



**SYNDIC  
PRÉVENTION  
REDRESSEMENT**

# QualiSR

## une certification

## Et une association

Création en 2016

Démarrage en 2017 – Convention ANAH 2017-2018

Création du référentiel avec le certificateur SGS 1<sup>er</sup> semestre 2017

1<sup>er</sup> syndic certifié juin 2018 –

❖ FDI ICI – Immo de France – Réseau Procvivis

18 syndics en préparation de certification

Réseau de 70/80 syndics certifiés en perspective



# BESOIN D'UN RÉSEAU DE SYNDICS CERTIFIÉS

## État de la situation

- ❑ Les syndicats engagés et impliqués ne sont pas reconnus pour leur travail
- ❑ Les coûts de gestion des copropriétés en difficulté sont très supérieurs à la moyenne et insuffisamment financés pour équilibrer les activités des syndicats
- ❑ L'Anah, les collectivités locales et les services de l'Etat au plus près des territoires expriment des demandes d'accompagnement par des syndicats sécurisés
- ❑ Les attentes structurelles des acteurs du redressement des copropriétés sont importantes
- ❑ Le Plan Initiative Copropriétés ambitieux qui exige des acteurs à la hauteur des enjeux et des fonds publics mis en œuvre

# UNE CERTIFICATION EXIGEANTE

## 44 ENGAGEMENTS ET 220 CRITÈRES À RESPECTER

- ❑ **Une reconnaissance de la capacité des « syndicats de Prévention et de Redressement » pour :**
  - ▶ **La sécurisation du choix d'un syndic** lorsque le changement du syndic est nécessaire pour le traitement d'une copropriété en difficulté
  - ▶ **certification par SGS de la valeur** des syndicats impliqués, sur la base de la certification publiée par la **COFRAC - certification pour trois ans avec audit annuel de conformité**
  - ▶ **Valorisation du surcoût** de gestion par les actions de traitement des situations de redressement difficiles avec l'aide à la gestion de l'ANAH facilitée pour les syndicats certifiés
  - ▶ A terme, pour les syndicats ainsi reconnus, la possibilité d'être désignés par les tribunaux comme mandataires ad'hoc tel que prévue à l'art 29.1.C de la loi de 1965
  
- ❑ **La sécurisation des intervenants : Opérateurs et Acteurs Publics**
  - ▶ **Constitution avec le syndic certifié « d'un Cercle de Confiance du redressement »** avec l'ensemble des acteurs agissant dans les copropriétés fragiles pour faciliter, accélérer leurs actions et réduire leurs coûts.

## Développement :

- ❑ Formation et accompagnement de la certification des syndicats candidats actuels (18):
  - ▶ par les ressources actuelles de l'association
- ❑ **Développement d'un réseau de syndicats certifiés** prioritairement sur les territoires cibles du Plan Initiative Copropriétés :
  - ▶ Coaching et accompagnement à la préparation et au déroulement de l'audit en vue de la certification
  - ▶ Construction d'une force d'action rapide de syndicats de prévention et de redressement – base du cercle de confiance du redressement

## 6 QualiSR créateur d'un « cercle de confiance »

Réseau de syndicats certifiés reposant sur :

1. **Systematisation de l'aide à la gestion** pour les syndicats certifiés pour les copropriétés sous dispositif public
2. **La constitution du réseau** et de l'association QUALISR sur tous les sites du Plan Initiative Copropriété → **70 syndicats avant 2022**
3. **Construction de contrats de projet** pour les copropriétés fragiles avec les syndicats certifiés et **endiguer le phénomène**
4. Développement de l'association comme **point de collaboration des parties prenantes au redressement** (syndicats, opérateurs, associations pouvoirs publics etc...)



