



Etude de faisabilité pour l'intervention d'un organisme de foncier solidaire sur le parc de copropriétés fragiles ou dégradées – *Phase 2*

DREAL Provence – Alpes – Côte d'Azur



Sommaire

Introduction	3
1. Synthèse de la phase 1 (étude d’opportunité)	4
1.1 Les scénarios étudiés	4
1.2 Les apports du modèles OFS – BRS en copropriété.....	4
1.3 Le type de copropriété retenue pour la phase 2 (étude de faisabilité)	5
2. Présentation de la copropriété retenue pour l’étude de faisabilité	6
2.1 Les caractéristiques de la copropriété retenue	6
2.2 Le marché immobilier local et le positionnement de la copropriété sur le marché ...	7
2.3 Les enjeux auxquelles est confrontés la copropriété	8
3. Les scénarios d’intervention de l’OFS au sein de la copropriété	10
3.1 La présentation générale des 3 scénarios	10
3.2 Les hypothèses retenues pour l’élaboration des simulations	12
3.3 Les bilans d’opération de chaque scénario et les montages économiques pour les ménages	17
3.4 La synthèse comparée des 3 scénarios	29
3.5 Les points d’alerte et risques identifiés	31
Conclusion	37

Introduction

La dégradation des copropriétés est un sujet de plus en plus préoccupant pour de nombreuses collectivités, et notamment en Région PACA où l'Anah recense plus de 23 500 copropriétés potentiellement fragiles (soit 21% copropriétés du territoire). Depuis plusieurs décennies, les copropriétés en difficulté font l'objet d'interventions publiques, mais cette intervention se heurte à plusieurs complexités, mêlant à la fois des questions juridiques, urbaines, techniques et sociales et une multitude d'acteurs, en lien notamment avec le système de gouvernance des copropriétés.

La DREAL PACA a confié à l'agence Espacités et Maître Lebatteux Agnès une étude visant à explorer de nouvelles potentialités d'intervention en copropriétés en difficulté, offertes par l'intervention d'un Organisme de Foncier Solidaire.

La phase 1 de cette étude a permis d'approfondir la faisabilité juridique du modèle, et plus spécifiquement l'articulation entre le régime de bail réel solidaire (BRS) et le régime de la copropriété. L'opportunité économique d'un tel montage a également été examinée, notamment au regard de la palette des dispositifs aujourd'hui à l'œuvre pour répondre aux difficultés grandissantes des copropriétés.

Le présent rapport synthétise les travaux menés dans le cadre de la phase 2 de cette étude, qui avait pour objectif, dans le prolongement de la phase 1, d'examiner la faisabilité opérationnelle d'un montage OFS-BRS sur une copropriété existante fragile ou dégradée et d'établir trois scénarios précisant chacun le type de d'intervention de l'OFS, le bilan global de l'opération, le montage économique pour les ménages concernés et la proposition d'encadrement des prix à la revente.

La copropriété étudiée se situe dans une métropole du Sud de la France, en centre ville. Elle a volontairement été anonymisée (afin que les données ayant permis d'étudier les différents scénarios ne puissent être rattachées aux copropriétaires de l'immeuble).

1. Synthèse de la phase 1 (étude d'opportunité)

1.1 Les scénarios étudiés

Les scénarios présentés dans le cadre de la phase 1 avaient pour objectif de tester le modèle économique sur différentes situations d'intervention de l'OFS, partant d'une logique plus préventive jusqu'à une logique d'intervention coercitive. Chaque scénario a fait l'objet d'une simulation de bilan d'opération, mené dans un cadre théorique mais partant de l'expérience des acteurs.

Logique préventive copropriétés fragiles (Scénario 1 : 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 ou en difficulté (Scénario 2 : 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).

Type de copropriétés concernées :
Les copropriétés redressables mais pour lesquelles le plan de financement des travaux reste complexe.

Logique curative voire coercitive – copropriétés dégradées (Scénario 3 : 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).

Type de copropriétés concernées :
Les petites copropriétés très dégradées, et souvent également très endettées.

Source : Espacités, 2019 (extrait de la plaquette de communication à destination des élus réalisée dans le cadre de la phase 1 de la présente mission)

1.2 Les apports du modèles OFS – BRS en copropriété

Le principe général

L'intervention d'un OFS en copropriété fragile ou en difficulté vise à apporter un effet de levier complémentaire des mesures de droit commun, ainsi qu'à sanctuariser les financements publics engagés grâce aux garanties apportées par le BRS et au rôle de l'OFS dans le fonctionnement de la copropriété.

Les objectifs recherchés à travers l'intervention d'un OFS en copropriété fragile ou en difficulté sont de :

- **Financer les travaux** de réhabilitation de la copropriété par le biais de montages en BRS (une partie du coût des travaux est intégrée dans le bilan global de l'opération) ;
- **Sécuriser la réalisation** des travaux en parties privatives par les ménages titulaires d'un BRS (principe à inscrire au BRS avec clause de résiliation) ;
- **Permettre le maintien** des copropriétaires les plus modestes au sein de la copropriété ;
- **Désendetter la copropriété** et améliorer le niveau de trésorerie disponible ;
- **Améliorer et sécuriser le fonctionnement** de la copropriété sur le long terme par la présence et la mobilisation de l'OFS dans la gouvernance de la copropriété.

Les apports sur chacun des scénarios étudiés en phase 1

Scenarios 1 et 2 (logique préventive/curative)

Dans ces modèles, l'enjeu n'est pas uniquement le financement des travaux, qui font l'objet de subventions publiques (Anah).

La plus-value de l'intervention de l'OFS porte sur le désendettement des ménages (amélioration de la situation financière de la copropriété *in fine*) en permettant aux copropriétaires de solder leur dette de charges courantes et de payer leur quote-part travaux, grâce à l'apport lié au rachat du logement par l'OFS et la revente de droits réels.

Ils permettent un renforcement des dispositifs actuels, tout en favorisant la pérennité des aides publiques (contrôle de l'OFS sur les reventes ultérieures, implication dans la gestion de la copropriété, etc.)

Scenario 3 (logique curative/coercitive)

Dans ce scenario, le prix des droits réels est quasiment similaire au prix d'achat par l'OFS (en quartier ancien et en secteur tendu) : le ménage ne dispose donc pas d'apport lié à la vente de son bien à l'OFS.

L'objectif n'est pas cib l  sur le désendettement du ménage mais sur le financement de gros travaux, ces derniers étant difficilement envisageables dans le cadre d'un montage classique (subventions Anah). Le modèle permet également, tout comme les scénarios 1 et 2, de sanctuariser l'aide publique apportée.

Enfin, il offre une alternative aux dispositifs actuels qui ne peuvent traiter les situations les plus lourdes et coûteuses (ce modèle facilite la réalisation des travaux par une acquisition totale) et agit comme un outil de mise en œuvre des politiques locales en favorisant le maintien d'une mixité sociale en quartiers anciens attractifs ou en cours de requalification.

1.3 Le type de copropriété retenue pour la phase 2 ( tude de faisabilité)

A la suite des travaux menés dans le cadre de la phase 1 et aux conclusions positives sur la faisabilité juridique et l'opportunité économique d'intervention d'un OFS en copropriété fragile ou en difficulté, la phase 2 a pour objectif d'approfondir le modèle sur une copropriété existante ciblée.

Les caractéristiques de la copropriété retenues pour la réalisation de la phase 2 ont été définies sur la base des conclusions de la phase 1 et en accord avec les partenaires de l'étude. La copropriété retenue devait être :

- Une copropriété de **petite taille** ;
- Une copropriété sur laquelle **les dispositifs actuels ne permettent pas le redressement** ;
- **Des travaux lourds de rénovation** (bâti ancien, dégradé) **non engagés** / nécessité de fonds et outils complémentaires ;
- **Une copropriété endettée** (fort taux d'impayés) ;
- Eventuellement, une **copropriété désorganisée** et / ou présence de blocage de décisions en assemblée générale empêchant l'engagement de travaux d'entretien et de rénovation.

Il s'agissait, en effet, de cibler une copropriété permettant :

- De coupler les effets sur le désendettement et le financement des travaux ;

- De rechercher une valeur ajoutée plus forte par rapport aux dispositifs existants.

2. Présentation de la copropriété retenue pour l'étude de faisabilité

2.1. Les caractéristiques de la copropriété retenue

La copropriété retenue pour la phase 2 est située dans le centre-ville d'une métropole du Sud de la France.

Fiche d'identité de la copropriété

Année de construction	1887
Nombre de bâtiments	2
Nombre d'étages	R+3 (bât. A) R+1 (bât. B)
Nombre de lots	24
Typologie des lots	19 T1 1 T4 1 T5 3 locaux commerciaux

Source : Espacités, 2019.

La copropriété, construite en 1887 se compose de 2 bâtiments (bâtiment A en front de rue et bâtiment B à l'arrière dans la cour) sur une parcelle d'environ 300 m².

La copropriété comprend 24 lots principaux (21 logements et 3 locaux commerciaux en rez-dechaussée), dont 18 lots dans le bâtiment A (R+3) et 6 lots dans le bâtiment B (R+1).

Deux copropriétaires uniques de l'ensemble immobilier ont établi un règlement de copropriété en 1959 dans la perspective de la vente de 15 lots sur les deux immeubles (4 T1, 2 T2, 3 T3, 3 T4 et 2 locaux commerciaux + 1 local), dont 12 logements.

L'ensemble des logements a complètement été restructuré en 1975 (date du modificatif de règlement de copropriété) : 4 appartements ont été divisés en 3 nouveaux logements chacun et le local du rez-de chaussée a été divisé en deux (1 local et 1 logement). La copropriété passe de 15 à 24 lots, soit de 12 à 21 logements. 19 studios sont créés.

Situation géographique

La copropriété se situe dans le centre-ville secteur de renouvellement urbain, qui a fait l'objet d'une OPAH-RU.

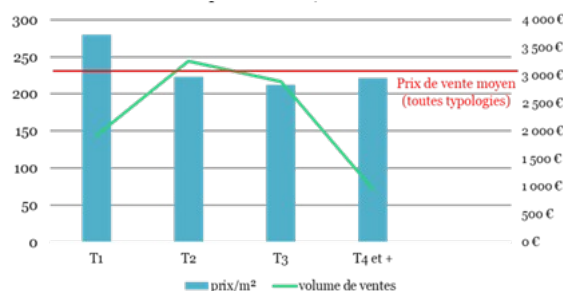
La copropriété est proche des transports en commun et de commerces de proximité. La copropriété a un vis-à-vis direct sur une voie d'insertion à une route importante à grande circulation (nuisances sonores, visuelles, risque de dévalorisation immobilière, etc.).

Les différents volets d'analyse de la copropriété

Occupation	Etat financier	Fonctionnement	Etat technique
<p>23% PO - 77% PB</p> <p>15 logements vacants (70% des logements)</p> <p>Nombre de PO éligibles aux aides de l'Anah (parmi les ménages pour lesquels les ressources sont connues) : 2 ménages (1 très modeste/1 modeste)</p>	<p>Budget de fonctionnement : 22 704 €</p> <p>Charges courantes moyennes : 908 € / lot / an</p> <p>Taux d'impayés : 102% (un débiteur détient 50% de la dette)</p> <p>Dette fournisseurs : 42%</p>	<p>Administrateur provisoire désigné au titre de l'art.47 (décision du 18.06.2018) puis désigné au titre de l'art. 29-1 (décision du 12.11.2018)</p> <p>L'administrateur provisoire dispose des pouvoirs de l'AG et du CS</p> <p>Participation en AG (2015) : 5 présents et 3 représentés / 58% tantièmes</p>	<p>Présence de plomb dans les parties communes (> au seuil réglementaire) ; Problème de structure du bâtiment A ; Parties communes dégradées (fissures et infiltrations, etc.) ; Façades très dégradées ;</p> <p><i>NB : Des travaux de réfection de la toiture ont été votés en 2015 (11 448 €).</i></p> <p>Arrêtés de péril en cours sur 6 appartements et sur les parties communes</p>

Source : Espacité, 2019 (sur la base des documents transmis par la ville, et sur la base d'un diagnostic réalisé en 2016 dans le cadre de l'OPAH-RU).

