Copropriétés fragiles : deux ans après la loi Habitat dégradé, les outils sont-ils vraiment opérationnels ?

À l'Assemblée nationale, à l'initiative de Association QualiSR et grâce à l'accueil de Lionel Causse, le bilan de trois mesures phares de la loi a été dressé : le syndic d'intérêt collectif, le prêt collectif automatique et le diagnostic structurel.

En ouverture, Olivier Safar a posé la question : qu'avons-nous fait depuis deux ans et qu'avons-nous oublié de faire ?

Environ dix SIC agréés en France, un prêt collectif toujours non commercialisé et des diagnostics structurels encore peu mobilisés par les communes.

Pour autant, les filières se structurent : rapprochement entre syndics et administrateurs judiciaires, création de labels, développement des formations et publication du guide de l'Anah pour aider les gestionnaires dans la détection des signaux faibles.

Valérie Létard, la Ministre du Logement de cette loi, a rappelé l'ampleur des enjeux : près d'une copropriété sur dix en difficulté, soit environ un million de logements. L'enjeu est désormais de mieux identifier ces copropriétés et de mobiliser les outils existants avant que leur situation ne devienne irréversible.

Sur le syndic d'intérêt collectif, Alain Papadopoulos a plaidé pour un élargissement de ses missions en amont des procédures d'administration provisoire et de mandat ad hoc.

De son côté, Florence Tulier, présidente du CNAJMJ, a rappelé que l'intervention judiciaire arrive souvent trop tard, avec près de 1 000 administrations provisoires ouvertes chaque année. Le développement du binôme SIC / administrateur

judiciaire, accompagné du nouveau label spécialisé pour ces derniers, doit permettre d'organiser le redressement des copropriétés.

Sur la prévention, Édouard MORLOT a souligné le rôle du gestionnaire et du comptable dans la détection des premières difficultés techniques et financières.

Olivier Princivalle a proposé d'intégrer la détection des signaux faibles à la formation obligatoire des syndics et a plaidé, comme l'UNIS FRANCE, pour une révision du contrat de syndic, une rémunération adaptée aux missions supplémentaires et une réflexion sur la durée des mandats lors des opérations de redressement.

Sur le financement, le prêt collectif à adhésion automatique créé en 2024, n'est toujours pas commercialisé, notamment en raison des garanties exigées et des taux d'impayés. Certaines copropriétés, pourtant accompagnées dans le cadre d'un plan de sauvegarde, peinent ainsi à financer leur reste à charge ou à préfinancer les subventions.

À mon sens, nous devons aller plus loin dans la reconnaissance et les pouvoirs de ces professionnels.

Deux ans après la loi, les outils existent : encore faut-il donner aux syndics les moyens juridiques et financiers d'agir.

Merci à Agnes Lebatteux pour le propos conclusif, à henry H.Buzycazaux pour l'animation inspirée des échanges, ainsi qu'à l'ensemble des intervenants.