28/11/2025

Feuille de route du réseau syndic et copropriété

1. Rénovation des copropriétés

Le sujet de la rénovation globale est un thème porté par la Fédération depuis 2019, et qui a trouvé écho parmi les coopératives, du fait du vieillissement des immeubles en gestion et des politiques du ZAN, notamment.
Les principaux problèmes rencontrés par les syndics sont les réticences des ménages à voter les travaux, et à trouver les bons partenaires financiers. Le syndic doit faire preuve de pédagogie auprès des ménages, et débuter une première phase d'audit, alors que sa rémunération n'intervient qu'une fois les travaux votés.
Le financement des ménages rend de plus en plus souvent la bonne réalisation des projets de rénovation compliquée.
Par ailleurs, pour certaines coopératives qui gèrent les copropriétés de la maison mère, ils doivent faire face aux suspicions des ménages lorsque les obligations du bailleur le contraignent à agir, avec ou sans l'adhésion des copropriétaires.

Les principaux axes de ce groupe de travail seront :

- Suivre la mise en place de l'emprunt collectif et du syndic d'intérêt collectif instaurés par la loi sur l'Habitat dégradé d'avril 2024
- Réaliser un inventaire des bonnes pratiques et des opérations déjà réalisées
- Travailler plus particulièrement sur les enjeux et la mise en pratique du PPT
- Trouver des solutions pour obtenir l'adhésion des copropriétaires
- Rechercher des partenaires financiers

2. Relations entre le syndic et les ménages

Les coopératives œuvrent à répondre aux besoins de ménages à revenu modeste, qui sont souvent des primo-accédant-es. Dans le cadre de l'accompagnement de leur parcours résidentiel, il a été noté une nécessité de développer des axes de pédagogie auprès des ménages.
Le but est de leur donner des outils de compréhension et d'information sur ce que signifie être copropriétaire et sur le rôle du syndic. Ainsi, les relations, tout comme la gestion de l'immeuble, se trouveront facilitées pour tout le monde.

Les principaux axes de travail seront les suivants :

- Trame d'un guide du nouveau / nouvelle copropriétaire à élaborer
- Trame d'une plaquette « qu'est-ce que le syndic ? » qui permettrait également de dissiper les confusions entre les rôles du bailleur et du syndic
- Guide des bonnes pratiques sur comment former les primo-accédant-es

Les Coop'HLM - 14, rue Lord Byron - 75384 Paris cedex 08
Tél. : 01 40 75 79 48 • Télécopie : 01 40 75 70 66 • federation@hlm.coop
Siret 444 067 037 00010 - code NAF 9499Z - Association membre de l'Union sociale pour l'habitat

3. Promotion de notre modèle de syndic « solidaire » et coopératif

Dans la continuité du sujet de la pédagogie à mettre en place auprès des ménages, et peut-être même au préalable, il est important de tisser un lien de confiance avec eux, notamment en leur présentant ce qu'est un syndic géré par une coopérative d'Hlm.
L'objectif est de promouvoir notre modèle de syndic et de définir, aussi bien pour les coopératives (et leurs salarié-es), que pour les futur-es copropriétaires, ce qu'est un « syndic solidaire et coopératif ». Cela donnera à voir notre différence par rapport aux syndics classiques ou issus d'autres familles HLM.

Les principaux axes de travail seront les suivants :

- Définir ce qu'est le syndic solidaire et coopératif (et lui trouver un nom adéquat)
- Réaliser une charte et en faire un outil de « promotion », aussi bien auprès des équipes que des copropriétaires

4. Rentabilité

La rentabilité est un sujet qui est revenu spontanément lors de précédents groupes de travail, quels qu'en soient les thèmes. Les coopératives s'interrogent beaucoup sur l'aspect financier de ce métier, du fait des équilibres parfois difficiles à trouver.
A l'heure actuelle, la Fédération ne connaît pas suffisamment les données financières et analytiques des comptes de résultat de l'activité de syndic des coopératives pour les accompagner au mieux sur ce thème. Dans le même temps, les coopératives nous ont indiqué des difficultés quant à nous faire remonter ces éléments de manières détaillées. Cela vient aussi des modèles organisationnels et économiques différents selon les coopératives.

Les axes de ce groupe de travail seront :

- Récupérer les données que les coopératives peuvent mettre à disposition de la Fédération
- Faire un tour d'horizon sur la structuration des équipes et du volume dédié.
- Voir quelles sont les analyses possibles

5. Transaction immobilière

Dans le prolongement à la question de la rentabilité, beaucoup de coopératives syndic s'interrogent sur la transaction immobilière, car cette dernière leur permet de diversifier leurs activités.
La Fédération a interrogé le cabinet Seban en 2024, afin de savoir précisément ce qui rentre dans l'objet social d'une coopérative, et dans quel cadre réglementaire. Par exemple, certaines activités, dont la transaction immobilière, requièrent l'obtention de la carte T.
Ce sujet est apparu comme d'autant plus prégnant avec les reventes en Bail Réel Solidaire.

Les principaux axes de travail seront les suivants :

- Organiser des échanges entre coopératives et faire un point sur les bonnes pratiques / difficultés rencontrées
- Faire une note synthétique du rapport de Seban sur la transaction