

# TOUT MON SYNDIC SUR SMARTPHONE

Foncia fait sa transformation digitale et engage une révolution des métiers de **syndic** et de **gestion locative**, afin de renforcer la **réactivité**, la **transparence** et l'**expertise** au service du client.



# SOMMAIRE

---

1. Résumé p. 3
2. Introduction de Philippe Salle, président du groupe Foncia p. 5
3. La stratégie de transformation digitale du Groupe p. 6
4. MyFoncia : une application qui met à disposition tout son syndic sur smartphone et facilite également le pilotage de la gestion locative p. 10
5. Les chiffres clés de la transformation digitale p. 13
6. 100 % de la documentation client repensée p. 14
7. La question au cœur du projet : comment bien gérer un immeuble ? p. 17
8. Biographie de Philippe Salle p. 19

# 1. RÉSUMÉ

---

L'ambition de Philippe Salle, à son arrivée à la présidence du groupe Foncia fin 2017, était de transformer une société à l'histoire riche et aux fondamentaux solides en une entreprise technologique centrée sur ses clients. Il a, dès le début de l'année 2018, mobilisé une équipe d'experts réunie en un lieu spécialement dédié à cette mission : **la maison du digital**.

## **Une vision unique des métiers de l'administration de biens (syndic et gestion locative) et de la transaction**

Numérisation totale des activités du Groupe : réduction/suppression du papier, incitation à signature électronique et au paiement dématérialisé, pour permettre aux équipes de consacrer leur expertise au service du client.

- **Automatisation des activités de comptabilité et renforcement des équipes** en contact direct avec les clients afin de consacrer plus de temps à la relation client.
- **Réactivité renforcée** : traitement et contrôle automatisés des demandes clients, standardisation des processus.
- **Transparence totale vis-à-vis des clients** : traçabilité en temps réel du niveau de traitement des demandes et accès à l'ensemble des informations.

## **Un nouveau progiciel de gestion intégrée (ERP) développé par Foncia, unique dans l'immobilier et déjà testé auprès de 100 000 clients.**

Le développement a démarré en avril 2018 et aura duré quatre ans, y compris les phases de tests. Aujourd'hui, 100 000 clients bénéficient déjà de cette transformation digitale. Un premier pilote a démarré dès mars 2020. Le déploiement dans les 500 agences de Foncia en France est programmé pour se faire progressivement, durant l'année 2022. Le nouvel ERP<sup>1</sup> Foncia couvre les principales activités de la marque. Toutes les applications s'appuient sur une seule et unique base de données clients : le *front* des métiers de syndic, de gestion locative et de transaction, la comptabilité, une plateforme fournisseurs, le support clients (téléphonie), une application clients MyFoncia mobile et sa version web. Le nouvel ERP Foncia est également connecté aux partenaires externes et aux startups avec lesquelles Foncia collabore, grâce à son API<sup>2</sup>, comme par exemple Kyriba (vue en temps réel des transactions bancaires en ligne – Foncia gère plus de 100 000 comptes bancaires en France dans l'administration de biens) ou Docapost (tous les courriers et chèques à une seule adresse – émission et réception d'environ 9 millions d'unités par an).

(1) Enterprise Resource Planning

(2) Application Programming Interface, interface de programmation d'applications

## **INVESTISSEMENT**

Le groupe Foncia a investi 60 M€ sur 4 ans.  
(environ 50 M€ dans le développement et 10 M€ dans le déploiement).

## **RÉALISATIONS**

- 100 experts (développeurs, codeurs, UX/UI designers, business intelligence analysts...) et 20 professionnels métiers, informatique, comptabilité et marketing,
- 1 000 000 lignes de code,
- 1 200 fonctionnalités,
- 7 000 contrôles techniques automatiques (vérification de conformité du code).

Le nouvel ERP Foncia est un système entièrement basé dans le cloud, utilisant les solutions Amazon Web Services, MongoDB, Docker, RabbitMQ, NodeJS et ReactJS.

Les données du système existant y ont été automatiquement intégrées, ce qui représente environ 500 millions d'écritures comptables.

# 2.

## INTRODUCTION DE PHILIPPE SALLE

---

### TRANSPARENCE, RÉACTIVITÉ ET EXPERTISE

Depuis mon arrivée à la tête du groupe Foncia fin 2017, je garde à l'esprit trois mots qui, pour moi, doivent guider notre métier au quotidien : **transparence, réactivité** et **expertise**.

Parce que l'administration de biens est une profession très complexe, et extrêmement règlementée, je considère qu'il est de notre responsabilité, en tant que premier syndic et premier loueur de France, d'être les **moteurs de la clarté et de la transparence**.

Dans un monde d'instantanéité, où les notifications des smartphones rythment nos journées, l'**exigence de réactivité des clients** est une donnée dont il faut non seulement tenir compte, mais qui exige une anticipation, des moyens, parfois même un changement d'état d'esprit. **C'est la révolution à venir de toute une profession**. C'est sur cette voie que Foncia s'est engagée, pour ne plus seulement être reconnue pour son expertise juridique et comptable, mais aussi pour être préférée pour sa **qualité de service**.

