

Si vous n'arrivez pas à lire ce message, [suivez ce lien](#).



Février 2025

01. Ce qui nous questionne

Copropriété et BRS : une articulation bénéfique et nouvelle pour faire vivre les immeubles dans le cadre de la loi de 1965 ?

L'année 2025 marque les 60 ans de la loi qui instaure le régime de copropriété en France. En 1965, un mécanisme original est créé par le législateur, avec le principe de la division en lots, comprenant à la fois des parties communes et des parties privatives. L'organisation du pouvoir au sein de la copropriété posée par cette loi cherche à concilier le droit de propriété individuel et l'intérêt collectif, qui comprend notamment la bonne gestion et le bon entretien de l'immeuble. Aujourd'hui, près d'un tiers du parc de logements en France est en copropriété.

Depuis 60 ans, les grands principes instaurés à l'époque ont été préservés, même si la loi s'est adaptée, notamment pour faciliter la prise de décision sur les travaux, encadrer leur gestion ou prévoir des modalités d'intervention en cas de difficultés. Si cette loi fait souvent l'objet de critiques, finalement, aucun système alternatif ne s'est imposé depuis.

La création du Bail Réel Solidaire (BRS) en 2015, puis son articulation avec la loi de 1965 en 2018 sont venues créer un nouveau cadre de fonctionnement des copropriétés.

En effet, le BRS, qui crée une forme nouvelle de propriété reposant sur la dissociation de droits réels, s'accompagne de modalités originales de répartition du vote au sein de la copropriété. Certaines décisions sont prises par les ménages et d'autres, les plus importantes comme celles portant sur les gros travaux, le sont par l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), sachant que c'est le ménage qui paie l'ensemble des charges liées à la copropriété, quel que soit l'acteur qui vote.

Lors des nombreuses occasions que nous avons eu de présenter le BRS en général et notamment ce sujet, nous avons pu noter certaines réactions d'incompréhension voire de rejet. Pourtant, on peut considérer que ce juste équilibre est bien dans l'esprit de la loi de 1965, et permet de poser un cadre sécurisant pour le devenir du patrimoine de l'OFS.

Du fait de cette disposition particulière, le BRS ne constitue-t-il pas justement une opportunité de trouver de nouveaux modes de fonctionnement plus efficaces favorisant à la fois le bon entretien et gestion de la copropriété et la propriété individuelle ?

En effet, un OFS, à but non lucratif et porteur du foncier sur la très longue durée, a intérêt à un bon entretien des copropriétés pour que son patrimoine ne se dégrade pas. Il est donc doté juridiquement des droits lui permettant de garantir cette bonne gestion de long terme, mais a besoin que les décisions qu'il adopte soient comprises, acceptées et financées par les ménages occupants des logements. Ceci incite donc les OFS à se mobiliser pour faire vivre ce collectif de copropriétaires, partager avec eux les enjeux et chercher à les embarquer dans une même dynamique.

L'OFS est donc tout à la fois le garant de la pérennité de la copropriété et, grâce au contrat BRS qui le lie avec chacun des ménages, un animateur de la relation avec les copropriétaires, pour que les ménages soient réellement acteurs des copropriétés.

Pour aller plus loin, ne devrait-on pas faire du BRS un outil pour agir sur les copropriétés fragiles ou dégradées, grâce au modèle économique qu'il permet mais aussi, et surtout, pour prendre appui sur les garanties qu'il apporte sur la gestion de la copropriété dans la durée ? C'est la question que nous avait posée la DREAL PACA en 2019 et à laquelle [nous avons proposé des réponses avec Me Lebatteux](#). En ce début 2025, [l'Anah vient d'ouvrir sous certaines conditions la mobilisation des aides](#) qu'elle apporte aux OFS, dans un cadre toutefois encore assez circonscrit. Espérons que cela pourra donner lieu à des expérimentations, puis à un élargissement rapide, pour aller vers le développement

progressif d'une nouvelle modalité d'action efficace et pérenne pour les copropriétés en difficultés, garantissant aux propriétaires qui les occupent un rôle actif, un maintien de leur statut de propriétaire et de bonnes conditions de vie.

Ainsi, à Espacité, nous sommes convaincus que le BRS permet un nouveau mode d'intervention efficace et porteur pour les copropriétés. Ce 60ème anniversaire de la loi de 1965 peut être l'occasion d'en débattre.

NB. Espacité a organisé un temps d'échanges « [Entre Guillemets](#) » dont la synthèse est en ligne, pour répondre à la question : dans les copropriétés, comment mieux habiter le collectif ? en abordant les enjeux architecturaux et programmatiques, les enjeux de gestion et d'animation puis enfin les enjeux de vivre ensemble et de dynamiques urbaines.



