

Les administrateurs de biens confrontés à de nouveaux défis

LE FIGARO : Le métier d'administrateur de biens est souvent mal connu.

Quelle est votre vision de la profession et des compétences qu'elle requiert ?

Pierre BREGON (Sainte Aubane) : En tant que cabinet spécialisé en gestion locative, notre métier consiste d'une part à assurer un service personnalisé aux bailleurs en les représentant et en défendant leurs intérêts ; d'autre part à faire le lien entre ces bailleurs, leurs locataires et les syndicats ou les artisans. A la croisée de l'action et du conseil, nos compétences sont juridiques, comptables et humaines.

Jean-Philippe BEUCHARD (John Arthur & Tiffen) : Le gestionnaire de copropriété est un chef d'orchestre.

Il tient les comptes de la copropriété et protège celle-ci juridiquement contre les risques extérieurs, mais aussi contre elle-même.

Il met en œuvre les travaux votés, et doit être un bon communicant en assemblée des copropriétaires mais aussi dans ses rapports avec chaque copropriétaire.

Patrick SAFAR (Safar) : L'administration de biens englobe des métiers divers qui impliquent des compétences juridiques, techni-

ques et relationnelles. L'aspect juridique tend à prendre le pas sur les aspects techniques, sous l'influence de réglementations de plus en plus nombreuses et complexes. Dès lors, la formation interne au sein des cabinets est déterminante.

Laurent GUILIANI (Cosemiic) : Notre société, spécialisée auprès de la clientèle haut de gamme, évolue de plus en plus vers une véritable prestation de "family office", notamment pour nos clients issus de banques privées. Aujourd'hui, la réactivité et l'adaptabilité sont les atouts les plus importants de notre profession.

Olivier MORVAN (Morvan-Edgar Quinet) : Notre activité est mal connue alors qu'il s'agit d'un métier déterminant dans la conservation du patrimoine de chacun. Notre mode de rémunération basé sur une partie forfaitaire et variable n'est pas toujours bien compris. Il faudrait tendre vers un forfait plus global. Les copropriétaires doivent se rendre compte de l'étendue de nos tâches.

Quel regard portez-vous sur la conjoncture immobilière et ses impacts ?

Olivier MORVAN : Notre activité récurrente est relativement à

l'abri de la crise immobilière. Les cabinets dont l'activité est plus diversifiée sont cependant touchés au niveau des volumes de transactions, mais pas de leur activité de gestion.

Les copropriétaires continuent d'entretenir leur patrimoine. Nous tâchons de lisser au maximum les appels de fonds pour absorber le coût des travaux.

Laurent GUILIANI : Sur le marché résidentiel, la gestion locative se porte actuellement bien car les ménages se tournent plus vers la location que vers l'achat. En revanche, le marché de l'immobilier d'entreprise connaît un réel problème. En effet, l'heure est à l'économie sur tous les budgets et aux renégociations de contrats.

Patrick SAFAR : En gestion locative, la crise économique a pour conséquence de fragiliser certains locataires, comme par exemple les petits commerçants. En administration de biens, certains copropriétaires souhaitent souvent minimiser leurs investissements. De leur côté, les entreprises de travaux font des efforts sur les délais de paiement.

Jean-Philippe BEUCHARD : En gestion locative, nous avons actuellement un certain mal à trouver des locataires car beau-

coup se présentent avec des dossiers fragilisés par la crise. Dans ce contexte, la loi Molle, qui interdit de cumuler garantie des loyers impayés et cautionnement, est contre-productive et nuit aux possibilités de logement des étudiants notamment.

Pierre BREGON : Le marché locatif fonctionne bien mais demande une vigilance accrue sur les encaissements des loyers et la solvabilité des locataires.

La crise impacte les travaux réalisés dans les appartements, car les entreprises sont tentées d'économiser sur les matériaux utilisés, ce qui nous oblige à plus de vigilance pour défendre les intérêts de nos clients bailleurs.

A quels autres grands défis votre profession est-elle confrontée ?

Pierre BREGON : Les propriétaires-bailleurs réclament de plus en plus un suivi personnalisé. Il nous appartient d'instaurer une confiance réciproque, condition d'un dialogue réussi.

Jean-Philippe BEUCHARD : Les développements réglementaires et les contraintes liées à l'écologie sont de vrais enjeux. L'évolution des normes comptables nous invite enfin à toujours plus de rigueur.



Pierre Bregon
(Sainte Aubane)

Jean-Philippe
Beuchard
(John Arthur & Tiffen)

Patrick Safar
(Safar)

Laurent Guiliani
(Cosemiic)

Olivier Morvan
(Morvan -
Edgar Quinet)

Patrick SAFAR : Les nouvelles technologies sont aussi une problématique importante. Nous mettons en œuvre, par exemple, la consultation des comptes sur internet pour les copropriétaires.

Laurent GUILIANI : Notre métier devient de plus en plus exigeant mais également de plus en plus passionnant du fait des régle-

mentations techniques, comptables et environnementales.

Olivier MORVAN : L'administration de biens est souvent décriée mais il y a des raisons à cela.

A nous de faire en sorte que le regard change sur notre profession qui reste indispensable.

PIERRE DE BEAUVILLÉ