

Association des Responsables de Copropriété
7, rue de Thionville
75019 PARIS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 25 JUIN 2019

***Rapport d'activité concernant l'exercice de
l'année 2018***

(Document approuvé au Conseil d'Administration du 16 mai 2019)

Ce rapport a pour objet de présenter l'activité de l'ARC sur l'exercice allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018. Le Conseil d'Administration veut apporter aux adhérents des informations et une visibilité sur les actions entreprises par l'association sur les volets organisationnel, politique et financier.

L'adhérent pourra trouver ce qui a été la vie de l'association au fil de cette année passée notamment les nouveaux supports, outils et services mis en œuvre qui leur sont destinés pour répondre efficacement aux enjeux de la copropriété.

I- Développement de l'ARC	II- L'ARC EN CHIFFRES
Le nombre d'adhésions collectives de l'ARC reste en constante évolution, avec, en l'espace d'un exercice, un gain global de près de 800 copropriétés adhérentes. Le nombre d'adhérents collectifs en date du 31 décembre 2018 est de 11 820. La répartition des adhésions collectives se découpe principalement de la façon suivante : 75 % de conseils syndicaux et 25 % de syndicats bénévoles. La répartition est sensiblement identique à l'année 2017. Quant aux adhésions individuelles, elles sont en augmentation de 10 %. Le nombre d'adhérents individuels est de 1 005.	- Nombre de salariés moyen : 34 dont 100 % en contrat à durée indéterminée - Nombre de consultations téléphoniques : 7 704 - Nombre de consultations écrites (courriers, mails) : 2 146 - Nombre de consultations physiques : 620 - Nombre de formations dispensées : 186 - Nombre d'articles publiés : 604 Nombre d'évènements : - Nouveaux guides : 14 - Nouveaux sites et outils : 2 - Nouvelles permanences locales : 2 (assurance et financement travaux)

III- LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ARC	IV- LES FILIALES DE L'ARC
Le Conseil d'Administration a été élu pour une durée de deux ans, soit jusqu'à l'AG de juin 2020. Il est actuellement composé de 12 membres, dont voici les noms et fonction : - Gérard ANDRIEUX – Président - Françoise MICHARD-JEAN Vice-Présidente - Henri CONTIVAL - Vice-Président - Maurice OUDOT - Secrétaire - Pierre DOUNIOL – Trésorier - Lidy BARBIER - Marie-Paule DENIE - Michelle DUCHAUSSOY - Jean-Claude GENESTE - Guy LEMARIE - Christian MATON - Jeanine WATTIAUX (5 femmes et 7 hommes, presque la parité)	L'ARC détient 99 % des parts de la coopérative technique ARC-SERVICES qui a pour objet de mettre à la disposition des adhérents collectifs des outils et services afin de permettre une meilleure gestion de leur copropriété. ARC-SERVICES détient notamment 11 sites numériques qui sont : - COPRO DEVIS - COPRO GAZELEC - OSCAR SYNDIC - Observatoires des charges (OSCAR et OSCARVILLE) - Outils web des partenaires - COPRO-RENOVATION - COPRO NET - OUTILS Syndics bénévoles - COPRO FORUM - EVENEMENTS de l'ARC - COPRO-ACHATS GROUPES : Energies et CEE De plus, l'ARC dispose d'un institut de formation agréé, s'intitulant COPRO-FORMATION, qui permet, si besoin, de pouvoir utiliser les différents dispositifs d'aide au financement de la formation.
V- LES RELATIONS ENTRE L'ARC ET ARC-SERVICES	VI- L'ARC AU SEIN DE L'UNARC
Une harmonisation des lignes stratégiques et politiques de ces deux entités a été mise en place afin d'améliorer les actions entreprises. Pour être plus efficace, le président de l'ARC est aussi gérant d'ARC-SERVICES. L'intervention principale concerne tout d'abord la mise en place de conventions qui permettent de mieux cadrer les relations juridiques et financières. Par ailleurs, le transfert d'activité du contrôle des comptes et de gestion de l'ARC à ARC-SERVICES est maintenant totalement assimilé. Cela se traduit par des recettes supplémentaires et des bénéfices pour ARC-SERVICES, mais aussi par une gestion plus complexe du fait du nombre important de salariés (11) et pièces comptables transférés (1.2 M€ de CA et 37 K€ de bénéfice). A noter que ARC-SERVICES a été précieux pour ses conseils durant les travaux et l'aménagement de nos nouveaux locaux.	L'ARC participe à diverses commissions, organisées par l'UNARC, afin d'améliorer les services et outils mutualisés à la disposition des adhérents des ARCs. C'est dans ce cadre que l'ARC travaille au développement du nouveau site. L'ARC refait principalement aux ARCs trois services que sont : 1) le site internet ; 2) la revue trimestrielle ; 3) les outils d'aide à la gestion. L'ARC se charge de la représentation nationale de l'UNARC, notamment auprès des instances publiques et ministérielles pour défendre les intérêts des syndicats de copropriétaires. Ensemble nous représentons plus de 700 000 lots d'habitation en copropriété.

