

**COMMUNIQUÉ SPÉCIAL
RENOUVELLEMENT
DU SYNDIC**

LE CHOIX DE L'AVENIR DE PARLY2

Madame, Monsieur,

Elu président du Conseil Syndical Principal, le **14 janvier 2016**, il me revenait de prendre en charge l'appel d'offres pour le renouvellement du contrat de syndic, lancé en **décembre 2015** par mon prédécesseur Patrick Chapotot. Et, avec l'aide du Bureau et d'un Groupe de travail, nous avons mené à son terme cette consultation sans précédent. Celle-ci a abouti à la décision du Conseil Syndical Principal, le 23 mars, de recommander l'offre de Nexity à l'Assemblée Générale du Syndicat Principal du 9 juin 2016, en tant que nouveau syndic de Parly2, à compter du 1^{er} janvier 2017, pour un mandat de 3 ans.

Leader national des syndicats de copropriété, Nexity nous offre en effet des prestations de grande qualité, sans commune mesure avec celles de notre syndic actuel, la SCC, à un coût deux fois moindre, ce qui nous permet d'économiser 300 000 € par an et avec une sécurité juridique.

Nexity adopte en effet le contrat-type Loi ALUR, désormais obligatoire, alors que la SCC prétend le refuser, plaçant ainsi la copropriété en risque juridique fort pouvant aller jusqu'à la nomination d'un administrateur judiciaire.

L'Assemblée Générale du 9 juin prochain revêt donc cette année une importance capitale.

Il en va en effet de la modernisation de notre gestion et aussi de notre sécurité juridique.

Le Conseil Syndical Principal recommande donc Nexity.

Bien sûr, nous conserverons avec Nexity notre équipe de gérance constituée de nos salariés, dans nos locaux actuels, ainsi que nos intendants, et donc le même service de qualité auquel vous êtes attachés.

Voter utile, c'est voter Nexity. Ce choix est partagé par la majorité des conseils syndicaux secondaires. Les pages suivantes en détaillent les raisons.

Je vous en remercie bien vivement par avance.

Cordialement,

Jacques Vialla

Président du Conseil Syndical Principal de Parly2

IMPORTANT :

Le choix de renouvellement de notre syndic sera voté à l'Assemblée Générale du 9 juin 2016.

Si vous ne pouvez pas être présents, il est important que vous soyez représentés et que vos consignes de vote soient respectées.

UNE CONSULTATION SANS PRÉCÉDENT !

Après 22 ans de renouvellement de notre syndic, sans appel d'offres.

La loi ALUR (promulguée en 2014), imposant une mise en concurrence pour le contrat de syndic, le Conseil Syndical Principal (CSP) de notre copropriété a décidé, en **novembre dernier**, de créer un Groupe de travail d'une dizaine de membres, chargé de rédiger un cahier des charges.

Un appel d'offres était lancé le **11 décembre 2015** par Patrick Chapotot, alors président du CSP. Six syndicats professionnels étaient sélectionnés puis reçus en **janvier** par les membres du Bureau du CSP : la SCC, Loiselet & Daigremont, Nexity, Citya immobilier, Oralisa partenaires et Foncia. Seuls les trois premiers envoyaient une offre avant la date limite du **10 février** : la SCC, Loiselet & Daigremont, Nexity.

Ces offres et les contrats ont été étudiés par le Bureau, puis par le Groupe de travail, lequel se prononçait le **29 février** en faveur de Nexity. Dès le **3 mars**, le compte rendu du Groupe de travail était diffusé, avec le tableau comparatif des trois offres, ainsi que l'envoi, aux présidents des conseils syndicaux secondaires et aux délégués au CSP, de la totalité des documents de l'appel d'offres.

Jamais à Parly2 une pareille **mobilisation** et une telle **transparence** n'avaient été organisées pour une consultation engageant l'avenir au quotidien de notre copropriété : plus de 230 mails échangés au sein du Groupe de travail ; 80 échanges de questions entre le Groupe de travail et les délégués au CSP ; quelque 150 pages étudiées et analysées ; 27 documents majeurs transmis à l'ensemble des délégués ou présidents demandeurs ; une étude juridique approfondie des deux propositions ; deux expertises informatiques effectuées ; une analyse détaillée de risques...

L'AVIS DU CONSEIL SYNDICAL PRINCIPAL (CSP)

L'offre Nexity recommandée à la majorité absolue.

Le **16 mars**, une réunion spéciale du CSP était consacrée exclusivement à la présentation des propositions des deux syndicats restant en lice. La SCC et Nexity étaient ainsi conviés à présenter leur offre et à répondre aux questions des membres du CSP.

