

nexity

une belle vie immobilière

ÉDITO

PAR **FRÉDÉRIC VERDAVAINÉ**,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ,
SERVICES IMMOBILIERS
AUX PARTICULIERS DE NEXITY

L'administration de biens est morte... Vive l'administration de biens !

« En lançant le premier numéro de cette *Lettre Repères* l'année dernière, nous avons clairement affiché notre ambition : informer, décrire, expliquer, en un mot éclairer, en toute transparence, les enjeux de nos métiers de services immobiliers aux particuliers, rassemblés traditionnellement sous le terme d'administration de biens.

Cette appellation, au-delà de l'image poussiéreuse qu'elle peut parfois véhiculer, ne correspond plus à ce que sont en train de devenir ces métiers de syndic et de gestion locative. Ni compte tenu de la façon dont nous exerçons nos métiers au quotidien, ni vis-à-vis des attentes, légitimes, de nos clients. Des clients mobiles, connectés, pour qui la frontière entre le privé et le professionnel est de plus en plus poreuse. Des clients aussi de plus en plus "sachants", qui attendent de nous une expertise accrue. Leur apporter de la valeur ajoutée, c'est d'abord

comprendre ces usages inédits issus de ces nouveaux paradigmes de consommation.

Nexity est engagé dans ces métiers de façon pérenne, et chacun de nos collaborateurs est à la fois salarié et actionnaire. Pour ces deux raisons qui font une différence fondamentale, nous ne communiquons sur ces sujets que lorsque nous avons quelque chose d'essentiel à dire au bénéfice de nos clients et non pour faire le buzz.

La transformation digitale dans laquelle le Groupe est lancé depuis 2015 est un formidable accélérateur dans cette révolution. La mise en place de nombreuses innovations digitales contribue à l'efficacité du service que nous rendons à nos clients : pour eux, c'est davantage d'information, de transparence, de simplicité, de réactivité et de liberté. Et comme nous ne pensons pas outils mais usages, ces innovations sont en phase avec leur mode de vie, pas juste dans l'air du temps.

Enfin, et il ne faut pas s'en cacher, la loi Alur, critiquable sur certains points, est aussi une opportunité. L'opportunité de toujours mieux faire, de transformer nos métiers pour le meilleur, de repenser nos repères au-delà de nos certitudes. Rendez-vous dans notre prochaine *Lettre Repères* pour en tirer les premiers véritables enseignements. »

LETTRE REPÈRES

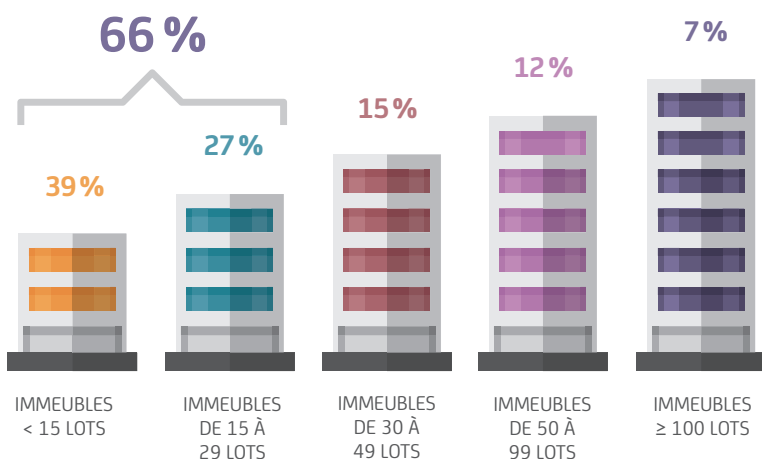
CHIFFRES NEXITY
SYNDIC ET GESTION LOCATIVE

PHOTOGRAPHIE DU PARC DE COPROPRIÉTÉS

Avec près de 735.000 lots d'habitation gérés en copropriété au 31 décembre 2015, Nexity – avec Oralia – est l'un des leaders du syndic en France. L'analyse de ces copropriétés permet d'avoir une vision représentative du parc, une photographie à date de la décomposition des charges de copropriétés par grande famille de dépenses. Elle permet également d'établir des profils types de copropriété et de suivre les variations en fonction notamment des évolutions de réglementations et des prix de l'énergie.

