
LES MUTATIONS CONTEMPORAINES DES SYNDICS

ANALYSE STATISTIQUE DES SYNDICS PROFESSIONNELS EN ÎLE-DE-FRANCE

Petit déjeuner décideurs-chercheurs / 28 novembre 2023

Franziska Barnhusen / Chargée d'études rénovation et transition énergétique

Anne-Claire Davy / Chargée d'études habitat et modes de vie



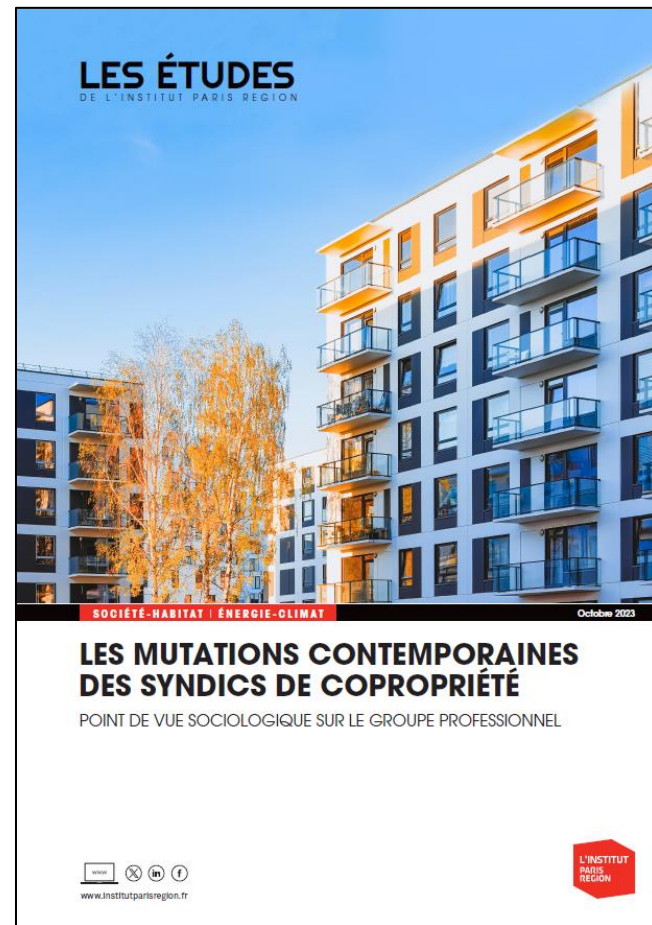
Introduction

Une recherche sur les mutations contemporaines des syndicats de copropriété

Comment les attentes des pouvoirs publics - en termes de transition environnementale et plus globalement d'amélioration de la gestion et de la gouvernance des copropriétés - **peuvent s'articuler avec les pratiques réelles, les intérêts et les représentations que les syndicats ont de leur posture et de leur rôle ?**

Méthodologie

- Une campagne d'entretiens auprès des acteurs nationaux (phase 1)
- Une analyse socio-historique du groupe professionnel (phase 1)
- Une phase statistique (phase 2)
- Une enquête régionale, le métier au quotidien (phase 2)



Auteurs : Franziska Barnhusen, Gaëtan Brisepierre, Anne-Claire Davy, Claire Juillard & Sylvaine Le Garrec

Pour accéder à la publication :

<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/les-mutations-contemporaines-des-syndics-de-copropriete/>

