

Séminaire
2 octobre 2019

Espacité



Le traitement des copropriétés fragiles à dégradées par les organismes de foncier solidaire

Atelier introduit et animé par **Géraldine Chalencon**
Directrice opérationnelle, Espacité



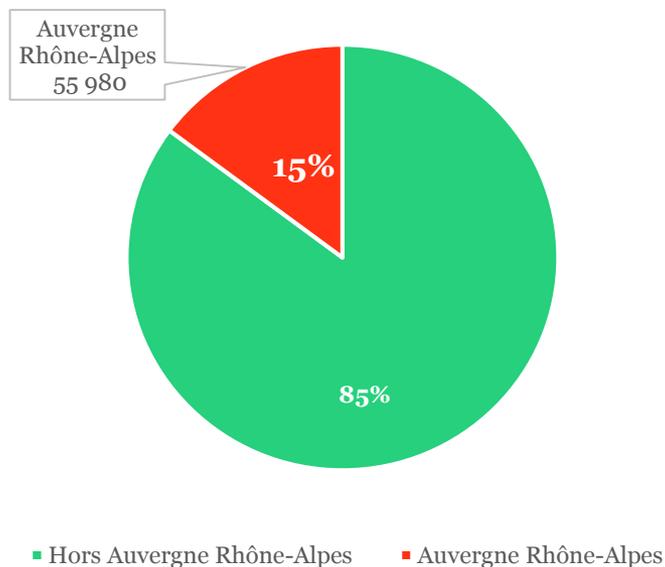
L'intervention sur les copropriétés : un enjeu majeur des politiques publiques de l'habitat dans la région

- Un ménage sur quatre vit en copropriété en moyenne en France
- Plus d'un million de logements en copropriétés en AURA
 - 28 % des copropriétés sont fragiles¹
 - 42 % des copropriétés fragiles ont moins de 20 logements
- Une complexité d'intervention
- Une intervention sur le parc privé moins évidente
- Des questions juridiques, financières, sociales, urbaines, techniques (bâti)...

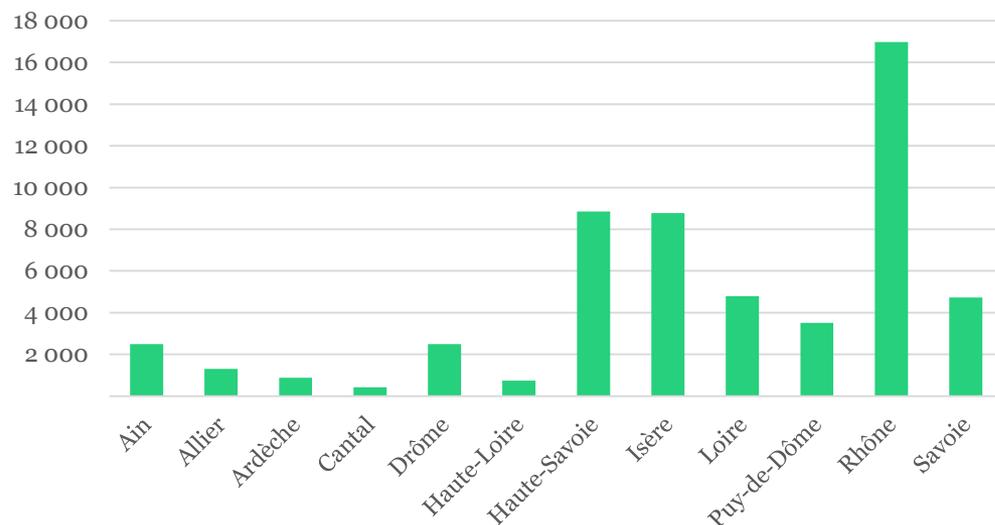
1 - Source : Auvergne Rhône-Alpes, le logement privé et l'habitat spécifique, leviers d'action pour une région attractive, contribution des réseaux associatifs, 2017

Contexte : les copropriétés dans la région

Sur 377 991 copropriétés inscrites en France au registre national des copropriétés,
55 980 sont situées en région Auvergne-Rhône-Alpes (15%)



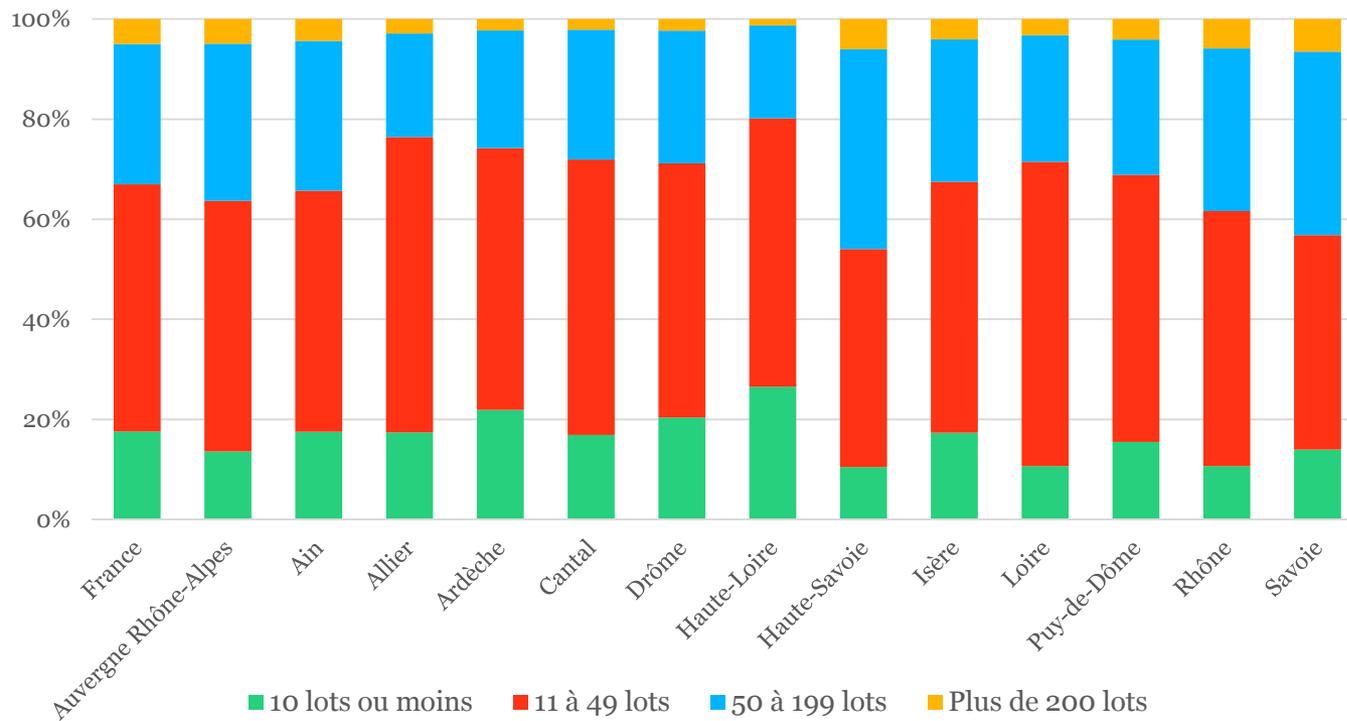
Répartition des copropriétés au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes



