

INTERVIEW NAFY NATHALIE
DIOP, INTERVENANTE EN
SYNDIC DE COPRO

INTERVIEW GAUTHIER
HERZOG, ALTERNANT EN
BACHELOR

INTERVIEW STEFAN
KONZACK WENGER,
PRÉSIDENT FONCIA ALSACE

SUPTER'MAG



SOMMAIRE

03 ÉDITO DE LA DIRECTRICE
DE CAMPUS

04 INFOS INSOLITES

05 DATES CLEFS À VENIR
NOS JPO

06 LES ACTUS DE L'IMMO
DES 3 DERNIERS MOIS

08 ITW ÉTUDIANT
GAUTHIER HERZOG

09 ARTICLE : LES FAITS
HORRIBLES INFLUENT
SUR LE PRIX DES BIENS

12 L'HISTOIRE DU SYNDIC
DE COPROPRIÉTÉ

13 ITW PRÉSIDENT FONCIA
ALSACE

17 ITW INTERVENANTE
NAFY NATHALIE DIOP

18 CHRONIQUE
HUMORISTIQUE

19 LES PHRASES PÉPITES
DES ÉTUDIANTS



L'édito



MELISSA SARR - DIRECTRICE CAMPUS DE STRASBOURG

"Issue de l'alternance, je crois en son pouvoir de transformer les doutes, en la certitude d'un avenir prometteur pour cette génération et celles à venir."

« Les Strasbourgeois ? Toujours en train de manger une choucroute ou de trinquer au riesling ! »

Voilà le genre de cliché qu'on entend souvent... et qui, je dois l'avouer, n'est pas totalement faux. Mais Strasbourg, c'est bien plus que ça ! C'est une ville dont on tombe amoureux et dont on ne se lasse pas. À chaque coin de rue, il y a quelque chose de beau à découvrir : une façade à colombages, un reflet sur l'Ill, un marché de quartier ou une odeur de bretzel tout chaud qui fait oublier ses bonnes résolutions... même celles liées au fameux summer body.

Et si vous avez pour projet de tenir un régime, je préfère vous prévenir : évitez le campus de Strasbourg !

Au-delà des douceurs, c'est surtout la douceur de vivre qui règne sur notre campus. Grâce à nos étudiants attachants, drôles, curieux et plein d'énergie, chaque journée commence dans la bonne humeur. Leur enthousiasme, leur solidarité et leur soif d'apprendre donnent tout son sens à ce lieu. Nos formateurs, investis et passionnés, y ajoutent cette petite étincelle qui fait de Suptertiaire Strasbourg un véritable cocon professionnel et humain. Et non, ils ne m'ont pas soudoyé avec des cookies pour que je dise ça d'eux... même si, entre nous, cela aurait probablement fonctionné !

Et pourquoi choisir Strasbourg pour étudier l'immobilier ? (Je vous promets d'essayer de ne pas parler de nourriture.) Parce que c'est une ville où le patrimoine rencontre la modernité. Ici, on passe d'un immeuble médiéval à un bâtiment éco-responsable en quelques pas. La métropole est un terrain d'apprentissage exceptionnel, marché dynamique, projets d'urbanisme innovants, attractivité européenne (merci le Parlement !) et surtout, une qualité de vie qui séduit autant les étudiants que les investisseurs.

Pourquoi rejoindre Suptertiaire Strasbourg ? Parce qu'on ne se contente pas d'apprendre l'immobilier : on le vit ! Ici, les cours riment avec projets, échanges, bonne humeur et parfois même... pâte à tartiner (merci le BDE). Le campus, c'est un peu comme une grande coloc : il y a toujours quelqu'un pour vous aider, vous motiver ou vous faire rire entre deux cours de droit. Oubliez les amphes monotones : ici, on échange, on débat, on met les mains dans le concret. Nos formateurs sont passionnés, un brin exigeants, mais surtout investis !

Vous aimez les projets, les challenges, l'ambiance conviviale ? Alors ne cherchez plus : votre place est ici. Et si vous hésitez encore, passez nous voir, mais attention, vous risquez de ne plus vouloir repartir !

Découvrez notre nouvelle vidéo



Pour en apprendre plus sur la copropriété, avec un regard humoristique et des comparaisons entre la France et 9 pays dans le monde, visionnez notre vidéo sur Youtube et dites-nous ce que vous en avez pensé en commentaire.

3

INFOS INSOLITES SUR STRASBOURG !

1- LE CHÂTEAU D'EAU DEvenu MUSÉE VAODOU

Le château d'eau de la gare de Strasbourg, construit en 1878 pour alimenter les locomotives à vapeur, est aujourd'hui reconverti en musée vaudou (ou Château Vodou). Imaginez : ce bâtiment massif, octogonal, style néo-roman, anciennement utilitaire, servant les trains, est maintenant le lieu d'une exposition d'objets de culture vaudou. Curieux contraste entre passé industriel ferroviaire et présent exotique culturel.

2. LE PROJET FUTURISTE DE L'ÎLOT SAINT-URBAIN

À Strasbourg, le projet Îlot Saint-Urbain semble tout droit sorti d'un film futuriste : des immeubles aux façades en béton teinté de bleu, vert ou rose pâle, des formes variées et une tour de près de 58 mètres. L'ensemble évoque une ville du futur, aux couleurs vibrantes et à l'architecture audacieuse, un vrai décor de science-fiction au cœur de la ville.

