

# Les syndicats savent mettre les copropriétaires face à leurs responsabilités" (Olivier Safar, QualiSR)

Alors que QualiSR a présenté le 26 janvier 2021 ses propositions pour prévenir les impayés de charges ([lire sur AEF info](#)), son président, Olivier Safar, revient pour AEF info sur les enjeux des copropriétés en difficulté. Une situation dont il redoute l'amplification, en raison des nouvelles exigences de performance énergétique. Le président de QualiSR considère en effet que le dispositif MaPrimeRénov Copropriétés est insuffisamment adapté au processus décisionnel des copropriétés. Alors que la qualification des syndicats avait été présentée comme l'un des points d'amélioration du plan Initiative copropriétés, Olivier Safar rappelle que la fluidité des rapports entre collectivités et opérateurs (Anah, Anru, etc.) demeure un enjeu crucial.



Olivier Safar, président de Quali SR. Droits réservés - DR - DR

AEF info : Que pensez-vous du traitement des copropriétés depuis le lancement, par le gouvernement, en 2018, du plan Initiative copropriétés, piloté par l'Anah ?

Olivier Safar : Lors de son lancement, le plan Initiative copropriétés avait bien identifié les copropriétés dont il fallait s'occuper en priorité. Mais nous allons devoir faire face, au cours des prochaines années, à des copropriétés fragilisées qui ne présentaient pas encore d'importants problèmes en 2018. Cela concerne des immeubles en assez mauvais état, qui ne sont pas conformes aux nouveaux critères de la réglementation énergétique [notamment ceux prévus par la loi Climat et résilience d'août 2021], et qui n'ont pas bénéficié d'un entretien complet depuis 10, 15 ou 20 ans, mais seulement de quelques réparations ponctuelles. Maintenant qu'il y a d'importants travaux à entreprendre, les copropriétaires préfèrent ne pas les voter en assemblée générale, sachant qu'ils ne pourront pas les payer.

Face à cela, le soutien à la rénovation énergétique apporté par le plan gouvernemental de relance est une belle idée mais il ne fonctionnera pas partout. Le dispositif MaPrimeRénov Copropriétés [entré en vigueur le 1er janvier 2021] illustre bien cette difficulté. On ne peut pas

demander aux copropriétaires d'atteindre dans l'immédiat un gain énergétique de 35 % [pour bénéficiaire de MaPrimeRenov' Copropriétés, la copropriété doit réaliser des travaux permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35 %]. Cela fait peur à tout le monde en assemblée générale car cela nécessite trop de travaux en même temps et des moyens importants, puisqu'il faudrait entre 2 et 3 millions d'euros en moyenne pour réaliser ce gain énergétique de 35 % au moins. Or les montages financiers sont complexes, faute de banques disposées à avancer les fonds.

Cet objectif de gain énergétique nous paraît plutôt atteignable en dix ans, dans le cadre du plan pluriannuel de travaux, qui est un outil davantage en phase avec le temps de la copropriété. Il ne faut pas croire que l'on peut mener des travaux en un an ou deux ans. Nous devons d'abord convaincre les copropriétaires de l'utilité des travaux et leur expliquer le dispositif à mettre en place, ce qui peut prendre deux à trois ans, en moyenne. Il faut par la suite constituer un dossier de demande et le faire voter en assemblée générale avant de conduire les travaux. L'ensemble de ce processus peut durer sept ans en moyenne. MaPrimeRénov Copropriétés est un bon système en soi. Mais, alors que les dossiers de demande de MaPrimeRénov à titre individuel sont déposés et traités en grand nombre ([lire sur AEF info](#)), seulement une centaine de MaPrimeRénov Copropriétés a été versée sur le territoire national à ce jour. À l'échelle de mon cabinet, nous avons lancé seulement quatre dossiers d'aide MaPrimeRénov Copropriétés. Il faudra ensuite courir pour déposer une demande avant le 31 décembre 2022 [date d'échéance de MPR Copropriétés], et nous n'obtenons pas de réponse lorsque nous demandons des délais supplémentaires.

AEF info : Lors d'un comité de pilotage du plan Initiative copropriétés en janvier 2020, la formation des syndicats à la prévention des dysfonctionnements avait été citée comme l'une des pistes d'amélioration du plan. Comment avez-vous tenu compte de cette suggestion ?

Oliver Safar : C'est pour cela même que nous avons créé un nouveau niveau "Membre QualiSR", afin d'apporter une réponse aux syndicats volontaires pour l'obtention d'une certification "prévention redressement" mais qui ne gèrent pas de copropriétés en difficulté ou dégradée. Ce niveau de qualification, qui permet d'être "syndic de confiance", représente une première marche avant la certification. Il implique, pour le syndic, de signer une charte d'engagements, de suivre des formations, d'analyser les signes de fragilisation des copropriétés. Et, le cas échéant, de mettre en place un plan de redressement pour éviter que la copropriété ne bascule dans des difficultés plus importantes. Cela permet de montrer que ces syndicats disposent d'une faculté d'analyse qui les rend aptes à évoluer vers un label "prévention redressement" lorsqu'ils devront gérer des copropriétés en difficulté.

AEF info : À l'instar de Philippe Rio, maire de Grigny ([lire sur AEF info](#)), certains élus appellent à la création de syndicats publics ou d'intérêt général. Cette réflexion est d'ailleurs engagée sur le territoire de Plaine commune. Voyez-vous cela comme une menace ou comme un outil complémentaire pour les ensembles privés en difficulté ?

Olivier Safar : Ce type d'initiatives ne peut être assimilé à un syndic, à mon sens. Nous avons tout à fait besoin d'un opérateur public rattaché à la collectivité pour intervenir dans l'accompagnement social des copropriétaires en difficulté. Mais cela doit se faire en complément de l'action du syndic privé. Certaines collectivités pensent qu'elles feront mieux et plus vite mais c'est impossible. Surtout, elles ne sauront pas mettre les copropriétaires face à leurs responsabilités alors que nous, nous savons les confronter à leurs engagements vis-à-vis de leur logement, de leur lot et des parties communes. QualiSR accueille déjà beaucoup de syndicats sociaux rattachés à l'Union sociale pour l'habitat et nous avons plaisir à les former et à les accompagner vers un métier qui n'est pas toujours facile pour eux, car il y a des règles et des façons de faire différentes de celles du parc social.

AEF info : Cela témoigne-t-il d'un climat parfois tendu entre maires et syndicats dans des communes abritant des copropriétés en difficulté ?

Olivier Safar : Certaines communes accompagnent bien mais d'autres considèrent que le syndic est un escroc, qui n'est là que pour gagner de l'argent. Nous ne partageons bien évidemment pas cette vision, même si l'on sait qu'il y a des bons et des mauvais syndicats. Les syndicats ne sont pas là pour facturer des frais dans un but lucratif. Certains maires ne comprennent pas que nos missions dans ces copropriétés sont plus complexes que dans d'autres et nous prennent beaucoup plus de temps, ce qui justifie des honoraires plus élevés. C'est d'ailleurs un surcoût prévu par l'Anah dans son aide à la gestion. Certains élus y voient malheureusement une façon, pour les syndicats, d'engranger des moyens supplémentaires, et nous rétorquent que nous devrions faire davantage d'accompagnement social. Or ce n'est pas notre rôle mais celui des opérateurs de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale tels que Soliha ou Urbanis. Ces derniers nous permettent d'ailleurs d'avancer plus vite en rassurant les copropriétaires et en leur expliquant les enjeux de la copropriété et de sa gestion, ce qui facilite les assemblées générales par la suite.