

## NOTRE CONCEPTION DU MÉTIER DE SYNDIC

La tendance actuelle est paradoxale : alors que les consommateurs ont des attentes de plus en plus fortes en matière de qualité de service, de proximité et de réactivité, les offres low cost se multiplient dans tous les métiers, y compris le métier de syndic. Certaines prestations sont « industrialisées », les procédures informatiques prennent le pas sur la compétence du professionnel, la relation entre le syndic et les copropriétaires se déshumanise, une partie de sa mission est, de fait, déléguée au conseil syndical, on invente le « sans contact » par le biais d'un portail Internet... Le syndic devient quasiment virtuel.

Cette conception minimaliste peut paraître suffisante dans un petit immeuble, quand tout va bien. Mais les choses se compliquent en cas de problème, par exemple lorsque survient un sinistre, et les solutions se font attendre. Nous ne croyons pas à ce jour que cela donnera plus de sens et de satisfaction à nos clients.

La mission du syndic suppose un ensemble de compétences. Elle est prévue par les textes et ne se délègue pas car tout manquement peut engager non seulement la responsabilité du syndic, mais aussi celle du syndicat des copropriétaires. C'est pourquoi nous souhaitons aujourd'hui faire mieux comprendre notre métier pour en faire comprendre et accepter le coût.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

## La valeur ajoutée du service

**La législation évolue sans cesse et crée de nouvelles obligations qui requièrent de nouvelles compétences et engagent la responsabilité du syndic. Chaque réforme est donc un nouveau défi pour le syndic qui doit s'adapter, actualiser les connaissances de ses collaborateurs, faire évoluer ses outils informatiques.**

### Un ensemble de compétences au service de la copropriété

Dans le Groupe SAFAR, le gestionnaire ne travaille pas seul avec son assistant et un comptable. Il bénéficie de l'appui et des conseils des dirigeants, experts dans les domaines de la gestion immobilière, de la fiscalité, de la valorisation des actifs immobiliers, et garants de valeurs professionnelles établies de longue date. Il s'appuie également sur tout un back-office qui lui permet de mobiliser des compétences parfois très spécifiques.

C'est le cas par exemple du service gardiens, qui établit la paie des salariés relevant de la Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles. Le service gardiens sera très sollicité cette année avec l'entrée en vigueur de nouvelles obligations comme l'affiliation obligatoire des gardiens et employés d'immeuble à un régime de prévoyance et frais de santé et la mise en place du compte personnel de formation, de l'entretien professionnel et du compte personnel de prévention de la pénibilité.

C'est aussi le cas du service administratif et financier qui s'est chargé de l'ouverture de tous les comptes bancaires séparés des copropriétés gérées. L'intervention du service contentieux permet un suivi quotidien de la trésorerie et en particulier des impayés de charges, avec un suivi plus personnalisé et plus attentif des copropriétaires débiteurs.

Lorsque la copropriété engage des travaux, le gestionnaire peut s'appuyer sur l'expérience d'un spécialiste de la maîtrise d'œuvre pour tous les aspects techniques et pour les devis.

La présence au sein de l'équipe d'un spécialiste assurant le suivi de l'outil informatique permet le dépannage immédiat en cas de panne. Il se charge également de la vérification des appels de fonds travaux et, lorsque nécessaire, de l'adaptation des logiciels.

Enfin, la direction des grands ensembles immobiliers, qui compte à elle seule douze personnes dont trois gestionnaires, a ses propres spécialistes des assurances pour la gestion des contrats et des sinistres.

### La vision prospective de l'administrateur de biens

Face à l'augmentation des charges, il est parfois tentant de reporter certaines dépenses. Cependant, renoncer à des travaux de rénovation, reporter des réparations ou le remplacement d'un équipement vétuste relève d'une vision à court terme incompatible avec la préservation d'un patrimoine immobilier.

Vos Interlocuteurs chez SAFAR ne sont pas gestionnaires au quotidien. La mission du syndic est aussi de veiller à la préservation de l'immeuble et à sa valorisation. Il est donc important d'aider la copropriété à réaliser ses travaux en mobilisant les aides financières qui pourront en réduire le coût et en recherchant les financements adaptés à la situation des copropriétaires. Le montage des dossiers entraîne généralement un travail très chronophage auxquels certains syndics renoncent volontiers, mais pas au sein du cabinet SAFAR car cela représente toute la valeur ajoutée d'un service de qualité.

## UN NOUVEAU CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) succède au crédit d'impôt développement durable (CIDD) pour les travaux de rénovation énergétique payés après le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et jusqu'au 31 décembre 2015. Les modalités sont simplifiées : **un taux unique de 30 %** est accordé sans obligation de réaliser plusieurs types de travaux et sans conditions de ressources.

