

R F C P

Revue
Française de la
Copropriété
Participative

n° 20

31 août 2019



Transmission du savoir

Le LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité) est l'association qui édite le présent bulletin. À partir de 2011, cette structure a produit des écrits. Son but est de combattre le désinvestissement des citoyens français par rapport à l'action collective.

Depuis 2015, la *RFCP* paraît dans ce cadre sous licence *Creative Commons* BY NC ND. Cela signifie qu'il ne doit pas y avoir d'usage commercial des textes publiés sans l'autorisation des auteurs. Ces derniers doivent aussi être cités lorsque des éléments de la *RFCP* sont utilisés. En cas de reprise de passages de la *RFCP*, les textes et les images ne doivent également pas être modifiés.

Sous ces réserves, les données présentes dans la *RFCP* sont accessibles à tous, ce qui facilite la transmission du savoir. Malgré cela, il ne s'agit pas de prôner ici la gratuité à tout prix et l'oubli de ceux qui ont travaillé par le passé. Mépriser les efforts des auteurs qui nous ont inspirés contribuerait aussi à décourager l'engagement des acteurs les mieux formés.

Importance des revues de référence

La publication de réflexions librement accessibles en ligne ne doit donc pas faire illusion. Il n'existe pas de « **droit à l'information gratuite** » que des consuméristes insolents pourraient faire valoir. La mentalité arriviste conduit au découragement de ceux qui pourraient produire des travaux instructifs. Des champs entiers du droit sont ainsi abandonnés parce que les populations concernées refusent systématiquement de rétribuer ceux dont elles ont besoin. Le secteur dit « **participatif** » dans l'habitat est très exactement dans ce cas.

Cette situation conduit à une forme d'obscurantisme et de démagogie sur fond d'imprécisions permanentes. Pour sortir de ce piège, des périodiques juridiques de qualité existent, notamment en droit immobilier. Ils sont édités sous l'égide de comités scientifiques où siègent des universitaires, des magistrats et des professionnels du droit ou de l'immobilier. Cela constitue une garantie de qualité, tout comme la pluralité de ces revues de référence qui se livrent à une concurrence loyale et salubre.

La *RFCP* ne se substitue pas à ces parutions et ne fait qu'accompagner des articles publiés notamment dans les *Annales des loyers* et les *Informations Rapides de la Copropriété*, que chacun doit aller lire. ■



Le LGOC

Revue Française de la Copropriété Participative, n° 20

Date de publication : 31 août 2019

Revue établie par un comité coopératif constitué sous l'égide du LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité)

Périodique uniquement disponible en ligne sur <http://lgoc04.wix.com/rfcp>

Contact : lgoc@laposte.net

Creative commons 



Rappel stratégique

勸善懲惡

(kanzen chōaku)

(Inciter au bien, dissuader le mal)

Depuis 2012, le LGOC ressasse une maxime japonaise en quatre caractères célèbre depuis le VII^e siècle de notre ère et héritée de la pensée chinoise. Le but n'est pas ici d'exprimer une nostalgie ou d'appeler à un retour au Japon antérieur à 1854, date de son ouverture forcée à l'Occident. En fait, il existe, derrière toutes ces formules classiques, des logiques qui expliquent leur succès durable.

Un processus évident

Le LGOC est né suite à l'échec de l'association Transparence 1-27 qui avait œuvré au redressement d'un immeuble situé au Pré-Saint-Gervais. Le constat qui explique la fondation du LGOC est simple. Les bénéficiaires de l'action de Transparence 1-27 avaient méprisé le travail fourni à leur profit et ont tout fait pour pénaliser ceux qui s'étaient engagés pour eux.

En effet, des habitants veulent bénéficier de l'engagement collectif de leurs voisins mais ne peuvent pas s'empêcher de les harceler ensuite de demandes intempestives. Or, quand on punit ses alliés, on les fait disparaître. On se retrouve alors isolé. Le monde de la gestion non professionnelle en copropriété connaît justement ce phénomène. Dès qu'un syndic bénévole ou coopératif apparaît, il reçoit un torrent d'injonctions de la part de ses voisins, des pouvoirs publics ou des occupants de l'immeuble. On comprend alors que les vocations se raréfient.



En société, il est impossible d'agir sans les autres. Quand on a perdu tous ses alliés, il faut donc s'adresser à ses adversaires pour trouver la coopération nécessaire. Or, face à des personnes spontanément hostiles, un travail de conviction est nécessaire. Cela oblige à amadouer ses opposants, ce qui est à la fois coûteux et risqué après avoir abandonné ses amis.

Loin de garantir un environnement social plus favorable, ce procédé consiste à rétribuer ceux qui sont malveillants. Les tensions s'en trouvent accentuées. Quant aux malheureux qui se sentent obliger de courtiser leurs ennemis, ils sont confrontés au discrédit. La personne qui rampe devant ses adversaires est vouée à être méprisée.



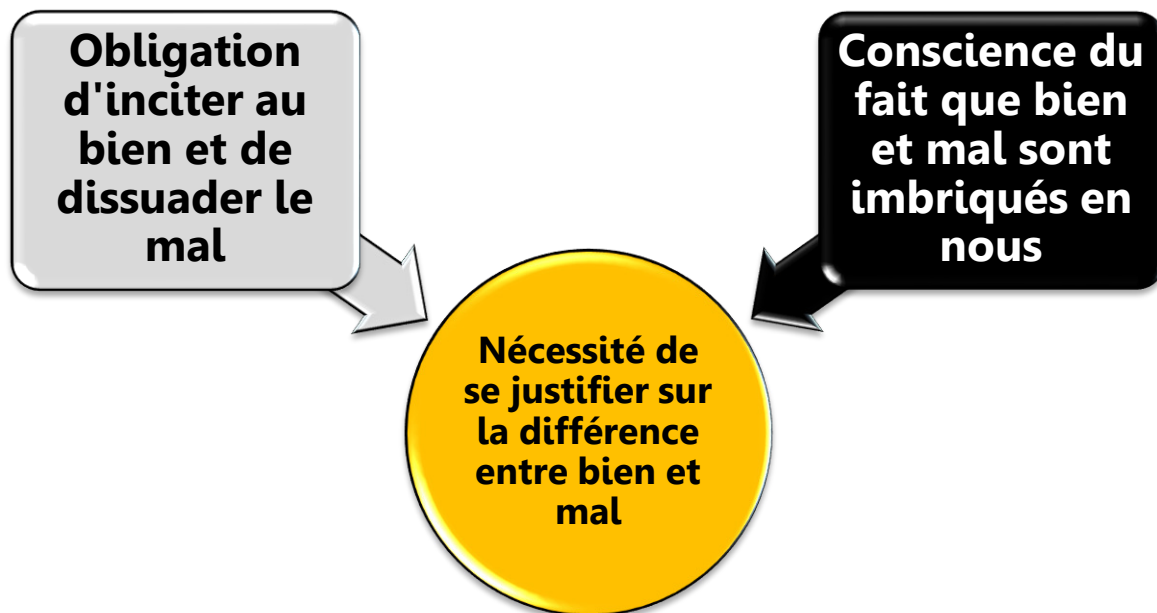
Inciter au bien et dissuader le mal paraît donc plus prudent. Cela permet de récompenser ses alliés, même à titre purement symbolique, tout en marginalisant ses adversaires, sans forcément avoir à les combattre directement, d'ailleurs. Cette logique assez évidente est pourtant souvent mal perçue. Il lui est reproché d'induire une forme de manichéisme en opposant le bien et le mal, comme si le bien et le mal n'existaient pas... Peut-on oser dire que le meurtre, c'est bien ou que sauver les autres d'un incendie, c'est mal ?



La fin de la dictature relativiste

Que ceux qui veulent être relativistes en assument donc les conséquences. La personne qui explique que le bien et le mal n'ont aucune différence n'a plus rien à dire quand on lui fait du mal. Si ce dernier n'existe pas, chacun a le droit de faire n'importe quoi à n'importe qui.