2.2. Le marché immobilier local et le positionnement de la copropriété sur le marché



Volumes et prix de vente moyens par typologie sur la section cadastrale

Source : DVF - 2014-2018

Le prix de vente moyen sur le secteur, toutes typologies confondues, est de 3 129 €/m² sur la période 2014-2018 (à la revente).

Mutations au sein de la copropriété (2014-2018)

prix	typologie	surface	prix/m ²
48 000 €	T1	12	4 000 €
82 000 €	T2	32	2 563 €
41 000 €	T1	13	3 154 €

Sachant que la copropriété se compose essentiellement de petites typologies, les prix immobiliers se situent dans la moyenne haute constatée sur le secteur, mais avec de forts écarts du prix au m² selon la taille. Parmi les ventes observées, les prix des logements sont significatifs malgré l'état de dégradation de la copropriété.

2.3. Les enjeux auxquelles est confrontés la copropriété

La copropriété connaît des **problèmes importants de gouvernance** : un ancien syndic peu réactif selon le rapport établi par l'opérateur de l'OPAH RU (2016), des assemblées générales qui se tiennent depuis plusieurs années hors délai, aucun mandat de gestion entre fin 2017 et juin 2018, absence de conseil syndical, etc.

La Métropole a saisi le Tribunal de Grande Instance pour procéder à la nomination d'un administrateur provisoire en 2018. Par ordonnance prise en 2018, un administrateur provisoire a été désigné au titre de l'art.47 du décret du 17 mars 1967 ayant notamment pour mission de convoquer une assemblée générale en vue de désigner un syndic, dans un délai de 6 mois.

Des **difficultés financières** sont également constatées : un taux d'impayés de 100% (soit une année de budget), un taux d'endettement (dette vis-à-vis des fournisseurs) de 42%, des charges relativement élevées, etc.

Ces difficultés ont conduit le Tribunal de Grande Instance, sur la base du rapport de l'administration provisoire, à décider de la poursuite la mission de l'administrateur au titre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 (« *Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat* »).

L'administrateur provisoire est chargé de prendre toutes les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété et détient les pouvoirs du syndic, de l'assemblée générale et du conseil syndical.

L'état du bâti est particulièrement dégradé. La ville a pris deux arrêtés, au titre des pouvoirs de police du Maire, en 2018 : un arrêté de péril imminent avec interdictions temporaires d'habiter (6 appartements concernés) et un arrêté sur les équipements communs de la copropriété (fonctionnement défectueux de la colonne d'évacuation des eaux du bâtiment A). Ces arrêtés notifiés au syndic et copropriétaires sont demeurés infructueux.

La copropriété nécessite de lourds travaux de rénovation, au-delà de la reprise des désordres liés aux arrêtés de péril.

Enfin, **en termes d'occupation**, la copropriété est particulièrement touchée par la vacance : **15 logements sur 21 sont actuellement vacants** (dont 2 avec une interdiction temporaire d'habiter) et 2 logements normalement occupés sont également vacants étant concernés par une interdiction temporaire d'habiter.

La copropriété est détenue à 77% par des propriétaires bailleurs, ce qui peut selon les stratégies patrimoniales de ces bailleurs, bloquer l'engagement d'un programme global de rénovation.

Parmi les propriétaires occupants dont les ressources sont connues, 2 sont éligibles aux aides de l'Anah (1 modeste/1 très modeste).

Les objectifs de l'intervention d'un OFS face aux enjeux de la copropriété. Face à ces constats et aux difficultés que connaît la copropriété, se pose la question de la pertinence de l'intervention d'un OFS. Dans quelles mesures l'intervention d'un tel organisme permettrait-elle de résorber les difficultés observées ? Quels seraient les objectifs à viser ?

A la suite des travaux menés dans le cadre de la phase 1 et aux différentes situations de copropriété sur lesquelles la mobilisation de l'outil OFS-BRS a été appréhendée, les objectifs poursuivis par l'intervention de l'OFS sur la copropriété étudiée sont les suivants :

- Résorber les désordres et lever les arrêtés de péril imminent et d'équipement commun par la mise en œuvre des travaux, facilitée par l'intervention de l'OFS (en parties privatives et parties communes) ;
- Financer, en partie ou totalement, un programme de travaux global et ambitieux de rénovation (avec isolation thermique) ;
- Désendetter la copropriété et d'améliorer la situation financière (un seul débiteur détient 50% de la dette et son logement est concerné par une procédure de péril avec interdiction temporaire d'habiter) ;
- Remettre en fonctionnement la copropriété et améliorer la gouvernance : l'intervention de l'OFS devra permettre une fin de mission anticipée de l'administration provisoire désignée au titre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 (copropriétés en difficulté) en soldant les dettes des ménages par l'acquisition de leur bien et donc par conséquent, en améliorant la situation financière de la copropriété ;
- Remettre sur le marché des logements vacants (la copropriété comprend actuellement 15 logements vacants et 2 logements supplémentaires vacants liés à l'interdiction temporaire d'habiter dans le cadre des arrêtés de péril) ;
- Agir sur le peuplement de la copropriété et la mixité en zone attractive, en attirant de nouveaux ménages propriétaires occupants sous conditions de ressources par le biais des BRS (la copropriété comprend actuellement 77% de bailleurs, attirer de nouveaux propriétaires occupants améliorerait la situation de la copropriété en termes de mobilisation et d'investissement sur le long terme).

3. Les scenarios d'intervention de l'OFS au sein de la copropriété

Plusieurs modalités d'intervention d'un OFS au sein de la copropriété sont possibles, ayant des effets plus ou moins importants sur la résorption des difficultés observées selon le degré de mobilisation de l'OFS.

Trois scenarios d'intervention d'un OFS sont proposés dans le cadre de l'étude de faisabilité. Chacun des scenarios est présenté en détail ci-après.

Le scenario initial (scenario 0) concerne la simulation de réhabilitation de la copropriété avec la mobilisation des outils et aides actuellement disponibles, sans intervention d'un OFS.

3.1. La présentation générale des 3 scenarios

SCENARIO 0 (simulation sans intervention d'un OFS)

Ce scenario permet d'effectuer une comparaison avec les trois autres scénarios (incluant l'intervention d'un OFS) et de mettre en avant la plus-value de la mobilisation de l'OFS au sein de la copropriété étudiée, à différents égards.

Il est notamment identifié la mobilisation possible d'aides publiques (au niveau national mais aussi au niveau local) au regard de la situation actuelle de la copropriété, du programme de travaux nécessaire à envisager, ainsi qu'au regard du reste-à-charge de chaque ménage en fonction de leurs ressources et de leur capacité de maintien au sein de la copropriété.

SCENARIO 1 (acquisition par l'OFS des logements les plus dégradés)

Dans ce scenario, l'OFS achète uniquement les logements les plus dégradés, c'est-à-dire ceux qui sont concernés par un arrêté de péril imminent (6 logements sur 21 logements).

Le logement du plus gros débiteur de la copropriété est compris parmi ces logements, ce qui permet d'accélérer le désendettement de la copropriété. Mais l'enjeu, au-delà du désendettement de la copropriété, réside dans la résorption des désordres techniques et l'engagement de travaux d'amélioration.

L'OFS finance les travaux en parties privatives au sein de ces 6 logements pour résorber les désordres et lever les arrêtés de péril imminent. Ces logements ne sont théoriquement pas occupés car une interdiction temporaire d'habiter existe, ce qui doit ainsi faciliter la réalisation des travaux en parties privatives.

Parall mement, en ce qui concerne la réalisation des travaux en parties communes, l'OFS finance les quotes-parts des travaux des logements qu'il a acquis. Les autres copropriétaires restés en pleine propriété paient leur quote-part travaux. L'engagement des travaux est facilité grâce à la procédure d'administration provisoire qui ne nécessite pas de vote en assemblée générale.

Une fois l'ensemble des travaux terminés (notamment en parties privatives), l'OFS revend des droits réels sur les logements qu'il possède aux ménages en place s'ils sont en capacité de payer les droits réels et de se maintenir au sein de la copropriété, soit à de nouveaux ménages occupants sous conditions de ressources.

Dans ce scénario, le BRS est signé après la réalisation des travaux par l'OFS. Cela implique un portage notamment financier par l'OFS et une absence de perception de la redevance pour les

lots acquis, le temps des travaux. Pour éviter des coûts supplémentaires par l'OFS, il pourrait néanmoins être envisagé une acquisition par l'OFS et la signature du BRS simultanément permettant la perception immédiate des droits réels et de la redevance par l'OFS, sous réserve toutefois que les propriétaires initiaux soient intéressés par le rachat de droits réels sur leur lot et que l'OFS puisse engager les travaux en parties privatives des lots acquis et dégradés.

SCENARIO 2 (acquisition partielle par l'OFS d'un nombre significatif de logements)

Ce scenario reprend le même principe que le scenario 1 puisqu'il s'agit d'une acquisition partielle également. Mais dans ce scenario, l'OFS achète davantage de logements (autant que possible, selon les souhaits de vente des copropriétaires), et a minima une quinzaine de logements, permettant à l'OFS d'être majoritaire et de pouvoir agir plus facilement sur les décisions à prendre pour favoriser une gestion saine de la copropriété.

L'OFS finance les travaux en parties privatives pour les 15 logements concernés par un arrêté de péril ainsi que ceux des autres logements acquis par l'OFS. Ces travaux permettent notamment, pour les lots concernés par un arrêté de péril, de résorber les désordres et lever les arrêtés de péril imminent. Ces logements ne sont théoriquement pas occupés car une interdiction temporaire d'habiter existe, facilitant ainsi la réalisation des travaux en parties privatives. Mais l'OFS finance également les travaux en parties privatives des 9 autres logements non concernés par un arrêté de péril. La mobilisation des aides de l'Anah pour les travaux en parties privatives pour ces 9 logements n'a pas été intégrée au bilan car cela nécessiterait de connaître le détail des travaux engagés.

En ce qui concerne la réalisation des travaux en parties communes, l'OFS finance les quotes-parts des travaux des logements qu'il a acquis. Les autres copropriétaires, n'ayant pas vendu leurs lots à l'OFS, restés en pleine propriété, paient leur quote-part travaux. L'engagement des travaux est facilité grâce à la procédure d'administration provisoire qui ne nécessite pas de vote en assemblée générale.

Dans ce scénario, soit le BRS est signé après la réalisation des travaux par l'OFS : cela implique un portage par l'OFS et une absence de redevance pour les lots acquis, le temps des travaux. Soit, pour éviter des coûts supplémentaires par l'OFS, l'acquisition par l'OFS et la signature du BRS se font simultanément permettant la perception immédiate de la redevance par l'OFS, sous réserve toutefois que les propriétaires initiaux soient intéressés par le rachat de droits réels sur leur lot et que l'OFS puisse engager les travaux en parties privatives des lots acquis et dégradés : une disposition contractuelle à cette fin pourrait être prévue dans le BRS.

Il pourrait également être envisagé un montage avec un opérateur qui réalise les travaux, mais il conviendrait alors de prendre en compte les frais supplémentaires liés au BRS opérateur (frais notariés).

