

Qui sont les syndics bénévoles aujourd'hui ? Comment l'ARC aide les syndics bénévoles ?

Notre dossier du mois comprend deux parties :

1. Une étude statistique et qualitative sur les syndics bénévoles aujourd'hui.
2. Un rappel de toutes les aides et outils mis à la disposition des syndics bénévoles (ou coopératifs) par l'ARC.

Le phénomène du « *syndic bénévole* » : un phénomène en pleine expansion

Il y a dix ans, on parlait de 5 % de copropriétés gérées par des « *syndics bénévoles* ». Aujourd'hui l'INSEE annonce le chiffre de 11 %.

11 %, cela représente environ 55.000 copropriétés, ce qui est très important et représente un enjeu notable en matière d'information, de formation et d'assistance.

Le présent dossier a pour but de mieux faire comprendre :

- qui sont ces syndics bénévoles ;
- quelles sont leurs motivations ;
- quelles sont les précautions à prendre pour éviter que ces syndics ne soient dépassés par leurs tâches ;
- et enfin comment l'ARC participe à la sécurisation de la gestion bénévole.

A noter : nous employons dans ce dossier le terme générique de « *syndic bénévole* ». Ce terme désigne tout aussi bien les syndics bénévoles au sens strict que les syndics-proprétaires indemnisés ainsi que les syndics « *coopératifs* ».

En un mot, il désigne le syndic **NON** professionnel par rapport au syndic professionnel.

I. Qui sont les syndics bénévoles ?

Les associations de l'UNARC accueillent aujourd'hui plus de 3.000 syndics bénévoles. Elles sont donc - de loin - les associations les plus représentatives en ce domaine.

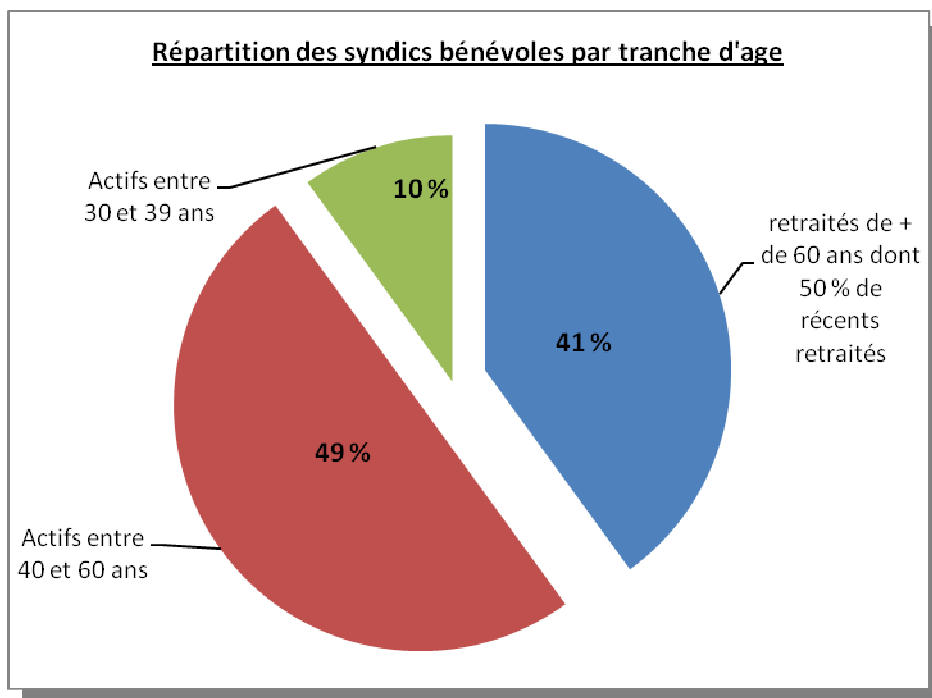
Nous avons cherché à savoir quels étaient les types dominants de syndic bénévole aujourd'hui.

