



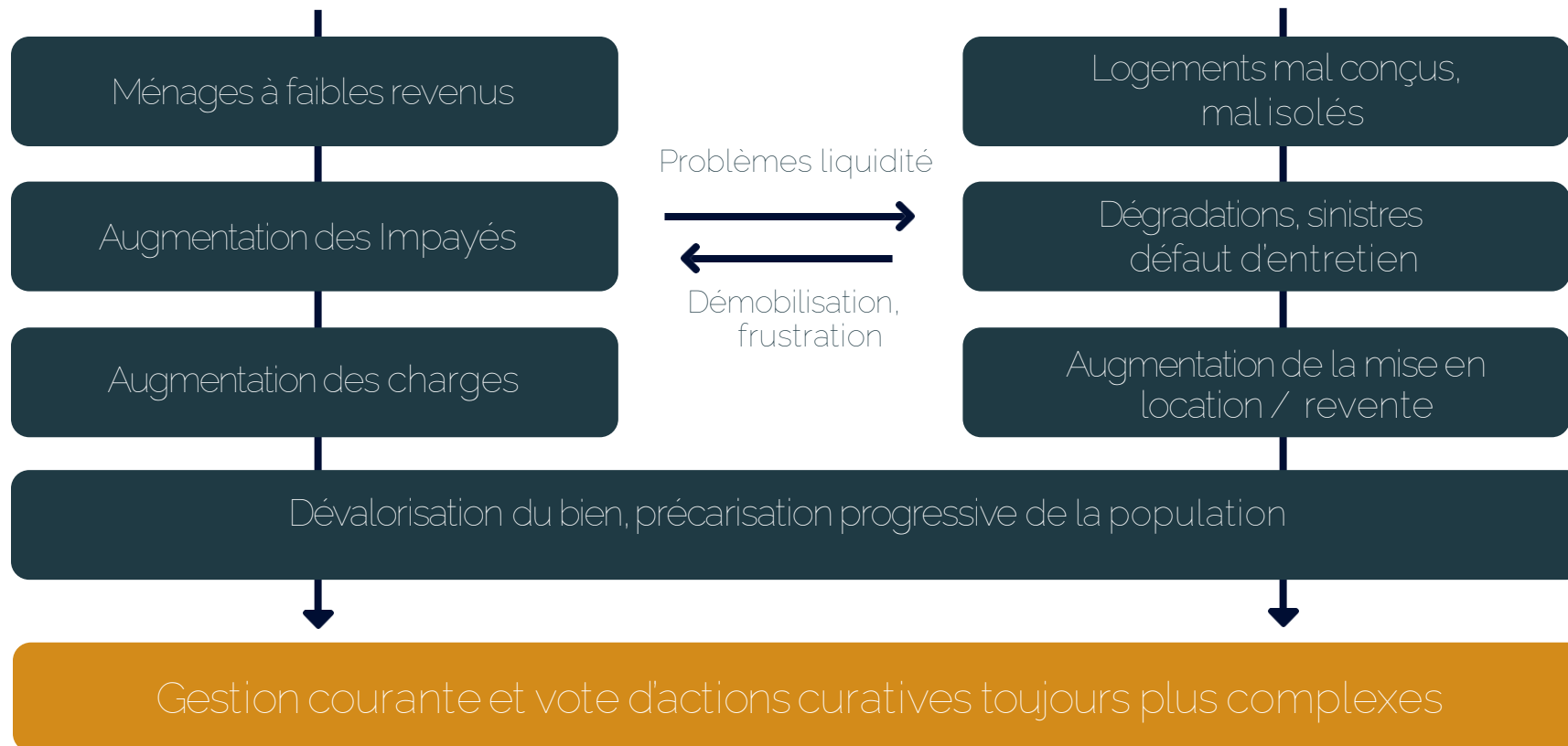
La gestion technique de la copropriété obligations & opportunités à l'heure de la rénovation énergétique.

