



## “Nous voulons **davantage de liberté** pour les copropriétés”

RECONDUIT EN SEPTEMBRE DERNIER À LA PRÉSIDENTE DE L'UNIS (UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER) POUR UN NOUVEAU MANDAT DE TROIS ANS, CHRISTOPHE TANAY DRESSE POUR NOUS L'ÉTAT DES LIEUX DES COPROPRIÉTÉS, DURABLEMENT IMPACTÉES PAR LA LOI ALUR.

### DANS QUELLE MESURE LA LOI ALUR A-T-ELLE BOULEVERSE LA DONNE DES COPROPRIÉTÉS ?

La loi et ses innombrables décrets d'application ont impacté la gestion financière et généré de nouvelles obligations pas toujours adaptées à la pratique du terrain. Les copropriétaires éprouvent des difficultés à s'impliquer totalement dans la gestion du bien malgré l'accompagnement de leur syndic. La mise en place d'un contrat-type avec des prestations largement forfaitisées laisse peu de place à l'innovation. Le syndic est cantonné à exercer son métier avec une vision purement administrative, standardisée et statique alors qu'il fallait encourager un fonctionnement prospectif et personnalisé.

### COMMENT Y PARVENIR ?

Nous voulons davantage de liberté pour les copropriétés et plus d'implication ; que la loi soit un socle optionnel, adaptée à chaque copropriété selon leurs spécificités (taille, budget, destination). Il est difficile de gérer toutes les copropriétés avec les mêmes règles. Instaurer une sorte de conseil d'administration pour les copropriétés de plus de 200 lots, instaurer plus de souplesse pour les plus petits immeubles ? Nous y sommes favorables. Les attentes des clients et les enjeux sociétaux aujourd'hui sont complexes, antinomiques en apparence. Les syndicats professionnels nous semblent incontournables. A l'UNIS, nos adhérents sont formés pour gérer la transition énergétique. Le bénévolat nous paraît inadapté en rai-

son de la complexité et des spécificités de chaque projet et des différents acteurs qui interviennent. Si le “carcan” du contrat type se desserrait quelque peu, les syndicats professionnels coûteraient moins cher et les copropriétaires auraient une vision plus claire des résultats qu'ils obtiendraient.

### COMMENT SOUHAITEZ-VOUS VOIR ÉVOLUER LE CARNET NUMÉRIQUE ?

Le “tout numérique” doit s'apprécier avec nuance : outre le carnet d'entretien existant le dossier de diagnostic technique (DDT), le diagnostic technique global (DTG), le registre numérique et la fiche synthétique. Tout cela doit être mieux articulé avant d'imaginer une solution numérique. Réglons déjà la question de

la convocation des assemblées par voie électronique, qui pose encore des difficultés. Ceci dit, tout ce qui peut être digitalisé va dans le bon sens.

### QUELLES SONT VOS DEMANDES EN MATIÈRE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?

D'abord, une clarification. On a rendu obligatoire l'audit énergétique. C'est positif, mais peu de copropriétés le votent, par crainte de rentrer dans un système de travaux obligatoires. Il faut faire les choses simplement, pas à pas ; lutter contre les impayés de charges, améliorer les emprunts collectifs. Les temps de l'immobilier sont longs. Mais les syndicats sont également confrontés, au cours des assemblées générales à des problèmes de court-terme : répartiteurs de chauffage et d'eau, entretien des ascenseurs, gardiens, entretien des espaces verts, des parties communes. Existents-ils des logiciels qualitatifs globaux appropriés ? Les syndicats et les copropriétaires, ensemble, sont seuls capables d'apporter une réponse appropriée. ■



## “La gestion professionnelle des copropriétés a **de beaux jours devant elle**”

PRÉSIDENT DE L'INSTITUT DU MANAGEMENT DES SERVICES IMMOBILIERS ET DU THINK TANK “RÉPUBLIQUE ET LOGEMENT”, HENRY BUZY-CAZAUX NOUS FAIT PARTAGER SON REGARD PROSPECTIF SUR L'AVENIR DES COPROPRIÉTÉS.

