

Les mutations contemporaines du métier de syndic

L'Institut Paris Region (F. Barnhusen, AC. Davy), G. Brisepierre, C. Juillard, S. Le Garrec



Sylvaine Le Garrec
Sociologue consultante

PUCA
plan
urbanisme
construction
architecture



Atelier du CRHH, 30 mai 2024

Présentation de la recherche

Problématique

Comment les attentes des pouvoirs publics - en termes de transition environnementale et plus globalement d'amélioration de la gestion et de la gouvernance des copropriétés - **peuvent s'articuler avec les pratiques réelles, les intérêts et les représentations que les syndics ont de leur posture et de leur rôle ?**

Méthodologie de la phase nationale

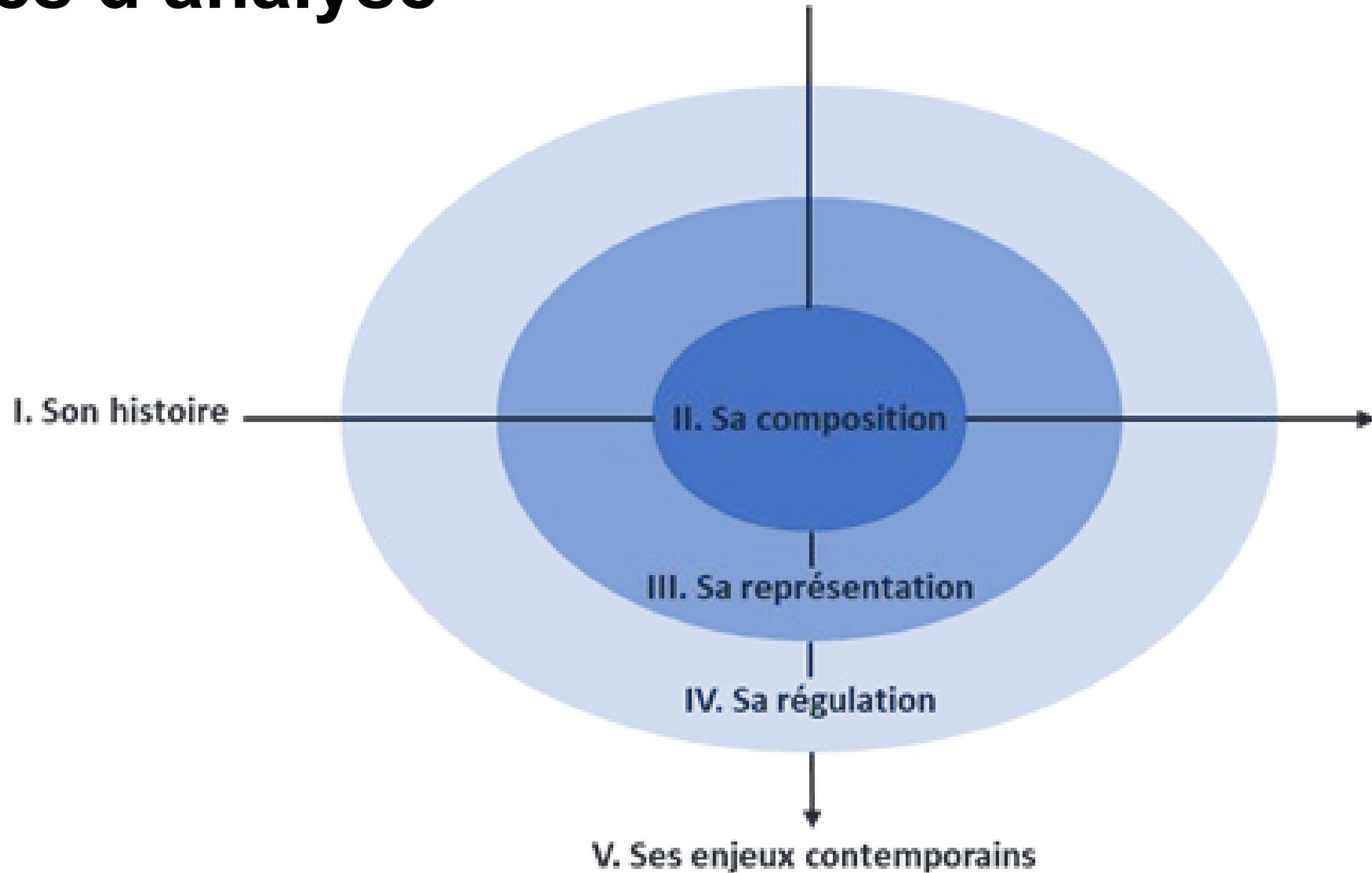
Analyse bibliographique et documentaire

Enquête par entretiens

15 entretiens auprès d'« acteurs nationaux »