L'assemblée a largement débattu des deux propositions alors en concurrence, chaque participant étant invité à poser toutes les questions souhaitées, aux représentants de Nexity et de la SCC ainsi qu'au président du CSP ou aux membres du Groupe de travail. Enfin, le **23 mars**, le CSP, dans une nouvelle réunion, était appelé à choisir entre les deux candidats, Nexity et la SCC, celui qui sera recommandé aux copropriétaires lors de **l'A.G. du 9 juin**.

Une majorité absolue s'est dégagée en faveur de la proposition de Nexity, la SCC recueillant par ailleurs 32% des voix.

Ce vote marque **la fin d'un long processus qui a permis pour la première fois** dans l'histoire de Parly2 d'organiser en toute transparence une **véritable mise en concurrence du syndic** en place depuis 22 ans.

L'ÉQUIPE GÉRANCE RESTE EN PLACE

Le personnel de la gérance : gérants, intendants, comptabilité, ... continuent à être vos interlocuteurs.

Le changement de syndic n'entraîne que le changement du directeur de la gestion de Parly2. Avec Nexity, tout le personnel de la gérance, y compris l'équipe de dépannage, demeurera à votre service, comme aujourd'hui avec la SCC, dans les mêmes locaux, situés au centre des résidences de Parly2, près du centre commercial. Vous aurez affaire aux mêmes interlocuteurs. Ce personnel est salarié de la copropriété, et non pas du syndic.

Il en est de même pour les intendants, qui sont salariés de la copropriété, et non du syndic, sur lesquels reposent le lien social et les services auxquels les Parlysiens sont très attachés. Rien ne sera changé pour eux et pour vous, dans votre rapport à eux.

Cette organisation, propre à Parly2, avec une gestion autonome dédiée et des intendants dans chaque résidence, a été voulue par le promoteur d'origine et nous souhaitons bien entendu la perpétuer.

Création d'un Groupe de travail

Lancement de l'appel d'offres

Sélection de 6 sociétés de syndic

Réception de 3 offres : SCC, Nexity, Loiselet & Daigremont

Nov. 2015

Déc. 2015

Janv. 2016

Fév. 2016

POURQUOI CE CHOIX ?

Avantage économique, expertise et modernité de la nouvelle proposition.

Nexity fait preuve d'une diversité d'expériences nationales à travers la gestion de plus de 20 000 immeubles soit 755 000 lots, la SCC n'ayant pour expérience principale que les 7 500 lots de Parly2.

Avec une économie de 300 000 € par an, Nexity nous offre :

+ **une organisation structurée** autour d'un « pôle métiers » intégrant une équipe de juristes et composée de différentes directions dites « support » (direction technique, direction du développement etc.) assurant une couverture générale des besoins.

+ **un directeur dédié** exclusivement à la gestion de l'ensemble immobilier ayant une parfaite connaissance des outils de gestion comme du logiciel de tenue des assemblées générales. Sa connaissance du réseau Nexity lui permettra également de s'appuyer si nécessaire sur les experts métiers à sa disposition. Il sera encadré par un Directeur opérationnel pour veiller au respect des engagements pris. Sur le plan des ressources humaines, l'assistance du groupe d'agences des Yvelines l'épaulera dans sa gestion.

+ **un outil informatique moderne** de gestion de syndic dont la mise à jour est permanente, à la fois fiable et souple, pour permettre la production d'un reporting personnalisé. Il intègre la dématérialisation de l'ensemble des pièces comptables accessibles 24 heures sur 24 par l'ensemble des membres des conseils syndicaux, ainsi que l'avancement de la situation de trésorerie de chacun des syndicats.

+ **des services novateurs et innovants pour la gérance** : l'ensemble des collaborateurs du service gérance bénéficiera de tous les modules de formation du groupe Nexity tant en assistance sur site qu'en formation continue. Ils disposeront, dès le départ, d'un véritable outil de suivi, à la fois pro actif et anticipatif. Ils utiliseront des « tablettes informatiques mobiles » lors de leurs déplacements sur site. D'un point de vue communication, Nexity s'est engagé à participer à la mise à jour régulière du site internet de la copropriété : www.parly2.com, ainsi qu'à la publication de « La lettre de Parly2 ».

L'OFFRE DU SYNDIC SORTANT

L'offre présentée par la SCC n'a reçu que 32,4% de votes favorables.

