

# L'intervention d'un organisme de foncier solidaire au sein de copropriétés fragiles ou en difficulté

## Le modèle Organisme de Foncier Solidaire – Bail Réel Solidaire

### Les grands principes de l'OFS

Les lois pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014) et pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (2015), ont introduit en France un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété : **les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS)**.

Le modèle repose sur une **dissociation entre le bâti**, détenu par le ménage, **et le sol**, propriété de l'OFS. Le ménage verse un loyer foncier à l'OFS, dans le cadre d'un bail de très longue durée et dont la durée est « rechargée » à chaque changement de ménage. Ce système permet notamment :

- de **lisser les coûts** dans la très longue durée grâce au portage du foncier par l'OFS,
- d'encadrer les conditions d'accès à la propriété et de vente des logements,
- de **garantir la pérennité de l'affectation des financements publics** apportés aux opérations concernées de manière directe ou indirecte.

A vocation sociale, l'activité d'OFS est exercée par un organisme à but non lucratif ou de logement social agréé par l'Etat.

Imaginé initialement pour des opérations dans le neuf, ce modèle suscite un intérêt pour différentes situations.

### Un modèle ouvert dans son application

Diverses initiatives sont déjà recensées, répondant localement à de multiples enjeux :

- Développement d'une offre neuve abordable en secteurs tendus,
- Vente de logements sociaux existants sous BRS,
- Intervention en quartiers anciens dépréciés pour réhabiliter les logements et les revendre en BRS,
- Régularisation de situation d'habitat informel, etc.

En complément de ces applications variées du modèle OFS-BRS, la loi Elan (2018) conforte la **possibilité d'intervention d'un OFS en copropriété**, en posant les principes d'articulation entre le BRS et le régime de la copropriété.

## Les enjeux du modèle OFS – BRS dans les copropriétés fragiles ou en difficulté

### Les enjeux d'une intervention sur les copropriétés fragiles et dégradées

La dégradation des copropriétés est un sujet de plus en plus préoccupant et coûteux pour de nombreuses collectivités territoriales. L'intervention publique est, en effet, particulièrement complexe d'un point de vue des sujets à traiter simultanément (juridiques, techniques, sociales, gestion, etc.) et de la multitude d'acteurs impliqués (système de gouvernance de la copropriété par exemple). Certains outils actuels de redressement des copropriétés, surtout lorsqu'ils restent incitatifs, ont montré leurs limites. Les collectivités locales comme l'Etat sont, par ailleurs, dans l'obligation d'intervenir financièrement, parfois très lourdement, alors même qu'il s'agit de logements privés.

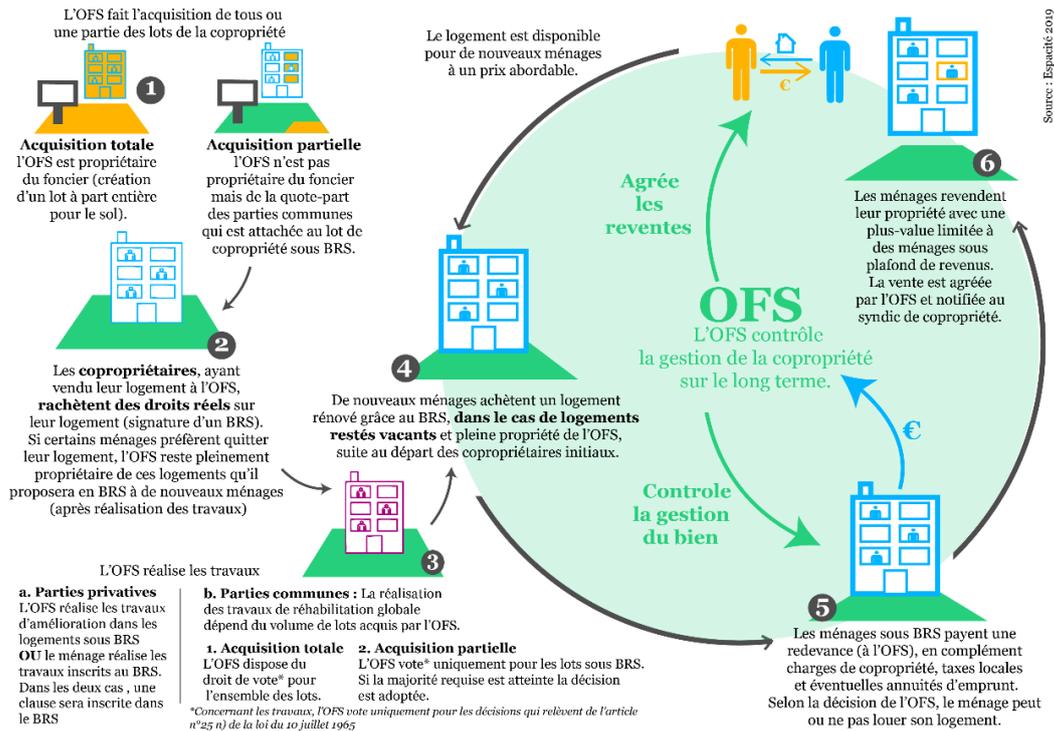
C'est dans ce cadre que la DREAL PACA a souhaité réaliser une étude pour approfondir les possibilités offertes par le modèle OFS/BRS afin de renforcer l'action menée pour prévenir et traiter les copropriétés dégradées.