- Syndicat pro. : *FNAIM, UNIS (x2)*
- Asso. pro. : *ANGC, Plurience*
- Groupe : *Foncia, Nexity, Citya*
- Nouvel entrant : *Matera, Bellman, Kwarto*
- Institutions : *CNTGI, ANAH*
- Asso. de copropriétaires : *ARC, CLCV*
- Ecole : *IMSI*

Cinq axes d'analyse



Sommaire

Présentation de la recherche

La composition du groupe professionnel

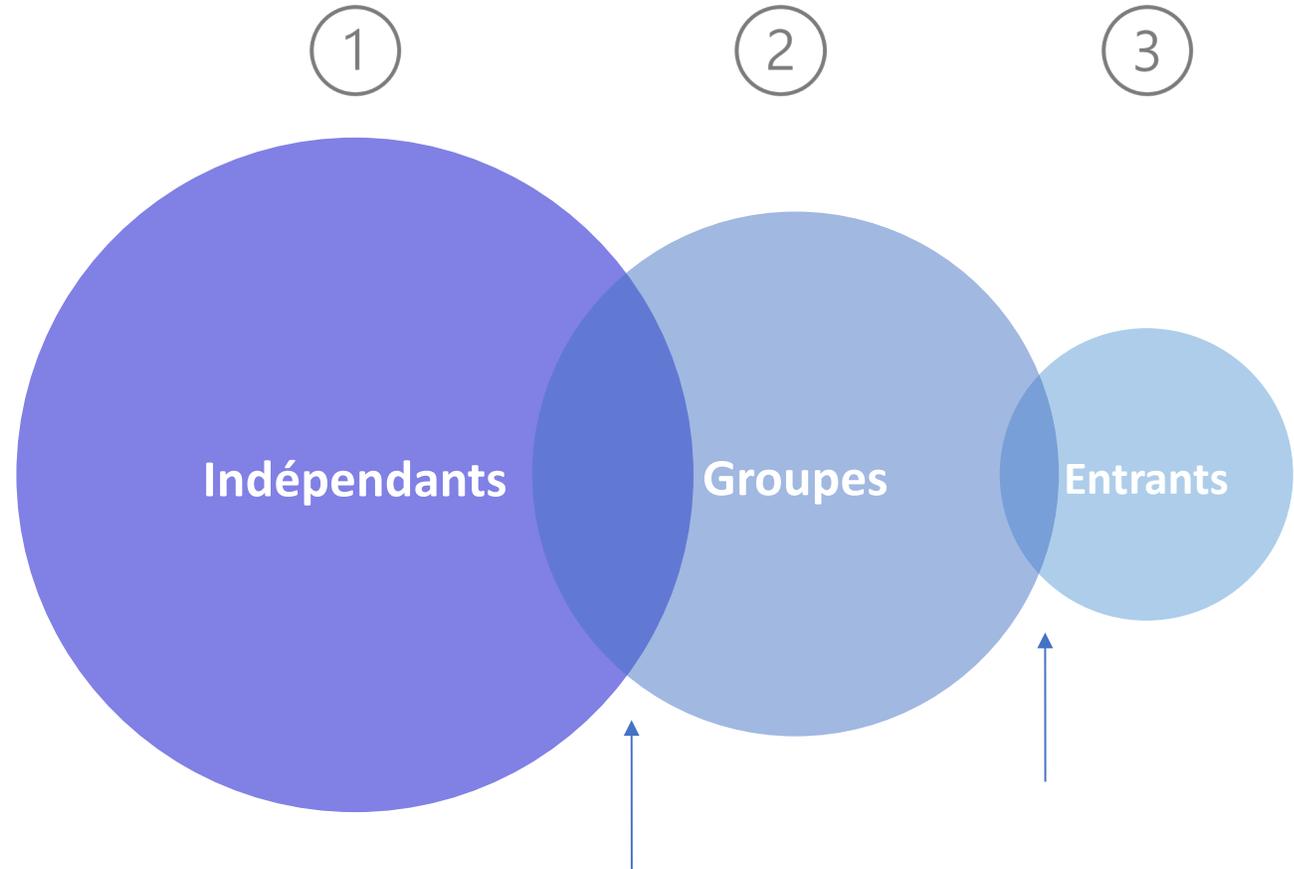
Les enjeux contemporains du métier de syndic

