

- Le métier de syndic suscite très peu de vocations et est officiellement en pénurie.
- Pour moult raisons dont une charge de travail élevée, un rôle méconnu du grand public ou des AG en soirée.

Pénurie de syndics problématique pour les copropriétés



Quelque 3 millions de personnes vivent dans plus de 200 000 immeubles à appartements en Belgique. Une approximation étonnante pour un segment qui est pourtant un poids lourd du marché immobilier.

Et cela continue dans l'à-peu-près: sur ces plus de 200 000 immeubles, environ 91 000 sont gérés par un syndic, qu'il soit ou non professionnel, mais inscrit à la Banque carrefour des entreprises; les autres abritent tellement peu de copropriétaires (deux ou trois) que ceux-ci n'ont pas jugé bon de former une copropriété, ou sont aux mains d'un unique propriétaire, particulier ou société.

Manque de vocation

Du côté des syndics, c'est également le grand flou. Leur institut professionnel, l'IPI, ne peut pas même dire combien ils sont, à tout le moins combien pratiquent cette profession. Un agent immobilier, qui porte ce titre officiel et reconnu, peut en effet être soit courtier (7 611 au 30 juin, 69,7%), soit syndic (497, soit 4,6%), soit... les deux (2 808, 25,7%).

Par contre, ce qui est sûr, c'est qu'ils ne sont pas assez nombreux. "Il y a une véritable pénurie", insistent d'une même voix Sandrine Galet et Frederiek Thiers, tous deux syndics (respectivement à Bruxelles et à Courtrai), mais également actifs au sein de l'IPI au titre de vice-présidente et de trésorier. Une pénurie qui est clairement confirmée par l'IPI qui voit le nombre de syndics diminuer de manière interpellante depuis quelques années (1 54 nouveaux inscrits seulement ces trois dernières années); par les syndics qui assistent, impuissants, à un turn-over important dans les rangs de leurs employés et ne trouvent plus de main-d'œuvre; par les copropriétaires qui se plaignent de ne pas trouver de

syndic; et par le Forem, VDAB et Actiris qui ont officiellement classé le métier parmi ceux en pénurie.

Problème d'image et de rémunération

"Ce qu'on voulait, poursuit Sandrine Galet, c'était connaître les raisons de cette pénurie." D'où cette enquête réalisée par l'ULB auprès de 1 872 répondants (syndics actifs et inactifs, courtiers, employés et étudiants).

Les résultats évoquent, tour à tour, des problèmes d'image négative (81%), de manque de reconnaissance (63%), de rémunération par rapport à l'investissement (58%), d'énergie à donner et d'impact sur la vie privée (58%), et leurs conséquences en termes d'épuisement tant physique (58%) qu'émotionnel (47%). "La charge émotionnelle est lourde, ajoute Sandrine Galet, car un syndic est un référent et qu'on est dans des problématiques qui touchent à la vie des copropriétaires: problème d'argent, de solitude, de petits tracas du quotidien..." Au point de susciter, pour près d'un syndic actif sur deux, l'envie de quitter la profession. "Avec ceci que quand on nous téléphone, ajoute Frederiek Thiers, c'est quand il y a un problème. Et que le ton peut être pesant, virulent, voire agressif. S'il y a de mauvais syndics, il y a aussi de mauvaises copropriétés. Et dans le milieu, cela se sait très vite. C'est pour elles que le manque de syndics va être le plus criant."

"Quasiment trois syndics sur quatre (72%), ajoute sa consœur, sont quotidiennement confrontés à des problématiques et des attentes ne relevant pas de leurs activités." Comme les troubles de voisinage. "Aux yeux du grand public, notre rôle et nos tâches ne sont pas clairs", renchérit Frederiek Thiers.

C'est d'ailleurs là que réside la solution la plus souvent cochée par les répondants (62%). Viennent en-

suite la revalorisation des honoraires (61%) et le fait de pouvoir organiser les assemblées générales pendant les heures de bureau (51%). "Dans l'idéal, on souhaiterait pouvoir l'imposer, sourit Sandrine Galet, mais peut-être le recommander officiellement suffirait."

Des AG pendant les heures de bureau

L'habitude veut en effet que pour réunir une majorité de copropriétaires, l'AG annuelle se tienne après 19 heures. "Quand on gère 120 copropriétés, ce qui est mon cas, et que l'on veut sauver ses week-ends et les vacances scolaires et ne pas empiéter sur les soirées de ses employés, calcule Frederiek Thiers, cela signifie qu'il faut y accorder quasiment les quatre soirs de chaque semaine!"

