



**SYNDIC
PRÉVENTION
REDRESSEMENT**

LE RÉSEAU DES SYNDICS SPÉCIALISÉS
dans l'accompagnement des copropriétés
fragiles et en difficulté



IL EST DE LA RESPONSABILITÉ DES SYNDICS QUE DE SAVOIR PRÉVENIR ET TRAITER LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS !

Savoir accompagner toutes les copropriétés, sans exception, y compris lorsqu'elles sont en difficulté, en voie de fragilisation ou dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, c'est l'enjeu majeur des prochaines années pour les professionnels de l'immobilier que nous sommes.

Car l'urgence est devant nous. La fragilisation des copropriétés constitue l'angle mort des politiques de renouvellement urbain. Dans des quartiers où des efforts budgétaires sans précédent ont été réalisés par les pouvoirs publics, où la qualité de l'offre de logements locatifs sociaux s'est nettement améliorée et où les élus locaux se battent pour préserver des services publics performants, les copropriétés sont souvent livrées à leur sort. Pis encore, jusqu'à présent circonscrit aux périphéries des grandes villes, le phénomène s'étend désormais aux copropriétés des centres-villes de communes moyennes, contribuant à leur dévitalisation.

Certes, des dispositifs existent pour les copropriétés les plus dégradées, mais ils sont trop tardifs et complexes, et uniquement ciblés sur des difficultés déjà solidement ancrées. Une intervention efficace est aujourd'hui une intervention préventive. L'ampleur de la tâche est colossale : sur les 600.000 copropriétés existantes sur notre territoire, 100.000 présentent des fragilités.

C'est la raison pour laquelle nous devons nous mobiliser pour mettre le savoir-faire et le professionnalisme de nos collaborateurs au service de la prévention des processus de dégradation des copropriétés.

Cette prise de conscience devait passer par la création d'une certification des syndicats capables d'assumer avec la plus grande efficacité cette difficile responsabilité. C'est ce à quoi l'association QualiSR, syndicat de prévention et de redressement, s'est employée depuis 2013.

Elle a relevé ce défi en réunissant en son sein l'ensemble des représentants de la profession de syndic, les représentants des copropriétaires et les opérateurs. Cette équipe rassemblée pour la première fois autour d'un enjeu de société fort est également soutenue par les pouvoirs publics. Car labelliser un engagement professionnel à une gestion rigoureuse et régulière apporte assurément une garantie du bon usage des subventions publiques.

La certification QualiSR® entre aujourd'hui dans une phase de déploiement. D'ores et déjà expérimentée sur des territoires très divers, son sérieux et son utilité sociale ne sont plus à démontrer. Je compte sur l'ensemble de nos adhérents et partenaires pour devenir les acteurs de cette belle initiative au service de toutes les copropriétés... et de l'intérêt général !



Olivier SAFAR
Président de QualiSR



QUALISR, UN COLLECTIF au service du redressement des copropriétés



PETIT BARD À MONTPELLIER. AVANT / APRÈS



QualiSR « Syndic Prévention Redressement » est une **association loi de 1901 créée en mars 2015**. Sa création s'inscrit dans la continuité d'un travail entrepris en 2013 par un collectif d'acteurs du secteur - syndics, opérateurs, collectivités territoriales, institutions publiques - à partir d'un constat partagé : l'importance de la gestion, et donc du rôle du syndic de copropriété dans la prévention des processus de dégradation et, a fortiori, dans la mise en œuvre des actions de redressement des copropriétés en situation de fragilité ou en difficulté.

PLUS QUE LES AUTRES, CES COPROPRIÉTÉS REQUIÈRENT :

- une gestion rigoureuse,
- un suivi quotidien des problèmes,
- une réelle compétence en matière de maîtrise des charges,
- une grande réactivité,
- une efficacité en matière de recouvrement des charges et de mobilisation des ressources et dispositifs d'aide,
- une compétence et une disponibilité adaptées aux situations difficiles,
- des collaborateurs formés aux relations avec les intervenants publics et aux spécificités techniques de ces copropriétés,
- une approche globale intégrant la rénovation énergétique.