Une idée reçue veut qu'il s'agisse surtout d'hommes et surtout de retraités. L'analyse donne des résultats assez différents. Détaillons-les.

A. La répartition par âge

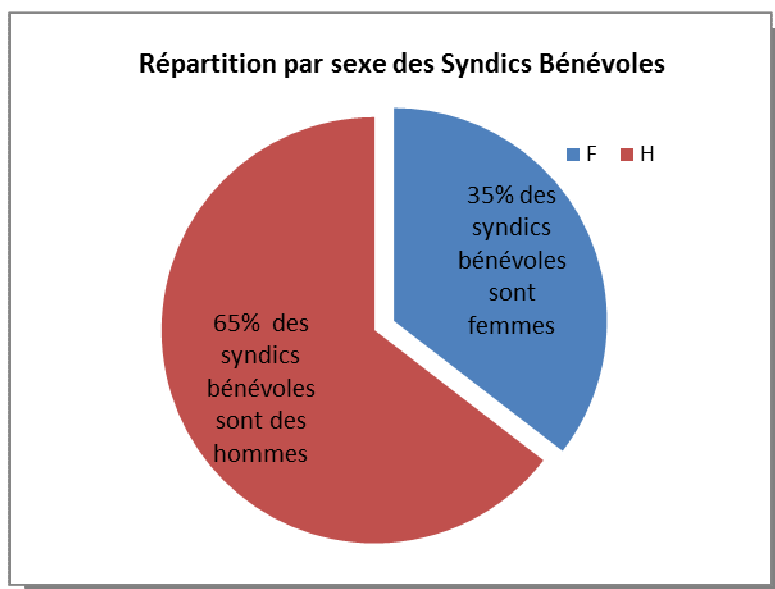
La proportion de nos adhérents assurant le rôle de syndic bénévole se décompose de la manière suivante :

- 41 % d'entre eux sont des retraités, dont la moitié sont de jeunes retraités (depuis moins de trois ans) ;
- 49 % sont des actifs entre 40 et 60 ans ;
- 10 % de jeunes actifs d'une trentaine d'années.



B. La répartition par sexe

Les syndics bénévoles sont, dans 35 % des cas, des femmes, contrairement à l'idée reçue selon laquelle cette activité serait exercée essentiellement par des hommes.