SCENARIO 3 (acquisition de l'ensemble des logements par l'OFS)

Ce scenario prévoit l'acquisition de l'ensemble des logements de logement de la copropriété par l'OFS. Une expropriation pourra faciliter l'acquisition de la totalité des logements (cf. point 3.5 sur les modalités d'expropriation envisageables).

Concernant le financement des travaux, l'OFS finance, dans ce scénario, les travaux en parties privatives et les quotes-parts des travaux en parties communes pour l'ensemble des logements.

La mobilisation des aides de l'Anah pour les travaux en parties privatives pour les 15 logements qui ne sont pas concernés par un arrêté de péril n'a pas été intégrée au bilan car cela nécessiterait de connaître le détail des travaux engagés.

L'OFS revend des droits réels sur l'ensemble des logements (rappelons que le statut de la copropriété est maintenu même si l'ensemble des logements sont sous BRS¹) :

- Soit aux copropriétaires en place s'ils sont solvables et peuvent se maintenir au sein de la copropriété (dans le cas contraire, ils devront être relogés) ;
- Soit à de nouveaux occupants sous plafonds de ressources ;
- Soit à des propriétaires bailleurs² (pour mise en location sous conditions de ressources des locataires), dans une moindre mesure puisque l'un des objectifs est de rééquilibrer le peuplement de la copropriété au profit du statut occupant et non bailleur. Pour éviter une situation de location intermédiaire, le rachat et la revente aux mêmes propriétaires peut se faire en même temps, en prévoyant dans le BRS que les travaux seront réalisés par l'OFS une fois le logement acquis. Pour les autres, cela peut se faire en deux temps (l'OFS devant assurer financièrement le « portage » financier).

Dans le cadre du scénario 3, il pourrait être envisagé le recours à un opérateur, avec la signature d'un BRS opérateur qui réaliserait la réhabilitation (parties communes et parties privatives) avant la signature des BRS avec les preneurs. La simulation proposée dans le cadre de ce rapport n'inclut pas le recours à un opérateur. Il s'agirait notamment de prévoir des frais notariés supplémentaires. Néanmoins, cette hypothèse permettrait à l'OFS de toucher une redevance durant la période de réalisation des travaux. A noter également qu'en vertu de l'article 743 du CGI, les BRS consentis à un opérateur sont exonérés de taxe de publicité foncière. Enfin, il peut être envisagé d'optimiser le montage économique en utilisant le mécanisme de marge fiscale si l'opérateur choisit de recourir à ce système de fiscalité.

3.2. Les hypothèses retenues pour l'élaboration des simulations

Un certain nombre d'hypothèses de travail ont été retenues afin de modéliser l'intervention d'un OFS sur chacun des 3 scénarios présentés précédemment.

Le montage OFS-BRS

- Le principe de fixation du partage de la valeur immobilière entre l'OFS et le ménage (au titre des droits réels) est relativement souple, tout en restant dans un ordre de grandeur considéré ici comme pouvant s'établir entre 25% et 30% du coût total/de la valeur des logements en pleine propriété (travaux faits). Dans le cadre d'un immeuble bâti, il est difficile de répartir la valeur de l'ensemble entre le terrain et le bâti, il s'agit donc dans ce cas d'une estimation.

¹ Cette copropriété comprend aussi 3 lots commerciaux qui ne sont pas traités dans cette étude (à voir s'ils sont rachetés puis vendus/gérés laissés à part – mais pas dans le cadre d'un BRS qui est réservé au logement). ² Il pourrait être décidé par l'OFS, de ne pas autoriser la location sur des produits BRS.

- Les trois simulations réalisées (une pour chaque scénario) correspondent à des montages sans opérateur afin de limiter les mutations et sans optimisation de la fiscalité tenant à la TVA² ;
- Les frais notariés appliqués lors de l'acquisition des lots par l'OFS et lors de l'acquisition des droits réels par le ménage sont réduits (cette possibilité étant soumise à condition / clarification juridique³) : ils ont été estimés à 3% du coût de l'acquisition du lot ou des droits réels dans le cadre des simulations, présentées ci-après ;
- La redevance mensuelle maximale pour le ménage avec BRS a été fixée à 1,50 € par m² (les frais de gestion annuels de l'OFS sont estimés à 200 € et sont inclus dans la redevance. Il s'agit d'une hypothèse théorique à ce stade, la définition du modèle économique de l'OFS n'étant pas prévu dans la réalisation de cette étude), ce niveau paraissant acceptable pour un ménage dans la durée pour un bien rénové à neuf en centre-ville ;
- Des apports en fonds propres ou des subventions sont nécessaires pour équilibrer les opérations (sans précisions de leur origine à ce stade), ceux-ci pouvant être « récupérés » dans une perspective » de long terme et étant « sanctuarisés » dans l'OFS. En effet, une fois que la redevance aura permis de rembourser le prêt, elle pourra contribuer à « rembourser » les aides publiques en quelque sorte ;
- Les simulations présentées incluent l'hypothèse d'une souscription d'un prêt Gaia par l'OFS (Caisse des Dépôts) sur 60 ans avec un taux d'intérêt à 1,35%. Le recours à ce prêt pour une intervention au sein des copropriétés fragiles ou en difficulté reste à valider par la Caisse des Dépôts. Par ailleurs, ce taux pouvant être amené à évoluer, il s'agit d'un point de vigilance sur le modèle économique (il pourrait être envisagé des prêts dédiés ayant une prévisibilité plus forte).

L'estimation du coût des travaux de réhabilitation

• Les travaux de réhabilitation des parties communes

Le coût des travaux en parties communes a été estimé lors du diagnostic de la copropriété effectué en 2016 dans le cadre de l'OPAH-RU.

Néanmoins, seule la rénovation du bâtiment A a été chiffrée. L'estimation du coût des travaux pour le bâtiment B a donc été faite sur la base du ratio de logements, en comparaison avec le coût des travaux sur le bâtiment A.

Sachant que le bâtiment A est plus dégradé que le bâtiment B, le coût des travaux nécessaires pour la réhabilitation du bâtiment B pourrait être réévalué à la baisse.

A noter également que les quotes-parts des commerces (pour les travaux en parties communes) ont été écartées. En effet, l'OFS ne porte pas la part foncière relative aux commerces, ni le coût des travaux pour les commerces, même dans le scénario avec rachat de tous les lots de logements.

² Il n'a pas été étudié la possibilité de l'option TVA.

³ Actuellement, les textes prévoient une exonération pour les montages dans le cadre de l'art. L. 255-3 soit avec un opérateur (CGI : L.743). D'autres dispositions fiscales prévoient des taux réduits qui nécessiteront d'être appondis lors des montages opérationnels.

Le montant total des travaux de réhabilitation des parties communes de la copropriété (incluant l'isolation thermique) s'élève à **249 079 € TTC**, soit environ **11 861 € TTC/logement** en moyenne.

Il est fait l'hypothèse d'un taux de TVA à 10% (ceci dépendant en fait des types de travaux).

Chiffrage des travaux en parties communes (hors commerces)

Phasage	Montant (HT)	Montant (TTC)
Travaux à court terme (dont travaux d'urgence)	64 372 €	70 809 €
Travaux à moyen terme Bât A	115 354 €	126 889 €
Travaux à moyen terme Bât B*	46 709 €	51 380 €
TOTAL	226 435 €	249 079 €
<i>Coût moyen/logement</i>	<i>10 783 €</i>	<i>11 861 €</i>

*estimation sur la base du chiffrage des travaux du bâtiment A.

- **Les travaux de réhabilitation des logements (parties privatives)**

L'estimation du coût des travaux en parties privatives n'étant pas disponible dans le rapport de diagnostic, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- **1 500 € TTC /m²** pour les 6 lots sous arrêté de péril imminent (181 m² x 1 500 € = 271 500 € TTC)
- **700 € TTC/m²** pour les 15 autres logements (264 m² x 700 € = 184 800 € TTC.)

La réhabilitation des commerces n'est pas intégrée dans le coût des travaux en parties privatives.

Le montant total des travaux de réhabilitation des parties privatives de la copropriété s'élève à **456 300 € TTC**, soit environ **45 250 € TTC/logement** en moyenne pour les 6 logements concernés par un arrêté de péril et **12 320 € TTC/logement** pour les 15 autres logements.

Chiffrage des travaux en parties privatives (hors commerces)

	Montant (HT)	Montant (TTC)
Logements sous arrêté de péril	246 818 €	271 500 €
<i>Coût moyen/logement</i>	<i>41 136 €</i>	<i>45 250 €</i>
Autres logements	168 000 €	184 800 €
<i>Coût moyen/logement</i>	<i>11 200 €</i>	<i>12 320 €</i>
TOTAL	414 818 €	456 300 €

- **Le coût total de la rénovation de la copropriété (bilan d'opération)**

Pour la rénovation de l'ensemble de la copropriété, parties communes et parties privatives, le coût total s'élève à **705 379 € TTC** (hors commerces), soit environ 33 589 € TTC/logement, avec néanmoins de grandes disparités de coût entre les logements concernés par un arrêté de péril et les autres logements.

Il s'agit du coût des travaux maximum intégré dans le bilan d'opération. En effet, dans le cadre des scénarios où l'OFS n'acquiert pas la totalité des lots, le montant des travaux intégré dans le bilan d'opération n'intégrera que les quotes-parts des logements acquis.

Coût total des travaux (parties communes et parties privatives, hors commerces)

	Montant (HT)	Montant (TTC)
parties communes	226 435 €	249 079 €
parties privatives	414 818 €	456 300 €
TOTAL	641 253 €	705 379 €
<i>coût moyen/logement</i>	<i>30 536 €</i>	<i>33 589 €</i>

Il est à noter que dans le scénario sans OFS, il n'est pas prévu de frais pour les honoraires de maîtrise d'ouvrage, celle-ci étant à la charge des ménages. Des frais à hauteur de 18% sont intégrés dans les scénarios avec OFS.

La mobilisation des aides de l'Anah

Les simulations présentées pour chacun des scénarios intègrent le recours aux aides de l'Anah.

L'article R.321-12 du CCH mentionne explicitement que le « titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux » peut disposer des aides de l'Anah, sous réserve de certaines conditions (durée d'occupation minimale fixée par le règlement général de l'Anah, le logement doit être occupé à titre de résidence principale d'habitation, etc.).

Par ailleurs, le décret n°2019-498 du 22 mai 2019 introduit la possibilité, à titre expérimental, pour l'Anah de financer des OFS. Les modalités d'encadrement et d'application du droit d'expérimentation doivent être délimitées dans une délibération soumise au conseil d'administration.

Le versement des aides de l'Anah directement à l'OFS et non au preneur présente plusieurs avantages, notamment un suivi du financement plus simple (un seul attributaire) et un caractère plus sécurisant pour la copropriété.

Les modalités de financement des OFS par l'Anah étant, à ce jour, encore inconnues, l'hypothèse du recours aux aides de l'Anah se fonde sur les montants auxquels peuvent prétendre des ménages présents au sein de la copropriété et éligibles aux aides de l'Anah. Il est précisé que dans le cas où la vente ne se ferait pas à un ancien propriétaire mais à un nouveau ménage, il ne serait pas encore forcément connu au moment de la réalisation des travaux. Des ressources sous les plafonds de l'Anah pour ce nouveau ménage pourraient être posées comme condition d'accès pour tenir compte du fait que des aides ont été attribuées par l'Anah.

- **La mobilisation des aides pour les travaux en parties communes**

La copropriété étant sous administration provisoire (article 29-1) depuis fin 2018, elle peut bénéficier d'aides spécifiques de l'Anah pour les copropriétés gérées par un administrateur provisoire.

