

20/09/2023

Compte-rendu de la Visio'Coop Syndic du 04/07/2023

Dans l'objectif de relancer le réseau Syndic Solidaire Coopératif, la Fédération a organisé une rencontre, le 4 juillet 2023, avec les coopératives intéressées. La réunion a permis de faire un état des lieux des besoins en termes d'accompagnement, ainsi que des enjeux à approfondir au travers de futurs groupes de travail.

Plusieurs thèmes sont apparus, à la fois sur la structuration en interne des syndicats, mais aussi sur la question de la formation, de la rénovation globale, et enfin du rapport entre syndic / ménages et entre syndic / bailleurs-copropriétaires.

Ce compte-rendu a été pensé comme une feuille de route pour le réseau Syndic. L'objectif est d'accompagner les coopératives dans leur activité et d'apporter des solutions aux problématiques rencontrées, quelque que soit la structuration de l'organisme ou son niveau d'avancement dans le métier de syndic.

Nous veillerons à inclure l'ensemble des coopératives disposées à participer à ce projet de réseau.

1. Structuration du service syndic en interne

Le logiciel ERP est un choix important, car il structure l'activité. Les coopératives ont fait remonter le besoin d'un outil performant et évolutif dans le temps.

- Temps d'échange entre coop pour faire le point sur les logiciels utilisés et ce qui pourrait être amélioré
- Rencontrer les éditeurs de logiciel afin d'obtenir un ERP véritablement adapté

La rentabilité du service de syndic est un sujet qui revient spontanément, car beaucoup de structures s'interrogent sur l'aspect financier de ce métier et des équilibres parfois difficiles à trouver.

- Temps d'échange entre coop sur la structuration des équipes et du volume dédié + business plan du service syndic au sein des coop
- Piste de la diversification des revenus, avec notamment la transaction immobilière

Un besoin RH, notamment en terme de définitions des métiers et du recrutement de nouveaux.elles collaborateurs.trices, a été soulevé à plusieurs reprises, y compris lors de la journée professionnelle organisée par l'USH.

- Visio'Coop avec Awa Traoré pour présenter le référentiel métier mis en place par la Fédération + marque employeur
- Accompagner le service syndic pour qu'il puisse se saisir des outils proposés par la Fédération

2. Besoins en termes de formation

Le sujet de la formation a été souligné comme étant majeur, en raison de l'absence d'un véritable cursus universitaire traitant du sujet du syndic. Les coops ont alors fait part d'un besoin sur le cœur du métier de syndic, et non sur des aspects généralistes.



- Travail en interne de la Fédération pour un partenariat avec l'UNIS ou autres organismes de formation afin de proposer un catalogue de formation continue, voire initiale.
- Mise à jour du guide syndic ARECOOP

3. Rénovation des copropriétés

Le sujet de la rénovation globale est un thème porté par la Fédération, mais qui a trouvé écho parmi les coopératives présentes

- Mise à jour de la note écrite sur le sujet (travail en cours avec le cabinet SCP ZURFLUH-LEBATTEUX-SIZAIRE et Associés)
- Groupe de travail à mettre en place afin d'accompagner les coopératives sur le sujet
- Recueillement des questions / besoins autour de ce sujet

4. Relations entre le syndic et le ménage

Il a été noté une nécessité de développer des axes de pédagogie auprès des ménages, en raison d'une méconnaissance du rôle de copropriétaire, mais aussi de celui du syndic.

- Trame d'un guide du copropriétaire à élaborer
- Trame d'un guide « qu'est-ce que le syndic ? » qui permettrait également de dissiper les confusions entre les rôles du bailleur et du syndic
- Définir ce qu'est le syndic solidaire par la mise à jour de la charte de syndic solidaire

L'implication possible de syndicat de copropriété au sein de la gouvernance du syndic est à la fois un travail sur le temps long et à davantage développer au sein des coop.

- Mettre en place une réflexion « Vie coopérative » avec le syndicat de copropriété
- Rappel de ce qui est juridiquement possible de faire

5. Relations entre le syndic et le bailleur hlm - copropriétaire

Le dernier sujet qui est ressorti des échanges est le rapport parfois ambigu entre le syndic et les bailleurs-copropriétaires. C'est un thème qui est déjà abordé dans le réseau syndic et copropriété de l'USH. Afin de ne pas être redondant, nous chercherons à être dans la complémentarité avec ce qui peut déjà être proposé par l'USH.

- Guide pédagogique reprenant les rôles de chacun et explicitant les relations entre les deux structures
- Rédaction d'un protocole pour le cas de la vente HLM, de la mise en copropriété avec un bailleur majoritaire au cas du bailleur devenu minoritaire