



La fin de l'enfer spéculatif en copropriété

Commentaire article publié le 19/04/2021, vu 320 fois, Auteur : [Garanties citoyennes](#)

La hausse des prix des logements aggrave les fractures françaises. Les organismes de foncier solidaires offrent une solution convaincante. Ils pourraient même permettre de faire bien plus.

Miracle des OFS

Depuis la loi ALUR de 2014, des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) peuvent être créés.

Dans ses trois premiers alinéas, l'article L. 329-1 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Les organismes de foncier solidaire ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, 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. »

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession. »

Ce mécanisme permet une baisse de 15 à 30 % des prix pour les acquéreurs ainsi que, parfois, des abattements de taxe foncière pouvant aller jusqu'à 30 % ([lien](#)). Les plus-values ultérieures à la revente sont limitées, et les acquéreurs ou les légataires doivent obéir aux mêmes conditions de ressources que les habitants initiaux, ce qui permet à la collectivité d'être rassurée. Elle ne subventionne pas la spéculation qui enrichit des générations de rentiers à l'aise et des

intermédiaires gourmands.

Les réactions doctrinales face à ce mécanisme ont pu être contrastées. Certains craignent que les logements mis à disposition moins cher grâce aux OFS ne deviennent des trappes à pauvreté (V. Perruchot-Triboulet, "**Le bail réel solidaire**", *Annales des Loyers*, oct. 2016, voir p. 133). Les premiers exemples sont pourtant rassurants (X. Lièvre, F. Caumes, "**Bail réel solidaire : premiers cas pratiques et quelques précisions**", *JCP N*, 11 oct. 2019, pp. 25 à 28) avec juste un petit souci par rapport aux droits de la banque prêteuse de deniers à l'acquéreur.

La banque ne peut pas occuper le bien en cas d'insolvabilité soudaine de l'emprunteur. Les logements mis à disposition par les OFS sont réservés à l'habitation principale et sous certaines conditions de ressources. En fait, en cas de non paiement des échéances dues, le bail réel est résilié. La banque n'a alors que les yeux pour pleurer et peut juste être indemnisée, pas forcément à la hauteur du capital restant dû. Mieux vaut que les prêteurs soient liés à la collectivité qui dirige de fait l'OFS pour qu'ils acceptent cette perte éventuelle...

Sinon, la généralisation d'un tel mécanisme n'a jamais été aussi urgente.

Rancœurs périphériques

Malgré la pandémie, la hausse des prix semble continuer d'après l'INSEE ([lien](#)). Cela provoque de graves tensions entre les métropoles et la [France dite périphérique](#) (selon l'expression de Christophe GUILLUY, auteur de [Fractures françaises](#)) ainsi qu'entre ceux qui sont déjà propriétaires, et que l'on perçoit comme des nantis, et ceux qui souhaitent s'installer.

Les crispations identitaires locales ainsi que le rejet durable des nouveaux venus contribueront sur plusieurs décennies à la décomposition civique.

Au plan économique, éloigner les travailleurs les plus dynamiques des centres urbains freine le développement des entreprises. Obliger les jeunes ménages à quitter le cœur des villes accentue l'étalement pavillonnaire avec les contraintes induites au plan des transports et de la consommation énergétique.

Effets pervers

Du fait de la pénurie de logements, les jeunes qui refusent l'éloignement périphérique sont contraints d'acheter dans des immeubles difficiles où les prix sont restés abordables en raison de

l'absence de travaux sur plusieurs décennies. Ce sont ces immeubles où sévit souvent la désorganisation (c'est-à-dire l'absence volontaire de syndic) (voir [fiche des Garanties citoyennes sur la copropriété désorganisée](#)).

Ensuite, tout un marché malsain reste vivace, d'où le grand nombre d'immeubles immatriculés d'office par les notaires lors des ventes où il est indiqué qu'il n'y a pas de syndic en exercice ([lien vers le registre](#)). Aujourd'hui, on compte, sur 471 198 syndicats de copropriétaires immatriculés, 136 880 qui n'ont pas de syndics, 35 754 qui ont un syndic non professionnel et 298 564 qui ont un syndic professionnel.

29,05 % de syndicats des copropriétaires immatriculés n'ont donc pas de syndics, ce qui est un record, alors que la proportion d'immeubles immatriculés ayant un syndic professionnel baisse (63 % aujourd'hui contre 68 % il y a un an), tout comme le nombre absolu de syndicats ayant un syndic professionnel...

De manière évidente, et cela depuis que l'immatriculation est obligatoire pour tous les immeubles en copropriété (fin 2018), la majeure partie des nouvelles immatriculations concerne des syndicats dénués de syndics, ce qui montre le dynamisme du marché en copropriété difficile.

Politique de l'autruche

Bien entendu, les autruches ne s'enfouissent pas la tête dans le sable, contrairement aux représentants des professionnels de l'immobilier, pour lesquels « ***tout va très bien, Madame la Marquise*** ». Certains prétendent même qu'il y aurait 400 000 syndicats de copropriétaires ayant un syndic professionnel ([lien](#))...

L'immatriculation étant obligatoire et devant être opérée par le syndic, on voit mal où sont les plus de 100 000 syndicats fantômes non immatriculés et qui auraient un syndic pro... On rappelle que le registre d'immatriculation tient déjà compte des syndicats secondaires (4017 étant immatriculés) et que l'erreur ne peut pas se situer à ce niveau.

Ce n'est donc pas seulement la hausse du nombre de syndicats immatriculés (et l'abondance des immatriculations d'office) qui explique la baisse du nombre de syndicats ayant des syndics professionnels. Ces derniers perdent des clients en nombres absolus (puisque'il y avait 309 107 syndicats de copropriétaires ayant un syndic pro il y a tout juste un an, soit 10 000 de plus qu'aujourd'hui). Il ne s'agit ni d'un biais statistique, ni d'une anomalie, puisque le phénomène se vérifie sur toutes les synthèses depuis début 2019 !

Enfin, il suffit de regarder autour de soi et d'écouter ses proches pour découvrir ces histoires de syndicats des copropriétaires en perdition qui n'ont plus de syndic depuis des lustres. Il est donc temps de mettre fin à la spéculation, surtout quand elle affecte de jeunes ménages.

Et la démocratie dans tout ça ?

Certains vont répondre que le mécanisme des OFS a avant tout servi de tremplin pour la carrière d'acteurs subventionnés ou technocratiques très particuliers.

Pour l'instant, le succès de ces outils concerne des métropoles souvent marquées politiquement qui veulent attirer une catégorie bien précise de population (les classes moyennes instruites) sans se soucier des classes populaires.

D'autres pourront remarquer que la gouvernance de ces OFS n'est pas toujours parfaite. Alors qu'ils s'inspirent des *Community Land Trusts*, processus issus du terrain outre-Atlantique, ce sont des structures initiées par l'establishment local en France. Les conseils d'administration restent aux mains de certaines élites, même si des collèges de représentants d'habitants, aux pouvoirs purement symboliques, peuvent parfois être mis en place.

Si les citoyens avaient un rôle plus grand dans la gouvernance, le recours au OFS pour remplacer des syndicats de copropriétaires défaillants serait plus fréquent, à la grande voie du voisinage et des forces de l'ordre, les immeubles désastreux étant des repaires de dealers et de passeurs de migrants.

Cela impliquerait de ne plus limiter l'intervention des OFS à certaines catégories d'habitants au vu de leurs revenus. Telle est l'objet de l'intéressante proposition du député Jean-Luc LAGLEIZE, même s'il doit répondre à certaines questions pour surmonter diverses oppositions ([lien](#)).