Source : registre national des copropriétés, 2^{ème} trimestre 2019

Contexte : les copropriétés de la région

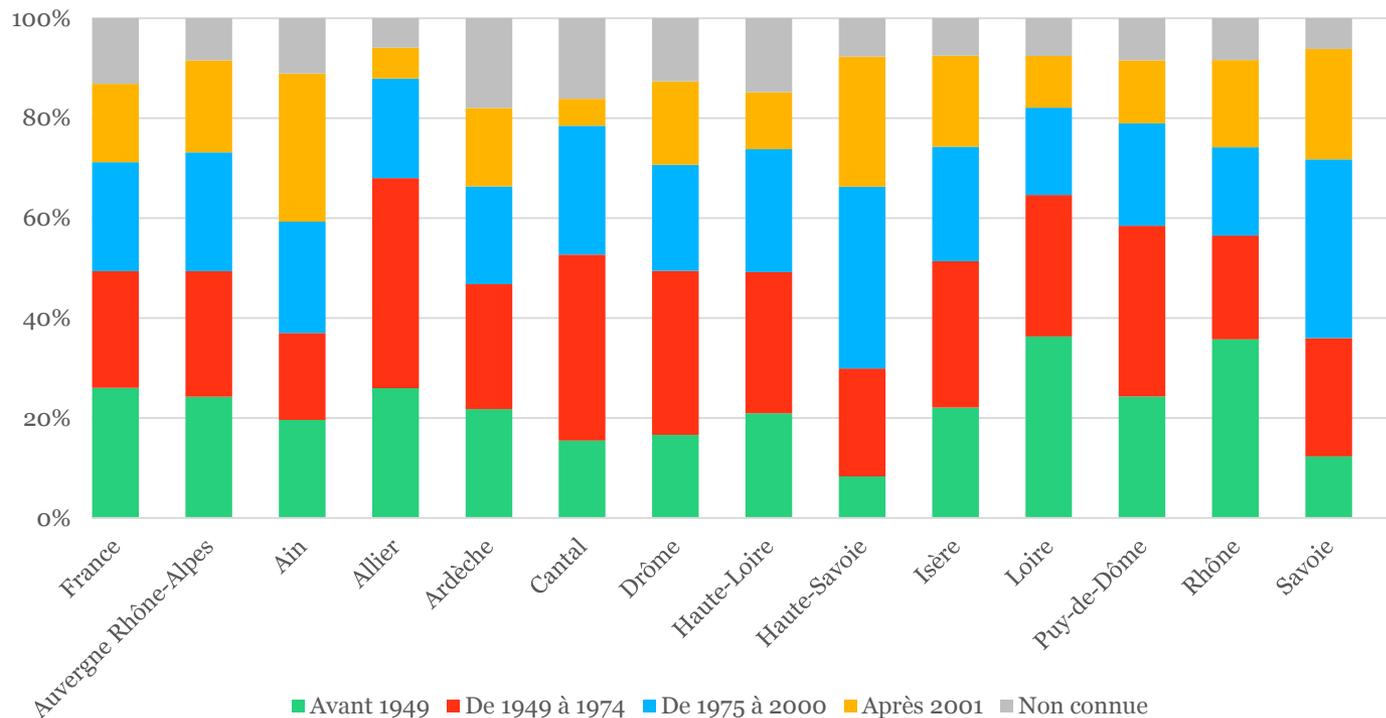
Répartition des copropriétés par nombre de lots