En condamnant les trafiquants de drogue, les proxénètes, les assassins et les terroristes, les Français impliquent donc que le mal peut être défini et qu'il vaut mieux ne pas l'encourager. La maxime 勸善懲惡 (*kanzen chōaku*) (inciter au bien, dissuader le mal) n'est donc pas réservée aux asiatiques prétendument rigides et moralisants. Cela ne signifie pas que chaque acteur social soit infaillible dans le repérage du bien et du mal. Personne ne peut prétendre n'avoir jamais erré. Nous avons tous pu exercer des pratiques regrettables. Selon un autre slogan japonais classique, 善惡不二 (*zenaku funi*) (le bien et le mal sont imbriqués en nous). Dès lors, chacun doit se justifier en permanence quant à ce qu'il estime être le bien.



Se soumettre à une obligation de justification n'a rien de tyrannique ou d'arbitraire. C'est même le propre du droit d'imposer à tous les individus de présenter des arguments au lieu de s'adonner à la violence¹. Dès lors, il serait déplacé de qualifier la maxime 勸善懲惡 (*kanzen chōaku*) (inciter au bien, dissuader le mal) de dictatoriale, même si elle figure à l'article 6 d'une constitution en 17 articles rédigée vers 604 de notre ère par un régent japonais².

Le Japon de l'époque n'était évidemment pas démocratique, et les maximes qui y étaient invoquées ne doivent pas être considérées comme une preuve d'occidentalisation. Toutefois, même si la forme de tous ces proverbes en quatre caractères rappelle les injonctions confucéennes conservatrices et autoritaires, l'esprit des deux maximes citées plus haut n'est pas forcément lié à CONFUCIUS. Les textes attribués à ce dernier ont été fixés entre 220 avant J.C. et 200 de notre ère, tandis que des formules en 4 lettres antérieures pouvaient être repérées sur des embouts de tuiles en Chine et révélaient parfois une influence taoïste³. Quant à la constitution en 17 articles japonaise de 604, elle est d'inspiration bouddhiste⁴. Cette religion est parfaitement compatible avec le pluralisme, surtout quand elle est interprétée dans le sens d'une nécessaire autolimitation des individus. ■

Le LGOC

¹ ATIAS (Christian), *Théorie contre arbitraire. Eléments pour une théorie des théories juridiques*, PUF, Paris, 1987, point 3 (la justification inhérente au droit), p. 14

² Shōtoku Taishi (Prince Shōtoku)

³ Cours de Mme Anne CHENG au Collège de France du 17 janvier 2013 (disponible [en ligne](#))

⁴ UMEHARA (Takeshi), *La Philosophie japonaise des enfers*, Méridiens Klincksieck, Paris, 1990, p. 20



Obligation de se justifier

Faire référence

Choisir de se justifier revient à vouloir convaincre les autres et à se convaincre soi-même. Pour cela, il faut être crédible tant par rapport à soi qu'aux autres. C'est l'obtention de cette crédibilité qui signifie « faire référence ».

La parabole de la lutte contre l'incendie

En Provence, des quartiers pavillonnaires jouxtent parfois des zones de maquis ou de garigues. Si ces espaces ne sont pas débroussaillés et qu'un imprudent y jette un mégot mal éteint, des feux importants peuvent se déclarer et des dizaines de maisons sont alors menacées. Le débroussaillage et la discipline quant aux conduites à risques s'imposent.

Les pouvoirs publics peuvent prendre des mesures contraignantes afin d'éviter les incendies. Ils lancent alors des débats en vue d'agir au mieux. Dans ce cadre, qui doit être écouté ? Le propriétaire qui ne débroussaille jamais ? Le promeneur qui veut pouvoir pique-niquer n'importe comment en utilisant des bouteilles de gaz ? Le fumeur qui jette ses mégots partout sans bien réfléchir aux conséquences ? Ou bien le pompier qui a éteint des feux et qui a rédigé des rapports ayant proposé des solutions dont l'efficacité a été vérifiée dans les faits ?

Bien entendu, dans le cadre des concertations officielles, le travail qui doit faire référence est celui du pompier sérieux ayant soumis ses écrits à l'appréciation des scientifiques, des élus, des administrations et des magistrats. Le propriétaire négligeant et le promeneur imprudent acceptent souvent cela en théorie mais, en pratique, leur confort immédiat est entravé par la discipline qu'induit le respect dû aux acteurs qui font référence.



La quête irréfléchie du confort individuel nous menace d'ailleurs tous. Elle nous incite à renâcler face à l'influence des intervenants dont nous sentons pourtant qu'ils sont plus légitimes que nous. Les enseignants, les médecins et les experts voient leur parole remise en cause non parce qu'elle semblerait illogique mais en raison des entraves posées face aux désirs de certains.

On parle alors d'une crise de l'autorité¹. Or, l'autorité se différencie de la coercition et de la persuasion. Se soumettre à la violence, d'un côté, ou donner son avis sans se fixer de limites, de l'autre, cela ne revient pas à respecter une autorité. Cette dernière détient une valeur particulière qui explique qu'elle soit supérieure au bavardage de n'importe qui, ou à l'ordre capricieux donné par un potentat pas forcément efficace. Chacun peut bien entendu revendiquer l'autorité en se prétendant meilleur que les autorités établies mais cela oblige à se justifier et à se grandir en s'inscrivant dans le sillage des autorités précédentes, même pour les contester. Pour lutter contre l'incendie, mieux vaut citer un pompier dont le sérieux est reconnu, quitte à relever quelques erreurs, au lieu de suivre un détenteur de pavillon connu pour ne pas débroussailler...

¹ ARENDT (Hannah), *La Crise de l'autorité (Between Past and Future)*, Gallimard, Paris, 1996, (édition originale 1954), trad. Patrick LÉVY (dir.), 380 p.

Rompre avec le chaos hypercritique



Le respect de l'autorité se heurte donc à la tyrannie du désir². Que l'on ne s'y trompe pas. Les citoyens peuvent légitimement poursuivre la recherche de leur agrément sans menacer la société. Cette quête de satisfactions personnelles permet d'ailleurs un réel dynamisme culturel et économique. Les difficultés commencent lorsque chacun, au nom de ses frustrations et de sa volonté de capter les bonnes places, méprise ceux qui ont travaillé auparavant. Cette passion pour la disruption, tout à fait adaptée à la jungle capitaliste mondialisée voire mondialiste actuelle, donne envie à beaucoup de faire irruption dans tous les champs du savoir organisé.

L'irresponsable qui prétend soigner tous les cancers avec des infusions de menthe se croit capable de critiquer les meilleurs oncologues. Pire, les spécialistes du « **développement personnel** » veulent « **faire référence** » en matière médicale, tout en évinçant tous ceux qui ont fait des études de médecine. Ainsi s'explique la crise de nos démocraties et la montée d'un populisme abruti et menteur. Dans un contexte hypercritique, la contestation généralisée et le dédagisme entraînent une quête de l'homme fort qui fera taire les autres³. Chacun cherche son despote pour opprimer le reste de la société.



Pour éviter l'effondrement du pluralisme, il faut plutôt apprendre à respecter ceux qui ont travaillé avant soi en les citant, quitte à améliorer leurs travaux quand c'est nécessaire. Le mandrin fascisant est ainsi facile à repérer. C'est celui qui ne fait pas d'effort pour citer ceux qui ont travaillé avant lui sur un sujet concernant lequel il s'exprime. D'ailleurs, en matière juridique comme médicale, des revues à directions scientifiques existent. Elles sont éditées sous la supervision d'universitaires avec l'intervention de professionnels ou de scientifiques reconnus. Quand on s'exprime sur un point précis, on se doit de vérifier que ces revues n'ont rien publié sur la question, sauf à y écrire soi-même.