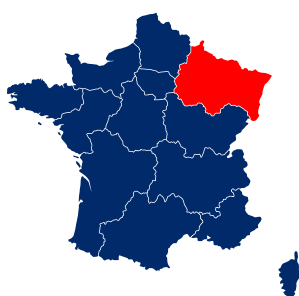
3. UN ARTISTE INTERNATIONAL NÉ À STRASBOURG

Tomi Ungerer, né à Strasbourg en 1931, est un illustrateur et dessinateur reconnu internationalement. La Villa Greiner, où il a grandi, abrite aujourd'hui un musée qui lui est consacré. Le bâtiment, de style néo-renaissance, présente une collection variée de ses œuvres, allant des livres pour enfants aux dessins satiriques. Ce musée reflète l'esprit créatif et l'attachement de l'artiste à sa ville natale.

Nos dates clés à venir

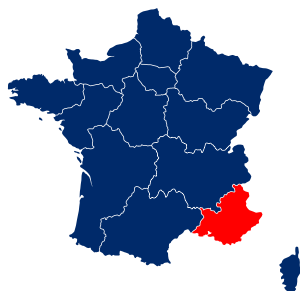
ENEZ NOUS RENCONTRER LORS DE SALONS ET JPO,
EN PENSANT À VOUS INSCRIRE.

STRASBOURG



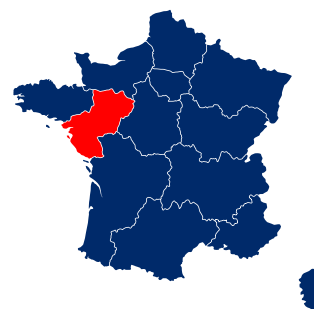
Salon de l'étudiant
14 & 15 novembre
JPO : 22 novembre

AIX-EN-PROVENCE



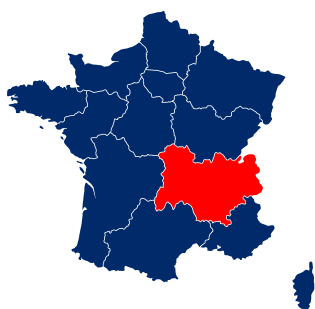
Salon de l'étudiant
22 novembre
JPO : 26 novembre

NANTES



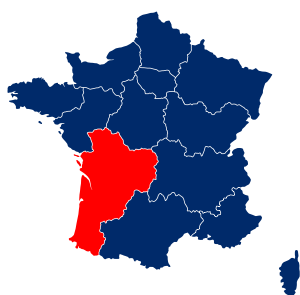
Salon de l'étudiant
28 & 29 novembre
JPO : 6 décembre

LYON



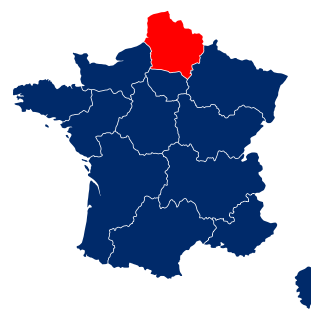
Salon de l'étudiant
9, 10 & 11 janvier
JPO : 17 janvier

BORDEAUX



Salon de l'étudiant
9, 10 & 11 janvier
JPO : 17 janvier

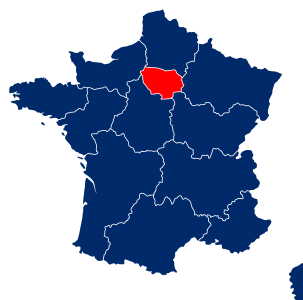
LILLE



Salon de l'étudiant
15 & 16 janvier
JPO : 24 janvier

PARIS

Salon de l'étudiant
30 & 31 janvier
JPO : 7 février



**SONT-ELLES VRAIES OU FAUSSES ?
À VOUS DE LE DEVINER !
VOICI LES ACTUALITÉS
IMMOBILIÈRES À RETENIR DE
CES TROIS DERNIERS MOIS.**



Les actus de l'immo



Nouveau Baromètre Qualité 2025 : Aléas climatiques et logement

L'étude montre que 86 % des Français ont déjà été confrontés à un aléa climatique touchant leur logement, principalement canicule, tempêtes ou inondations. 75 % estiment que ces risques sont plus fréquents qu'il y a dix ans et 94 % considèrent la France exposée à au moins un type de risque. Près de la moitié, juge leur logement insuffisamment protégé, notamment contre la canicule et la grêle.

Grand prix de l'habitat 2025, qui est le gagnant ?

Laurent Niget a remporté le prix de l'habitat 2025, organisé par le CNOA et l'Académie d'architecture. Il est maître d'œuvre et dirige une agence de quatre personnes. Son travail se concentre presque exclusivement sur des logements sociaux complexes. Il défend la maîtrise d'ouvrage des bailleurs dans la conception de ces projets.

Le premier "syndic virtuel" licencié pour excès de zèle

Une start-up parisienne aurait lancé un syndic 100 % IA, capable de gérer les AG, les factures et même les disputes de palier. Problème : après avoir envoyé 47 rappels automatiques pour une ampoule grillée, le logiciel a été "licencié" par le conseil syndical pour "manque d'empathie". Moralité : l'intelligence artificielle n'a pas encore inventé la diplomatie de palier.