Source : registre national des copropriétés, 2^{ème} trimestre 2019

Contexte : les copropriétés de la région

Répartition des copropriétés par année de construction



Source : registre national des copropriétés, 2^{ème} trimestre 2019

Contexte

Nombre de copropriétés faisant l'objet d'au moins une procédure

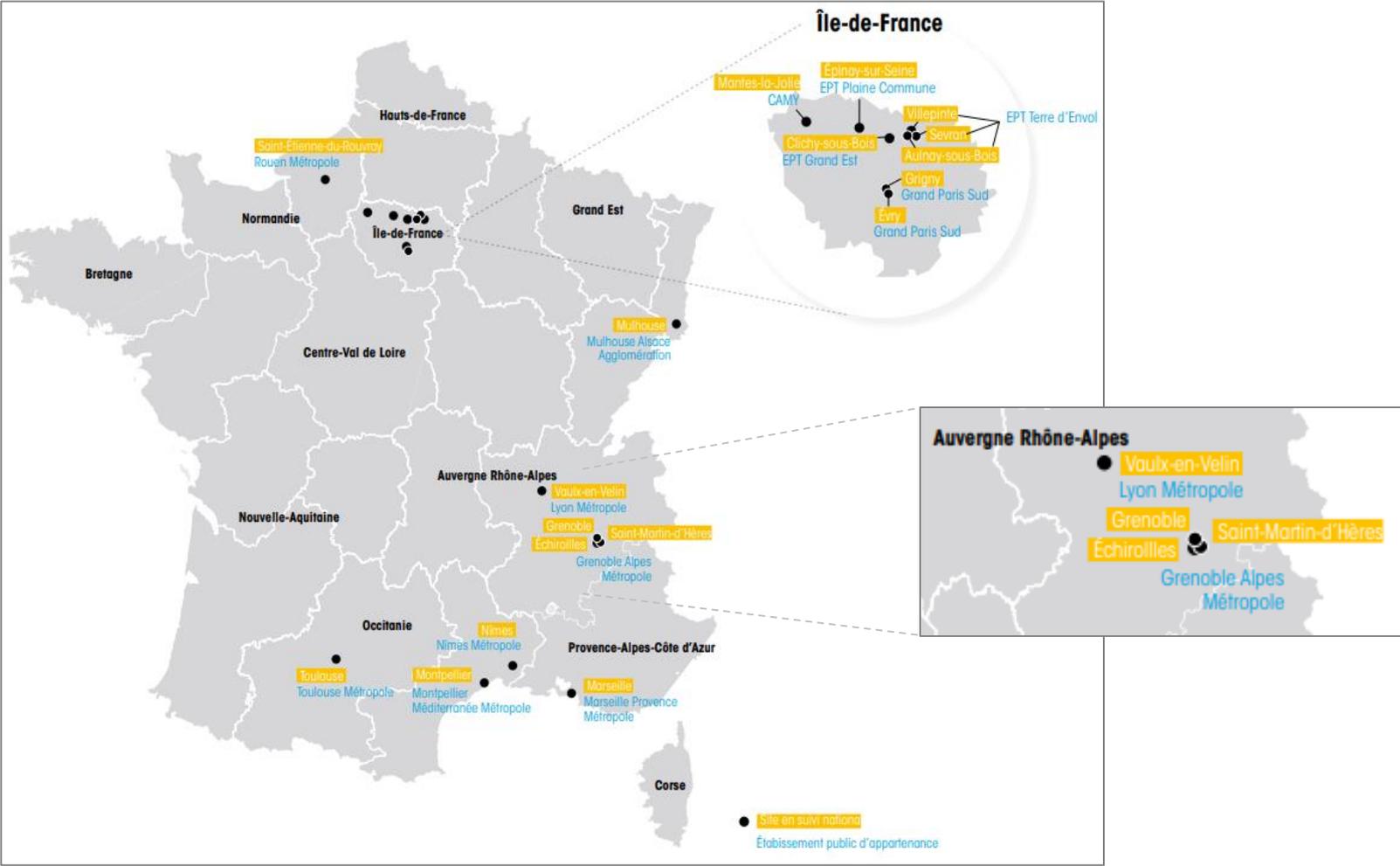
Copropriétés	Faisant l'objet d'un arrêté	Faisant l'objet d'un mandat ad hoc	Sous administration provisoire	Faisant l'objet de plusieurs procédures	Total
Auvergne Rhône-Alpes	24	37	103	36	200
France	397	62	673	145	1277
Part Auvergne-Rhône-Alpes	6%	60%	15%	25%	16%

Source : registre national des copropriétés, 2^{ème} trimestre 2019

Contexte : Le plan initiatives copropriétés

- Intervention accélérée dans 14 sites, représentant 128 copropriétés dégradées, soit 23 330 logements.
- Le Plan vise en particulier à :
 - Faciliter les opérations de recyclage de copropriétés dégradées à travers de nouveaux financements, par exemple la prise en charge jusqu'à 80% du déficit de l'opération par l'ANRU lorsque la copropriété est située dans un périmètre de renouvellement urbain
 - Favoriser le redressement des copropriétés en permettant l'intervention d'une multiplicité d'acteurs, dont les bailleurs sociaux dans les copropriétés mixtes
 - Prévenir les difficultés à travers des dispositifs de suivi mieux financés (Veille et observation des copropriétés, Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés etc.)
- Ce plan sera financé par l'Anah, l'ANRU et Procivis.

Contexte : Le plan initiatives copropriétés



Les enjeux de la mobilisation du BRS pour le traitement des copropriétés fragiles ou dégradées



- Utilisation de l'effet de lissage dans le temps permis par le modèle du BRS pour les copropriétés ;
- Apport de la garantie de la vocation sociale des logements et la sanctuarisation des aides publiques consenties pour traiter les copropriétés. Cette vocation sociale s'est traduite par la prise en compte des logements en BRS dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU sans limitation de durée ;



- Rôle de pérennisation de l'intervention et de prévention du risque d'une nouvelle fragilisation des copropriétés, permis par un rôle de contrôle accordé à l'OFS au regard des conditions de gestion des biens par les ménages (agrément des acquéreurs opéré par l'OFS, possibilité de ne pas ouvrir droit à la location, obligation d'entretien du bien, etc.).