Le coût des travaux estimé pour les parties communes est donc subventionné à **50% du montant HT des travaux**.

Pour les scénarios 1 et 2, pour lesquels l'OFS n'acquiert qu'une partie des logements, l'aide au syndicat de l'Anah, comptabilisée dans les bilans d'opération, ne concerne que les lots rachetés par l'OFS.

Le chiffrage des travaux prévoit une isolation thermique. La **prime Habiter Mieux de l'Anah (1 500 € HT/logement)** a donc été intégrée dans les bilans d'opération (en

fonction du nombre de logements rachetés par l'OFS), en supposant que la rénovation permette un gain énergétique de 35% a minima.

• **La mobilisation des aides pour les travaux en parties privatives**

Pour les 6 lots concernés par la prise d'un arrêté de péril imminent et qui font l'objet d'une acquisition par l'OFS, une aide à la résorption de la lutte contre l'habitat indigne de l'Anah a été intégrée dans les bilans d'opération.

L'aide est estimée à **50% du montant HT** des travaux en parties privatives **pour les 6 lots concernés** (avec un plafond de 50 000 € HT).

2 logements concernés par un arrêté de péril atteignent le plafond de travaux subventionnables : la subvention est donc limitée à 25 000 € HT pour ces 2 logements.

La répartition du coût des travaux par lot

Le tableau ci-dessous permet de connaître, pour chaque lot et en fonction des tantièmes de charges de bâtiment, la quote-part des travaux en parties communes ainsi que le montant de la subvention de l'Anah (il s'agit de l'aide au syndicat, répartie selon les tantièmes).

Il permet également, en fonction de la situation du lot (concerné par un arrêté de péril ou non) et de sa superficie, de connaître le montant des travaux pour la rénovation des parties privatives. Dans les hypothèses retenues ici, seuls les lots sous arrêté de péril bénéficient d'une aide de l'Anah pour les travaux en parties privatives.

Enfin, la dernière colonne permet de connaître pour chaque lot le montant total des restes-à-charges pour les ménages pour l'engagement des travaux (en parties communes et en parties privatives).

BAT.	Description logements						Travaux parties communes				travaux parties privatives			RAC total travaux TTC
	statut	surface	nb de pièces	tantièmes charges communes générales	tantièmes charges bâtiment A	tantièmes charges bâtiment B	Quote-part total travaux (HT)	subvention Anah (aide au SDC) - 50% HT	Prime Habiter Mieux	RAC Travaux PC (TTC)	coût travaux PP (HT)	subvention Anah (aides LHD) 50% HT	RAC travaux PP (TTC)	Parties communes et privatives
A	PB	23	commerces	430	158	172	43 977 €	21 988 €	4 500 €	19 237 €				19 237 €
	PB	14		540										
	PO	48	1	390	44		9 031 €	4 516 €	1 500 €	3 317 €	24 545 €	12 272 €	13 501 €	16 818 €
	PB	60	5	1150	137		27 624 €	13 812 €	1 500 €	13 543 €	81 818 €	25 000 €	62 500 €	76 043 €
	PB	18	1	445	50		10 046 €	5 023 €	1 500 €	3 875 €	24 545 €	12 272 €	13 501 €	17 376 €
	PO	50	4	960	116		23 284 €	11 642 €	1 500 €	11 156 €	68 182 €	25 000 €	47 500 €	58 656 €
	PB	17	1	340	44		8 646 €	4 323 €	1 500 €	3 105 €	10 818 €		11 900 €	15 005 €
	PB	30	1	370	45		9 014 €	4 507 €	1 500 €	3 308 €	19 091 €		21 000 €	24 308 €
	PB	13	1	320	40		7 944 €	3 972 €	1 500 €	2 719 €	8 273 €		9 100 €	11 819 €
	PB	17	1	370	45		9 014 €	4 507 €	1 500 €	3 308 €	23 182 €	11 591 €	12 750 €	16 058 €
	PB	18	1	370	45		9 014 €	4 507 €	1 500 €	3 308 €	11 455 €		12 600 €	15 908 €
	PB	18	1	415	49		9 909 €	4 954 €	1 500 €	3 800 €	11 455 €		12 600 €	16 400 €
	PB	18	1	415	49		9 909 €	4 954 €	1 500 €	3 800 €	11 455 €		12 600 €	16 400 €
	PO	17	1	340	44		8 646 €	4 323 €	1 500 €	3 105 €	10 818 €		11 900 €	15 005 €
	PB	13	1	320	40		7 944 €	3 972 €	1 500 €	2 719 €	8 273 €		9 100 €	11 819 €
	PB	18	1	415	49		9 909 €	4 954 €	1 500 €	3 800 €	24 545 €	12 272 €	13 501 €	16 073 €
PB	18	1	370	45		9 014 €	4 507 €	1 500 €	3 308 €	11 455 €		12 600 €	15 908 €	
B	PB	13	1	180		102	7 140 €	3 570 €	1 500 €	2 277 €	8 273 €		9 100 €	11 377 €
	PB	14	1	200		121	8 366 €	4 183 €	1 500 €	2 951 €	8 909 €		9 800 €	12 751 €
	PB	32	1	430		253	17 583 €	8 792 €	1 500 €	8 021 €	20 364 €		22 400 €	30 421 €
	PB	12	1	170		100	6 950 €	3 475 €	1 500 €	2 173 €	7 636 €		8 400 €	10 573 €
	PB	15	1	170		101	7 007 €	3 503 €	1 500 €	2 204 €	9 545 €		10 500 €	12 704 €
	PB	16	1	250		151	10 443 €	5 222 €	1 500 €	4 094 €	10 182 €		11 200 €	15 294 €
TOTAL		534 m ² 445 m ² (sans les lots de commerces)		10000		1000		1000						455 952 €
						226 435 € (sans les lots commerces)	113 218 € (sans les lots commerces)	81 717 € (sans les lots commerces)	89 889 € (sans les lots commerces)	414 818 €	98 407 €	348 052 €	471 364 € (sans les lots commerces)	

Sources : Données opérateur de l'OPAH RU - traitement Espacité, 2019

3.3. Les bilans d'opération de chaque scenario et les montages économiques pour les ménages

Scenario 0 : simulation sans intervention d'un OFS

- **La mobilisation des aides de l'Anah**

Les conditions de mobilisation des aides de l'Anah sont détaillées précédemment.

Pour rappel, sur un total de 226 435 à HT de travaux en parties communes, les aides de l'Anah au syndicat des copropriétaires représentent **144 718 à** (**113 218 à** pour les travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété sous administration provisoire et **31 500 à** pour les travaux d'économie d'énergie au titre de la prime Habiter Mieux pour les 21 logements), soit un total de 64% d'aides sur la totalité du montant des travaux HT.

Concernant les travaux en parties privatives, seuls les logements sous arrêté de péril bénéficient d'aides de l'Anah au titre de la résorption de l'habitat indigne. Il s'agit cette fois-ci d'aides individuelles, pour un montant total cumulé de **98 407 à**.

Les aides de l'Anah (parties communes et parties privatives) s'élèvent à **243 125  ** sur un montant total de travaux de **641 263 à HT**, soit **38% du coût de l'opération**.

- **Le financement des restes-à-charges par les copropriétaires**

Le montant total des restes-à-charges (RAC) en parties communes s'élève à **89 889 à TTC**. Pour le financement des restes-à-charges, le prêt collectif sans intérêts au profit des syndicats de copropriétaires proposé par le réseau des SACICAP (Procivis) n'est disponible que pour les copropriétés en plan de sauvegarde (Convention Etat/Ministère de la Cohésion des Territoires – Anah – Procivis du 11 octobre 2018).

Ainsi, dans ce scenario, les propriétaires financeront leur restes-à-charges pour les travaux en parties communes et parties privatives (pour les logements non concernés par un arrêté de péril), au moyen **d'un crédit individuel (taux d'intérêt de 2% remboursable sur 10 ans)**.

Le montant des restes-à-charges en parties privatives s'élève à **348 051 TTC** pour l'ensemble des logements (et **163 252 à TTC** pour les lots sous arrêté de péril). Comme d j évoqué, il n'existe pas d'aides spécifiques pour le financement des restes-à-charges pour les logements sans arrêté de péril.

Pour les logements concernés par un arrêté de péril, seuls les propriétaires occupants modestes et très modestes peuvent bénéficier des aides proposées par le réseau des SACICAP (Procivis).

Il s'agit :

- Soit d'un prêt sur fonds propres (des SACICAP) sans intérêts (ménage très modeste) ;
- Soit d'un prêt avec intérêts et débloqué par un établissement de crédit ou par des organismes publics, dont les SACICAP assument le coût de la garantie, le coût de prise en charge des frais de dossier ou le coût de prise en charge des intérêts (ménage modeste).

Ainsi, parmi les 6 lots concernés par un arrêté de péril et la mobilisation d'aides de l'Anah au titre de la lutte contre l'habitat indigne, sur les 2 propriétaires occupants, seul un propriétaire occupant très modeste⁴ pourrait bénéficier de ce prêt sur fonds propres (les ressources du second propriétaire occupant sont inconnues).

⁴ Pour un ménage composé d'un couple et d'un enfant, le plafond de ressources est de 26 013 à (revenu fiscal de référence)

• **Le préfinancement des aides de l'Anah**

Le préfinancement des subventions Anah (aide au syndicat des copropriétaires pour les travaux en parties communes) est ici possible par le biais de Procivis car la copropriété étudiée est une copropriété en difficulté. En effet : « *Pour les copropriétés en difficulté, l'Anah accorde des subventions collectives aux syndicats de copropriétaires pour les travaux portant sur les parties communes et sur les équipements communs comportant des travaux prioritaires de mise en sécurité et des travaux de rénovation, y compris énergétique.*

Les SACICAP s'engagent à préfinancer ces subventions par un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétaires. » (Convention Etat/Ministère de la Cohesion des Territoires – Anah – Procivis du 11 octobre 2018).

Concernant le préfinancement des aides individuelles accordées au titre de la lutte contre l'habitat indigne (travaux en parties privatives) pour les 6 lots concernés par un arrêté de péril, seuls les propriétaires occupants modestes et très modestes peuvent bénéficier d'un préfinancement par le réseau des SACICAP (avance sur fonds propres des SACICAP sans intérêt, avec frais de gestion et coût de garantie au cas par cas selon la complexité du dossier et le risque financier du dossier).

Ainsi, parmi les 6 lots concernés par un arrêté de péril et la mobilisation d'aides de l'Anah au titre de la lutte contre l'habitat indigne, sur les 2 propriétaires occupants, seul un propriétaire occupant très modeste pourrait bénéficier de ce préfinancement (les ressources du second propriétaire occupant sont inconnues).

• **Le montage économique pour les ménages**

Parmi les deux propriétaires occupants pour lesquels les ressources sont connus, un seul peut se maintenir.

Le second, malgré les aides de l'Anah (et le prêt sans intérêt de Procivis) ne peut pas se maintenir au sein de la copropriété. Une solution de relogement doit être envisagée.

Parmi les propriétaires bailleurs pour lesquels les ressources locatives sont connues, deux bailleurs ont un taux de charges assez élevé compte tenu du niveau de loyer qu'ils pratiquent, soit un taux de plus de 50% (le taux est calculé en comparant le niveau des charges par rapport au niveau du loyer).

