



Le Mécanisme Juridique de l'ORCoD à Sarcelles : Le Propriétaire en Difficulté Doit-il Vendre ?

Actualité législative publié le **23/02/2025**, vu **101 fois**, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

L'ORCoD a été lancé en 2022 avec une enveloppe de 100 millions d'euros et cible 57 copropriétés en crise. Face à des immeubles vétustes et des charges impayées, l'ORCoD offre une réponse globale.

Le Mécanisme Juridique de l'ORCoD à Sarcelles : Le Propriétaire en Difficulté Doit-il Vendre ?

Sarcelles, commune du Val-d'Oise à 15 km de Paris, abrite en 2025 l'un des plus ambitieux projets de requalification immobilière de France : l'ORCoD (Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées). Lancé en 2022 avec une enveloppe de 100 millions d'euros sur sept ans, ce dispositif cible 57 copropriétés en crise, soit 4 200 logements, principalement à Lochères et au Village (Mozart). Face à des immeubles vétustes et des charges impayées, l'ORCoD offre une réponse globale. Mais qu'advient-il d'un propriétaire en difficulté financière, incapable de payer ses charges ? Doit-il vendre son bien ? Cet article explore le cadre juridique de l'ORCoD pour les membres de l'UNPI 95.

L'ORCoD : Cadre Juridique et Objectifs

L'ORCoD, institué par l'article L. 741-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) via la loi ALUR (2014), est une opération d'intérêt national visant à requalifier des copropriétés en situation de dégradation avancée. À Sarcelles, la convention du 21 juillet 2022, signée entre la ville, le préfet, l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), fixe un périmètre précis : 50 copropriétés à Lochères et une au Village, marquées par une obsolescence technique (DPE F/G fréquent), des dettes abyssales et une gestion défailante.

L'objectif est triple :

1. **Réhabilitation physique** : Modernisation des bâtiments (isolation, chauffage) pour

respecter la loi Climat et Résilience (interdiction des DPE G depuis 2025).

1. **1. Redressement financier** : Assainissement des comptes pour sortir les copropriétés de la spirale des impayés.

1. **Requalification urbaine** : Revitalisation des espaces publics, comme les Flanades (35 millions d'euros), pour redonner de l'attractivité.

Mécanisme Juridique de l'ORCoD

1. Diagnostic et Plan d'Action (Article L. 741-2 CCH)

L'ORCoD débute par un diagnostic exhaustif, réalisé par des experts comme l'ARC Nationale à Sarcelles. Ce diagnostic évalue :

- ○ L'état technique (sécurité, salubrité, énergie).

- ○ Les finances (dettes, charges impayées).

- ○ La situation sociale (propriétaires occupants ou bailleurs en difficulté).

Un plan d'action est ensuite élaboré, soumis à concertation avec les copropriétaires via le syndic ou un administrateur provisoire désigné par arrêté préfectoral (art. L. 615-6 CCH). À Sarcelles, ce plan peut prévoir des travaux (47 millions d'euros de l'ANAH), un apurement des dettes et une requalification des espaces communs.

2. Financement et Subventions

L'ORCoD mobilise des fonds publics conséquents, mais pas sans contrepartie :

- ○ **Subventions conditionnelles** : L'ANAH finance 50 à 70 % des travaux (ex. 10 000 € sur 15 000 € pour un T4 à Lochères), mais les copropriétaires doivent couvrir le solde, souvent par un prêt collectif garanti par la copropriété (art. L. 711-3 CCH).

- **Apurement des dettes** : Les impayés (parfois 200 000 € par immeuble à Sarcelles) sont partiellement pris en charge, mais un plan de redressement impose des paiements réguliers futurs.
- **Fonds publics locaux** : La ville et l'ANRU financent les espaces publics (Flanades), sans contribution directe des copropriétaires.

3. Gouvernance et Obligations

Le préfet pilote l'opération, avec un comité de suivi incluant la mairie et les acteurs immobiliers. Les copropriétés sont placées sous un régime renforcé :

- **Syndic imposé** : Un syndic ou administrateur peut être nommé pour gérer les travaux et les finances.
- **Vote en AG** : Les travaux et plans de financement sont votés à la majorité qualifiée (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965), liant tous les copropriétaires, même non-payeurs.
- **Engagement à long terme** : Les aides impliquent de maintenir le bien dans le parc résidentiel ou locatif, évitant une spéculation immédiate.