### FONCIA, DEVIENT LEADER SUR LE DIGITAL

2020 aura été l'année du virage digital pour Foncia. Pour ce projet débuté il y a quatre ans, et testé depuis plusieurs mois auprès de 100 000 clients, arrive en 2022 le temps du déploiement dans toute la France.

Il se fera sur un rythme soutenu, mais progressivement, afin que cette révolution interne, avant d'être celle de toute notre profession, se fasse dans des conditions parfaites, pour les équipes Foncia comme pour les clients qui en seront les premiers bénéficiaires.

2020 et 2021 auront également été deux années charnières pour le groupe Foncia, qui aura su traverser une crise sanitaire inédite, en assurant la continuité de ses activités, essentiellement grâce au télétravail, rendu possible par les investissements du Groupe en informatique et softphonie.

Dans ce dossier, j'ai le plaisir de vous présenter la révolution digitale des métiers de l'administration de biens par Foncia, symbolisée par la nouvelle application mobile MyFoncia.

Philippe Salle  
Président du groupe Foncia

# 3. LA STRATÉGIE DE TRANSFORMATION DIGITALE DU GROUPE

---

## 1. FONCIA, UN TEMPS D'AVANCE EN MATIÈRE D'INNOVATION

À son arrivée à la tête de Foncia fin 2017, Philippe Salle a lancé un **vaste projet de transformation du Groupe**, à travers une **digitalisation** de grande ampleur, afin de faire entrer Foncia dans le monde de l'instantanéité (la réactivité) et pour apporter des informations en temps réel à ses clients (la transparence).

Ce virage technologique pris par le groupe Foncia, est la manifestation d'une ambition forte : **devenir le leader des services immobiliers résidentiels reconnu pour sa qualité de service et le développement de services innovants.**

La priorité de Philippe Salle est dès lors d'utiliser le digital comme un levier pour apporter aux clients du groupe Foncia plus de **réactivité**, de **transparence** et d'**expertise**, et pour permettre à ses équipes de se libérer des tâches administratives chronophages afin d'être au plus près de leurs clients.

La transformation du Groupe s'est traduite notamment ces dernières années par l'intégration constante de solutions et d'outils digitaux innovants (visites virtuelles, signature électronique, outils de softphonie...), bien souvent soumis aux évolutions des réglementations, lois et décrets, ouvrant ainsi le secteur de l'immobilier au monde de l'instantanéité.

Le plan de transformation du Groupe a été amorcé il y a quatre ans. Il faut du temps et des compétences pour prendre ce virage technologique qui intègre les trois engagements de Foncia : la **réactivité**, la **transparence** et l'**expertise**.

**L'adaptabilité de Foncia aux réglementations juridiques et comptables qui font la complexité et la richesse de ses expertises repose désormais sur sa capacité à intégrer ces évolutions dans son écosystème.**

C'est au cours de la crise sanitaire récente de la Covid-19 que cette adaptabilité nouvellement gagnée a pu être, concrètement et rapidement, mise en pratique, permettant aux équipes du groupe Foncia d'assurer leurs activités. Les outils mis en place ont favorisé le maintien d'un lien constant entre les collaborateurs et collaboratrices du Groupe et les clients, et la mise en place des dispositifs de télétravail dès l'annonce du premier confinement. Les services tels que l'e-paiement ont facilité la bonne gestion des copropriétés et sécurisé la perception des loyers pour le compte des bailleurs.

## EXEMPLES

### 2019 : FONCIA ORGANISE LA PREMIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE COPROPRIÉTAIRES À DISTANCE

---

En juin 2019, le Gouvernement autorise, par décret, les syndicats à proposer à leurs copropriétaires de participer à distance aux assemblées générales. Dès septembre 2019, Foncia organise la première assemblée générale à distance, montrant sa capacité technologique à immédiatement simplifier l'expérience client.

#### **Vidéo AG à distance**

Depuis, Foncia a réalisé plus de 100 000 assemblées générales de copropriétés à distance.

### COMMENT LA SOFTPHONIE A FACILITÉ LE TÉLÉTRAVAIL, LE TEMPS DU CONFINEMENT, PERMETTANT D'ASSURER UNE CONTINUITÉ D'ACTIVITÉ CHEZ FONCIA

---

Il y a un peu plus de deux ans, le groupe Foncia lançait le déploiement d'une solution de softphonie sécurisée Fuze dans l'ensemble de ses 500 agences en France. Le groupe Foncia avait alors fait le choix de basculer vers le 100 % softphone<sup>3</sup>. Les ordinateurs intègrent désormais la fonction téléphone, et tous les appels sont gérés à partir du poste de travail ou du mobile. La mobilité des équipes est totale et les capacités statistiques de l'outil permettent de mieux piloter la relation clients.