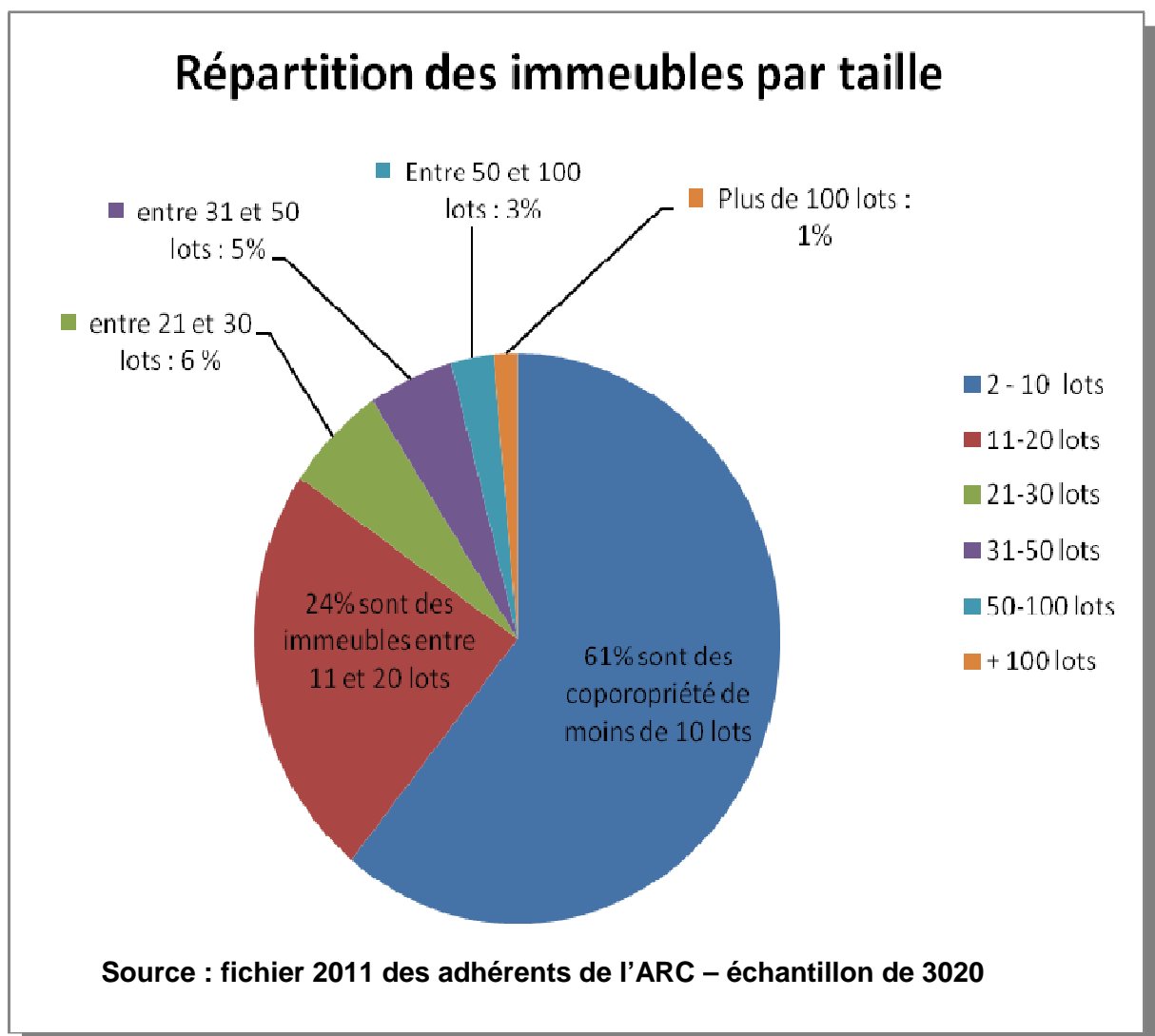
II. Type de copropriétés concernées

85 % de nos adhérents gèrent des copropriétés inférieures à 20 lots principaux.

Sachant que 60 % des copropriétés de France ont moins de 20 lots principaux, ce chiffre n'étonnera pas, mais permet de penser que le nombre de syndicats bénévoles est appelé à croître de façon importante dans les prochaines années.

On notera par ailleurs que 10 % des copropriétés gérées par des bénévoles ont plus de 30 lots et 4 % plus de 50 lots.

Les copropriétés en gestion directe ne sont donc pas **que** des petites copropriétés comme on pourrait le penser.



III. Les profils dominants

Voici maintenant une approche plus qualitative des nouveaux syndics bénévoles.

Les quatre portraits qui suivent donnent une idée fidèle des dynamiques actuelles :

A. Des hommes plutôt d'un « *niveau cadres* »

La grande majorité des syndics bénévoles (72 %) a un statut de cadre ou de cadre supérieur. Cela leur permet d'exercer une activité qui demande beaucoup d'autonomie, tout en acquérant une certaine polyvalence : informatique, bâti, technique, droit, comptabilité. Toutes ces disciplines sont, en effet, importantes et apprendre à mieux les maîtriser favorise parfois une évolution de carrière dans leur vie professionnelle. Cela est confirmé par le fait que le statut de syndic bénévole est généralement valorisé sur le *curriculum vitae* de nos adhérents.

B. Des femmes qui travaillent souvent à temps partiel

Beaucoup de femmes syndics bénévoles exercent un emploi à temps partiel (39 % de nos syndics adhérentes). Leur motivation principale au départ est souvent : comment faire baisser les charges.