TAILLE DE NOS COPROPRIÉTÉS

(Avril 2016 – sur plus de 15.300 immeubles, hors parc Oralia)



LES 2/3
DE NOTRE PARC
SONT CONSTITUÉS
D'IMMEUBLES
DE MOINS
DE 30 LOTS.

PART DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

(Avril 2016)

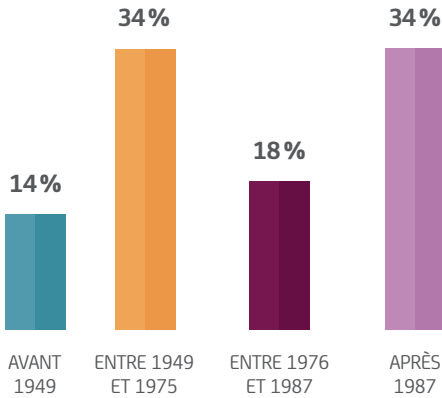


65 %

**DES COPROPRIÉTAIRES SONT
DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS**

Sur un échantillon représentatif de plus de 12.700 immeubles, tous types de copropriétés et toutes zones géographiques confondus (clôture comptable des comptes en 2014), hors parc Oralia.

PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES IMMEUBLES DU PARC

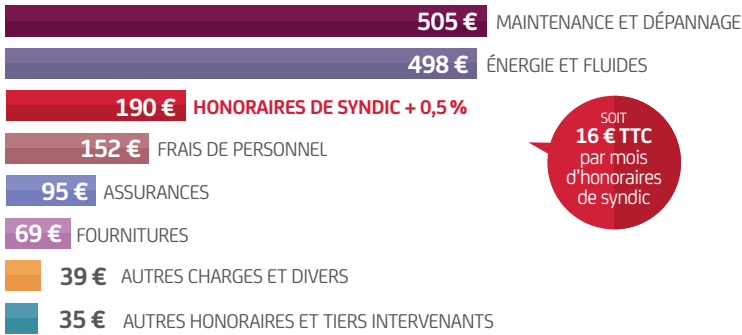


> Un tiers des immeubles gérés correspond donc aux immeubles dits « énergivores » (34%) construits avant la mise en œuvre des premières réglementations thermiques. Un autre tiers (34%) regroupe des immeubles plus récents, mieux isolés et davantage équipés.

Pour mémoire, dans la totalité du parc des copropriétés en France, 50% ont été construites avant 1949 et 30% entre 1950 et 1989*.

* Sources : ANIL, INSEE et enquête *Le Particulier*.

DÉCOMPOSITION MOYENNE DES CHARGES PAR LOT ET PAR AN (TTC)



SOIT
16 € TTC
par mois
d'honoraires
de syndic



1.583 €
DE CHARGES ANNUELLES
MOYENNES PAR LOT

↓ - 2,2%

> En moyenne, le montant total des charges a baissé de 2,2% en un an, sous l'effet notamment de la baisse de 8,8% des dépenses sur le poste énergie et fluides.

> Le poste maintenance et dépannage a augmenté sous l'effet conjugué du vieillissement des équipements, qui nécessitent des interventions de dépannage plus fréquentes, et du nombre croissant d'équipements, qui impliquent des opérations de maintenance (ascenseur, bien sûr, mais aussi contrôle d'accès, dispositif de détection incendie, systèmes de ventilation, etc.). Il faut noter cependant que ces dépenses restent maîtrisées, puisqu'elles n'augmentent que de 2%.

> Le poste des assurances est en augmentation un peu plus sensible, de 4%, mais son montant n'a qu'une faible incidence sur le coût total des charges.

> Le montant des honoraires de syndic est quant à lui, en moyenne, parfaitement stable.

TYPES DE COPROPRIÉTÉ REPRÉSENTATIFS

Trois points à retenir :

- taille de copropriété, période de construction, type de chauffage et présence ou non d'un ascenseur et d'employés de copropriété influent considérablement et sur le montant total moyen des charges et sur leur évolution ;
- la baisse des prix de l'énergie conjuguée au travail du syndic entraîne des baisses significatives de charges dans les copropriétés où le chauffage est collectif ;
- les honoraires de syndic restent maîtrisés : leur augmentation est inférieure ou égale à 3 %, quel que soit le type de copropriété observé.

