

## Une nouvelle certification pour les syndicats en capacité de traiter des copropriétés fragiles ou en difficulté

Le Comité français d'accréditation (Cofrac) a officiellement validé début juin le référentiel de la certification "**QualiSR – Syndic Prévention Redressement**" mise en place par l'association QualiSR et l'organisme certificateur SGS Qualicert. S'inscrivant dans le cadre de la "Certification de Services" prévue par les articles L433-3 à L433-11 et R433-1 à R433-2 du Code de la consommation, il couvre les activités de gestion de copropriétés présentant les caractéristiques suivantes :

- **copropriétés fragiles**, présentant des symptômes de dysfonctionnement dans le **financement de leurs dépenses de fonctionnement et d'entretien des immeubles et de leurs équipements**, ou dans les **processus décisionnels**, et susceptibles s'il n'est appliqué des mesures de prévention et de redressement énergiques, de les entraîner dans la spirale de la copropriété en difficulté : perte de valeur des logements, modification sociologique de la composition des copropriétaires, aggravation des difficultés financières et dégradation du bâti. Ces dysfonctionnements peuvent être un taux d'impayés élevé, l'incapacité de voter des travaux urgents, des défauts de paiement de factures de d'eau, d'énergie, de chauffage, d'ascenseur ou d'assurance, un arrêté de péril ou d'insalubrité, un faible taux de présence ou de représentation des copropriétaires en assemblée, ou encore une absence de conseil syndical.
- **copropriétés en difficulté** éligibles aux dispositifs publics (POPAC, OPAH, Plans de sauvegarde) ou requérant le placement sous administration provisoire.

Cette certification exigeante s'adresse aux syndicats de copropriété qui gèrent déjà des copropriétés de ces deux types et qui souhaitent faire reconnaître la compétence et le potentiel de leurs équipes dans la prévention des processus de dégradation des copropriétés en situation de fragilité, et encore plus dans la mise en œuvre des actions de redressement des copropriétés en difficulté avérée. Elle a pour objectif de **sécuriser les acteurs en situation de choisir ou préconiser un syndic** en vue de gérer une copropriété dans ces situations – conseils syndicaux, opérateurs, associations – et justifier le **surcoût de gestion** que ce type de gestion implique. Elle vise également à reconnaître chez les syndicats une véritable spécialité, et un engagement sociétal de professionnels qui s'investissent et mobilisent leurs équipes dans l'accompagnement des habitants de ces copropriétés sur le chemin du redressement et de la réduction des charges.

**L'association QualiSR**, porteuse de ce projet et dont la création s'inscrit dans la continuité d'un travail collectif entrepris en 2013, regroupe notamment en cinq collèges représentatifs :

- Collège des professionnels de la gestion : des syndicats expérimentés en copropriétés en difficulté ou souhaitant s'y impliquer
  - Le groupe Safar, Gexio, l'Agence du Grand Paris and States, Relais Habitat, FDI Groupe, Citya, ELLFC, Domofrance, SGN, Elimmo, la coopérative Les 3 Roches, Efficience, Actipole Gestion, le réseau Immo de France de Procviv Immobilier, etc.
  - La coopérative de portage immobilier Coprocoop IdeF,
  - **Des grandes fédérations de syndicats : l'UNIS, membre et contributrice, et la FNAIM, en cours d'adhésion,**
  - **l'Union sociale de l'Habitat (USH).**
- Collège des opérateurs de l'habitat nationaux : Soliha, Urbanis, Citémétrie.
- 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 :
  - **Une Convention d'accompagnement a été signée en 2017 avec la Fondation Abbé Pierre fortement impliquée dans le projet,**
  - Des acteurs experts de la copropriété : Copro+, Règles de la copropriété, René Bresson etc.,
  - **L'Association des responsables de copropriété (ARC),**

- Un établissement d'enseignement supérieur, **l'IMSI (Institut du management des services immobiliers)**.
- Collège des membres associés représentants des pouvoirs publics
  - **Une Convention d'accompagnement a été signée avec l'ANAH, particulièrement impliquée dans le projet.**
- Collège des partenaires spécialistes de l'univers de la copropriété :
  - Des cabinets d'avocats : Raison Carnel, Canciani Avocats,
  - Des experts comptables : Comandex,
  - ainsi qu'à titre personnel des personnalités impliquées dans ces thématiques telles que Xavier Benoist, Jean-Marie Gambrelle, Pascale Herman etc...

Un premier syndic a déjà passé avec succès l'audit de certification, **FDI Groupe à Montpellier, membre du réseau Immo de France de Procvivis Immobilier** et sera le premier à afficher la Certification "QualiSR". L'association compte sur une dizaine de certifiés d'ici la fin de l'année avec pour objectif d'accompagner le projet sociétal de prévention et de redressement des copropriétés fragiles ou en difficulté sur les métropoles concernées.

Association QualiSR Syndic Prévention Redressement

<http://www.qualisr.com/>

[associationqualisr@gmail.com](mailto:associationqualisr@gmail.com)

Contact : Alain Papadopoulos

**SAS AEDév**

30 rue de la Varenne,

94106 Saint Maur-des-Fossés Cedex

e-mail : [alain.papadopoulos@universimmo.com](mailto:alain.papadopoulos@universimmo.com)

tél. : 01 56 31 02 86 et 06 60 76 05 20