Le projet a été finalisé auprès des 10 000 collaborateurs et collaboratrices en France, au moment même où les mesures de confinement entraient en vigueur. La plateforme a joué un rôle essentiel dans le maintien de l'activité du Groupe, permettant à la quasi-totalité des équipes du Groupe de télétravailler, de rester en contact avec les clients et de faire découvrir à ces derniers toutes les possibilités du digital (réunions préparatoires des assemblées générales, partage sécurisé de documents, formations, conférences...). Ce basculement a pu se faire instantanément, sans aucune modification technique. Les collaborateurs se sont ainsi connectés chez eux de la même manière qu'ils le faisaient au sein des locaux.

(3) Un softphone (contraction de software et téléphone) est un logiciel spécialisé permettant de passer des appels téléphoniques à travers un ordinateur. L'ordinateur se transforme en téléphone et tous les appels sont gérés à partir du poste de travail.

## 2. FONCIA, UN NOUVEL ÉCOSYSTÈME 100 % DIGITAL

Foncia révolutionne les métiers de l'administration de biens **avec la création en interne d'un nouvel écosystème 100 % digital, un progiciel de gestion intégrée (ou ERP) totalement inédit sur le marché.** La transformation digitale et technologique des métiers de Foncia place l'attention portée aux clients au centre de ses ambitions et de ses actions. La création de nouveaux outils digitaux et connectés pour simplifier la vie des clients, équipes et partenaires du Groupe doit concerner les quatre métiers du Groupe : gestion de copropriétés, gestion locative, location et transaction.

Les deux premiers constats de Philippe Salle, à son arrivée fin 2017, étaient que Foncia ne disposait pas ou plus des **outils technologiques adaptés à la taille du Groupe** ( plus de 3 millions de clients et 13 000 collaborateurs et collaboratrices en France, Allemagne, Belgique et Suisse), et qu'il était nécessaire de **renforcer la qualité de service client.**

Pour engager la transformation digitale de Foncia, Philippe Salle a mis en place une équipe dédiée exclusivement à l'innovation et à la digitalisation, réunie au sein d'une maison du digital, un espace dédié au cœur du VIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, en relation directe avec les équipes comptabilité, systèmes d'information, marketing et métiers du Groupe, afin d'aboutir à un écosystème sur mesure, reflet des savoirs et des expertises de Foncia.

Cette transformation digitale est le résultat de quatre années de développement (tests compris) qui ont débuté en avril 2018. Un premier pilote du projet a démarré dès mars 2020, puis un second en juillet 2021, et le déploiement dans les 500 agences en France est programmé pendant toute l'année 2022.

**Le groupe Foncia devient ainsi le premier acteur du secteur immobilier à intégrer cette dimension technologique à grande échelle. Parallèlement, les activités de transaction ont engagé la même transformation technologique.**

La maison du digital regroupe 100 personnes et est principalement constituée de :

- développeurs front-end & back-end (codeurs)
- développeurs mobile
- UX/UI Designers
- Lead Developer Back & Front-End
- CTO (Chief Technology Officer)
- CSO (Chief Security Officer)
- Product Owners (chefs de projet)
- CPO (Chief Product Officer)
- Head of Data Engineering (Directeur de la data)
- Business Intelligence Analysts

[Lien vidéo](#)



**Avec ses nouveaux outils digitaux et connectés intégrés au sein du projet de transformation du Groupe, Foncia souhaite notamment garantir à ses clients une transparence complète de la gestion de leur bien, et une réactivité accrue en les informant en temps réel sur ce qui se passe dans leur immeuble (travaux en cours, actualité de la copropriété, suivi des sinistres, finances...).**

### **3. FONCIA, UNE AMBITION TECHNOLOGIQUE AU SERVICE DE L'HUMAIN**

Foncia s'est donné il y a quatre ans pour objectif de simplifier l'expérience client à travers une transformation culturelle de l'entreprise. Cette ambition passe à la fois par la formation des équipes, la refonte des parcours clients, la mise en place de nouveaux guides de services, et la création des outils nécessaires à la mise en œuvre de cet objectif.

La transformation du Groupe s'est construite à partir du client, pour le client, avec une évolution des métiers de Foncia vers plus d'interactions entre les collaborateurs, les collaboratrices et les clients.

**« Renforcer notre qualité de service,  
c'est aussi travailler notre culture client. »**

Philippe Salle, président du groupe Foncia

Dans la transformation entreprise par Foncia, la technologie ne remplace pas l'humain, elle permet au contraire de le libérer de tâches administratives pour renforcer la proximité entre les clients et les équipes du Groupe, afin de valoriser la relation client et de fluidifier la gestion administrative et comptable.

L'expérience de la récente crise sanitaire mondiale a par ailleurs amplifié ces besoins de liens : jamais le digital n'a eu de rôle aussi essentiel dans le maintien de la relation entre une entreprise et ses parties prenantes.

# 4.

## MYFONCIA : UNE APPLICATION QUI MET À DISPOSITION TOUT SON SYNDIC SUR SMARTPHONE ET FACILITE ÉGALEMENT LE PILOTAGE DE LA GESTION LOCATIVE

---

### 1. FONCIA, UNE RÉVOLUTION DIGITALE PENSÉE POUR LE CLIENT

La transformation de Foncia concerne l'ensemble des clients du Groupe, dans ses activités de gestion de copropriétés, gestion locative, location et transaction.

