

Recherche syndics désespérément

L'IPI a mené une enquête pour mieux cerner, et combattre avec les meilleures armes, le malaise qui entoure une profession toujours plus incontournable dans la gestion d'un immeuble.

PAOLO LEONARDI

Quatre pour cent : c'est la part inquiétante d'agents immobiliers en Belgique (11.000) qui se destinent à être syndics d'immeubles. A ce jour, on dénombre 497 agents immobiliers qui n'exercent que le métier de syndic, auxquels s'ajoutent 2.808 autres autorisés à exercer à la fois le métier de syndic et celui de courtier (sans savoir qui fait quoi exactement). Mais plus que la situation actuelle, c'est le futur du métier de syndic qui inquiète fortement, car il n'attire pas du tout les jeunes...

L'IPI (Institut professionnel des Agents immobiliers) a donc décidé de tirer la sonnette d'alarme. Mais pour le faire de manière objective, il a voulu disposer de données solides susceptibles d'expliquer le malaise qui entoure cette profession pourtant essentielle à la bonne tenue d'une copropriété. Pour ce faire, l'Institut a interrogé 1.872 professionnels, anciens syndics, stagiaires et étudiants en immobilier. L'enquête a été menée en partenariat avec Federia, la Fédération des agents francophones.

Si 80 % des personnes interrogées estiment que leur travail a du sens, et si 64 % sont satisfaites dans l'ensemble, 47 % avouent avoir déjà songé à quitter la profession de syndic. Pourquoi ? Déséquilibre entre vie privée et vie professionnelle, horaires atypiques, avec des assemblées générales qui se déroulent en dehors des heures de bureau, manque de reconnaissance de la part des copropriétaires (c'est le facteur de



mécontentement n°1), méconnaissance du rôle du syndic, quantité de travail qui débouche sur un stress important et des burnouts, rémunération inadéquate : tous ces facteurs ont été relevés.

Un autre facteur déterminant concerne les attentes des copropriétaires envers leur syndic : ils leur demandent souvent d'avoir des compétences qui ne sont pas censées être les leurs. « Une grosse partie du métier est polluée par des tâches qui ne relèvent pas de l'activité d'un syndic », explique à ce sujet Sandrine Galet, deuxième vice-présidente de l'IPI, par ailleurs syndic à Bruxelles et en Brabant wallon. « Je répète souvent à mes copropriétaires qu'un bon syndic doit savoir comment bien les accompagner quand un problème se pose, mais qu'il ne doit et ne

peut pas tout savoir. C'est impossible, surtout avec les normes énergétiques et les techniques de construction et autres qui évoluent sans cesse... »

Campagne de notoriété

La charge émotive qui entoure la profession est également mise en avant. « Le syndic est constamment tiraillé par des problèmes qui touchent très fort les gens », poursuit Sandrine Galet. « Souvent, les problèmes sont liés à des difficultés de paiement, et c'est loin d'être évident à gérer. Sans parler des agressions verbales dont nous faisons l'objet... »

Comment améliorer la situation ? Trois pistes sont évoquées : la sensibilisation sur le rôle du syndic (l'IPI va d'ailleurs entamer une campagne de no-

L'assemblée générale peut se transformer en un moment à forte dose émotive. Certaines se passent très bien, d'autres beaucoup moins. Le syndic doit alors savoir user de psychologie...

© SYLVAIN PIRAUX.

torité auprès du grand public), la revalorisation des honoraires et l'organisation des assemblées générales pendant les horaires de bureau (c'est-à-dire en journée, et non plus le soir).

Frederiek Thiers est syndic à Courtrai (en même temps que trésorier de l'IPI). Son agence (deux personnes en tout et pour tout) gère 120 résidences, pour environ 2.700 appartements. Vous avez dit surcharge de travail ? « Je ne manque pas de boulot, en effet ! », sourit-il. « Contrairement à ce que l'on pourrait croire, les syndics sont moins bien payés en Flandre qu'ailleurs, et gérer une copropriété avec peu d'appartements est plus rentable. »

Ancien président de l'IPI, actuel vice-président de Federia et syndic à Bruxelles, Yves Van Hermen veut adresser un message aux jeunes qui s'engagent dans la profession d'agent immobilier : « Le métier de syndic est très varié. Il brasse aussi bien la comptabilité que les techniques utilisées dans un immeuble, le contact avec les gens, l'administration, la gestion de projets et beaucoup de psychologie. Mais pour être syndic, il faut être animé d'une forte fibre sociale. Une assemblée générale, ça peut être très sympa. Autre avantage à ne pas négliger : au 1^{er} janvier, le syndic sait ce qu'il va gagner pendant toute l'année, ce qui n'est pas le cas du courtier. »

On estime à 3 millions le nombre de Belges qui vivent en appartement. La Belgique compte plus de 200.000 immeubles à appartements, dont 91.000 qui sont gérés en copropriété ; 90 % de ces immeubles ont moins de 10 lots.