"On prend bien congé pour aller chez le dentiste ou le notaire, pourquoi pas pour l'AG de sa copropriété qui ne se tient qu'une fois par an", insiste-t-il, non sans ajouter que cela ne signifie pas qu'il ne peut y avoir d'exceptions, par exemple pour les très grosses copropriétés (plus de 100 lots). "Il faut que le secteur réagisse car le maintien d'un équilibre entre vie privée et vie professionnelle est important", ajoute Sandrine Galet, qui pointe le fait que cela peut représenter un frein dans le chef des jeunes, et pas seulement des jeunes mamans.

Autre axe de réflexion: mettre sur pied une campagne de notoriété autour du métier de syndic; former les syndics aux soft skills (gestion du stress, communication non violente...).

Ce qui ne veut pas dire que tout est noir. Du côté du rose, il y a l'influence positive sur le travail (75%), le soutien (67%) et la satisfaction (64%). "C'est un métier qui a du sens et qui est varié, diversifié, conclut-elle. Nous avons un rôle social. On a une grande autonomie au travail. On ne doit pas tout faire – il faut déléguer à des corps de métier – mais bien accompagner. Chaque AG est un nouveau projet à mener." Et tout ce qui se passe au niveau du PEB va leur en donner à foison.

Charlotte Mikolajczak



JEAN LUC FLEMAIL

Sur plus de 200 000 immeubles à appartements en Belgique, environ 91 000 sont gérés par un syndic, qu'il soit ou non professionnel.

3 QUESTIONS À



FEDERIA

Yves Van Ermen

Syndic de copropriétés, vice-président de Federia, la fédération des agents immobiliers francophones de Belgique

1 Un des problèmes soulevés par l'enquête de l'IPI a trait aux barèmes. Les syndicats sont pourtant libres de fixer eux-mêmes leurs tarifs – l'Europe a lourdement insisté sur cette liberté il y a une dizaine d'années. Et comme il y a une concurrence...

Sans doute le rapport entre offre et demande va-t-il jouer au bénéfice des syndicats qui pourront augmenter leurs tarifs. Mais ce n'est pas aussi simple. Et ce n'est pas parce qu'il manque de syndicats qu'ils peuvent imposer des tarifs qui sortent d'une réalité économique. D'ailleurs, pour s'en convaincre, on a décidé, au sein de Federia, de lancer une enquête auprès de nos membres pour connaître leurs honoraires. Ce qu'on sait, c'est qu'il n'y a pas de règles, mais qu'il y a des habitudes régionales. Les tarifs sont variables et peuvent passer du simple au double d'une région à l'autre. Contre toute attente, c'est en Flandre qu'ils sont les moins élevés. Bien moins qu'à Bruxelles, et moins aussi qu'en Wallonie. À Bruxelles et Liège, ils seraient convenables. À Namur, Charleroi, Mons, ils seraient catastrophiques. Si dans le passé, il y avait surtout des copropriétés à Bruxelles et à la Côte, aujourd'hui, il y en a partout. Mais pas toujours en suffisance pour faire vivre un syndic.

2 Le problème ne réside-t-il pas aussi dans le fait que les agents immobiliers qui sont courtiers (ventes et locations) gagnent mieux leur vie que ceux qui sont syndicats ?

Ils la gagnent mieux certaines années – ce fut le cas après le Covid quand il y a eu un boom de candidats acquéreurs – mais moins bien d'autres – pour les mois à venir, vu le manque d'offres, ils peuvent se préparer à pleurer. Ceci alors que les syndicats ont un revenu prévisible. Je dis toujours qu'au 1^{er} janvier de chaque année, un syndic connaît son chiffre d'affaires et peut espérer, parfois, avoir une cerise sur le gâteau. Pour un courtier, c'est toujours une question de cerises... C'est la raison pour laquelle je conseille aux courtiers de faire les deux métiers – c'est possible à certaines conditions, NdLR – et de prendre un petit portefeuille de copropriétés, ce qui lui permettra de lisser ses revenus... Rappelons-le: durant les confinements, les courtiers ont dû stopper leurs activités alors que les syndicats, considérés comme métier essentiel, les ont poursuivies.

3 En moyenne, combien de copropriétés un syndicat gère-t-il ?

C'est très variable: en moyenne, en Flandre, il faut compter un gestionnaire (c'est-à-dire un syndic ou un de ses employés) pour trente immeubles. En Wallonie, il en gère soixante. Car les immeubles sont plus petits (moins de 20 appartements) qu'en Flandre (généralement plus de 20). À Bruxelles, c'est très variable car le panel est plus large, avec de petites copropriétés et de très grosses (plus de 100 lots). Il faut savoir que plus de 90 % des immeubles à appartements en Belgique comptent moins de 10 lots (garages/parkings compris).