# FDI – ICI - LE PETIT BARD AVANT



# FDI – ICI - LE PETIT BARD AVANT



# PREMIER SYNDIC CERTIFIÉ QUALISR – FDI – ICI - un syndic impliqué

## Groupe FDI - Languedoc – Roussillon

- ▶ **Un groupe régional impliqué dans les projets de politique de l'habitat** de la région avec tous ses Outils
  - Promoteur, Maitrise d'ouvrage, Aménageur,
  - Bailleur social, et Cabinet de Services Immobiliers
- ▶ **Membre du réseau Immo de France et des SACICAP : Procivis,**
  - Des engagements : **missions sociales** - des **caisses d'avances** et des financements de **reste à charge...**
- ▶ **FDI – ICI Un syndic pas comme les autres :**
  - Le syndic : 219 copropriétés gérées, plus de 13.000 lots
  - 8 gestionnaires et une équipe complète de 25 personnes
  - Un portefeuille positionné sur Montpellier Métropole et la côte languedocienne
- ▶ Une implication culturelle et structurelle dans la gestion de copropriétés fragiles



# FDI – ICI - UN SYNDIC IMPLIQUÉ

## LE PETIT BARD – UN QUARTIER EN GRANDE DIFFICULTÉ

- ▶ Une copropriété identifiée comme « le Problème de la ville », le quartier difficile... Les équipes de la collectivité locale, de la région, de l'Anah, des associations ... mobilisées pour le règlement de ce problème
- ▶ Besoin d'un syndic impliqué : FDI membre du réseau Immo de France : nommé en mars 2006 sur les copropriétés constituant le quartier
  - Mise en place d'une **équipe dédiée** sur le terrain avec un bureau sur place
  - Début des contacts sur place et de **prise en main** des problématiques
  - Plus de **170 conseils syndicaux**, près de **100 assemblées générales**
  - Des réunions trimestrielles de suivi du plan de sauvegarde
  - Des réunions hebdomadaires de suivi des travaux de réhabilitation
  - Réunions bi-hebdomadaires avec la GUP et mensuelles de la ZSP
  - Une présence quotidienne sur site



# FDI – ICI - LE PETIT BARD – COPROPRIÉTÉ FRAGILES – UN PROJET EN GRAND

## ► Le Petit Bard des travaux en Grand

- 12 M€ de travaux sur 8 bâtiments – 450 lots
- 3 M€ de caisse d'avance des SACICAP et 310 K€ de prêts Missions Sociales
- 110 dossiers de prêts copropriétés (copro 100) montés et gérés
- 16 artisans du quartier titulaires des marchés de second œuvre
- 40 jeunes en insertion ont travaillé sur le quartier