LE COLLECTIF QUALISR EST NÉ DE LA RENCONTRE DE DEUX BESOINS SYMÉTRIQUES :

- celui des intervenants dans les dispositifs d'accompagnement et de redressement - collectivités, opérateurs, pouvoirs publics - de disposer d'un réseau de syndics fiables et engagés, susceptibles d'intervenir dans chacun des secteurs prioritaires de l'action publique,
- celui des syndics professionnels impliqués dans le traitement de copropriétés en situation difficile, désireux que leurs compétences et expériences distinctives puissent être reconnues et rémunérées à leur juste valeur.

Créée dans la continuité de ce collectif, l'Association QualiSR s'est fixé l'objectif de :

- faire reconnaître la valeur des syndics engagés,
- établir un référentiel des engagements devant être pris par ces cabinets,
- faire émerger et promouvoir une certification professionnelle,
- sécuriser les intervenants au redressement des copropriétés,
- constituer une communauté engagée dans le partage et le développement des techniques et des bonnes pratiques au service du redressement des copropriétés.



JOSÉ DE JUAN MATÉO
Vice-Président de QualiSR

“ Le syndic est le seul acteur de la copropriété à même de sortir une copropriété de la spirale de la dégradation et de la faire entrer dans un cycle vertueux de valorisation. ”

EVA SIMON

Chercheuse spécialiste de la gestion des copropriétés

“ La gestion a longtemps été absente ou invisible pour les acteurs urbains. Les enjeux qui émergeaient - produire des logements, les rénover, lutter contre l’habitat indigne - laissaient largement de côté la question de la manière dont les copropriétés étaient, au jour le jour, gérées. Or, les recherches sont formelles sur ce plan : on sait que c’est la gestion qui est au cœur des processus de dégradation des copropriétés ; et qu’inversement, on ne sort d’un phénomène de dégradation qu’à condition que la gestion soit saine. ”

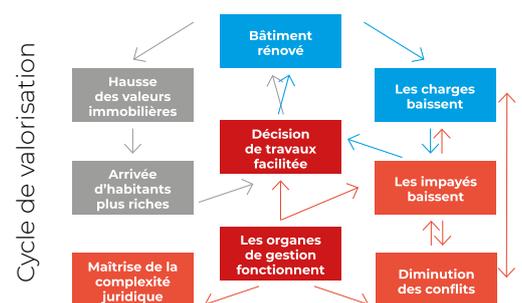
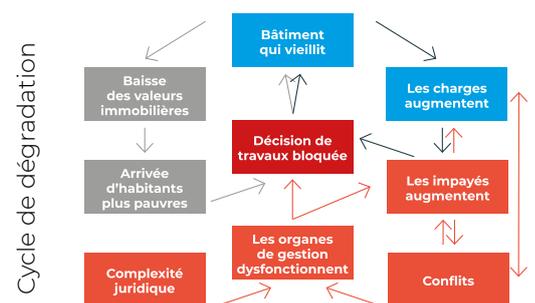


Le rôle du syndic de copropriété est essentiel dans la prévention des processus de dégradation des copropriétés. Il l’est tout autant dans la mise en œuvre des actions de redressement des copropriétés en difficulté avérée.

Il permet de :

- **mieux mobiliser les acteurs de la gouvernance de la copropriété** car il est capable d’apporter une vision prospective et d’endosser un rôle qui va bien au-delà d’une simple assistance au conseil syndical,
- **mieux accompagner la rénovation** car il peut stimuler la structuration d’une filière de la rénovation de la sensibilisation jusqu’au financement,
- **mieux prévenir et traiter les impayés de charges** : l’évolution de la sociologie des copropriétés, couplée au durcissement des conditions économiques, mais aussi à l’impérieuse nécessité de faire face à l’obsolescence technique des immeubles justifie une mobilisation particulière du syndic pour mener tout à la fois des actions préventives et diligenter des mesures visant à rendre plus efficace la phase contentieuse.

