

*Refonte organisationnelle,
restructuration juridique et
assainissement comptable des
copropriétés*

2016

ÉDITO//PAR SORAYA DAOU
ET NICOLAS CLÉMENT,
COPILOTES DU GT COPROPRIÉTÉ



◀ Soraya DAOU
Responsable du service des études, de
la prospective et de l'évaluation (SEPE)
à l'Anah

2016 : UNE RÉFLEXION FOCALISÉE SUR LE FONCTIONNEMENT, L'ORGANISATION ET LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

Le Groupe de Travail Copropriété du *Forum des politiques de l'habitat privé (Forum PHP)* a pour mission d'identifier et de valoriser les bonnes pratiques mises en œuvre par les collectivités visant à l'obtention de copropriétés durables.

Le GT Copropriété est composé des représentants des 14 membres du Forum et copiloté par l'Anah et l'ANRU.

• **En 2016, le GT Copropriété a choisi de focaliser son action sur les acteurs et outils de la refonte organisationnelle, la restructuration juridique et comptable des copropriétés.**

• Une vingtaine d'échanges ont ainsi eu lieu durant 2016 avec des intercommunalités, des syndicats, l'ARC, Copro +, un géomètre-expert, un administrateur judiciaire, 2 sociétés déployant des applications dédiées aux copropriétés, et une universitaire

• Ce recueil agrège les comptes rendus d'audition, en complément de l'atelier de restitution organisé le 18 novembre 2016.



◀ Nicolas CLÉMENT
Chargé de mission habitat et qualité urbaine à la Direction de la Stratégie et de l'Accompagnement des Acteurs (DS2A) à l'ANRU



UNE SOCIÉTÉ DE CONSEIL EN COPROPRIÉTÉ CRÉÉE EN 2009

Forces de leurs expériences tant en matière de contrôle de gestion et de systèmes d'information que de copropriétés, Cécile Barnasson et Pierre Olivier ont créé en 2009 la société de conseil COPRO+, dont ils sont respectivement présidente et directeur. La société propose une large gamme de services pour accompagner les copropriétés dans la remise en ordre de leur gouvernance et leur gestion et la réalisation de travaux, en s'inspirant des bonnes pratiques du monde de l'entreprise.

Offre étoffée, clientèle large

Leur offre de prestations s'est progressivement étoffée pour répondre à la diversité des situations des copropriétés rencontrées sur le terrain et aux demandes de tous les acteurs de la copropriété : syndics professionnels ou bénévoles, conseils syndicaux, copropriétaires.

COPRO+ intervient également pour le compte de bailleurs sociaux, afin de réorganiser des copropriétés issues de la vente Hlm, ou à la demande des collectivités locales.

Les champs d'intervention de COPRO+ couvrent la gestion, l'assistance aux instances de la copropriété, l'assistance aux projets de rénovation et la formation.

Une équipe d'experts basée à Lyon et Paris

L'équipe de COPRO+ compte sept experts dans le domaine de la copropriété sur les plans juridiques, techniques, organisationnels et de la gestion : six sont rattachées au siège à Lyon, un salarié a la responsabilité d'une agence en région parisienne. Les statuts de la société permettent un développement en franchise.

Des travaux de recherche conduits concomitamment

Dans leur ouvrage *Sauvons les copropriétés, ce qu'il faut changer*, paru en 2011, Cécile Barnasson et Pierre Olivier présentent le fonctionnement actuel des copropriétés, analysent leurs difficultés et formulent des préconisations pour en améliorer la gestion et la gouvernance. Ils poursuivent cette activité de recherche au sein de COPRO+, en parallèle – et à la lumière – de leurs interventions sur le terrain. Ils participent également aux travaux de l'association *Planète Copropriété* en faveur de la rénovation énergétique et à des programmes de recherche nationaux. Leurs travaux ont récemment abouti à l'élaboration d'un cahier des charges pour une transition juridique des copropriétés, dans le cadre d'un projet de recherche lancé par le PUCA (*Plan Urbanisme Construction Architecture*).