L'objectif est de proposer aux clients, qu'ils soient copropriétaires, propriétaires bailleurs ou locataires, **de simplifier leur relation avec Foncia en bénéficiant de l'ensemble des informations et de la documentation concernant leurs biens et la gestion de leur compte**, directement sur smartphone, tablette ou ordinateur.

Le nouvel ERP Foncia permet de regrouper l'ensemble des services de la marque, y compris ceux lancés en collaboration avec des startups parmi les plus innovantes du secteur immobilier : Solen (étude de luminosité), Tech-Way (expert technique de l'habitat), Prowen (négociation de tarifs d'énergie), PriceHubble (leader de l'estimation et de l'analyse immobilière), CityScan (critères de géodécision), Fuze (téléphonie globale et visioconférence)...

L'objectif fixé par Philippe Salle **est aussi d'apporter un confort et une sécurité dans le travail quotidien des équipes** : les libérer de certaines tâches sans réelle valeur ajoutée, qui seront automatisées ou simplifiées, en sécuriser d'autres, faciliter la communication et l'interaction avec leurs clients et les fournisseurs, pour leur permettre de **se consacrer davantage au terrain (visites d'immeubles, suivi de travaux...) et à la relation avec leurs clients (conseils syndicaux, bailleurs, locataires...)**.

**Avec la transformation technologique du groupe Foncia, l'expérience collaborateurs sera également simplifiée, libérant un temps conséquent qui sera employé exclusivement à la relation client.**

Le portefeuille clients de chaque gestionnaire sera redimensionné pour permettre une gestion plus efficace et plus humaine dans la relation quotidienne. La transformation de Foncia passe aussi par une réorganisation territoriale, visant à renforcer le maillage du Groupe en France. Dans le secteur immobilier, la proximité, l'ancrage territorial, la connaissance des territoires et de leurs habitants sont des facteurs essentiels. Par cet ancrage territorial et sa politique de recrutement locale, Foncia contribue directement au développement économique et social des régions.

## 2. FONCIA, #ToutMonSyndicSurSmartphone

Foncia vient de lancer l'**application mobile MyFoncia**, unique sur le marché de l'administration de biens, permettant la consultation de ses comptes en temps réel, la mise à disposition des documents comptables, des interactions avec son gestionnaire, le suivi des paiements, le versement des loyers, des notifications instantanées...

Déjà disponible pour 100 000 clients sur iOS et Android, elle propose une expérience complète pour les membres des conseils syndicaux, les copropriétaires d'immeubles, mais aussi pour les propriétaires bailleurs et les locataires.

Elle répond notamment aux besoins de **simplification** de l'**accès à l'information** des copropriétaires d'un immeuble, leur permettant de disposer en temps réel :

- d'**informations claires**, objectives et neutres pour prendre des décisions éclairées,
- d'une **lecture simple** des dépenses de la copropriété (informations comptables utiles et compréhensibles),
- du **suivi** de la prise en compte des demandes et de leur traitement.

Elle répond également, côté propriétaires bailleurs, à leurs besoins de simplification dans l'accès aux informations attestant de la régularité du paiement de leurs loyers et de la **rigueur comptable** dans la gestion de leurs biens, participant à la **sécurisation de leurs revenus** fonciers.

L'intégralité des services de la nouvelle application **MyFoncia** est également accessible sur le web, afin de retrouver tout son syndic en un clic. Ce nouvel environnement digital a été testé avec succès dans un des plus gros cabinets Foncia en Île-de-France. Le déploiement test a débuté auprès de 100 000 clients et s'engagera progressivement durant toute l'année 2022, il préfigurera de ce que sera demain la relation au syndic : **accès simplifié, plus grande réactivité** et **totale transparence**.

Depuis son lancement à l'été 2021, l'application MyFoncia est en amélioration continue grâce à un club utilisateurs créé pour l'occasion.

### Étude Ducker Frontier 2019, réalisée pour Foncia auprès de 5 000 copropriétaires et propriétaires bailleurs clients Foncia

- **Priorité clients n° 1 : la réactivité**, pour plus de 70 % des clients
- **60 % des copropriétaires classent le suivi des sinistres et travaux** dans le top 3 de leurs priorités.
- **67 % des propriétaires bailleurs classent la rigueur administrative et comptable** dans le top 3 de leurs priorités.

## LES PLUS DE L'APPLICATION MYFONCIA

### ■ Comptes du client :

- **Simplification** de l'accès aux informations concernant les comptes et les biens.
- **Mise à disposition des documents** utiles, facilement téléchargeables.
- **Parcours facilité** grâce à des icônes simples.
- **Lecture rapide** du tableau de bord où les données en lien avec l'actualité de la copropriété, mes demandes, mon compte, les contacts Foncia sont synthétisés.
- **Choix du mode de paiement** : en ligne, par prélèvement automatique ou par virement.