Cycles de dégradation et de valorisation des copropriétés



QUALISR, UN RÉSEAU DE SYNDICS

spécialisés dans la prise en charge
de copropriétés fragiles et en difficulté

L'ASSOCIATION QUALISR REGROUPE D'ORES ET DÉJÀ PLUSIEURS DIZAINES DE SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ ADHÉRENTS RÉPARTIS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE NATIONAL. ILS FORMENT UN RÉSEAU DIVERSIFIÉ OÙ SE CÔTOIENT CABINETS INDÉPENDANTS, MEMBRES DE RÉSEAUX D'ADMINISTRATEURS DE BIENS ET ORGANISMES HLM.

De trop nombreux syndicats hésitent à intervenir dans les copropriétés fragiles ou en difficulté pour plusieurs raisons :

- un environnement juridique mal maîtrisé,
- des coûts de gestion des copropriétés en difficulté très supérieurs à la moyenne.

Par leur adhésion à l'association QualiSR, les syndicats affirment leur implication sociétale. Ils mobilisent :

- des équipes formées et sensibilisées à la collaboration avec les collectivités et les opérateurs,

- des moyens adaptés aux enjeux du redressement.

Chaque adhérent est signataire d'une Charte par laquelle il s'engage à :

- ajuster ses pratiques aux principes et orientations du référentiel QualiSR,
- mettre en place des formations pour garantir les compétences de ses équipes dans l'accompagnement de ces copropriétés.

ALAIN PAPADOPOULOS

Secrétaire général de QualiSR

“ En adhérent à QualiSR, les syndicats de copropriété affichent leur volonté d'être acteurs à part entière de leur communauté urbaine et contributeurs actifs des politiques de lutte contre la dégradation du parc des copropriétés. ”



LES COPROPRIÉTÉS CIBLÉES SONT :

/ **Les copropriétés en difficulté** : copropriétés éligibles aux dispositifs publics (POPAC, OPAH, Plans de sauvegarde) ou requérant le placement sous administration provisoire.

/ **Les copropriétés fragiles** : copropriétés présentant des signes de dysfonctionnement ou justifiant une vigilance particulière (multiplication des impayés et difficultés de trésorerie, absence de prise de décisions en assemblée générale, apparition de situations d'insalubrité ou de péril, baisse du prix des logements, dégradation de l'environnement urbain...).

QUALISR, DES EXPERTS RÉUNIS

autour d'un référentiel professionnel



LE COLLECTIF QUALISR, AU-DELÀ DES ACTEURS PROFESSIONNELS DE TERRAIN ADHÉRENTS À L'ASSOCIATION, A RASSEMBLÉ UN RÉSEAU D'EXPERTS POUR CONSTRUIRE, PROMOUVOIR ET DÉPLOYER UN RÉFÉRENTIEL PROFESSIONNEL. L'ADHÉSION EST PROPOSÉE AUX SYNDICS QUI SOUSCRIVENT À SES PRINCIPES.

Un référentiel, pour quoi faire ?

- faire émerger des syndicats capables de gérer efficacement des copropriétés en fragilité,
- créer une norme professionnelle homogène sur tout le territoire national,
- formaliser une capacité professionnelle,
- asseoir sur le marché un signe de reconnaissance permettant d'attester un savoir-faire particulier,
- garantir aux copropriétés en fragilité ou en difficulté un niveau de qualité de la prestation due par le syndic, par-delà ses obligations légales et les critères d'une bonne gestion communément admis pour les autres copropriétés.

Un référentiel élaboré en concertation avec l'ensemble des acteurs de la copropriété

Le travail qui a mené à la naissance de la certification QualiSR® a été mené avec l'ensemble des membres du collectif, structuré autour de 5 collèges :

- **le collège des professionnels de la gestion immobilière,** (syndics de droit privé, organismes HLM exerçant une activité de syndic),
- **le collège des organismes de défense des consommateurs, d'associations d'usagers ou de copropriétaires, et de fondations et associations militant pour le droit au logement des personnes en difficulté,**
- **le collège des opérateurs de l'habitat** (bureaux d'études et associations spécialisées, organismes de portage immobilier,
- **le collège des membres associés,** représentants les pouvoirs publics, agences et établissements publics, collectivités territoriales et leurs groupements,
- **le collège des partenaires, spécialistes de l'univers de la copropriété,** et qui participent à la création de produits et services adaptés aux copropriétés en fragilité ou en difficulté,
- **le collège des personnalités qualifiées** composé de personnes physiques ou morales apportant une expertise spécifique à l'association.