Ensuite, quand on a écrit sous le contrôle des personnes les mieux informées et en tentant d'améliorer les travaux passés, on peut, à son tour, faire référence. Ce processus est bien plus démocratique que le désordre provoqué par les putschs permanents des consuméristes aigris. La personne qui ne vient pas des milieux instruits, et qui parfois n'a pas fait d'études, peut acquérir de l'autorité en citant les publications des spécialistes reconnus avant de faire progresser le savoir. Les publications de référence sont d'ailleurs nombreuses, notamment en droit de l'immobilier. Un moteur de recherche (*Doctrinal +*) permet de repérer les parutions intervenues dans la plupart des périodiques importants. Au lieu de prétendre faire autorité sans jamais avoir suivi d'études juridiques ni avoir soumis le moindre article à un comité scientifique, on peut écrire dans les *Annales des loyers* ou les *Informations Rapides de la Copropriété* (parutions éditées par EDILAIX), dans la *Semaine Juridique* (dans ses éditions générale ou notariale) ou dans *Loyers et Copropriété* (parutions éditées par LEXIS NEXIS), dans *Les Petites Affiches* ou dans *la Gazette du Palais* (parutions éditées par LEXTENSO), dans la *Revue des loyers* (parution éditée par Wolters Kluwer), dans *l'Actualité Juridique Droit Immobilier*, le *Recueil Dalloz* ou dans la *Revue Droit Immobilier* (parutions éditées par DALLOZ) ou dans *Administrer* (édité par l'UNIS, un syndicat de professionnels de l'immobilier). ■



L'IGCHF

2 CLOUSCARD (Michel), *Néofascisme et idéologie du désir. Genèse du libéralisme libertaire*, Delga, 2013, Paris, 143 p.

3 BRAUD (Philippe), « Les démocraties libérales sont-elles mal-gouvernables ? », *Pouvoirs* n° 169, 2019, pp. 61 à 71



Du LGOC à l'IGCHF

Répartition des rôles

Dans les pages qui précèdent, il a été vu qu'il faut inciter au bien et décourager le mal tout en respectant une obligation de se justifier en utilisant des références. Le LGOC et l'IGCHF, même s'ils défendent les mêmes valeurs, se répartissent les tâches concernant ces divers objectifs.

Le LGOC comme groupe d'intérêts non dissimulés

Pour inciter au bien et décourager le mal, il faut à la fois être clair sur ses idées et récompenser ceux qui les défendent. Or, s'organiser pour remercier ses alliés revient à constituer un groupe d'intérêts. Il ne s'agit pas de lutter contre les autres, de comploter, de faire du corporatisme ou de créer des réseaux malsains. En constituant une association déclarée, on échappe d'ailleurs à l'accusation d'être un groupement occulte. En mettant en ligne la présente publication, on prouve aussi qu'il n'y a rien ici de répréhensible à cacher.

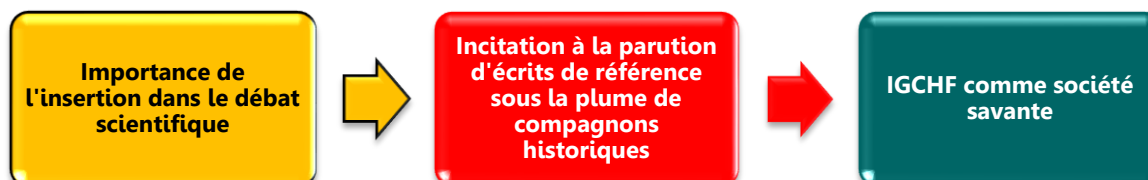
Contrairement aux réseaux bureaucratiques nauséabonds et totalement inefficaces qui se gorgent de subventions tout en donnant des leçons de morale sur « **l'intérêt général** », la démarche du LGOC relève de la franchise élémentaire. Quand on appelle à des modes de coopération qui donnent des garanties aux acteurs sociaux, il faut louer le rôle de ceux qui ont réussi à mettre en place de telles dynamiques collectives. C'est pour cela que le LGOC vise à rassembler des compagnons historiques, à savoir des vétérans de la gestion non professionnelle dans l'habitat et des dirigeants actuels ou passés des vraies structures coopératives, à savoir celles qui rendent des services à leurs membres sans constituer en leur sein une élite prédatrice et privilégiée. Chaque compagnon historique peut faire siéger au LGOC un soutien de son choix.



L'IGCHF comme société savante spécifique

Repérer et défendre les intérêts de nos compagnons historiques n'est pas la seule mission qui doit être remplie pour promouvoir des garanties objectives dans l'action collective. Une fois que des idées claires ont été rassemblées et que des acteurs précis les défendent, il faut aussi les présenter de manière solide et argumentée sous le regard d'experts aux parcours différents. Rassembler les syndicats coopératifs ou bénévoles et les présidents d'ASL ou de structures coopératives authentiques ne suffit pas. Il faut également savoir faire référence, ce qui oblige à se confronter aux idées de ses adversaires, tout en les respectant aussi.

Nos compagnons historiques doivent donc être encouragés à écrire dans les revues à comités scientifiques. Une fois qu'ils l'ont fait, ils peuvent rejoindre l'IGCHF dont le but est de constituer une société savante promouvant des travaux solides sur les garanties objectives dans l'action collective. La notion de société savante renvoie au XIX^e siècle et vise à échanger avec d'autres structures participant à la conquête du savoir. On notera qu'il aurait été difficile de remplir les rôles de l'IGCHF et du LGOC en même temps. Un groupe d'intérêts n'est pas crédible au plan scientifique. Une société savante, même si ses membres ont des idées, ne dispose pas de la liberté de ton nécessaire pour défendre ouvertement des intérêts précis. En citant de façon neutre des auteurs anciens, même quand on a des nuances à présenter par rapport à leurs travaux, on perd la fermeté de ton nécessaire pour rallier les défenseurs d'intérêts particuliers. ■



Thierry POULICHOT

Évaluation de l'action collective

Participation, référentiels et garanties



Le REHP (Référentiel d'Évaluation de l'Habitat Participatif)¹ a été mis en place en 2019 pour évaluer la participation dans l'habitat. Ses concepteurs le présentent comme un « référentiel national » alors qu'il n'a été élaboré que par une partie des animateurs payés pour accompagner des groupes d'habitants. Lesdits groupes font d'ailleurs partie du comité du référentiel gérant ce mécanisme, ce qui revient à se noter soi-même...

Imagine-t-on des syndics évaluer la gestion des immeubles qu'ils assistent avec la complicité de représentants d'autres immeubles ? Ce serait le meilleur moyen de museler la clientèle qui aurait peur de manifester son mécontentement pour ne pas être mal évaluée et qui, en échange de bonnes notes, s'empresserait de bien noter les autres...

Pour ne rien arranger, le REHP vise ouvertement à augmenter le degré de subvention de chaque groupe d'habitants. Que des collectifs et ceux qui les accompagnent présentent leur action de manière avantageuse pour capter des deniers publics est prévisible. Cela ne rend pas l'évaluation induite fiable pour autant.

Les concepteurs du REHP prétendent même former les autres animateurs de l'habitat dit participatif dans le cadre de cours payants sans s'être soumis aux règles encadrant les organismes de formation. Quelques animateurs s'attribuent ainsi un label et s'autoproclament donc exemplaires par rapport à leurs concurrents pour forcer ces derniers à déboursier des sommes s'ils veulent bénéficier du label concerné... Or, le référentiel en question juxtapose des critères confus sans aucune argumentation rationnelle pour expliquer la logique qui guide l'évaluation. Lorsque des immeubles sont cités, les faits précis correspondant à chaque notation ne sont pas listés. Dans ces conditions, prétendre être payé pour former les autres paraît audacieux.

C'est pour rompre avec toutes ces pratiques déplorables qu'une grille d'évaluation objective de la participation dans l'habitat doit être présentée ici.

Les travers des réseaux défailants

Le LGOC prône des garanties dans l'action collective. La situation actuelle en matière d'évaluation de la participation dans l'habitat ne correspond absolument pas aux idées qu'il défend.

Le REHP, conçu par des réseaux militants qui veulent se professionnaliser, a été mis en ligne sans définir de manière précise et argumentée ce qu'est la participation et ce qu'elle n'est pas. Le flou induit facilite les conflits d'intérêts les plus grossiers. Les groupes ayant un bilan remarquable depuis plusieurs décennies sont oubliés parce que des nouveaux venus intrigants veulent s'ériger une aura imméritée. Ainsi est né le curieux référentiel prétendument national de la participation dans l'habitat qui récompense les plus dociles et non les plus performants. Or, à force de vouloir attribuer de bonnes évaluations par carriérisme, on finit par être imprécis sur ce que participer veut dire. La seule chose qui compte est ensuite d'appartenir à des réseaux de connivence faisant peser une sorte d'omerta sur leurs membres. Que dirait-on si les syndics professionnels osaient avoir des pratiques similaires !



