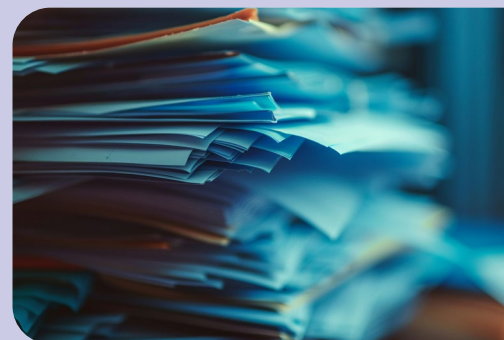


02. ANALYSE DE LA COPROPRIÉTÉ

2.7 Le recueil des informations sur la copropriété

Une analyse complète permet d'engager le travail avec la copropriété en cas d'AMO en direct. Une analyse rapide sans le questionnaire permet de déterminer un budget pour la mission d'AMO dans le contrat-cadre (copropriété complexe ou non, étapes préalables de régularisation de points de blocages nécessaires ou non...).



→ ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE POUR DES RÉNOVATIONS GLOBALES DE COPROPRIÉTÉ

MOYENS	OBJECTIFS
CRÉER DU LIEN AVEC LES PRINCIPAUX ACTEURS POUR SE POSITIONNER EN TANT QUE SOUTIEN	
Échanges avec le syndic et le conseil syndical	<p>→ Informations : coordonnées du syndic et du président du CS, nombre de résidences principales, secondaires, locations saisonnières, commerces.</p> <p>Un lien de proximité et de confiance avec les acteurs que l'on suivra tout le long du projet facilite le dialogue futur. Envisager la possibilité de créer une Commission Réhabilitation selon le fonctionnement actuel du CS.</p>
CONNAÎTRE LA COPROPRIÉTÉ POUR ANTICIPER LES BLOCAGES JURIDIQUES ET FINANCIERS	
Analyse des documents de la copropriété	Potentiels échanges complémentaires avec le syndic, son service comptable ou le président du CS pour des informations complémentaires.
Règlement de copropriété	<p>→ Informations : règles spécifiques d'harmonie et de gestion, complexité juridique de l'organisation (syndicats secondaires, division en volume...), potentielles modifications préalables à réaliser</p> <p>Vérifier s'il n'y a pas de potentiels blocages juridiques à la réalisation des travaux (parties communes spéciales à la charge d'uniquement certains copropriétaires par exemple). Une modification du règlement de copropriété doit être votée en AG, représente une certaine somme à engager en plus des travaux et prend généralement plus d'une année après le vote en AG.</p>
Procès-verbaux d'Assemblée Générale (3 dernières années)	<p>→ Informations : taux de participation à l'AG, votants contre les résolutions importantes, résolutions votées (recouvrement ? problèmes de gestion/d'entretien ?), montant du budget...</p> <p>Identifier les potentiels copropriétaires récalcitrants, prendre la température de « l'ambiance » de la copropriété (des rappels à la loi dans les informations diverses seraient par exemple signes de tensions entre copropriétaires), prendre le pouls de l'engagement du syndic dans la gestion...</p>
Annexes comptables (3 dernières années)	<p>→ Informations : montant du budget et adéquation avec les dépenses réelles, niveau des impayés, nombre de copropriétaires en impayés, montant du fonds de travaux, postes principaux de charge (chauffage...).</p> <p>Le montant du budget et son évolution par rapport aux dépenses réelles permet de vérifier la bonne gestion financière de la copropriété. Un écart trop important alerte sur la nécessité d'un accompagnement poussé en termes d'anticipation financière par le syndic, voire le CS (plan de trésorerie en complément du plan de financement...).</p> <p>Un trop haut niveau d'impayés et le nombre de copropriétaires en impayés est un indicateur de la faisabilité de l'opération : les copropriétaires qui ne paient déjà pas leurs charges courantes vont avoir des difficultés à payer les travaux. En cas d'un copropriétaire unique responsable d'un impayé important, il faut vérifier si le syndic a lancé les procédures de recouvrement car cela créera un trou dans le financement des travaux (quote-part sûrement non honorée).</p> <p>Le montant du fonds de travaux permet de travailler sur le plan de financement.</p> <p>L'analyse des principaux postes de charges donne des arguments pour les travaux de rénovation (diminution des frais de chauffage car gain énergétique, diminution des petits travaux d'entretien dus à la vétusté du bâtiment...).</p>



MOYENS	OBJECTIFS
CONNAÎTRE LA COPROPRIÉTÉ POUR ANTICIPER LES BLOCAGES JURIDIQUES ET FINANCIERS (SUITE)	
Fiche synthétique de la copropriété	<p>→ Informations : existence d'un numéro d'immatriculation et date de mise à jour de la fiche</p> <p>Vérification de l'immatriculation de la copropriété. Important pour le cas de syndics bénévoles, pour vérifier s'ils ont bien remplis leurs obligations.</p>
Le carnet d'entretien	<p>→ Informations : diagnostics techniques réalisés avec leurs dates et résultats, travaux réalisés dans les dernières années, potentielles procédures en cours...</p> <p>Les diagnostics techniques et leurs résultats vont permettre d'anticiper le besoin de réaliser des diagnostics avant les travaux ou de mettre à jour ceux qui auraient périmé.</p> <p>Les travaux déjà réalisés donnent une idée du niveau d'entretien de la copropriété et de la mobilisation des copropriétaires dans la préservation de leur patrimoine.</p>
Les diagnostics techniques	<p>→ Informations : amiante, plomb, DPE collectif, DTG le cas échéant, et autres diagnostics</p> <p>La lecture des diagnostics approfondit la connaissance technique de la copropriété. Elle met en évidence les futurs points d'attention en termes de sécurité (amiante, plomb...) et permettra d'aiguiller sur la budgétisation des travaux (désamiantage nécessaire ?).</p>
REPLACER LA COPROPRIÉTÉ DANS SON ENVIRONNEMENT POUR L'INTÉGRER DANS LE PROJET GLOBAL DE LA STATION	
Photos de la copropriété ** Retours de la station sur son choix ** Visite de site ?	<p>→ Informations : spécificité architecturale, règles d'urbanisme à respecter, souhaits de la station, localisation et intégration dans le tissu urbain...</p> <p>Vérification de la faisabilité théorique du projet (en termes de règles d'urbanisme, etc...).</p> <p>Intégration du projet dans le projet global de la station.</p> <p>Identification de points d'attention pour le guidage des acteurs dans l'élaboration du projet, puis au niveau du suivi du maître d'œuvre</p>
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES AU MOMENT DE L'OPÉRATIONNEL	
CONNAÎTRE LES COPROPRIÉTAIRES POUR ANTICIPER LES BLOCAGES HUMAINS ET REPÉRER LES MOTEURS	
Questionnaire affinitaire	<p>→ Informations : ressenti du fonctionnement de la copropriété, souhaits de travaux, travaux déjà engagés, potentielles personnes ressources...</p> <p>Mobilise les copropriétaires dans leur projet (éveille au moins l'intérêt, suscite la curiosité).</p> <p>Prise de température sur l'ambiance de la copropriété, l'entente entre copropriétaires, évaluation de la dureté opérationnelle et du potentiel d'investissement des copropriétaires... Identification de sujets sur lesquels avoir un soin particulier dans l'explication et la pédagogie.</p> <p>Prise en compte des souhaits des copropriétaires pour leur immeuble.</p> <p>Adaptation du projet de travaux pour aboutir à un plan de financement acceptable tout en prenant en considération besoins et attentes des copropriétaires et de la station.</p>

#ActivateurDeTourismes