OLIVIER MUGNIERY
Juriste, Citémétrie

“ L'adhésion d'un syndic de copropriété à la démarche QualiSR est un gage de sécurité pour l'opérateur de dispositifs publics d'accompagnement et de redressement des copropriétés en difficulté. Elle apporte la certitude d'être en présence d'un tiers de confiance spécialisé et désireux de s'intégrer dans une équipe multidisciplinaire dont il constitue l'un des maillons clé. Elle garantit un accompagnement par des professionnels des copropriétés fragiles ou en difficulté. ”

LES PRINCIPAUX ENGAGEMENTS

d'un syndic membre QualiSR

LES MEMBRES DE QUALISR SOUSCRIVENT À UNE CHARTE D'ENGAGEMENTS QUI LES PRÉPARE À LA CERTIFICATION ET À DES PROCÉDURES INTERNES ADAPTÉES AUX PROBLÈMES QUE RENCONTRE UNE COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ.

Concrètement, un syndic membre s'engage à :

- Former ses collaborateurs dans les domaines spécifiques rencontrés dans ces copropriétés : impayés, mobilisation des aides, dispositifs publics d'accompagnement et de redressement...
- Exercer une vigilance constante quant aux signaux faibles de fragilisation des copropriétés gérées
- Prendre connaissance de manière approfondie de la situation de la copropriété avant toute proposition de contrat
- Proposer des actions concertées de requalification des prestations et engager un processus de baisse des charges
- Collaborer efficacement avec le Conseil syndical
- Assurer un pilotage des actions de recouvrement, tant amiables que judiciaires, appropriées aux différents profils de débiteurs
- Mettre en place et entretenir des relations adaptées aussi bien avec les copropriétaires qu'avec les occupants
- Établir et entretenir la liaison avec la collectivité territoriale compétente et collaborer avec les autorités de police et de justice
- Contribuer à la mise en œuvre optimale du dispositif public éventuellement en place, et participer à la mise en œuvre du plan de redressement en collaboration avec la collectivité et l'opérateur mandaté.

Ce référentiel national élaboré par le collectif QualiSR identifie plusieurs tâches et opérations permettant de traiter efficacement les différentes difficultés et enjeux rencontrés par ce type de copropriétés. Il sert de base au processus de certification QualiSR® auquel peut se soumettre tout adhérent à l'association.



CÉCILE EYROLLES

Directrice générale du Foyer de l'Isère

“ La démarche de certification a été pour nous comme une évidence. Nous avons historiquement une pratique de syndic solidaire, qui est un engagement fort au sein du réseau des coopératives HLM. Une pratique singulière qui a pour objectif la pérennité du bâti en mettant l'accent sur la pédagogie, la proximité, la maîtrise des charges et un accompagnement pratiquement au « cas par cas » pour prévenir l'impayé. Sans le savoir, nous appliquions déjà les fondamentaux du référentiel QualiSR, hormis la traçabilité de nos actions et interventions. Cette démarche de certification permet de valoriser notre savoir-faire et de communiquer auprès des partenaires et collectivités pour pouvoir accompagner davantage de copropriétés fragiles ou en difficulté. ”

UNE MARCHE SUPPLÉMENTAIRE : la certification QualiSR®

LES ADHÉRENTS QUI DISPOSENT DÉJÀ D'UNE EXPÉRIENCE DE GESTION DE COPROPRIÉTÉS FRAGILES OU EN DIFFICULTÉ PEUVENT ACCÉDER À UN NIVEAU SUPÉRIEUR DE RECONNAISSANCE : LA CERTIFICATION QUALISR® «SYNDIC PRÉVENTION REDRESSEMENT», DÉLIVRÉE PAR SGS QUALICERT. CELLE-CI S'APPUIE SUR UN RÉFÉRENTIEL NATIONAL ÉLABORÉ PAR LE COLLECTIF QUALISR.

