

Tout savoir sur la copro

Pour ses 18 ans, le salon niçois Solutions Copropriétés s'est même offert quelques élans militants.

Toujours en partenariat serré avec les deux grands réseaux immobiliers FNAIM et UNIS, c'est l'heure des grandes manœuvres pour le rendez-vous azurien des syndicats et conseils syndicaux, alors que la profession entame sa mutation via la loi ALUR, qui ne laisse pas que des bonnes impressions sur le terrain. Pas de quoi démoraliser les 90 exposants, de l'entretien à la rénovation en passant par la sécurité incendie, les ascenseurs, et surtout les potentielles économies d'énergie propres à dégraisser un peu les charges. Ni même les syndicats, venus en nombre redorer le blason d'un métier pluriel qui a souffert, ces dernières années, d'un certain déficit d'image. Et qui pourtant restent les indispensables maillons pour gérer avec rigueur toute copropriété bien organisée. Ils ont enchaîné de multiples conférences, en privilégiant un seul mot d'ordre : l'anticipation, que l'on se place côté travaux ou côté réformes et bouleversements législatifs. En privilégiant aussi, dans leurs débats, l'intervention de professionnels, architectes, experts-comptables ou entreprises spécialisées.

Car la copropriété (250.000 lots dans les Alpes-Maritimes) est aujourd'hui loin des valeurs collectives et partagées en bon entendement d'antan. Devant l'afflux de réglementations, d'usages et d'abus individuels, les conseils syndicaux bénévoles, appuyés sur leurs syndicats, souffrent d'un syndrome



Solucop à Nice, ce sont des exposants, mais surtout des conseils. Sur notre vidéo, visite guidée avec Catherine Vaillant.



d'incompréhension notoire dès qu'arrive le temps des assemblées générales. Ainsi est-il souvent difficile de faire admettre à l'ensemble des copropriétaires que l'audit préalable aux travaux (mais néanmoins payant) peut être synonyme de belles économies. Et qu'un suivi de chantier pour le gros entretien (payant itou) peut éviter bien des surprises à la livraison, surtout à l'aune d'une grande transition énergétique où le renouvelable est roi mais encore mal maîtrisé, dans des copros vieillissantes. A Nice, le week-end dernier, il aura donc beaucoup été question de conseil. Le syndic aura lui-aussi sa part de responsabilité dans l'ouvrage : à lui d'expliquer aux copropriétaires ses démarches, ses obligations (et les leurs), ses honoraires et les lois en vigueur ou à venir. Me Frédéric Hentz a quant à lui détaillé les risques encourus

par les mauvais payeurs et les solutions qui peuvent être mises en œuvre par la copropriété, jusqu'à la vente aux enchères du lot incriminé. En préalable, l'importance d'une souscription d'assurance juridique aura été rappelée. Les nouvelles réglementations incendie, les audits énergétiques, l'entretien des balcons ou les pistes pour faire baisser les charges, financements à l'appui, le programme 2013 s'est montré riche et copieux, dans une ambiance particulièrement chaleureuse, chaque stand contrant l'austérité des sujets abordés par un accueil plutôt gourmand. Un beau rendez-vous, mature et généreux, à l'image de ses visiteurs : peu de jeunes dans les allées d'Acropolis, signe évident qu'être membre d'un conseil syndical demande de l'implication, de volonté, et du temps libre. Un peu dommage...

> Rester UNIS derrière les pros

Le syndicat partenaire affichait ouvertement à Nice sa mission pédagogique.

Sur le salon niçois, Jean-André Martin, membre du conseil de l'UNIS Nice Côte d'Azur, se voit de loin, avec son badge fluo au revers de la veste. Pourquoi ? « C'est un constat que nous avons fait dans la profession, au niveau des nouvelles dispositions qui sont en train d'être prises par l'Assemblée nationale et le Sénat quant à la loi ALUR : une loi où tout n'est pas critiquable, mais où, sans faire de la politique, un certain nombre de points vont avoir pour effet de modifier les rapports de force entre syndicats, propriétaires et locataires. Des amendements et modifications multiples qui vont engendrer, qu'on le veuille ou non, des dépenses supplémentaires pour les usagers. Pour des raisons purement électoralistes, on n'en parle pas aujourd'hui... On cherche à contenter, sans dire ce que cela va réellement coûter. L'immobilier, c'est du long terme, on n'investit pas pour quelques années, le minimum, c'est une vue à 30 ans. Or malheureusement, les règles changent tous les