## ► Objectifs des travaux

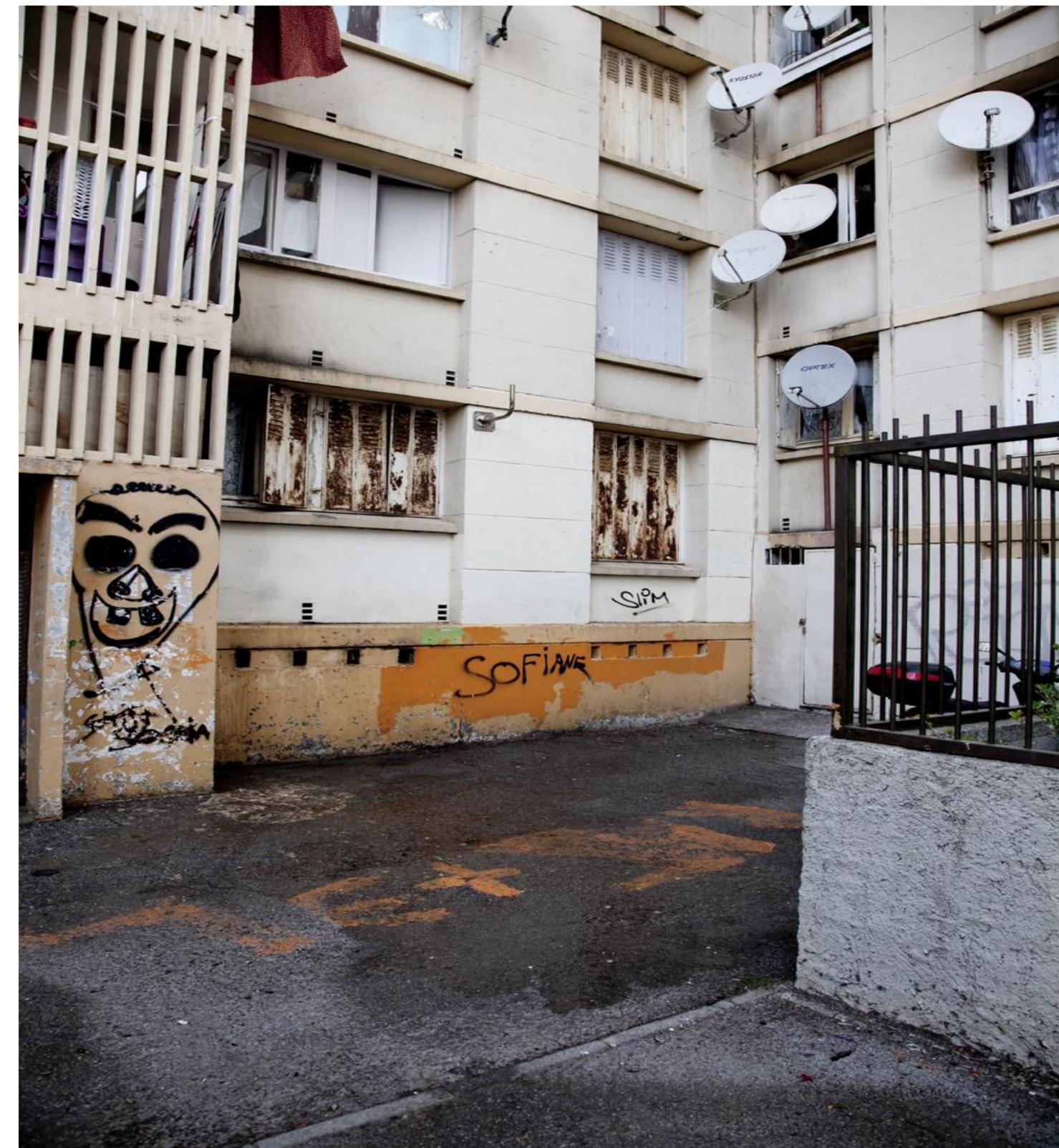
- Réduire la facture énergétique, et Individualiser les charges
- Donner une identité propre à chaque bâtiment (scission de copropriétés)
- Favoriser la gestion autonome de chaque bâtiment
- Favoriser l'identification de la Résidence plutôt que du Quartier
- Réduire les charges communes pour permettre aux habitants de vivre dans ces résidences



# FDI – ICI - LE PETIT BARD AVANT – PENDANT



# FDI – ICI - LE PETIT BARD AVANT – PENDANT ET APRÈS



# FDI – ICI - LE PETIT BARD AVANT – PENDANT ET APRÈS



# FDI – ICI - LE PETIT BARD – LES IMPAYÉS LA CONDUITE DU REDRESSEMENT

## Une gestion sur mesure des Impayés

- **Reprise de la comptabilité et reconstruction des situations comptables communes et individuelles**
- **Des procédures d'identification des dettes et de relance dès la prise en main de la copropriété**
- **Relance et identification des principaux comptes d'impayés**
- **Mise en place de procédures et de mesures d'accompagnement : étalement de dette, Services sociaux, associations, procédures contentieuses**

## Suivi des débiteurs et des procédures :

- **Avec le conseil syndical chaque trimestre**
- **Avec le comité de pilotage du plan de sauvegarde suivi des impayés et de l'état d'avancement des procédures**
- **point individuel de chaque cas, des mesures mises en place et de leur évolution pas à pas**



# FDI – ICI - LE PETIT BARD – LE QUOTIDIEN DE COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉS

## Une présence régulière

- **Un gestionnaire présent périodiquement au contact des habitants**
- **La construction et l'accompagnement de conseils syndicaux**
- **L'identification de relais locaux et un contact régulier avec eux**
- **Une attention portée sur l'ensemble des dysfonctionnement avec des actions suivies**
- **Une information continue sur l'évolution des actions menées**

## Un travail d'équipe :

- **Suivi régulier et impliqué au côté des opérateurs intervenants**
- **Contact et disponibilité avec les collectivités locales et acteurs publics**
- **Action collective avec les autres structures du groupe FDI pour le financement**



