



Communiqué de presse

CERTIFICATION DES SYNDICS DE PREVENTION ET DE REDRESSEMENT DE COPROPRIETES

Jeudi 20 septembre a eu lieu la cérémonie de remise de certificat par Olivier Audebert, directeur technique et commercial de **SGS ICS**, au premier syndic de copropriété certifié Qualicert « **QualISR Syndic Prévention Redressement** » le cabinet **FDI-ICI réseau Immo de France à Montpellier en la personne de son directeur Mr Alberto Viçoso de Gouveia**, marquant ainsi le lancement officiel de cette certification.

Son premier objectif est de distinguer les syndics de copropriété ayant l'expérience et les capacités – compétences et moyens, ... – pour gérer et redresser des copropriétés difficiles ou en difficulté avérée. Mais aussi pour sécuriser les acteurs qui interviennent dans l'accompagnement de ces copropriétés : l'ANAH, les collectivités, les opérateurs, les associations d'aide aux copropriétaires et résidents.

L'intervention préventive de syndics certifiés peut enrayer le processus de dégradation des copropriétés fragiles et éviter les dispositifs coûteux susceptibles d'être nécessaires ultérieurement si les mesures adéquates ne sont pas mises en œuvre à temps.

Cette certification délivrée par SGS, fortement encouragée et soutenue par l'**ANAH**, est portée par l'association QUALISR qui rassemble toutes les parties en présence dans la prévention et le redressement de la copropriété fragile ou en difficulté :

Des opérateurs du redressement tels **SOLIHA, Citémétrie** ou **Urbanis**,

Des associations de copropriétaires et habitants, **l'ARC, Fondation Abbé Pierre**,

Des syndics de copropriété largement engagés dans la gestion de copropriétés difficiles et des fédérations de syndics – **l'UNIS**, le réseau **Procivis Immobilier (Immo de France)**, plusieurs syndics privés ou du secteur social,

L'Union Sociale pour l'Habitat (USH),

Ainsi que de nombreuses personnalités du monde de la copropriété : avocats, experts, etc intéressés par le projet.

Elle est à présent rejointe par la **FNAIM**, sous l'impulsion de son nouveau président, Jean-Marc Torrolion, qui a signé aussi lors de cette cérémonie la convention d'adhésion et de soutien de sa fédération, approuvée à l'unanimité par son conseil d'administration.

Une table ronde animé par Henry Buzy-Cazaux, président de l'IMSI, a permis à **Gilles Delestre**, président délégué de l'UNIS, **Jean-Marc Torrolion**, président de la FNAIM, **Jean-Louis Dumont**, président de l'Union sociale pour l'habitat (USH), **Philippe Petiot**, directeur général de Procvivis UESAP, de Procvivis Immobilier pour le réseau Immo de France, et **Philippe Delaroa**, directeur général de SOLIHA 75-92-95, de rappeler l'importance que revêt la démarche de certification entreprise par QualiSR pour leurs organisations respectives :

- pour les syndicats de copropriété et le réseau Procvivis, c'est une valorisation de leur profession, un renforcement de sa dimension d'acteur sociétal, et une montée en compétence, tout en rappelant la nécessité d'une prise de conscience collective que cette gestion des copropriétés en fragilité ou en difficulté exige, de la part du syndic, une prestation plus lourde et coûteuse que pour les autres types de copropriétés ;
- pour les organismes HLM qui possèdent des patrimoines dans des copropriétés difficiles la perspective d'avoir des syndicats qui leur apportent de la sécurité dans le traitement de ces problématiques et, lorsqu'ils sont syndicats eux-mêmes, de valoriser ou compléter leur professionnalisme et leur implication par cette certification ;
- enfin pour les opérateurs qui interviennent dans les dispositifs publics de redressement (OPAH, Plans de sauvegarde, POPAC, etc.), une sécurisation et la garantie d'avoir des interlocuteurs syndicats participant efficacement à la mise en œuvre des mesures de redressement financées par la collectivité, y compris dans les petites copropriétés de centre-ville très dégradées.

Intervenant en clôture, **la directrice générale de l'ANAH, Valérie Mancret-Taylor**, a pu rappeler l'importance pour l'agence de la prévention des dysfonctionnements des copropriétés et de leur traitement précoce, évitant le dépassement d'un seuil de dégradation nécessitant la mise en œuvre de procédures coûteuses, et l'intérêt de disposer sur tout le territoire d'un maillage de syndicats s'engageant sur un référentiel exigeant.

