



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

INTERVENTION D'UN OFS SUR UNE COPROPRIÉTÉ FRAGILE OU DÉGRADÉE

Présentation d'une étude pilotée par la DREAL PACA

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Lancement d'une étude sur l'intervention d'un OFS sur une copropriété fragile ou dégradée



Lancée en 2019, l'étude est composée de 2 volets :

- Une étude d'opportunité pour valider juridiquement et économiquement le principe de l'intervention d'un OFS en copropriété fragile ou dégradée ;
- Une étude de faisabilité visant à étudier le recours d'un OFS sur une copropriété réelle.

Buts recherchés grâce à l'outil OFS...



- Financer totalement ou partiellement les travaux (petite ou gros travaux, de manière préventive,...) ;
- Contribuer à assainir la situation financière des copropriétaires débiteurs ;
- Remettre en fonctionnement des copropriétés désorganisées.

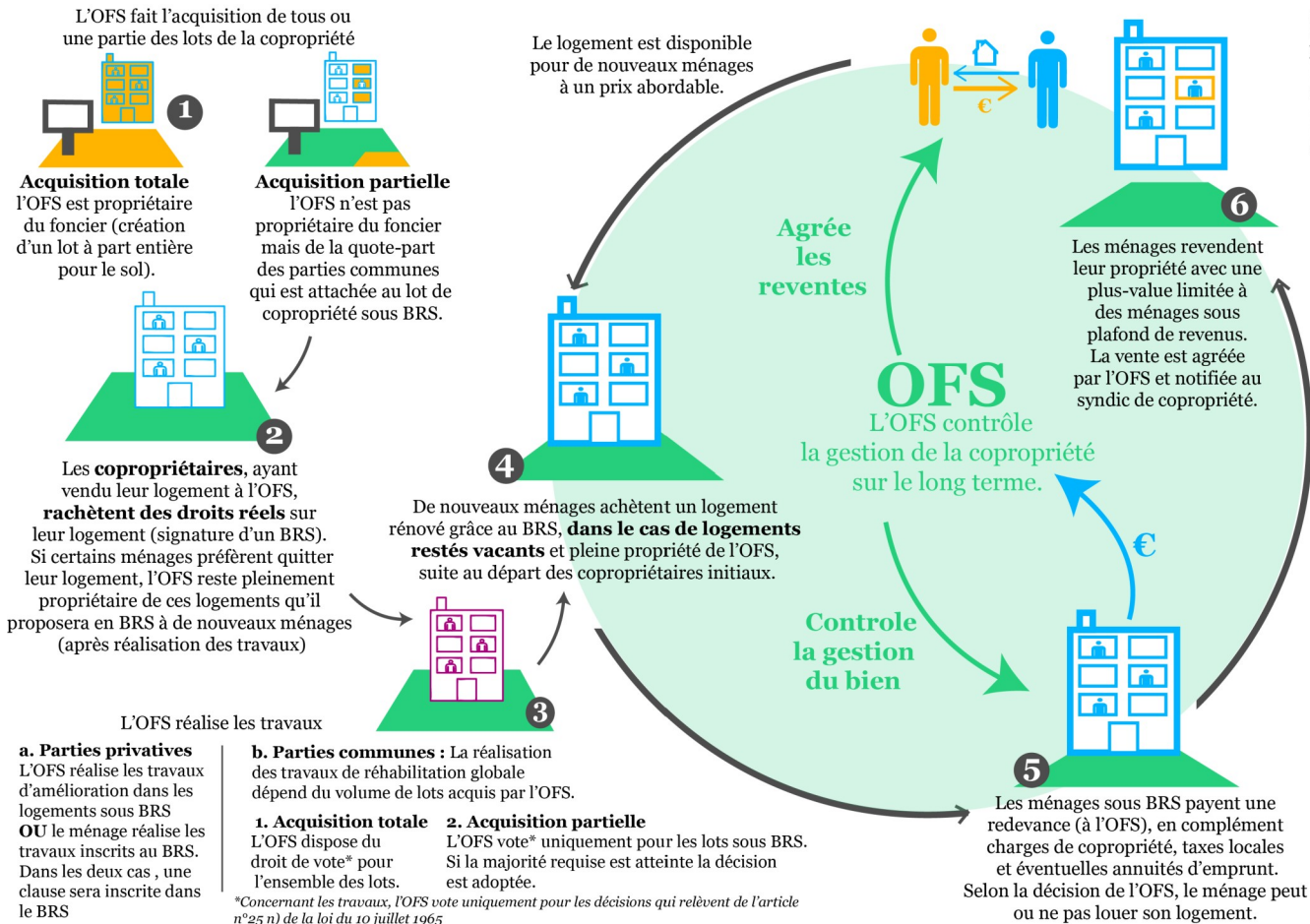
...et avantages attendus de ce type d'intervention



- Lisage du financement des travaux sur le long terme ;
- maintien du statut de copropriété, voire des copropriétaires en place en les désendettant
- Sanctuarisation des aides publiques ;
- Sécurisation de la copropriété et amélioration de l'organisation de la copropriété en cas de désorganisation.

