

Edito



Sommaire

Faut-il repenser le fonctionnement des copropriétés.....p.2/3

Marché locatif : où en est-on ?.....p.4

Cette période de l'année est propice aux bilans.

Je n'ai pour ma part jamais connu autant de changements concentrés sur une même période.

Changements de modes de consommation liés à la crise économique que nous traversons.
Changements réglementaires voulus par le législateur et l'évolution de la société.
Changements de modes d'usage inculqués par l'émergence croissante du web.

Sommes-nous à l'aube de la 3^{ème} révolution industrielle ? A tout le moins, la révolution numérique est une certitude.

La société évolue au rythme d'internet. Une étude du CREDOC commanditée par le Ministère de l'Economie et publiée le 10 décembre révèle que 82 % des français utilisent régulièrement internet et disposent d'un ordinateur. Ils n'étaient que 48 % il y a 10 ans. Des marchés que l'on croyait immuables sont en train de bouger, secoués par la vague numérique. Dans nos métiers, l'apparition toute récente d'offres de gestion de copropriété en ligne interpelle le marché, professionnels comme clients. Mais attention, il ne s'agit pas de refaire sur internet ce que l'on faisait classiquement. L'offre numérique se doit d'être adaptée aux nouveaux modes d'usage.

Le web répond à un besoin de réactivité, de proximité. Il facilite aussi le besoin relationnel. Car internet ne crée pas la distance. Au contraire, il rapproche, malgré tous les excès qu'on lui connaît.

Cet aspect n'a pas échappé au législateur. Les rédacteurs de la future loi ALUR – la loi cadre de l'immobilier et du logement initiée par Cécile Duflot, Ministre du Logement – intègrent cette donnée en prévoyant de rendre obligatoire la création d'un site internet pour chaque immeuble en copropriété.

Internet peut-il être une réponse au besoin de convivialité dans les copropriétés ? Les sites internet des immeubles vont-ils rapprocher les gens et développer les réseaux sociaux de voisins ? Ce fut le thème d'une conférence animée par Isabelle Dahan, rédactrice en chef du site Mon-immeuble.com, à l'occasion du Salon de la copropriété de Paris le 14 novembre dernier et à laquelle participait Sergic. A en juger par la réaction du public, il n'y a pas de doute à avoir. Le besoin de lien social est primordial dans nos copropriétés et les sites internet des immeubles constituent une réponse adaptée pour que les voisins se disent un peu plus que simplement « bonjour » et participent activement à la gestion de leur immeuble.

Forts de notre expérience des sites extranets des immeubles – e-copro[®] a 4 ans – nous avons courant 2013 développé une offre de syndic sur internet dédiée exclusivement aux petits immeubles. Cette offre, c'est Syndic one[®]. A l'évidence ce concept séduit une clientèle soucieuse d'économie et d'efficacité. Une offre de gestion de copropriété sur internet ne peut toutefois pas se concevoir sans une connaissance réelle de l'immeuble et de ses copropriétaires, ce que permet naturellement une base CRM. Une telle offre nécessite tout autant des professionnels compétents, et des relais de proximité.

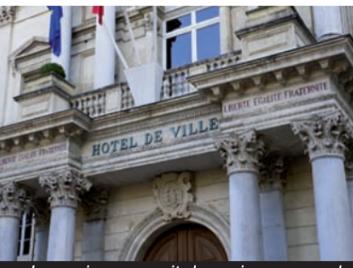
Ces offres nouvelles préfigurent l'évolution des métiers des services immobiliers. Toute crise favorise l'innovation et la créativité. A tout le moins c'est le chemin que nous poursuivons, toujours avec le souci d'ajuster nos services aux évolutions du marché, et de développer notre relation avec vous.

L'année qui s'achève a été intense, laborieuse parfois, dynamisante toujours. Il y a dans nos activités et dans nos relations assez d'intelligence et de courage pour que nous ayons ensemble confiance en l'avenir.

Aussi, je vous présente tous nos vœux pour cette année 2014 et vous souhaite d'excellentes fêtes de fin d'année.

Faut-il repenser le fonctionnement des copropriétés ?

