

nexity

une belle vie immobilière

# REPÈRES SYNDIC ET GESTION LOCATIVE

DATA ET CHIFFRES NEXITY



N°01  
JUN 2015

## SOMMAIRE

P. 4

Photographie du parc de copropriétés

P. 5

La copropriété type n'existe pas !

P. 6

Zoom sur la rénovation énergétique

P. 7

La gestion locative : ce qu'il faut retenir

# NOTRE AMBITION : ÉCLAIRER LES ENJEUX DES MÉTIERS DE SERVICES IMMOBILIERS

par Frédéric Verdavaine, Directeur général délégué –  
Nexity Services immobiliers aux particuliers

Vous avez entre les mains la première édition de cette lettre *Repères Syndic et gestion locative*. Sa forme est celle des *Repères* que le Groupe consacre depuis près de 10 ans aux sujets du logement et de la ville. Son ambition est la même : informer, décrire, expliquer et aussi proposer.

Il s'agit ici d'éclairer les enjeux des métiers de services aux particuliers, c'est-à-dire de l'admini-

stration de biens, syndic de copropriété et gestion locative. Métiers cruciaux pour la vie quotidienne de nos clients, la qualité et la pérennité des immeubles et, au-delà, pour l'économie. Métiers à la fois de proximité et de volume, de conseil et d'exécution, exigeants et souvent mal ou peu connus.

Nous les abordons ici en prenant, là encore, un triple engagement : pédagogie, transparence et récurrence. Pédagogie pour tous et donc aussi pour nous-mêmes ; transparence, car c'est la condition d'un travail utile et efficace ; récurrence pour suivre l'évolution de nos indicateurs de façon régulière.

Pédagogie, en abordant ici un enjeu essentiel pour toutes les copropriétés, celui de la rénovation énergétique.

Transparence et récurrence, puisque cette première édition de ce qui veut devenir un baromètre-référence utilise « nos » chiffres ; pour mettre dans le débat des éléments concrets, réels, vérifiés. Nos données sont économiquement et socialement significatives puisque, premier promoteur de France, Nexity est aussi devenu, dans les années récentes, le numéro deux, de ces métiers d'administration de biens. Le Groupe gère plus de 20.000 copropriétés et plus de 182.500 lots d'habitation, de typologies et de zones géographiques différentes.

Transparence et pédagogie : nous livrons, par exemple, nos rémunérations moyennes par lot, c'est-à-dire par appartement, et par taille de copropriété. Et pour éviter les moyennes peu significatives, en segmentant notre activité.

Pourquoi ? Nexity est engagé dans ces métiers avec toute la culture d'énergie, d'innovation et de rigueur du Groupe et de ses équipes. Chacun sait que ces métiers sont difficiles ; que leur image mérite d'être améliorée et que, comme beaucoup d'autres, ils sont, du fait de la transition digitale, en train d'évoluer, profondément.

Cette initiative s'inscrit dans une idée qui est au cœur même de notre métier : le vivre-ensemble. Construire, gérer, entretenir, conseiller habitants et propriétaires, innover pour et dans tous ces moments de la « vie immobilière ». Notre métier est aussi une mission. Éclairer l'un, enrichir la seconde : c'est l'objectif de cette lettre *Repères*. Bonne lecture !

« Nexity est engagé dans ces métiers avec toute la culture d'énergie, d'innovation et de rigueur du Groupe et de ses équipes. »

# PHOTOGRAPHIE DU PARC DE COPROPRIÉTÉS

Avec 753.400 lots d'habitation gérés en copropriété dans plus de 20.000 immeubles au 31 décembre 2014, Nexity – avec Oralix – est le leader de l'administration de biens en France. L'analyse de ces copropriétés gérées permet d'établir des profils types de copropriétés et de mieux appréhender la réalité des charges, d'une part, et du montant des honoraires, d'autre part.

