

La recherche du moindre coût !

Régulièrement, nous sommes consultés pour proposer nos services de syndic sur des copropriétés insatisfaites de leur syndic en place. Parfois, le choix se porte vers un confrère dont le critère principal de choix c'est porté sur ses conditions tarifaires. Cette situation m'amène à plusieurs réflexions que je me permet de partager ici.



Honoraires du
syndic de
copropriété

– Les conditions économiques, que je ne développerai pas ici au risque de tomber dans l'autoflagellation, nous contraignent tous à rechercher le moindre coût sur toutes nos dépenses personnelles comme professionnelles. Cela va de nos factures de téléphone, voiture, assurance et même sur l'alimentation. Cette spirale vertueuse pour les adeptes de la décroissance semble avoir des effets très pervers sur l'ensemble de la société et pas seulement de la société de consommation. En effet, les marchands, les industrielles et les syndicats tentent de maintenir leurs parts de marchés et pour cela s'adaptent à la demande des consommateurs et proposent des produits moins cher mais certainement pas à qualité égale .

En effet, alors que les impôts et charges augmentent, que la réglementation se durcit et contribue à un surcoût pour les

entreprises Française. Les entreprises doivent maintenir un minimum de marge au risque de disparaître comme les 60000 entreprises disparues l'année dernière.

Les entreprises donc proposent des produits ou services moins cher mais sont obligés de réduire la qualité des produits et services. Résultat, nous payons moins mais plus souvent. Alors comment cela se passe pour les syndicats ?

Il faut savoir que le principal poste de dépense du syndic c'est la masse salariale. C'est à dire, le salaire du gestionnaire, de l'assistant(e) et du comptable. Nous ajoutons les charges dite « patronale et salariale » et nous doublons ici le coût d'un salaire. En d'autre terme, sur 1500 € de salaire net, il faut ajouter 1500 € de charges soit donc 3000 €.

Il faut ajouter les moyens informatiques, les obligations légales comme la garantie financière dont le coût ne cesse d'augmenter et maintenant avec la nouvelle loi ALUR des coûts supplémentaires comme l'intranet et les nouveaux documents à produire aux Notaires et aux acheteurs.

Enfin, le loyer, les assurances, l'électricité, etc et nous obtenons un coût total dit « prix de revient ».

D'un autre coté le syndic est rémunéré par les copropriétés pour ses missions, cela représente le « Chiffre d'affaires », celui est calculé sur la base d'un lot principal de copropriété. Ainsi, une copropriété de 25 appartements paiera moins qu'une autre de 120 appartements.

Maintenant, que le principe est expliqué, voici ce qui se passe quand un syndic réduit ses honoraires :

Pour amortir le « prix de revient » d'un(e) gestionnaire, d'un(e) assistant(e) et du comptable dans notre cabinet nous devons gérer 1500 lots principaux, car les 1500 lots vont générés un chiffre d'affaire suffisant pour payé l'ensemble du

prix de revient du cabinet de syndic et lui laisser 5% de marge bénéficiaire.

Si maintenant je veux baisser mes tarifs comme est-ce je fais ?

– J'augmente le nombre de lots gérés, c'est à dire que de 1500 lots je passe à 2000 lots avec la même équipe.

– J'augmente mes honoraires « annexes » pour compenser mes honoraires de « bases » et je multiplie les frais en cours d'exercice.

Quels sont les conséquences pour les copropriétaires ?

– Des contacts avec le syndic de plus en plus difficile car moins disponible (puisqu'il gère plus de lots que prévu), des dossiers moins approfondi toujours par manque de temps et en fin compte des tensions avec le syndic mais aussi entre copropriétaires et des charges qui vont augmenter car le syndic ne peut plus anticiper, ni passer du temps à faire des appels d'offre.

– Sur les honoraires, à la fin de l'exercice les copropriétaires découvre que le syndic au total a coûté bien plus cher que prévu. Le contrat de confiance est rompu et on veut changer de syndic l'année suivante avec les conséquences désastreuses pour la copropriété.

Le syndic pas cher, dispo, efficace n'existe pas. Il en existe aussi des chers et inefficaces aussi j'en conviens, mais il faut un juste équilibre qui doit contenter tout le monde.

Alors il est vrai nous continuerons à maintenir un service de qualité mais nous n'entrerons jamais dans la surenchère du bas-coût car pour nous c'est une question d'éthique et de survie.