L'association accompagne ses adhérents à la préparation de l'audit de certification. Cette démarche suit un processus encadré, lequel comporte plusieurs étapes :

1 / La demande d'accompagnement

auprès de QualiSR : il est proposé à tous les adhérents un accompagnement préalable et indispensable à l'obtention de la certification. Celui-ci comprend l'identification dans le portefeuille du syndic des copropriétés éligibles, une présentation des 242 points de contrôle de la certification, l'appui à la constitution d'un book de certification et l'aide à la recherche des pièces, preuves de la conformité des actions du gestionnaire à chacun d'eux.

2 / La demande de certification auprès de SGS Qualicert, leader mondial de la certification, accrédité en France par le Comité français d'accréditation (COFRAC)

3 / La réalisation d'un audit d'une journée

à partir d'une ou plusieurs copropriétés étalons gérées par le passé et identifiées dans la phase préalable de préparation. L'évaluation est notamment réalisée à partir d'entretiens avec les collaborateurs du cabinet de syndic, des vérifications visuelles d'éléments matériels, l'observation de l'activité le jour de l'audit.

4 / Le passage en revue de chaque caractéristique certifiée.

Il répertorie pour chacune d'entre elle :

- la conformité de l'engagement
- les éventuels écarts constatés
- les actions correctives correspondantes (plan d'amélioration)
- les délais de mise en place
- les responsables concernés
- la validation de l'efficacité des actions correctives

5 / Le résultat de l'audit. Est notifié au syndic audité selon l'avis du certificateur :

- l'attribution du certificat
- une demande d'audit complémentaire documentaire
- une demande d'audit complémentaire sur site
- un refus du certificat

6 / L'obtention de la certification emporte deux conséquences :

- la remise d'un kit de communication du certifié.
- l'information transmise aux services de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et aux délégataires de ses aides.

Le référentiel QualiSR, ce sont **12 chapitres, 44 engagements, 242 critères de suivi**, validés par un comité de certification indépendant, constitué de professionnels, de personnalités qualifiées, de représentants des utilisateurs et des pouvoirs publics.

JEAN-MARC TORROLION

Président de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)



“ QualiSR est un outil désormais bien établi d'accompagnement des copropriétés fragiles pour mettre à leur disposition le plus que constitue l'accompagnement par un syndic professionnel qualifié et certifié. La FNAIM est fière d'être membre du Conseil d'administration. Pour nous professionnels, c'est l'opportunité d'utiliser notre savoir-faire au service des copropriétés en difficulté, de le valoriser en le mettant au service du collectif. Pour ces copropriétés, c'est la capacité à bénéficier des compétences reconnues de syndics professionnels et ainsi prévenir une dégradation trop forte de l'état de ces copropriétés qui se ferait au détriment de tout l'immeuble, avant qu'il ne soit trop tard. ”

DANIELLE DUBRAC

Présidente de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS)



“ Le rôle du syndic est primordial. Il est déterminant pour prévenir la dégradation des copropriétés fragiles. Il est efficace dans la mise en œuvre des actions de redressement. La qualité, le cadre et les conditions de vie des occupants sont directement liés à la santé financière et technique du bâtiment. S'engager pour prévenir et redresser, c'est aussi relever les défis sociaux et énergétiques qui sont posés. L'Unis accompagne QualiSR car ses exigences sont à la hauteur des enjeux. ”



SÉBASTIEN CATTE WAGNER

Directeur du programme «Plan national de traitement des copropriétés fragiles et en difficultés» (Anah)



“ Le référentiel QualiSR et la certification représentent un gage pour les habitants d'une meilleure gestion de leur quotidien, pour les fournisseurs dans le traitement des dettes, pour les financeurs qui s'engagent sur des travaux de longue durée. ”

UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

“ Anticiper le risque de dégradation des copropriétés, c'est choisir pour la gestion de l'immeuble un syndic impliqué, qu'il soit syndic social ou non. Certains organismes Hlm ont fait le choix de développer le métier de syndic pour accompagner les accédants à la propriété et sécuriser les copropriétés. Pour ces organismes Hlm qui maîtrisent les mécanismes de sécurisation des accédants, la certification QualiSR® n'est souvent plus qu'une dernière marche à franchir. Les compétences nécessaires à la certification sont déjà détenues. La certification est aussi un outil managérial de reconnaissance du travail, des compétences et du savoir-faire capitalisés par les professionnels du monde Hlm. Le mouvement Hlm va continuer à s'engager auprès de l'association QualiSR pour la professionnalisation du métier de syndic. ”





LA CERTIFICATION QUALISR®

un gage d'efficacité
pour les pouvoirs publics

DEPUIS PLUS DE 40 ANS, LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS FAIT L'OBJET DE NOMBREUSES INTERVENTIONS PUBLIQUES LOCALES ET NATIONALES. DERNIER EN DATE, LE PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS, ANNONCÉ EN OCTOBRE 2018 PAR LE GOUVERNEMENT ET PILOTÉ PAR L'ANAH, MOBILISE DES COMPÉTENCES TECHNIQUES DE NOMBREUX PARTENAIRES AUTOUR DES ÉLUS. LE COLLECTIF QUALISR ET LA CERTIFICATION QU'IL A INITIÉ PARTICIPE DE CE MOUVEMENT.

CRÉER UN « CERCLE DE CONFIANCE »

Les élus locaux peuvent s'appuyer sur un syndic adhérent au collectif QualiSR et / ou certifié QualiSR® pour prendre en charge l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté selon une méthode rigoureuse fondée sur :

- des diagnostics et études préalables,
- la planification de projets de réductions de charges,
- des recherches de financement sécurisées pour les pouvoirs publics car suivi par un acteur loyal et mobilisé.

Le syndic certifié, un partenaire fiable dans la durée

Certifié pour une durée de trois ans, la compétence du syndic est garantie dans le temps grâce à un contrôle annuel intermédiaire obligatoire réalisé par le certificateur.

Un savoir-faire reconnu par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)

Le 26 juin 2019, une convention entre le collectif QualiSR et l'Anah a été signée pour une durée de trois ans. Par ce nouvel engagement, l'Anah renouvelle son soutien à l'Association lui permettant d'accélérer la constitution d'un réseau national de syndics certifiés QualiSR®, notamment sur les 14 sites prioritaires du « Plan Initiative Copropriétés » du gouvernement.



PATRICK HADDAD
Maire de Sarcelles

“ La rénovation des copropriétés est un travail de long terme, qui nécessite également l'implication de syndics et d'administrateurs judiciaires spécialisés, afin de travailler au plus près des situations vécues par les habitants / propriétaires. Cette mobilisation d'acteurs publics et privés conditionne un retour à une situation équilibrée, et à une attractivité dont ces quartiers ont besoin. Nos villes et leurs habitants le méritent. ”

11

VALÉRIE MANCRET-TAYLOR

Directrice générale de l'Anah

“ Les Maires, sur tous les territoires, sont de plus en plus confrontés à la dégradation des copropriétés. Nous avons besoin de syndics et d'administrateurs judiciaires spécialisés et sérieux qui inscrivent leur action dans la durée. Ils doivent réaliser un travail dans la dentelle que je sais fastidieux pour sortir de la précarité les occupants des immeubles privés et ainsi contribuer à la renaissance de nos quartiers. ”



JULIEN VAZIEUX

Directeur de l'Habitat Privé du Blanc-Mesnil

“ Sans l'implication des syndics, les aides et dispositifs publics ne suffisent pas pour redresser durablement les copropriétés en difficulté. Nous ne pouvons que nous féliciter de l'émergence de syndics de redressement et espérer que la certification suscitera de nombreuses vocations au sein de la profession. ”



LE SYNDIC CERTIFIÉ

au service de l'intérêt général

UNE COMPÉTENCE VALORISANTE

Une valorisation de leur modèle économique : l'entrée dans le processus de certification est un acte volontaire qui peut procurer aux entreprises un avantage concurrentiel, essentiel au développement de son modèle économique, par nature fragile.