## 3 CHIFFRES CLÉS

# 8,4 millions de logements

EN COPROPRIÉTÉ, SOIT 27,3 % DU PARC DE LOGEMENTS

**50 %** DES PROPRIÉTÉS ONT ÉTÉ CONSTRUITES AVANT 1949, 30 % ENTRE 1950 ET 1989.

**5 %** DES COPROPRIÉTÉS SONT GÉRÉES PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL.

Sources : ANIL, INSEE et Enquête le Particulier

## LEXIQUE

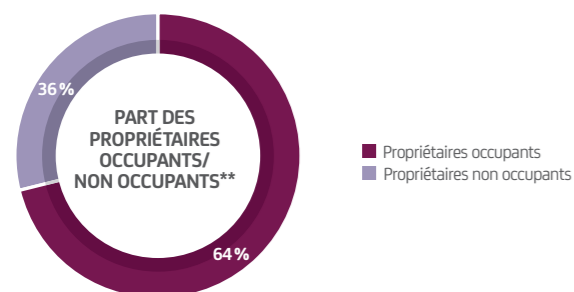
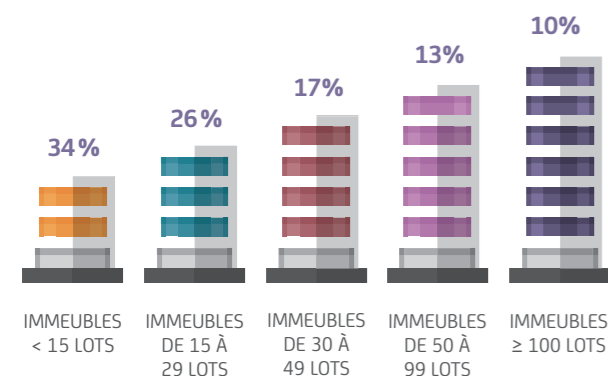
**LE RÔLE DE BASE DU SYNDIC** : assurer le bon fonctionnement des installations et équipements collectifs, veiller à l'entretien des parties communes, accompagner les projets des copropriétaires, etc.

**LES SERVICES D'UN SYNDIC** : un binôme gestionnaire/assistante avec un service comptable, un service d'assistance au recouvrement des charges et un service spécialisé dans la gestion des salariés de copropriété (gardien, employés).

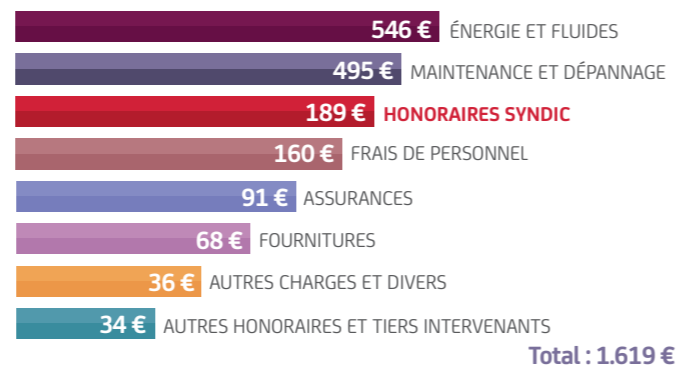
**HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES** : le contrat type de syndic qui prend effet à partir du 2 juillet 2015 (loi ALUR et décret du 26 mars 2015) fixe la liste précise des prestations particulières facturables en dehors des honoraires forfaitaires.

## LES CHIFFRES REPÈRES NEXITY

### TAILLE DE NOS COPROPRIÉTÉS\*



### DÉCOMPOSITION MOYENNE DES CHARGES PAR LOT ET PAR AN\*\*\*



> En moyenne, les honoraires du syndic représentent donc 11,6% du total des charges.

\*\*\* Sur un échantillon représentatif de plus de 13.000 immeubles, tous types de copropriétés confondus, charges TTC

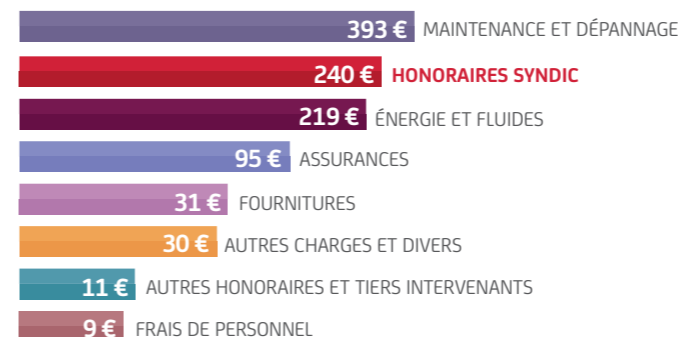
# LA COPROPRIÉTÉ TYPE N'EXISTE PAS!