Ce scenario s'il paraît possible, est toutefois soumis à certains risques :

- Les subventions de l'Anah restent à valider, notamment sur les modalités de financement des travaux limités au fonctionnement normal de la copropriété sous administration provisoire ;
- Les honoraires de maître d'oeuvre et les frais de syndic pour le suivi des travaux devront s'ajouter au financement des restes-à-charges ;
- Le niveau des restes-à-charges pour certains copropriétaires est très élevé (il atteint plus de 58 000 à pour l'un d'entre eux) ;
- Le préfinancement des subventions publiques n'est pas assuré pour tous les copropriétaires : certains copropriétaires ne pourront certainement pas avancer le montant total, avant le versement de la subvention, le risque étant que les travaux ne

soient pas engagés ou retardés et que des procédures de recouvrement des quotes-parts soient nécessaires.

Scenario 1 : acquisition des lots les plus dégradés

• Tableau récapitulatif des hypothèses

Acquisition de 6 logements		
Prix d'acquisition par l'OFS	2 000 €/m ² (état dégradé)	
Surface acquise	181 m ²	Soit 6 logements (28,5% des logements)
Travaux de réhabilitation (hors honoraires)	333 725 € HT	Total (parties communes + privatives)
	55 957 € HT (dont 14 818 € HT pour les parties communes)	Total / logement (parties communes + privatives)
	1 855 €/HT	Par m ² shab
Aides de l'Anah	151 861 €	50% des quotes-parts des 6 lots pour les parties communes + prime habiter mieux et 50% des travaux de résorption de l'habitat indigne pour les parties privatives
Répartition de la charge de l'opération	Part OFS	30% du coût de l'opération
	Droits réels pour les ménages	70% du coût de l'opération
Frais de gestion annuels de l'OFS	200 €/logement	
Financement	Hypothèse d'un Prêt Gaïa sur 60 ans, avec un taux d'intérêt de 1,35 + éventuels fonds propres/subventions	
Redevance	1,50 €/m ²	

• Bilan de l'opération

Prix de revient	
Acquisition du foncier bâti (soit CF : 2 000 €/m ²) + droits de mutation	372 860 €
Soit, charge foncière initiale portée par l'OFS = 372 860 €	
Total dépenses travaux (avec subventions Anah)	277 867 €
prix de revient hors foncier = 277 867 € TTC	
Soit prix de revient = 277 867 € TTC	
Dépenses totales = 650 727 € soit 3 595 €/m²	
Part portée par l'OFS (30%) = 195 218 € soit 1 079 €/m²	
Droits réels (70%) = 455 509 €	
Financement	
Prêt (hypothèque prêt Gaïa CDC)	83 218 €
Fonds propres/aides publiques	112 000 €
Soit, recettes à l'OFS = 195 218 €	
+ Vente des logements en BRS = 455 509 € TTC soit 2 517 € TTC/m² Shab	
Recettes totales = 650 727 €	

Une opération qui s'élève à 650 727 € dont :

- 57% liés à la charge foncière
- 42% liés au coût de réhabilitation
(hors aides de l'Anah / déduites du montant total, 802 588 € avec les aides)

Des fonds propres ou aides publiques nécessaires (112 000 €) pour le financement de la part OFS, au-delà des aides de l'Anah déjà mobilisées, soit un total d'aides publiques de **263 861 €** (33% du coût total de l'opération).

** le montant total dépenses travaux (subventions Anah déduites) intègre la TVA à 10% et les honoraires.*

Le prix d'acquisition des logements par l'OFS est inférieur aux prix de revente des droits réels, mais ce dernier reste en dessous des prix du marché :

- L'OFS acquiert les logements à **2 000 €/m²** et revend les droits réels à **2 517 €/m²**, le différentiel étant rendu possible par le saut qualitatif des logements (impacts des travaux sur la valeur des biens) ;
- Le prix moyen du m² sur le secteur est autour de 3 129 €/m² (soit 24% supérieur au prix d'un logement en BRS au sein de la copropriété réhabilitée intégralement) ;
- Parmi les logements concernés par le rachat, 2 sont vacants et l'ensemble des logements est concerné par une interdiction temporaire d'habiter, ce qui laisse supposer qu'une part de nouveaux ménages achèteront les droits réels (le niveau de prix au m² peut donc être justifié).

• Le montage économique pour les ménages

Parmi les 6 logements rachetés par l'OFS :

- 2 propriétaires occupants (dont le plus gros débiteur de la copropriété) et 3 propriétaires bailleurs (1 bailleur détient 2 logements) ;
- 4 logements normalement occupés mais actuellement vacants car concernés par une interdiction d'habiter temporairement depuis la prise d'arrêté de péril imminent et 2 logements vacants.

Hypothèse de maintien et de départ des propriétaires actuels :

- **4 logements en BRS remis sur le marché:**
 - Le propriétaire occupant qui détient 50% de la dette totale (15 297 à) ne peut pas racheter de droits réels sur son logement, ayant des revenus trop faibles. Une solution de relogement définitive doit être trouvée ;
 - Les deux logements actuellement vacants appartenant à deux propriétaires bailleurs sont également remis sur le marché.
 - **2 logements conservés par les propriétaires actuels :**
 - Un propriétaire occupant sous réserve qu'il soit solvable et puisse racheter les droits réels ;
 - Un propriétaire bailleur qui dispose de ressources suffisantes (3 700 à de revenus et 500 à de revenus locatifs) sous réserve qu'il respecte les conditions d'occupation du futur BRS.
- **La mise en vente de droits réels à de nouveaux ménages**

Logement		Prix d'achat du logement		Ressources nettes minimales d'accession		Mensualités du prêt			Loyer (hors charges)
Typologie	Surface	BRS (2 517 à/m ²)	Libre (3 733 à/m ² pour les T1 - 2 945 �/m ² pour les T4 et +)	BRS	Libre	BRS	avec redevance	Libre	locatif libre
T1	18 m ²	45 299 �	67 194 à	16 890 à	23 897 à	442 à	469 à	637 à	302 �
T4	50 m ²	125 831 �	147 250 à	46 917 à	54 445 à	1 228 à	1 303 à	1 437 à	505 �
T5	60 m ²	150 997 �	176 700 à	56 300 à	65 334 à	1 474 à	1 564 à	1 725 à	606 à

Pour un T1 de 18 m², les ressources minimales annuelles pour couvrir la mensualité totale avec un taux d'effort d'un tiers des ressources sont de 16 890 à, soit 52% des plafonds de ressources PSLA.

Le prix de vente des droits réels proposés aux nouveaux ménages sous plafonds de ressources, pour les quatre logements entièrement rénovés et remis sur le marché, reste attractif par rapport aux prix du marché dans le secteur. L'OFS peut ainsi proposer les logements à une cible de ménages plus large, qui ne pourrait pas acquérir un bien dans le secteur.

Scenario 2

• Tableau récapitulatif des hypothèses

Acquisition de 15 logements		
Prix d'acquisition par l'OFS	2 000 €/m ² (état dégradé)	
Surface acquise	336 m ²	Soit 15 logements (71% des logements)
Travaux de réhabilitation (hors honoraires)	514 188 € HT	Total (parties communes/parties privatives)
	34 279 € HT (dont 11 249 € HT pour les parties communes)	Total/logement (parties communes/parties privatives)
	1 530 €/HT	Par m ² shab
Aides de l'Anah	205 274 €	50% des quotes-parts des 15 lots pour les parties communes + prime habiter mieux et 50% des travaux de résorption de l'habitat indigne pour les parties privatives des 6 lots sous arrêté
Répartition de la charge de l'opération	Part OFS	25% du coût de l'opération
	Droits réels pour les ménages	75% du coût de l'opération
Frais de gestion annuels de l'OFS	200 €/logement	
Financement	Hypothèse d'un Prêt Gaïa sur 60 ans, avec un taux d'intérêt de 1,35 + éventuels fonds propres/subventions	
Redevance	1,50 €/m ²	

• Bilan de l'opération

Prix de revient	
Acquisition du foncier bâti (soit CF : 2 000 €/m ²) + droits de mutation	692 160 €
Soit, charge foncière initiale portée par l'OFS = 692 160 €	
Total dépenses travaux (avec subvention Anah)	452 887 €
prix de revient hors foncier = 452 887 € TTC	
Soit prix de revient = 452 887 € TTC	
Dépenses totales = 1 145 047 € soit 3 408€/m²	
Part portée par l'OFS (25%) = 286 262 € soit 852 €/m²	
Droits réels (75%) = 858 785 €	
Financement	
Prêt (hypothèse prêt Gaïa CDC)	123 262 €
Fonds propres/aides publiques	163 000 €
Soit, recettes à l'OFS = 286 262 €	
+ Vente des logements en BRS = 858 785 € TTC soit 2 556 € TTC/m² Shab	
Recettes totales = 1 145 047 €	

Une opération qui s'élève à 1 145 047 euros dont :

- 60% liés à la charge foncière
- 40% liés au coût de réhabilitation

(1 350 321 € avec les aides)

Des fonds propres ou aides publiques nécessaires (163 000€) pour le financement de la part OFS, au-delà des aides de l'Anah déjà mobilisées, soit un total d'aides publiques de **368 274 €** (27% du coût total de l'opération).

* Le montant total dépenses travaux (subventions Anah déduites) intègre la TVA à 10% et les honoraires.

Le prix d'acquisition des logements par l'OFS est inférieur aux prix de revente des droits réels, mais ce dernier reste en dessous des prix du marché :

- L'OFS acquiert les logements à **2 000 €/m²** et revend les droits réels en moyenne à **2 556 €/m²**
 - Le prix moyen du m² sur le secteur est autour de 3 129 €/m² (soit 38% supérieur au prix d'un logement en BRS au sein de la copropriété réhabilitée intégralement)
 - Ce scénario envisage un **prix de vente différencié pour les copropriétaires se maintenant au sein de la copropriété et les nouveaux ménages arrivant au sein de la copropriété** : le prix au m² des droits réels pour les ménages en place est le même que le prix d'acquisition par l'OFS, soit **2 000 €/m²** (aucun apport n'est nécessaire pour racheter les droits réels, sauf si une dette de charge existe – il y aurait uniquement des frais de mutations à financer). Le prix au m² des droits réels pour les nouveaux ménages est de **2 785 €/m²** (en dessous des prix du marché, notamment pour les T1).
- **Le montage économique pour les ménages**

Parmi les **15 logements rachetés par l'OFS** :

- 3 propriétaires occupants (dont le plus gros débiteur de la copropriété) et 10 propriétaires bailleurs (2 bailleurs détiennent chacun 2 logements) ;
- 9 logements sont vacants, 4 logements normalement occupés sont concernés par une interdiction temporaire d'habiter depuis la prise d'arrêté de péril de février 2019 et 2 logements sont occupés (par des locataires).

Le principe de ce scénario est de proposer aux propriétaires occupants (2) et aux propriétaires bailleurs (4) de logements **non vacants** de se maintenir au sein de la copropriété, en rachetant des droits réels sur leur lot s'ils sont solvables (le prix étant le même que le rachat, il s'agit notamment de savoir s'ils ont des emprunts en cours, ce qui nécessiterait un accord de la banque pour un nouvel emprunt du montant du capital restant dû)

Parmi les deux propriétaires occupants pour lesquels l'OFS rachète le logement, un propriétaire occupant ne peut pas se maintenir et racheter des droits réels sur son logement au vu de ses ressources. Nous faisons l'hypothèse que le second propriétaire occupant peut se maintenir et rachète des droits réels sur son logement.

Parmi les quatre propriétaires bailleurs de logements non vacants, deux peuvent racheter des droits réels (le niveau des charges étant inférieur au niveau du loyer qu'ils perçoivent). Nous faisons l'hypothèse que les deux autres propriétaires bailleurs de logements non vacants rachèteront eux-aussi des droits réels sur leur logement.