REMETTRE EN ORDRE LA GOUVERNANCE ET LA GESTION POUR PERMETTRE LA RÉALISATION DE TRAVAUX

Un constat : des règlements de copropriété parfois incompatibles avec la réalisation de travaux

Les consultants de COPRO+ sont fréquemment confrontés à des règlements de copropriété et des pratiques en matière de comptabilité qui rendent très difficiles la gestion quotidienne de l'entretien mais surtout la réalisation de travaux. Bien souvent, leur intervention vise donc en premier lieu à reprendre l'ensemble des documents de copropriété (règlements de copropriété et états de division) et définir de nouvelles règles de fonctionnement : « Grâce au module SOS, les conseils syndicaux peuvent nous appeler directement. »

De l'importance du diagnostic d'organisation et de gestion (DOG)

Les consultants de COPRO+ ont développé un outil de diagnostic d'organisation et de gestion (DOG). Il permet de déterminer la capacité à agir d'une copropriété et de définir les solutions adaptées pour assurer la gestion courante et entreprendre des travaux : « Nous étudions le règlement de copropriété pour voir s'il permet de réaliser les travaux. Nous examinons comment sont tenues les AG. Nous analysons le rôle du syndic. Nous réfléchissons aux économies de charges possibles et à une organisation pour le traitement des impayés. »

Cécile Barnasson confirme l'intérêt d'analyser le fonctionnement et les comptes de la copropriété : « La comptabilité n'est que la transcription en chiffres de l'état de la copropriété. On en retire de nombreuses informations. »

Les consultants de COPRO+ rencontrent parfois des syndics qui n'appliquent pas les règles en vigueur depuis 2007. Seule la consultation des grands livres permet de retracer l'historique de la copropriété. Ce travail préalable permet de se prémunir d'un blocage futur dans

la décision et la mise en œuvre des travaux et de poser les bases d'une gestion efficace et pérenne, une fois les travaux réalisés :

«Après notre intervention, nous essayons de laisser des copropriétés durables, avec une gouvernance assainie et une gestion prévisionnelle de l'entretien. Elle est basée sur l'évaluation de l'espérance de vie des parties communes, composant par composant (ascenseur, façade, etc.) avec une logique classique d'investissement et d'amortissement.»

RÉVISER LA LOI DE 1965 SUR LES COPROPRIÉTÉS POUR CLARIFIER

Des copropriétaires bénévoles censés être multi compétents

Pour les co-fondateurs de COPRO+, la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis constitue un véritable frein à l'entretien et à la rénovation de ce parc de logements dans la mesure où elle entretient une confusion des rôles et confie la responsabilité du contrôle de gestion à des bénévoles.

«L'assemblée générale est souveraine et censée décider de tout, ce qui veut dire que l'on demande aux copropriétaires d'être compétents dans tous les domaines. Par ailleurs, la loi confie la mission de contrôler la gestion du syndic – c'est-à-dire de professionnels – à des copropriétaires bénévoles, a priori non compétents. Dès lors, on constate souvent des erreurs liées à une insuffisance de compétence. De nombreux conseils syndicaux se limitent à contrôler l'état des dépenses, c'est-à-dire les factures, alors qu'ils devraient également avoir un œil sur l'ensemble de la comptabilité.»

Vers des copropriétaires plus investis dans la gestion de leur copropriété ?

Ils déplorent également que les copropriétaires se sentent avant tout propriétaires de leur lot privatif et se désintéressent de la gestion des parties communes, généralement confiée à un syndic externe, et à laquelle ils ne comprennent rien. De plus, la prise en charge de la totalité du coût des travaux d'entretien, comme une dépense par les seuls copropriétaires actuels, exclut du fonctionnement de la copropriété toute notion de gestion patrimoniale et représente un obstacle à l'engagement de travaux.

Éclaircir les règles comptables

Cécile Barnasson et Pierre Olivier en appellent en outre à un travail de formalisation de la comptabilité des copropriétés : *«Il faudrait que le décret précise certaines règles comptables, pour que les syndics n'interprètent pas ces règles à leur façon. Il n'existe pas de référentiel de données commun en termes de gestion, ni aucune codification des procédures.»*

Mettre en place des organismes d'alerte

Cécile Barnasson et Pierre Olivier plaident également pour la mise en place d'un dispositif permettant d'alerter les copropriétaires en amont, lorsque des difficultés sont pressenties : *«Nous souhaiterions la mise en place d'organismes similaires aux organismes agréés de gestion pour les TPE, dont le champ couvre les professions libérales, les artisans, les commerçants ou encore les agriculteurs. Il s'agit d'associations loi 1901, instituées par la loi de finances rectificative de 1974 sous la tutelle de l'administration fiscale, chargées d'opérer un pré-contrôle pour repérer les anomalies comptables à partir d'une analyse sur des grandes masses, et de conseiller les entrepreneurs. Il serait intéressant de s'inspirer de ce principe de contrôle externe, peu onéreux, pour l'adapter au régime spécifique de la copropriété.»* ■

© Forum des politiques de l'habitat privé 2016
Une production du *Groupe de travail Copropriété*
Co-pilotes du groupe : Soraya DAOU et Nicolas CLÉMENT
Rédaction : FORS-RS
Conception, direction et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 14 membres

www.forumhabitatprive.org