Les moyennes ont en fait assez peu de sens, car elles masquent des réalités et des profils de copropriété très hétérogènes. Pour mieux appréhender les chiffres réels des charges et des honoraires des syndics, il faut prendre en compte, a minima, 5 critères différenciants : la taille de la copropriété, sa période de construction, le type de chauffage, la présence ou non d'un ascenseur et d'employés de copropriété.

## LES CHIFFRES REPÈRES NEXITY

### EXEMPLE 1

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



Total : 1.028 €/lot/an

### EXEMPLE 2

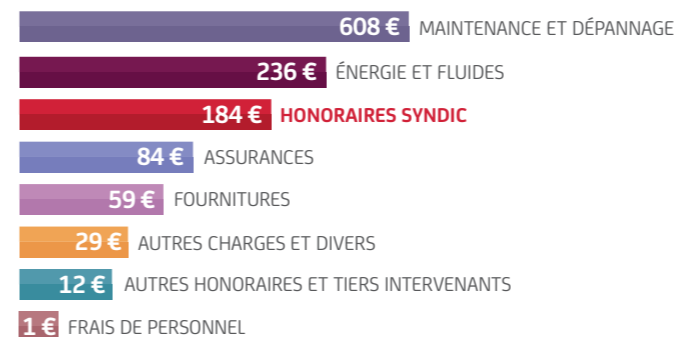
IMMEUBLE DE 15 À 29 LOTS, CONSTRUIT ENTRE 1949 ET 1975, AVEC CHAUFFAGE COLLECTIF, SANS EMPLOYÉ DE COPROPRIÉTÉ ET AVEC ASCENSEUR



Total : 2.335 €/lot/an

### EXEMPLE 3

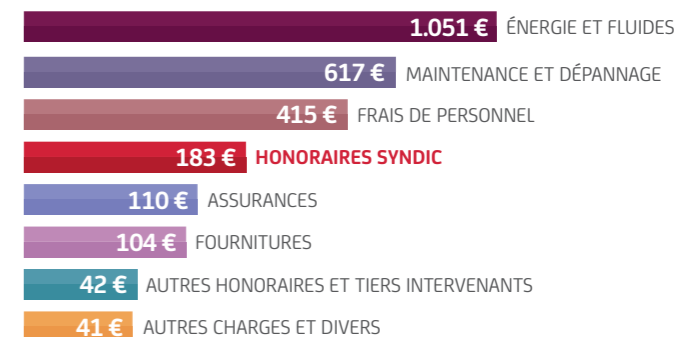
IMMEUBLE DE 30 À 49 LOTS, CONSTRUIT APRÈS 1987, AVEC CHAUFFAGE INDIVIDUEL, SANS EMPLOYÉ DE COPROPRIÉTÉ ET AVEC ASCENSEUR



Total : 1.213 €

### EXEMPLE 4

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



Total : 2.563 €/lot/an

> Ces 4 exemples montrent à quel point les caractéristiques propres à chaque copropriété influencent considérablement le montant total des charges. Sans même tenir compte de la zone géographique, de la ville ou du quartier, qui comptent aussi. Assez logiquement, les charges sont plus élevées quand le chauffage est collectif, que la copropriété emploie du personnel ou qu'elle dispose d'un ascenseur.

> En revanche, qui dit charges au-dessus de la moyenne (1.619 €) ne dit pas forcément honoraires de syndic plus élevés que la moyenne (189 €). Et inversement. Le critère de taille impacte favorablement pour la copropriété les honoraires du syndic. Celui des « équipements » influence le montant total des charges.

# ZOOM SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Pour une bonne maîtrise des charges, Nexity travaille en amont et négocie les contrats-cadres, notamment avec les principaux fournisseurs d'énergie pour le bénéfice immédiat des copropriétés que nous gérons. Pour aller plus loin dans la baisse des charges, il faut réduire la facture énergétique. Et donc envisager des solutions de rénovation énergétique.

