acteurs locaux (EPL) et les EPF
- Cadre d'intervention : conventions et concessions avec les collectivités locales, l'ANAH et l'ANRU définissant la stratégie du projet, sa gouvernance politique et opérationnelle, et les modalités de financement de l'opération
- Organisation opérationnelle
 - Création d'une direction de la rénovation des copropriétés dégradées (chefs de projet, experts)
 - Gestion locative et technique des logements acquis par les agences de CDC Habitat

Stratégie d'intervention dans les copropriétés dégradées (3/5)

Déroulé-type d'une opération de portage (1/2) :

- **Phase 1 : prise de contact avec la collectivité**
 - partage du diagnostic et de la stratégie d'intervention
 - partage des bilans économiques prévisionnels associés à la mise en œuvre de la stratégie

- **Phase 2 : en cas d'urgence d'une intervention, mise en place d'une convention d'urgence avec CDC Habitat Social** rappelant
 - Le nombre de logements à porter
 - Les garanties apportées par la collectivité
 - La stratégie de redressement
 - La nécessité d'une concession sous 2 à 3 ans

Stratégie d'intervention dans les copropriétés dégradées (4/5)

Déroulé-type d'une opération de portage (2/2) :

- **Phase 3 : Lancement d'une consultation** en vue d'une concession d'aménagement avec reprise des logements acquis en phase 2 ; la société de portage de CDC Habitat se porte candidate :
 - Concession pour un portage provisoire d'une partie des logements pour les copropriétés pouvant être redressées ; délégation du DPU
 - Concession pour un rachat global avec aménagement, démolition ou transformation en logement social ; délégation DPU et DUP

- **Phase 4: Participation à la vie de la copropriété et soutien des stratégies de redressement**

- **Phase 5 : Revente**
 - Pour le portage provisoire : revente sur le marché libre ou revente à un OLS
 - Pour le recyclage : revente des terrains ou des bâtiments

Stratégie d'intervention dans les copropriétés dégradées(5/5)

Au-delà de la création de la société de portage, CDC Habitat déploie une offre comportant les services suivants:

- Appui des opérateurs locaux dans leur stratégie d'acquisition, dans la gestion des lots...
- Maîtrise d'ouvrage déléguée ou AMO pour les travaux d'urgence et de réhabilitation
- Participation active aux opérations de relogement par mobilisation des contingents publics dans le parc social existant et/ou par réalisation d'une partie des programmes neufs destinés au relogement des ménages
- Acquisition-amélioration en logement social des bâtiments conservés mais destinés à être transformés en logement social
- En interne au groupe, la direction de la rénovation des copropriétés dégradées accompagne les directions interrégionales sur des copropriétés fragiles ou en difficulté au sein desquelles le groupe détient déjà du patrimoine.

Etat d'avancement



Etat d'avancement

Etat d'avancement opérationnel :

- Rencontre des collectivités concernées par les sites d'intérêt national et régional
- Partenariat à un stade avancé de discussion
 - Métropole Aix Marseille Provence
 - Toulouse Métropole
 - Evry et GRAND Paris Sud
- Préparation de la création d'une filiale commune avec l'EPFIF pour le portage de redressement en Ile-de-France
- Poursuite des opérations déjà engagées en Ile-de-France : Bondy, Aulnay-sous-Bois, Bagnole, Pierrefitte-sur-Seine
- Travail engagé avec l'Anah pour une convention cadre