

A l'attention des propriétaires et en perspective de l'assemblée générale

Travaillons ensemble pour rétablir la confiance et agir dans l'intérêt de tous. Les copropriétaires doivent pouvoir comprendre et choisir entre plusieurs alternatives, sans pression ni précipitation.

Dans cet esprit, j'ai réalisé ce tableau comparatif. Je suis à l'écoute des compléments/précisions d'informations qui nous permettront de prendre ensemble une décision éclairée.

Steve MORRIS

bat4.parcavenir@outlook.fr

Tableau de Comparaison : HEURTIER vs CITYA vs EVIDENCE*

Critère	Cabinet Heurtier	Citya Agence Henry	Evidence Syndic
IDENTITÉ & STRUCTURE			
Siège social	6 place Victor Hugo, 38000 Grenoble	12 av. Alsace Lorraine, 38000 Grenoble	443 rue Léo Lagrange, 38920 Crolles
SIREN / Immatriculation	909 139 198 (SAS Heurtier – Le Six Hugo)	349 817 213 (SAS Agence Henry)	989 299 342 (SARL Evidence Syndic)
Carte pro syndic	CPI 3801 2022 000 000 015 (CCI Grenoble)	CPI 3801201500000150 3 (CCI Grenoble, 02/05/2022)	CPI3801202500000001 6 (CCI Grenoble, 17/09/2025)
Assurance RC pro	MMA Entreprises (20/01/2025)	MMA Entreprises (2020)	AXA France IARD (24/07/2025)

Garantie financière	13 M€ (GFC Meylan, 01/01/2025)	3,6 M€ syndic (GALIAN)	Garantie CEGC (09/09/2025)
Type de structure	Indépendante locale, multi-activités (syndic + vente + gestion)	Grand réseau national Citya (~650k lots)	SARL indépendante récente (carte pro sept. 2025)
FORFAIT ANNUEL			
Montant HT	?	8 250 € HT	8 910 € HT
Montant TTC	?	9 900 € TTC	10 692 € TTC
Coût par lot estimé (33 logs)	?	~300 €/lot/an	~323 €/lot/an
À NOTER		Prix intermédiaire	Plus élevé
Révision annuelle	Non mentionnée	Oui (formule indice construction)	Possible, à la date d'anniversaire
DURÉE DU CONTRAT			
Période	12 mois et 25 jours (05/09/2025–30/09/2026)	12 mois	18 mois
Avantage	Court, facile sortie rapide	Court, flexibilité maximale	Plus long (18 mois), engagement renforcé
VISITES D'IMMEUBLE			
Nombre annuel	1 visite minimum	4 visites pour 16–50 lots	4 visites minimum
Durée	1 h minimum	Pas de durée min. précisée	1 h minimum
Rapport visite	Possible (cases cochées oui/non)	Rapport mail à chaque copro	Rapport possible + CS invité
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE			
Durée annuelle incluse	1 heure	2 heures	3 heures
Plage horaire	9 h–19 h	9 h–17 h	8 h–22 h
CONSEIL SYNDICAL			
Réunions incluses	1 réunion 1 h (optionnel, coché)	À vérifier dans détails contrat	4 réunions 2h possibles

Accès pièces/document s	Oui, pénalité 15 €/jour retard	Oui, standard légal	Oui, pénalité 15 €/jour retard
REPRISE COMPTABLE			
Barème fourni	40 € HT / 48 € TTC	Pas de barème spécifique (temps passé 111 €/h HT soit 133,20 €/h TTC)	40 €/lot = ~1 220 € pour 33 lots
Coût estimé pour ta reprise	~1 584 € TTC (40 € × 33 lots × annuité)	2 000–3 300 € TTC (15–25 h à 133 €/h, imprévisible)	~1 220 € TTC (forfait fixe)
Transparence	✅ Tarifé clairement	❌ Au temps passé, sans plafond	✅ Tarifé clairement
SINISTRES / TRAVAUX			
Déclaration sinistre	Incluse forfait	Incluse forfait	Incluse forfait
Déplacement sur lieu	80 € HT / 96 € TTC	Pas de tarif spécifique	30 € TTC 1er dép. + 30 € TTC suppl.
Prise mesures conservatoires	80 € HT / 96 € TTC	Non précisé	Non précisé
Assistance expertise	80 € HT / 96 € TTC	Non précisé	84 €/h TTC
Suivi dossier assureur	80 € HT / 96 € TTC	Non précisé	84 € TTC
Urgence (hors horaires)	+50% majoré	+30% majoré	+25% majoré
TAUX HORAIRE PRESTATIONS PARTICULIÈRES			
Taux forfaitaire	80 € HT / 96 € TTC	111 € HT / 133,20 € TTC	70 € HT / 84 € TTC
Avantage	Intermédiaire	TRÈS ÉLEVÉ ⚠️	LE PLUS BAS ✅
Coût réel (urgence hors horaires)	80 € + 50% = 120 € HT / 144 € TTC	111 € + 30% = 144,30 € HT / 173,16 € TTC	70 € + 25% = 87,50 € HT / 105 € TTC
OUTILS NUMÉRIQUES			
Extranet / espace client	Oui (standard)	MyCitya (extranet complet)	Extranet + agenda RDV temps réel
Écran digital hall d'entrée	Non mentionné	Non mentionné	✅ Offert au démarrage