Les femmes sont parfois plus frileuses au début à l'idée de se lancer dans la gestion d'une copropriété, mais après quelques mois de pratique, elles oublient leurs réticences, à tel point que certains de nos auditeurs de comptes les ont rebaptisées les « *chasseuses de charges* ».

C. Des jeunes retraités qui y trouvent une activité passionnante

Les jeunes retraités très motivés trouvent là, en effet, une façon de s'impliquer dans une activité doublement utile (pour la copropriété et pour le niveau des charges). Actuellement 20 % de la fonction de syndic bénévole est assurée par ces jeunes retraités pour lesquels l'indemnisation perçue au titre de leur fonction de syndic permet souvent un complément de retraite.

D. Un rajeunissement et une manière nouvelle de « *consommer* » de façon éclairée

Depuis quelques années, nous observons un rajeunissement des responsables de copropriété avec une augmentation en nombre de la tranche des 30 - 35 ans ayant été désignés syndic de leur immeuble par leurs voisins. Cette évolution s'explique par différents facteurs.

- **La volonté de consommer « éclairé »** : quand les professionnels ne sont pas à la hauteur, il est tentant de faire par soi-même, on l'observe dans de nouveaux modes de consommations. Ainsi, en copropriété, la gestion directe va être valorisée. Les syndics professionnels - passés de statut « *de sachant* » (d'expert) à celui de « *simple fournisseur de services* », parfois très médiocre - sont écartés par ces nouveaux consommateurs prêts à faire « *par eux-mêmes* ».
- **L'accès à l'information** : De plus en plus facile d'accès grâce à internet et aux médias, l'information diffusée aux consommateurs leur permet d'être mieux formés, sans délai. La diffusion de connaissances, mais aussi d'outils, permet aux

copropriétaires d'être de plus en plus compétents et efficaces pour prendre en main leur gestion.

IV. Pourquoi deviennent-ils syndic bénévole ?

A. Par nécessité économique

C'est souvent le cas des petites copropriétés. Les honoraires pratiqués par les syndics professionnels y représentent parfois plus de 40 % du budget de fonctionnement annuel et la qualité de service, pour ce prix-là, n'est pas au rendez-vous (une visite par an, lors de l'AG !). Le meilleur moyen d'augmenter son pouvoir d'achat sans diminuer la qualité de service est de baisser les charges en gérant sa copropriété « *au plus près* ».

B. Par souci de qualité de gestion

Les conseils syndicaux, déçus par les efforts qu'il faut fournir pour assister et suivre la gestion du syndic s'aperçoivent qu'il est plus « *rentable* » d'investir une telle énergie pour faire les choses soi-même plutôt qu'en relançant inlassablement - et souvent sans résultat - celui qui devrait les faire. Ainsi nos adhérents réussissent à apporter une qualité de service bien meilleure que celle d'un syndic professionnel, tout en faisant faire des économies à la copropriété (en frais de gestion et par une meilleure maîtrise des dépenses).

C. Pour échapper au syndic de promotion (cas des copropriétaires achetant dans une copropriété nouvelle)

Est-il encore besoin de préciser que les syndics installés par le promoteur auront plus à cœur de défendre les intérêts du promoteur plutôt que ceux des copropriétaires ? Certains copropriétaires ne souhaitant pas maintenir cette configuration changent de mode de gestion avant l'expiration des garanties de construction.

Conclusion :

Plus de femmes que l'on croit ; plus de jeunes aussi ; une motivation « *économique* » très forte pour faire baisser les charges, mais aussi un besoin de gestion « *active* » et effective des immeubles que les syndics professionnels n'assurent plus dans les petites copropriétés.