Les intervenants de l'atelier

- **Anthony Morel**, chargé de mission foncier pour le logement à la DREAL PACA
 - Présentation d'une étude initiée sur ce sujet par la DREAL PACA
- **Pascal Masson**, directeur général de Keredes, membre de l'OFS « Foncier coopératif malouin »
 - Présentation d'une expérience de mobilisation d'un OFS sur la rénovation des copropriétés

Séminaire
2 octobre 2019

espacité



Anthony Morel

Chargé de mission foncier pour le logement, DREAL PACA



Étude sur l'opportunité d'un OFS d'intervenir sur une copropriété fragile ou dégradée

02 octobre 2019

PROVENCE – ALPES – CÔTE D'AZUR

Service Énergie et Logement
Unité Production Logement et Foncier/
Unité qualité des bâtiments



Plan

I - Le contexte en PACA

A - De forts enjeux en matière de copropriétés fragiles ou dégradés...

B - ...ont amené la DREAL PACA à lancer une étude sur l'intervention d'un OFS en copropriété.

II - Les résultats de l'étude

A - Le volet juridique

B - Le volet économique

III - Perspectives et mise en œuvre

A - Approfondissement de l'étude et mise en œuvre

B - Quelques évolutions réglementaires à prévoir

Plan

I - Le contexte en PACA

A - De forts enjeux en matière de copropriétés fragiles ou dégradés...

B - ...ont amené la DREAL PACA à lancer une étude sur l'intervention d'un OFS en copropriété.

II - Les résultats de l'étude

A - Le volet juridique

B - Le volet économique

III - Perspectives et mise en œuvre

A - Approfondissement de l'étude par l'analyse d'un cas concret

B - Des évolutions réglementaires à mettre en œuvre

I – Le contexte en PACA

A - De forts enjeux en matière de copropriétés fragiles ou dégradés...

Le nombre de copropriété fragile est estimé à 23 540 au sein de la région PACA (soit 45 % des copropriétés du territoire national).

Au regard des caractéristiques des copropriétés enregistrées au registre national d'immatriculation (50 510 copropriétés, soit 45% des copropriétés du territoire*) :

- 17 % ont un taux d'impayés qui dépasse le seuil d'alerte de 25 ou 15 %
- 3 % ont un taux d'impayés supérieur à 100 %
- 0,3 % sont placés sous administration provisoire
- 0,14 % des copropriétés sont concernées par un arrêté de péril sur les parties communes

- Une surreprésentation des petites copropriétés
- Une surreprésentation des copropriétés d'avant 1949
- La présence potentielle de copropriétés désorganisées

Objectifs poursuivis :

-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.

Avantages du Modèle OFS :

-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 ;

-Possibilité de maintenir une mixité sociale en quartiers anciens attractifs.

I – Le contexte en PACA

B - ...ont amené la DREAL PACA à lancer une étude sur l'intervention d'un OFS en copropriété.

1 - Étude d'opportunité

Objectifs : S'assurer de la faisabilité juridique et économique dans le cas d'une intervention d'un OFS en copropriété fragile ou dégradée.

Problématiques :



Compatibilité des OFS/BRS avec le droit des copropriétés? Légalité du principe de dissociation a posteriori de la propriété du lot de copropriété? Quel modèle d'acquisition? Achats de logements diffus ou de l'intégralité de l'immeuble? Le régime de copropriété (vision par lot ou en volume) impacte-t-il les modalités d'intervention d'un OFS? Peut-on octroyer le droit de préemption à l'OFS (pour acquisition hors amiable)? Comment sécuriser l'intervention d'un OFS? Quel niveau de représentation pour l'OFS dans la copropriété? Des modifications d'état descriptif de division et de règlement de copropriété seront-elles nécessaires? L'OFS devra-t-il contribuer aux charges d'entretien des parties communes de la copropriété? Faut-il payer les droits d'enregistrement lors de chaque signature de BRS?...



Comment calculer la valeur du foncier? Comment s'assurer que les montants dégagés lors de l'achat du foncier permettent de supporter les coûts de réhabilitation et de sécuriser de manière durable la santé financière de la copropriété? Quelles articulations nécessaires avec les aides financières existantes (Anah) et quel modèle économique (Fonds propres nécessaires pour l'OFS...) ?...

2 - Étude de faisabilité

Objectifs : Approfondir les conclusions du premier volet de l'étude en testant le modèle sur une copropriété fragile ou dégradée de petite taille, notamment par la définition d'un montage opérationnel en bail réel solidaire.