VII- LES PARTENARIATS DE L'ARC	VIII- LES ACTIONS DE L'ARC
L'ARC confirme sa position de « leader » dans le domaine de la copropriété. Alors que les chambres professionnelles essayent de marginaliser l'influence de l'ARC, notre association est sollicitée par les pouvoirs publics et divers organismes afin d'apporter son expertise dans la gestion des copropriétés et, plus particulièrement, celles en difficulté. Concrètement, l'ARC travaille en étroite collaboration avec notamment l'UFC-QUE CHOISIR, Planète Copropriété, l'Agence Parisienne du Climat (APC), la fondation Abbé Pierre, Effinergie, Amorce, le CLER, les Amis de la Terre, Planète Surélévation, ARENE Ile-De-France, l'ADIL... De plus l'ARC siège aux conseils d'administration de : Qualitel, Vigik, SGS, Coprocoop, OPQIBI, QualiSR et ANIL... L'ARC est aussi membre de la commission des gardiens et employés d'immeuble, rattachée au ministère du travail.	L'ARC a dû faire face à un lobby extrêmement puissant des chambres professionnelles de syndicats et de grands groupes commerciaux, en limitant les exigences qu'ils voulaient intégrer dans les futurs textes de lois et réglementaires qui s'avèrent être contraires à l'intérêt des syndicats de copropriétaires. L'ARC s'est donc fortement mobilisé sur le projet du gouvernement de supprimer la loi de 1965 et le décret de 1967 régissant la copropriété au profit d'une nébuleuse réforme adoptée par voie d'ordonnance. Ce combat, essentiel et vital pour nous, se poursuit en 2019... voire au-delà ! L'ARC s'est mobilisée pour que dans le cadre de la loi ELAN soient intégrées des dispositions concernant le droit de la copropriété notamment des pénalités à l'égard des syndicats professionnels. Sur ce dernier point, il est question de limiter l'hégémonie des professionnels de l'immobilier. Il est temps que les syndicats œuvrent réellement pour défendre les intérêts des copropriétaires et non dans leur seul intérêt. Ils doivent être sanctionnés s'ils sont défaillants par rapport à la mission confiée par la copropriété, comme tout prestataire !

IX- LES GUIDES GRATUITS ET PAYANTS DE L'ARC

L'ARC a produit 13 nouveaux guides gratuits ou payants en 2018. Voici la liste des principaux titres :

Deux nouveaux guides (collection Vuibert) :

- Les abus des syndics
- La copropriété en 300 questions

Dix guides collection ARC :

- Le fonds travaux obligatoire, un atout pour les copropriétés
- Comment contrôler l'existence et le bon usage du compte bancaire séparé
- Les réseaux électriques en copropriété
- Être syndic de sa copropriété avec l'ARC
- Comment bien négocier son contrat de chauffage
- Savoir lire et exploiter les cinq annexes comptables
- Gardiens et employés d'immeuble
- Les réformes de la loi ELAN en matière de copropriété (réédité en 2019)
- Préparation à l'assemblée générale
- Anticiper la rénovation énergétique de son immeuble en réduisant les charges

Guides gratuits :

- Les revues « bulletins de l'ARC »
- Le Guide de l'Assistance Technique des Responsables de Copropriété version 2018

Outils numériques :

- La clé du syndic bénévole

X- LES NOUVEAUX OUTILS ET SERVICES DE L'ARC

L'ARC a enfin réussi à mettre en service son nouveau site internet, ainsi qu'un espace réservé aux adhérents pour chaque ARC régionale. Ce n'est qu'une première étape. Nous souhaitons le faire évoluer et l'enrichir pour toujours plus de services pour nos adhérents.

Trois ans après avoir choisi de déménager nos locaux pour mieux s'organiser et être plus efficace, nous venons, à la fin du mois de janvier 2019, de nous installer au 7 rue de Thionville à Paris 19^{ème}. C'est l'aboutissement d'un achat de 780m² en juin 2018 et 5 mois de travaux. L'ARC a maintenant des outils performants qui lui permettront de mener les combats indispensables pour préserver les intérêts des copropriétés et de fournir l'aide nécessaire à ses adhérents.

L'outil de gestion comptable SIMPLY-SYNDIC destiné aux syndics bénévoles a évolué vers une version Full Web et fait l'objet de sessions de coaching pour en maîtriser l'usage.

Les différents outils numériques du portail ont subi des évolutions techniques importantes afin de répondre au mieux aux exigences légales et aux besoins exprimés de nos adhérents.

Dans le prolongement des propositions exprimées par l'ARC auprès des ministères concernés lors de la consultation sur le plan de rénovation énergétique des bâtiments, il a été développé un outil de diagnostic du bâti des copropriétés de moins de 50 lots dénommé BIB (Bilan Initial du Bâti).

De plus, ARC-SERVICES a développé des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage technique qui permettent d'accompagner les conseils syndicaux et les syndics bénévoles tout au long de la réalisation d'un projet de rénovation.

XI- LES ÉVÉNEMENTS ORGANISÉS PAR L'ARC	XII- LES PERMANENCES DE L'ARC
Au-delà du salon annuel, l'ARC a organisé différents colloques sur : - la comptabilité avec une journée écolière ; - les nouvelles lois sur la copropriété ; - la mise en place du fonds travaux ; - les abus les plus fréquents constatés ; Par ailleurs, ARC-SERVICES a poursuivi toutes les semaines l'animation de mardis techniques par des partenaires référencés, sessions qui rencontrent un franc succès auprès des adhérents.	L'ARC a renforcé sa collaboration avec les collectivités territoriales, en mettant en place trois nouveaux dispositifs qui s'ajoutent à ceux déjà existants : - la mise en place de consultations juridiques au sein des mairies ou des maisons d'associations des villes ; - la fourniture de brèves ou d'articles, conformément aux demandes spécifiques des collectivités, qui seront insérés dans les revues municipales ; - la mise en place d'un observatoire des charges spécifique aux villes.

Pour le Conseil d'Administration,
Le Président,
Gérard ANDRIEUX