En 2018-2019, **l'association QualiSR** présidée par **Catherine Jeufraux**, elle-même syndic de copropriété, et les deux vice-présidents, José De Juan Matéo et Philippe Delaroa, complétée par leur secrétaire général Alain Papadopoulos et de l'ensemble de son Conseil d'Administration, va se consacrer à la diffusion et la valorisation de la certification auprès des syndicats et des acteurs publics et collectivités territoriales, ainsi qu'à l'accompagnement, au support méthodologique et à la formation des candidats à cette certification. Une vingtaine de cabinets de syndicats se préparent ou sont sur le point de s'y préparer, et un objectif de 80 à 100 syndicats certifiés est envisagé.

Avec l'impulsion donnée par l'association QUALISR, cette certification a vocation à instaurer un **« cercle de confiance »** entre professionnels, copropriétaires, et intervenants de l'action publique, permettant de prévenir la dégradation des copropriétés fragiles. Sans elle, et sans une collaboration étroite pour la mise en œuvre de mesures de prévention et de redressement énergétiques, la spirale de la copropriété en difficulté s'avère inévitable. Le référentiel de certification ajoute à ces éléments techniques la prise en compte des réalités humaines qui conditionnent le redressement de copropriétés difficiles. A ce titre la présence, dès l'origine de l'association, de l'ARC et de la Fondation Abbe Pierre, ont été la garantie que ce projet n'était pas seulement professionnel, mais aussi social et humain.

Enfin, ces copropriétés concernent des parcs immobiliers à faible performance énergétique, dont beaucoup peuvent être qualifiés de **« passoires thermiques »**. L'approche globale prévue par la certification vise aussi à prendre en compte l'amélioration énergétique de ces copropriétés, une composante fondamentale de la réduction des charges, de la consommation d'énergie et de l'amélioration du confort des habitants



Créée en mars 2015, **L'association QualiSR**, est issue d'un travail collectif, commencé en 2013 par des acteurs impliqués dans le traitement de copropriétés fragiles. Elle réunissait les 3 grandes catégories d'intervenants : des syndics professionnels, des opérateurs des pouvoirs publics notamment l'Anah, et les copropriétaires avec l'ARC ou les résidents au sens large avec la Fondation Abbe Pierre. Progressivement ces travaux ont permis de dégager un consensus sur les conditions fondamentales, pour le syndic d'une copropriété fragile ou en difficulté, d'entreprendre et de mener à bien son redressement. Très rapidement sont apparus, d'une part le souhait pour les syndics impliqués et investis dans le traitement de copropriétés difficiles d'obtenir la reconnaissance de leur expérience et des savoir-faire acquis, et le besoin d'autre part pour les autres acteurs – copropriétaires, agences, villes, opérateurs, associations – d'être sécurisés lorsque s'impose le choix d'un syndic pour prendre en charge avec efficacité une telle copropriété.

En janvier 2017 QualiR a été rejointe par L'UNIS et a complété son dispositif par un conventionnement avec l'Anah. Elle a eu alors pour objectif de traduire ces travaux en une véritable certification de services, telle que prévue par le Code de la consommation, seul signe de reconnaissance susceptible de créer la confiance nécessaire entre les acteurs de la prévention et redressement des copropriétés.

Elle regroupe aujourd'hui une cinquantaine d'adhérents, dont la Fédération SOLIHA, l'Arc, l'Union Sociale pour l'Habitat, Coprocoop, l'Institut du management des services immobiliers (IMSI), plusieurs grands syndics dont le Réseau Procivis Immobilier (immo de France), des cabinets de syndics de petite et moyenne importance, des organismes HLM, ainsi que les deux syndicats majeurs de syndics professionnels, l'UNIS et la FNAIM.

Les soutiens l'ANAH et de la Fondation Abbé Pierre, mais aussi de l'UNIS, de l'ARC et plus récemment de la FNAIM ont permis la réalisation de ce projet qui s'est concrétisé au printemps 2018, par la validation de la COFRAC d'un référentiel et la certification d'un premier syndic.

La certification de services **Qualicert** est un label qualité officiel s'appliquant aux activités de services et régi par le code de la consommation. Reposant sur le contrôle du respect d'engagements figurant dans un référentiel propre à chaque secteur, elle est délivrée par **SGS**, leader mondial de la certification, accrédité en France par le Comité français d'accréditation (COFRAC).