## LES CHIFFRES REPÈRES NEXITY

### UNE PART IMPORTANTE DU PARC EST ÉNERGIVORE

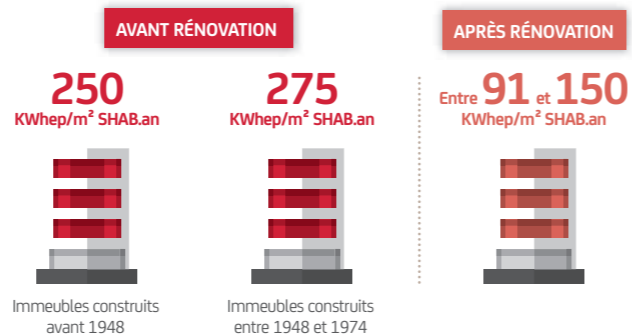
Dans le parc Nexity, nous observons que la facture moyenne annuelle de chauffage et d'eau chaude sanitaire s'élève **en zone H1 à 900 € TTC/ logement** (énergie gaz)\*



- > Les immeubles construits avant 1948 et entre 1948 et 1974 sont donc globalement énergivores.
- > Les prix de l'énergie vont continuer d'augmenter (même si on constate actuellement une stabilité conjoncturelle). C'est dès maintenant qu'il faut envisager de rénover pour bénéficier au mieux des gains de pouvoir d'achat. Il sera ensuite plus difficile pour les copropriétaires de mobiliser les moyens nécessaires au financement des travaux.

\* Seul le coût des consommations du chauffage et de l'ECS a été pris en compte. Le montant est issu des factures passées (trois dernières années). Les consommations peuvent varier considérablement d'un logement à l'autre selon les habitudes de consommation, la configuration des logements et la qualité de l'isolation.  
 \*\* Photo énergétique réalisée sur des copropriétés gérées par Nexity, grâce à un outil développé par Nexity en partenariat avec le bureau d'études thermiques Pouget Consultants – outil à destination des conseils syndicaux, informatif dont la finalité est de comprendre en valeur approchée la situation énergétique actuelle des copropriétés et de sensibiliser les copropriétaires à la mise en place des audits énergétiques et DPE collectif.

## TENDANCE DES CONSOMMATIONS OBSERVÉES POUR LE CHAUFFAGE ET L'EAU CHAUDE SANITAIRE (EN ZONE H1)\*\*

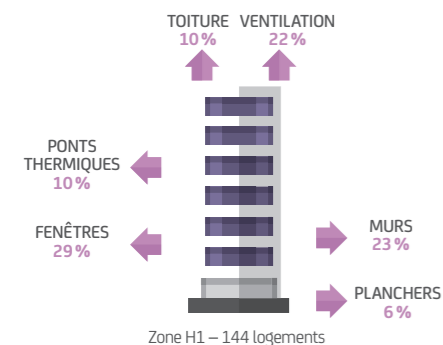


### LEXIQUE

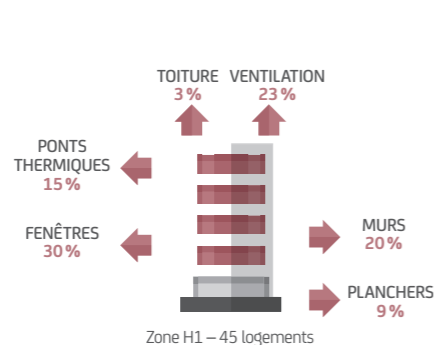
**SHAB** : Surface HABitable.  
**ep** : énergie primaire. C'est l'énergie finale (facturée à l'utilisateur) plus l'énergie nécessaire à sa production.  
**H1** : La réglementation thermique divise le territoire en trois grandes zones climatiques (H1,H2,H3). La zone H1 concentre plus de la moitié des habitations et nécessite la période annuelle de chauffage la plus importante et plus longue.

## LUTTER CONTRE LES DÉPERDITIONS DE CHALEUR? UN FORT POTENTIEL D'ÉCONOMIES

### EXEMPLE D'UN IMMEUBLE CONSTRUIT AVANT 1948



### EXEMPLE D'UN IMMEUBLE CONSTRUIT ENTRE 1948 ET 1974



- > Les solutions de rénovation énergétique tiennent compte de l'histoire architecturale du bâtiment et de son inscription dans le patrimoine français.
- > Il existe un gisement intéressant d'économies sur le bâti même pour les immeubles construits avant 1948 : la somme des déperditions des parois qui pourraient être isolées, c'est-à-dire la toiture, les menuiseries et 50%\* des murs extérieurs, représente 50% des déperditions existantes sur lesquelles il est possible d'agir! Ce chiffre monte même à 70% si on ajoute le poste ventilation!