Géraldine Chalencon

Directrice opérationnelle



#02 Ce sur quoi nous travaillons

Espacité et Itinéraire bis accompagnent une expérimentation de déploiement du Hub des territoires en Région

La Banque des Territoires, entité du groupe Caisse des Dépôts, joue un rôle central dans la mise en œuvre des politiques publiques

L'engagement d'un travail sur la qualification du parc social en Guadeloupe

Dans le cadre d'une mission d'appui aux associations régionales HLM, initiée pour la FNAR et l'USH, l'Association Régionale des

Nouvelle mission de GUSP à Bagnolet – retour sur le diagnostic en marchant de janvier 2025

Dans la continuité de notre engagement en matière de Gestion Urbaine et Sociale dans les copropriétés dégradées, nous avons démarré

territoriales et dans la recherche d'innovations au service des territoires. Dans ce cadre, elle a créé en 2021 le Hub des territoires comme dispositif d'échange partenarial qui organise des événements, des échanges et ateliers dans une visée prospective et de développement d'innovations, notamment au service de l'habitat.

En savoir +

Maitres d'ouvrages Sociaux (ARMOS) de la Guadeloupe a sollicité un accompagnement sur la qualification du parc social. Cette mission d'appui doit notamment permettre aux bailleurs sociaux d'être mieux outillés dans le cadre des travaux lancés par les collectivités locales pour la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions, mais aussi d'améliorer la connaissance partagée entre les bailleurs ainsi que les échanges de bonnes pratiques.

En savoir +

une nouvelle mission d'accompagnement fin 2024. Notre intervention s'inscrit dans le cadre du Plan de Sauvegarde du bâtiment 3 de la dalle de La Noue à Bagnolet, piloté par Est Ensemble. Nous y intervenons aux côtés d'Ozone, opérateur du Plan de Sauvegarde et partenaire privilégié d'Espacite.

En savoir +

#03 Ce que l'on a vu



 Bordeaux



 Marseille

Suivre l'équipe sur Instagram

#04 A suivre

[EVENEMENT]

[FORMATION] Cette année encore, Espacité réalise plusieurs formations pour l'Association pour la Formation professionnelle continue des organismes de logement social (AFPOLS) concernant l'accès sociale à la propriété et plus particulièrement le bail réel solidaire. Plusieurs modules de formation sont assurés par Espacité, notamment sur les fondamentaux du modèle OFS-BRS, le montage économique et financier d'une opération ou encore la vente HLM en BRS. Les prochaines sessions inter-organismes prévues sont les suivantes :

- **24 et 25 avril 2025** : les enjeux et le cadre de la vente HLM en BRS, avec Anne-Charlotte Canet (en distanciel)
- **26 septembre 2025** : Le montage économique et financier d'une opération en BRS, avec Anne-Charlotte Canet (en distanciel)
- **4 et 5 décembre 2025** : Les enjeux et le cadre de la vente HLM en BRS, avec Géraldine Chalencon (en distanciel)
- **5 décembre 2025** : Les fondamentaux pour comprendre le bail réel solidaire, avec Anne-Charlotte Canet (en distanciel)

En complément, Espacité anime également des formations intra-organismes ou à destination des fédérations HLM.

Pour en savoir +

- **[FORMATION] Formation à l'ERU « Articuler renouvellement urbain, politiques locales de l'habitat et stratégies foncières »**

Les 5 et 6 mars 2025, Espacité tiendra une nouvelle formation à l'Ecole du Renouvellement Urbain. Elle portera sur l'articulation entre renouvellement urbain et politiques locales de l'habitat. Elle sera animée par Anne-Charlotte Canet, directrice opérationnelle au sein de l'agence.

Renseignements et inscription

#05 L'expression du mois EPAU

EPAU - l'Europe des projets architecturaux urbains

Le **GIP EPAU** (Groupe d'intérêt public à vocation interministérielle, l'Europe des projets architecturaux et urbains) est un opérateur porteur de programmes de recherche-action et d'expérimentation dans le domaine de l'action territoriale, urbaine et architecturale. Le GIP favorise la conduite d'actions partenariales entre les ministères de l'architecture, de l'urbanisme et du logement, des collectivités territoriales et de l'écologie.

En savoir +

#06 Du nouveau chez Espacité

Ce mois-ci, les équipes d'Espacité ont élu leurs nouveaux représentants au Comité social et économique. Marine-Anaïs Bascans et Antoine Fouquet, tous deux chargés de mission, sont les nouveaux représentants du personnel. Félicitations à eux !

Espacité

17 avenue Desgenettes
94100 Saint-Maur-des-Fossés
Tél : 01 45 17 95 53
www.espacite.com





Vous recevez cette lettre car vous faites partie des contacts d'Espacité.

Cette lettre vous a été partagée et vous aimeriez la recevoir ?

[Vous pouvez vous abonner en cliquant ici.](#)

Partager ce message :    

[S'abonner](#) | [Engagements de confidentialité](#)