Les relations avec les pouvoirs publics

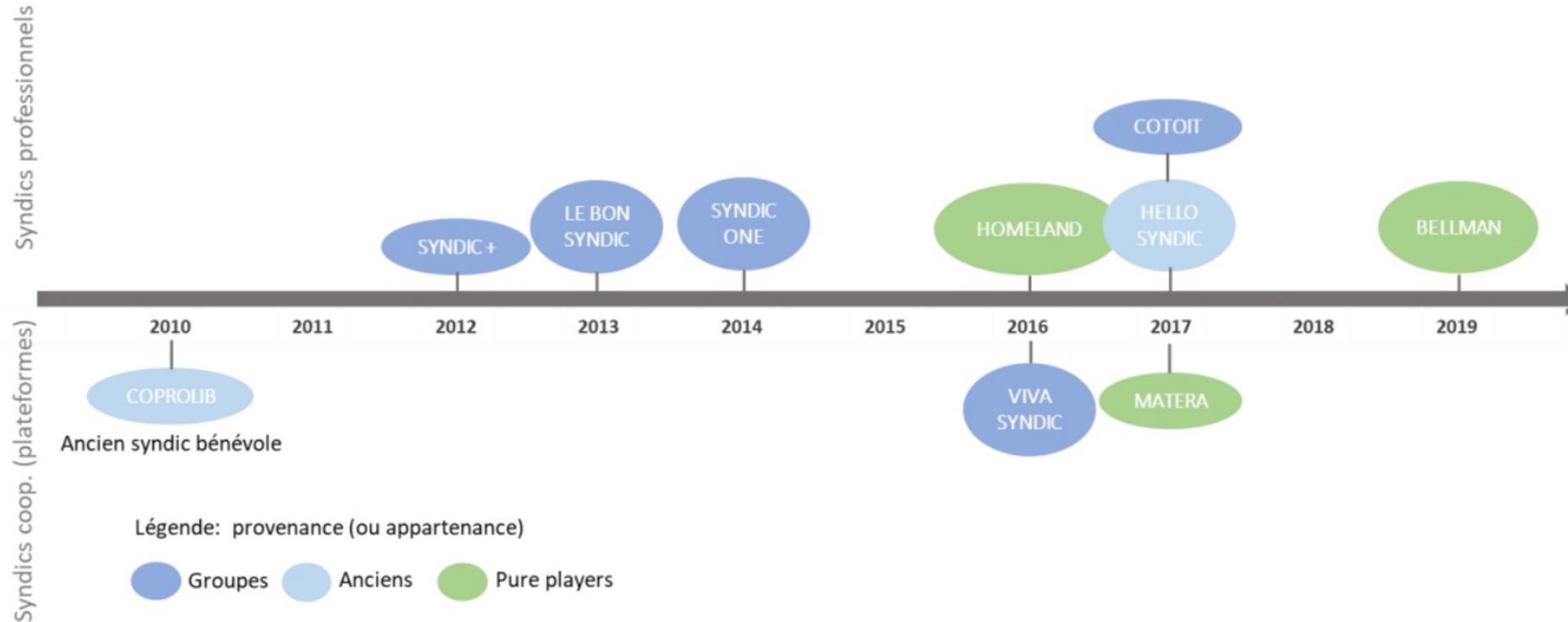
Conclusion

La composition du groupe professionnel

- 1 groupe, 3 segments
- Des identités et des modèles propres
- Mais des points de recoupement



Les nouveaux entrants



Les nouveaux entrants : date de création, type de gestion et provenance jusqu'au 1.01.22

Les enjeux contemporains (1/2)

Enjeu 1 : **Revaloriser la profession** de syndic

- Une mauvaise image aux multiples causes dont l'auto-dénigrement
- Des difficultés de recrutement aux stratégies d'attractivité
- Du turn-over aux stratégies de fidélisation → AG en journée

Enjeu 2 : **Intégrer la digitalisation** dans l'activité

- Les « bonnes raisons » de digitaliser : transparence et productivité
- Le verrou des éditeurs de logiciels
- La digitalisation participe de mutations plus larges

Mauvaise image et auto-dénigrement

Figure 12. Affiche pour la campagne de Matera

MERCI SYNDIC
POUR VOTRE MUSIQUE
D'ATTENTE, MAINTENANT
JE CONNAIS VIVALDI
PAR CŒUR

Remerciez votre syndic pour de bon,
votez Matera à la prochaine AG.