Jean-Pierre LANNOY
Commission Etude du CEFIM

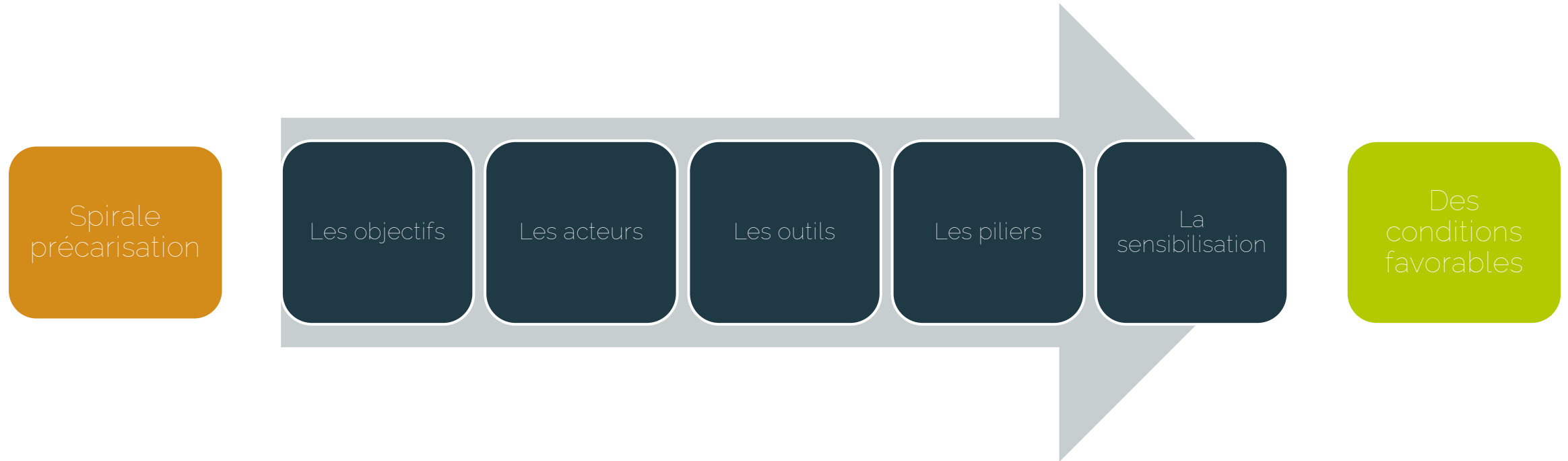
Eleonora MAGGIORE
Syndic Reno Support



LA SPIRALE DE PRECARISATION



LA GESTION TECHNIQUE COMME LEVIER



LES OBJECTIFS DE LA GESTION TECHNIQUE



Assurer une qualité de confort des habitants (propriétaires et locataires)

Qualité des habitations en lien avec la qualité du « vivre ensemble »



Sauvegarder la valeur foncière des lots

Valeur patrimoine résultant d'une épargne importante



Maintenir la conformité légale technique des installations

Sécurité des installations

Impositions en matière d'énergie

LES ACTEURS DE LA GESTION TECHNIQUE

Le syndic de la Copropriété même si cette mission n'est pas déterminée par la loi.

Importance de préciser cette mission dans le contrat ou le règlement d'ordre intérieur

Les copropriétaires et la hauteur de leur contribution financière dans le fonds de réserve

La confiance dans l'épargne de la Copropriété (respect des règles comptables)

Les organes légaux de la Copropriété en charge de surveiller le processus de fonctionnement de la Copropriété