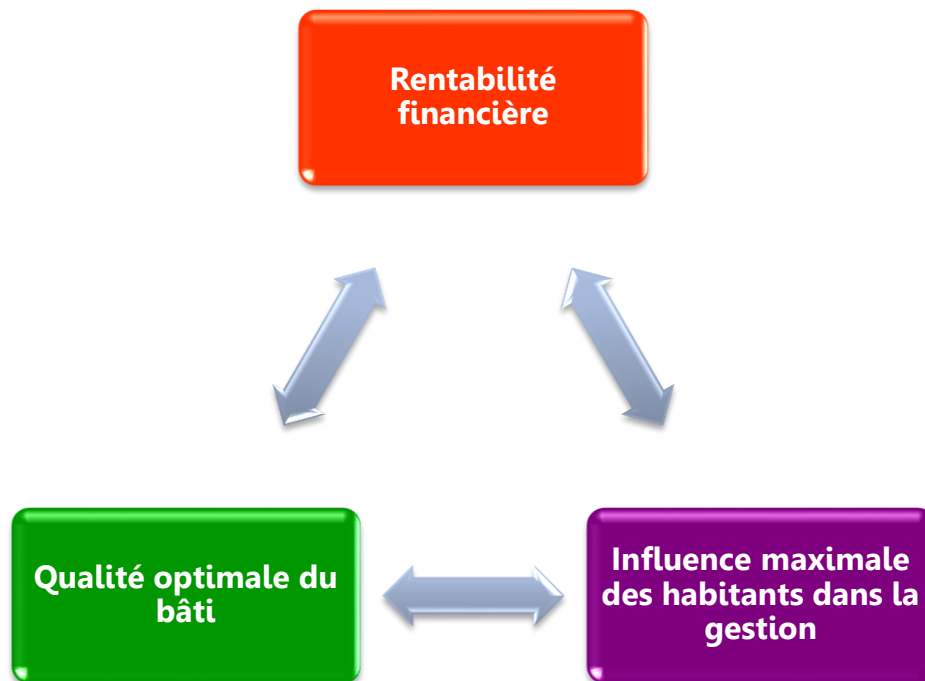
¹ <https://www.rahp.fr/le-referentiel/>

Clarifier ses objectifs



Ceux qui lisent la présente revue n'acceptent plus ces imprécisions sur fond de mélanges des genres, et ils ont raison.

Chacun a le droit de proposer un référentiel pour mesurer la participation dans l'habitat, mais nul ne doit utiliser la grille d'évaluation dans un esprit de copinage ou pour faire sa propre promotion sans critère fixe et repérable. L'ambiguïté de l'habitat participatif doit donc prendre fin. Ce concept vague attire à la fois des investisseurs qui souhaitent réaliser un profit assez vite, des ménages qui veulent avant tout bénéficier d'un bâti de haute qualité technique et environnementale et des citoyens qui souhaitent disposer d'un maximum d'influence sur la gestion des ensembles immobiliers où ils vivent.



Ces trois objectifs, tous parfaitement légitimes, ne sont pas forcément compatibles.

Des immeubles dans un état déplorable, à Marseille, permettent de rentabiliser une acquisition en 7 ans, ce qui est très rapide.

Des bâtiments de très haute qualité environnementale sont édifiés de manière autoritaire par des architectes qui font semblant d'écouter les habitants auxquels les réseaux prétendument participatifs demandent de se taire. Les faux référentiels complaisants servent à camoufler cela.

Quant aux grands ensembles immobiliers qui sont gérés directement par leurs habitants depuis des décennies avec succès, la construction date des années 1960. Le bon entretien du bâti requiert des charges élevées. Tout achat, dans ce cadre, perd le caractère d'investissement attractif pour les spéculateurs.

Chacun de ces choix se justifie pourtant, tout en correspondant à des priorités différentes. La sagesse oblige donc à différencier les trois dimensions. La participation ne concerne que le contrôle effectif exercé par des détenteurs de parts sur la gestion d'un bien ou d'une entreprise. La consultation des habitants lors de la phase de conception relève plutôt du délibératif², c'est-à-dire à la faculté donnée de s'exprimer sans avoir un pouvoir juridique assuré sur l'action qui en résultera, ce qui parfois est heureux. C'est l'architecte qui assume la responsabilité du respect des règles de l'art qu'il peut expliquer tant se faire que peut aux habitants sans avoir à céder à leurs desideratas.

2 Loïc BLONDIAUX, Yves SINTOMER, « **L'impératif délibératif** », *Politix*, 2002, n° 57, pp. 17 à 35

L'évaluation de l'investissement financier à long terme



Dans la mesure où il ne s'agit pas ici d'encourager les marchands de sommeil, l'aide au repérage des investissements extrêmement spéculatifs à court terme n'est pas souhaitée dans ces pages. Les voyous peuvent aller voir ailleurs et sauront sans aucun doute trouver l'information qu'ils souhaitent dans les caniveaux auxquels ils sont habitués.

Cela simplifie le débat entre deux grilles d'évaluation. La première concerne l'investissement économique du ménage avisé. Au bout d'une génération, un ménage qui achète dans un immeuble a-t-il de bonnes chances de faire une bonne affaire ? Pour l'évaluer, il est choisi de faire référence ici à une échelle très connue : le *Dagong Global Credit Rating* (inspirée de *Standard & Poors*) en l'adaptant à l'investissement immobilier :

Types de notes	Détails concrets justifiant la note	Note donnée
Première qualité	Bâti récent de haute qualité environnementale ; Existence de fonds de travaux ; Gestion garantissant l'absence de pots-de-vin ; Absence d'impayés chez les habitants	AAA
Haute qualité	Bâti <i>ancien</i> de bonne qualité ; Existence de fonds de travaux ; Absence d'impayés chez les habitants ; Gestion garantissant l'absence de pots-de-vin	AA+
	Bâti récent de haute qualité environnementale ; Existence de fonds de travaux ; Absence d'impayés chez les habitants ; <i>MAIS : Gestion sans garanties</i>	AA
	Bâti récent de haute qualité ; Absence d'impayés chez les habitants ; <i>MAIS : Absence de fonds de travaux et gestion sans garanties</i>	AA-
Qualité moyenne supérieure	Bâti récent de haute qualité environnementale <i>MAIS : Impayés modérés ; Gestion sans garanties ; Absence de fonds de travaux</i>	A+
	Bâti <i>ancien</i> de bonne qualité ; Absence d'impayés chez les habitants <i>MAIS Absence de fonds de travaux et gestion sans garanties</i>	A
	Bâti <i>ancien</i> de bonne qualité ; <i>MAIS Impayés modérés, gestion sans garanties et absence de fonds de travaux</i>	A-

Les impayés sont modérés quand ils se situent sous le seuil fixé par la loi pour la désignation d'un mandataire ad hoc en copropriété. La gestion présente des garanties d'absence de pots-de-vin quand les gestionnaires risquent leur rémunération en cas de travaux déplorables, contrairement à des syndics professionnels qui sont payés par divers immeubles et peuvent percevoir des récompenses discrètes de la part d'entreprises inefficaces.



Les fonds de travaux sont suffisants quand les sommes disponibles correspondent à dix ans d'accumulation selon les seuils légaux, ce qui représente donc au moins 5 % du budget courant par an, et donc 50 % du budget disponible en fonds de travaux actuellement.

Les notes sont plus sévères lorsque le bâti est ancien, même s'il est de bonne qualité, car le fait d'avoir un bâtiment neuf, bien isolé, où les VMC fonctionnent, ou les appartements sont bien orientés et où l'eau et le chauffage sont produits par des énergies renouvelables représente un avantage considérable, en ces temps où un durcissement des normes écologiques est à prévoir.

Moins il y a de garanties, de fonds de travaux et de solvabilité des ménages présents, plus l'entretien des constructions, même de bonne qualité, est hypothétique, d'où l'abaissement des notes en fonction de ces critères. Bien entendu, la grande majorité des biens en matière d'habitat collectif en France n'est pas concernée par les bonnes notes de la page qui précèdent.