Une copropriété strasbourgeoise vote l'interdiction des serpillières dans les parties communes

Après plusieurs "accidents de glissade" dans le hall d'entrée, un syndic de copropriété a fait adopter un règlement interdisant toute serpillière ou balai visible dans les parties communes.

Les copropriétaires doivent désormais déposer leur matériel de ménage dans un local spécifique, ouvert uniquement les mardis et vendredis.

Résultat : le hall brille... mais surtout par l'absurdité du règlement.

Un immeuble passe au "toit potager obligatoire" pour réduire les charges

À Strasbourg, une copropriété aurait décidé d'imposer à chaque copropriétaire l'entretien d'un mètre carré de potager sur le toit. L'objectif : produire localement des légumes pour financer les charges communes. Après deux mois, bilan mitigé : le 5e étage récolte des tomates cerises, mais le 2e réclame un crédit d'eau et un tuteur pour ses courgettes.



85e Congrès HLM de l'Union Sociale pour l'Habitat les 23 et 24 septembre

Le thème central était : les qualités du logement social.

Avec la présence d'Emmanuelle COSSE,

Présidente de l'USH, et un programme riche :

- La rénovation exemplaire du parc HLM
- La lutte contre les idées reçues et le dénigrement
- L'intégration de l'environnement et du patrimoine dans les projets

Une nouvelle loi d'urbanisme définitivement votée par le Parlement.

Porté par le député Harold Huwart et soutenu par le gouvernement, le texte assouplit les procédures de modification des PLU, les autorisations d'urbanisme et la transformation de bâtiments en logements. Il renforce aussi les pouvoirs des maires face aux constructions illégales. Jugé utile par les élus locaux, le texte est toutefois critiqué par la gauche pour ses nombreuses dérogations jugées régressives sur le plan environnemental.



**POUR NE RIEN RATER DE
L'ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE,
ET CELLE DE NOTRE ÉCOLE,
ABONNEZ-VOUS À NOS
RÉSEAUX SOCIAUX !**



Interview de Gauthier Herzog

Étudiant en alternance en copropriété

En alternance dans le syndic de copropriété de l'agence immobilière Baumann à Strasbourg, Gauthier, étudiant à Suptertiaire, partage son expérience. Entre idées reçues, apprentissage et ambitions, il raconte son parcours et sa vision du métier.



Quels sont les clichés auxquels tu aurais envie de tordre le cou sur l'immobilier ?

Il y a beaucoup d'aprioris sur l'immobilier en général, j'ai horreur du classique : « travailler dans l'immobilier = être agent immobilier ». Dans le syndic, on a tendance à imaginer un métier très rude, où nous sommes mis à rude épreuve, certains de mes proches saluaient mon « courage » ! Il y a également très souvent l'image des syndics peu compétents et peu réactifs, des gestionnaires aux abonnés absents et des délais à rallonge...

Quels sont les avantages et inconvénients de travailler en copropriété ?

Ces métiers ont beaucoup d'avantages, notamment sur le plan de l'apprentissage et dans la variété des missions, ce sont LES métiers à choisir lorsque l'on est à la recherche d'un environnement en constante évolution, avec chaque jours de nouvelles problématiques à traiter. Selon moi, le seul inconvénient reste dans l'image et dans les croyances autour de la copropriété. On entend beaucoup de choses susceptibles de freiner les gens, pourtant dans la réalité, on peut pleinement s'épanouir dans ce milieu.

Comment envisages-tu ta carrière dans l'immobilier ?

Je suis en réflexion entre une poursuite et mon lancement définitif dans la vie professionnelle, mais je suis très attiré par l'entrepreneuriat, ouvrir une agence immobilière figure dans mes ambitions. Je veux saisir le maximum d'opportunités d'apprentissage dans les prochaines années pour me lancer sereinement.

S'il y a UNE chose à retenir en copropriété, c'est...

Qu'il ne faut pas se baser sur les aprioris autour de la copropriété, ces métiers recrutent énormément et sont finalement très peu corrélés au marché de l'immobilier à proprement parler, même si on achète et vend moins de biens, il faut toujours gérer, exploiter et revaloriser l'existant, l'essentiel à retenir, c'est que ces métiers ont de l'avenir !

En quoi c'est particulier de travailler à Strasbourg par rapport à une autre ville ?

Strasbourg est une très belle ville, les noms des rues : faisant régulièrement référence à des événements ou à des figures historiques, ne sont pas toujours facile à prononcer pour les non-alsaciens, on a parfois des quiproquos au téléphone ! Pour le reste, le climat est très agréable et la ville est dynamique, j'y apprécie la vie étudiante. La ville ayant vu le jour il y a près de 10 siècles, l'architecture est vestige de plusieurs siècles de construction et de reconstruction, ce qui contribue à un paysage très intéressant. C'est d'autant plus attrayant lorsque l'on aborde cette ville avec un regard passionné, surtout quand on gère du patrimoine dans le secteur, notamment lorsque l'on parle de la location ou de la transaction, mais indirectement dans la copropriété également bien entendu.



[@Gauthier H.](#)

ARTICLE DE DONATIEN LEBOEUF

Le cas des biens immobiliers dans lesquels des faits horribles ce sont déroulés.