Les copropriétés françaises vont-elles bien ?



Le maire pourrait devenir un nouvel acteur des copropriétés.

Parmi les nombreuses dispositions de la future loi ALUR figurent en bonne place les dispositions relatives aux copropriétés. Le législateur semble penser qu'il y a un malaise dans les copropriétés françaises.

Cette crainte relève davantage d'une certaine méconnaissance de leur fonctionnement que de la situation réelle. Par ailleurs, il ne faut pas oublier que les élus locaux ne sont souvent confrontés aux copropriétés que lorsqu'il y a un problème. De là à en avoir une vision déformée...

Les rédacteurs de la loi ALUR ont orienté le projet de texte autour de deux axes :

✓ D'une part, **renforcer la protection du copropriétaire** et des copropriétés, notamment lors de l'achat d'un logement situé dans un immeuble en copropriété.

✓ D'autre part, **organiser le contrôle par les pouvoirs publics** du bon fonctionnement des copropriétés. Figurent ici le projet d'immatriculation des copropriétés, la création d'un fonds de prévoyance obligatoire mais aussi l'émergence de ce nouvel acteur qu'est le maire de la commune, notamment dans le cas des copropriétés dégradées (techniquement et financièrement).

Il est légitime que les pouvoirs publics s'intéressent aux copropriétés, qui comptent près de 10 millions de logements répartis dans 650 000 immeubles. Un rapport présenté fin 2011 par Dominique Braye, alors sénateur et Président de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), attirait l'attention sur le risque de voir à court terme se multiplier des copropriétés mal entretenues et à court de ressources du fait des impayés de leurs propriétaires.

Parallèlement, la rénovation énergétique des immeubles anciens, qui est un des grands objectifs du Grenelle de l'environnement de 2007, est clairement au point mort dans les copropriétés. C'est ce qui ressort d'une étude présentée le 4 décembre 2013 lors de l'Assemblée Générale de l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement).



Les travaux de rénovation énergétique sont en panne dans les copropriétés.

Enfin, le bruit court que les relations entre syndicats et copropriétaires seraient conflictuelles. Or, en pratique, le baromètre des réclamations instauré par la DGCCRF (Répression des Fraudes) constate que moins de 1% des plaintes enregistrées concernent l'immobilier, dont une partie seulement sont relatives aux rapports syndicats-copropriétaires. Même son de cloche du côté des ADIL, agences publiques chargées d'informer le public sur les problèmes juridiques liés au logement.

Pour l'ADIL du Nord, dont SERGIC est membre du Conseil d'Administration, les questions de copropriété n'ont représenté, en 2012, que 2 % des 17398 consultations juridiques délivrées (source rapport 2012 ADIL du Nord). Il est à noter que plus de 90 % des copropriétés sont gérées par un syndic professionnel, alors que celui-ci n'est pas obligatoire, et que dans 95 % des cas l'Assemblée Générale renouvelle sa confiance à son syndic en le reconduisant dans ses fonctions.

Comment fonctionnent les copropriétés ?

Dans une copropriété, il y a 3 acteurs majeurs : le syndic, le conseil syndical, et les copropriétaires. Chacun y tient un rôle défini, encadré par la loi.

1^{er} acteur - Le syndic :

Un français sur deux a une image floue de ses missions... et de sa rémunération.

Pour beaucoup de copropriétaires, le syndic de copropriété, c'est surtout le percepteur qui appelle les charges de l'immeuble, l'huissier qui intervient en cas de retard de règlement, le censeur qui vous interdit de poser le type de parquet que vous avez choisi ou de remplacer vos fenêtres comme bon vous semble, en brandissant le sacro-saint règlement de copropriété. C'est aussi le dictateur qui vous impose des travaux que vous n'avez pas choisis, sous prétexte qu'ils ont été votés lors d'une assemblée générale à laquelle vous n'avez pas participé. Vous le rencontrez une fois l'an lors d'assemblées générales fastidieuses, faites d'une longue litanie de chiffres et de références juridiques. Il emploie un vocabulaire d'initié qui peut le faire paraître pédant et hautain. **Et pourtant, votre syndic, c'est avant tout l'homme de l'ombre qui veille au bon fonctionnement quotidien de votre immeuble. Sans lui, pas d'ascenseur, pas de chauffage, pas d'eau chaude...**



L'AG est souvent le seul moment où les copropriétaires rencontrent leur syndic à peine la moitié y participent.