Ainsi, **cinq copropriétaires se maintiennent au sein de la copropriété et rachètent des droits réels au prix de 2 000 €/m²** (opération nulle entre le rachat par l'OFS et la revente des droits réels – exceptés les frais notariés), pour une superficie totale de 98 m² (soit un montant total de 196 000 € sur la part portée par les ménages).. Les travaux sont réalisés et ils les paient au travers d'une redevance d'un montant relativement modeste (27 € par mois pour un T1).

Pour équilibrer l'opération, les **10 autres logements vacants** (représentant une superficie de 238 m²) doivent représenter un montant de 662 785 €, complétant ainsi la part portée par l'ensemble des ménages. Ainsi, le prix au m² des logements en BRS vendus à de nouveaux acquéreurs sous conditions de ressources sera de **2 785 €/m²**.

- **La mise en vente de droits réels à de nouveaux ménages**

Logement		Prix d'achat du logement		Ressources nettes minimales d'accession		Mensualités du prêt			Loyer (hors charges)
Typologie	Surface	BRS (2 785 €/m ²)	Libre (3 733 €/m ² pour les T1 – 2 945 €/m ² pour les T4 et +)	BRS	Libre	BRS	avec redevance	Libre	locatif libre
T1	18	50 130 €	67 194 €	21 815 €	23 897 €	489 €	516 €	637 €	302 €
T4	50	139 250 €	147 250 €	42 650 €	54 445 €	1 359 €	1 434 €	1 437 €	505 €
T5	60	167 100 €	176 700 €	51 180 €	65 334 €	1 631 €	1 721 €	1 725 €	606 €

Le modèle est ici plus avantageux sur les produits en T1 (rappelons que la quasi-totalité des logements de la copropriété sont des T1) que sur les deux plus grands logements (un T4 et un T5), au vu des prix de vente des petites superficies dans le libre (3 733 €/m²).

Pour l'acquisition d'un T1 en BRS, les ressources minimales annuelles pour couvrir la mensualité totale avec un taux d'effort d'un tiers des ressources sont de 21 815 €, soit 67% des plafonds de ressources PSLA.

Scenario 3

• Tableau récapitulatif des hypothèses

Acquisition de la totalité des logements (21 logements)		
Prix d'acquisition par l'OFS	2 000 €/m ² (�tat dégradé)	
Surface acquise	445 m ²	Soit 21 logements (100% des logements)
Travaux de réhabilitation (hors honoraires)	641 253 à HT	Total (parties communes + privatives)
	30 536 à HT (dont 10 783 à HT pour les parties communes)	Total / logement (parties communes + privatives)
	1 441 à/HT	Par m ² shab
Aides de l'Anah	243 125 à	50% des quotes-parts des 21 lots pour les parties communes + prime habiter mieux et 50% des travaux de résorption de l'habitat indigne pour les parties privatives des 6 logements sous arrêté
Répartition de la charge de l'opération	Part OFS	25% du coût de l'opération
	Droits réels pour les ménages	75% du coût de l'opération
Frais de gestion annuels de l'OFS	200 �/logement	
Financement	Hypothèse d'un Prêt Gaia sur 60 ans, avec un taux d'intérêt de 1,35 + éventuels fonds propres/subventions	
Redevance	1,50 à/m ²	

Bilan de l'opération

Prix de revient	
Acquisition du foncier bâti (soit CF : 2 000 à/m ²) + droits de mutation	916 700 à
Soit, charge foncière initiale portée par l'OFS = 916 700 �	
Total dépenses travaux (avec subvention Anah)	577 679 à
prix de revient hors foncier = 577 679 à TTC	
Soit prix de revient = 577 679 à TTC	
Dépenses totales = 1 494 379 à soit 3 358 à/m²	
Part portée par l'OFS (25%) = 373 595 à soit 839 à/m²	
Droits réels (75%) = 1 120 784 à	
Financement	
Prêt (hypothèse prêt) Gaia CDC	153 595 �
Fonds propres/aides publiques	220 000 à
Soit, recettes à l'OFS = 373 595 �	
+ Vente des logements en BRS = 1 120 784 � TTC soit 2 519 à TTC/m² Shab	
Recettes totales = 1 494 379 à	

Une opération qui s'élève à 1 494 379 euros dont :

- 61% liés à la charge foncière
- 39% liés au coût de réhabilitation (1 737 504 à en incluant les aides de l'Anah)

Des fonds propres ou aides publiques nécessaires (220 000 à) pour le financement de la part OFS, au-delà des aides de l'Anah déjà mobilisées, soit un total d'aides publiques de **463 125 à** (27% du coût total de l'opération).

* le montant total dépenses travaux (avec subventions Anah) intègre la TVA à 10% et les honoraires.

Le prix d'acquisition des logements par l'OFS est inférieur aux prix de revente des droits réels, mais ce dernier reste en dessous des prix du marché :

- L'OFS acquiert les logements à **2 000  /m²** et revend les droits réels en moyenne à **2 519  /m²**

- Le prix moyen du m² sur le secteur est autour de 3 129 €/m² (soit 24% supérieur au prix d'un logement en BRS au sein de la copropriété réhabilitée intégralement)
- Ce scénario envisage un **prix de vente différencié pour les copropriétaires se maintenant au sein de la copropriété et les nouveaux ménages arrivant au sein de la copropriété** : le prix au m² des droits réels pour les ménages en place est le même que le prix d'acquisition par l'OFS, soit **2 000 €/m²** (aucun apport n'est nécessaire pour racheter les droits réels, sauf si une dette de charge existe – hors frais notariés). Le prix au m² des droits réels pour les nouveaux ménages est de **2 700 €** (en dessous des prix du marché).

- **Le montage économique pour les ménages**

Parmi les **21 logements rachetés par l'OFS** :

- 3 propriétaires occupants et 18 propriétaires bailleurs (2 bailleurs détiennent chacun 2 logements) ;
- 15 logements sont vacants, 4 logements normalement occupés sont concernés par une interdiction temporaire d'habiter depuis la prise d'arrêté de péril de 2019 et 2 logements sont occupés (par des locataires).

Le principe de ce scenario est de proposer aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs de logements **non vacants** de se maintenir au sein de la copropriété, en rachetant des droits réels sur leur lot (  la suite du rachat ou de l'expropriation de l'ensemble des lots par l'OFS), s'ils sont solvables.

Parmi les trois propriétaires occupants de la copropriété, seuls deux peuvent se maintenir au sein de la copropriété et peuvent racheter des droits réels, au vu de leurs ressources. Et l'ensemble des propriétaires bailleurs de logements non vacants sont en capacité de racheter des droits réels sur leur lot.

Ainsi, **cinq copropriétaires se maintiennent au sein de la copropriété et rachètent des droits réels au prix de 2 000  /m²** (opération nulle entre le rachat par l'OFS et la revente des droits réels), pour une superficie totale de 115 m² (soit un montant total de 230 000 à sur la part portée par les ménages). Ils doivent payer une redevance mensuelle modeste (27 à/mois pour un T) et bénéficient d'un logement rénové.

Pour équilibrer l'opération, les **16 autres logements vacants** (représentant une superficie de 330 m²) doivent représenter un montant de 890 784 à, complétant ainsi la part portée par l'ensemble des ménages. Ainsi, le prix au m² des logements en BRS vendus à de nouveaux acquéreurs sous conditions de ressources sera de **2 700  /m²**.

Logement		Prix d'achat du logement		Ressources nettes minimales d'accession		Mensualités du prêt			Loyer (hors charges)
Typologie	Surface	BRS (2 700 à/m ²)	Libre (3 733 à/m ² pour les T1 - 2 945 �/m ² pour les T4 et +)	BRS	Libre	BRS	avec redevance	Libre	locatif libre
T1	18	48 600 à	67 194 à	18 049 à	23 897 à	474 à	501 à	637 à	302 �
T4	50	135 000 à	147 250 à	48 754 à	54 445 à	1 279 à	1 354 à	1 437 à	505 �
T5	60	162 000 à	176 700 à	60 163 à	65 334 à	1 581 à	1 671 à	1 725 à	606 à

- **La mise en vente de droits réels à de nouveaux ménages**

Dans ce scenario, le prix d'acquisition d'un T1 de 18 m² en BRS est 48 600 à, très largement inférieur à un T1 au prix du marché (67 194 à).

Pour l'acquisition d'un T1 en BRS, les ressources minimales annuelles pour couvrir la mensualité totale avec un taux d'effort d'un tiers des ressources sont de 18 049 à, soit 56% des plafonds de ressources PSLA.

Le scénario est relativement moins avantageux sur les grands logements, sachant que les prix dans le libre sont plus bas sur les grandes typologies, selon les données disponibles.

Même s'il est plus élevé que le prix d'acquisition initial par l'OFS, le prix de vente des droits réels proposés aux nouveaux ménages sous plafonds de ressources, pour les 16 logements actuellement vacants entièrement rénovés et remis sur le marché, reste attractif par rapport aux prix du marché dans le secteur, notamment sur les petites typologies (dont la copropriété est majoritairement constituée) L'OFS peut ainsi proposer les logements à une cible de ménages plus large, qui ne pourrait pas acquérir un bien dans le secteur.

De plus, ce montage permet, outre son intérêt économique, d'assurer dans la durée que la copropriété ainsi remise en état, à la fois sur le plan du bâti et sur le plan financier, fonctionnera durablement grâce à la présence de l'OFS qui reste propriétaire du foncier et conserve ainsi un pouvoir (cf. les règles de droit de vote). Cette présence joue un rôle de prévention et de pérennisation des fonds publics apportés pour permettre cette remise en état.

3.4. La synthèse des différents types d'intervention de l'OFS

Tableau des avantages et inconvénients/risques de chaque scénario

Scénario	AVANTAGES	INCONVENIENTS / RISQUES
0 Opération sans intervention de l'OFS		<ul style="list-style-type: none"> • L'engagement des travaux de réhabilitation de la copropriété, même s'ils sont décidés par l'administration provisoire, peut être difficile en raison montant des quotes-parts travaux de certains propriétaires et de la difficulté de mobiliser un préfinancement des subventions • L'engagement des travaux en parties privatives ne peut se faire que si les copropriétaires sont volontaires • La situation financière de la copropriété n'est pas assainie (au contraire, elle risque de se fragiliser davantage avec les appels de fonds travaux si certains ménages sont insolvable, obligeant l'administrateur judiciaire en engager des procédures judiciaires de recouvrement des impayés).
1 Acquisition partielle (les 6 logements les plus dégradés)	<ul style="list-style-type: none"> • Résorption de l'habitat indigne et rénovation des 6 logements sous arrêté de péril • Financement partiel des travaux de rénovation de la copropriété en lissant sur la durée les quotes-parts des 6 lots acquis • Remise sur le marché de 4 logements • Une cible de nouveaux ménages large (des ressources minimales à 52% des plafonds du PSLA) 	<ul style="list-style-type: none"> • Un prix de vente supérieur au coût d'acquisition (mais inférieur aux prix du marché), se justifiant par la localisation de la copropriété et le coût des travaux engagés • L'engagement de travaux en parties communes non assuré : Le rachat des 6 lots ne permettant pas à l'OFS d'engager de façon certaine les travaux puisque le paiement des quotes-parts travaux des autres copropriétaires peut s'avérer difficile, surtout sans préfinancement des subventions (idem scénario 0) • Un contrôle de la gestion sur le long terme moins efficace (l'OFS ne détient que 3 700 tantièmes/10 000) • Une opération déficitaire (des fonds complémentaires nécessaires) • Des modalités d'acquisition des lots à fiabiliser
2 Acquisition partielle (15 logements)	<ul style="list-style-type: none"> • Résorption de l'habitat indigne et rénovation des 6 logements sous arrêté de péril • Financement partiel des travaux de rénovation de la copropriété en lissant sur la durée les quotes-parts des 15 lots acquis • Un contrôle de la gestion sur le long terme et une facilité dans les prises de décision (l'OFS détient 6 520 tantièmes/10 000) • Remise sur le marché de 12 logements • Une cible de nouveaux ménages large (des ressources minimales pour l'acquisition d'un T1 en BRS à 67% des plafonds du PSLA) 	<ul style="list-style-type: none"> • L'engagement de travaux en parties communes non assuré : Le rachat des lots ne permettant pas à l'OFS d'engager de façon certaine les travaux puisque le paiement des quotes-parts travaux des autres copropriétaires peut s'avérer difficile, surtout sans préfinancement des subventions (idem scénario 0) • Un prix de vente différencié entre les ménages restant sur place et les nouveaux ménages, permettant de faciliter le maintien des ménages solvables et d'équilibrer l'opération • Une opération déficitaire (des fonds complémentaires nécessaires) • Des modalités d'acquisition des lots à fiabiliser
3 Acquisition totale (21 logements)	<ul style="list-style-type: none"> • Résorption de l'habitat indigne et rénovation des 6 logements sous arrêté de péril • Financement total des travaux de rénovation de la copropriété en lissant sur la durée le coût des travaux • Financement des parties privatives de l'ensemble des logements • Un contrôle de la gestion sur le long terme et une facilité dans les prises de décision (l'OFS ayant acquis tous les lots) • Remise sur le marché de 16 logements • Une cible de nouveaux ménages large (des ressources minimales à 56% des plafonds du PSLA) 	<ul style="list-style-type: none"> • Un prix de vente différencié entre les ménages restant sur place et les nouveaux ménages, permettant de faciliter le maintien des ménages solvables et d'équilibrer l'opération • Une remise sur le marché de logements totalement rénovés dans une copropriété réhabilitée et saine, dans un quartier ancien en secteur tendu faisant l'objet d'interventions de renouvellement urbain : une mixité sociale favorisée avec les produits BRS • Des modalités d'expropriation des lots à fiabiliser