Réponse à quelques « *contre-vérités* »

Régulièrement décrié par les syndics professionnels, le statut de syndic bénévole n'est pas toujours facile à défendre auprès des copropriétaires, aussi convaincu et motivé soit-on. Nous livrons ci-dessous les critiques plus couramment utilisées pour décourager les candidats à la gestion directe, et les réponses que nous y apportons.

Contre-vérités	Vérités
 <p>Seul un professionnel peut gérer une copropriété</p>	<p>L'article 2 alinéa 2 de la loi dite HOGUET assouplit la gestion et permet à un propriétaire de gérer son patrimoine. Cette possibilité est renforcée par l'article 28 du décret du 17 mars 1967.</p>
 <p>Seul un professionnel sait gérer une copropriété</p>	<p>Le syndic de copropriété est un généraliste. Quand il ne sait pas régler un problème, il s'entoure d'experts, aux frais de la copropriété, pour résoudre le problème ou proposer une solution qu'il soustraire avec prise d'honoraire. Un copropriétaire entouré d'experts est tout autant compétent, et sera en plus : présent, réactif, soucieux de la dépense.</p>
 <p>Vous n'avez aucune compétence pour gérer votre copropriété</p>	<p>Des outils sont mis à disposition (logiciels adaptés), des formations sont dispensées par l'ARC, et vous avez une palette d'experts (juristes, architectes, comptables, etc..) pour vous accompagner en tant que syndic bénévoles. Contrairement aux professionnels, le syndic bénévole n'a pas besoin de tout savoir sur les immeubles, la bonne connaissance de sa propre copropriété étant suffisante pour faire un travail de qualité.</p>
 <p>La carte professionnelle est gage de compétence</p>	<p>La carte de gestion est délivrée pour une durée de 10 ans et quasiment impossible à annuler même en cas de grosses fautes de la part des syndics titulaires. De plus, les gestionnaires ne sont titulaires d'aucune carte, une seule carte, généralement détenue par le directeur, étant suffisante pour tout un cabinet.</p>
 <p>Un syndic bénévole ne dispose pas de garantie financière</p>	<p>La garantie financière n'a jamais empêché les syndics professionnels de partir avec la caisse alors qu'aucun syndic bénévole n'a jamais commis une telle malversation ! La garantie financière des syndics professionnels est bien souvent impossible à mettre en œuvre. Par contre, la gestion en syndic bénévole présente 2 garanties importantes : 1- l'obligation d'un compte bancaire séparé ; 2- une assurance responsabilité civile .</p>
 <p>Les impayés vont exploser, le syndic bénévole n'est pas crédible</p>	<p>Dans la pratique c'est exactement l'inverse qui se produit. Le syndic bénévole prend soin de faire voter en AG un protocole de recouvrement clair et efficace à appliquer. Il sais aussi trouver plus facilement la façon de d'adapter son recouvrement auprès des copropriétaires qui le sollicitent et propose des solutions amiables, sans surfacturer.</p>

I. Trois conseils préalables aux candidats « *syndic bénévole* »

Premier conseil : « *bien évaluer les difficultés* »

Avant d'encourager les candidats à la gestion directe nous leur conseillons systématiquement de dresser un état des lieux de la situation pour étudier la « *faisabilité* » du projet. Nous avons mis au point, une petite méthode d'évaluation sur la faisabilité du projet.

Un rapide questionnaire thématique décliné en 11 questions permet aux candidats à la gestion bénévole d'obtenir un résultat leur apportant une aide à la décision :

- ➔ soit tous les voyants sont au vert et avec la rigueur nécessaire, le projet est tout à fait envisageable.
- ➔ soit les voyants sont au rouge et la situation sera plus délicate à prendre en main. Dans ce cas, le candidat au poste de syndic bénévole devra prendre en main la gestion de sa copropriété en tant que conseiller syndical avant de se proposer en tant que syndic bénévole.

Nous publions ce tableau de bord au point II du présent dossier.