Mandaté par l'assemblée générale des copropriétaires, le syndic est le représentant légal de la copropriété. Ses missions sont définies par la loi. Il assure l'administration générale de l'immeuble, tient les comptes, et veille à l'entretien courant et à la maintenance. Son mandat, comme ses missions, sont très générales et recouvrent une grande diversité de tâches qui font appel à de nombreux intervenants. Le syndic se définit comme un coordinateur généraliste. Les copropriétaires attendent de leur syndic de la présence, de la réactivité, de la proximité. Or la loi nous enferme de plus en plus dans une fonction administrative déconnectée des attentes réelles des copropriétaires (voir encadré Novelli). Le syndic vend avant tout du temps. Plus les contraintes administratives sont lourdes, moins il peut être disponible là où on l'attend.



Bon à savoir

L'arrêté Novelli du 19 mars 2010 définit un ensemble de près de 50 tâches qui incombent au syndic au titre de son mandat de gestion courante de l'immeuble, parmi lesquelles on trouve la tenue des comptes, l'organisation de l'assemblée générale, la souscription des assurances, ainsi que de nombreuses autres tâches plus administratives que « terrain ».

Combien coûte le syndic ? La rémunération du syndic représente en moyenne 9 % des charges courantes de l'immeuble (source observatoire national des charges de copropriété de l'UNIS). Les honoraires moyens d'un syndic sont de l'ordre de 12 € à 20 € par logement et par mois, en fonction des spécificités du contrat et de la taille de l'immeuble.

2^{ème} acteur - Les copropriétaires :

Ce sont malheureusement les grands absents des copropriétés.

Une copropriété, c'est une démocratie. Le vrai pouvoir est dans les urnes, lors du vote en assemblée générale. Mais pourtant les propriétaires ne s'intéressent que peu à leur copropriété et à son fonctionnement. Pour beaucoup, « chez eux » commence derrière la porte palière de l'appartement, et ce qui concerne les parties communes de l'immeuble leur semble étranger. Pourtant, être propriétaire d'un appartement en copropriété, c'est également être co-propriétaire des parties communes, de l'ascenseur ou des espaces verts, être le co-employeur du gardien, le co-titulaire des contrats d'entretien, et le co-mandant du syndic.

Le taux de participation effectif des copropriétaires aux assemblées générales reste faible. De l'ordre de 40 à 50 % pour une copropriété d'une cinquantaine de logements, à peine 25 % dans les grands ensembles. C'est si vrai que la loi ALUR prévoit d'étendre le nombre des décisions qui pourront être adoptées à la majorité des seuls propriétaires présents ou représentés sans quota minimum (majorité art.24). Au risque que des décisions qui s'imposent à tous soient prises par une minorité.

3^{ème} acteur - Le Conseil Syndical :

C'est un rouage essentiel entre le syndic et les copropriétaires.

Propriétaires eux-mêmes, élus lors de l'assemblée générale, les membres du conseil syndical sont des bénévoles mandatés par les autres copropriétaires pour accompagner le syndic dans sa gestion. Il joue un rôle particulièrement important de liaison entre le syndic et la collectivité des copropriétaires, et constitue le meilleur moyen de maintenir un climat de confiance réciproque.

Le mandat général qui lui est donné par l'assemblée générale consiste à assister le syndic et contrôler sa gestion dans l'intérêt collectif, notamment en ce qui concerne la négociation des contrats et des marchés, la tenue comptable et l'élaboration des budgets. L'assemblée peut lui conférer des missions plus étendues. Le conseil syndical doit pour sa part rendre compte aux autres copropriétaires de l'exécution de son mandat et faire connaître ses avis sur les questions relevant de sa mission. Pour lui permettre d'exercer sa mission, le syndic doit mettre à disposition du conseil syndical les éléments nécessaires.