DÉCOMPOSITION MOYENNE DES CHARGES PAR LOT ET PAR AN (TTC)

EXEMPLE 1

IMMEUBLE DE MOINS DE 15 LOTS, CONSTRUIT APRÈS 1987, AVEC CHAUFFAGE INDIVIDUEL, SANS EMPLOYÉ DE COPROPRIÉTÉ NI ASCENSEUR

> Les petites copropriétés construites après 1987 disposent de nombreux équipements qui nécessitent aussi bien maintenance que dépannage (contrôle d'accès et souvent porte de garage, dispositifs de détection d'incendie, système de ventilation des logements et souvent des garages en sous-sol, etc.), d'où la part prépondérante de ce poste dans la décomposition des charges.

> Lorsque la production de chauffage n'est pas collective, les copropriétaires ne peuvent pas bénéficier de la signature du contrat cadre négocié par le syndic.

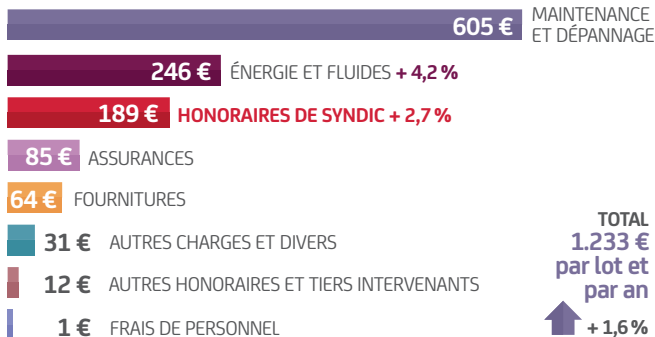


EXEMPLE 2

IMMEUBLE DE 30 À 49 LOTS, CONSTRUIT APRÈS 1987, AVEC CHAUFFAGE INDIVIDUEL, SANS EMPLOYÉ DE COPROPRIÉTÉ ET AVEC ASCENSEUR

> Lorsque la copropriété dispose d'un ascenseur, le poste maintenance et dépannage augmente en moyenne de 40%.

> Les autres postes sont globalement identiques, hormis les honoraires de syndic, moins élevés que dans l'exemple 1 : ils sont proportionnellement toujours plus importants dans les plus petites copropriétés.



EXEMPLE 3

IMMEUBLE DE 15 À 29 LOTS, CONSTRUIT ENTRE 1949 ET 1975, AVEC CHAUFFAGE COLLECTIF, SANS EMPLOYÉ DE COPROPRIÉTÉ ET AVEC ASCENSEUR

> Cet exemple et les suivants illustrent parfaitement le rôle que peut avoir un syndic dans la maîtrise des dépenses d'énergie, notamment à travers la négociation optimisée d'un contrat de fourniture d'énergie.

> Il n'en reste pas moins que lorsque la production de chauffage est collective, le poste énergie et fluides reste le premier poste dans la décomposition des charges.

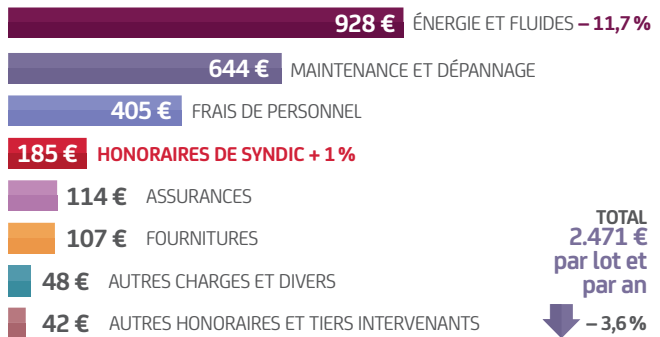


EXEMPLE 4

IMMEUBLE DE PLUS DE 50 LOTS, CONSTRUIT ENTRE 1949 ET 1975, AVEC CHAUFFAGE COLLECTIF, EMPLOYÉ DE COPROPRIÉTÉ ET ASCENSEUR

> Par rapport à l'exemple précédent, l'effet taille (des copropriétés plus grandes) joue positivement sur les postes énergie et fluides, maintenance et dépannage ainsi qu'honoraires de syndic. Les copropriétaires sont plus nombreux, et chacun paie un peu moins pour chacun de ces trois postes.