Vidéos tutoriels / livret accueil	Non mentionné	Non mentionné	✅ Vidéos + livret pré-rempli
Dossier partagé conseil syndical	Standard	Standard	✅ Dossier unique partagé
Services facultatifs	Pas mentionnés	Citya Assistance 24/7, LRe, AG/CS visio, Assurances maison	Tous inclus dans forfait
HORAIRES D'ACCÈS			
Accueil physique	Lun-jeu 9 h–12 h / 14 h–17 h, ven 9 h–12 h	Lun-jeu 9 h–12 h / 14 h–17 h, ven 9 h–12 h	Lun-mar-jeu 9 h–12 h / 13h30–17h30, mer-ven 9 h–12 h
Accueil téléphonique	Lun-jeu 9 h–12 h / 14 h–17 h, ven 9 h–12 h	Lun-jeu 9 h–12 h / 14 h–17 h, ven 9 h–12 h	Lun-mar-jeu 9 h–12 h / 13h30–17h30, mer-ven 9 h–12 h
FRAIS IMPUTABLES AUX COPROPRIÉTAIRES			
État daté (mutations)	380 € TTC (max)	380 € TTC (max)	380 € TTC (max)
Mise en demeure	90 € TTC	36 € TTC	36 € TTC
Relance après mise en demeure	90 € TTC	25 € TTC	25 € TTC
Constitution dossier avocat	180 € TTC	310 € TTC	310 € TTC
RÉPUTATION / AVIS CLIENTS			
Avis en ligne	Mitigés (4,3/5, ~11 avis), bons retours réactivité, critiques sur retards	Très mauvais en ligne (~3/5 Trustpilot), injoignable, lenteur, manque suivi sinistres	Peu d'avis publics, structure récente (carte pro sept. 2025), mais contrat très structuré
ADAPTABILITÉ À TA COPRO (33 logs, reprise 20 mois, chauffage urbain, sinistres)			
Reprise comptable	⚠️ 40 €/lot/an (tarif formulé pour annuités courantes, pas d'ajustement)	❌ Coût imprévisible, au temps passé sans plafond	✅ Forfait 500 € + 40 €/lot = 1 220 € TTC, précis et encadré

	proposé pour rattrapage 20 mois)		
Suivi sinistres / chauffage	✅ Tarif clair 96 € TTC par action (simple & prévisible)	⚠️ Tarif très élevé 133,20 €/h, avis client mauvais sur suivi	✅ Tarif bas 84 €/h + outils modernes (dossier partagé, vidéos)
Taille de copro (petite, 33 lots)	✅ Indépendant local, adapté tailles moyennes	❌ Grand réseau, risque "noyade"	✅ SARL taillée pour petit/moyen
Transparence prix	✅ Forfaits clairs, tarifs affichés	❌ Beaucoup de prestations particulières sans plafond	✅ Très transparent, barèmes précis
Coût total estimé année 1	? + ~1 584 € reprise + ~2 000 € sinistres/travaux x = ~ ? € TTC	~9 900 € forfait + ~2 500 € reprise + ~2 500 € sinistres = ~15 000 € TTC (imprévisible)	~10 692 € forfait + ~1 220 € reprise + ~1 500 € sinistres = ~13 400 € TTC (maîtrisé)

* : comparaison générée par IA sur la base des documents mis à disposition en vue de l'assemblée + documentation Heurtier obtenue d'une autre résidence. Cette documentation ne vaut pas engagement, elle est partagée uniquement afin de faire avancer les débats et permettre aux propriétaires de prendre une décision éclairée. Le document n'a pas fait l'objet d'une revue contradictoire auprès des syndic concernés.

⚠️ Points d'attention

- Délai maximal reprise comptable inconnu
- Qui paie les urgences 24/7 chauffage urbain ? (Citya propose service optionnel gratuit)