# FDI – ICI - LE PETIT BARD – VERS UN QUARTIER À VIVRE POUR SES HABITANTS

- ▶ **Des travaux de réhabilitation** : à ce jour 8.5 M€
- ▶ **Un budget annuel de charges courantes de >820 K€**
- ▶ **Des charges trimestrielles divisées par 2**
  - 2007 : 442 € /trimestre appartement de type 3
  - 2015 : 235 € /trimestre
  - Mise en place de compteurs d'eau individuels et chaudières à gaz individuelles...
- ▶ **Évolution des Charges communes :**
  - Bâtiment réhabilité
    - ✓ Bat C2 budget de 72 k€ en 2007 - → 39 k€ en 2011...
  - Inversement évolution des charges sur le bâtiment non encore réhabilité
    - ✓ bâtiment D 111 k€ en 2007 - → 125 k€ en 2011



# FDI – ICI - LE PETIT BARD AVANT – PENDANT ET APRÈS



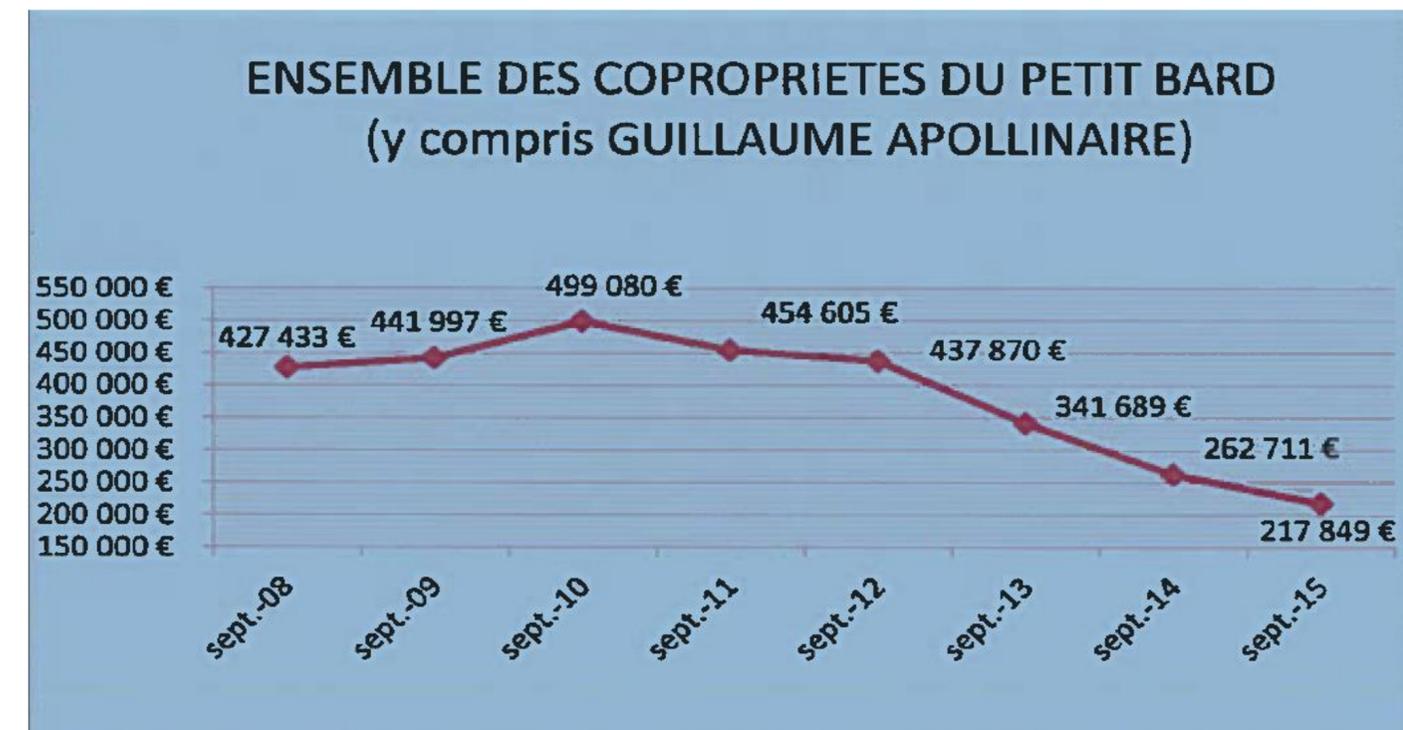


## Le Petit Bard et les impayés

- Les impayés sont en baisse ...
- **80% de la dette restante portée par les propriétaires bailleurs**
- Des problèmes **de marchands de sommeil : 4 débiteurs concentrent 43 % de la dette**
- 3 font l'objet de procédures de recouvrement et de vente par adjudication
- Le dernier multipropriétaire est dans un plan d'apurement de 2.500€ mensuels

