

Federia, toutes voiles dehors

PAOLO LEONARDI



Le congrès 2021 de Federia a rencontré un franc succès

à Louvain-la-Neuve.

D.R.

Le compteur de la Fédération des agents francophones de Belgique s'affole. La barre des 1.000 membres a désormais été dépassée. Le covid n'est pas étranger à ce succès.

Le covid n'est pas encore complètement derrière nous, mais l'on peut déjà analyser quelques-uns de ses effets sur le monde immobilier. Le virus a ainsi convaincu les agents immobiliers du bien-fondé de faire partie d'une association représentative.

Il suffit pour s'en convaincre de prendre en compte les adhésions à Federia, laquelle tenait la semaine dernière son congrès annuel dans l'Aula Magna de Louvain-la-Neuve. En un an, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, créée en 2015, a enregistré autant de nouvelles affiliations qu'elle ne l'avait fait sur les trois années précédentes. Aujourd'hui, Federia a atteint la barre des 1.000 membres et représente 25 % des agents immobiliers francophones du pays.

De quoi donner le sourire aux lèvres de Caroline Lejeune et d'Yves Van Hermen, respectivement présidente et vice-président de Federia. « Pendant la pandémie, nous avons été particulièrement actifs dans la défense de nos membres », soulignent-ils en chœur. « Beaucoup d'agents immobiliers ont eu très peur pour leur futur pendant les confinements et ils ont compris l'importance de se fédérer pour être plus forts et pour mieux se faire entendre. »

Parmi ces opérations de défense de la profession, il en est une qui a marqué les esprits : Federia a attaqué l'Etat belge pour que les visites de biens puissent à nouveau être organisées. Sans entrer dans les détails de la plainte, on rappellera que le traitement était jugé défavorable aux agents immobiliers qui étaient empêchés de travailler (contrairement à d'autres professions comme les géomètres). D'abord déboutée par le Conseil d'Etat, Federia a eu gain de cause auprès du tribunal de première instance de Liège. « Ce qui a été quelque peu malheureux, c'est que la longueur de la procédure nous a donné raison quelques jours seulement avant que le gouvernement ne permette à nouveau la tenue des visites physiques. Ceci dit, ce combat nous a clairement fait marquer des points auprès des agents immobiliers », expose Caroline Lejeune.

Autre point révélateur d'un succès qui ne peut plus se démentir : le Congrès annuel de Louvain-la-Neuve a réuni 520 participants en présentiel et 200 en distanciel (via Teams).

Un manque criant de syndics

Actif lui-même dans le domaine du syndic de copropriétés, Yves Van Hermen a dressé un bilan de ce pan d'activités fondamental de l'immobilier. « Malgré la pandémie, nous n'avons jamais arrêté de travailler », souligne-t-il. « Faire partie d'une fédération forte nous a permis d'avoir un dialogue constructif, notamment avec le cabinet du ministre de la Justice Vincent Van Quickenborne. Toutefois, une chose nous inquiète tout particulièrement : la profession de syndic vient d'être reconnue comme métier en pénurie de main-d'œuvre. Sur l'ensemble des stagiaires IPI aujourd'hui, les futurs syndics ne représentent que 10 %, alors que la fonction est chaque jour plus importante... »

A ce sujet, on notera qu'à cause du virus, les syndics ont été confrontés à davantage de problèmes de voisinage que par le passé. « Quand, dans le même immeuble ou sur le même palier, cohabitent une personne qui est en télétravail et une autre qui profite du confinement pour retaper son appartement avec toutes les nuisances sonores que cela comporte, vous imaginez les soucis que cela peut créer... », sourit Yves Van Hermen.

Pour ce qui est du courtage, Caroline Lejeune est revenue sur la période marquée par la pandémie : « L'activité immobilière a connu une véritable frénésie, surtout après le premier confinement. Les achats étaient trop souvent impulsifs. On achetait sans visiter le bien et les gens n'hésitaient pas à surenchérir par rapport au prix demandé au départ. Les agences réussissaient à vendre des biens qu'ils avaient depuis longtemps en portefeuille. Tout cela a eu pour conséquences des achats regrettés : plusieurs personnes se sont mordu les doigts, car elles s'étaient décidées trop vite. Parfois même les offres étaient faites sans qu'elles ne soient assorties d'une réserve liée à l'attribution d'un prêt par la banque ! »

Heureusement, la situation semble aujourd'hui revenir petit à petit à la normale. « On constate un ralentissement », reconnaît la présidente de Federia. « Les visites en présentiel redeviennent fondamentales dans la décision d'achat, les gens recommencent à négocier et ne dépassent plus le prix demandé. Surtout, on n'achète plus une maison ou un appartement en un quart d'heure. C'est bon signe. »

Car un marché qui s'emballe n'est pas un marché sain. Chez Federia, on a tenu à le rappeler aux membres lors de la grand-messe louvaniste. « Nous n'avons aucun intérêt à avoir un marché à deux vitesses où seuls les plus nantis peuvent acheter. La régulation est nécessaire pour que tout le monde puisse avoir accès au logement. » Il leur a été rappelé également d'insister sur la plus-value d'un agent immobilier, qui est celle de sécuriser une transaction.

Concernant les droits d'enregistrement, dont on sait qu'ils viennent d'être abaissés à 3 % en Flandre (sous certaines conditions), Caroline Lejeune et Yves Van Hermen expliquent que c'est encore « un rêve » de croire qu'ils pourraient être harmonisés aux trois Régions. « Nous ne savons pas trop pourquoi la Flandre a adopté cette mesure, un peu à la surprise générale, mais c'est une bonne décision », reconnaissent-ils. « Permettre à plus de gens d'accéder au logement est favorable à la construction et à la rénovation, et donc à la reprise. »

Source : Le Soir (Supplément Immo)