



Mon Territoire Vie du BTP Immobilier Architecture Technique Réglementation

Plus

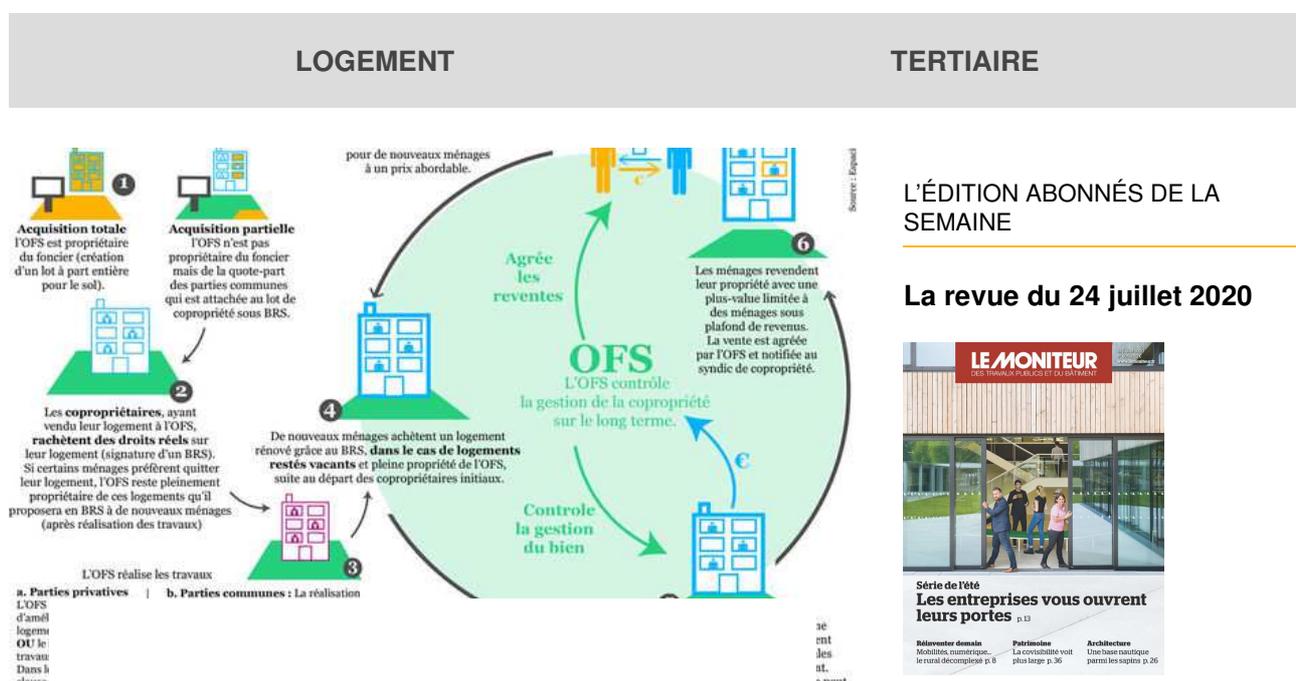
Recherche

Magazine

Newsletters

 Services [Retour sur LeMoniteur.fr](#)

Accueil > Immobilier > Logement > L'OFS, bouée de sauvetage des copropriétés fragiles



L'ÉDITION ABONNÉS DE LA SEMAINE

La revue du 24 juillet 2020



Je consulte ce numéro →

Mon espace abonné →

Tous les numéros →

L'OFS, bouée de sauvetage des copropriétés fragiles

 CHRISTIANE WANAVERBECQ | le 23/07/2020 | [Loire-Atlantique](#), [OFS](#), [Entretien-réhabilitation](#), [Dreal](#), [Provence-Alpes-Côte d'Azur](#)


Ma newsletter personnalisée



Une étude confirme la pertinence du portage de

Événements

foncier pour rénover l'habitat collectif dégradé.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur (Paca), près de la moitié des 50 510 copropriétés inscrites au registre national d'immatriculation sont considérées comme fragiles (état dégradé du bâti, situation financière précaire, vacances...). Et 16 % d'entre elles présentent un taux d'impayés qui dépasse le seuil habituel annuel d'une copropriété. Ce constat, ajouté à la difficulté de se loger dans la région dans des conditions décentes et à prix maîtrisé, a conduit la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) à rechercher des moyens d'action pour éviter une aggravation de la situation. Ses enseignements intéressent tout le territoire national.

Le recours aux organismes fonciers solidaires (OFS), créés par la loi Alur en 2014, en est un. C'est ce que démontre une étude commandée par la Dreal au bureau Espacité, associé à Patrice Lebatteux, notaire à la SCP Zurfluh Lebatteux Sizaire et associés, qui a été rendue publique au printemps (1). « Le portage du foncier permet de lisser le financement des travaux sur le long terme, de conserver le statut de la copropriété, de désendetter les copropriétaires, mais également de maintenir une mixité sociale dans des quartiers anciens attractifs », argumente Anthony Morel, chargé de mission foncier pour le logement à la Dreal Paca.

