



## Vos newsletters

Société Logement Copropriété: de nouveaux outils simplifient l'autogestion par les habitants A l'heure d'une réforme sur le sujet, plusieurs sites proposent des outils pour inciter les copropriétaires à mieux gérer leur immeuble. Prévue pour entrer en vigueur au 1er juin 2020 (si l'ordonnance du 31 octobre qui l'organise est bien ratifiée d'ici là par le Parlement), la réforme de la copropriété confiera plus de pouvoirs aux conseils syndicaux. Les copropriétaires y sont encouragés à être plus actifs dans la gestion de leur immeuble : « Entre l'outil numérique et ces nouvelles règles, tout est réuni pour que des formules hybrides entre syndic bénévole et aide par des professionnels se développent », prédit ainsi Emile Hagège, directeur de l'Association des responsables de copropriété, qui conseille de nombreux bénévoles à travers toute la France.

Le site MeilleureCopro propose, par exemple, sa plate-forme interactive aux gestionnaires, professionnels ou non, pour maîtriser les charges. Son homologue ChouetteCopro offre aux résidents, copropriétaires occupants ou bailleurs, et à leurs locataires, leur gestionnaire, mais aussi aux prestataires techniques, un outil de communication où échanger toutes les nouvelles sur les travaux faits, en cours ou à faire, pour signaler une panne, annoncer la venue d'un prestataire, etc. Une centaine de syndicats y ont déjà recours.

### Forme coopérative

Selon l'association Consommation Logement Cadre de vie, 53 % des copropriétaires reprochent à leur syndic un manque de réactivité et de transparence. Syndicalur, courtier, se propose ainsi d'aider les conseils syndicaux à choisir un gestionnaire professionnel en les mettant régulièrement en concurrence. Bellman, syndic professionnel qui se dit « innovant », vient, lui, six mois après sa création, de lever 2 millions d'euros et propose un tarif selon le degré de satisfaction des copropriétaires. Il compte beaucoup sur l'outil numérique pour dégager du temps et mieux s'occuper de ses immeubles.

« Les copropriétaires sont, en fait, les mieux à même de gérer leur immeuble au quotidien, et notre but est que 80 % des copropriétés soient autogérées », assure Raphaël Di Meglio, créateur d'illiCopro, start-up créée en 2017, qui a déjà convaincu 800 syndicats d'adhérer à ses services, facturés 8 euros par mois et par lot. illiCopro encourage les syndicats à adopter la forme coopérative, que la réforme à venir facilite, où l'assemblée générale élit un conseil syndical qui, à son tour, choisit un président qui endossera le rôle de syndic, ce qui implique un fonctionnement beaucoup plus collégial.

« Notre immeuble était géré, depuis vingt-cinq ans, par un cabinet professionnel, raconte Jean-Luc Viguier, retraité et membre du conseil syndical de son immeuble de cinquante-cinq logements, situé à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine). Mais le jour où la chargée d'immeuble est tombée malade, elle n'a pas été remplacée, et les dossiers ont pris du retard. Il a, par exemple, fallu attendre plusieurs mois et supporter plusieurs cambriolages et dégradations avant que la porte du parking soit réparée. » Son conseil syndical saute le pas en 2017, se sépare de son syndic et adhère à illiCopro.

### « Convivialité »

Tous les comptes sont saisis et disponibles à tout moment sur une plate-forme intranet réservée, les documents, règlements de copropriété, contrats d'entretien, factures, y sont scannés et classés, les procédures de recette et de dépenses sont automatisées, les convocations et procès-verbaux

d'assemblée générale imprimés et expédiés en recommandé par un service de La Poste. « Et les comptes de l'année sont édités en un clic, se félicite M. Viguier. Nous avons renégocié un à un tous les contrats des fournisseurs, en commençant par le plus cher. La note du contrat de nettoyage des parties communes a ainsi baissé de 40 %, sans changer d'entreprise, et les frais de syndic sont passés de 12 000 à 4 000 euros par an ! Cela permet de constituer des réserves pour de futurs travaux. Se voir plus souvent, se confier des tâches a, en outre, beaucoup amélioré la convivialité dans l'immeuble. »

A Pantin (Seine-Saint-Denis), vingt-neuf copropriétaires d'un bâtiment ancien ont choisi l'autogestion : « Lorsque nous avons découvert que notre syndic professionnel avait "oublié" de verser au compte de l'immeuble une subvention de 30 000 euros de l'Agence nationale de l'habitat pour la réfection de la cage d'escalier, nous nous sommes décidés à nous passer de lui », se souvient Pauline Tranchant, désormais présidente du conseil syndical. La mise en route les a obligés à une remise en ordre de toute la comptabilité. « Mais, avec notre équipe de huit conseillers syndicaux, nous n'y consacrons plus qu'une à deux heures par mois. Le budget annuel est passé de 29 000 à 20 000 euros », conclut-elle.

Deux décrets limitant les rémunérations des syndics et des agents immobiliers devraient être publiés prochainement. Julien Denormandie, le ministre du logement, l'a annoncé lors du congrès de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), le 26 novembre. Le premier décret, pris en application de la loi ALUR de mars 2014 (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) plafonne à 340 euros les honoraires que le syndic peut réclamer pour la fourniture d'un « état daté », le document qui récapitule, à l'occasion d'une vente, la situation financière du logement. Les associations de consommateurs ont maintes fois dénoncé les abus constatés dans la facturation de ce document, qui peut parfois atteindre 500, voire 600 euros. La mesure a déçu les congressistes de la Fnaim : « Nous sommes contre tout plafonnement de nos honoraires et attaquerons ce décret, jusque devant la Cour européenne s'il le faut », promet Jean-Marc Torrollion, son président. « La loi est votée, il faut l'appliquer », lui a répondu le ministre, arguant que « la somme de 380 euros est proche de la médiane des prix constatés, alors qu'un montant moindre, de 250 euros, avait été envisagé ».

Le second décret comprime, lui, les honoraires des professionnels de l'immobilier qui vendent des logements neufs dans le cadre du dispositif Pinel de défiscalisation de l'investissement locatif, désormais limités à 10 % du prix de vente de l'appartement. C'est le sénateur (Les Républicains, Eure-et-Loir) Albéric de Montgolfier qui avait obtenu l'introduction d'un amendement à la loi de finances pour 2018 afin que l'avantage fiscal ne soit pas entièrement absorbé par les honoraires d'intermédiaires toujours gourmands. Il aura fallu attendre deux ans pour voir ce vœu exaucé.

Isabelle Rey-Lefebvre