> La présence d'un employé de copropriété compte pour un peu plus de 16% du montant total des charges, une proportion stable.

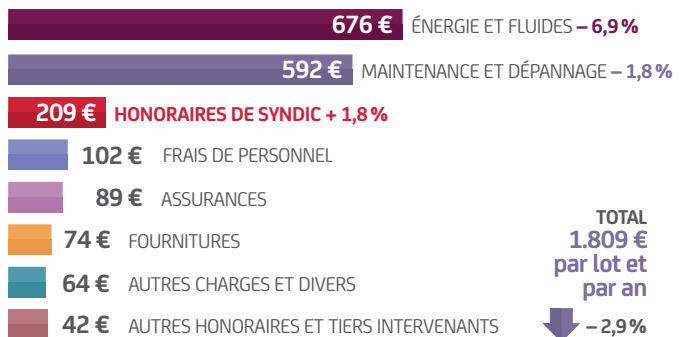


EXEMPLE 5

IMMEUBLE DE PLUS DE 50 LOTS, CONSTRUIT ENTRE 1976 ET 1987, AVEC CHAUFFAGE COLLECTIF, SANS EMPLOYÉ DE COPROPRIÉTÉ ET AVEC ASCENSEUR

> Dans ce profil de copropriété plus récente et mieux isolée, le poste énergie et fluides est moins élevé en valeur que dans les exemples précédents.

> En proportion, il est cependant équivalent (environ 37%) à celui des copropriétés du même profil dont la période de construction est antérieure (1949-1975).



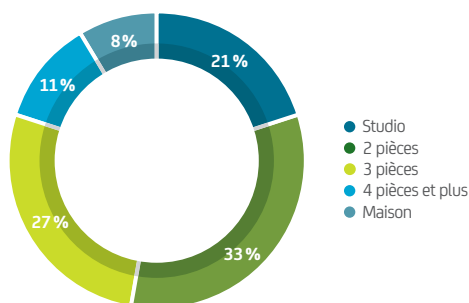
> Si le montant moyen total des charges est évidemment plus élevé lorsque le chauffage est collectif (et a fortiori lorsque l'immeuble dispose d'un ascenseur et d'un employé de copropriété), la baisse sur un an est néanmoins systématique dans ce cas de figure.

Le poste énergie et fluides reste toujours le premier aussi bien en volume qu'en part, quelles que soient la taille de l'immeuble et sa période de construction. Mais, dans les immeubles dits « énergivores » construits avant la mise en œuvre des premières réglementations thermiques d'isolation, le syndic de copropriété peut contribuer par son travail à une réduction de plus de 10% des dépenses consacrées aux consommations d'énergie collectives, notamment à travers la négociation de contrats-cadres de fourniture d'énergie qui permettent de proposer aux copropriétaires des tarifs optimisés.

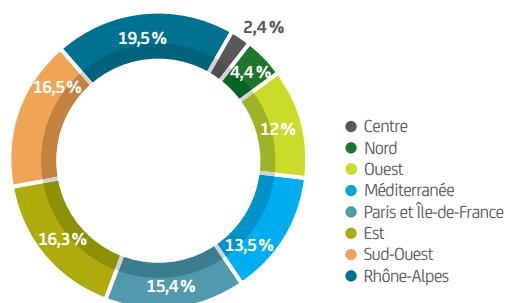
LA GESTION LOCATIVE : CE QU'IL FAUT RETENIR

En France, le parc géré par des bailleurs privés compte plus de 6 millions de logements locatifs. On estime que la part des propriétaires-bailleurs ayant confié la gestion de leurs biens à des professionnels s'élève à environ 35 %. Avec près de 180.000 logements en gestion locative à fin avril 2016, le portefeuille de Nexity* peut être considéré comme un échantillon représentatif. Et son analyse apporter un éclairage instructif sur la gestion locative.