Les compétences du Conseil de Copropriété et du commissaire aux comptes

LES OUTILS DE LA GESTION TECHNIQUE



Les statuts de la Copropriété
et le règlement d'ordre intérieur

Importance de la mise en conformité des
textes de la Copropriété



La loi sur la Copropriété
et sa compréhension par les
copropriétaires

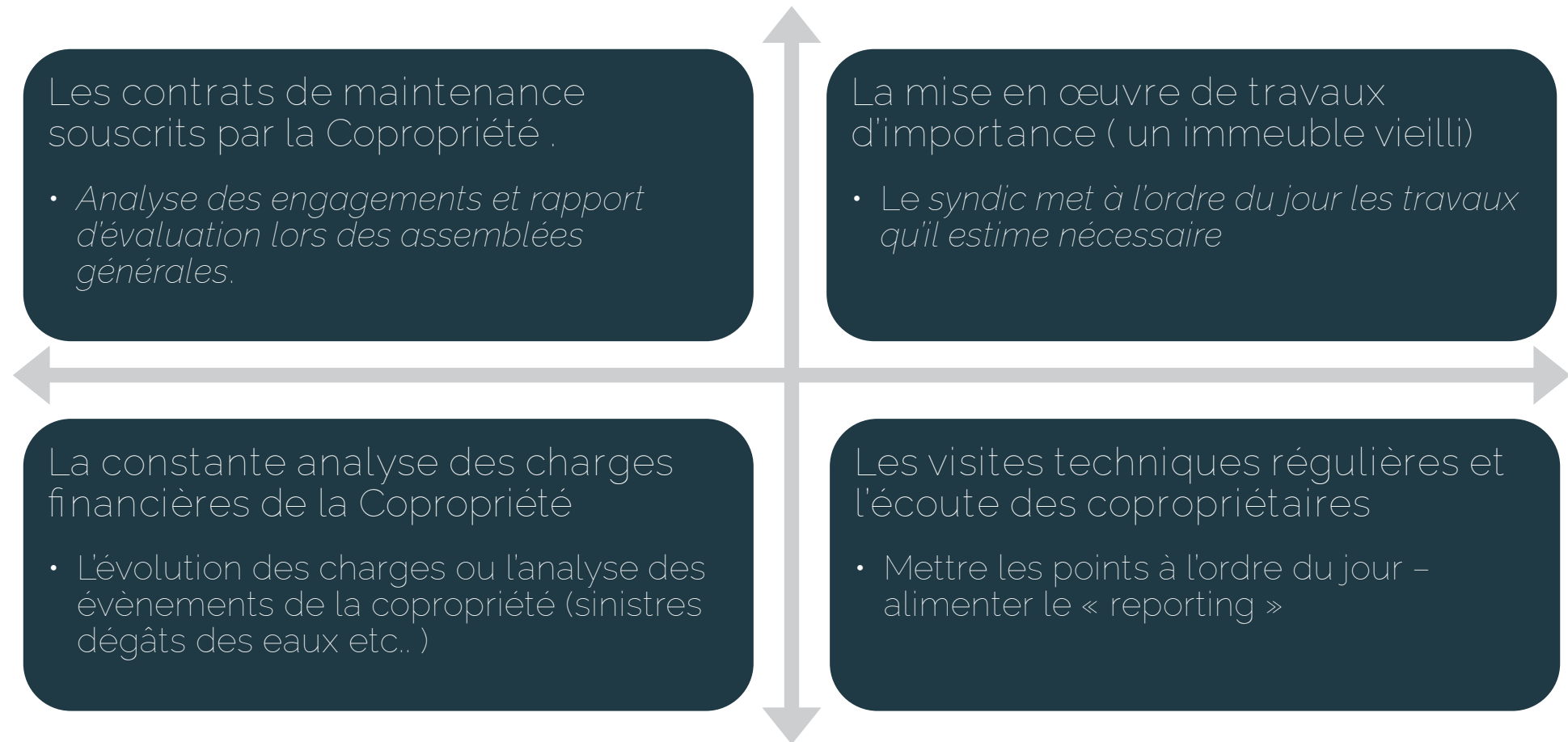
Respect des dispositions générales
(exemple : contribution vers le fonds
de réserve)



Des données objectives de la
Copropriété et leur utilisation

Réaliser des analyses en vue de déterminer
l'opportunité de ce qui est intéressant de
réaliser – un livre de bord de la gestion
technique

LES PILIERS DE LA GESTION TECHNIQUE



LA MISE EN MOUVEMENT DES COPROPRIÉTAIRES



Audit global comme
axe mise en œuvre de
travaux + mise à jour

Inscrire les travaux dans
un plan de rénovation
cohérent à moyen /
long terme



Les organes,
premier enjeu de
sensibilisation

Conseil de Copropriété
et commissaire aux
comptes comme 1^{ers}
partenaires (déjà actifs)



La pédagogie vers
les copropriétaires

Utiliser des supports
d'information
et profiter des matériels
(gratuits) existants



Générer l'aspect
participatif

Utiliser les
compétences de la
Copropriété
Ex. GT Travaux

CREER DES CONDITIONS FAVORABLES



Donner une autre vision de la copropriété, donner un aspect positif & perspective à l'épreuve du temps



Renforcer le groupe en mettant en œuvre des projets à court ou à long terme (dynamique de groupe)



Renforcer le processus de fonctionnement (mettre à jour son règlement d'ordre intérieur)



S'assurer de la mise en place du modèle économique

ET LA QUESTION ÉNERGÉTIQUE ALORS ?

Généralement, vécue comme une obligation de plus
(et la réglementation n'aide pas toujours)



LA THEORIE vs. LA REALITE



The best thing

Le développement d'une stratégie globale est, et reste, la meilleure option.



The usual thing

MAIS aujourd'hui seulement une minorité de copropriétés s'engagent et encore moins persévèrent.



The next best thing

Une alternative est de faire preuve de flexibilité raisonnée et avancer par phases « opportunistes ».

100

*Des cas concrets de Copropriétés qui
ont effectivement réalisé des travaux
amélioration energetiques*

pathologie
opportunité économique
envie d'amélioration de performance énergétique



DES CONDITIONS CONVERGENTES



Des bonnes bases

Solidité financière et juridique, questions stratégiques



Le point de départ

Suivi des données et événements pour identifier le premier pas plus pertinent



Le conseil

La bonne information (ou question) au bon moment pour « faire mieux »



Les bons outils

Mutualiser les expériences pour éviter les (faux) murs

UNE NOUVELLE OPPORTUNITÉ ?



MERCI
POUR VOTRE ATTENTION