### ■ Communication proactive :

- **Push de notifications** délivrant aux clients des informations administratives concernant son compte ou son bien et liées à la vie de l'immeuble (suivi d'une demande, demande d'attestation d'assurance, date de la prochaine AG, intervention d'un prestataire, coupures d'eau...).
- **Module de gestion de la demande** permettant au client de suivre le traitement de sa demande (suivi de l'avancement des demandes « à traiter », « en cours », « traitée » et réponse de Foncia) dans une rubrique dédiée.
- **Tchat** avec sa ou son gestionnaire de copropriété
- **Réponse semi-automatisée** grâce au big data ou à l'analyse sémantique automatisée des demandes clients (service développé en interne par la R&D de Foncia).

**« Faciliter l'accès à l'information et communiquer de manière plus proactive permet aux équipes de consacrer davantage de temps aux questions les plus complexes et aux clients ayant besoin d'une relation plus personnelle. »**

Philippe Salle, président du groupe Foncia

## 3. FONCIA, LA PROTECTION DES DONNÉES GARANTIE PAR LE GROUPE

Foncia a fait le choix d'Amazon Web Services pour gérer en toute sécurité les données de ses clients. Foncia y associe des solutions complémentaires d'autres éditeurs, qui offriront un surcroît de sécurité aux clients du Groupe : MongoDB, Docker, RabbitMQ, NodeJS et ReactJS.

Le service de messagerie du Groupe est protégé par Proofpoint, qui filtre la plupart des phishings et autres e-mails frauduleux (porteurs ou liés à des ransomwares ou d'autres virus).

S'agissant des datacenters, le firewall Palo Alto est la solution périmétrique retenue par les équipes de développement et de sécurité informatique du groupe Foncia.

# 5. LES CHIFFRES CLÉS DE LA TRANSFORMATION DIGITALE

---

**UN CHANTIER  
DE 4 ANS**

---

**60 MILLIONS D'EUROS  
D'INVESTISSEMENT**

---

**100 EXPERTS À PLEIN TEMPS**  
(développeurs, codeurs,  
UX/UI designers, analystes Bl...)

---

**PRÈS DE 1 000 000  
DE LIGNES DE CODE**

---

**18 MOIS DE PILOTE  
AVEC 100 000 CLIENTS**

---

**PLUS DE 1 200  
FONCTIONNALITÉS**

---

**PRÈS DE 7 000 CONTRÔLES  
TECHNIQUES AUTOMATIQUES**  
(vérification de conformité du code)


---

**PLUS DE 500 MILLIONS  
D'ÉCRITURES COMPTABLES  
INTÉGRÉES**

# 6. 100 % DE LA DOCUMENTATION CLIENT REPENSAÉE

## CONVOCAATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Avant

  
RECOMMANDÉE A.R.  
**COVID 19 - LE DEROULEMENT DE VOTRE ASSEMBLEE GENERALE**

Madame, Monsieur,

En préambule à la convocation d'Assemblée Générale que vous trouverez ci – après et dans le contexte sanitaire actuel, lié à l'épidémie de Covid 19, tout rassemblement public et privé est limité à 10 personnes.

Nous mettons tout en œuvre afin de tenir votre Assemblée Générale dans les meilleures conditions malgré les contraintes sanitaires actuelles. Aussi, nous vous invitons à prendre connaissance des consignes ci-dessous selon votre situation.

**Vous pouvez et souhaitez participer physiquement à l'Assemblée Générale**

- Toutes les précautions sanitaires en vigueur seront prises (distanciations sociales, désir
- Nous vous recommandons, dans la mesure du possible, de ne pas venir en couple (nombre maximum de personnes dans la salle)
- Prévoir votre stylo pour la signature de la feuille de présence.
- Nous préconisons le port du masque lors de votre venue en agence notamment pour la réunion.

**Vous souhaitez participer à distance à votre assemblée générale**  
**Nous vous proposons sans frais la solution d'audio/visioconférence FUZE**

- Prévenir le syndic au moins 3 jours avant l'AG par écrit en indiquant votre adresse numéro de téléphone. Le lien pour participer à l'AG vous sera envoyé par mail au moins 10 jours avant la réunion
- Pour rejoindre l'assemblée générale, il vous suffira de vous connecter par ordinateur, au jour et horaire de l'Assemblée Générale. Vous trouverez dans la convocation le lien de connexion et le guide utilisateur.

**Vous ne pouvez ou ne souhaitez pas vous déplacer pour participer à l'Assemblée Générale et pas participer à distance.**

- Il vous est toujours possible de vous faire représenter à l'aide du pouvoir joint.
- Nous vous rappelons à ce sujet que le syndic ou son représentant ne peut recevoir de pouvoir, en blanc et en faire utilisation, qu'un mandataire peut recevoir plus de trois mandats dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 10 mandats.
- Plutôt que l'envoi postal, nous vous recommandons de privilégier l'envoi par mail suivant : [joddy.pilot@foncia.fr](mailto:joddy.pilot@foncia.fr)


Nous restons bien évidemment à votre disposition pour toute question concernant le déroulement de l'Assemblée Générale.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Joddy PILOT –  
Gestionnaire clientèle copropriété  
[joddy.pilot@foncia.fr](mailto:joddy.pilot@foncia.fr)  
02-51-95-79-58

