



# L'autogestion contre la spéculation

**Conseils pratiques** publié le **26/04/2021**, vu **380 fois**, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

**Ce blog a été lancé en janvier 2021. Le présent billet décrit ses objectifs en rappelant les valeurs autogestionnaires.**

## Cauchemar ultra-libéral actuel

L'envolée des prix favorise les **arnaques** contre les acheteurs à l'initiative d'intermédiaires rétribués lors des transactions. On cache aux ménages acquéreurs la réalité en copropriété (et notamment le nombre des sinistres), ce qui entraîne une **prolifération de marchands de sommeil et d'immeubles en copropriété désorganisés**.

Pour financer les structures HLM, la **vente parfois brouillonne des logements sociaux** est encouragée, tout en préparant chaque jour un peu moins les habitants à la gestion des parties communes, par souci d'avoir des acheteurs muets et dociles. Cela conduit, au final, à l'émergence de syndicats de copropriétaires rapidement en difficulté.

Les services administratifs, notamment lors des **travaux d'office** dans les immeubles gravement dégradés, ont, quant à eux, pris de très mauvaises habitudes en **refusant toute évaluation pluraliste de leur action**, ce qui **mène les citoyens à la résignation et au désarroi**.

Des innovations théoriquement intéressantes, comme l'habitat participatif, induisent la **multiplication de prestataires échappant à toute exigence de formation**. Des animateurs et autres conseillers de bénévoles pensent pouvoir transformer l'assistance aux habitants en martingale sans souci des risques encourus alors par les usagers sur lesquels pèse une véritable omerta lorsqu'ils sont déçus par les prestations ainsi fournies.

De nombreux quartiers connaissent d'importantes **tensions de voisinage**, ce qui provoque parfois une stigmatisation des populations, alors qu'il vaudrait mieux s'en prendre à certains acteurs économiques peu scrupuleux (et notamment les **courtiers spécialisés** dans les prêts pour l'acquisition de **taudis** dans des immeubles à la dérive, ainsi que les hébergeurs liés aux **barons de la drogue**).

Quant à l'indispensable **rénovation énergétique** des bâtiments, elle est compromise par l'abondance des **malfaçons** sur fond de **faillite de certains assureurs de dommage ouvrage *low-cost*** ayant leurs sièges dans des paradis fiscaux. Inutile d'évoquer, à ce sujet, les fréquentes escroqueries à la rénovation à 1 € qui désolent même l'État...

**Jamais il n'a été autant nécessaire que la puissance publique assume ses responsabilités au lieu d'agir n'importe comment sans supporter la moindre critique, tout en multipliant les règles tatillonnes inefficaces puis en se défaussant sur des ménages aux abois. Tout ceci permet au marché dysfonctionnel de provoquer une catastrophe.**

### **Mieux défendre les consommateurs**

Les usagers du logement souhaitent des résultats immédiats lorsqu'ils adhèrent à une association de consommateurs. Ils sont confrontés à de vraies difficultés face à certains prestataires, en raison de la faible rentabilité de l'activité de syndic lorsqu'elle n'est pas accolée de manière plus ou moins licite à des prestations annexes (voir [Thomas ROUX, entretien accordé aux IRC n° 591](#)).

Malheureusement, dans ce contexte, les professionnels de l'immobilier ont privé de pouvoir disciplinaire le Conseil National des Transactions et de la Gestion Immobilières, où siègent les associations de consommateurs (et notamment la CGL) (**Moussa THIOYE, « Le CNTGI nouveau est arrivé ! », *AJDI* juin 2019, pp. 437 à 439**).

Ils ont également obtenu le droit de conclure des contrats de prestation de service distincts de leur mandat de syndic avec les immeubles qu'ils sont censés représenter (Danielle DUBRAC, présidente de l'UNIS, [entretien accordé aux IRC n° 661](#)).

Or, le syndic est censé conseiller les copropriétaires face aux prestataires dont les services sont insatisfaisants ou trop coûteux (Cour d'appel de Paris, Pôle 4, ch. 2, 3 avril 2013, RG 10/20507, *Loyers et Copropriété*, sept. 2013, com. 249, obs. Guy VIGNERON).

Le syndic va-t-il conseiller les copropriétaires contre lui-même lorsqu'il est prestataire ? Tout ceci n'est pas sérieux.

Jamais les associations agréées n'ont été aussi importantes car désormais, seuls les services de la répression des fraudes sont compétents en cas d'abus des syndics, hélas nombreux ([enquête de la DGCCRF sur les contrats de syndics](#)).

Or, le consommateur isolé aura du mal à l'attention de services un peu dépassés par l'ampleur de la tâche. Les administrations sont plus attentives quand une association agréée leur signale une difficulté en étayant les demandes formulées grâce à des arguments puisés dans les revues professionnelles les plus réputées.

### **Pourquoi ne pas s'exprimer devant QualiSR ?**

Néanmoins, mieux vaut prévenir que guérir en formant et en rétribuant mieux les syndics chargés de redresser les immeubles.

Ainsi, l'association QualiSR est née en 2015 dans le but de promouvoir une certification spécifique pour les syndics devant gérer des immeubles en grande difficulté.

L'ANIL, SOLIHA, URBANIS, COPRO+, l'ANGC, l'ARC, l'UNIS, la FNAIM et l'USH participent à cette dynamique initiée par le réseau PROCIVIS et l'ANAH (<https://www.associationqualisr.org/>).

Les dirigeants de QualiSR furent notamment Madame Catherine JEUFRAUX (voir [entretien accordé aux IRC n° 621](#)), Monsieur Alain PAPADOPOULOS (voir [entretien accordé aux IRC n° 652](#)) et, actuellement, Monsieur Olivier SAFAR (par ailleurs vice-président de l'UNIS) (voir [article en ligne des IRC paru en septembre 2020](#)).

Une certification basée sur un référentiel très détaillé (avec 145 items basés sur des éléments à chaque fois vérifiables) a été mise en place en 2018.

Le groupe SGS fournit cette certification (voir [Syndics. La prévention des différends](#), annexe 7, entretien accordé par Monsieur PREVOST, pp. 259 et 260).