Le Propriétaire en Difficulté : Doit-il Vendre ?

Situation Initiale

Prenons un propriétaire bailleur à Lochères, possédant un T4 (144 000 €) loué 1 000 €/mois ou 2 200 €/mois en colocation (550 €/chambre). Avec des charges de 500 €/mois et une dette personnelle de 10 000 € due à des impayés accumulés, il ne peut plus payer. L'ORCoD impose des travaux (15 000 €, dont 5 000 € à sa charge). Que dit la loi ?

Pas d'Obligation Légale de Vendre

L'ORCoD n'impose pas juridiquement la vente du bien à un copropriétaire en difficulté financière :

- **Subventions et prêts** : L'article L. 741-3 CCH prévoit des aides financières et des prêts bonifiés (ex. prêt collectif à taux zéro via la Caisse des Dépôts) pour couvrir la

part des travaux, évitant une vente forcée. À Sarcelles, un prêt de 5 000 € sur 10 ans (42 €/mois) peut être intégré aux charges.

- ○ **Plan de redressement** : La dette de charges (10 000 €) peut être étalée sur plusieurs années dans un plan de paiement, sous supervision d'un administrateur provisoire, sans recours immédiat à la saisie.
- **Maintien dans le dispositif** : La logique de l'ORCoD est de préserver les copropriétaires occupants ou bailleurs dans leur bien, pas de les pousser à vendre, sauf cas extrême (art. L. 615-6 CCH).

Pressions Indirectes

Cependant, des pressions pratiques émergent :

- ○ **Contribution obligatoire** : Si le propriétaire refuse ou ne peut payer sa part (5 000 €), le syndic peut engager une action en recouvrement (art. 10 de la loi de 1965), voire une saisie-vente par le tribunal, mais cela reste une procédure longue (12-18 mois à Pontoise).
- **Engorgement financier** : Avec des charges élevées (500 €/mois) et un prêt supplémentaire, un propriétaire insolvable risque de voir ses dettes s'accumuler, rendant la vente une option envisagée volontairement pour éviter la saisie.

Alternatives à la Vente

- ○ **Aide sociale** : Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) du Val-d'Oise peut intervenir pour les propriétaires occupants en crise (jusqu'à 3 000 €/an), allégeant temporairement la charge.
- ○ **Régime réel en LMNP** : Pour un bailleur, passer au régime réel permet de déduire charges, travaux et amortissements, réduisant l'impôt et libérant des liquidités.
- **Négociation** : Dans l'ORCoD, un accompagnement social peut ajuster les paiements ou proposer un relogement exceptionnel, évitant la vente.

Vendre : Une Option, Pas une Obligation

Rien dans le CCH ou la convention ORCoD de Sarcelles n'oblige un propriétaire à vendre s'il ne peut payer. Mais si les dettes deviennent insurmontables (ex. 20 000 € cumulés), la vente volontaire peut être conseillée pour éviter une saisie judiciaire. À 144 000 €, un T4 rénové ORCoD reste vendable, même à perte (130 000 €), pour solder les dettes.

Actualité Juridique Complémentaire

- **DPE et Location** : L'interdiction des DPE G (2025) force les travaux, mais l'ORCoD subventionne, évitant une mise en vente pour non-conformité.
- **Droit de Préemption** : La ville peut préempter un bien vendu dans le périmètre ORCoD (art. L. 211-1 du Code de l'urbanisme), mais pas l'imposer sans consentement.

Conseils aux Propriétaires

- **Négociez un prêt ORCoD** : Étalez votre part des travaux sur 10-15 ans.
- **Passez au réel en LMNP** : Déduisez vos charges pour respirer financièrement.
- **Consultez l'UNPI 95** : Évitez la vente précipitée grâce à un accompagnement juridique.

Conclusion

L'ORCoD à Sarcelles en 2025 n'oblige pas un propriétaire en difficulté à vendre son appartement, même s'il ne peut plus payer ses charges. Avec des subventions, des prêts et des plans de redressement, le dispositif cherche à le maintenir dans son bien. Mais sans capacité contributive, la vente peut devenir une issue volontaire face aux pressions financières. L'UNPI 95 vous guide pour naviguer dans ce cadre juridique complexe et préserver votre patrimoine.