LA COMPOSITION DE NOTRE PARC PAR TYPE DE BIEN GÉRÉ



LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PARC NEXITY



1/3 des biens

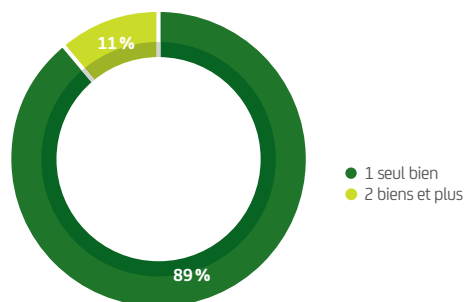
SONT DES 2 PIÈCES

QUI SONT NOS BAILLEURS ?



61 ans
EN MOYENNE

- > Les moins de 30 ans représentent à peine plus de 2% des propriétaires-bailleurs.
- > Plus de la moitié (52,8%) est âgée de plus de 60 ans et plus de 1/4 (29%) de plus de 70 ans.
- > C'est à Paris que les propriétaires-bailleurs sont les plus âgés (67 ans), et dans le Centre qu'ils sont les plus jeunes, (56 ans).



- > À peine 2% des multibailleurs nous ayant confié la gestion locative de leurs biens en possèdent plus de 4, et parmi eux, près de 60% sont âgés de plus de 70 ans.

* Y compris Oralia.

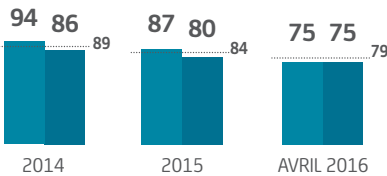
COMBIEN DE TEMPS, EN MOYENNE, FAUT-IL POUR TROUVER UN LOCATAIRE ?



- > Les délais de location se sont réduits sur tout le territoire et pour tous les types de bien, excepté les grandes surfaces (4 pièces et plus et maisons) pour lesquelles ils s'allongent de 4 jours.
- > C'est en Rhône-Alpes que la baisse est la plus sensible avec - 13 jours en moyenne.

ÉVOLUTION DU DÉLAI MOYEN DE MISE EN LOCATION (EN JOURS)

- Studio
- 2 pièces
- Moyenne



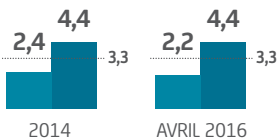
ET COMBIEN DE TEMPS, EN MOYENNE, RESTE-T-IL DANS LE LOGEMENT ?



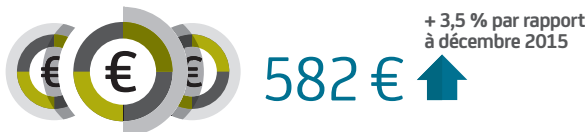
- > La durée moyenne de bail s'est stabilisée.
- > La durée de bail moyenne reste plus élevée à Paris (avec 5,4 ans) et dans le reste de l'agglomération parisienne (avec 4,4 ans). Dans le Centre, le Nord et l'Ouest où le marché du logement est plutôt moins tendu qu'ailleurs, les locataires sont plus mobiles et restent en place moins de 3 ans.

DÉLAI MOYEN DU BAIL (EN ANNÉES)

- Studio
- 4 pièces et +
- Moyenne



QUELS SONT LES LOYERS MOYENS ?



- > Nos chiffres témoignent d'une stabilisation progressive du marché locatif avec un montant de loyer qui évolue très peu en moyenne et qui suit les grandes tendances observées à l'échelle nationale, avec un léger rebond depuis le début de l'année.

- > Dans le détail, les évolutions sont très hétérogènes d'une région à une autre. Le rebond en 2016 se constate dans l'Ouest (+ 2%), en Île-de-France (+ 5,5%), à Paris (+ 6%) et en Méditerranée (+ 7%). La région Rhône-Alpes affiche des loyers moyens parfaitement stables, tandis qu'ils baissent significativement dans l'Est (- 6%) et le Sud-Ouest (- 13%).

