

Le Nouvelliste

Administrateur de PPE: un panel de compétences nécessaires toujours plus large. Par Timothée Saumade, de l'USPI Valais

Le métier d'administrateur de PPE se complexifie et demande des connaissances de plus en plus spécifiques en matière administrative, technique, comptable et financière. Explications avec Timothée Saumade, membre du comité de l'USPI Valais.

Valais

28 février 2023, 14 :00

Timothée Saumade, USPI Valais, gérant d'immeubles avec brevet fédéral.

DR



La propriété par étage représente une large part du patrimoine bâti valaisan et qui dit communauté de copropriétaires dit gestion de problématiques communes. Nommé par l'assemblée générale, l'administrateur de PPE représente les intérêts collectifs de la communauté.

Les compétences d'un administrateur de propriété par étages sont essentielles pour la gestion efficace d'un immeuble. Ces derniers doivent posséder des aptitudes administratives, des compétences comptables, des connaissances techniques et des facultés sociales pour gérer avec succès les besoins des propriétaires et de l'immeuble.

Aptitudes administratives

Dans un monde où les procédures se complexifient, l'administrateur se doit d'être irréprochable dans sa gestion administrative afin de mener de front toutes les tâches qui lui incombent et qui permettent le bon fonctionnement de l'immeuble. Il maintient une documentation précise et organisée des divers documents, procès-verbaux d'assemblées, contrats et factures. Il gère les communications avec les propriétaires, entreprises et autres parties prenantes dans des délais raisonnables.

Flexible, un administrateur de PPE doit être un bon planificateur pour s'assurer que toutes les tâches sont accomplies en temps opportun (assemblées, procès-verbaux, inspections, réparations, etc...) Il doit également être en mesure de maintenir une communication proactive et ouverte avec les propriétaires pour s'assurer qu'ils sont informés de toutes les décisions importantes concernant l'immeuble et de l'avancement des différents projets.

Compétences comptables

Pivot central d'une saine gestion, les compétences comptables sont essentielles au rôle de l'administrateur car il a sous son regard toutes les finances de l'immeuble. Il doit tenir une comptabilité précise et produire des rapports financiers réguliers pour les propriétaires. Cela comprend le calcul et la répartition du budget, la collecte des charges de copropriété, le paiement des factures et des taxes, la gestion des comptes bancaires et du fonds de rénovation et l'établissement des comptes annuels.

L'administrateur de PPE doit connaître les principes comptables et les appliquer à la gestion des finances de l'immeuble. Il est capable de vulgariser les données complexes afin de les rendre accessibles, de sorte que chaque copropriétaire soit en mesure d'appréhender les enjeux financiers. Enfin il apporte une vision de long terme nécessaire à la planification de l'entretien des immeubles.

Connaissances techniques

La technique du bâtiment évolue constamment et les composants des immeubles deviennent de plus en plus complexes. L'administrateur doit donc posséder de solides connaissances techniques et les tenir à jour afin de coordonner les éventuels travaux d'entretien ou de rénovation.

Ses missions peuvent aller de la plus simple réparation courante au suivi des chantiers d'envergure nécessaires au maintien de la qualité des bâtiments. Les capacités de contrôle et de suivi de l'administrateur seront essentielles à la bonne facture des travaux.

Grand défi actuel, les regroupements pour la consommation propre dans certains bâtiments sont l'exemple parfait d'une évolution technologique rapide bousculant les habitudes des administrateurs en demandant de mettre en place une organisation ad hoc : planification administrative (gestion des usagers et mutations), procédures comptables (répartition et facturation), vision technique (maintien des installations et contrôle) et connaissances juridiques (OEne).

Facultés sociales

Point de chute de toutes les demandes relatives à l'immeuble l'administrateur assure le lien entre toutes les parties prenantes (copropriétaires, fournisseurs, pouvoirs publics, etc.) Son écoute attentive des résidents sera essentielle pour comprendre leurs préoccupations et répondre à leurs besoins. Diplomate mais ferme, l'administrateur se doit assurer le rôle d'arbitre dans des situations parfois désagréables afin de conserver l'harmonie au sein du bâtiment.

Avec ces multiples facettes, le métier d'administrateur requiert donc un panel de compétences toujours plus large. Alors à l'heure de nommer son administrateur de PPE il y a lieu de s'interroger sur le bagage nécessaire à la bonne gestion de son immeuble au regard de ses particularités.

L'USPI Valais vous recommande de solliciter l'une des régies situées dans votre région et membre de notre association. Ces dernières peuvent se targuer d'une longue expérience et disposent, pour la plupart, des formations requises pour l'exercice de leur fonction dans les règles de l'art.

Retrouvez à ce sujet notre campagne et la liste de nos membres [sur ppe-uspi-valais.ch](http://sur.ppe-uspi-valais.ch).