Types de notes	Détails concrets justifiant la note	Note donnée
Qualité moyenne inférieure	Bâti <i>moyen</i> ; Existence de fonds de travaux ; Absence d'impayés chez les habitants ; Gestion garantissant l'absence de pots-de-vin	BBB+
	Bâti <i>moyen</i> ; Existence de fonds de travaux ; Absence d'impayés chez les habitants ; <i>MAIS : Gestion sans garanties</i>	BBB
	Bâti <i>moyen</i> ; Absence d'impayés chez les habitants ; <i>MAIS : Absence de fonds de travaux et gestion sans garanties</i>	BBB-
Risque spéculatif modéré	Bâti <i>moyen ET : Impayés modérés ; Gestion sans garanties ; Absence de fonds de travaux</i>	BB+
	Bâti <i>dégradé</i> ; Absence d'impayés chez les habitants ; Fonds de travaux existants, gestion garantissant l'absence de pots-de-vin	BB
	Bâti <i>moyen ET : Impayés élevés ; Gestion sans garanties ; Absence de fonds de travaux</i>	BB-

Les impayés sont élevés sans être graves quand ils dépassent le seuil de désignation du mandataire ad hoc mais n'atteignent pas encore le seuil de désignation du mandataire judiciaire en copropriété. Le bâti est dégradé quand des travaux structurels sont urgents. Le bâti est moyen quand de lourds travaux de ravalement et/ou de réhabilitation en vue d'économies d'énergies sont nécessaires. Une part conséquente d'immeubles en France est en BBB (environ 15 %), y compris dans les beaux quartiers, avec un bâti moyen. Les immeubles collectifs situés au-dessus de cette note représentent sans doute moins de 5 %. La catégorie des immeubles en BB + doit être la plus abondante (environ 25 %). Les immeubles en BB sont rares (moins de 1 %) mais existent et concernent des opérations de réhabilitation en vue d'une défiscalisation. Les immeubles en BB- sont également fréquents (environ 15 %). Ces estimations sont inspirées d'une étude qui avait été réalisée par le CETE Nord Pas-de-Calais sur la copropriété en difficulté en 2012, avec mise à jour ici suite aux données de l'immatriculation obligatoire. La catégorie BBB- (moins de 5 %) est sans doute vouée à être absorbée par la catégorie BBB (la différence étant l'existence de fonds de travaux suffisants), car ces fonds de travaux sont obligatoires.



Le bilan proposé présente donc 45 % d'investissements de qualité moyenne à haute et 25 % d'investissements à risque spéculatif modéré.

Ce n'est pas de cette manière, évidemment, que présentent les choses les agents immobiliers, qui appellent la population à « **devenir propriétaire** » et à « **acheter un appartement** » sans s'intéresser à la situation collective.

Les notaires et les agents immobiliers sont rétribués lors des ventes. Ils n'ont pas intérêt à énoncer l'échelle d'évaluation présentée ici, et qu'ils sont mis au défi de contester. Quant aux citoyens, ils ont désormais tous les éléments objectifs nécessaires pour l'utiliser et pour y réfléchir. S'ils veulent des explications, qu'ils adressent un message à l'adresse lgoc@laposte.net Cela leur évitera les pires investissements, à savoir ceux dont les notations suivent :

Types de notes	Détails concrets justifiant la note	Note donnée
Risque spéculatif majeur	Bâti <i>dégradé</i> ; Absence d'impayés chez les habitants ; Fonds de travaux existants <i>MAIS gestion sans garanties</i>	B+
	Bâti <i>dégradé</i> ; Absence d'impayés chez les habitants ; <i>MAIS gestion sans garanties et fonds de travaux inexistantes</i>	B
	Bâti <i>dégradé ET gestion sans garanties, fonds de travaux inexistantes et impayés modérés</i>	B-
Défaut proche prévisible	Bâti <i>dégradé ET gestion sans garanties, fonds de travaux inexistantes et impayés élevés</i>	CCC
	Bâti <i>dégradé ET gestion sans garanties, fonds de travaux inexistantes et impayés graves</i>	CC
	Bâti <i>moyen ou dégradé ET gestion désorganisée voire inorganisée</i>	C
Défaut avéré	<i>Cessation effective des paiements (notamment en matière de travaux d'office non mis à la charge de l'immeuble)</i>	D

Les catégories de B+ à B- représentent 5 % des immeubles. En étant optimiste, les catégories CCC et CC représentent ensemble 5 %. La catégorie C représente au bas mot, 20 % des immeubles collectifs français, et la catégorie D, 5 % en étant très optimiste, là encore. Cela signifie que 35 % des biens immobiliers présentent un risque sérieux à grave au plan financier. Leur proportion sur le marché est sans doute plus grande encore, les ménages ayant tendance à garder entre leurs mains les biens de qualité pour y vivre quand ils le peuvent.

L'attitude de l'administration, qui oublie, malgré la loi, de mettre à la charge des syndicats de copropriétaires les travaux d'office, est particulièrement fautive, puisqu'elle conduit à laisser les habitants les plus honnêtes vendre leur bien dans les immeubles dégradés dont ils sentent qu'ils ne pourront pas assumer la réhabilitation sans avoir été avertis de l'intervention passée de travaux et sans que le montant de ceux-ci puisse être imputé sur le prix de vente. Ces habitants sont ensuite insolvable et pas de leur fait. L'immeuble est alors en cessation des paiements effective face à la puissance publique, de la même manière que certains immeubles ne paient plus l'eau ou l'électricité.



Du risque financier au risque participatif

L'échelle qui va de la note AAA à la note D vise à avertir l'investisseur des risques financiers qu'il prend. Plus la note est basse, plus l'éventualité de devoir assumer des coûts lourds, inutiles et imprévus augmente. Les chances de revendre le bien immobilier avec un profit raisonnable sont également toujours plus faibles. Même en jouant les marchands de sommeil, la rentabilité n'est pas assurée, au-delà des risques d'amende et de prison qui pèsent sur ceux qui se livrent à de tels agissements.

On rappelle que, dans leur impuissance, les pouvoirs publics peuvent imposer des travaux d'office totalement inefficaces et en faire peser le poids par surprise sur les propriétaires individuels juste pour « **mettre un coup de pied dans la fourmilière** ». Les effets de tels comportements sont juste le discrédit de l'État aux yeux des citoyens qui devraient être mobilisés et la corruption de l'administration par des entrepreneurs malveillants qui fuient tout contrôle, au grand dam de la Cour des comptes.

En habitat dit participatif mais en fait délibératif, toutes les notes sont possibles, du AAA au D. Deux syndicats coopératifs de Montpellier issus de la dynamique délibérative méritent le triple A, comme cela sera montré dans le prochain numéro de la *RFCP*. Par contre, des immeubles construits en sociétés civiles coopératives de construction ou en indivision sans prévoir le passage futur en copropriété n'ont aujourd'hui pas de syndic après la vente séparée du premier lot et l'application automatique du régime de la copropriété. Ces immeubles également liés à l'habitat délibératif relèvent donc de la copropriété désorganisée voire inorganisée lorsqu'il n'y a même pas de règlement de copropriété. La note qui s'impose est le C, avec un risque de passage en D lorsque des travaux importants et urgents seront nécessaires et qu'il sera impossible d'appeler les fonds, faute d'organes de gestion licites.

Or, des immeubles méritant le AAA peuvent être peu participatifs tandis que des immeubles relevant du C voire du D permettent une réelle participation des habitants.

Prenons un exemple. Dans les immeubles où un syndic non professionnel dit bénévole, selon l'article 17-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, est suffisamment rétribué et où trois conseillers syndicaux concurrents présentent des entreprises pour réaliser des travaux ou fournir des services, la garantie d'absence de pots-de-vin est très sérieuse. Si le bâti est récent et de qualité, s'il n'y a pas d'impayés et si des fonds de travaux sont constitués, le triple A s'impose. La rétribution satisfaisante implique un minimum de 300 € par mois plus 100 € par tranche de dix lots. Pour 90 lots, cela fait 1200 € par mois, ce qui est moins cher qu'un syndic professionnel, avec une personne à la seule disposition de l'immeuble et soumise à une vraie concurrence, puisqu'il suffit d'offrir le poste à un des conseillers syndicaux en cas d'insatisfaction. Au plan de l'investissement, un tel immeuble est très sûr.