QUEL EST LE TAUX MOYEN DE VACANCE ?

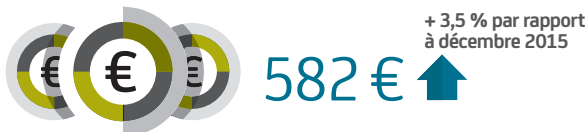


7,2% ↑

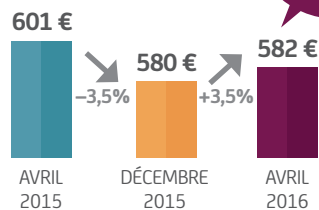
À FIN AVRIL 2016, 7,2% DES BIENS DONT ON NOUS A CONFIE LA GESTION ET QUI SONT « LOUABLES » SONT VACANTS

- > Cette moyenne masque de fortes disparités selon les territoires. Assez logiquement, ce taux est beaucoup plus faible dans les régions où le marché connaît de nombreuses zones réputées tendues, comme à Paris (2,7%) ou dans la région Rhône-Alpes (4,5%), où le taux de mobilité des locataires est également plus faible.

QUELS SONT LES LOYERS MOYENS ?



SOIT **41 €** par mois de coût de gestion locative, et, sur un an, moins d'1 mois de loyer perçu



LOYER MOYEN POUR LES BAUX SIGNÉS DANS LE MOIS CONSIDÉRÉ (HORS CHARGE)

ZOOM SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Au-delà des économies réalisées dans l'achat de l'énergie via des contrats cadres négociés avec succès par Nexity, il faut, pour réduire les consommations, envisager des solutions de rénovation énergétique. Nexity est depuis longtemps déjà engagé auprès de ses clients copropriétaires dans ce type de démarches qui permettent, au-delà de la baisse des charges, d'augmenter le confort de vie, de valoriser le patrimoine immobilier et de faciliter la revente grâce à la nette amélioration de l'étiquette énergétique.

TRAVAUX LIÉS AUX ÉQUIPEMENTS ET À LA PRODUCTION THERMIQUE DE L'IMMEUBLE



Ville	Trévoux (01)
Date de construction	Entre 1949 et 1975
Type de chauffage	Chauffage collectif / gaz
Nombre de bâtiments et de lots	7 bâtiments et 105 lots
Travaux effectués	– Remplacement d'appareil de production de chauffage – Appareils de régulation et de programmation de chauffage – Calorifugeage des installations de production
Coût global de l'opération	134.000 € TTC dont 38 % financés par des CEE
Quote-part moyenne	793 € TTC par copropriétaire en 1 appel de fonds
Économies d'énergie attendues	36 %

TRAVAUX LIÉS À L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT



Ville	Grenoble (38)
Date de construction	1960
Type de chauffage	Chauffage collectif / gaz
Nombre de bâtiments et de lots	2 bâtiments et 72 lots
Travaux effectués	– Isolation thermique des parois opaques (toiture, planchers bas et murs) – Isolation thermique des parois vitrées, volet isolant, porte d'entrée donnant sur l'extérieur
Coût global de l'opération	1.635.658 € TTC dont 37 % de subvention
Quote-part moyenne	14.000 € TTC par copropriétaire en 7 appels de fonds sur 18 mois, soit 777 € TTC/mois
Économies d'énergie attendues	De 40 % à 50 %

TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBAUX



Ville	Mulhouse (68)
Date de construction	Entre 1949 et 1975
Type de chauffage	Chauffage collectif / gaz
Nombre de bâtiments et de lots	2 bâtiments et 88 lots
Travaux effectués	– Isolation thermique des parois opaques (toiture, planchers bas et murs) – Remplacement d'appareils de production de chauffage – Compteur individuel pour le chauffage et l'ECS
Coût global de l'opération	1.981.654 € TTC dont 11 % financés par des subventions et 2 % par des CEE
Quote-part moyenne	19.591 € TTC par propriétaire, financés via un emprunt collectif remboursé par une mensualité d'environ 190 €/mois pour chacun des copropriétaires ayant opté pour un emprunt sur 10 ans
Économies d'énergie attendues	35 %