## Un quartier qui a changé

- Des copropriétés qui sont sorties de la situation de difficulté
- Des copropriétaires qui se mobilisent pour leur copropriété



# FDI – ICI - LE PETIT BARD AVANT – PENDANT ET APRÈS



# LES NOUVELLES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS EN COURS DE REDRESSEMENT

## Résidence Les Cévennes 1

450 logements – 7 bâtiments

- **OPAH copropriété dégradée en cours avec travaux importants visant à l'amélioration de la performance énergétique, de la sécurité des habitants et de la mise en conformité des installations communes**
- **Travaux engagés depuis 2012 pour un montant total de travaux de 9.547 K€**
- **Travail sur les impayés et en particulier sur les dettes des propriétaires bailleurs et des SCI « marchand de sommeil »**



# LES NOUVELLES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS EN COURS DE REDRESSEMENT

## Résidence le Pic Saint Loup

**93 logements – 2 bâtiments**

- **POPAC en cours en vue d'une future OPAH**
- **Travail de reprise comptable suite aux exactions d'un syndic bénévole**
- **Travail sur la reconstitution des règlements en vue des éventuelles poursuites**
- **Renégociation de l'ensemble des contrats d'entretien et de maintenance**
- **Identification des travaux d'urgence à réaliser pour la mise en sécurité des utilisateurs**

## Résidence l'Espérou

**133 logements – 2 bâtiments**

- **Accompagnement de la mission étendue de l'administrateur provisoire pour la détermination et la réalisation des travaux d'urgence de mise en sécurité des bâtiments**



# COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ FACE AU PLAN DE REDRESSEMENT

## Problématique

- Une copropriété en très grande difficulté  
l'Assemblée Générale et les copropriétaires se mobilisent

## Un syndic défaillant

- la nécessité d'en changer pour un syndic investi dans le redressement de la copropriété est clairement identifiée

## Décisions politiques et Mobilisation des Pouvoirs Publics pour le redressement de la copro

- Pourtant malgré tous les efforts et actions menées, les copropriétaires choisissent de le garder leur syndic ou de changer pour un autre syndic «*défaillant*» avec risque continu d'aggravation de la situation voire d'opposition avec les actions publiques....

## Les réponses

- Faire nommer un syndic QUALISR comme administrateur provisoire (29 -1)
- ou Faire nommer un administrateur judiciaire **avec nomination par le juge** d'un d'un syndic QUALISR **comme syndic assistant** – des opérateurs et certains établissements publics avancent déjà ces propositions



# COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ FACE AU PLAN DE REDRESSEMENT

## Problématique

→ Une copropriété en très grande difficulté

## Les exemples

→ Grigny, Nimes etc...et la récente expérience sur la Résidence  
Le Soleil Levant ... 420 logements

- **Candidature pour la gestion de cette copropriété identifiée comme prioritaire dans le cadre des interventions de l'Etat sur les copropriétés dégradées...**



# PREMIER SYNDIC RHONE ALPES CERTIFIÉ QUALISR

## Immo de France Rhône –Alpes - **un syndic impliqué**

### ► **Procivis CIFV en région Rhône Alpes**

### ► **Un Groupe régional Impliqué dans les projets de la politique de l'habitat de la région avec différents outils :**

- Promoteur de logements intermédiaires, Maitrise d'ouvrage, constructeur de maison individuelles
- Bailleur social et cabinet de services immobiliers

### ► **Membre du réseau Immo de France et des SACICAP : Procivis**

- Des engagements : **missions sociales dans les copropriétés en difficultés** :
  - des **caisses d'avances** et des financements de **reste à charge...**
- Un engagement délibéré dans le traitement des Copropriétés Fragiles aussi par l'activité syndic

