

## Les métiers de l'immobilier (3/8)\*

## «L'administrateur de biens est un chef d'orchestre»

L'ex-«régisseur immobilier» a une action et des responsabilités aussi variées qu'importantes

Fabrice Breithaupt

Jusqu'à il y a peu, ceux qu'on appelle désormais des administrateurs de biens, étaient plus connus sous le nom de «régisseurs immobiliers».

Historiquement, cette appellation provenait de Lyon (France) et était utilisée uniquement à Genève. Dans les autres cantons, on utilisait les termes de «patrons gérants», de «gérants qualifiés en gestion de patrimoine immobilier» ou encore de «gérants et courtiers en immeubles».

C'est pour essayer de rendre le titre de cette profession plus compréhensible par le grand public, que l'appellation de «régisseur» a été abandonnée et remplacée par celle d'«administrateur de biens».

Et c'est cette même profession que nous vous faisons découvrir ici, dans le cadre de cette série consacrée aux différents métiers de l'immobilier.

#### Qu'est-ce qu'un administrateur de biens immobiliers?

Il s'agit d'un professionnel qui s'occupe de tout ce qui a trait au patrimoine immobilier (au sens très large du terme, comme nous allons le voir plus bas) des divers clients (particuliers, compagnies d'assurances, sociétés foncières, fonds d'investissements ou encore Etat et Confédération) dont il a reçu un mandat de gestion.

#### Que fait-il?

Ses fonctions sont multiples. Il est tour à tour conseiller en immobilier, il s'occupe d'achat et de vente de terrains, il fait du courtage immobilier, il établit des plans financiers et recherche des crédits hypothécaires, il administre des biens-fonds, il fait de la gestion et de la promotion immobilières, il procède à des expertises immobilières, ainsi qu'à des estimations et des calculs de rendement immobiliers.



Les tâches de l'administrateur de biens immobilier vont du conseil à la gestion, en passant par l'achat. CHRIS BLASER.

«Il s'occupe de tout ce qui a trait au patrimoine immobilier des clients dont il a reçu un mandat de gestion»

liers. L'administrateur de bien est donc (pour reprendre l'image donnée par l'un d'eux que nous avons rencontré) «un chef d'orchestre qui, en plus de savoir diriger le groupe, doit savoir jouer de tous les instruments».

#### Quelles doivent être ses qualifications?

L'administrateur de biens doit être diplômé dans son domaine. Pour suivre la formation qui permet de décrocher ce titre, le candidat doit posséder déjà au moins un brevet professionnel et être au bénéfice de plusieurs années d'expérience au sein de régies immobilières (*lire aussi l'encadré*).

#### Et ses compétences?

Comme nous le voyons, les tâches et les responsabilités de l'administrateur de biens sont aussi variées qu'importantes. En conséquence, celui-ci doit avoir de solides connaissances en gestion de patrimoine, en gestion de copropriété, en valorisation foncière, en finance, en fiscalité, en comptabilité, en droits, en technique, etc.

\* Série réalisée en collaboration avec l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles (APGCI).

#### Où se former?

La formation d'administrateur de biens est dispensée au Centre patronal de Paudex (VD) sous l'égide de l'USPI/Formation. Pour prétendre à la suivre, le candidat doit déjà posséder au moins un brevet professionnel parmi les titres suivants: Brevet de gérant, Brevet de courtier, Brevet d'expert ou Brevet de promoteur.

Il doit aussi avoir au minimum six années d'expérience professionnelle dans une régie immobilière. Le cursus d'administrateur de biens dure deux années.

A l'issue, en cas de réussite, il est délivré un diplôme fédéral d'administrateur de biens.

Enfin, les candidats les plus motivés peuvent pousser plus loin leurs études et viser le Master en immobilier.

Pour tous renseignements: [www.uspi-formation.ch](http://www.uspi-formation.ch). F.B.