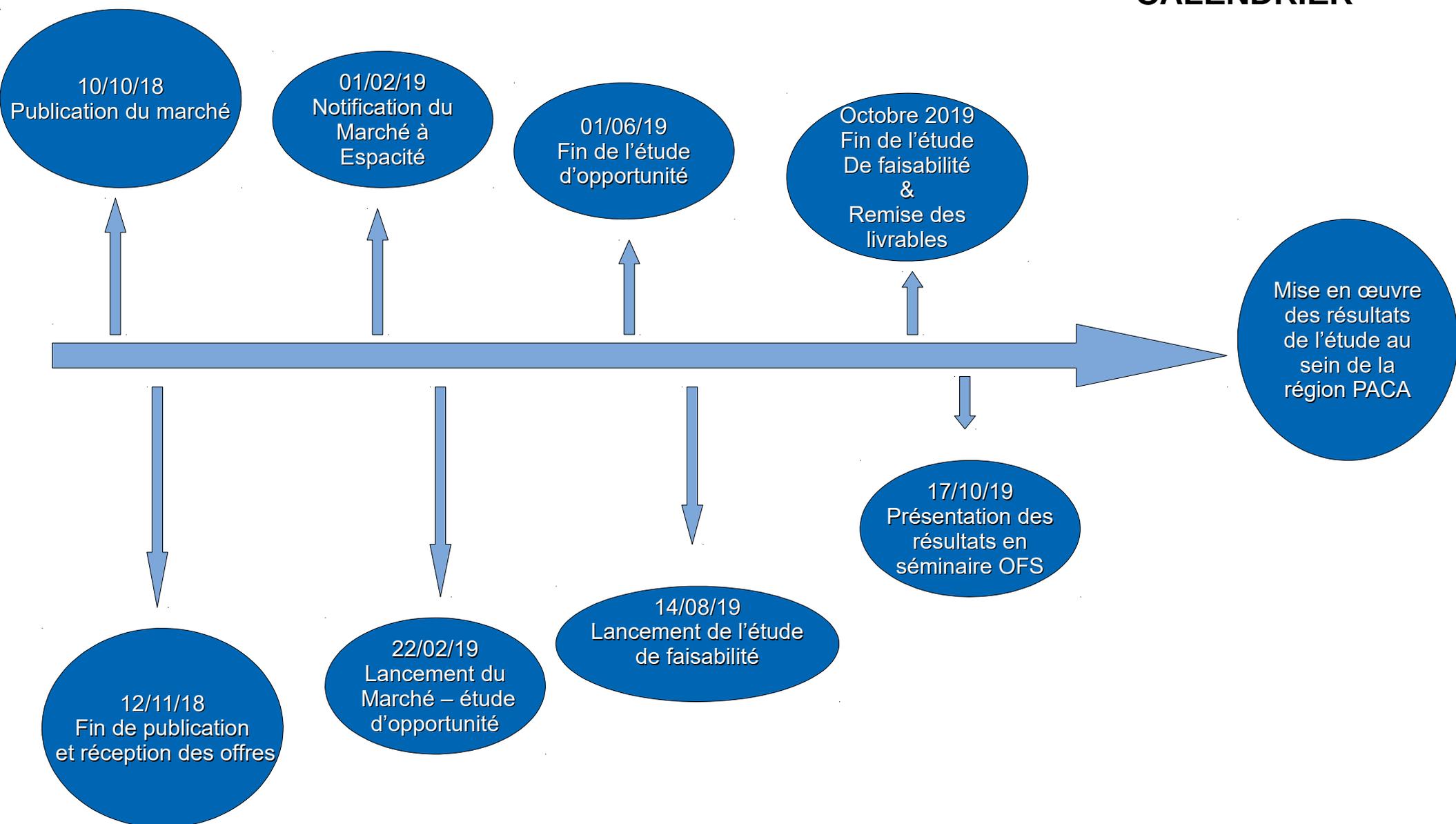
Copropriété ciblée : Copropriété située à Nice (zone tendue) de petite taille.

Caractéristiques principales : 22 logements (17 PB, 5 PO), lourds impayés, Travaux d'urgence réalisés mais il reste des travaux importants estimés à 192 000 euros, administrateur provisoire depuis novembre 2018.

Problématiques :

Quelle durée et niveau de redevance acceptable pour le ménage (tout en permettant de financer les travaux)?
Quel prix de revente ? (attention : le prix de vente doit être suffisamment attractif par rapport au marché du libre).
Quel positionnement du produit en BRS sur le marché par rapport aux autres offres ?
Faut-il diriger les aides anah sur l'OFS ou sur les copropriétaires?
L'OFS permet-il de désendetter durablement les copropriétaires (analyse du « reste à vivre ») ? ...

CALENDRIER



Plan

I - Le contexte en PACA

A - De forts enjeux en matière de copropriétés fragiles ou dégradés...

B - ...ont amené la DREAL PACA à lancer une étude sur l'intervention d'un OFS en copropriété.

II - Les résultats de l'étude

A - Le volet juridique

B - Le volet économique

III - Perspectives et mise en œuvre

A - Approfondissement de l'étude par l'analyse d'un cas concret

B - Des évolutions réglementaires à mettre en œuvre

II – Les résultats de l'étude

A – Le volet 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).

- Droit de préemption : L'OFS ne peut pas bénéficier d'une délégation du droit de préemption.

- Représentation de l'OFS : L'OFS et les preneurs sont compétents pour siéger à l'AG. Concernant le conseil syndical, la législation ne mentionne pas explicitement la possibilité pour le preneur d'être membre. Faute de précision, l'OFS est seul membre du conseil syndical.

- Encaissement de la redevance : le syndic peut recevoir un mandat de recouvrement des redevances

- Charges de copropriété : Le preneur est seul débiteur des charges de copropriété.

- 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.

Il est également possible de procéder à un BRS opérateur pour faciliter la mise en oeuvre des travaux, mais un vote en AG sera toujours nécessaire. Ce blocage serait enlevé en cas de mise en place d'administrateur provisoire.

- Vote des travaux : l'ensemble des travaux de réhabilitation 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.

➔ Sur le plan juridique, l'étude a démontré qu'un OFS pouvait intervenir sur une copropriété fragile ou dégradée, même si quelques évolutions réglementaires seraient opportunes. (III-B)

II – Les résultats de l'étude

B – Le volet économique

Trois scénarios ont été étudiés :

1) Désendettement : L'objectif est d'améliorer la situation financière de la copropriété avant qu'elle ne se détériore davantage et que le bâti se dégrade trop. L'OFS ne réalise pas obligatoirement de travaux. La vente des lots des ménages en difficulté permet de rembourser les dettes vis-à-vis du syndicat de copropriétaire. Les ménages les plus en difficultés peuvent être dirigés vers le parc locatif social – *Exemple d'une copropriété de grande taille (151 lots), datant des années 70, située en secteur relativement tendu.*