\* 50% surface parois extérieures correspondant aux murs sur cour et courrette isolables par l'extérieur avec des techniques adaptées au patrimoine ancien.

# LA GESTION LOCATIVE : CE QU'IL FAUT RETENIR

Au 31 décembre 2014, Nexity et Oralia géraient un portefeuille de 182.500 lots en gestion locative. Compte tenu de la part estimée de particuliers propriétaires-bailleurs ayant confié la gestion de leurs biens à des professionnels (de 35 % à 40 %), notre parc peut être considéré comme un échantillon représentatif. Et son analyse apporter un éclairage instructif sur la gestion locative.

## 3 CHIFFRES CLÉS



# 2,8 millions

DE PARTICULIERS BAILLEURS PRIVÉS

Source : estimation croisée INSEE - Ministère



# 6,3 millions

DE LOGEMENTS LOCATIFS DÉTENUS PAR DES BAILLEURS PRIVÉS

Source : Compte du logement 2013 – premiers résultats 2014 (publication février 2015)



# 96 % des locataires

(REPRÉSENTANT 6,5 MILLIONS DE MÉNAGES)

LOUENT LEUR RÉSIDENCE PRINCIPALE À DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES.

Source : Compte du logement 2013 – premiers résultats 2014 (publication février 2015)

## LEXIQUE

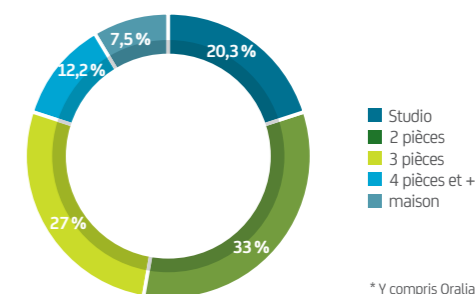
La **GESTION LOCATIVE** désigne l'ensemble des prestations nécessaires au bon déroulement de la location réalisées par un professionnel pour le compte d'un particulier propriétaire-bailleur. Ce service doit également inclure des prestations de conseils personnalisés aussi bien patrimoniaux, fiscaux que juridiques : de la mise en place du locataire (et sa sortie) à la gestion comptable (perception des loyers, délivrance des quittances, régularisation des charges, etc.), administrative et technique (entretien courant, diagnostics immobiliers, etc.) au quotidien, en passant par la gestion d'éventuelles procédures (travaux, sinistres, contentieux) et le suivi des garanties locatives.

