



TRIBUNE

MASTER II DROIT DE L'IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION



Gilles FRÉMONT
Gestionnaire de copropriété
Président de l'ANGC

Gilles Frémont est Gestionnaire de copropriété depuis près de 20 ans. Il occupe les fonctions de Directeur du service copropriété au sein du cabinet Corraze, un syndic parisien.

Juriste de formation (DESS droit immobilier et de la construction, Paris II Panthéon-Assas, promotion 2003) et praticien passionné, il est Président de l'Association Nationale des Gestionnaires de Copropriété (ANGC), qu'il a fondé en 2017 pour promouvoir le métier de syndic.

On a rallumé le chauffage. Alea jacta est !

Dans un petit immeuble que nous gérons, nous venons de passer le budget gaz de 4.000 à 22.000€. Ils sont trois copropriétaires à se partager la note. Dans un autre, on passe de 30.000 à 200.000 €. Ces chiffres effarants n'auront échappé à personne.

Les prix de l'énergie se sont envolés et plus personne n'est en mesure de les contrôler. Les fournisseurs d'énergie eux-mêmes ont démissionné, certains ont tout bonnement arrêté de faire des offres. « Nous ne vendons plus d'électricité comptenu de l'extrême volatilité des prix ». Voilà ce qu'on nous répond lorsqu'on cherche un nouveau contrat. Les budgets prévisionnels de nos copropriétés, devant être votés à l'avance, sont désormais impossible à calculer. On navigue à vue, on tient la barre, au milieu de l'ouragan inflation. Adviene que pourra. La forte reprise économique mondiale post covid, le contexte géopolitique ukrainien, nos centrales nucléaires à l'arrêt pour maintenance. Tous ces paramètres conjugués, à l'origine d'une situation pas si inédite, pouvions-nous les prévoir ? Pouvions-nous les anticiper un tant soit peu ? Nous avons peine à croire que nos élites politiques et nos économistes n'aient pas vu venir le tsunami.

« Le long terme est un mauvais guide pour les affaires courantes. À long terme, nous serons tous morts. Les économistes se fixent une tâche peu utile s'ils peuvent seulement nous dire que, lorsque l'orage sera passé, l'océan sera plat à nouveau ». John Maynard Keynes.



On croit toujours que les malheurs n'arrivent qu'aux autres. Mais quand elle vous rattrape, la réalité est violente. Tout l'argent des copropriétaires va partir en fumée dans les factures de gaz, toutes leurs économies, y compris le fonds travaux que certains vont nous demander de liquider. L'inflation galopante détruit tout sur son passage.

Les travaux d'ailleurs, parlons-en. Dans ce contexte d'insolvabilité aggravée, il devient inconcevable de les réaliser, ni même d'y songer. De toute façon les copropriétaires feront des travaux quand ils l'auront décidé, et surtout quand ils auront retrouvé meilleure fortune. Ils les feront pas à pas, tranche après tranche, car la copropriété, cette petite démocratie, est le lieu du débat et du temps long. Un projet se mûrit. Un projet se finance. Un projet se travaille. Tout est lent, tout prend du temps. L'Assemblée Générale des copropriétaires ne se réunit qu'une fois par an. Un grain de sable dans une délibération, une fausse note dans la présentation d'un dossier, une valse-hésitation dans l'assemblée, et l'on reporte à l'année prochaine. Il n'en faut pas plus pour ajourner des travaux en copropriété. C'est pourquoi la subvention MaPrimerenov, basée sur une rénovation globale de l'immeuble, ne marche pas en copropriété. On ne refait pas entièrement sa maison comme ça, d'un claquement de doigts, simplement parce que vous l'auriez décrété. La propriété privée est une liberté fondamentale, les invectives de la puissance publique n'y trouveront jamais leur place. Inutile de forcer les propriétaires chaque année avec des audits à foison (DPE, DTG, PPT), ou de les menacer d'une quelconque interdiction de louer. Car cette fois-ci, ils auront encore moins que moins, ils n'auront plus rien du tout. En vérité toutes ces factures de gaz et d'électricité dantesques risquent fort de ne pas pouvoir être honorées, et le chauffage sera coupé, si tant est qu'on ait osé le rallumer. Cette inflation est pure folie.

Elle va impacter toute la chaîne économique, des matières premières qui vont surenchérir les travaux et l'entretien courant de nos immeubles, aux primes d'assurance indexées sur l'indice FFB. Les syndicats aussi, sujets à de multiples tensions, vont revoir leurs prix. Vous ne nous en voudrez pas.

Le bouclier tarifaire mis en place par le gouvernement est un leurre, un pis-aller. Pourquoi ne pas essayer d'expliquer aux français le fonctionnement de ce bouclier ? Ils comprendront alors que la facture de gaz et d'électricité, il faut bien la payer plein pot. Ils comprendront que l'aide est plafonnée, que l'argent ne leur sera pas remboursé, mais qu'ils recevront un simple avoir. Les avances à déboursier sont intenable. La trésorerie ne suivra pas. Et de toute façon l'Etat-providence ne va pas payer le chauffage de tout le monde cet hiver. L'Etat-providence ne pourra pas tenir le pouvoir d'achat des français à bout de bras éternellement. Toutes les conditions tendant à une grave crise financière et de la dette sont désormais réunies. Le plan sobriété, qui relève du bon sens, est un amusement au vu des sommes délirantes. Le plan sobriété, qui remémore aux moins jeunes d'entre nous les slogans de la société des années 1970, au temps des chocs pétroliers : « En France, on n'a pas de pétrole, mais on a des idées ». Ancêtre du "je baisse, j'éteins, je décale", que vient de lancer notre gouvernement. L'histoire se répète, les cycles reviennent inexorablement.

Il faut dire la vérité aux français. Car nous, les syndicats sur le terrain, nous leur disons cette vérité, brute, sans circonvolution. Elle est indéniable, à des années lumières de tous les algorithmes, et elle fait mal. Nous y sommes confrontés, nous n'avons pas le choix, la comptabilité ne ment pas.

Gilles FRÉMONT

Directeur du service copropriété, cabinet Corraze
Président de l'ANGC

Les propos contenus dans ce document n'engagent que leur auteur et en aucune manière l'Université Paris II Panthéon-Assas.