Deuxième conseil : « *Faire le bilan de la gestion de sa copropriété et établir une feuille de route* »

La deuxième étape consiste dans la réalisation d'un audit de gestion afin de mieux comprendre tout ce que fait (ou ne fait pas) le syndic en place et pourquoi.

Les adhérents peuvent être accompagnés et aidés dans ce travail par des auditeurs de comptes spécialisés. Les rapports d'audit de gestion leur permettront de mettre en place une feuille de route et de hiérarchiser les actions à mener pour améliorer la gestion.

Troisième conseil : « *Se faire accompagner au début* »

Afin de répondre au besoin d'accompagnement au démarrage de la gestion bénévole d'un nombre grandissant de nos adhérents s'impliquant en tant que syndic bénévole, l'ARC a créé un poste dédié. Un salarié est donc présent pour aider les futurs syndics bénévoles à mettre en place leur projet et pour accompagner les syndics bénévoles dans leurs débuts.

II. Tableau de bord de « *faisabilité* » pour candidat à la gestion bénévole

Etes-vous prêt à devenir syndic bénévole ? Faites le test

Vous voulez évaluer la faisabilité de la gestion bénévole dans votre copropriété ? Voici un test qui vous permettra de le faire simplement.

I- Faisabilité Administrative

1/ Combien de logements compte votre copropriété?

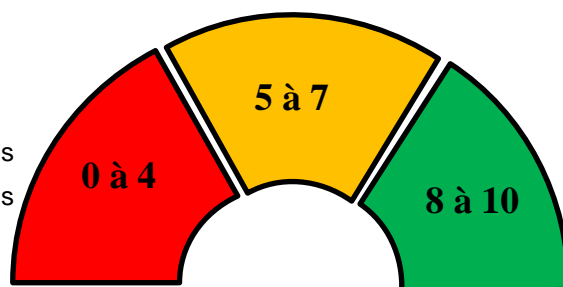
- Moins de 20 lots 3 points
- Entre 21 et 50 lots 1 point
- Entre 51 et 100 lots 0 point

2/ Combien de bâtiments compte votre copropriété?

- 1 bâtiment 3 points
- 2 bâtiments 2 points
- 3 bâtiments 1 point

3/ Estimez l'implication du conseil syndical

- Présent et actif 4 points
- Présent et prêt en s'engageant 2 points
- Inexistant 0 point



TOTAL "faisabilité administrative"	points
---	---------------

II - Faisabilité Financière et Juridique

1/ Quel est le budget annuel de votre copropriété?

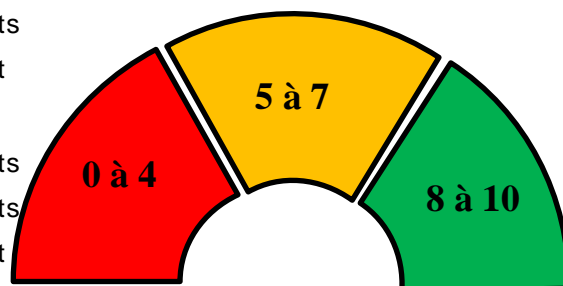
- Moins de 15 000 € 3 point
- De 15 001 € à 30 000 € 2 points
- De 30 001 € à 60 000 € 1 points
- Plus de 60 000 € 0 point

2/ Nombre de procédure en cours ?

- aucun procès 3 points
- Un procès en cours 2 points
- Deux procès en cours ou plus 0 point

3/ Pourcentage du montat des impayés dans le budget

- Moins de 10 % 4 points
- Entre 11 % et 25 % 2 points
- Plus de 25 % 0 point



TOTAL "faisabilité financière et juridique"	points
--	---------------

III - Faisabilité du suivi technique

1/ Comment sont assurés l'entretien et la maintenance de l'immeuble (petits travaux) ?