Expert immobilier, Donatien a écrit lors du précédent numéro, un article sur son métier, les clichés, erreurs de comparaisons (eh oui, l'expert immobilier n'est pas un agent immobilier), et sur la réalité du quotidien de ce métier. Inspiré par l'actualité des dernières semaines, avec un vol au musée du Louvre, mais aussi par Halloween, Donatien a eu l'idée de nous parler des biens dans lesquels des choses horribles se sont produites. Quel est le lien avec Suptertiaire, vous direz-nous ? Tout simplement : le prix des biens qui chute ! Et donc, des cours qui s'adaptent. Voici plusieurs exemples qui vous donneront la chair de poule et peut-être, l'envie d'acheter une maison hantée pour son prix dérisoire.

A Nantes, la résidence des Dupont de Ligonnès, que la presse présentait comme « la tuerie de Nantes ».

Le 21 avril 2011, la police découvrait cinq corps enfouis sous la terrasse de la maison, chacun accompagné pour son dernier voyage d'une figurine religieuse. La famille avait été massacrée par le père, resté introuvable depuis.

La maison était louée par la famille et n'a trouvé acquéreur que quatre ans après le drame. Mise en vente en 2012, le prix affiché était de 450 000 €. Elle a été cédée en 2015 à 260 000 €, soit environ 50% en dessous du prix du marché. En juin 2019 la demeure a été vendue à 413 350 €, la valeur du bien est revenu au prix du marché.

En Haute-Savoie, sur la commune du Grand-Bornand, le chalet de Xavier Falctif.

Le 11 avril 2003, (un fait divers dramatique,) le promoteur immobilier, sa femme et leurs trois enfants, sont massacrés dans leur chalet, leurs corps étant ensuite déplacés dans une forêt. Le chalet a été acquis en 2002 pour le prix de 457 348 €, estimé à dire d'expert de justice en 2006 à 826 000 € puis ramené à 632 000 € pour tenir compte de la dépréciation pour faits criminels. La vente a eu lieu en 2009 par adjudication publique au Tribunal de Grande Instance d'Annecy pour 315 000 €. Aujourd'hui il est loué en location saisonnière.

La valeur d'un bien est impactée par le fait criminel, ainsi a bon entendre : il y a des affaires à faire pour les adeptes du grand frisson ! Le temps fait ensuite son effet car plus le fait horrible s'éloigne, plus la valeur du bien retrouve sa cote de marché.

Ainsi, le temps efface les souvenirs du fait horrible.

Certains y verront une opportunité, c'est le cas de certains manoirs et châteaux « hantés », car il sera possible d'y développer un véritable business autour de ces faits (réels ou non) : visites, soirées. Les biens habités par des entités subissent des décotes lorsque les faits sont avérés (dires des propriétaires, histoires, légendes ou faits documentés par des passeurs d'âme !). La décote habituellement constatée est d'environ 20 % à 30 % au rapport du marché du secteur.

Le « paranormal » existe dans l'immobilier.

Il y a quelques années, un agent immobilier a pris en mandat de vente un local commercial d'une ancienne boucherie, situé dans un village de Puy de Dôme. Le boucher est décédé dans le local technique happé par un hachoir (on vous laisse imaginer). L'agent immobilier s'est retrouvé deux fois enfermé dans le local sans comprendre comment alors que les clés étaient dans sa poche... les visites étaient brèves, les prospects ne se sentaient pas bien. L'agent a gardé le mandat pendant deux années. Il lui a été conseillé de faire appel à une professionnelle du paranormal (habituée à ce que certains professionnels de l'immobilier la contactent !) et le local commercial a trouvé preneur rapidement ensuite dans ce petit village paisible du centre de la France.

Chacun ayant une sensibilité différente face à ces faits, désormais, souhaitez-vous connaître le grand frisson immobilier, achèteriez-vous un bien hanté ou avec une histoire sombre ?

Donatien Leboeuf, intervenant à Suptertiaire, fondateur du cabinet Perle Expertise Immobilière
d.leboeuf@perle-expertiseimmobiliere.com

*C'était la rentrée
des classes !*





L'HISTOIRE DU SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

10 DATES CLÉS QUI ONT FAÇONNÉ LE MÉTIER

1804 – NAISSANCE DU CODE CIVIL

Le Code Napoléon jette les premières bases de la propriété collective : les articles sur la propriété, l'indivision et les servitudes posent un cadre juridique embryonnaire à la vie en immeuble. Pourquoi c'est important ? Parce qu'avant même la notion de "copropriété", on posait les règles de coexistence entre voisins... sans syndic pour arbitrer !

1965 – LA LOI FONDATRICE DU 10 JUILLET

Toujours en vigueur aujourd'hui (avec ses nombreuses réformes), cette loi modernise la copropriété : elle précise le fonctionnement de la gestion collective, le rôle du syndic professionnel et les obligations du règlement de copropriété. C'est la "bible" du syndic.

ANNÉES 1980 – PROFESSIONNALISATION DU MÉTIER

Explosion du parc de logements collectifs et montée des exigences de transparence. Le syndic devient un acteur central de la gestion urbaine et non plus un simple "gardien amélioré". Les grands groupes (Foncia, Nexity, etc.) se structurent.