### DANS QUELLE MESURE LA LOI ALUR MARQUE-T-ELLE UNE RUPTURE DU RÉGIME JURIDIQUE DES COPROPRIÉTÉS ?

L'ALUR, décrite pour essentiellement deux dispositions, le projet mort-né d'une garantie universelle des loyers et l'encadrement des marchés locatifs des agglomérations, a beaucoup apporté à la copropriété. Dans ce domaine, l'appréciation des parties prenantes, organisations professionnelles de syndicats ou associations de copropriétaires, a été globalement favorable.

Deux grandes évolutions sont à mes yeux marquantes. D'abord des outils (plan pluriannuel de travaux, diagnostic technique global de l'immeuble, etc.) ont été inventés et rendus obligatoires, qui font entrer la gestion des copropriétés dans une autre ère, celle de la valorisation du patrimoine collectif à long terme. Ensuite, l'ALUR a mis la copropriété sur la voie du numérique, en rendant obligatoire la proposition d'un extranet et en permettant

de convoquer l'assemblée générale et de procéder à un certain nombre de notifications en recourant au digital. Je ne crois pas à une copropriété totalement immatérielle, mais il est évident que la vie des copropriétés sera à terme transfigurée par le numérique, qui va la fluidifier, la rendre plus transparente et même plus humaine.

### LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS SE VEUT DE PLUS EN PLUS SERVICIELLE ET INNOVANTE. COMMENT AMÉLIORER ENCORE CET ASPECT DES CHOSES ?

Précisément, le numérique va permettre d'enrichir l'offre de services aux copropriétés. D'abord bien sûr pour l'information et l'aide à la décision des copropriétaires, mais aussi pour les échanges des copropriétaires et occupants entre eux. Je pressens que les communautés de fait que sont les copropriétés vont devenir des réseaux actifs, de solidarité, d'entraide et de collaboration. Le syndic est appelé à jouer un rôle dans cette vie

interne, qui va se détendre et gagner en sens. Il est évident en outre que la domotique, qui était réservée aux immeubles neufs de standing, va se démocratiser grâce aux applications digitales et pénétrer les immeubles existants.

### LA MAINTENANCE DES BÂTIMENTS EST DE PLUS EN PLUS POINTUE. COMMENT CELA BOULEVERSE-T-IL LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS ?

Il est d'abord clair que les syndicats bénévoles auront de plus en plus de mal à remplir leur mission et que la gestion professionnelle a de beaux jours devant elle. Les syndicats professionnels eux-mêmes doivent se former à la technique du bâtiment. En outre, le syndic sera de plus en plus un ensemble de compétences : les bureaux d'études, les architectes, les diagnostiqueurs ont désormais une place à part entière dans la chaîne de valeur de la copropriété. ■

## Vous êtes copropriétaire, quels sont vos droits et vos obligations ?

L'UNPI (UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE) CONSEILLE, INFORME, ÉCOUTE, REPRÉSENTE ET FÉDÈRE LES COPROPRIÉTAIRES. TOUR D'HORIZON.

**R**elations avec le syndic de copropriété, les autres copropriétaires ou un locataire. Copropriétaire, pour vous accompagner dans vos démarches, découvrez nos services et nos conseillers UNPI.

- Comment fonctionne la copropriété ?
- Quels sont les documents à fournir lors d'une vente en copropriété ?
- Quel est le rôle du conseil syndical ?
- Rôle du règlement de copropriété ?
- Choisir un syndic ou en changer ?
- Préparer une assemblée générale, règles de majorité applicables ?
- Alléger les charges de copropriété ?
- Les assurances, les diagnostics...

Le gouvernement prépare une nouvelle loi sur le logement "ELAN". Ce texte fait l'objet de "conférences de consensus" au Sénat et les représentants UNPI y participent activement.