 **Matera** 25 000



Figure 13. Affiche pour la campagne de Bellman



Chez Bellman,
vous avez la garantie
de répondre dans la journée.

bellman.
Le syndic qui fait passer les choses.

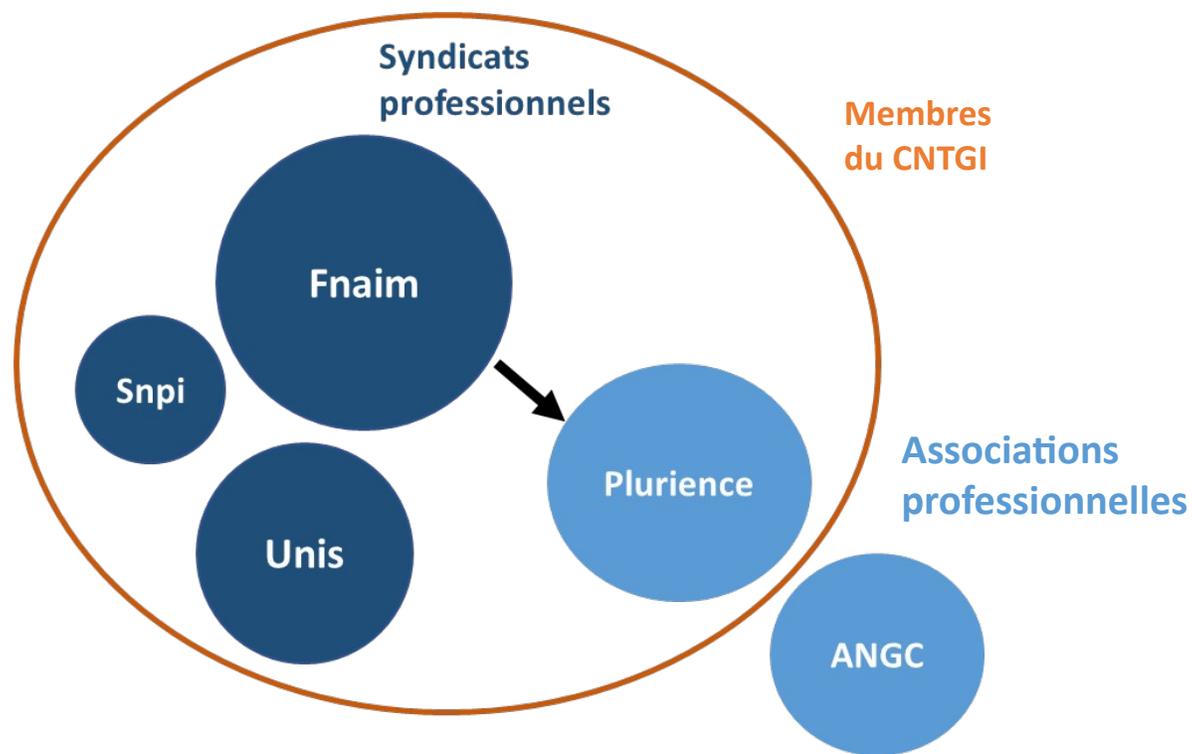
Enjeux contemporains (2/2)

Enjeu 3 : **Devenir acteur des politiques** de la copropriété

- Des évolutions nécessaires dans les relations avec les acteurs publics
- Le cas de la rénovation énergétique :
 - ✓ Une divergence entre le central et le terrain
 - ✓ Des stratégies pour mobiliser les gestionnaires aux changements systémiques à opérer

Les relations avec les pouvoirs publics (1/2)

La représentation de la profession



...et ses difficultés :

- des syndicats généralistes de l'immobilier
- une pluralité de syndicats
- une représentativité faible
- des associations professionnels