- Réguliers depuis 10 ans 15 points
 Réguliers depuis 3 ans 10 points
 De temps en temps 6 points
 Entretien inexistant 3 points

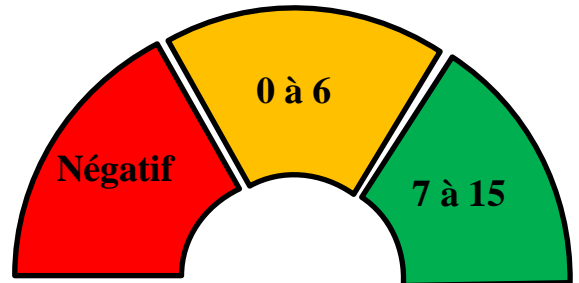
2/ Quels sont les travaux à prévoir dans les 3 ans ?

- Ravalement - 1 point
 Reprise des toitures - 1 point
 Reprise de l'étanchéité - 1 point
 Mise en conformité des ascenseurs - 1 point

3/ Equipements et services collectifs

- Ascenseurs - 2 points
 Chaufferie - 2 points
 Espaces Verts - 1 point
 Interphone - 1 point
 Salariés (Gardiens, employés, ect..) - 2 points
 Parking - 1 point

TOTAL "faisabilité technique"	points
-------------------------------	--------



● Majorité de rouge :

Sauf si vous êtes vraiment spécialiste des situations où les « *compteurs* » sont dans le rouge, l'engagement est risqué.

Notre conseil : améliorer d'abord la gestion en mettant la pression sur votre syndic, et dès que les compteurs sortent du rouge, faites-vous accompagner pour vous lancer.

● Majorité de orange :

Il y aura sans doute beaucoup de temps à consacrer à votre nouvelle responsabilité, surtout dans la reprise de la gestion, mais un bon conseil syndical à vos côtés vous permettra de redresser efficacement la gestion de votre copropriété.

Notre conseil : ne partez donc pas seul, soyez accompagné d'un conseil syndical présent et impliqué et faites-vous aider d'une association compétente et spécialisée.

● Majorité de vert :

Configuration idéale, aucune excuse, lancez-vous !

Notre conseil : n'oubliez quand même pas d'adhérer à votre association préférée !

III. Pour une gestion sécurisée d'un point de vue juridique et comptable

Pour nous un syndic « *bénévole* » bien outillé et bien conseillé est le meilleur des syndics :

- il prend le temps nécessaire à une gestion de qualité ;
- il gère forcément d'abord dans l'intérêt des copropriétaires et de la copropriété (suivi de la gestion, mise en concurrence, contrôle du travail fait, contrôle des factures...) ;
- il est **présent** et **réactif** en cas de problème.

Pour garantir dans le temps cette « *plus-value* », l'ARC et l'UNARC vont plus loin et se fixent trois objectifs.

1. Premier objectif : aider ceux qui veulent se lancer comme syndic bénévole à le faire facilement et les accompagner au début

En premier lieu, comme nous l'avons déjà vu, nous voulons accompagner les « *nouveaux syndics* » dans leurs débuts.

- Pour cela l'ARC et l'UNARC viennent de mettre au point la « *Valise du syndic bénévole* » qui contient tout ce qu'il faut à un débutant pour assurer sa fonction :
 - o préparation, convocation et tenue d'assemblée générale ;
 - o procès-verbal ;
 - o élaboration du budget ; lancement des appels de fonds ;
 - o tenue des comptes ;
 - o gestion administrative ;
 - o établissement d'un état daté ;
 - o gestion des contrats et des petits travaux, etc.
- Par ailleurs, un poste spécialement dédié à l'assistance des nouveaux syndics bénévoles a été créé à l'ARC.

2. Deuxième objectif : aider ceux qui sont déjà syndic à gagner du temps et à être plus performants encore

- Ce n'est pas le tout d'assurer cette fonction. Il faut pouvoir le faire sans y consacrer plus de temps qu'il n'est nécessaire.
- D'où les nombreux outils mis en place par l'ARC pour faciliter le travail de ses adhérents :
 - o pour faire soi-même sa comptabilité (**SIMPLY-SYNDIC**) ;
 - o pour avoir accès à des prix et services négociés (groupement d'achats de **Copropriété-Services**) ;
 - o pour faire des appels d'offre en ligne (**COPRO-DEVIS**) ;
 - o pour animer un site Internet (**COPRO-NET**).