L'UNPI est vigilante pour assurer la défense des propriétaires. La loi doit habiliter le gouvernement à légiférer par ordonnance pour réformer le droit de la copropriété. Le mode d'adoption des décisions en assemblée gagnerait à être assoupli, mais l'UNPI souhaite que ce mode de réforme ne nuise pas à la concertation et que notre Fédération soit pleinement associée à son élaboration. ■

Liste des 120 Chambres/Adhésion et Informations sur nos Journées Portes ouvertes des 23 & 24 mars

[www.unpi.org](http://www.unpi.org) Tél. 01 44 11 32 42

[www.lapresseimmobiliere.com](http://www.lapresseimmobiliere.com) pour commander vos baux en toute sécurité.



## "Notre offre répond à l'ensemble des besoins d'une copropriété en matière de financement de travaux"



PRÉSENT SUR LE MARCHÉ DE LA COPROPRIÉTÉ DEPUIS LE DÉBUT DE LA DÉCENNIE 1980, LE CRÉDIT FONCIER EST AUJOURD'HUI LEADER, GRÂCE À UNE DIVERSIFICATION JUDICIEUSE DE SES OFFRES AU FIL DES ANS. CHRISTOPHE BERFINI, DIRECTEUR DE L'ACTIVITÉ CRÉDITS TRAVAUX DU CRÉDIT FONCIER, NOUS LES PRÉSENTE.

**N**otre offre s'ordonne autour de trois produits répondant à l'ensemble des besoins d'une copropriété qui se lance dans des travaux. Notre produit phare reste le Foncier Copro 100, qui permet de financer tous les travaux touchant aux parties communes, voire les travaux privatifs d'intérêt collectif. Avec l'avantage pour chaque copropriétaire de pouvoir personnaliser le prêt, et retenir la durée de son choix. Un système de caution obligatoire permet de désolidariser les copropriétaires entre eux, chacun se trouvant ainsi à l'abri d'une défaillance d'autrui.

**LE CRÉDIT FONCIER PROPOSE AUSSI L'ECO PRÊT À TAUX ZÉRO POUR LE FINANCEMENT DE TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE...**

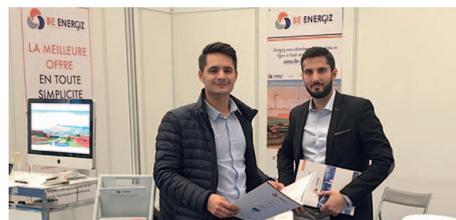
Oui. Sa durée est unique, avec des financements sur des durées maximales de 10

ou 15 ans. Son prélèvement se fera sur le compte du syndicat des copropriétaires et ne concerne que les copropriétés bâties avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990. On fonctionne soit en bouquets, soit en amélioration de la performance énergétique globale d'un bâtiment.

**UN MOT ENFIN SUR LE FONCIER COPRO AVANCE DE SUBVENTION ?**

Les pouvoirs publics (via par exemple l'ANAH) vont subventionner les travaux de mise à niveau énergétique de certains bâtiments. Problème pour les syndics : les subventions publiques collectives ne sont débloquées qu'à l'achèvement des travaux. Le Crédit Foncier pallie cette difficulté de trésorerie en préfinançant ces subventions, via un prêt avec différé d'amortissement de 2 ans. La banque perçoit ensuite directement les subventions soldant ainsi le prêt. ■

## Be Energiz aide les copropriétés à reprendre la main sur leurs contrats d'énergie



FONDÉE PAR FRÉDÉRIC GARNIER ET ALEXANDRE ARNAL, LA START-UP BE ENERGIZ DÉVELOPPE UNE OFFRE EN COURTAGE ÉNERGÉTIQUE DESTINÉE NOTAMMENT AUX COPROPRIÉTÉS. COUP DE ZOOM.