Page 1 / 1

Après

  
PAGE 1/14

### Convocation à l'assemblée générale ordinaire

du 08 septembre 2021 à 14h30

Le 02 août 2021,

**LA MARELLE**  
29 BOULEVARD ARAGO LES SABLES D'OLONNE 85100

Chère Madame,  
Afin de délibérer sur l'ordre du jour ci-joint, nous vous prions de bien vouloir trouver votre :

**Convocation à l'assemblée générale ordinaire**

**mercredi 08 septembre 2021 à 14h30**  
Foncia Les Sables  
7 Boulevard de l'Île Vertime 85100 Les Sables-d'Olonne


**Si vous ne pouvez pas être présent, vous avez plusieurs possibilités :**

- **Voter par correspondance.**  
Pour cela, nous vous invitons à compléter et signer le formulaire de vote joint et à le retourner à votre agence par voie postale ou électronique. Pour être pris en compte, le formulaire de vote doit être reçu par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de l'assemblée générale. Reportez-vous à la date limite de réception indiquée en première page du formulaire.
- **Vous faire représenter.**  
Pour cela, nous vous invitons à compléter et signer le pouvoir ci-joint en indiquant le nom de la personne qui vous représentera. Si vous renvoyez le pouvoir sans mentionner de représentant, le syndic le remettra en début de réunion au président ou à un membre du conseil syndical, ou au président de séance.

**Pourquoi votre participation est importante ?**  
L'assemblée générale est un moment essentiel. Y sont votées toutes les décisions permettant la bonne gestion et l'entretien de votre copropriété.  
Si une majorité de copropriétaires n'est pas présente, cela peut empêcher certaines décisions d'être prises par manque de quorum.  
Une nouvelle assemblée générale devrait alors être convoquée et cela engagerait des frais supplémentaires pour vous et tous les copropriétaires.  
Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

# APPEL DE FONDS

Avant



## FONCIA

### IMMOBILIAS-COLBERT

15 Avenue LEBRUN  
92160 ANTONY  
**Tél. : 01.55.59.15.15**  
Fax : 01.55.59.15.16  
immobias@foncia.fr

www.foncia.com  
www.foncia.com

Antony, le 19/06/2018 / 47447832.47448996.47463893.

### APPELS DE PROVISIONS

Période du 01/07/2018 au 30/09/2018  
Copropriété

Copropriétaire

Les interlocuteurs à votre service		Référence :	Page N° 1/2
Gestionnaire	: PROFFIT MAUD 01 69 18 89 27		
Comptable	: ... 01 55 59 15 09		

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
34	0000		1ER	APPARTEMENT	212
8	0000			CAVE	2

Avance	Autres avances	Provisions
0,00	0,00	1.174,60

Rubriques de charges	Budget Période	Base de répartition		Votre Quote Part
		Individuel	Total	
Appel n 2 : PROVISION/OPERATIONS COURANTES				
Lot n° 34 APPARTEMENT				
DEPENSES GENERALES	2.791,73			
DEPENSES BATIMENT A	3.775,04			
Sous-total				
<b>Total appel Copropriétaire</b>				
Appel n 2 : FONDS TRAVAUX ALUR				
Lot n° 34 APPARTEMENT				
FONDS TRAVAUX ALUR	325,05			
Sous-total				
<b>Total appel Copropriétaire</b>				
Appel n 1 : TVX VMC ET CONDUIT VMC				
Lot n° 34 APPARTEMENT				
TVX VMC ET CONDUIT VMC	2.562,50			
Sous-total				
<b>Total appel Copropriétaire</b>				
<b>Total des appels</b>				

Après



## Appel de fonds

du 1er octobre 2021 au 31 décembre 2021

PAGE 1/3

Le 16 septembre 2021,

**VOS INFORMATIONS**

Madame

Vous trouverez dans ce document votre **appel de provisions sur charges courantes** pour la période du 1er octobre 2021 au 31 décembre 2021.

Pour toute question relative à votre appel de fonds, nous vous invitons à nous contacter au numéro de téléphone dédié : 01 41 09 26 60

**RESIDENCE LE WEST END**  
228 - 282 AVENUE MARECHAL JUIN 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Provisions appelées pour charges courantes	7,09€
Montant à payer (exigible le 01/10/2021)	19,54€

**VOS RÉFÉRENCES CLIENT**

**AVANCE DE TRESORERIE**

**VOTRE AGENCE FONCIA**  
Foncia Agence Centrale  
47 avenue Edouard Vaillant  
92100 Boulogne-Billancourt  
+33141090630

**VOTRE GESTIONNAIRE**  
Jean Pierre BLOSTIN  
+33141090630

**VOTRE MODE DE PAIEMENT**  
 Paiement par chèque

N° TVA INTRACOM/AUTUAIRE: FR55732035993 SASU CAPITAL 74160 E - RCS NANTERRE 732 035 993 - Foncia Agence Centrale 40 rue Gabriel Péri 92120 Montrouge - CARTE PROFESSIONNELLE CP920112017 000 022 217

---

**COUPON À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT À VOTRE RÈGLEMENT** **MONTANT : 19,54 €**

Nous vous invitons à rédiger votre chèque à l'ordre de **SYNDICAT WEST END 1329** et à l'adresser par route postale à l'adresse mentionnée ci-dessous.