intervention d'un OFS sur une copropriété fragile ou dégradée : confirmation de la faisabilité juridique

- **Droit des copropriétés et OFS:** Le droit des copropriétés influence les BRS, et non l'inverse. 1) Le régime de la copropriété (lot ou volume) doit être pris en compte dans les modalités d'intervention de l'OFS. 2) Le BRS est considéré comme une mutation, ce qui entraîne plusieurs conséquences inhérentes au droit des copropriétés (connaissance du règlement de copropriété et de son état financier, notification de la mutation au syndic, fiscalité).
- **Dissociation a posteriori du droit de propriété et principe de droit réel de jouissance spéciale :** L'arrêt Maison de la Poésie valide la possibilité de dissocier le droit de propriété et d'octroyer un droit réel de jouissance spéciale par accord entre les parties.
- **Intervention de l'OFS :** L'OFS peut intervenir en diffus ou sur l'intégralité du bâtiment. En cas d'acquisition de l'immeuble en entier, le sol constituera un lot à part entière appartenant à l'OFS (partie commune en cas d'achat diffus).
- **Modes d'acquisition :** amiable, préemption et expropriation sous certaines conditions.
- **Vote des travaux :** l'ensemble des travaux de réhabilitation (parties communes) devra être validé en assemblée générale. La nature des travaux détermine qui de l'OFS ou du preneur est compétent pour voter en AG. Chacun des parties peut assister aux AG et formuler une observation même en dehors de leur champs de compétence respectif.
- **Sécurisation de la réalisation des travaux :** L'OFS peut inclure dans le BRS des clauses pour obliger le preneur à réaliser des travaux, et si les travaux dépendent du syndicat des copropriétaires, à voter en faveur de ses travaux en AG. En cas de manquement dans ses obligations contractuels, le bail peut prévoir une clause de résiliation.



intervention d'un OFS sur une copropriété fragile ou dégradée : confirmation de la faisabilité économique

- Possibilité de faire intervenir un OFS sur une copropriété petite, moyenne ou grande, en zone tendue ou détendue (principe de fixation du partage de la valeur du foncier relativement souple)

- Choix de la DREAL de réaliser trois scénarios sur une copropriété de 24 lots située au sein d'une grande ville de PACA, en centre-ville / 70 % de logements vacants, taux d'impayé de 102 %, sous administration provisoire, arrêté de péril imminent sur 6 logements

→ Le montage présenté porte sur le scénario 3 : acquisition de l'ensemble des logements

- Mensualité (prêt + redevance) suffisamment importante entre le libre et le BRS (ex : -27 % pour un T1)


- 240 000€ de fonds publics économisés par rapport à une intervention standard

Le bilan de l'opération immobilière

Prix de revient	
Acquisition du foncier bâti (soit CF : 2 000 €/m ²) + droits de mutation	916 700 €
Soit, charge foncière initiale portée par l'OFS = 916 700 €	
Total dépenses travaux (Subvention Anah déduite)	577 679 €
Soit prix de revient travaux = 577 679 € TTC	
Dépenses totales = 1 494 379 € soit 3 358 €/m²	
Part portée par l'OFS (25%) = 373 595 € soit 839 €/m²	
Droits réels (75%) = 1 120 784 €	
Prêt (hypothèse prêt) Gaia CDC Pour redevance à 1,5€	453 595 €
Fonds propres/aides publiques	220 000 €
Soit, recettes à l'OFS = 373 595 €	
+ Vente des logements en BRS = 1 120 784 € TTC soit 2 519 € TTC/m² Shab	
Recettes totales = 1 494 379 €	

- ✓ Une opération qui s'élève à 1 737 504 euros – et 1494 379 € subvention Anah déduite dont :
 - 61% liés à la charge foncière
 - 39% liés au coût de réhabilitation
- ✓ Des fonds propres ou aides publiques nécessaires (220 000 €) 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 € (27% du coût total de l'opération)
- ✓ Un prix d'achat des logements par l'OFS (2 000€/m²) inférieur aux prix de revente des droits réels (2 519 €/m²), mais qui reste en dessous des prix du marché (3 129€/m²) => prix différenciés
- ✓ Un prix de vente différencié pour les ménages sur place/les nouveaux ménages
 - 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 ne 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)

Perspectives et mises en œuvre

- 
- Nécessité de tester l'étude sur un cas concret en expérimentant réellement l'intervention d'un OFS sur une copropriété ;
 - Définition d'une forme d'OFS et d'un modèle économique adaptés à ce type d'intervention (quels acteurs doivent composer l'OFS ?) ;
 - Pérenniser l'attribution de fonds Anah à un OFS.

Les livrables sont à télécharger sur le site internet de la DREAL PACA

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realisation-d-une-etude-sur-l-intervention-d-un-a12165.html>

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Service Énergie et Logement

Unité de production de logements et de foncier

anthony.morel@developpement-durable.gouv.fr

Tél. 04 88 22 63 33

FIN