Néanmoins, les ménages qui s'intéressent à la gestion de l'immeuble peuvent alors être 4 sur 90... On est très loin d'une réelle participation.



Pour un Barème d'Évaluation Objective de la Participation dans l'Habitat (BéOPH)

Pour que l'on puisse parler de garanties participatives, il faut être précis sur ce que participer veut dire, ce qui oblige à une forme de **sincérité** qui permet de **vérifier** si la dynamique est participative ou pas. Dans la confusion et l'ambiguïté, une telle **vérification** n'est pas possible.



La définition de la participation choisie ici est « **le pouvoir juridique donné à chaque ménage habitant, à égalité avec les autres, d'exercer un contrôle direct et immédiat sur la gestion effective de l'ensemble immobilier** ».

Dans son hostilité à la participation, le législateur fait tout pour rendre cela impossible, notamment en copropriété où il tente d'imposer une forme de tyrannie bonapartiste, en dehors de la gestion de forme coopérative qu'il a acceptée pour satisfaire quelques militants. Le syndic classique a la possibilité de faire n'importe quoi. Pour les copropriétaires, la seule solution est de le révoquer en cas de désaccord avant de lui faire un procès long et aléatoire pour engager sa responsabilité si les conséquences de ses actes sont catastrophiques. Le syndic a donc largement le temps de provoquer le chaos avant d'être condamné à une indemnité qui ne couvre jamais le mal qu'il a infligé. On en a vu les conséquences à Grigny II, où un syndic gravement inefficace a eu des pratiques finalement condamnées des années après³.

Entre temps, dans les immeubles difficiles, le bâti se dégrade et les impayés s'accumulent, ce qui a permis aux barons de la drogue de se bâtir des empires territoriaux et aux marchands de sommeil de capter des fortunes. Désormais, les pouvoirs publics devront engager trois milliards d'euros pour 56 000 logements situés dans 684 immeubles catastrophiques⁴, ce qui ne tient pas compte des milliers de vies gâchées et du discrédit légitime de certaines prétendues élites.

Une telle faillite systémique détruit l'image des magistrats, des élus, des services publics et des professionnels les plus sérieux alors que seuls sont coupables quelques technocrates incompetents ainsi qu'un petit nombre d'affairistes et de politicards véreux.

Or, parallèlement, des ensembles en copropriété de plus de mille lots sont extrêmement bien gérés depuis des décennies par des bénévoles avec une mixité sociale initiale évidente (des ouvriers, des cadres, des enseignants, des jeunes ménages et des retraités ayant appris à travailler ensemble)... Grigny II n'était pas une fatalité mais plutôt la conséquence de l'incivisme éhonté d'acteurs indignes.

Garantir la participation permet donc d'éviter des catastrophes nuisibles au pays comme aux citoyens. Voilà pourquoi il faut être si précis, car ceux qui ont failli feront tout pour dissimuler leurs fautes passées et échapper à l'opprobre qu'ils méritent.

Dans un tel contexte, donner aux habitants un pouvoir juridique direct et immédiat sur la gestion de l'immeuble est impératif sans être suffisant, car il faut aussi les protéger des propagandes malfaisantes des réseaux malsains animés par des intervenants douteux auxquels les désastres actuels sont imputables. La dynamique participative authentique représente une vraie tradition qu'il faut respecter et différencier des démarches coopératives, délibératives ou autogestionnaires, toutes également respectables mais bien distinctes.

³ Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 30 mai 2012 n° 11-11.993 et 3^{ème} chambre civile, 20 mai 2015, n° 13-24.320

⁴ « **Copropriétés dégradées : près de trois milliards d'euros en trois ans** », Cahiers des Copropriétés en Difficulté n° 15 p. 1, *Informations Rapides de la Copropriété* n° 644, décembre 2018

L'importance d'une formation de qualité pour tous



La vraie participation est donc celle qui permet aux habitants de révoquer à tout moment le syndic ou le dirigeant de la structure gestionnaire à la moindre suspicion de complicité avec des prestataires malfaisants, et cela sans avoir à se justifier.

Deux critiques sont souvent formulées quant à cette conception très extensive de la participation, même si elle permet la **vérification** du pouvoir réel des citoyens concernés. D'abord, en cas de passivité des habitants englués dans les **mensonges** des gestionnaires, le pouvoir de contrôle devient chimérique. Ensuite, si les habitants renvoient en permanence les gestionnaires dès qu'un désaccord minime survient, l'**instabilité** sera inévitable.

Voilà pourquoi la participation implique non seulement un contrôle effectif de tous les habitants sur la gestion mais aussi une **formation pluraliste conférée à tous** et, dans le même temps, une capacité à **tolérer les intérêts des autres** afin d'éviter les caprices et l'aveuglement.

Assurer la formation de tous permet des échanges **réiproques** équilibrés, et non une fracture entre des ignorants craintifs et des savants qui les intimident. Lorsque chacun est formé et dispose d'arguments étayés par des éléments fiables, la discussion est de qualité car tous apprennent quelque chose des autres. La **compétence** est donc partagée.

La formation doit être conférée par des auteurs défendant plusieurs intérêts, d'où l'utilité des revues de référence accueillant des intervenants aux perspectives différentes et étant adossées sur des organismes de formation. EDILAIX, par exemple, dispose d'un agrément à cet égard et laisse écrire dans ses publications à la fois des défenseurs enthousiastes de la gestion non professionnelle (et notamment des membres du LGOC) mais aussi des serviteurs impénitents du système établi. Cela évite aux lecteurs d'être prisonniers d'un point de vue unique et cela permet à tous de trouver des informations toutes également fiables mais correspondant à des démarches diverses.



Disposer d'un collectif où tous les membres sont bien formés est intéressant mais peut devenir complexe à gérer si chacun veut diriger et être obéi. Tous doivent prendre conscience des qualités et apports des autres participants. C'est pour cela qu'une **rotation** doit s'opérer dans les fonctions grâce, par exemple, à des commissions consultatives et exécutives thématiques où chacun doit alterner pour comprendre le vécu et le point de vue des autres. Cela assure une **atténuation des conflits d'intérêts**.





L'équivalence des conditions

L'idée de donner un pouvoir juridique maximal à tous les habitants tout en les formant et en les incitant à opérer une rotation dans des commissions thématiques n'est pas absurde. Des citoyens l'ont mise en pratique dans une résidence de Montpellier qui, par ailleurs, mérite un triple A. Le groupe qui résulte de ces pratiques est soudé, sympathique et très agréable à rencontrer.



Malheureusement, un groupe très uni n'est pas infallible. Au contraire, il risque de se replier sur lui-même et d'adopter des pratiques arrogantes. Le collectif doit s'obliger à évaluer ses choix et ses résultats. Il ne peut le faire qu'en présentant son activité à l'extérieur de manière loyale, tout en se comparant avec des groupes ayant au moins une génération d'expérience et mettant en place un mode d'organisation similaire.

La communication externe n'a pas à être exhaustive. Ni la presse, ni les pouvoirs publics locaux n'ont à connaître le détail des dépenses, la dernière remarque d'un voisin à l'égard d'un autre quant au bruit ou le fait qu'un habitant ait eu trois jours de retard dans le règlement de ses charges... Par contre, l'identité des dirigeants, l'ampleur des budgets, la présence de fonds de travaux et les dates de réunion d'assemblées générales, de conseils d'administration ou de conseils syndicaux, voire de conseil des résidents s'il en existe un, doivent être indiquées.



Concernant les groupes expérimentés pratiquant le même mode juridique de gestion, il ne suffit pas d'étudier leur histoire. Encore faut-il aussi leur donner régulièrement la possibilité de s'exprimer sur la façon dont leur expérience est perçue.



On dispose ainsi de cinq critères d'importance équivalente pour évaluer la participation. En effet, si un seul des traits décrits ci-dessus manque, la participation ne peut être ni réelle, ni durable.