Préemption et expropriation. Selon l'étude d'Espacité, la loi du 10 juillet 1965, qui régit le droit des copropriétés, ne s'oppose tout d'abord pas à l'intervention d'un OFS. Après acquisition d'un lot, l'organisme peut dissocier la propriété du foncier et celle du bâti afin de donner la seconde au ménage signataire du bail réel solidaire (BRS). L'office peut même acquérir des lots à l'amiable ou encore bénéficier d'une préemption ou d'une expropriation, sous réserve que celles-ci ne portent pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

Par son vote aux AG, l'OFS sécurise les travaux de

BIM D'OR

21 SEPTEMBRE 2020 | Paris

ÉQUERRE D'ARGENT

23 NOVEMBRE 2020 | Paris

TROPHÉES DU NÉGOCE

8 DÉCEMBRE 2020 | Paris

[Tous les événements](#) 

Formations

Maîtriser les aspects juridiques de la promotion immobilière

8-9 SEPTEMBRE 2020 | Paris

Réussir le montage d'une opération immobilière

4 DEMI-JOURNÉES : DU 8 AU 11 SEPT. 2020 | Classe virtuelle

Piloter une opération immobilière de A à Z

14-16 SEPTEMBRE 2020 | Paris

[Toutes nos formations](#) 

réhabilitation dans les parties communes

Autre avantage mis en avant, l'OFS sécurise la réhabilitation d'une copropriété, puisqu'il est compétent pour voter au sein de l'assemblée générale en faveur de la réalisation de certains travaux dans les parties communes. Enfin, concernant les parties privatives, l'organisme peut inclure, dans le BRS conclu avec le preneur du bien, des clauses pour le contraindre à réaliser des travaux sous peine de voir son bail résilié en cas de manquement.

Pour illustrer son étude, Espacité s'est appuyé sur le cas d'une petite copropriété de 21 logements, dont 70 % vacants, avec un taux d'impayés de 102 %. « L'OFS porterait 25 % des dépenses totales. On arriverait alors à un équilibre en limitant la mobilisation de fonds publics, avec, en l'occurrence, une économie de 240 000 euros pour l'Etat. La copropriété serait totalement réhabilitée, et les logements attractifs par rapport à ceux vendus sur le marché libre », développe Anthony Morel.

L'enjeu est désormais de fixer les modalités de financement de ces rénovations en copropriété appuyées par l'OFS, afin d'en favoriser les premières mises en œuvre.

Copropriétés en PACA : les chiffres clés

112 622 copropriétés (logements collectifs et mixtes) représentant 1 394 400 logements

Près de 95% de ces copropriétés sont des copropriétés de moins de 50 lots,

Plus de 75% sont des copropriétés de moins de 12 lots.

36% de propriétaires occupants

**64% des ces copropriétés ont été
construites avant 1975**

(1) Pour en savoir plus :
www.paca.developpement-durable.gouv.fr/

Appels d'offres

Fourniture et pose de menuiseries sur des bâtiments communaux

14 - ISIGNY-SUR-MER

Désamiantage et déconstruction sélective d'un ensemble immobilier à Bagnolet (93)

75 - SOREQA

Bâtiment n° 227 IPB - Stationnement Vélos

75 - GHU PARIS PSYCHIATRIE ET NEUROSCIENCES

[Voir tous les appels d'offres](#) ➤

DANS LA MÊME RUBRIQUE



Métropole de Lyon : Est Métropole
Habitat fait double peau neuve

Dernières offres d'emploi



ALTER TP
**CONDUCTEUR DE
TRAVAUX VRD H/F**
COLMAR | 20 juillet
2020



ALTER TP
**CHEF DE CHANTIER
VRD H/F**
COLMAR | 20 juillet
2020



ALTER TP
**CHEF DE CHANTIER
H/F**
COLMAR | 20 juillet
2020

[Toutes les offres d'emploi](#)
➤

LES NOUVEAUTÉS PRODUITS



Armoire
rangen
inox





L'aménageur du Crédit mutuel reste optimiste pour 2020

Malgré un mois d'avril proche du néant, Crédit mutuel Aménagement foncier prévoit une [...]



Logement social : quels moyens pour la France après l'accord sur le plan de relance européen ?

Le plan de relance européen de 750 Mds € adopté mardi 21 juillet au terme d'un sommet [...]



Avec le coronavirus, l'cade a perdu 100 M€ mais pas l'appétit

La crise du Covid-19 va amputer dès cette année d'une centaine de millions d'euros les [...]

➤ Accéder à tous les produits

En partenariat avec

Éditions du Moniteur

Évaluer un terrain à bâtir par la comparaison ou le compte à rebours immobilier

Date de parution :
06/2019

Voir

L'expertise immobilière en 50 fiches pratiques

Date de parution :
09/2018

Voir

Traité des baux commerciaux

Date de parution :
12/2017

Voir

Accéder à la Boutique

LES BONNES RAISONS DE S'ABONNER

Au Moniteur

- La veille 24h/24 sur les marchés publics et privés
- L'actualité nationale et régionale du secteur du BTP

› **La boîte à outils réglementaire** : marchés, urbanismes, environnement

› **Les services indices-index**

› **JE M'ABONNE**

Une marque du groupe

Tout savoir sur le Moniteur

Contacts

Mentions légales

RGPD