### Les apports du modèle OFS/BRS pour les copropriétés

L'intervention de l'OFS/du BRS apporte de nouvelles modalités d'actions, en permettant d'agir sur l'assainissement de la situation financière de la copropriété et l'engagement de travaux tout en offrant aux ménages la possibilité de rester propriétaires de leur logement.

L'intervention de l'OFS permet également de sécuriser le fonctionnement et la gestion de la copropriété sur le long terme grâce aux prérogatives accordées à l'OFS (droit de vote pour certaines résolutions par exemple).

## Schéma d'intervention de l'OFS en copropriétés fragiles / en difficulté



*NB : étape (2) pour les ménages qui ne souhaitent ou ne peuvent pas redevenir copropriétaires dans le cadre d'un BRS, il peut être envisagé plusieurs solutions : statut locatif dans le même logement si l'OFS peut exercer cette mission, relogement dans un logement social, autre relogement... selon la situation et le choix du porteur de projet.*

Les 3 apports fondamentaux du modèle OFS – BRS dans les copropriétés fragiles ou en difficulté :

- 1. Le lissage du financement des travaux sur le long terme ;**
- 2. Le désendettement de la copropriété, le maintien des propriétaires et du statut de la copropriété ;**
- 3. La sanctuarisation des aides publiques et la sécurisation durable du fonctionnement et de la gestion de la copropriété.**

En fonction des enjeux du territoire, ce modèle peut également jouer un rôle sur la mixité sociale d'un quartier, ou sur sa revitalisation.

## Les montages opérationnels : quelles applications possibles pour quels types de situation ?

### Logique préventive – copropriétés fragiles (désendettement)

**Objectifs :** améliorer la situation financière de la copropriété avant qu'elle ne se dégrade davantage.

#### **Modalités d'intervention :**

L'OFS acquiert les lots les plus endettés. La vente permet de rembourser la dette du ménage au syndicat des copropriétaires. Une fois la situation financière assainie, une réflexion sur l'engagement et le financement des travaux peut être menée.

**Type de copropriétés concernées :** les copropriétés fragiles pour lesquelles la situation financière commence à basculer.

### Logique curative – copropriétés fragiles (travaux d'amélioration)

**Objectifs :** permettre l'engagement et le financement des travaux, en lissant le coût sur une très longue durée.

#### **Modalités d'intervention :**

L'OFS acquiert les lots des ménages ne pouvant payer leurs quotes-parts travaux, ce qui permet de débloquer la situation et d'engager les travaux (en soldant également les dettes de charges courantes le cas échéant).

**Types de copropriétés concernées :** les copropriétés redressables mais pour lesquelles le plan de financement des travaux reste complexe.

### Logique curative – copropriétés dégradées (travaux lourds / recyclage)

**Objectifs :** permettre le recyclage ou la transformation (travaux lourds) de copropriétés très dégradées.

#### **Modalités d'intervention :**

L'OFS acquiert l'ensemble des lots de la copropriété et réalise les travaux sur l'ensemble de la copropriété (parties privatives et communes).

**Types de copropriétés concernées :** les petites copropriétés très dégradées, et souvent également très endettées (notamment en quartiers anciens).