L'impuissance des participants fait de la participation un mensonge. L'absence de formation des membres du groupe facilite la manipulation par une élite instruite et égoïste. Le mépris par chacun du point de vue des autres conduit à une forme d'atomisation individualiste et à un chaos hypercritique permanent. L'absence de communication à destination de l'extérieur favorise une véritable omerta qui trompe les nouveaux arrivants et transforme le groupe en mafia. L'absence de réflexion sur l'expérience de groupes similaires aboutit à une forme d'arrogance et d'imprudence, avec la propension à réitérer en permanence les erreurs des autres sans même s'en rendre compte.



Le barème de points par critères

Ainsi, chacun a pu examiner la logique qui a présidé au repérage des cinq critères proposés pour évaluer la dimension participative d'une action collective dans l'habitat.

Désormais, il convient de fournir un barème de points pour chaque critère afin que tout lecteur de la *RFCP* puisse attribuer une évaluation librement en s'appuyant sur des faits vérifiables et incontestables. Cela rompt avec ce qui se passe dans le cadre du REHP, où des notes favorables sont données à des amis des auteurs dudit prétendu référentiel, sans qu'aucun détail ne soit fourni sur les éléments étayant les évaluations.

Concernant la participation effective à la gestion, le maximum des points (4 sur 4) est donné quand tous les ménages sont présents et ont une voix égale au sein d'une instance qui peut révoquer à tout moment le gestionnaire. C'est le cas d'un conseil d'administration de société coopérative, d'un conseil syndical dans un syndicat coopératif de copropriétaires ou d'un "syndicat", c'est-à-dire l'organe collectif qui dirige une association syndicale libre. 3 points sur 4 sont donnés quand des élus participent à cette instance. 2 points sur 4 sont attribués quand un élu révocable est payé directement par le collectif pour assurer la gestion (ce qui garantit son intérêt à respecter le groupe). 1 point sur 4 est donné quand un bénévole indépendant ou un professionnel assure la gestion conformément à la loi (avec la possibilité pour les habitants de se plaindre auprès des juridictions ou des instances régulant les professionnels concernés, même si cette possibilité a peu d'intérêt immédiat).

Aucun point n'est attribué quand les instances prévues par la loi pour opérer la gestion immobilière ne sont pas pourvues. Cela concerne un syndicat de copropriétaires sans syndic, une société immobilière sans gérant ou une association syndicale libre (ASL) sans directeur ou président. Cette dernière hypothèse n'est pas fantaisiste. Trop souvent, les groupes qui se consacrent à l'habitat dit participatif, et en fait délibératif, se focalisent sur l'édification du bâti sans se préoccuper de la suite. Même quand des règlements de copropriété ou de lotissement ont été établis, ils résultent parfois d'un papier griffonné sur un coin de table par des néophytes et sont truffés de clauses contraires à la loi, ce qui les rend inapplicables. Quand il s'agit ensuite de gérer l'immeuble, les problèmes commencent et personne ne se précipite pour assumer les fonctions de syndic ou de président d'ASL dans ces conditions. Dès lors, le règne de la loi de la jungle n'a, évidemment, rien de participatif puisque le putsch devient permanent.

4/4 Participation de tous les ménages à l'organe pouvant destituer les gestionnaires à tout moment
3/4 Participation des élus à un organe pouvant destituer les gestionnaires à tout moment
2/4 Gestion par un élu payé directement par le groupe
1/4 Gestion par un élu non dépendant du groupe car payé aussi par d'autres
0/4 Gestion désorganisée

Pour donner un exemple, au 26 avenue C., à Enghien-les-Bains (Val d'Oise), jusqu'en novembre 2018, un copropriétaire s'était autoproclamé syndic sans avoir été élu par une assemblée générale. En octobre 2018, cet immeuble méritait la note de 0 sur 4 concernant ce critère. En décembre 2018, après l'entrée en fonction d'un syndic bénévole élu régulièrement mais non payé par l'immeuble, la note était de 1 sur 4.



En matière de formation, aucun point ne peut être donné quand personne n'est formé. Un point est donné quand le gestionnaire suit une formation délivrée par un organisme unique. 2 points sont donnés quand le gestionnaire suit des formations délivrées par plusieurs organismes concurrents. 3 points sont donnés quand les élus des habitants suivent des formations données par des organismes concurrents. 4 points sont donnés quand les habitants ont tous la possibilité de vérifier régulièrement qu'ils comprennent les formations données par des organismes concurrents.

4/4 Possibilité pour tous les habitants de vérifier régulièrement leur compréhension des formations données par des organismes aux intérêts divergents
3/4 Formation suivie par le gestionnaire et les élus de tous auprès d'organismes aux intérêts divergents
2/4 Formation suivie par le seul gestionnaire auprès d'organismes aux intérêts divergents
1/4 Formation suivie par le seul gestionnaire auprès d'un organisme unique
0/4 Absence de formation

Concernant le 26 avenue C. à Enghien-les-Bains, le degré de formation était nul, le faux syndic autoproclamé n'ayant même pas su qu'il commettait une infraction en percevant des fonds à titre de charges de copropriété de la part de copropriétaires sans avoir ouvert de compte séparé et sans même revendiquer officiellement la qualité de syndic. La note méritée était de 0/4. Depuis, le syndic bénévole suit des formations de la part d'une association de copropriétaires, d'une association agréée de consommateur concurrente et d'un organisme de formation agréé dirigé au plan scientifique par un universitaire. La note méritée est de 2/4.

Pour ce qui est de la prise de conscience des intérêts des autres, il n'y en a aucune si la confusion des fonctions la plus totale règne entre les habitants, ceux qui assurent la gestion et ceux qui la contrôlent. La note est alors de 0/4. S'il y a au moins une distinction entre habitants et les personnes chargées de la gestion, la note est de 1/4. S'il existe un organe collectif consultatif distinct des habitants et de ceux qui assurent la gestion, comme un conseil syndical ou un conseil de surveillance de société coopérative, la note est de 2/4. Si cet organe de surveillance comprend des commissions thématiques (budget, travaux, entretien courant, espaces verts...), la note est de 3/4. Si tous les habitants sont invités à opérer une rotation pour participer à ces commissions thématiques consultatives, la note est de 4/4.

4/4 Possibilité pour tous les habitants de siéger dans des commissions thématiques de suivi consultatives
3/4 Existence d'un organe consultatif de suivi de la gestion comprenant des commissions thématiques
2/4 Existence d'un organe consultatif de suivi de la gestion
1/4 Existence d'un organe chargé de la gestion
0/4 Confusion totale entre gestion, contrôle de la gestion et usage du bien immobilier



Avant novembre 2018, au 26 avenue C. à Enghien-les-Bains, un habitant se proclamait successivement et tour à tour simple habitant, syndic et président du conseil syndical, le tout sans vouloir assumer les désavantages de chacune de ces positions. La confusion régnait ainsi que l'incapacité à comprendre la lourdeur des tâches de gestion et la délicatesse de la fonction de conseiller syndical. Ce dernier ne doit ni harceler les gestionnaires, ni être éloigné des habitants. La note était de 0/4. Depuis, un conseiller syndical relaie auprès du syndic l'expression des habitants, ce qui constitue un début de diversification des fonctions. La note est de 2/4.

Concernant l'ouverture du groupe sur l'extérieur, la moindre des choses est qu'il existe des procès-verbaux d'assemblées générales (1 point) et des procès-verbaux de réunions du conseil syndical ou de surveillance (2 points) avec des registres à la disposition des habitants et des nouveaux venus (3 points), l'essentiel des informations sur les grandes décisions de travaux et sur l'identité des élus et gestionnaires devant être disponible pour la municipalité (4 points).

4/4 Décisions essentielles sur les travaux et l'identité des responsables transmises à la municipalité régulièrement
3/4 Registre des procès-verbaux des assemblées générales et des réunions de l'organe consultatif de suivi disponible pour les nouveaux venus
2/4 Existence de procès-verbaux d'assemblées générales et de réunions de l'organe consultatif de suivi
1/4 Existence de procès-verbaux d'assemblées générales
0/4 Pas même de procès-verbaux d'assemblées générales

Au 26 avenue C., il n'y a pas eu de procès-verbal d'assemblée générale durant plusieurs décennies (0/4) jusqu'à la venue de l'actuel syndic bénévole à la fin de novembre 2018, ledit syndic informant les éventuels acquéreurs et la municipalité des grandes réunions de suivi. Des fonctionnaires de la commune ont même été présents lors d'une telle réunion consultative. La transparence a empêché des acheteurs d'être trompés sur l'état du bâti. La note est de 4/4.