**F**ace à l'augmentation constante des charges de copropriété, il existe un moyen peu connu et pourtant redoutable de réduire la facture de gaz ou d'électricité de sa résidence : **Reprendre la main sur ses contrats d'énergie!**

C'est ce que propose notamment **Be Energiz**, start-up spécialisée dans le courtage énergétique pour les professionnels de l'immobilier ou les conseils syndicaux. "A l'instar des indices boursiers, le PEG Nord par exemple détermine la base de prix d'un contrat gaz. **En anticipant le renouvellement en courbe basse et jusqu'à 18 mois en avance, le syndicat va assurer la maîtrise de son contrat, avec à la clé des économies de près de 30 %**", explique **Frédéric Garnier, fondateur de la start-up.**

Partenaire de la FNAIM Grand Paris, **Be Energiz** organise par ailleurs le **premier achat groupé d'électricité** pour les copropriétés de France. "Plusieurs syndicats et près de 600 copropriétés soutiennent déjà le projet. Nous espérons en réunir **près de 3 000 d'ici à septembre**, afin d'obtenir un **tarif très compétitif, tant pour l'abonnement que pour la fourniture. L'inscription est sans engagement et totalement gratuite**", précise **Alexandre Arnal, co-fondateur de Be Energiz.**

Rémunérée en courtier par les fournisseurs, les services de la start-up sont 100 % gratuits. **Une solution simple et efficace pour réduire ses factures d'énergie!** ■

Informations et inscriptions sur [Be-Energiz.com](http://Be-Energiz.com)

AVIS D'EXPERT



Par Pierre Hardouin, Président de la Fédération des Ascenseurs.

## L'ascenseur : l'atout mobilité du quotidien des Français

**A**lors que la population française vieillit, le taux d'équipement du pays en ascenseurs reste très faible, autour de 8 pour 1 000 habitants, soit trois fois moins qu'en Espagne. Deux tiers des immeubles neufs en sont encore dépourvus aujourd'hui.

Un constat paradoxal quand on sait que l'ascenseur s'inscrit comme un service essentiel du quotidien. En simplifiant l'accès aux étages, il facilite la vie des habitants, permet le maintien à domicile des seniors. Critère décisif à l'achat ou à la location, il valorise également le bien à hauteur de 20 %.

Afin de garantir confort et sécurité aux utilisateurs, il est nécessaire de bien entretenir l'appareil (visite de contrôle obligatoire toutes les six semaines), de le remettre à niveau régulièrement et de sensibiliser chacun aux bonnes pratiques pour assurer son bon fonctionnement.

Si 50 % des ascenseurs en France ont plus de 25 ans, les nouvelles technolo-

gies développées aujourd'hui permettent de proposer un service plus fiable et au confort inédit. Connecté, toujours plus sûr et mieux intégré au patrimoine existant... l'ascenseur moderne a amorcé sa transition numérique et énergétique. Saviez-vous par exemple que la mise à niveau d'un équipement des années 60-70 permet d'économiser près de 70 % d'énergie ?

La Fédération des Ascenseurs est proactive avec les parties prenantes du secteur, notamment à l'aube de la future Loi Logement, pour anticiper les usages en matière de mobilité et adapter le logement de demain.

Créée en 1920, la Fédération des Ascenseurs s'inscrit dans la transformation urbaine. Cette filière 100 % intégrée est aujourd'hui forte de 130 adhérents représentant plus de 16 000 salariés et 2,23 milliards de CA par an. ■





## Versant, l'expert des travaux difficiles

DEPUIS 1989, LA SOCIÉTÉ VERSANT INTERVIENT DANS LE DOMAINE D'ACTIVITÉ DES TRAVAUX D'ACCÈS DIFFICILE, PARTOUT OÙ L'EFFICACITÉ DES ACTEURS TRADITIONNELS DU BÂTIMENT, DES PRESTATAIRES DE SERVICES, DES GESTIONNAIRES DE PATRIMOINES IMMOBILIERS... EST FREINÉE PAR UNE PROBLÉMATIQUE LIÉE À LA HAUTEUR.