Jean-André Martin

deux ou trois ans. On sait aussi que le parc public n'est plus suffisant pour couvrir les besoins en logements, nécessairement le privé complète, mais avec ces mesuretteles qui vont coûter de l'argent, que l'on arrêtera donc, mais qui tirent sur les propriétaires, toujours, on détourne les potentiels acheteurs. Je connais des propriétaires qui préfèrent

payer la taxe sur les logements vacants, ce qui revient moins cher que de louer à un mauvais locataire... » Alors FNAIM et UNIS, dans un bateau commun, veulent souquer en rythme. « C'est le seul moyen, en France, d'arriver à ses fins. Nous disons clairement : arrêtons, il faut au contraire inciter à faire de l'investissement locatif. Nous sommes en train d'assister à une dérégulation du marché, avec des prix qui vont augmenter puisqu'on ne trouvera plus de logements. C'est le ras-le-bol. Le seul moyen de nous faire entendre, ce serait de fermer nos cabinets, ou de ne pas payer certains impôts, mais on ne le fera pas, pour ne pas pénaliser nos clients. Par contre, nous sommes en train de réfléchir, tous ensemble, à quelques actions d'envergure. Comme envoyer à tous nos clients un descriptif clair et chiffré de ce que cette loi ALUR va leur coûter. A eux alors d'interroger leurs députés... » Le parlementaire, l'autre bon moyen de relayer l'info...

Isabelle Auzias

→ LE CHIFFRE

48%

C'est le pourcentage de dirigeants en France qui se déclarent prêts à prendre des risques (source baromètre SAGE Business Index 2013, sondage sur 11.700 entreprises dans 17 pays), et parmi eux, 62% sont persuadés qu'il s'agit là de la seule approche pour garantir le succès à venir. Selon cette récente enquête, c'est un net regain d'optimisme par rapport aux chiffres 2012, avec un indice de confiance qui remonte à 55,16 points (+9,61 par rapport à l'an passé). 23% des patrons français restent persuadés que le premier handicap se niche dans les lourdeurs administratives imposées par le législateur, 19% rejetant le problème sur les taux d'imposition. A 62%, les dirigeants attendent une réforme rapide basée sur une réelle simplification. Pour 43% d'entre eux, l'Etat ne ferait pas les efforts nécessaires pour soutenir l'activité des PME, mais pour 73%, la faute revient plutôt aux banques et au manque de liquidités accordées à ces mêmes petites entreprises.

→ LE PRIX DE LA SEMAINE

Les premiers Trophées Climat Energie ont récompensé le 15 novembre dernier la CCI Nice Côte d'Azur pour son implication sur la commune de Saint-André de la Roche afin d'y optimiser l'efficacité énergétique, en particulier sur l'éclairage public et privé : identification des consommations, études et audits, les préconisations consulaires passent par un choix plus judicieux des lampes utilisées (exit les 60W traditionnelles et les halogènes, utilisation des LED) et par la pose d'économiseurs d'énergie. Ont participé à ce programme quelques belles enseignes marlapiques, comme Resistex, Qualiteo, Augier, Ragni, Lumière d'Azur, Orsteel Light, SAGI Maintenance ou SPIE. Le tandem CCI/Saint-André s'est adjugé le prix Trophée Entreprises/Aménagement durable. 28 communes, huit collectivités et établissements publics, 25 entreprises et sept associations avaient candidaté à ces nouveaux Trophées calquant leurs désirs sur le Plan Climat Energie du 06, qui vise à réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre sur le département, soit plus d'une tonne et demi de CO2.

→ LA SURPRISE

C'est cet appel à la manif lancé par l'UPE 06 et ses partenaires patronaux pour le 11 décembre prochain (voir ci-dessous). Les raisons de la colère ? L'exaspération croissante des chefs d'entreprises devant les actuelles politiques économiques. Une exaspération symbolisée par ces cartons jaunes brandis de concert en guise d'avertissement. Salariés acceptés, et récupération politique probable.