2000 – DÉMATÉRIALISATION ET OUTILS NUMÉRIQUES

Apparition des premiers logiciels de gestion de copropriété et des espaces extranet pour les copropriétaires. Le métier se digitalise, amorçant une mutation vers la transparence et la réactivité.

2020 – LOI ÉLAN ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Le syndic devient un acteur de la rénovation énergétique des copropriétés. Mise en place du plan pluriannuel de travaux (PPT) et de l'obligation d'information sur la performance énergétique des bâtiments. L'enjeu environnemental redéfinit le métier.

1938 – LOI DU 28 JUIN : NAISSANCE OFFICIELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Cette loi crée le statut juridique de la copropriété des immeubles bâtis. On y définit le syndic de copropriété, le syndicat des copropriétaires, et les assemblées générales. Le métier de syndic naît réellement ici, chargé de la gestion, de l'entretien et de la représentation du syndicat.

1967 – DÉCRET D'APPLICATION DU 17 MARS

Il vient détailler les missions pratiques du syndic : tenue des AG, comptes, carnet d'entretien, recouvrement des charges, etc. Un texte technique, mais structurant, encore largement cité dans les formations et la jurisprudence.

1990 – LOI HOGUET RENFORCÉE

Les syndics professionnels entrent dans le champ de la loi Hoguet (1970, modifiée en 1990) sur les professions immobilières : carte professionnelle obligatoire, garantie financière, assurance responsabilité civile. Le syndic devient un professionnel réglementé.

2014 – LOI ALUR

Une révolution administrative : registre national des copropriétés, formation continue obligatoire des syndics, contrat type de syndic, et renforcement du rôle du conseil syndical. Objectif : professionnaliser et moraliser le secteur.

2022 – ENTRÉE EN VIGUEUR DU PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT)

Les syndics doivent désormais anticiper sur 10 ans les travaux nécessaires à la conservation et à la performance énergétique des immeubles. Ce qui fait du syndic un acteur clé de la transition écologique.

Interview Stefan Konzack Wenger

Président Foncia Alsace, Bourgogne, Franche-Comté

Stefan Konzack Wenger pilote un vaste réseau d'agences où l'activité de syndic de copropriété occupe une place centrale. Avec près de la moitié du chiffre d'affaires du groupe, cette branche exige rigueur, sens du contact et une forte capacité à gérer l'humain. Pour lui, être syndic, c'est avant tout « manager des copropriétaires » : savoir écouter, décider, expliquer et fédérer. Un équilibre subtil entre technique et relationnel, qui fait toute la richesse de ce métier souvent méconnu, exigeant, mais profondément humain, où la rigueur, la réactivité et le sens du dialogue sont essentiels.

Quel pourcentage représente l'activité de syndic chez Foncia ?

Selon notre chiffre d'affaires, le syndic représente 46 % de l'activité, la gestion locative 42 % et la transaction 12 %. La transaction ne fait pas partie de mon périmètre direct. Si on regarde sous l'angle des ressources humaines, c'est environ 45 % des collaborateurs qui travaillent dans le syndic, 28 % dans la gestion locative, 7 % dans la transaction, et le reste dans des fonctions d'expertise ou de direction. Cela montre bien l'importance du métier de syndic dans l'équilibre de Foncia : c'est un pilier de notre activité et de notre relation client.

Quelles sont les qualités qu'il faut avoir pour travailler en syndic de copropriété ?

D'après mes collaborateurs, il faut avant tout de la précision, de l'écoute et de la réactivité. J'ajouterais aussi le leadership, l'autonomie et une certaine autorité. J'ai démarré jeune dans ce métier, et j'ai compris que cette notion d'autorité est importante : les copropriétaires ont besoin d'être guidés. On "manage" des copropriétaires, et cela demande un vrai sens de la communication et du collectif. Il faut savoir amener les gens à une adhésion commune, à un consensus.

L'écoute, la réactivité et le respect des engagements sont essentiels, car tout ne peut pas être traité en même temps. Il faut savoir faire la différence entre ce qui est urgent et ce qui ne l'est pas, et l'expliquer clairement aux copropriétaires. Ce travail de tri et de priorisation fait partie intégrante du métier.

“On “manage” des copropriétaires, et cela demande un vrai sens de la communication et du collectif.”

Comment gérez-vous les tensions entre copropriétaires ?

Les tensions existent forcément. Mais il faut prendre le temps de comprendre leur origine. Est-ce une tension d'ordre privé entre deux copropriétaires ? Ou bien une tension liée à un sujet de copropriété ? Dans le premier cas, le syndic n'a pas à intervenir. Dans le second, il doit trouver des pistes pour apaiser la situation. Cela demande du recul, de l'expérience et une vraie posture professionnelle. Il ne faut jamais répondre à chaud. Le bon gestionnaire est celui qui reste calme, qui écoute, qui reformule, et qui propose des solutions concrètes.

Formez-vous vos collaborateurs à ces attitudes ?

Oui, et c'est indispensable ! Chez Foncia, nous formons d'abord sur les compétences métiers : la partie juridique, technique, réglementaire. Ensuite, nous accompagnons nos collaborateurs vers la dimension humaine : la communication, la gestion de conflit, la posture managériale... Les soft skills sont aussi importantes que les compétences techniques. C'est ce qui permet à un syndic d'être perçu comme un véritable pilote de copropriété, et pas seulement comme un administrateur.

