

## Les syndic bénévoles en 2016

### Les résultats de la grande enquête de l'ARC

Paris, le 29 mars 2016

Après une première enquête lancée en 2014 pour mieux connaître les « **syndics bénévoles d'aujourd'hui** », l'ARC a réactualisé son formulaire, enrichi de nouvelles questions, auprès de ses adhérents. Pour cette enquête menée en 2015, nous avons reçu **plus d'un millier de réponses** à notre questionnaire (près de 1.200 réponses).

Résultats définitifs de l'enquête de l'ARC :  
« *Syndics bénévoles, mieux vous connaître* »

Les principaux objectifs de cette étude étaient les suivants :

- comprendre pourquoi de plus en plus de copropriétés font le choix de la gestion bénévole ;
- savoir qui sont les syndic bénévoles aujourd'hui et, s'il y a un (ou des) « **profils types** » ;
- savoir comment les syndic bénévoles envisagent l'avenir (au niveau de la gestion et du fonctionnement de la copropriété, de l'entretien de leur patrimoine), si le choix de la gestion bénévole s'est pérennisé ou, s'il s'agissait simplement d'une voie de transition ;
- savoir comment ce sont passés leurs « **premiers pas** » en tant que syndic, pour mieux adapter l'accompagnement proposé ;
- identifier les différents outils (de gestion, comptables, etc.) utilisés.

Les résultats définitifs sont aujourd'hui disponibles et ils sont étonnants ! Beaucoup de préjugés vont tomber ! Le dossier joint fait un point sur les principaux résultats de cette enquête inédite.

Syndic bénévole : un phénomène en pleine expansion

Comme chacun le sait, tout copropriétaire peut prendre en charge la gestion de sa copropriété en lieu et place d'un syndic professionnel. C'est la gestion « **non professionnelle** » communément désignée gestion « **bénévole** ».

Augmentation des charges ? Crise de confiance envers les professionnels ? Toujours est-il que ce mode de gestion prend une ampleur nouvelle ces dernières années.

Alors qu'il y a dix ans, on estimait à environ 5 % le nombre de copropriétés gérées par des syndic bénévoles, l'INSEE l'estimait déjà à environ 11 % en 2012, soit autour de 55.000 copropriétés en France. En 2015, le nombre de copropriétés gérées « **bénévolement** » atteint les 15 %. L'enjeu d'accompagnement, d'information, et de formation de ces non professionnels, qui prennent la gestion de leur immeuble, est donc loin d'être négligeable.

Selon nous, et les enseignements de notre enquête, il y a de multiples raisons à ce phénomène :

- en premier lieu, on peut relever le coût des honoraires des syndics professionnels de plus en plus important et parfois dissuasif pour les plus petites copropriétés corrélé bien souvent, à un manque flagrant d'investissement de et réactivité de la part des syndics professionnels sur ces « **petits immeubles** », peu rentables pour eux.
- à cela, ajoutons l'augmentation constante des charges de copropriété qui incite les copropriétaires à s'impliquer plus avant dans le suivi de la gestion de leur copropriété. Les actions sur la maîtrise des charges menées par les syndics professionnels apportant rarement satisfaction, les copropriétaires sont amenés à prendre en main une partie de cette gestion eux-mêmes (remise en concurrence des contrats, contrôle des principaux postes de charges pour agir sur les consommations d'eau et de chauffage par exemple, suivi de l'efficacité des procédures contentieuses, etc.). Nombreux sont nos adhérents qui - après des années à essayer d'obtenir des actions du syndic en tant que membres du conseil syndical - ont finalement préféré s'investir pour prendre en main eux-mêmes la gestion de leur copropriété.

Les résultats de l'enquête menée en 2015 marquent également une augmentation nette des petites copropriétés « **désorganisées** » (sans syndic, sans assemblées générales) souhaitant adopter la gestion bénévole pour remettre en place un fonctionnement légal. La loi MACRON (6 août 2015) a en effet facilité la remise en place d'un syndic dans les copropriétés, qui en sont dépourvues, en permettant à tout copropriétaire de convoquer une assemblée générale appelée à désigner un syndic (bénévole ou professionnel).

Les 3<sup>èmes</sup> rencontres des syndics bénévoles du samedi 2 avril 2016.  
Un événement spécialement dédié à la gestion non professionnelle.

Pour toujours mieux accompagner les syndics bénévoles, l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) organise les « **Troisièmes rencontres des syndics bénévoles** » à l'Espace Charenton - 327 rue de Charenton - Paris 12<sup>ème</sup> arrondissement :

- un cadre « **partage d'expériences** » ;
- des conférences sur les dernières évolutions législatives et réglementaires, concernant les « **petites** » copropriétés et la gestion bénévole (loi ALUR, loi MACRON, loi de Transition Energétique) ;

- des ateliers pratiques sur des sujets incontournables ;
- des débats avec des professionnels (santé-sécurité, assurance, recommandé électronique).

**Les 3<sup>èmes</sup> rencontres des syndics bénévoles**  
*« le syndic bénévole face aux défis de la gestion de sa copropriété »*  
Tout savoir sur les nouveautés législatives, le fonctionnement de la copropriété, etc.

**Samedi 02 avril 2016**  
**de 9h00 à 17h30**

Espace CHARENTON - 327, rue de Charenton - 75012 PARIS  
(métro/tram : porte de Charenton)

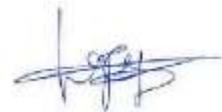
**ENTREE GRATUITE**  
OUVERTE A TOUS : SYNDICS BENEVOLES, CONSEILLERS SYNDICAUX, COPROPRIETAIRES

Gérard ANDRIEUX



Président de l'ARC

Émile HAGEGE



Directeur général .