Source : Espace 7, 2019

Le **scénario 3** semble être le **scénario à privilégier** pour la copropriété étudiée au regard des éléments disponibles, sous réserve de faisabilité juridique.

En effet, il s'agit du seul scénario d'intervention qui permette **l'engagement de façon certaine des travaux, tant en parties communes qu'en parties privatives**, par le biais de l'acquisition de l'ensemble des lots par l'OFS :

- En effet, avec les autres scénarios, le paiement des quotes-parts travaux par les copropriétaires qui ne sont pas concernés par le rachat de leur lot par l'OFS, mais aussi le préfinancement des subventions, peuvent être complexes (surtout si la majorité des ménages est insolvable), bloquant ainsi l'engagement des travaux en parties communes. Dans ce cas de figure, l'administrateur provisoire serait dans l'obligation d'engager des procédures de recouvrement (éventuellement jusqu'à la saisie immobilière) pour recouvrer les quotes-parts travaux, fragilisant davantage la copropriété.
- Concernant la rénovation des parties privatives, le scénario 0 ne permet pas d'obliger les copropriétaires à réaliser des travaux au sein de leur logement. Le scénario 1, quant à lui, prévoit la rénovation uniquement des 6 lots sous arrêté de péril. Enfin, le scénario 2 prévoit la rénovation des parties privatives de 15 logements.

Le **prix de vente différencié** entre les 5 copropriétaires se maintenant sur place (prix de revente au m² des droits réels équivalents au prix au m² d'acquisition initiale du lot par l'OFS, soit 2 000 €/m²) et les nouveaux copropriétaires acquéreurs des produits BRS rénovés (2 700 €/m²) permet de solvabiliser les ménages en place qui seraient en capacité de se maintenir au sein de la copropriété, une fois les travaux réalisés.

Par ailleurs, en restant en dessous des prix du marché (2 700 €/m² contre 3 129 €/m²), le prix d'acquisition pour les nouveaux acquéreurs reste attractif dans un secteur tendu et accessible à des ménages sous plafonds de ressources PSLA. **Le scénario 3 est le seul qui propose de remettre sur le marché la totalité des logements vacants de la copropriété (16 logements) à un prix attractif, et qui permette *in fine* d'agir sur le peuplement de la copropriété en favorisant des propriétaires occupants lors de la vente des produits BRS aux nouveaux ménages.**

Enfin il s'agit du seul scénario qui permette de **désendetter totalement la copropriété** : en rachetant la totalité des logements, les dettes de l'ensemble des copropriétaires sont régularisées par la vente. L'acquisition de l'ensemble des lots met automatiquement fin à la mission de l'administrateur provisoire (extinction temporaire de la copropriété, cf. point 3.5). L'OFS pourra proposer les produits en BRS uniquement à des ménages solvables, en capacité de financer les droits réels, la redevance, les charges de copropriété et d'entretenir le logement sur le long terme.

L'OFS assurera un **rôle préventif de nouvelle dégradation** et permettra une **gestion saine** de la copropriété sur le long terme : l'OFS étant propriétaire de la totalité des lots, certaines décisions (normalement votées en assemblée générale) lui appartiendront, permettant de fiabiliser les décisions nécessaires au fonctionnement normal et à l'entretien sur le long terme de la copropriété.

3.5. Les points d'alerte et risques identifiés

Les modalités d'acquisition des lots par l'OFS

- **Scenarios 1 et 2**

Pour les scenarios 1 et 2, l'acquisition des lots par l'OFS doit être envisagée sur la base **d'acquisition amiable** en négociation directe avec les copropriétaires ciblés et/ou intéressés par la démarche. L'opération peut donc se heurter au refus de vendre de la part des copropriétaires ciblés. Il s'agit ici d'une des limites de l'intervention de l'OFS, sur les copropriétés fragiles.

L'une des solutions facilitant l'acquisition des lots par l'OFS pourrait être l'acquisition par voie de préemption par la ville lors de ventes au sein de la copropriété puis une revente à l'OFS. Il est néanmoins difficile d'anticiper les mutations à venir au sein de la copropriété.

Une autre solution concerne l'acquisition par voie judiciaire. Au sein de la copropriété étudiée, un seul lot pourrait faire l'objet d'une acquisition dans le cadre d'une saisie immobilière : il s'agit du lot du propriétaire occupant le plus endetté (environ 15 000 € de dette), les autres débiteurs n'ayant pas une dette suffisamment élevée pour justifier l'engagement d'une procédure de saisie immobilière. Dans le cas d'adjudication, la ville pourrait également préempter et revendre à l'OFS les logements acquis.

- **Scenario 3**

Pour le **scenario 3** dont l'intervention de l'OFS prévoit l'acquisition de la totalité des lots. Si un rachat amiable est possible théoriquement, il n'est pas facile en pratique d'obtenir l'accord de tous les propriétaires. Il est donc utile d'évaluer si une acquisition par le biais d'une expropriation pourrait être possible.

Concernant la **question de l'expropriation** au profit d'une opération en BRS, voici a minima 3 possibilités :

1. L'expropriation ne peut, en effet, intervenir que si elle présente une utilité publique. L'OFS a notamment pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de **l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation**. Cette référence à l'article L.301-1 du CCH (cf. article ci-dessous) pourrait entrer dans le cadre d'un but d'utilité publique. La commune devra ainsi justifier que l'opération menée par l'OFS (acquisition – réhabilitation d'une copropriété dégradée) entre dans sa politique d'aide au logement et justifie l'expropriation.

Néanmoins, un projet d'expropriation doit pouvoir remplir plusieurs conditions (le projet est réellement justifié, le projet ne peut être évité, l'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi) :

- Ainsi, l'expropriation ne peut être déployée avant d'avoir tenté toute autre solution en amont (comme l'acquisition amiable) ;
- L'état de la copropriété doit également être pris en compte dans la justification de l'expropriation (ex : fort endettement, état du bâti dégradé, copropriété non gérée ou sous administration provisoire, etc. avec cumul ou non de ces indices de dégradation).

L'article L. 301-1 du CCH :

« I. - La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant, de favoriser la rénovation énergétique des bâtiments et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.

II. - Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

2. D'autre part, selon l'article **L 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**, l'expropriation est possible dès lors qu'un immeuble est déclaré insalubre à titre irrémédiable, ou lorsqu'un immeuble (  usage d'habitation total ou partiel) a fait l'objet d'un arrêté de péril assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter.

L'article L 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Peut être poursuivie, dans les conditions prévues aux articles L. 511-2   L. 511-9, au profit de l'Etat, d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionné à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, l'expropriation :

1° Des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ;

2° Des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;

3° A titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine. »

3. Enfin, selon les articles **L. 615-6 à 10 du code de la construction et de l'habitation**, la déclaration d'Etat de carence par le Tribunal de Grande Instance permet également d'engager une expropriation totale ou partielle pour une copropriété qui connût de graves difficultés financières ou de gestion, d'importants travaux à mettre en œuvre, ou lorsque que le syndicat des copropriétaires est dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants.

Extrait de l'article L 615-6 du code de la construction et de l'habitation :

« I.- Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater, dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé

des personnes qu'il constate au cours de sa mission. L'absence de cette annexe ou le contenu de cette dernière ne peuvent être invoqués pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l'expertise. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat. »

Enfin, une opération engagée dans le cadre d'une procédure d'état de carence peut être financée par l'Anah (l'assiette de subvention de l'opération est le déficit de l'opération TTC). Une délibération du CA de l'Anah va intervenir pour préciser ce nouveau financement.

Analyse par Me Lebatteux

Dans le cas de la copropriété étudiée, quelle procédure d'expropriation pourrait s'appliquer ?

La copropriété étudiée ne paraît pas suffisamment dégradée pour justifier la déclaration d'état de carence à ce stade et en l'état des connaissances disponibles (rappelons que si la situation du principal débiteur est régularisée, notamment par l'acquisition de son lot par l'OFS, le taux d'impayés de la copropriété redescend à 50%) ; Les arrêtés de péril pris au titre des pouvoirs de police du maire ne sont pas assortis d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter : ainsi, la procédure d'expropriation au titre de l'article L 511-1 du code de l'expropriation publique pour cause d'utilité publique ne peut pas être engagée dans le cas de cette copropriété.

Seule la procédure d'expropriation dans un but d'utilité publique en référence à l'article L 301-1 du code de la construction et de l'habitation pourrait être, de prime abord, applicable dans le cas de la copropriété étudiée. Il convient toutefois d'émettre d'importantes réserves sur la mise en œuvre de cette procédure d'expropriation, en l'état actuel de la connaissance de la situation. En effet, cette procédure ne peut être envisagée que si elle présente un but d'intérêt d'utilité publique (I) présentant un bilan coût-avantage favorable (II).

I - Intérêt nécessaire de la procédure d'expropriation dans un but d'utilité publique

Il faut distinguer l'intérêt d'utilité publique de l'opération envisagée de l'intérêt public de la politique à laquelle l'opération participe. En effet, comme le note un auteur, « La légalité de la procédure d'expropriation est, en toute hypothèse, subordonnée à la constatation, par les autorités de l'État, de l'utilité publique qui s'attache à la réalisation de l'opération envisagée »⁵.

Ainsi, la remise en état d'un bâtiment peut participer à un but d'intérêt public, comme celui visé à l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation relatif à la politique d'aide au logement sans que cette participation ne suffise à qualifier l'utilité publique de l'opération elle-même. En l'absence de définition précise de la notion d'utilité publique il est reconnu que toute opération qualifiée comme telle l'est a priori. Celle-ci fera néanmoins l'objet d'un double contrôle du judiciaire : vérification de la légalité de l'expropriation et vérification de l'utilité de l'expropriation par la mise en œuvre de la théorie dite du « bilan coût-avantage ».