L'offre de services de **Versant** intègre l'ensemble des travaux en hauteur : nettoyage, mise en sécurité des sites, bâtiment, affichage monumental... Avec un chiffre d'affaires moyen supérieur à 10 M€ sur les 5 dernières années, 50 contrats de maintenances diverses, et plusieurs implantations en France, l'entreprise basée à Nanterre est un groupe doté d'une organisation rationnelle et à la pointe de la formation et de la sécurité.

Depuis le début de l'année, **Versant** développe une nouvelle palette de produits :

● **Clos et couvert** : en cas de sinistre, bris de glace, toiture endommagée, mettant en défaut l'étanchéité à l'eau et à l'air de votre bâtiment, nos équipes peuvent intervenir dans les plus brefs délais. **VERSANT** propose une solution provi-

soire et rapide, à titre conservatoire, suivie d'une étude pour la remise en état des éléments dégradés.

● **Intervention d'urgence 7 jours sur 7** : dans les cas de force majeure, nos équipes interviennent sur site sous 2 heures. Consécutivement, un rapport circonstancié est transmis intégrant notamment les mesures conservatoires entreprises ainsi qu'une préconisation et/ou un devis si les réparations peuvent être réalisées par leurs équipes.

● **Contrat d'entretien de toitures, gouttières et chéneaux** : le contrat annuel et l'expertise comprennent la remise en place des fixations, le repérage des tuiles, feuilles de zinc ou ardoises endommagées, le contrôle des canalisations, le démoussage, la recherche d'infiltrations. Un rapport photographique et une synthèse sont envoyés sous 5 jours ouvrés après intervention. ■

## “L'ascenseur moderne est très écologique”

“UNE SOCIÉTÉ À TAILLE HUMAINE QUI A POUR PRIORITÉ LA TRANQUILLITÉ DE SES CLIENTS, LE RESPECT DES ENGAGEMENTS ET LA QUALITÉ DE CES PRESTATIONS” : AINSI SE PRÉSENTE **PROGRESS ASCENSEURS**. ENTRETIEN AVEC SON DIRECTEUR, **EMIL TOMOV**.



### COMMENT L'ASCENSEUR CONTRIBUE-T-IL À LA RÉDUCTION DE LA FACTURE ÉNERGÉTIQUE ?

L'ascenseur moderne propose des solutions techniques innovantes et soucieuses de la protection de l'environnement. Le moteur de type “Gearless”, par exemple a peu d'usure mécanique, un rendement proche de 100 %, et une consommation électrique réduite de 40 % environ. L'ascenseur de nos jours se met “en veille” afin de ne pas consommer d'énergie en attendant un appel. C'est donc très écologique !

### LA MAINTENANCE EST DE PLUS EN PLUS POINTUE. COMMENT **PROGRESS ASCENSEURS** FAIT-IL FACE ?

L'évolution technologique des dernières années a trouvé naturellement sa place dans le monde de l'ascenseur. Les armoires de commande actuelles sont des ordinateurs paramétrables en fon-

tion des caractéristiques des appareils. Connectées, leurs données sont consultables à distance. Cette évolution facilite certes l'analyse des défauts, mais complexifie l'environnement technique pour les intervenants. Très attentifs à cette nouvelle donne, nous assurons un accompagnement continu de nos techniciens.

