



2017, année charnière pour les copropriétés

I- Les propositions de l'UNIS pour 2017, année électorale L'UNIS entend peser dans le débat public et fait des propositions pour 2017. Face aux enjeux de rénovation énergétique, de la demande de logements, et des mutations technologiques, l'UNIS veut accompagner les cabinets de syndicats et leurs clients copropriétaires. Après un tour de France dans 10 métropoles pour rencontrer les acteurs publics, 10 propositions sur le Logement sont formulées dans le MANIFESTE UNIS POUR 2017. Parmi elles, pour les copropriétés, deux propositions phares :

Recourir à un syndic professionnel pour tous les immeubles : Laisser les immeubles être gérés par des non-professionnels n'est plus compatible avec les enjeux actuels (énergie, modernisation, numérisation). Pour autant, la gestion d'immeubles de petite taille n'est pas rentable pour un syndic professionnel et trop chère pour les copropriétaires. La solution consistera :

- ✓ A alléger les contraintes et le formalisme pour les petits immeubles afin que les syndicats professionnels puissent se positionner sur ce marché en proposant une offre de services acceptable pour les copropriétaires.
- ✓ A favoriser une gestion allégée notamment par le biais de services en lignes
- ✓ A permettre aux acteurs publics de confier des missions ciblées aux syndicats professionnels sur ces immeubles
- ✓ A s'appuyer sur les syndicats professionnels pour le redressement des copropriétés en difficulté

Briser le carcan de la copropriété qui ne permet pas d'atteindre les objectifs de rénovation énergétique : La rénovation du parc privé existant, notamment énergétique, est l'un des grands enjeux économiques actuels mais aussi la garantie du maintien d'une offre privée locative suffisante. Le constat de terrain révèle que l'existence d'une loi unique et nationale, qui est modifiée chaque année, et qui est faite pour tous les immeubles quelles que soient leurs tailles, constitue un carcan contreproductif. Le statut de la copropriété ne permet pas d'atteindre les objectifs de rénovation énergétiques. Afin que chaque immeuble retrouve sa liberté pour retrouver une capacité d'action efficace, il est indispensable :

- ✓ D'adopter une loi quinquennale pour un programme de rénovation du parc privé collectif, qui doit sanctuariser les efforts à consentir en ce domaine.
- ✓ De simplifier les règles de gouvernance : revoir les modalités de concurrence des syndicats, renforcer le rôle des conseils syndicaux, alléger les formalités de convocation et de vote des assemblées générales, rendre aux copropriétaires la liberté de choix des prestations qu'ils souhaitent
- ✓ De revoir les modalités de financement, d'épargne, et d'emprunts ainsi que les comptes bancaires et la comptabilité

Simplifier, stabiliser, fluidifier : L'UNIS avait déjà manifesté en mars 2015 sous le slogan « *Stop à la folie réglementaire* », et propose pour 2017 : plus de stabilité, de lisibilité, de faisabilité, moins de taxes, moins de règles, moins de rétroactivité. L'annulation de quelques dispositions du décret relatif au contrat-type de syndic par le Conseil d'Etat (arrêt du 5 oct.2016), saisi par les professionnels, confirme les limites de l'hyper-réglementation.

II- Les obligations réglementaires qui entrent en vigueur en 2017 :

En début d'année 2017 entreront en vigueur des dispositifs-clés pour la gestion des immeubles :

- L'obligation d'immatriculation des immeubles de plus de 200 lots
- La création d'une fiche synthétique pour les immeubles de plus de 200 lots
- L'obligation d'ouvrir un fonds travaux d'au moins 5% du budget prévisionnel (sauf exceptions)
- La constitution d'un diagnostic technique global en vue d'élaborer un plan pluriannuel de travaux

(agents immobiliers, promoteurs-rénovateurs), ainsi que l'expertise, l'UNIS regroupe l'ensemble des acteurs : indépendants, réseaux et groupes dans toutes les régions de France. Pour garantir un service de proximité aux clients de ses adhérents, l'UNIS les accompagne, dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité. L'UNIS met également à leur service un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques. Force de proposition et de réflexion, l'UNIS interpelle les pouvoirs publics et siège au sein des principales instances, en particulier le CNTGI (CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIERES). www.unis-immo.fr