Quelles sont les innovations (outils digitaux, IA, plateformes, actions...) qui facilitent la gestion des copropriétés aujourd'hui ?

Trop souvent, les "tracas" du quotidien prennent le dessus sur les autres actions du syndic. Le syndic et/ou ses services doivent être joignables, disponibles pour gérer avec efficacité ces "tracas" du quotidien. C'est pour cette raison que FONCIA s'est engagé dans cette transformation numérique avec de nouveaux outils digitaux qui sont devenus indispensables pour réussir la mission de syndic.

- Accès simplifié aux informations (copropriétés, copropriétaires et conseillers syndicaux) -> My Foncia
- Traçabilité et historique des demandes et des traitements réalisés -> Ticketing
- Des outils informatiques (ERP, Data, Applications) interconnectés -> Millenium
- Utilisation de l'IA (reconnaissance des factures, de la nature des demandes) et à venir, un premier niveau de traitement des demandes (Chat, proposition de réponses aux demandes etc)

Ces nouveaux outils sont des aidants, en réduisant le traitement administratif et/ou les tâches à faible valeur ajoutée, pour rendre le gestionnaire disponible, car la relation humaine est primordiale dans ce métier.

“Au-delà des compétences techniques, le plus dur en syndic de copropriété est de trouver la bonne posture pour s'adresser aux copropriétaires.”

Stefan Konzack Wenger

Président Foncia Alsace, Bourgogne, Franche-Comté



Comment Foncia accompagne-t-elle ses collaborateurs face aux nouvelles attentes des copropriétaires ?

Qu'entend-on par nouvelles attentes ?

- Plus de joignabilité ?
- Plus de réactivité ?
- Plus de clarté et de transparence ?
- Plus d'efficacité dans le traitement et le suivi ?
- Moins de turn-over de leur interlocuteur ?

Pour répondre à ces nouvelles attentes des copropriétaires, les nouveaux outils digitaux sont indispensables. Le collaborateur FONCIA doit être à l'aise dans ce nouvel environnement.

FONCIA a mis en place une organisation adaptée avec un accompagnement adapté pour la montée en compétence des collaborateurs par des formations métiers, l'utilisation de ces nouveaux outils, un management dédié pour un pilotage/coaching individuel et d'équipe facilitant le partage et l'échange des bonnes pratiques.

Comment expliquez-vous la mauvaise image du métier ?

Cette réputation est construite sur l'incompréhension de l'action du syndic, très peu de copropriétaires comprennent ce que fait le syndic. Beaucoup pensent qu'on gère les conflits de voisinage et les parties privées des logements, et sont donc déçus de notre « inaction » dans ces domaines.

Il ne faut pas oublier qu'on gère les dépenses de fonctionnement d'une copropriété, que l'on touche au budget logement d'un ménage. La situation financière d'un copropriétaire à un autre diffère, ce qui peut également créer des tensions, et se répercuter dans la relation avec le syndic qui doit gérer l'intérêt général et la mise en œuvre des décisions collectives prises. Le syndic étant le mandataire de la copropriété, portant la responsabilité civile et pénale de son action, il représente par sa mission l'autorité, dont la tendance actuelle, est de la remettre en question.

“Nous voulons aussi aller plus loin dans les services de proximité, en imaginant par exemple des communautés d'entraide entre copropriétaires.”

Comment donner envie aux jeunes d'exercer ce métier ?

C'est un vrai défi.

Nous faisons face à un besoin de recrutement massif, notamment à cause des départs en retraite, alors que peu de jeunes choisissent cette voie.

Le métier est exigeant : il faut des compétences en droit, en technique, en relationnel, en gestion de projet... mais c'est aussi un métier extrêmement complet et valorisant.

Les jeunes qui s'y engagent peuvent évoluer très vite, car les postes à responsabilité sont nombreux.

Pour ceux qui aiment l'humain, le concret et les défis, c'est une carrière d'avenir.

Quelles évolutions imaginez-vous pour les prochaines années ?

Notre vision est claire : tout ce qui relève du traitement à faible valeur ajoutée doit être automatisé ou externalisé.

Les collaborateurs doivent se concentrer sur des tâches à forte valeur humaine et stratégique : le conseil, la relation, la gestion des situations complexes.

D'ici 3 à 5 ans, nous pensons pouvoir atteindre cet équilibre grâce à une meilleure organisation et à des outils plus performants.

Nous voulons aussi aller plus loin dans les services de proximité, en imaginant par exemple des communautés d'entraide entre copropriétaires. Le syndic doit devenir un acteur du lien social dans la vie en collectivité.

Suptertiaire compte Foncia parmi ses entreprises partenaires pour mettre en place des actions pédagogiques et ouvrir des postes en alternance.



VALORISEZ VOTRE EXPÉRIENCE EN OBTENANT UN DIPLÔME

AVEC NOS
PARCOURS VAE !



**Contactez Anne-Sophie FEYTOUT
pour plus d'informations**

06 68 13 47 24

vae@suptertiaire.com

www.suptertiaire-immobilier.fr

Interview Nafy Nathalie Diop

Formatrice en copropriété au campus de Strasbourg

Élevée à l'étranger et habituée à changer souvent de toit, Nafy découvre très jeune son intérêt pour l'immobilier. À 17 ans, elle assiste à sa première assemblée générale de copropriétaires.