### QUELS MOYENS **PROGRESS ASCENSEURS** MET-IL EN ŒUVRE POUR LA RÉACTIVITÉ DE LA PRESTATION ?

Nous restons vigilants sur la répartition des ascenseurs dans les secteurs de maintenance et l'échange des informations en utilisant tous les moyens modernes. Le nombre d'appareils d'un secteur de maintenance chez **Progress Ascenseurs** est inférieur à la moyenne de la profession : cela laisse le temps aux techniciens de faire un vrai travail de maintenance préventive. ■



## “La Copropriété Digitale® révolutionne la gestion de copropriété”

NÉE DANS L'EST PARISIEN, LA START-UP **VILOGI** A MIS EN LIGNE SA PLATEFORME DE GESTION EN 2013. PIONNIER DES TECHNOLOGIES SAAS DANS L'IMMOBILIER, **VILOGI** EST RAPIDEMENT DEVENU LE PREMIER ÉDITEUR DE LOGICIEL DIGITAL POUR LA GESTION IMMOBILIÈRE. SON DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT, **SAMUEL ESSAKA EKEDI**, NOUS EN DIT D'AVANTAGE SUR SA SOLUTION POUR LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS.

### **VILOGI RÉALISE LA “TRANSFORMATION DIGITALE DANS LA GESTION DE COPROPRIÉTÉ”. COMMENT ?**

Par l'intermédiaire de son logiciel **La Copropriété Digitale®**. Notre solution numérique et intuitive de gestion de copropriété a déjà séduit plus 1 300 clients ; les agents immobiliers, les administrations de biens, les bailleurs sociaux, les syndicats bénévoles ou associatifs. Ce logiciel Full Web (SaaS) est disponible dans la plateforme de **VILOGI** avec la possibilité de faire un essai gratuit et sans engagement pendant 30 jours. L'immobilier n'échappe pas à la transformation digitale, la question est simple pour les

professionnels, se transformer ou mourir.

### **QUE CONTIENT CE “PACKAGE DIGITAL” DE GESTION DE COPROPRIÉTÉ ?**

Il englobe la comptabilité, l'extranet avec le carnet numérique du logement, le module d'Assemblée Générale, le carnet d'entretien de l'immeuble et une application mobile. Cette plateforme collaborative allie efficacité et économie. Sa facilité d'utilisation la rend ludique, tout en respectant l'ensemble de la réglementation. Chaque copropriétaire a accès à l'ensemble de ses documents et à l'historique de gestion de la copropriété.

### **DANS QUELLE MESURE CETTE INNOVATION CASSE-T-ELLE LES CODES DE LA GESTION DE COPROPRIÉTÉ ?**

Traditionnellement, les logiciels de gestion sont conçus pour un type de gestion, et le changement de syndic entraîne une perte des informations parfois critiques. **VILOGI** rompt avec cette logique, et fait le choix de s'occuper de la copropriété indifféremment de son mode de gestion. **La Copropriété Digitale®** est donc le premier outil permettant le transfert de l'ensemble des données et l'historique de gestion d'un mode de gestion à un autre (professionnel ou associatif), ou en cas de chan-

gement de professionnel. La copropriété devient une entité digitale autonome et disponible pour des synergies dans l'économie numérique.

### **VILOGI JETTE AINSI LES BASES D'UN ÉCOSYSTÈME DIGITAL COMPLET...**

En effet, par son positionnement numérique auprès des gestionnaires, des coproprié-

tés, des propriétaires, des résidents et les prestataires dans la gestion immobilière ; **VILOGI** et **La Copropriété Digitale®** sont au cœur d'un écosystème digital en construction. Les bénéficiaires sont déjà au rendez-vous. Une gestion optimum des copropriétés, un espace collaboratif pour l'ensemble des parties pour plus d'implication et de transparence. ■





## AEF Fenêtres, une offre personnalisée

FORT DE 27 ANS D'EXPÉRIENCE DANS LA GESTION DE CHANTIER À PARIS ET EN ÎLE DE FRANCE, AEF FENÊTRES (AGENCE EUROPÉENNE DE FENÊTRES) PROPOSE UNE OFFRE ADAPTÉE AUX BESOINS DES COPROPRIÉTÉS. ENTRETIEN AVEC SON PRÉSIDENT-FONDATEUR, DOMINIQUE MONIN.

### AEF FENÊTRES SE VEUT À L'ÉCOUTE DES "BESOINS DES COPROPRIÉTÉS". QUELLES SONT LES GRANDES LIGNES DE VOTRE OFFRE À LEUR ATTENTION ?