II. Bilan coût-avantage

5 JcL Administratif, Fasc. 1212 : expropriation pour cause d'utilité publique, R. Hostiou, § 21.

La théorie du bilan-avantage doit conduire, en l'absence d'intérêt public établi, à un solde négatif et aboutir à l'annulation de la déclaration d'utilité publique. Ce bilan doit ainsi permettre d'établir si « l'atteinte à la propriété privée ne peut être compensée par l'intérêt général de l'opération »⁶.

Il s'agit donc d'apprécier si l'opération concernée ne porte pas une atteinte disproportionnée à la propriété privée, notamment au regard du coût financier de l'opération, au regard d'éventuels inconvénients d'ordre social. Si ces inconvénients de l'opération ne l'emportent pas sur l'intérêt de sa réalisation, alors la légalité de l'expropriation pourra être retenue. A l'inverse, elle ne pourrait l'être dans le cas contraire. Il s'agira donc d'apprécier in concreto l'utilité de l'opération au moment où celle-ci est arrêtée, ce qui est difficile en l'état actuel de la connaissance précise de la situation.

Il est toutefois possible de noter que dans un cas d'espèce assez similaire, la Cour d'appel administrative de Marseille a pu conclure à un bilan négatif d'une opération d'expropriation en vue de réhabiliter un immeuble par l'entremise d'une société HLM⁷ :

« Les inconvénients d'ordre social inhérents à la nécessité de déloger, sans garanties sérieuses de relogement, des personnes seules, âgées pour certaines, et de condition modeste, pour loger à leur place des familles, sont excessifs eu égard aux avantages que présente l'opération et sont de nature à lui retirer son caractère d'utilité publique ».

Comme le note un commentateur de cet arrêt :

« depuis l'arrêt Ville nouvelle Est⁸ qu'il n'y a plus d'utilité publique « en soi », que l'appréciation portée par le juge répond avant tout et fondamentalement à des considérations impliquant une « échelle de valeurs »⁹.

Pour le cas d'espèce, il faut noter que l'opération ne procède pas à la création de logement et ne vise pas à réhabiliter un immeuble insalubre mais « simplement » à créer des logements sociaux par le biais de l'intervention d'un organisme de foncier solidaire. Il n'est ainsi pas évident que l'avantage résultant de l'opération soit de nature à justifier l'expropriation des actuels copropriétaires de l'immeuble.

Il faut également noter que les juridictions administratives apprécient plus restrictivement l'utilité publique de l'opération lorsque le projet relève d'une collectivité locale. Il arrive ainsi que certaines juridictions aient pu subordonner l'acquisition foncière à sa « nécessité »¹⁰. Le juge administratif a ainsi pu vérifier si les terrains possédés par la collectivité ne pouvaient pas permettre la réalisation d'une opération « équivalente » sans recourir à l'expropriation¹¹.

Au regard des éléments disponibles, il n'est en conséquence pas certain que l'opération d'expropriation puisse être réalisée sur le fondement de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation, d'autant qu'il existe des procédures spécifiques en matière de

6 JcL Administratif, Fasc. 1152 : Recours pour excès de pouvoir, §158, D. Péano ; V° en ce sens, CE 2 oct. 2006, n° 281506, SCI Les Fournels.

7 CAA Marseille, 8 juill. 2010, Commune de Nice c/ Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « palais de Belgique », n° 08MA01125.

8 CE, 28 mai 1971, Ville nouvelle Est, n° 78825.

9 R. Hostiou, « Réhabilitation immobilière, théorie du bilan et inconvénients « d'ordre social », *RDI* 2010, p. 534.

10 CAA Nancy, 3 févr. 2005, n° 00NC01326, Cne de St-Julien-lès-Metz ; CAA Douai, 26 mai 2005, n° 03DA01094, Cte de l'agglomération de Maubeuge Val de Sambre ; CE, 16 janv. 2008, n° 283020, Communauté de l'agglomération de Maubeuge Val de Sambre : Rec. T. 777.

11 CE, 13 janv. 2006, n° 272129, Cne de Pollia ; CE, 11 juin 2007, n° 288294, Dille ; CAA Versailles, 19 nov. 2013, n° 12VE035096, M. X : JurisData n° 2013-031067 ; CAA Marseille, 19 déc. 2011, n° 09MA01995, Sté Résidence de Ficabrana.

copropriété et que les conditions de celles-ci ne sont pas remplies. L'emploi de la procédure « générique » d'expropriation pour cause d'utilité publique pourrait ainsi être considéré comme un « détournement de procédure ».

Les modalités de relogement

Afin de pouvoir réaliser l'intégralité des travaux prévus en parties privatives, les relogements nécessaires doivent être anticipés. Dans le cas des logements sous arrêté de péril, l'OFS en devenant propriétaire de ces lots devra assumer le relogement des occupants locataires. En revanche, l'OFS n'a aucune obligation de relogement des propriétaires occupants. Pour ces ménages, une charte de relogement (relogement temporaire ou définitif selon le niveau de solvabilité du ménage et son souhait de se maintenir ou non au sein de la copropriété) devra être mise en place, en partenariat avec la commune dans le cadre du projet de redressement de la copropriété.

La problématique des relogements qui restent à la charge de l'OFS devra donc être prise en compte, notamment dans la gouvernance de l'OFS (bailleur social pour son parc locatif, commune pour ses logements, etc.).

La gestion intermédiaire de la copropriété par l'OFS

La mise en œuvre opérationnelle du scénario 3 devra anticiper les modalités de gestion intermédiaire de la copropriété.

En effet, en fonction de la situation de la copropriété, plusieurs hypothèses sont possibles :

1. **Si aucun copropriétaire ne se maintient sur place** : une fois que l'OFS a racheté l'ensemble des lots et avant la revente des droits réels aux nouveaux ménages, la copropriété est « éteinte » temporairement et le contrat de gestion (syndic ou administrateur provisoire) en cours n'a plus lieu d'être. L'OFS assume temporairement la gestion de l'immeuble vide (assurance, paiement des fournisseurs, etc.) le temps de la réalisation des travaux de rénovation. Une fois les travaux terminés et la revente des droits réels effectuée, un nouveau syndic est désigné en assemblée générale pour assurer la gestion de la copropriété.
2. **Si certains copropriétaires se maintiennent au sein de la copropriété** : le rachat des lots par l'OFS et la revente des droits réels peut se faire au même moment (dans une optique notamment d'optimisation des frais notariés). Dans ce cas, il n'y a pas d'extinction temporaire de la copropriété et le maintien du syndic ou de l'administrateur provisoire est nécessaire (un seul lot en BRS suffit pour maintenir le statut de la copropriété puisque le preneur dispose de droits en matière de participation à la gestion de la copropriété). Dans ce cas, l'OFS devra prévoir le paiement des charges de copropriété des logements acquis en pleine propriété en attendant la revente des droits réels à de nouveaux ménages, une fois les travaux terminés.

Dans le cas de la copropriété étudiée et l'application du scénario 3, l'option 2 serait envisagée puisque certains ménages peuvent se maintenir au sein de la copropriété et seraient en capacité de racheter des droits réels sur leur logement.

Les aides de l'Anah

Au-delà de la vérification des modalités d'octroi des aides de l'Anah pour les copropriétés sous administration provisoire et pour la résorption de l'habitat indigne (logements sous arrêté de péril), une clarification est nécessaire quant-au bénéficiaire des aides.

Les scénarios présentés intègrent les financements de l'Anah dans les bilans d'opération et partent donc de l'hypothèse que les subventions sont octroyées à l'OFS et non aux copropriétaires/titulaires du BRS. A ce stade, cette possibilité n'est pas encore opérationnelle. Cependant, les aides peuvent déjà, dans certaines situations, être versées à un opérateur pour le compte du ménage (il pourrait donc aussi être envisagé un montage avec un opérateur, comme évoqué précédemment).

Les subventions ont été affectées selon les règles actuelles (notamment en ce qui concerne les montants). Or, des précisions sont toujours en attente sur les modalités de financement des OFS par l'Anah à titre expérimental prévu par le décret n°2019-498 du 22 mai 2019.

Par ailleurs, dans le cas des copropriétés pour lesquelles un état de carence serait justifié, pouvant conduire à une expropriation des lots (au profit de l'OFS), l'Anah prévoit de nouvelles modalités de financement du déficit d'opération, pour lesquelles des précisions restent également attendues. Ces financements pourraient être intégrés aux bilans d'opération lorsqu'un OFS intervient.

Les sources de financement de l'OFS

Le scénario 3 présente un bilan d'opération déséquilibré. Dans ce cas, une contribution des acteurs en fonds propres est nécessaire et devra être anticipé, au-delà de la mobilisation des aides de l'Anah. Elle vient en complément du prêt auquel peut recourir l'OFS (hypothèse du prêt Gaia de la Caisse des Dépôts) et peut provenir de différentes sources, privées ou publiques.

Conclusion

Les travaux de la phase 2 viennent conforter les résultats de l'étude d'opportunité précédemment menée (phase 1).

S'agissant de la pertinence économique et sociale de la mobilisation de l'outil BRS, la logique d'intervention et les objectifs recherchés par la mobilisation de ce modèle dépendent de la situation de la copropriété concernée.

Pour la copropriété étudiée, compte tenu des spécificités de cette dernière et de sa localisation, il apparaît que le scénario 3 (acquisition de l'ensemble des logements) est le plus intéressant pour la copropriété et comporte des avantages qui assurent la pérennité des investissements publics engagés.

L'intervention de l'OFS par le biais d'une acquisition totale a ici un effet de levier complémentaire des mesures de droit commun, en permettant de lisser dans une longue durée une partie du coût des travaux et en limitant l'effort financier pour les ménages qui restent notamment. Du point de vue de la collectivité, il permet de produire une offre d'accession abordable en quartiers anciens, contribuant au renouvellement du quartier.

Cependant, ce scénario présente une limite quant à la possibilité de racheter l'ensemble des logements, que ce soit à l'amiable ou dans le cadre d'une expropriation qui ne serait pas évidente à sécuriser juridiquement.

Même si l'engagement des travaux sans intervention de l'OFS ne paraît pas impossible dans le cas de la copropriété étudiée, ce scénario atteint certaines limites qui pourraient avoir des conséquences sur le long terme en ne limitant pas le risque de nouvelle dégradation (impossibilité pour les ménages en place de financer les travaux de réhabilitation de la copropriété, y compris en tenant compte des subventions, potentielles adjudications (à engager par l'administrateur provisoire pour le recouvrement des quotes-parts travaux impayés) non contrôlées et au final peu de visibilité sur le profil des nouveaux acquéreurs, pas de contrôle de la gestion par un tiers extérieur, pas de certitude d'engagement des travaux en parties privatives donc une réhabilitation inachevée, etc.).

L'intervention d'un OFS sur le modèle du scénario 3 permet, quant à elle, d'engager de manière certaine les travaux en parties communes et parties privatives, de solvabiliser certains copropriétaires se maintenant au sein de la copropriété, de désendetter totalement la copropriété et de sortir de l'administration, de rééquilibrer la part de propriétaires occupants, et d'assurer une gestion saine sur le long terme, répondant ainsi aux enjeux mis en évidence par le Plan Initiative Copropriétés de l'Anah (2019) des copropriétés a priori redressées mais qui restent fragiles et qui pourraient basculer à nouveau plusieurs années après l'intervention publique. L'intervention d'un OFS permet de lutter efficacement contre ce risque en permettant de poursuivre un contrôle et un soutien de la copropriété.