« J'ai compris qu'un immeuble bien géré, c'est un immeuble où les gens se sentent bien ». Depuis, celle qui a commencé à 19 ans n'a jamais quitté le monde du syndic, guidée par une conviction : contribuer au bien-être des habitants, chez eux.

Le syndic a souvent mauvaise presse.

Qu'avez-vous envie de dire à ce sujet ?

Les gestionnaires ont du mal à valoriser leur travail. Faire sans communiquer, ça ne sert à rien ! C'est un vrai problème de communication, aussi bien envers les clients que les employeurs. Pourtant, expliquer ce qu'on fait, c'est ce qui permet de montrer la valeur de son travail, de progresser, d'évoluer, et même d'augmenter ses honoraires.

Comment le métier a-t-il évolué depuis vos débuts ?

Quand j'ai commencé, on envoyait des télégrammes pour les urgences ! J'ai vu arriver Word, Excel, puis Internet. Le métier s'est modernisé, mais les exigences aussi : plus de réactivité, plus de compétences, plus de transparence. Les clients sont aussi mieux informés, ils vérifient tout. Et puis la formation s'est développée : quand j'ai débuté, le BTS Professions Immobilières venait à peine de naître. Avant, on apprenait sur le terrain. Aujourd'hui, on se forme, on professionnalise le métier.

Quels sont les avantages de ce métier ?

Tous les jeunes veulent faire de la transaction... Ils sont fous ! (rires). Chaque métier a sa compétence. La transaction est faite pour les commerciaux. La gestion locative est faite pour des profils plus comptables. La copropriété est un métier de folie, il faut être gestionnaire de l'urgence, mais aussi de gestion de projets courts termes et longs termes, pour valoriser, anticiper. Il faut à la fois des compétences en droit du travail, en comptabilité, en gestion de travaux, en coordination humaine.

Il faut de l'organisation pour ne pas être débordé. Quand un propriétaire appelle son syndic, ce n'est pas pour dire merci et que tout va bien. C'est forcément pour se plaindre de quelque chose. Ça explique pourquoi peu de candidats veulent faire ce métier. Mais c'est un métier dans lequel vous pouvez faire carrière, si vous êtes un peu endurant, vous grimpez vite les échelons et où votre salaire augmente beaucoup. Les agences immobilières qui tiennent sont celles qui ont un service copropriété. Ce n'est pas la transaction qui sauve les agences, c'est le syndic !

«Les agences immobilières qui tiennent sont celles qui ont un service copropriété. Ce n'est pas la transaction qui sauve les agences.»

Quelles qualités faut-il avoir pour ce métier ?

Un peu de folie, beaucoup d'humanité ! Il faut aimer les gens, sincèrement, et vouloir les aider. Il faut aussi s'intéresser à la performance énergétique, car c'est au cœur des enjeux actuels.

Que répondez-vous à un étudiant qui ne veut pas faire de la copropriété ?

Qu'il n'a pas le choix ! Et que même s'il ne veut pas en faire son métier, il doit comprendre les documents qu'il a à lire pour vendre ou louer un bien. C'est indispensable. Même s'il ne veut jamais faire de la copropriété, malheureusement pour lui, il en fera ! Alors autant s'y intéresser et apprendre à aimer cette branche de l'immobilier.



@Nafy-Nathalie D.



CHRONIQUE HUMORISTIQUE : L'IMMOBILIER À STRASBOURG

Ah, Strasbourg ! Cette ville où les cigognes croisent les tramways, où le kougelhoppf se vend plus vite que certains appartements et où l'immobilier n'est jamais vraiment ce qu'il semble. Pour les étudiants et professionnels de l'immobilier, la ville alsacienne est un terrain de jeu fascinant : entre architecture médiévale, projets futuristes et législations un brin surprenantes, il y a de quoi remplir plusieurs dossiers de stage (ou de réflexion stratégique).

Commençons par un voyage dans le futur : l'îlot Saint-Urbain. Des couleurs et des formes qui semblent tout droit sorties d'un jeu vidéo. Si vous cherchiez une ville où les appartements ont l'air de venir d'une autre dimension, c'est le bon endroit.

Mais Strasbourg, ce n'est pas que le futur. C'est aussi une ville qui a du passé, du lourd, du médiéval qui fait vibrer les murs. La Maison de Goethe, par exemple, rappelle que même les grands écrivains avaient besoin d'un toit. Si vous aimez les contrastes un peu plus radicaux, le Planétarium du Jardin des Sciences pourrait presque vous faire croire que vous êtes sur Mars.

Côté réglementation, Strasbourg n'est pas en reste. Le fameux permis de louer, à venir en 2026 pour certains quartiers, transforme le processus locatif en vrai jeu de stratégie bureaucratique. Une résidence ne peut être louée que si elle respecte toutes les normes de sécurité, hygiène et performance énergétique. Et, oui, les amendes peuvent être salées, histoire de rappeler que l'immobilier, c'est aussi une question de règles.

Alors, que retenir pour les futurs professionnels et étudiants ? Strasbourg est un cocktail fascinant, d'un côté, un patrimoine historique qui fait rêver, de l'autre, une ville qui n'a pas peur du futur.