Nous leur proposons une étude personnalisée, tant individuellement que collectivement pour l'ensemble de la copropriété. Nous mettons à leur disposition une organisation rodée, avec des équipes dédiées. Notre tarification est extrêmement cohérente compte tenu des volumes, tout en conservant la qualité des produits et de la pose.

### DANS QUELLE MESURE S'AGIT-IL D'UNE OFFRE "CLÉS EN MAIN" ?

Nous nous occupons de l'ensemble du dossier, du premier jour où nous effectuons le devis, jusqu'à ce que la pose soit effectuée. Pendant tout le temps de la fabrication des menuiseries, nous tenons le client informé de l'avancée de sa commande. Cela lui évite de se poser

des questions durant la période entre la commande et la mise en place.

### QUELS SONT VOS ENGAGEMENTS EN MATIÈRES D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ?

Une économie d'énergie importante, des résultats acoustiques de grande qualité, des solutions individualisées telles que la protection à l'effraction. Faire constater le bienfait de la rénovation de vos fenêtres sur votre consommation d'énergie lorsque votre immeuble est pourvu d'un mode de chauffage collectif peut s'avérer problématique. Pour susciter une adhésion maximale à la démarche, AEF s'engage à communiquer auprès de votre syndic ou de chaque copropriétaire afin que tout le monde y soit sensibilisé. ■



## Syneval, leader des courtiers en syndic



LE MÉTIER DE COURTIER EN SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ N'EXISTAIT PAS, IL FALLAIT DONC L'INVENTER. C'EST CE QUE SYNEVAL A FAIT EN 2011.

ALORS QUE PLUS DE 50 % DES COPROPRIÉTAIRES NE SONT PAS SATISFAITS DE LEUR SYNDIC, EN CHANGER PEUT PARFOIS PARAÎTRE INSURMONTABLE. C'EST ALORS QUE SYNEVAL INTERVIENT... JEAN-FRANÇOIS EON, DIRECTEUR DE LA SOCIÉTÉ, NOUS EN DIT D'AVANTAGE.

**S**yneval est une société indépendante qui aide les copropriétés à mettre en concurrence le mandat de syndic. Pour cela, nous analysons les points forts et les points faibles de plus de 250 syndics afin de déterminer ceux qui correspondent le mieux aux besoins de la copropriété. Ces syndics ont été sélectionnés sur la base de leurs compétences et de la satisfaction clients. Nous intervenons sur l'ensemble du territoire et sur toute taille de copropriétés.

### QUE SE PASSE-T-IL UNE FOIS LE SYNDIC CHOISI ?

Notre société s'engage à suivre la copropriété pendant une durée de 5 ans. Si la gestion n'est pas satisfaisante, nous intervenons afin d'apporter une solution. Sans amélioration, on peut aller jusqu'à réaliser un nouvel appel d'offres, sans surcoût pour la copropriété.

### QUID DES EXIGENCES DE LA LOI ALUR ?

La loi ALUR impose au conseil syndical de réaliser une mise en concurrence du mandat de syndic tous les 3 ans. Cela requiert du temps et une certaine expertise, d'où la croissance très forte du recours aux courtiers en syndic. Les promoteurs ont également recours à nos services lors de la livraison de leurs programmes neufs afin d'éviter les soupçons de conflits d'intérêts.

### UN MOT ENFIN SUR LA FACTURATION...

Le coût de notre prestation est partagé entre la copropriété et le syndic retenu, le montant à la charge de la copropriété est compris entre 0 et 900 euros TTC. ■

[www.syneval.fr](http://www.syneval.fr) : on y trouvera notamment un guide gratuit de 16 pages sur le changement de syndic.

## Maîtriser sa facture énergétique en copropriété : des astuces simples et équitables

ISTA, PRESTATAIRE PRINCIPAL SUR LE MARCHÉ DE LA RÉPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, ACCOMPAGNE LES COPROPRIÉTÉS DANS LA RÉDUCTION DE LEUR FACTURE ÉNERGÉTIQUE.