3. Troisième objectif : garantir à tous une totale sécurité juridique et comptable

Enfin l'ARC apporte la sécurité de gestion :

- sécurité juridique d'abord, ceci par tous les moyens possibles :
 - o rendez-vous ;
 - o téléphone ;

- e-mails ;
 - bulletins ;
 - veille juridique ;
 - guides gratuits
 - dossiers sur la « *zone adhérents* » d'Internet ;
- sécurité comptable ensuite :
- formation à l'utilisation de divers logiciels comptables ;
 - service d'assistance à l'élaboration des documents comptables ;
 - partenariat avec des experts-comptables spécialisés en copropriété pour ceux qui ont besoin d'un commissaire aux comptes ou veulent déléguer totalement leur comptabilité.

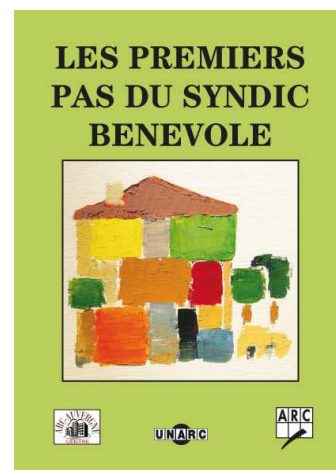
*

Conclusion : grâce à ces conseils, services et outils la gestion bénévole sera tout à la fois **sereine** et **sécurisée**. Deux qualificatifs qui ont souvent déserté le monde de la Copropriété.

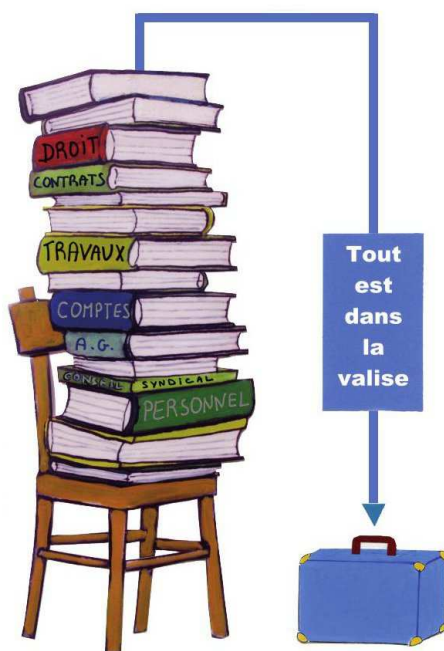
Quelques outils pour un bon départ

- **Un guide gratuit**

En conclusion, l'argument économique ne joue pas sans une volonté de mieux faire. Pour aider les copropriétaires à anticiper la prise en main de la gestion de leur copropriété, nous avons élaboré un guide gratuit, regroupant les informations ciblées et pratiques nécessaires à connaître quand on souhaite devenir syndic bénévole. « *Les premiers pas du syndic bénévole* » est un guide téléchargeable gratuitement sur notre site Internet (et en cliquant sur la couverture ci-contre).



- La valise



Devenir syndic est possible, mais ne s'improvise évidemment pas, et c'est pourquoi L'ARC et L'UNARC ont développé un outil de support de gestion : La *Valise du Syndic Bénévole*. Elle est constituée d'une méthodologie et de nombreux modèles de documents (modifiables en traitement de texte ou tableur) tels qu'un modèle de convocation, des supports d'appels de charges, un protocole de recouvrement de charge, etc. Ces documents et supports permettent d'accompagner concrètement les Syndics Bénévoles dans la mise en place de la gestion directe.