Pourquoi ce rejet majoritaire ? Il peut s'expliquer par quatre raisons :

- **des coûts deux fois supérieurs** à ceux affichés par le concurrent. La poursuite d'une relation contractuelle avec la SCC coûterait près d'1 million d'euros de charges supplémentaires sur 3 ans à la copropriété, pour des prestations jugées, par le Groupe de travail, de qualité inférieure, notamment en matière informatique.

- **une proposition qui impose de déroger à la loi**. La proposition du syndic sortant impose de déroger à la loi ALUR (loi Duflot) dont l'une des priorités est précisément de protéger le propriétaire et le locataire vis-à-vis de son syndic. Ainsi, la SCC a rejeté la demande du Conseil Syndical Principal de retravailler son projet de contrat, afin de nous permettre de l'intégrer dans le cadre de la loi.

- **une dégradation des prestations associée à de graves irrégularités** dans l'exécution de son mandat. Le syndic sortant n'a pas assumé ces dernières années sa mission avec la rigueur professionnelle attendue, ce qu'il a fini par reconnaître tardivement – en septembre dernier – en décidant d'écarter la directrice en place depuis une vingtaine d'années. Comment dès lors renouveler notre confiance à un syndic sur la seule promesse « que ce qui a pu se produire ces dernières années ne peut plus se reproduire » ?

- **un syndic à la situation comptable dégradée**. La simple consultation, auprès du greffe du tribunal de commerce, des bilans comptables annuels de ce candidat laisse apparaître un large déficit en 2014, de nature à nous interroger sur sa solidité financière, voire sa pérennité.

Diffusion du compte rendu
& tableau comparatif des 3 offres
Avis du Conseil Syndical Principal
en faveur de Nexity
Votes des copropriétaires
en Assemblée Générale
du Syndicat Principal

Mars 2016

Mars 2016

Jun 2016

NEXITY, LE CHOIX DE LA SÉCURITÉ JURIDIQUE

L'offre de Nexity répond tant aux exigences légales qu'à celles de la copropriété. L'offre de la SCC se place en dehors de la loi et du contrat-type imposé.

Protéger les copropriétaires en renforçant la transparence et la concurrence, tel est l'objectif du législateur en instaurant un contrat-type de syndic qui permet de comparer les prix et prestations proposés par les syndics dans un cadre juridique identique.

L'offre de Nexity répond tant aux exigences légales, avec un contrat-type conforme à la loi ALUR, qu'à celles de la copropriété avec un prix transparent, forfaitaire et sans aucun frais supplémentaire.

L'offre de la SCC se place par contre en dehors de la loi et du contrat-type imposé. Sa volonté réaffirmée de déroger à la loi d'ordre public et de présenter un contrat non conforme conduit à :

- un risque juridique important : tout contrat qui dérogerait au contrat type étant susceptible d'être annulé ce qui créerait une insécurité juridique majeure pour la copropriété.
- une perte de confiance : le syndic devant d'évidence respecter et appliquer les textes d'ordre public qui régissent la copropriété.
- une absence de transparence quant aux coûts : dès lors qu'à sa rémunération forfaitaire s'ajoutent des coûts supplémentaires de reprographie et de gestion de paye, qui devraient de par la loi être inclus dans le forfait.

Nommer Nexity, c'est faire le choix de la sécurité juridique en s'inscrivant dans la loi ALUR et en préservant les intérêts des copropriétaires.

Editeur : Parly.Com - Association loi de 1901 - J.O du 5 mars 1997 - N° SIRET 43117134700013
Local Postal 376 - 78158 Le Chesnay Cedex
Tél. : 01 39 55 31 11
E mail : parlycom@parly2.com
Photos : Parly.com.
Impression BIKOM sur papier 100% recyclé.

UN CHOIX RESPONSABLE

LE CONSEIL SYNDICAL PRINCIPAL RECOMMANDE L'OFFRE NEXITY

- après une consultation transparente et ouverte
- qui allie qualité de services et maîtrise des coûts
- ce choix est la conséquence d'une perte de confiance vis-à-vis du prestataire sortant
- ce choix seul vous protège juridiquement

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDICAT PRINCIPAL DES COPROPRIÉTAIRES

→ jeudi 9 juin à 20h30,
→ élargement à partir de 16h30.

Si vous ne pouvez pas être présents, il est important que vous soyez représentés et que vos consignes de vote soient respectées.

N'oubliez pas de renvoyer votre pouvoir, en précisant vos choix et en cochant les cases prévues à cet effet sur le formulaire.



Voter pour NEXITY, c'est :

**Voter POUR la résolution N°6.
Et aussi :
Voter CONTRE les résolutions N°7, 8, 9.**