# PREMIER SYNDIC RHONE ALPES CERTIFIÉ QUALISR

## Immo de France Rhône –Alpes - **un syndic impliqué**

- ▶ Immo de France Rhône Alpes - Un syndic pas comme les autres :
  
- ▶ Directeur d'Immo de France Rhône Alpes - Villeurbanne : Yves OTTAVY
  - Premier syndic certifié QUALISR en Rhône Alpes syndic de prévention et de redressement
  - L'activité syndic de Immo de France RHONE : 553 copropriétés gérées, plus de 20.000 appartements
  - 14 gestionnaires et une équipe complète de 33 personnes
  - Une présence régionale - Lyon (5 agences sites), Bourgoin, Grenoble, Saint Etienne (4 sites), Le Puy en Velay...
  
- ▶ Une implication culturelle et structurelle du Réseau dans la gestion de copropriétés fragiles

# IMMO DE FRANCE RHÔNE ALPES- LES GRANDES TERRES

## Plan d'Interet Général – une fragilité contenue



# IMMO DE FRANCE RHÔNE ALPES- LES GRANDES TERRES

## Plan d'Interet Général – une fragilité contenue

### Copropriété LES GRANDES TERRES - Vénissieux Minguettes

- Nombre de lots habitations : 257 appartements
- Budget annuel de charges courantes de : 660K€
- Budget chauffage de : 242K€
- Type chauffage : réseau urbain Vénissieux
- Montant des impayés : 37 cops. pour un montant de 66.7K€

### Une gestion sur mesure :

- Un Conseil Syndical composé de 25 copropriétaires
- Un conseil syndical organisé en : 6 commissions thématiques
- Un conseil syndical par mois
- Une présence le jeudi tous les 15 jours
- Une visite hebdomadaire

# IMMO DE FRANCE RHÔNE ALPES- LES GRANDES TERRES

## Plan d'Interet Général – objectif réduction des charges

### Copropriété LES GRANDES TERRES Vénissieux Minguettes

→ Travaux de réhabilitation dans le cadre d'un PIG énergie : 7.56 M€

- Subventions publiques : 5.336 M€
- ANAH : 3.410 M€
- GRAND LYON : 372 K€
- VENISSIEUX : 375 K€
- ECORENOV(région) : 872 K€
- Individuelles : 307 K€
- Avance PROCIVIS : 1.2M€
- Prêt COPRO 100 (Crédit Foncier ) : 697 K€
- Prêt PROCIVIS (Mission sociale) : 300 K€

→ Réduire de 150 k€ les couts de chauffage et le budget de .... Les autres travaux !

# IMMO DE FRANCE RHÔNE ALPES- LES GRANDES TERRES

## Plan d'Interet Général – objectif réduction des charges



# IMMO DE FRANCE RHÔNE ALPES- LES GRANDES TERRES

## Plan d'Interet Général – objectif réduction des charges

### Copropriété LES GRANDES TERRES - Vénissieux Minguettes

- Déroulé du projet
  - **2008 – 2011 - Enquête et élaboration du projet par les acteurs moteurs :**
    - collectivité – Opérateur – syndic – conseil syndical
  - **2011 – 2013 - Diagnostics et cahier des charges par le tandem : opérateur / syndic**
    - Les négociations avec les fournisseurs
    - la construction des financements jusqu'aux restes à charges avec Procivis – Mr Emanuel Auger
  - **2013 – 2016 - Conseils Syndicaux et Assemblées Générales**
- Début des travaux 06/2017 - Durée des travaux : 26 mois
- Check-point mensuel des débiteurs et suivi des dossiers contentieux **avec l'opérateur**
- Réunion hebdomadaire avec le maitre d'œuvre, l'opérateur et conseil syndical - point sur l'avancement des travaux
- Suivi particulier des factures pour envoi aux fins d'obtenir les subventions
  - en adéquation avec PROCIVIS – Mr Emanuel Auger

# IMMO DE FRANCE RHÔNE ALPES- LES GRANDES TERRES Plan d'Interet Général – objectif réduction des charges





**Merci pour votre attention**