## LES CHIFFRES REPÈRES NEXITY

### LA COMPOSITION DE NOTRE PARC PAR TYPE DE BIEN GÉRÉ\*

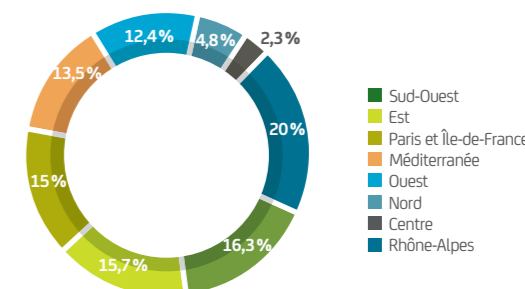
# 1/3 des biens

SONT DES 2 PIÈCES



\* Y compris Oralia

### LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PARC NEXITY

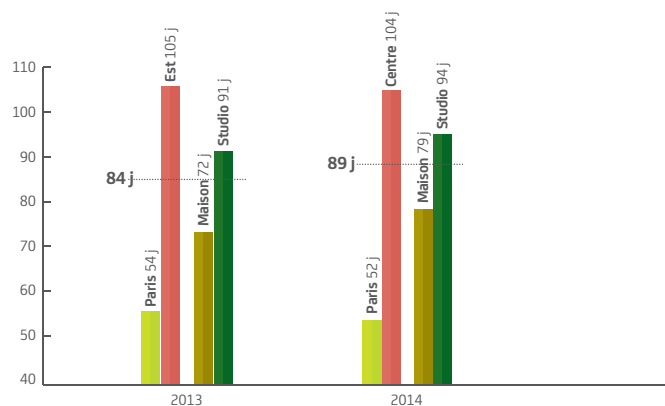


## COMBIEN DE TEMPS, EN MOYENNE, FAUT-IL POUR TROUVER UN LOCATAIRE ?



# 89

JOURS EN 2014



ÉVOLUTION 2013/2014 ET DURÉES LES PLUS LONGUES ET LES PLUS COURTES (PAR RÉGION/PAR TYPE) EN NOMBRE DE JOURS

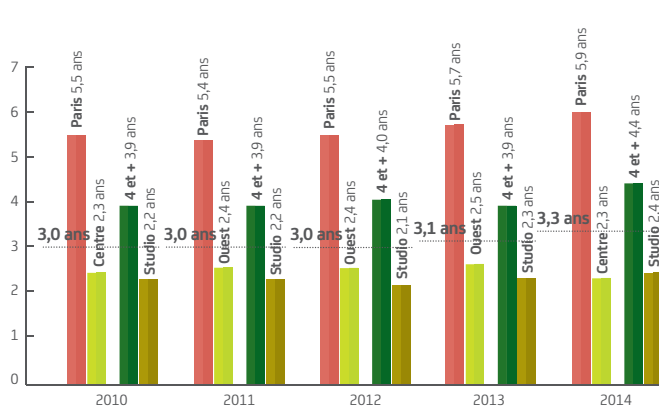
- > Les délais de location se sont légèrement allongés entre 2013 et 2014, quel que soit le type de bien.
- > En revanche, les écarts restent stables entre les marchés en zones tendues et les autres : il faut toujours deux fois moins de temps pour trouver un locataire à Paris que dans le Centre.

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



# 3,3

ANS EN 2014



ÉVOLUTION 2010/2014 ET BAUX LES PLUS LONGS ET LES PLUS COURTS (PAR RÉGION/PAR TYPE) EN NOMBRE D'ANNÉES

- > La mobilité résidentielle des locataires du secteur privé recule depuis plusieurs années comme le montre l'augmentation continue de la durée moyenne des baux.
- > Plus l'offre de location est faible par rapport à la demande, plus les locataires restent longtemps dans le bien : c'est le cas des grands logements et des logements à Paris.

## QUEL EST LE TAUX MOYEN DE VACANCE ?

# 6,6 %

DES BIENS DONT ON NOUS A CONFÉ LA GESTION ET QUI SONT « LOUABLES » SONT VACANTS (VACANCE OPÉRATIONNELLE) À FIN AVRIL.

- > Assez logiquement, compte tenu de la durée de mise en location et de la durée des baux constatées, le taux est beaucoup plus faible à Paris avec 1,9% et en Île-de-France avec 4%. A contrario, il s'élève à 9,8% dans le Centre.
- > Pour les mêmes raisons, les studios sont proportionnellement plus souvent vacants (9,3%).
- > Le taux de vacance opérationnelle est une donnée qui fluctue sensiblement selon la période de l'année : il est le plus faible en moyenne de septembre à novembre, puis remonte par palier, une première fois de décembre à avril, et une seconde fois de mai à août où il atteint son point haut.

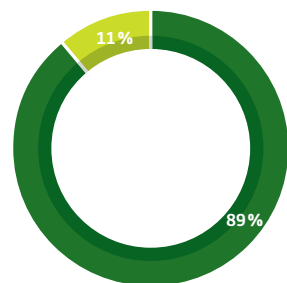
## QUI SONT NOS BAILLEURS ?



# 61 ans

EN MOYENNE

- > Les moins de 30 ans représentent moins de 2,5% des propriétaires-bailleurs.
- > Plus de 1/4 sont âgés de plus de 70 ans (28%).
- > C'est en Île-de-France et à Paris qu'ils sont en moyenne les plus âgés : 37% ont plus de 70 ans.



■ 1 seul bien  
■ 2 biens et plus

- > 2% des multi-bailleurs nous ayant confié la gestion locative de leurs biens en possèdent plus de 4.

## LE COÛT MOYEN DE LA GESTION LOCATIVE



### RECETTES

## 584 €/MOIS

soit 7.008 €/an de loyers perçus

### DÉPENSES

## 41 €/MOIS

soit 490 €/an d'honoraires de gestion locative, soit 7%

## 750 €

d'honoraires de mise en location + 100 €/an d'honoraires annexes (diagnostics, états des lieux, etc.)

- > Sur la durée moyenne d'un bail (3,3 ans), les dépenses liées à la gestion locative confiée à un professionnel représentent environ 11,6% du total des sommes perçues.