Bon à savoir

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de 3 ans maximum lors de l'AG, à la majorité absolue des copropriétaires (majorité art. 25). La constitution d'un conseil syndical est de droit, même si le règlement de copropriété de l'immeuble ne le prévoit pas (art. 21 de la loi de 1965). Le conseil syndical élit en son sein son Président. La Recommandation de la Commission relative à la Copropriété n°13 du 8 juillet 2010, annexe au Code de la Copropriété, définit les missions et les bonnes règles de fonctionnement du conseil syndical (document consultable sur le site legifrance.gouv.fr)

E-copro® :
un outil de liaison
entre syndic,
conseil syndical,
et copropriétaires.



Développé par SERGIC depuis 4 ans, e-copro® est le site internet de chacune des 2 429 copropriétés que nous gérons.

C'est un formidable outil d'information pour le syndic. E-copro® est directement alimenté par la base de données SERGIC. Outre l'accès à son espace personnel (comptes, correspondance), chaque copropriétaire peut ainsi se tenir informé des décisions prises en assemblée générale, notamment en matière de travaux, mais a également accès aux événements quotidiens de l'immeuble à travers la « main courante ».



Pour les membres du conseil syndical, c'est un outil de travail à travers le forum d'échange qui leur est réservé, mais aussi un moyen de satisfaire à leurs obligations en informant régulièrement les copropriétaires de leurs actions. Le président du Conseil syndical dispose d'un outil de sondage destiné à recueillir l'avis de l'ensemble des copropriétaires sur un projet ou une question précise, et ainsi orienter les travaux du conseil.



E-copro® : un outil réellement intégré dans le fonctionnement des copropriétés.

70 % des membres de conseils syndicaux et 43 % des copropriétaires utilisent aujourd'hui e-copro®.



86 % des copropriétaires sont satisfaits du contenu d'e-copro®*

* Enquête réalisée par Régle de 3 auprès d'un panel de copropriétaires gérés par Sergic.

La conjoncture du marché locatif

En période troublée, il est indispensable de disposer de données fiables sur l'évolution du marché.

Dans notre précédente lettre d'information, nous vous faisons part des tensions rencontrées sur le marché locatif au printemps et à l'été derniers.

Il est paradoxal de constater que de nombreux logements restent vacants et que les délais nécessaires à retrouver un locataire s'allongent, alors même que la pénurie de logements incite nos gouvernants à légiférer afin de trouver des solutions d'urgence, envisageant même la réquisition des logements vacants.

Le problème réside plus dans un ajustement des loyers, des critères de solvabilité des locataires, et de l'état d'entretien des logements, que dans un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande. L'ajustement est nécessaire.

L'analyse rendue fin novembre par CLAMEUR confirme les constats que nous faisons dès cet été sur le parc géré par SERGIC quant au peu de dynamisme du marché actuel. Nous vous présentons ci-dessous un extrait du dernier rapport CLAMEUR.

« La crise immobilière actuelle n'est pas la 1^{ère} rencontrée mais elle a tendance à se prolonger. Depuis l'été 2011 le marché locatif privé tourne au ralenti, affecté par le ralentissement économique. Il doit composer avec une demande particulièrement déprimée par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat. »