2) Travaux d'amélioration : L'objectif est d'engager des travaux d'amélioration dans le cas où des ménages ne peuvent pas payer leur quote-part de travaux. L'OFS acquiert les lots des ménages en difficulté. Le passage en BRS peut aussi permettre aux ménages de résorber leur dette de charges courants (si écart prix de vente du lot et achat des droits réels suffisants) – *Exemple d'une copropriété de taille moyenne (51 lots), datant des années 70, située en secteur relativement tendu.*

3) Travaux lourds : L'objectif est de financer des travaux lourds (partie commune et privative) par le biais de l'achat de l'ensemble des lots de la copropriété – *Exemple d'une copropriété de petite taille (11 lots), datant des années 30, située en secteur tendu.*

II – Les résultats de l'étude

Plusieurs hypothèses de travail retenu

- Un principe de fixation du partage de la valeur du foncier relativement souple (entre 25 % et 40 % du coût total avec travaux) ;
- Une approche uniquement économique ;
- Des frais notariés réduits estimés à 3 % du coût d'acquisition du lot ou des droits réels ;
- Une redevance annuelle fixée à environ 1€ ;
- Des frais de gestion annuels de l'OFS inclus dans la redevance et estimé à 200€ ;
- Une souscription à un prêt Gaïa de 60 ans avec un taux d'intérêt à 1,35 %;
- Des simulations réalisées sur des copropriétés existantes, mais certaines données ont été ajustées pour rendre plus parlant les résultats obtenus.



Exemple du scénario 2 : les travaux d'amélioration

Caractéristiques de la copropriété : taille moyenne (51 lots), construite dans les années 70, située dans une ville moyenne en secteur relativement tendu.

Hypothèses de simulation :

- Prix d'acquisition par l'OFS : 1800€ m²
- 10 lots acquis (20 % des lots)
- Travaux de réhabilitation : 102 050€ TTC
Par logement : 10 205€
Au m² 147€
- Subvention travaux Anah : 42 060€ (4206€/logement)
- Part portée par l'OFS : 25 %

Bilan de l'opération

Prix de revient	
Acquisition du foncier bâti (soit CF : 1 800 €/m ²) + droits de mutation	1 366 398€
Soit, charge foncière initiale portée par l'OFS = 1 366 398 €	
Total dépenses travaux / honoraires	108 243€
prix de revient hors foncier = 108 243 € TTC	
Soit prix de revient hors foncier sub. Anah déduite = 66 182 € TTC	
Dépenses totales = 1 432 580€ soit 1 944 €/m²	
Part portée par l'OFS = 358 145 € soit 486 €/m² et 24% du coût	
Droits réels (ménages) = 1 074 435 €	
Financement	
Prêt Gaïa CDC	293 145 €
Fonds propres/aides publiques	65 000 €
Soit, recettes à l'OFS = 358 145 €	
+ Vente des logements en BRS = 1 074 435 € TTC soit 1 458 € TTC/m² SHAB	
Recettes totales = 1 432 580€	

Un montant de la redevance fixé à **1€/m²**, permettant de couvrir :

- L'annuité du prêt pendant 60 ans, puis la part en fonds propres de l'OFS
- Les frais de fonctionnement de l'OFS

Prêt GAIA

Un montant total d'emprunt de 293 145 € (taux 1,35%), soit 25% du coût total de l'opération : remboursement par les redevances des ménages sur 60 ans

Un prix de sortie en BRS à **1 458 €/m²**

- Financement des travaux et désendettement des ménages
- Prix de sortie des BRS inférieur au prix du marché (-19%)
- Opération non équilibrée sans aide publique ou fonds propres

Simulation pour les ménages

	Acquisition des droits réels				Remboursement dette au SDC		Mensualités pour le ménage		
	Lgt	Prix de vente à l'OFS (libre)	Prix d'achat droits réels	Frais de mutation achat droits réels	Dette vis-à-vis du SDC	Solde pour le ménage	Redevance OFS	prêt acquisition droits réels (prêt 10 ans, taux 2%)	TOTAL Dépenses mensuelles
<i>Ménage non endetté (scenario achat 20% des lots)</i>	T3 (80 m ²)	144 000 €	116 628 €	3 499 €		+23 873€	83 €	0 €	83 €
<i>Ménage très endetté (scenario achat 20% des lots)</i>	T3 (80 m ²)	144 000 €	116 628 €	3 499 €	30 000 €	- 6 127 €	83 €	58 €	141 €

- Le ménage bénéficie d'un apport apportant qui lui permet d'engager des travaux complémentaires en parties privatives.
- L'intervention d'un OFS permet de financer une dette jusqu'à hauteur de 23 900€. Au delà, le ménage devra s'endetter.

Conclusion du volet économique

Le modèle économique est viable et équilibré (même si des fonds propres ou aides publiques peuvent être nécessaires).

Les bénéfices du modèles OFS varient selon les scénarios.

Scénario 1 et 2 :