Entre maisons historiques, musées improbables, tours colorées, diable qui tourne autour d'une cathédrale et vaisseaux spatiaux architecturaux, la capitale alsacienne vous rappelle que l'immobilier, ce n'est pas juste vendre ou louer : c'est raconter une histoire, jongler avec l'espace et parfois, faire sourire. Alors, prêts à arpenter Strasbourg avec un œil de futur agent immobilier, mais aussi d'explorateur temporel et spatial ?

Damien Guignard

LES PHRASES PÉPITES ENTENDUES À STRASBOURG



Pour cette résidence strasbourgeoise, nous avons eu à cœur de partager certaines phrases prononcées par nos étudiants. Drôles ou terrifiantes ? Ça sera à vous d'en juger, mais sans jugement ! Nous rappelons que ce magazine est fait en toute bienveillance et que les phrases partagées ici restent anonymes et uniquement pour pouvoir en rire. Ah là là, étudiants, merci d'égayer nos journées !

Un étudiant lors d'un concours :

- Si je fais un bac+3, je peux faire un BTS après ?
- Heu, techniquement oui, mais pourquoi faire ? Après un bac+3 on fait un bac+5 normalement.
- J'ai mes raisons !



Lors d'un cours de droit immobilier, l'intervenant demande :

- Vous savez ce qu'est une destination d'immeuble en droit immobilier ?

Un étudiant :

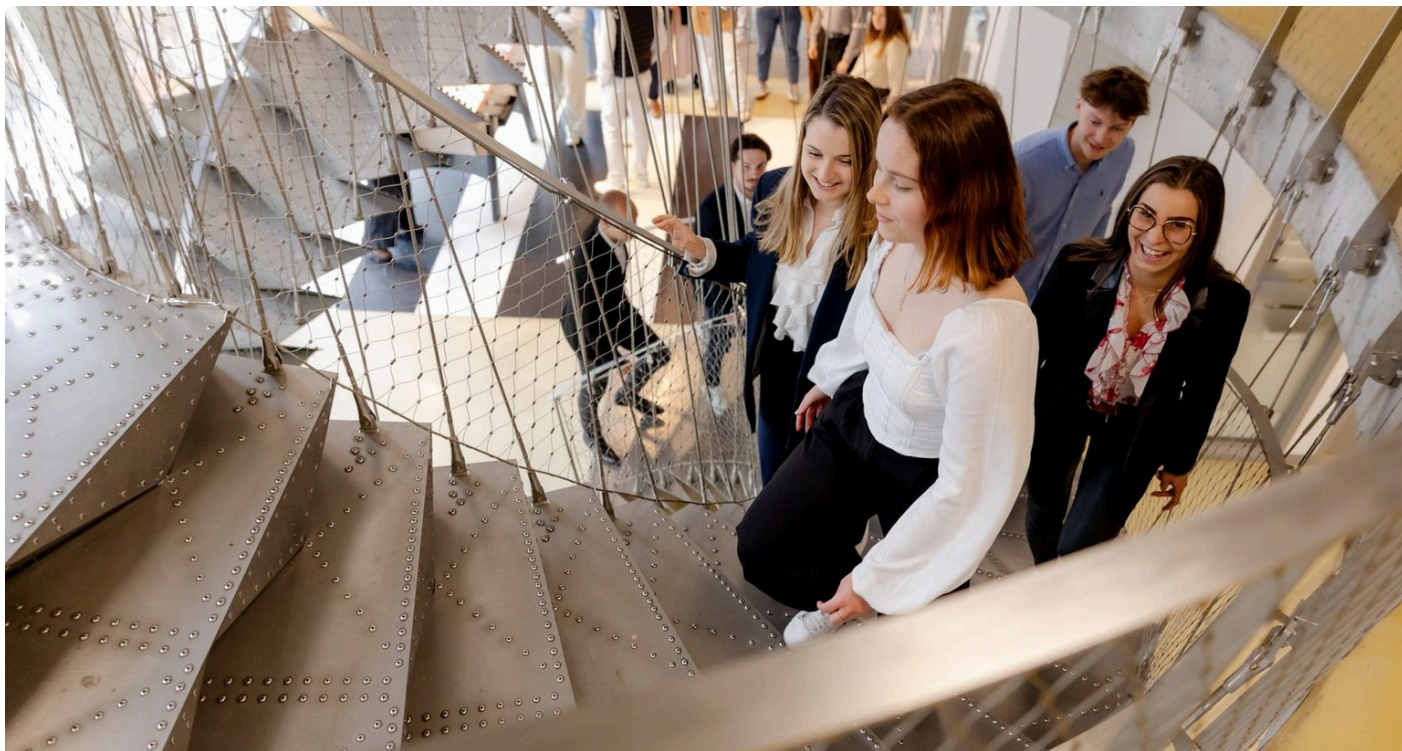
- La destination ça peut être Bali ?



Un étudiant en première année de BTS, qui demande à la directrice du campus :

- J'ai perdu mon ballon de foot, vous pouvez demander à l'école d'à côté s'ils l'ont trouvé ? Je suis trop timide pour le faire...





SUPTER'MAG

LE MAGAZINE DE L'ÉCOLE SUPTERTIAIRE

Diffusé à plus de 15 000 contacts, étudiants,
entreprises, formateurs et collaborateurs.

Vous souhaitez apparaître dans notre magazine ou
en savoir plus sur notre école ?
d.guignard@suptertiaire.com