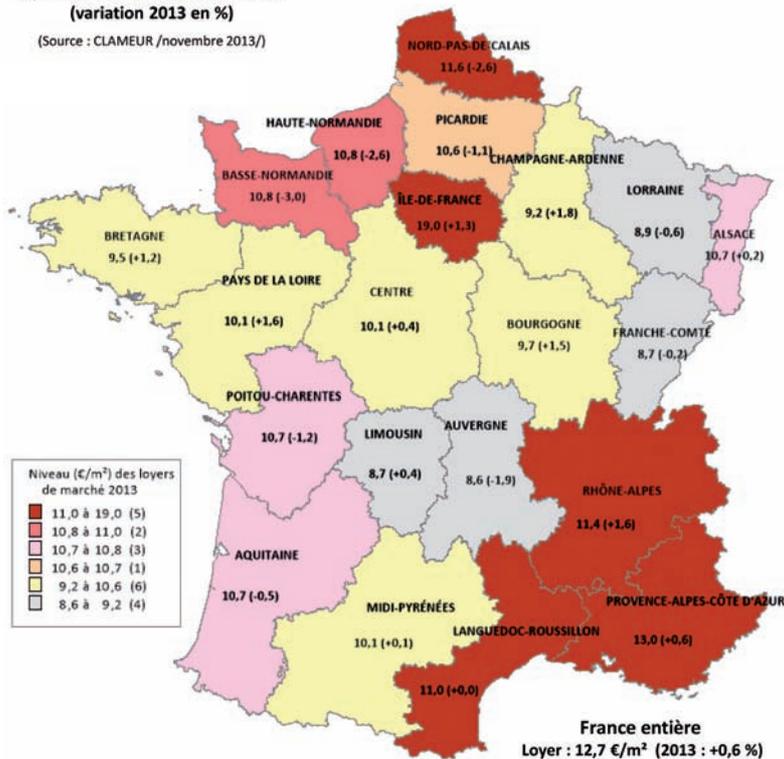
Baisse ou faible progression des loyers : sur le parc observé sur l'ensemble du territoire métropolitain, les loyers de relocation ont progressé de 0,6 % en moyenne, soit moins que les prix à la consommation (+ 0,9 %). Ils diminuent même dans 36,6 % des villes de plus de 10 000 habitants. Sont notamment touchées des métropoles régionales comme Amiens, Angers ou Lille.

Moins de travaux dans les logements : l'effort d'amélioration et d'entretien du parc s'est réduit. A peine ¼ des logements font l'objet de travaux lors de la remise en location. Ce qui est notoirement insuffisant.

Allongement de la vacance : la durée de vacance entre 2 locataires s'établit désormais à plus de 9 semaines en moyenne. En cause, le niveau d'exigence des candidats qui s'accroît, et un parc jugé trop cher et insuffisamment entretenu. Afin de faciliter les remises en location, le maintien d'un effort d'amélioration à un haut niveau s'impose, mais sans garantie de « retour sur investissement ».

Loyers de marché 2013 en €/m²
(variation 2013 en %)

(Source : CLAMEUR / novembre 2013/)



CLAMEUR : un observatoire reconnu

Actualisé chaque trimestre, l'observatoire des loyers CLAMEUR, dirigé par Michel Mouillart, professeur d'économie à l'Université Paris Ovest, analyse les marchés locatifs privés de 1 307 villes françaises depuis 1997. L'analyse porte sur 250 000 logements et couvre 95 % du marché français.

SERGIC est adhérent de CLAMEUR à qui nous fournissons les données du parc géré, et exploitons les données consolidées pour adapter le loyer au moment de remettre un bien sur le marché.

La future loi logement pose les bonnes questions. Les réponses seront-elles adaptées ?

Certaines questions soulevées par le volet « rapports locatifs » de la loi ALUR constituent de vrais bons sujets. Nous vous présentons ici 3 dispositions majeures concernant directement le marché locatif.

« **La question des honoraires de location** : dans sa version initiale, le projet de loi supprimait toute participation du locataire à la rémunération de l'agent immobilier, et en faisait supporter le coût exclusivement au bailleur.

La version définitive pourrait revenir à une répartition équilibrée entre bailleur et locataire.

« **La question des loyers** : la loi ALUR prévoit un encadrement des loyers, contenus dans une fourchette définie par arrêté préfectoral, et déterminée d'après des valeurs médianes relevées par un observatoire agréé.

La loi du marché fonctionne déjà ainsi, sans qu'il soit besoin d'instituer un encadrement administratif. La fiabilité du système tiendra surtout à la qualité de l'observatoire retenu.

« **La question de la Garantie Universelle des Loyers (GUL)** : le ministère du logement souhaite instituer la GUL, à laquelle tout bailleur privé devrait souscrire et qui serait abondée sur fonds publics.

La GUL fonctionnerait comme une assurance des impayés de loyers, mais avec des critères de solvabilité du locataire très assouplis visant à faciliter l'accès à un logement locatif privé pour tous. Le projet actuel manque de consistance pour pouvoir en mesurer la pertinence et la fiabilité pour le bailleur, ainsi que le coût pour l'Etat. A suivre.