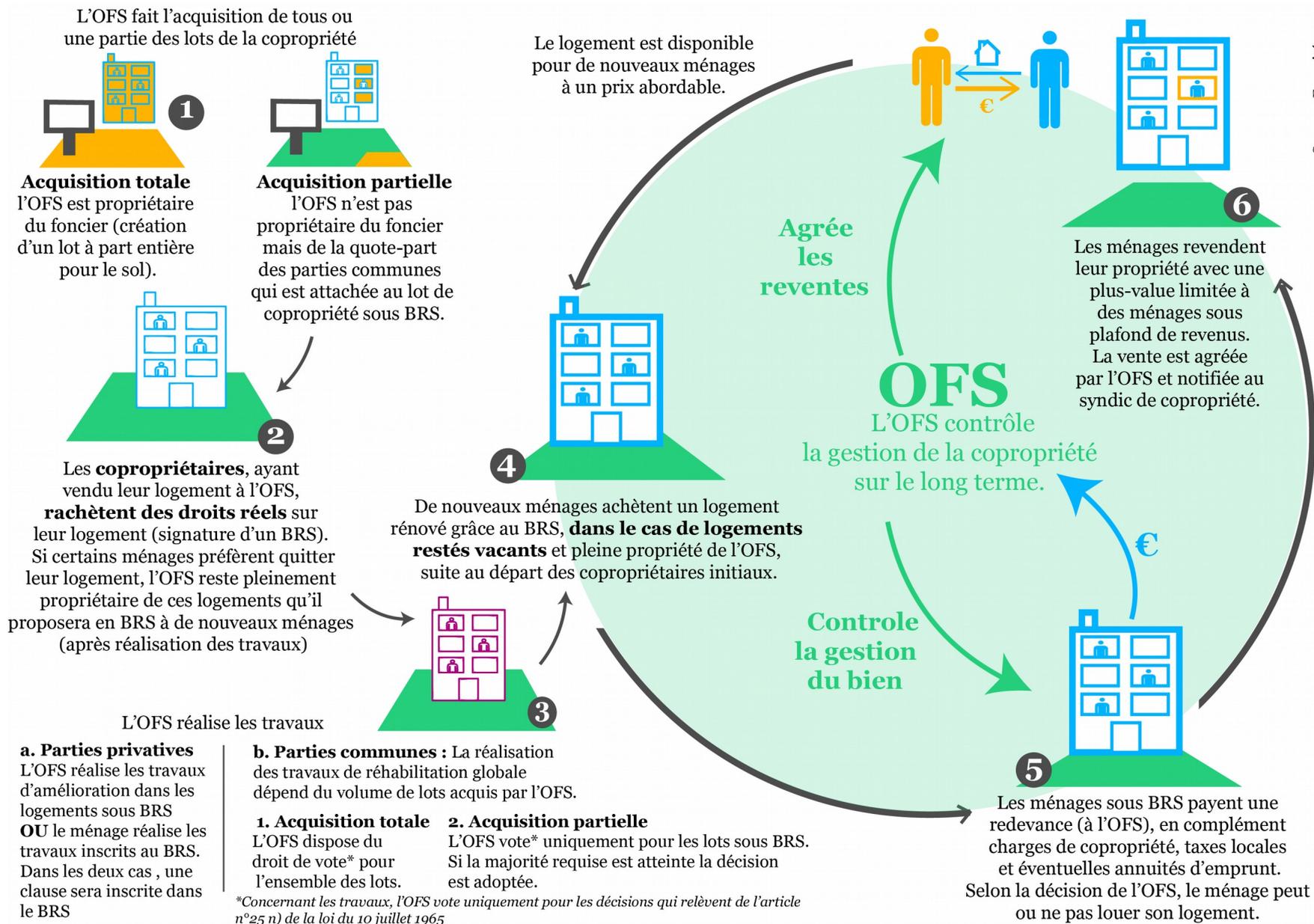
- Pour les copropriétés fragiles nécessitant l'engagement de travaux limités, l'action de l'OFS est plutôt préventive, et est pertinente pour le rachat des lots les plus endettés. L'objectif est avant tout d'éviter que la situation financière de la copropriété s'aggrave et appelle à une intervention plus importante, notamment du point de vue financier.
 - Outre le désendettement de la copropriété ou du ménage, ce montage peut permettre de financer d'autres travaux grâce au solde de l'opération par le ménage.
 - Le fonctionnement du modèle dépend du prix auquel le logement doit être racheté.
 - La taille de la copropriété a peu d'influence, ni la part des lots rachetés, sur le plan économique.
- Renforcer les dispositifs actuels dans un but de pérennisation des aides et de contrôle de la gestion de la copropriété sur le long terme.
 - Apporter une solution complémentaire à une copropriété pour laquelle un montage d'opération classique (subvention Anah) n'est pas suffisant compte tenu du fort endettement de certains copropriétaires.

Scénario 3

- L'objectif recherché n'est pas le désendettement des ménages mais le financement de travaux lourds.
- Le prix des droits réels est quasiment similaire au prix d'achat par l'OFS. Le ménage ne dispose donc pas d'apport lié à la vente contrairement aux deux autres scénarios.
- Le copropriétaire, s'il n'est pas trop endetté et qu'il peut se maintenir dans la copropriété, dispose d'un bien entièrement rénové dans un secteur attractif.
- En fonction de l'objectif poursuivi (maintien des ménages dans la copropriété ou accès à la propriété par d'autres ménages), la part de l'aide publique peut être diminuée et le prix de vente des droits réels valorisé à la hausse, sur un marché très tendu.

- Alternative aux dispositifs actuels qui ne peuvent traiter les situations les plus lourdes et coûteuses.
- Faciliter la réalisation des travaux, par le biais d'une acquisition totale des lots.

Concrètement, comment un OFS intervient-il sur une copropriété ?



Plan

I - Le contexte en PACA

A - De forts enjeux en matière de copropriétés fragiles ou dégradés...

B - ...ont amené la DREAL PACA à lancer une étude sur l'intervention d'un OFS en copropriété.

II - Les résultats de l'étude

A - Le volet juridique

B - Le volet économique

III - Perspectives et mise en œuvre

A - Approfondissement de l'étude par l'analyse d'un cas concret

B - Des évolutions réglementaires à mettre en œuvre

III – Perspectives et mise en œuvre

A – Approfondissement de l'étude et mise en œuvre

- Nécessité de tester l'étude sur un cas réel
 - * Second volet de l'étude (en cours)
 - * Expérimenter l'intervention d'un OFS sur une copropriété réelle (Quels acteurs, quelle copropriété ciblée ?)
- Définition d'une forme d'OFS et d'un modèle économique adaptés à ce type d'intervention (quels acteurs doivent composer l'OFS ?)
- Réflexion autour d'un BRS contracté sur une durée plus courte, se limitant à influencer sur la prise de décision.