Pour ce qui est du lien avec les immeubles pratiquant le même mode de gestion, le barème va de l'indifférence (0/4) aux échanges réguliers avec des représentants d'un immeuble ayant 20 ans d'expérience dans le même mode de gestion en leur donnant la possibilité de commenter les informations pluralistes disponibles sur eux (4/4), en passant par des informations sommaires donnés par un prestataire unique (1/4), des informations données par des prestataires concurrents (2/4) et des échanges ponctuels avec le groupe dont l'expérience est étudiée (3/4).

4/4 Echanges réguliers avec les groupes anciens au mode de gestion similaire sur l'information pluraliste disponible
3/4 Echanges ponctuels avec les groupes anciens au mode de gestion similaire sur l'information pluraliste disponible
2/4 Informations pluralistes sur les groupes anciens au mode de gestion similaire
1/4 Informations partiales sur les groupes anciens au mode de gestion similaire
0/4 Pas d'information sur les groupes anciens au mode de gestion similaire



Concernant le 26 avenue C. à Enghien-les-Bains, la note était de 0 avant l'arrivée du syndic bénévole en novembre 2018 et est de 2/4 désormais, le syndic bénévole pouvant rencontrer ses semblables à la fois lors du salon de la copropriété et dans les réunions d'associations de copropriétaires ou de consommateurs, ce qui permet des points de vue variés.

Cela donne le tableau récapitulatif suivant pour cet immeuble :

Note du 26 avenue C. à Enghien-les-Bains selon le BéOPH (Barème d'Evaluation Objective de la Participation des Habitants)		
	Jusqu'en octobre 2018	A partir de décembre 2018
Pouvoir direct des habitants sur la gestion	0/4	1/4
Formation accessible aux habitants	0/4	2/4
Rotation des habitants dans diverses commissions consultatives thématiques	0/4	2/4
Transparence externe de l'information	0/4	4/4
Prise en compte de l'expérience de groupes ayant un mode de gestion similaire depuis au moins 20 ans	0/4	2/4

Le 0/20 jusqu'à octobre 2018 se justifie. Cette évaluation catastrophique est expliquée par les pratiques du copropriétaire qui trompait ses voisins, allant jusqu'à percevoir indument des fonds, on l'a vu, et se laissant même aller à remplir un état daté, ce que seul un syndic peut faire. Un acheteur a ainsi acquis un bien en pensant que l'immeuble était géré alors que ce n'était pas le cas...

Tout le problème est le calcul de la note à partir de décembre 2018. Faire la somme des points obtenus donnerait une note de 11/20 qui serait légèrement trompeuse. Le syndic bénévole actuel est le premier à noter l'extrême fragilité de la gestion présente, la dépendance du groupe à l'égard des efforts d'un seul volontaire constituant une fragilité. L'avenir reste assez sombre pour l'immeuble car le syndic bénévole quittera très prochainement ses fonctions.

L'addition des notes n'est donc pas la bonne solution. Mieux vaut multiplier des coefficients, ce qui alourdit le poids des mauvaises notes. Pour éviter, néanmoins, qu'un 0/4 sur un critère ne provoque un 0/20 global (car $0 \times 4 \times 4 \times 4 \times 4 = 0$), le produit des coefficients doit se situer entre 1 et 21, en retirant 1 à la fin pour obtenir une note sur vingt. Avec un coefficient 1 pour un 0/4 dans tous les critères, cela donne $1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = 1$. On retire 1 et cela donne bien 0/20. Avec un coefficient $\sqrt[5]{21}$ (soit 1,83841) pour la note de 4/4 sur tous les critères, cela donne $\sqrt[5]{21} \times \sqrt[5]{21} \times \sqrt[5]{21} \times \sqrt[5]{21} \times \sqrt[5]{21} = 21$ auquel on retire 1, ce qui donne 20/20. Un immeuble qui obtiendrait 4/4 sur trois critères et 0/4 sur deux critères n'obtiendrait pas la note convenable de 12/20 liée à la somme arithmétique mais plutôt $\sqrt[5]{21} \times \sqrt[5]{21} \times \sqrt[5]{21} \times \sqrt[5]{21} \times \sqrt[5]{21} = 6,2$ auquel on retire 1, ce qui donne 5,2/20 ce qui est beaucoup plus représentatif des faiblesses d'un immeuble pour lequel l'action collective est très fragile. Pour le 26 avenue C. à Enghien-les-Bains depuis décembre 2018, cela donne $\sqrt[5]{6} \times \sqrt[5]{11} \times \sqrt[5]{11} \times \sqrt[5]{21} \times \sqrt[5]{11} = 11,1$ auquel on retire 1, ce qui fait 10,1/20.

En matière d'habitat délibératif (dit, de manière fallacieuse, participatif), le calcul de la note par coefficient et non par addition s'impose encore plus. Prenons un exemple d'immeuble d'excellente qualité à Montpellier dans lesquels les acheteurs font un investissement remarquable. Pourtant, au plan participatif, on peut relever certaines faiblesses liées aux pratiques des réseaux d'animateurs soucieux d'évincer les acteurs expérimentés légitimes.

Note selon le BéOPH d'un immeuble sis à Montpellier méritant par ailleurs un AAA concernant l'investissement des acquéreurs		
	Explication	A partir de décembre 2018
Pouvoir direct des habitants sur la gestion	Gestion de forme coopérative mais sans participation de tous les occupants au conseil syndical	3/4
Formation accessible aux habitants	Seul le syndic coopératif semble puiser à une seule source l'information en matière de droit et de gestion	1/4
Rotation des habitants dans diverses commissions consultatives thématiques	Forte implication possible de tous les habitants dans des groupes de travail	4/4
Transparence externe de l'information	Forte ouverture sur l'extérieur et les collectivités locales	4/4
Prise en compte de l'expérience de groupes ayant un mode de gestion similaire depuis au moins 20 ans	Indifférence totale à l'égard des grands exemples de gestion coopérative ayant réussi (Elysée 2, les Grandes Terres...)	0/4

L'addition des notes donnerait un 12/20.

Le produit des coefficients donne $5\sqrt{16} \times 5\sqrt{6} \times 5\sqrt{21} \times 5\sqrt{21} \times 1 = 8,4$

En retirant 1, cela donne 7,4/20, ce qui est justifié. Un groupe qui méprise ceux qui ont réussi durant une génération avant lui se condamne à croire qu'il va inventer la poudre tout en ne produisant que des pétards mouillés.

Les coefficients à utiliser sont donc 1 pour 0/4, 1,43096 pour 1/4, 1,61539 pour 2/4, 1,74410 pour 3/4 et 1,83841 pour 4/4, en n'oubliant pas de retirer un au produit des coefficients pour obtenir la note sur vingt.

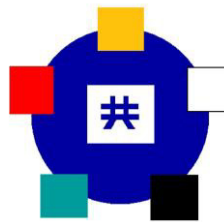
L'intitulé du barème (BéOPH) a été choisi pour bien se différencier tant du REHP que d'une société spécialisée dans la publicité sur internet. Cet outil est désormais utilisable par tous. Les lecteurs qui souhaiteraient avoir des éclaircissements sur son utilisation ou qui voudraient suggérer des améliorations peuvent écrire à l'adresse lgoc@laposte.net.

Bonnes évaluations à tous !■

Contenu du numéro

Editorial (Le libre accès dans le respect).....	1
Rappel stratégique (Kanzen chōaku).....	2
Obligation de se justifier (Faire référence).....	4
Du LGOC à l'IGCHF (Répartition des rôles).....	6
Évaluation de l'action collective (Participation, référentiels et garanties).....	7

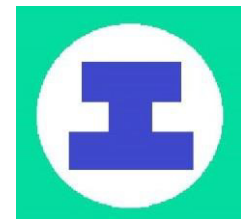
LGOC



Les Garanties Citoyennes



IGCHF



<https://igCHF1.wixsite.com/rech/>

R F C P

Revue Française de la Copropriété Participative, n° 20

31 août 2019

LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité)

 **creative commons**