Le crédit d'impôt est toujours réservé aux propriétaires occupants et aux locataires qui font réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans leur **résidence principale** achevée depuis plus de deux et les travaux doivent être réalisés et facturés par des professionnels qualifiés RGE. Ils concernent toujours l'isolation, les équipements de chauffage et de production d'eau chaude performants ou utilisant des énergies renouvelables et les appareils de régulation de chauffage. Mais, **nouveauté importante pour la copropriété, la loi de finances pour 2015 y ajoute les systèmes de recharge pour véhicules électriques.**

Le montant de dépenses éligibles sur une période de cinq ans est plafonné à 8 000 € pour une personne seule, 16 000 € pour un couple et majoré de 400 € par personne à charge. Un bouquet de travaux commencé avant le 1<sup>er</sup> septembre 2014, mais dont la seconde action est réalisée après cette date, bénéficiera du taux de 25 % du CIDD pour la première action de travaux et du taux unique de 30 % pour la seconde action réalisée après le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

## Les enjeux d'une gestion de qualité

Dans un contexte marqué à la fois par la crise économique, l'augmentation généralisée de la pression fiscale et la multiplication des contraintes imposées aux propriétaires bailleurs, le gestionnaire doit être sans cesse en alerte. Pour bien servir ses clients, préserver la rentabilité de leurs biens et ainsi pérenniser l'intérêt de l'investissement immobilier, il doit résoudre une triple équation, à savoir bien connaître à la fois son marché, le niveau d'exigence des locataires et les opportunités offertes par la fiscalité. Autant de compétences que les gestionnaires maîtrisent parfaitement et actualisent en permanence.

### Un loyer conforme au marché

L'estimation juste de la valeur locative du bien lors de sa mise en location est plus que jamais décisive. Elle aura un impact à la fois sur l'attractivité du logement proposé et sur sa rentabilité puisque l'évolution des loyers est désormais encadrée, en cours de bail comme à la relocation, dans les zones comme Paris et la région parisienne. Le gestionnaire doit donc bien connaître son marché et le niveau des loyers dans l'environnement du bien afin de conseiller judicieusement le propriétaire.

### Un bien répondant aux exigences des locataires

Le loyer représente une part importante du budget familial. Les locataires sont donc légitimement attentifs au confort de leur logement et expriment aujourd'hui un niveau d'exigence accru. Il est important pour le gestionnaire d'en avoir une bonne perception et d'en mesurer l'évolution afin de conduire auprès du bailleur une recommandation pertinente de travaux répondant aux attentes des futurs occupants.

### Saisir les dernières opportunités fiscales

Chaque loi de finances franchit une nouvelle étape dans la chasse aux niches fiscales. Heureusement, la déductibilité des charges et des dépenses de travaux a pu, en toute logique, être préservée. Il revient donc au gestionnaire de se tenir en permanence informé des dispositions fiscales en vigueur, des mesures d'incitation ponctuelles et autres avantages accordés pour la réalisation de travaux. Optimiser la fiscalité des revenus fonciers est certes en soi un objectif appréciable, mais il s'agit également de saisir les opportunités de valorisation du bien, notamment en améliorant sa performance énergétique, et de profiter des possibilités d'augmentation du loyer qui peuvent en résulter.

**Nous gérons plus de 3000 biens en location, baux d'habitation et baux commerciaux.**

### N'hésitez pas à nous contacter :

Gestion locative Habitation / Pierre QUINTO pierre.quinto@safar.fr ou 06.19.37.39.86  
Immobilier d'entreprise / bureau@safar.fr ou 01.40.68.75.00

[www.safar.fr](http://www.safar.fr)

**S A F A R**  
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue de la Grande Armée  
75116 Paris  
Tél : 01 58 05 40 00  
Fax : 01 42 67 98 65  
E-mail : gerance@safar.fr  
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr  
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

#### FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée  
75116 Paris  
Tél. : 01 56 99 99 99  
Fax : 01 56 99 99 98  
E-mail : finorgest@safar.fr

#### CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau  
93310 Le-Pré-Saint-Gervais  
Tél. : 01 48 45 88 62  
Fax : 01 48 45 71 96  
cadot-beauplet@safar.fr  
E-mail : fabrice.borocco@safar.fr

#### FINORGEST

##### AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont - 93600 Aulnay-sous-Bois  
Tél : 01 48 66 60 16 - Fax : 01 48 79 04 29  
E-mail : finorgest-aulnay@safar.fr

#### Service Gestion Locative

Tél : 01 58 05 40 00 - Fax : 01 42 67 98 65  
E-mail : pierre.quinto@safar.fr

#### Service Location - Ventes

Tél : 01 58 05 40 00  
E-mail : pierre.quinto@safar.fr

#### Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98  
E-mail : bureau@safar.fr