III – Perspectives et mise en œuvre

B – Quelques évolutions réglementaires à prévoir

- Clarifier la répartition du droit de vote en AG ;
- Inclure une obligation de notification des Procès-verbaux au preneur de BRS ;
- Préciser l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 pour que les résolutions d'AG soient notifiées aux deux titulaires du droit de propriété ;
- Permettre au preneur d'être membre du conseil syndical ;
- Mentionner dans le CCH une obligation à annexer le règlement de copropriété au BRS ;
- Optimiser les frais notariés pour que les droits de mutation soient payés qu'une seule fois.

Autres points d'évolution :

- Pérenniser l'expérimentation menée par l'Anah de financer directement un OFS (Décret n° 2019-498 du 22 mai 2019) ;



- Disposer d'un prêt Gaïa attractif avec un taux faible et une durée de prêt sur le long terme (80 ans).



FIN DE LA PRÉSENTATION

Merci pour votre attention

Contacts

Anthony MOREL

Chargé de mission foncier pour le logement – DREAL PACA
anthony.morel@developpement-durable.gouv.fr



04 88 22 63 33

Mathieu FECHTMEISTER

Chargé de mission copropriétés – DREAL PACA
mathieu.fechtmeister@developpement-durable.gouv.fr



04 88 22 63 25

Séminaire
2 octobre 2019

espacité



Pascal Masson

*Directeur général de Keredes,
membre de l'OFS « foncier coopératif malouin »*





**PROJET DE CRÉATION D'UN OUTIL
DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE
RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS**

A

Problématique de décision de l'AG des copropriétaires

heredes
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ



2

Rénovation copropriété

- **Résidence de la CHESNAIE à RENNES**

>> Requalification architecturale et BBC rénovation

- La réalisation de l'opération de rénovation de la copropriété de 80 lots à RENNES a permis de constituer une source d'informations utile à la création d'un modèle plus adapté à favoriser la décision des copropriétaires.



3

Rénovation copropriété

OBJECTIFS :

- Accompagner la décision de la copropriété pour lancer des travaux de requalification et de transition énergétique, démarche participative de portage de projet.
- Déterminer les facteurs défavorables et trouver des réponses collectives (au SDC) pour favoriser la décision de l'assemblée générale des copropriétaires.



4

Rénovation copropriété

Résultats : une opération performante et de qualité architecturale suffisante pour relancer la valeur patrimoniale des immeubles et des logements

- Coûts des travaux : 30k€ par logt
- Gains de charges : -35%, env. 45€/mois
- Gains sur les reventes : près de 30%



Résidence de la CHESNAIE à RENNES

Avant



Après



5

Rénovation copropriété

La démarche participative

(groupe de 20 personnes qui s'est réuni 16 fois sur 1 an et demi)
a permis de mettre en place un projet, son cahier des charges
jusqu'au choix définitif.

>> Seul le retour à la somme des décisions individuelles de
financement a rompu la logique et a remis en cause la décision
collective.



B

PROPOSITION



1

Rénovation copropriété

Objectif : trouver un modèle économique qui s'adressera au « syndicat de copropriété » sur une durée suffisante pour que le montant de remboursement soit à l'échelle des gains de charges, soit environ 1€/m²/mois.



2

Rénovation copropriété

- **Cet engagement « collectif »** permettra à chacun des copropriétaires de comprendre ce financement comme une charge collective recouvrée par le syndic avec les règles habituelles de l'EDD. Aucun engagement individuel (emprunt ou épargne), pas d'interrogation lors d'une revente qui sera réglée avec l'état daté....
- **Cet engagement partagé** définira la durée et la charge mensuelle.



3

Rénovation copropriété

Éléments nécessaires :

- ✓ Financement long terme (20 à 35 ans)
- ✓ Garantie de l'emprunt pour accompagner le syndicat de copropriété
- ✓ Préfinancement des aides ou rassembler les aides (ANAH, ETAT, Collectivité...) au profit du SDC



4

Rénovation copropriété

La mise en place récente des OFS et de fait la nouvelle façon d'aborder « la pleine propriété » permet de réfléchir à une méthode de tiers financement par la dissociation (parties communes rénovées d'une part et parties communes non rénovées avec les parties privatives d'autre part).



5

Rénovation copropriété

Proposition :

- Mise en place d'un bail à réhabilitation sur 20 à 35 ans, définissant le cahier des charges (performances, confort, redevance, durée...) entre l'OFS et le SDC.
- Décision en AG d'une seule résolution qui ne concernera que le bail et son contenu.



6

Rénovation copropriété

- **Financement avec un prêt GAIA** de la CDC issu des fonds d'épargne, qui sera garantie par la collectivité.
- **La redevance** sera un élément important à déterminer avec les copropriétaires.
 - >> Idéalement elle pourrait être en partie compensée par les économies de charges, ce qui déterminera la durée de l'engagement et du prêt CDC.



C

Éléments à confirmer



1

Rénovation copropriété

- Validation du BRC (bail à rénovation/réhabilitation des copropriétés) sur une partie de la propriété.
- Confirmation du prêt Gaia CDC sur cette destination.
- Validation des règles de majorité lors du vote en AG.
- Définition des règles de revente.
- Validation avec l'ANAH des aides collectives.

Sur chacun de ces éléments nous avons des réponses partielles ou complètes



MERCI
DE VOTRE
ATTENTION

keredes

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

www.keredes.coop

espacité



Merci de votre attention