**E**n France, 80% des habitants de logements avec chauffage collectif paient encore leur facture d'énergie en fonction de la surface de leur appartement. Pourtant, la consommation énergétique de chacun est hétérogène. "Mon voisin surchauffe et laisse les fenêtres ouvertes, alors que chez moi, mon robinet thermostatique est réglé sur 19°", déclare par exemple M. Hubert, copropriétaire parisien. C'est comme si vous partagez la facture de téléphonie, d'électricité ou de connexion Internet avec vos voisins en fonction de la surface de chaque appartement. Impensable ! C'est pourquoi le comptage individuel, équitable et économique, est indispensable, et désormais obligatoire dans tous les immeubles chauffés collectivement, soit 4.5 millions de logements en France. Là où les habitants sont équipés de compteurs individuels (20 % en France contre 95 % dans les pays du Nord), le constat est sans appel. "Dans notre résidence, la facture de chauffage globale a diminué de plus de 20 % ;



j'économise pour ma part 180 € par an. Fini le gaspillage, notre comportement vertueux est directement récompensé", se réjouit M. Rondier, Président de Conseil Syndical.

ista accompagne les habitants concernés dans la mise en place des compteurs. Les consommations sont relevées à distance pour ne pas déranger le résident, analysées, et un décompte individuel est constitué. Avec le télérelevé, il est désormais possible de suivre sa consommation sur un portail web sécurisé, d'être alerté en cas de dépassement ou de fuite, et d'être "écoconseillé". ■

Plus de conseils sur [ista.fr](http://ista.fr) et [istablog.fr](http://istablog.fr)

## CEPA Ascenseurs, au plus près des copropriétés

AVEC PLUS DE VINGT-CINQ ANNÉES DE PRÉSENCE SUR LE MARCHÉ, CEPA ASCENSEURS PROPOSE AUX COPROPRIÉTÉS DES RÉALISATIONS SUR MESURE, AVEC UN MAÎTRE MOT : RÉACTIVITÉ. COUP DE ZOOM SUR UNE DES "SUCCESS-STORIES" MARQUANTES DU SECTEUR.



**Manuel Cepa** a créé CEPA Ascenseurs en mai 1990. "Ma fierté ? Permettre à des personnes de monter et descendre dans nos ascenseurs de marque CEPA", explique le directeur et fondateur de l'entreprise qui porte son nom. L'entretien (avec plus de 4 500 contrats en île de France et région Aquitaine) mais aussi et surtout l'installation : CEPA Ascenseurs déploie une expertise variée. "Nous sommes l'une des rares PME indépendantes qui fabrique dans son propre atelier et installe des ascenseurs neufs pour des immeubles existants qui en étaient jusqu'alors dépourvus", précise Manuel Cepa.

Les **engagements** de CEPA Ascenseurs sont bien cadrés et réglementés. "Ce qui nous différencie, c'est le relationnel et la réactivité. La loi oblige à intervenir dans des délais courts. Nous nous y engageons", assure Manuel Cepa. Chaque technicien de l'entreprise gère

au maximum 95 appareils. Cela comprend entretien, dépannage et suivi. "En Île-de-France, nous sommes l'une des rares sociétés à ne rien sous-traiter de la maintenance."

### TOUJOURS UN INTERLOCUTEUR PHYSIQUE

Forte aujourd'hui de 90 employés, CEPA Ascenseurs met un point d'honneur à toujours fournir aux copropriétés des **réponses rapides et personnalisées**, avec toujours un interlocuteur physique.

"Notre entreprise est constituée de personnes complémentaires et polyvalentes disposant toutes d'une expérience du métier. Notre dimension nous permet d'être à l'écoute et au service de nos clients, ce qui signifie une réelle réactivité et un meilleur suivi", conclut Manuel Cepa. ■