



Atelier Copropriétés du 6 mai 2025

Comment fiabiliser le mode de gestion des petites copropriétés désorganisées ou inorganisées, dépourvues de syndic ou gérées par un syndic non professionnel ?

Recherche « SYN BIOSE », les SYNDics Bénévoles : Initiative, Organisation et Sens de l'Engagement – Sylvaine Le Garrec

Contacts

Sylvaine Le Garrec
06 21 70 44 72
sylvaine.le.garrec@gmail.com

• Les questionnements de la recherche « Synbiose » :

Syndics non-professionnels (SNP) Bénévoles Coopératifs	Qui sont-ils ? Quelles sont leurs motivations ?	Quels effets ? • capacités d'action collectives • Relations de voisinage • la construction d'un intérêt collectif • la mise en mouvement des copropriétés
	Quelles copropriétés ?	

Sylvaine Le Garrec est sociologue, spécialiste de l'habitat et de la copropriété. Après sa thèse de doctorat sur les copropriétés en difficulté de Clichy-Montfermeil, elle a mené des recherches sur les processus sociaux de rénovation énergétique des copropriétés pour l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) et le ministère en charge du Logement.

Dans le cadre du programme de recherche « (Ré)généraliser les copropriétés » du Plan Urbanisme Construction Architecture, la recherche SYN BIOSE portée par Camille Devaux et Sylvaine Le Garrec, en cours de finalisation, vise les copropriétés gérées par un syndic non professionnel (syndics bénévoles ou syndics coopératifs) : « *Qui sont les syndics non professionnels et quelles sont leurs motivations ?* » « *Quelles copropriétés cela concerne-t-il ?* » « *Quels effets le syndic non professionnel a-t-il sur ces copropriétés (capacités d'actions collectives, relations de voisinage, construction d'un intérêt collectif, mise en mouvement des copropriétés) ?* »

La recherche s'efforce de répondre à ces questions à partir d'une analyse statistique du registre national d'immatriculation, d'une enquête qualitative nationale au niveau des structures d'accompagnement, et d'une enquête qualitative locale auprès de 30 syndics non professionnels en Île-de-France et dans l'Orne.

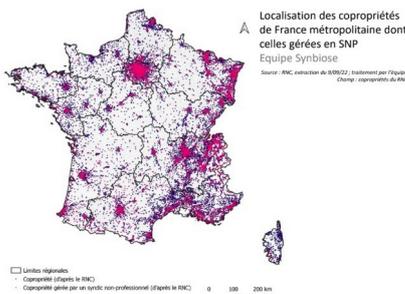
L'analyse du registre permet d'étayer qu'en septembre 2022, 40 % des copropriétés immatriculées apparaissent « sans syndic connu ». Une copropriété sur dix est gérée par un syndic non professionnel, typologie surreprésentée dans les copropriétés comptant 1 à 10 lots principaux et dans les copropriétés anciennes construites avant 1949. Les territoires concentrant de nombreuses copropriétés (Paris, Rhône, Bouches-du-Rhône et Alpes-Maritimes) comptent aussi une grande part de syndics non professionnels, qui sont également surreprésentés dans les territoires détendus, à dominante rurale, peu attractifs et vieillissants, ce qui s'explique par le faible nombre de syndics professionnels présents dans ces territoires, et de leur coût qui peut s'avérer trop onéreux pour des petites copropriétés.

Parmi les syndics non professionnels, certains ont recours à des structures pour les accompagner que ce soit au niveau comptable, juridique ou pour la gestion. Ces structures n'ont pas la même offre de services ni la même taille, allant d'un salarié pour un petit cabinet à plus de 140 pour des structures comme Matera¹. Le « profil type » de la gestion non professionnelle est souvent un propriétaire qui habite sur place, en présence d'un conseil syndical dynamique, lorsque la copropriété n'est ni trop grande ni trop petite, avec des immeubles simples à gérer ou sans gros travaux. Il a parfois des compétences juridiques, comptables ou organisationnelles spécifiques lui permettant de faire ce métier. Surtout, il a du temps et de la disponibilité pour répondre aux sollicitations qui leur sont adressées.

En conclusion, le choix de s'orienter vers cette solution alternative relève de plusieurs logiques :

- volonté de faire des économies ;
- éviter de revivre de mauvaises expériences de gestion professionnelle passée ;
- répondre à l'absence d'offre de gestion professionnelle locale ;
- s'inscrire dans une forme d'engagement militant.

Ce positionnement, à la fois copropriétaire, voisin, et syndic non professionnel, peut s'avérer risqué : nécessité de maîtriser des compétences savantes, obligation d'assumer différents risques relationnels possibles (mauvaise compréhension de sa position, risques de conflits, etc.), s'exposer personnellement (charge de travail, épuisement, etc.) : la fonction de syndic non professionnel peut être un choix par défaut, subi par la personne.



Une offre de service très disparate

	Solo/Quatre personnes	12 Questions	Bouches du Rhône (et Var)	France entière	France entière	France entière	France entière	France entière	France entière	France entière
	Mina 1	Mir A	UNP 13&83	USGC	ANCC	CLCV	ARC + ARC Services	Ma copro en force	Coprolib	Matera
Nb salariés	1 (gérant)	1 (gérant)	0	0	0	13 au siège + 100 associations locales	Env. 50	3	NB	140
Salariés directs	0	0	1,5	0	0	0	2	0	0	100
Nb de SNP	12	3	50	5	1300	NB (2000-3000)	3000	0	NB	6000
Questionnaires réponses									Commissariat DSP	
Services										
Support comptable										
Gestion comptable										
Conseil et PV										
Accompagnement	++++	+	+	+++	+	+++			+++	+++
Conseil									conseil	conseil
Présidents										
Autres	relations voisinage								gestion incidents	conseil bancaire



Au niveau du syndic

L'absence d'un profil-type (genre, âge, CSP)

MAIS il enregistre de nombreux prérequis : "l'oiseau rare"

¹ NB : Cette société a lancé son activité de syndic professionnel en février 2024.