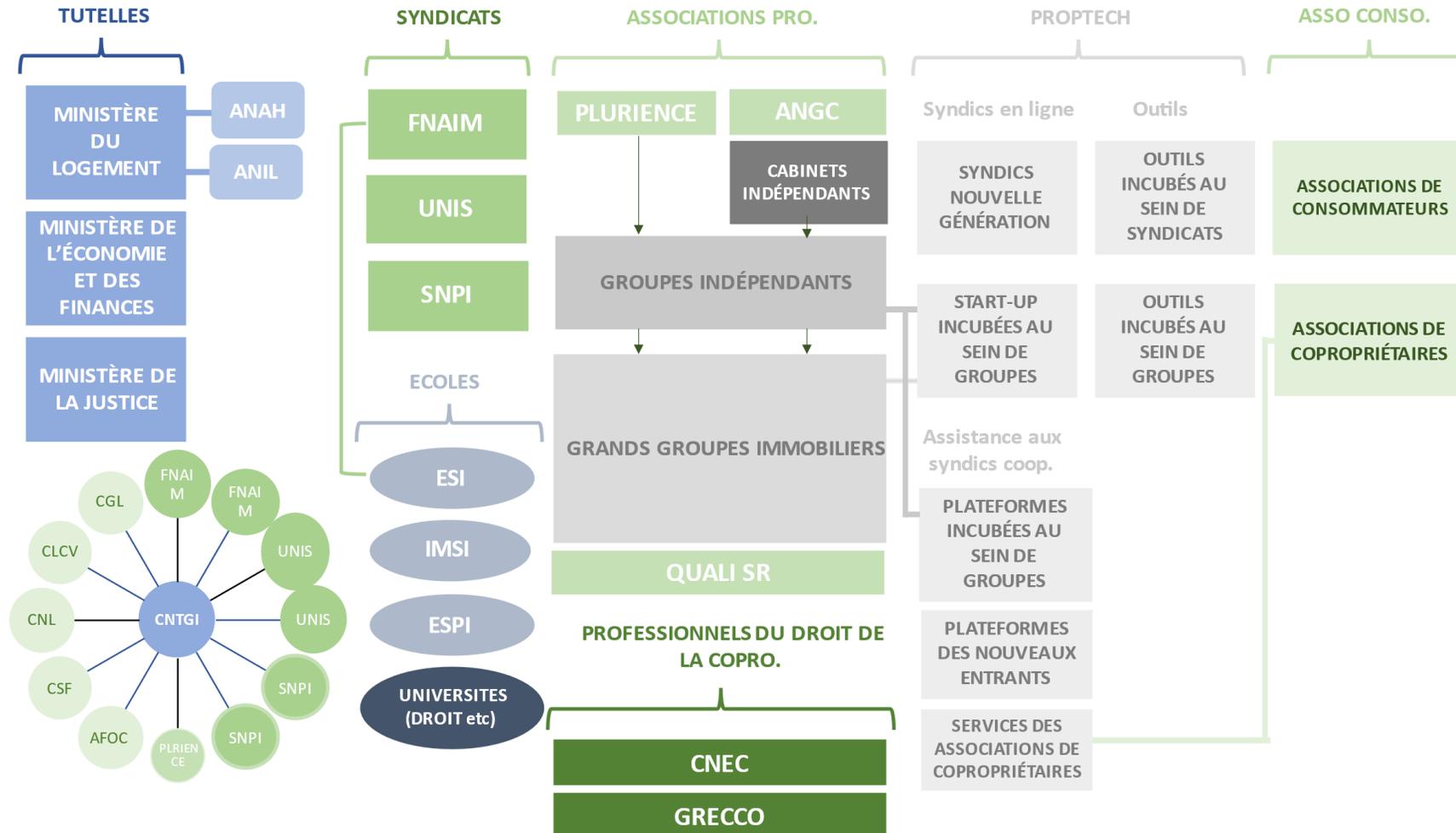
Les relations avec les pouvoirs publics (2/2)

Du **côté de l'administration** une pluralité d'acteurs aussi

Des **acteurs extérieurs** au groupe professionnel considérés comme légitimes

Le **CNTGI** : une instance de concertation qui peine à se faire entendre

Le groupe professionnel et son environnement



Conclusion

A partir de la phase 2 sur l'Île de France : comment les **pouvoirs publics locaux** peuvent-ils mieux travailler avec les syndicats ?

- Former les copropriétaires au fonctionnement de la gestion collective
- Construire des relations pérennes entre la collectivité et les syndicats
- Reconnaître les syndicats comme des acteurs du territoire