Dans une démarche écoresponsable et afin de simplifier vos règlements, vous disposez de différents moyens de paiement en ligne :

- Le **prélèvement automatique**,
- Le **prélèvement à la demande**

- Le **virement sur le compte FR7616658000010000365103121**

Plus d'informations sur votre espace personnel MyFoncia.

**MY**

**VOTRE ESPACE CLIENT**

Retrouvez l'ensemble des informations de votre compte sur MyFoncia.com

**FONCIA AGENCE CENTRALE**  
CENTRE D'ENCAISSEMENT  
TSA 30016  
41809 BLOIS CEDEX 9

# COMPTE RENDU DE GESTION

Avant

**FONCIA**  
**IMMOBILIAS-COLBERT**  
15 Avenue LEBRUN  
92160 ANTONY  
**Tél. : 01.85.59.16.16**  
Fax : 01.55.59.15.16  
immobias@foncia.fr

**RELEVÉ DE COMPTE N°1**  
DU 01/01/2018 AU 31/03/2018  
VOTRE RÉFÉRENCE : 2508  
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 17 332 348 903

**ESPACE CLIENT**  
Pour vous identifier  
Votre identifiant  
Votre mot de passe

ANTONY, le 20/03/2018 page 1/4

Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-après, les éléments de gestion comptable du 1er janvier au 31 mars 2018 de votre patrimoine :

RELEVÉ DE COMPTE DU 01/01/2018 AU 31/03/2018	DEBIT	CREDIT
<b>SCI CHATEAU</b> DEPENSES <span style="float: right;">SITUATION IMME</span>		
<b>ILE DE FRANCE PEGUY</b> RECETTES DEPENSES <span style="float: right;">SITUATION IMME</span>		
<b>21 BIS RUE PASTEUR</b> RECETTES DEPENSES <span style="float: right;">SITUATION IMME</span>		
ACOMPTÉ DU 11/01/2018 ACOMPTÉ DU 09/02/2018 ACOMPTÉ DU 08/03/2018		
<b>Montant à vous reverser</b>	<b>251,82 €</b>	
<b>Nous avons effectué un virement de 251,82 € sur votre compte CDN1 n° XXXXXX03</b>		

Nous restons à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre considération.

Votre Gestionnaire  
**AMAL F.**  
01 46 74 74 74  
amal.fahé

Après

**Compte rendu de gestion**  
du 26 juillet 2021 au 25 août 2021

  
**PAGE 1/4**

Le 25 août 2021

**VOS INFORMATIONS**

**VOS RÉFÉRENCES CLIENT**

**VOTRE AGENCE FONCIA**  
Foncia Agence Centrale  
47 avenue Edouard Vaillant  
92100 Boulogne-Billancourt  
+33141090630

**VOTRE GESTIONNAIRE**  
Alexandra LAMAS  
alexandra.lamas@foncia.fr

**VOTRE MODE DE PAIEMENT**  
Virement bancaire sur le compte FR76...1427

**MY FONCIA**  
Retrouvez l'ensemble des informations de votre compte sur votre espace MyFoncia.com

Chère Madame,

Nous avons le plaisir de vous communiquer votre compte-rendu de gestion pour la période du 26 juillet 2021 au 25 août 2021.

Sur cette première page, vous trouverez la synthèse de votre compte sur la période indiquée. Vos recettes et dépenses sont détaillées sur les pages suivantes.

Nous restons à votre entière disposition pour répondre à vos questions.

### VOTRE SYNTHÈSE

du 26 juillet 2021 au 25 août 2021

	RECETTES	DÉPENSES	SOLDE
<b>Solde antérieur</b>			<b>0,00 €</b>
<b>Mouvements du mois</b>			<b>2 016,27 €</b>
<b>129 AV. DE LA DIVISION LECLERC</b> 93350 LE BOURGET	2 275,70 €	259,43 €	2 016,27 €
<b>Solde en votre faveur</b>			<b>2 016,27 €</b>
<b>Paiement effectué le 28/08/2021</b>			<b>2 016,27 €</b>
<b>Nouveau solde</b>			<b>0,00 €</b>



# 7. LA QUESTION AU CŒUR DU PROJET : COMMENT BIEN GÉRER UN IMMEUBLE ?

---

La gestion d'un immeuble en copropriété est au cœur de l'activité de Foncia.  
Pour le client, la question est : **comment bien gérer un immeuble ?**

Syndic professionnel ou autogestion ?

## **A. LE SYNDIC PROFESSIONNEL PROPOSE UNE OFFRE DE SERVICES COMPLÈTE : IL DEVIENT REPRÉSENTANT LÉGAL DE LA COPROPRIÉTÉ**

Ce mode de gestion **professionnel** repose sur la délégation de l'ensemble des missions et responsabilités du syndic à un professionnel, sous l'autorité et le contrôle du conseil syndical élu par les copropriétaires en assemblée générale.