Une valorisation de la marque employeur : l'investissement dans le redressement d'une copropriété nécessite un certain dépassement des missions initiales du syndic, simple gestionnaire. Elle donne aux collaborateurs du syndic salariés un sens à leur engagement professionnel, notamment en orientant l'activité vers l'accompagnement des personnes.

UNE COMPÉTENCE VALORISÉE

Le syndic certifié voit sa compétence et son investissement valorisés, identifiés et reconnus par les pouvoirs publics pour lesquels l'entretien et la rénovation du parc privé de logements sont souvent plus difficiles à traiter que dans le parc social.

UNE COMPÉTENCE À MIEUX VALORISER ENCORE

L'expérience prouve que l'activité de syndic dans les copropriétés fragiles et en difficulté représente un coût que les copropriétaires ne sont pas en capacité d'absorber. Le besoin de traiter ces surcoûts de gestion justifierait de faciliter l'obtention de l'aide à la gestion aux syndicats de copropriétaires faisant le choix de se tourner vers un syndic certifié QualiSR®.

12



OLIVIER DUMONT
Directeur Services
Immobiliers chez
FDI Groupe

“ FDI ICI, filiale du Groupe FDI et membre du réseau Procivis, est le premier syndic ayant obtenu la certification QualiSR en juin 2018. Cette démarche s'inscrit dans la continuité de l'implication culturelle et structurelle dans la gestion des copropriétés fragiles, amorcée dès 2007 dans le projet de rénovation urbaine sur Montpellier métropole. La certification QualiSR® met en exergue notre expertise métier, valorise l'accompagnement de proximité mis en œuvre avec les résidents et consolide la relation de confiance instaurée dans le temps avec les institutions. ”



GUILLAUME VERHAGUE
Directeur général de Villogia Premium

“ Cette certification témoigne du professionnalisme de nos équipes et de la capacité de notre structure à accompagner les copropriétés et les collectivités locales dans la gestion des cas difficiles. ”

QUALISR, FORCE DE PROPOSITIONS

auprès des pouvoirs publics

LE COLLECTIF QUALISR EST ENGAGÉ AUX CÔTÉS DES POUVOIRS PUBLICS POUR FAIRE ÉVOLUER FAVORABLEMENT LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE L'INTERVENTION DES SYNDICS, EN PARTICULIER DANS LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET EN DIFFICULTÉ. IL A PORTÉ CES TROIS DERNIÈRES ANNÉES QUATRE PROPOSITIONS PRINCIPALES :

La mise en place obligatoire d'un Plan Pluriannuel de Travaux

QualiSR a milité en faveur de la mise en place obligatoire d'un Plan Pluriannuel de Travaux et porté cette proposition, notamment dans le cadre des travaux de PROCIVIS Lab', le think tank sur les politiques du logement du réseau PROCIVIS. Cette proposition a en particulier été reprise parmi "les 30 propositions de PROCIVIS Lab' pour stopper la dégradation des copropriétés", rapport rendu public en mai 2019.

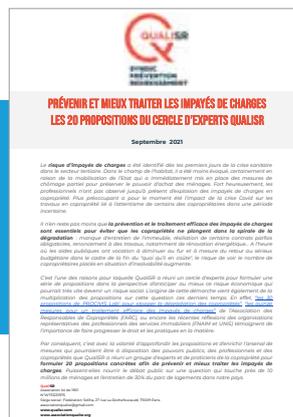


La loi Climat et Résilience issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat a retenu cette mesure qui figurait déjà dans le projet d'ordonnance «copropriété» de 2019, en l'imposant de manière échelonnée à partir de 2023. Le but est de provisionner chaque année des fonds, proportionnellement à une estimation des travaux de rénovation à réaliser dans les dix prochaines années afin de déclencher plus facilement une décision commune. Ce plan permettra ainsi à toutes les copropriétés de mieux anticiper, programmer puis voter les travaux de rénovation portant sur les parties communes.

