

Rencontres Nationales

Réseaux EIE & PTRE



Les syndicats de copropriétés, partenaires incontournables

Etude Rénovation ADEME – Les Syndics

Aurélien ALFARE / Pierre BAUX
ACCTEES / SUNSQUARE



Réno des copros, maître mot : Défiance

« La récrimination est souvent présente, **contre le syndic qui ne ferait pas bien son travail tout en cherchant à améliorer l'ordinaire de ses émoluments** ; contre l'architecte, quand il est présent, parce qu'il aurait beau jeu de faire le malin du haut de son savoir ; contre les entreprises qui présenteraient des devis forcément surévalués ; contre le conseil syndical lui-même, parfois, qui ne verrait midi qu'à sa porte ; contre « les règlements » et « les technocrates », qui n'en finissent pas d'imposer des choses dont on se demande d'où elles sortent »

(PUCA : Le 4 pages. La rénovation énergétique en copropriété : technique ? Financière ? D'abord humaine).

Piste 1 : Se comprendre

○ **Ce que nous ont dit les syndics**

- ✧ Toujours de nouvelles contraintes réglementaires
- ✧ Le législateur nous méprise
- ✧ Comment faire tourner la boutique avec la rénovation ? Ce ne sont que des emmxxx !
- ✧ Le gestionnaire de copropriété est une personne, avec sa formation, ses compétences, ses lacunes, il est souvent débordé...
- ✧ Le syndic est un gestionnaire, pas un chef de projet

○ **Une préconisation de l'étude : étude sociologique des syndics pour comprendre (et faire évoluer ?) leur fonctionnement**

○ **En pratique : écouter (ce qui ne veut pas dire approuver) et prendre en compte les « contraintes » des syndics – IDEM dans « l'autre sens » !**

Piste 2 : la stratégie du coucou

○ Le principe

- ✧ Se rendre indispensable auprès des syndicats sur des questions réglementaires, techniques, etc. Gagner leur confiance pour les acculturer aux enjeux de la performance énergétique. En faire des partenaires.

○ Les résultats

- ✧ Voir les résultats en Alsace (Elie Selle pourra en parler)

○ Sur le terrain : adopter cette stratégie autant que possible.

- ✧ Demander un poste dédié Syndic / ADEME...
- ✧ Demander a minima la signature d'une convention générale avec les syndicats locaux (même « vide » elle fournit un cadre)

Piste 2 bis : valoriser et accompagner ceux qui font

○ Principe

- ✧ Va de paire avec stratégie du coucou
- ✧ Valoriser les syndics qui « font » (ceux qui accompagnent le plus de réno performantes, etc.)

○ Sur le terrain

- ✧ Organiser un club des syndics BBC avec des échanges techniques, des synthèses réglementaires, des échanges d'expérience, etc.

Piste 3 : Revoir la loi de 1965

○ Expérimentation PUCA en cours

- ✧ Faire de la copropriété une réelle entité juridique, syndicat des copropriétaires serait propriétaire des parties communes, toute l'enveloppe serait considérée comme parties communes
- ✧ Pour les syndics : seraient un prestataire parmi d'autres

○ Des ordonnances pour réformer la copro ?

- ✧ Projet de loi « Droit à l'erreur et simplification » : des règles chamboulées ? (article Capital.fr du 04/09) : « modifier par ordonnance "les compétences et le statut du conseil syndical afin de le doter d'un véritable pouvoir décisionnel en matière de réalisation de travaux. »; « instaurer, toujours par voie d'ordonnance, des statuts et des règles de fonctionnement différenciés (convocation aux AG, votes...), selon la taille des copropriétés »

Et ailleurs, on fait mieux ?

○ En France

- ✧ Syndic bénévole : il faut des compétences et de la probité en interne, ne semble pas être une panacée.
- ✧ Coopératives d'habitants : un système qui existe depuis des années et fonctionne manifestement (mais la « taille de l'échantillon » est encore assez faible), mais nécessite un fort engagement de toutes et tous

○ Ailleurs en Europe

- ✧ Quel que soit le mode d'organisation, la rénovation des copros est vue comme longue et complexe (voir projet LEAF).
- ✧ L'enjeu général reste de transformer une communauté de gestion en communauté de projet, de faire converger des intérêts parfois divergents entre les copropriétaires et les professionnels, au sein des copropriétaires...