Sa mission et ses responsabilités sont soumises à un cadre juridique strict défini par la loi Hoguet du 2 janvier 1970 : carte professionnelle délivrée par les CCI, formation initiale et continue, responsabilité civile professionnelle, garantie financière pour les fonds détenus (notamment les charges de copropriété versées aux fournisseurs par l'intermédiaire du syndic)...

## **B. L'AUTOGESTION AVEC UN SYNDICAT COOPÉRATIF OU UN SYNDIC BÉNÉVOLE : UN MODE DE GESTION AMATEUR**

Ce mode de gestion **amateur** repose intégralement sur la bonne volonté, la bonne entente, le temps et les compétences des copropriétaires eux-mêmes.























Les devoirs et la responsabilité de syndic incombent alors à un copropriétaire prêt à en supporter la charge. Dans le cas du syndicat coopératif, c'est le président du conseil syndical qui devient le représentant légal et l'assemblée générale a obligation de nommer une personne hors conseil syndical pour contrôler les comptes.

## COPROPRIÉTAIRE N'EST PAS UN MÉTIER - SYNDIC EST UN MÉTIER

La loi est précise et encadre strictement l'exercice de la profession de syndic. Toute ressemblance est volontairement ou involontairement trompeuse, et ne concerne généralement que la mise à disposition d'outils ou la promesse de conseils pour gérer une copropriété, sans garantie financière ni engagement de responsabilité. Certaines de ces propositions peuvent même faire l'objet de procédures judiciaires pour exercice illégal de la profession de syndic.

En résumé, soit on délègue la gestion de son immeuble à un syndic, soit on gère soi-même son immeuble, éventuellement avec le support d'une plateforme.

Dans le premier cas, **on paie pour un service, des garanties juridiques et financières et un devoir de conseil** ; dans le second cas, **on paie seulement pour un outil et une promesse de conseils**. Il appartient ensuite aux copropriétaires de désigner parmi eux un syndic, qui devra assumer l'ensemble des tâches dévouées au syndic, animer la communauté de copropriétaires, gérer et suivre les travaux, porter les responsabilités, aller devant les tribunaux pour régler les conflits...

QUI FAIT QUOI ?	SYNDIC PROFESSIONNEL	PLATEFORME DE GESTION
Activité légale de syndic		
Contrat type obligatoire régi par la loi qui protège les copropriétaires		
Assurance responsabilité professionnelle		
Garantie financière		
Responsabilités juridiques et financières		
Contrôle des comptes		
Promesse de conseils		
Devoir de conseils		
Suivi des sinistres		
Suivi des travaux		
Suivi des procédures		
Extranet client		

# 8.

## BIOGRAPHIE

### DE PHILIPPE SALLE

---

Présenté par la presse comme « le chouchou de la Bourse » quand il présidait des groupes cotés comme Altran et Elixor, il est reconnu pour apporter de la valeur aux entreprises, notamment par la transformation numérique, systématiquement partie intégrante de ses stratégies de développement.

Philippe Salle est président du groupe Foncia depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2017, et président du conseil d'administration du groupe CGG depuis le 26 avril 2018.

Il est diplômé de l'École des Mines de Paris (France) et titulaire d'un MBA de la Kellogg Graduate School of Management, Northwestern University (Chicago, États-Unis).

Il a débuté sa carrière chez Total, en Indonésie, avant de rejoindre Accenture en 1990. Il entre chez McKinsey en 1995 et devient Senior Manager en 1998. L'année suivante, il intègre le groupe Vedior (devenu Randstad, coté à Amsterdam), puis est nommé président-directeur général de Vedior France en 2002. Il intègre en 2003 le Directoire de Vedior NV puis est nommé président de la zone Europe du Sud (France, Espagne, Italie et Suisse) en 2006. Il dirige de 2007 à 2011 le groupe Geoservices (cédé en 2010 à Schlumberger, coté notamment à New York), société technologique du secteur pétrolier (7 000 collaborateurs dans 52 pays), d'abord en tant que directeur général délégué puis en tant que président-directeur général. De 2011 à 2015, il occupe la fonction de président-directeur général du groupe Altran (SBF 120), leader mondial du conseil en innovation (26 000 collaborateurs dans 25 pays). Il devient ensuite président-directeur général d'Elixor Group (SBF 120), un des leaders mondiaux de la restauration et des services (125 000 collaborateurs dans 16 pays), poste qu'il occupe jusqu'au 31 octobre 2017, avant de rejoindre le groupe Foncia, leader européen des services immobiliers résidentiels, en tant que président.

Philippe Salle est membre du conseil d'administration de la Banque Transatlantique depuis 2010, du conseil d'administration de CGG, groupe mondial de géosciences, depuis mars 2018, dont il a été élu président le 26 avril 2018, et du conseil d'administration de Siaci Saint-Honoré depuis novembre 2018.

Il est chevalier de l'ordre national du Mérite et chevalier de la Légion d'honneur, et commandeur de l'ordre du Mérite de la République italienne.

**#ToutMonSyndicSurSmartphone**



1972-2022 

---