La prévention et le traitement efficace des impayés de charges

Malgré la mise en place immédiate des mesures de chômage partiel pour préserver le pouvoir d'achat des ménages, le risque d'impayés de charges a très vite été identifié comme un risque pour les copropriétés. Fort heureusement, les professionnels n'ont pas observé jusqu'à présent d'explosion des impayés. Il n'en reste pas moins que la prévention et le traitement efficace des impayés de charges sont essentiels pour éviter que les copropriétés ne plongent dans la spirale de la dégradation : manque d'entretien de l'immeuble, résiliation de certains contrats parfois obligatoires, renoncement à des travaux...

C'est l'une des raisons pour laquelle QualiSR a réuni un cercle d'experts, parmi lesquels des avocats spécialisés, des représentants des organisations professionnelles ou encore l'Association des Responsables de Copropriétés (l'ARC) pour formuler 20 propositions pour une prévention et un traitement efficace des impayés de charges.





Un accès facilité pour les syndicats certifiés QualiSR® au statut syndic assistants des administrateurs judiciaires ou à la désignation en tant qu'administrateur provisoire.

L'administrateur provisoire désigné par un juge si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de maintenir l'immeuble dans un bon état général ne dispose pas toujours des compétences particulières pour redresser une copropriété.

C'est la raison pour laquelle QualiSR demande une évolution de la législation permettant d'ouvrir le droit aux syndicats certifiés QualiSR de devenir administrateur provisoire ou syndic assistant d'un administrateur provisoire. Le respect du référentiel pourrait ainsi constituer les prérequis d'expérience ou de qualification pour être désignés par l'autorité judiciaire dans une fonction qui correspond à ses compétences reconnues et valorisées.

Dans les cas où sera présent sur un territoire un syndic certifié et qu'il remplira les conditions pour être désigné directement en tant qu'administrateur provisoire, les copropriétaires, le Maire ou le préfet pourront solliciter des juges la désignation d'un tel syndic de préférence à un administrateur judiciaire.



Le recours à l'aide à la gestion pour les syndicats de copropriété accompagnés par un syndic certifié QualiSR®

Accompagner une copropriété fragile ou en difficulté représente pour le syndic spécialisé un surcoût de gestion substantiel. Aussi, favoriser et rendre plus facilement accessible le financement de ce surcoût engendré par la situation particulière des copropriétés concernées est-il essentiel à l'équilibre économique d'une activité de syndic spécialisée qui, à défaut, peine à recruter.

La certification QualiSR® doit permettre de créer l'environnement de confiance nécessaire à une fluidification des procédures d'attribution des aides, sans déroger à la nécessaire justification a posteriori de l'utilisation des fonds.

LA GOUVERNANCE

de l'Association QualiSR

Président /

Olivier SAFAR, Président de Safar Immobilier,
Président adjoint et Président de la commission «copropriété» de l'UNIS,
Membre et trésorier de la Chambre Nationale des Experts en Copropriété (CNEC).

Vice-Présidence attribuée à /

FNAIM représentée par Jean-Charles ALBANESI,
La fédération Soliha, représentée par Cécile GUÉRIN-DELAUNAY,
Procivis Immobilier - réseau Immo de FRANCE -, représenté par José de JUAN MATEO.

Trésorier /

Comandex représenté par Carlos BENITEZ.

15

Secrétaire /

Raison Avocats représenté par Manuel RAISON.

Membres /

Citémétrie, représenté par Olivier MUGNIERY,
L'Association des Responsables de Copropriété (l'ARC) représentée par Emile HAGÈGE,
L'Institut du Management des Services Immobiliers (IMSI) représenté par Henry BUZY-CAZAUX,
Gexio représenté par Jennifer FANTINO.





**SYNDIC
PRÉVENTION
REDRESSEMENT**

WWW.ASSOCIATIONQUALISR.ORG
associationqualisr@gmail.com
85, boulevard de Charonne 75011 Paris