Les syndicats professionnels en Île-de-France

Analyse statistique

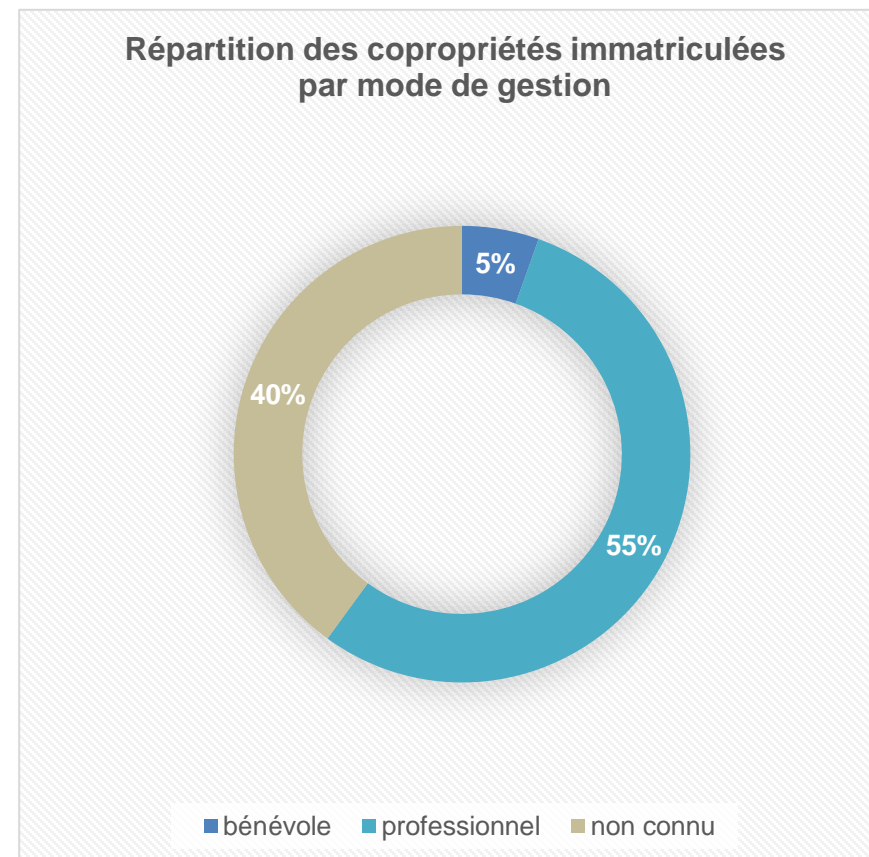
Trois segments de syndics structurant notre observation

- **Les Indépendants** : Segment le plus nombreux, représentent des tailles de portefeuille très diverses. Souvent des entreprises d'origine familiale, revendiquant la philosophie de la figure historique du mandataire.
- **Les Groupes** : Acteurs majeurs de la gestion immobilière, membres de l'association Plurience. Ces entreprises se qualifient elles-mêmes comme Groupes et assument cette appellation comme une identité particulière au sein du groupe professionnel en adhérant à une organisation collective.
- **Nouveaux entrants** : Acteurs souvent arrivés sur le marché de la gestion des copropriétés depuis la 2nde moitié des années 2010, souvent fortement tournés vers la digitalisation et se positionnant en rupture avec le modèle traditionnel du syndic.

Ces définitions, élaborées dans le cadre de l'enquête nationale, nous ont permis de classer les entreprises actives en Île-de-France.

Les données du registre national des copropriétés

- Extraction des données réalisée le 1^{er} septembre 2022.
- 122 197 copropriétés immatriculées en Île-de-France (soit 3 678 550 lots principaux).
- Dont 66 703 immatriculées avec un gestionnaire professionnel connu.



Les syndicats immatriculés en Île-de-France

1 179 structures distinctes de gestion des copropriétés immatriculées en Île-de-France :

- 1 110 cabinets indépendants, dont près de 300 implantés quasi-exclusivement à Paris.
- 10 groupes :
Foncia, Nexity, Citya, Loiselet & Daigrement, Sergic, Immo de France, Oralia, ORPI, Crédit agricole immobilier, Dauchez
- 11 nouveaux entrants :
Syndic One, Bellman, Homeland, Hello Syndic, Le Bon Syndic, Ecosyndic, SyndicEnLigne, Coprox, Clicsyndic, The New Agency, Quartus Syndic
- 23 syndicats sociaux ou bailleurs sociaux directement.
- 11 administrateurs judiciaires.
- 14 entreprises « autres » : par exemple des sociétés de gestion de patrimoine tertiaire.

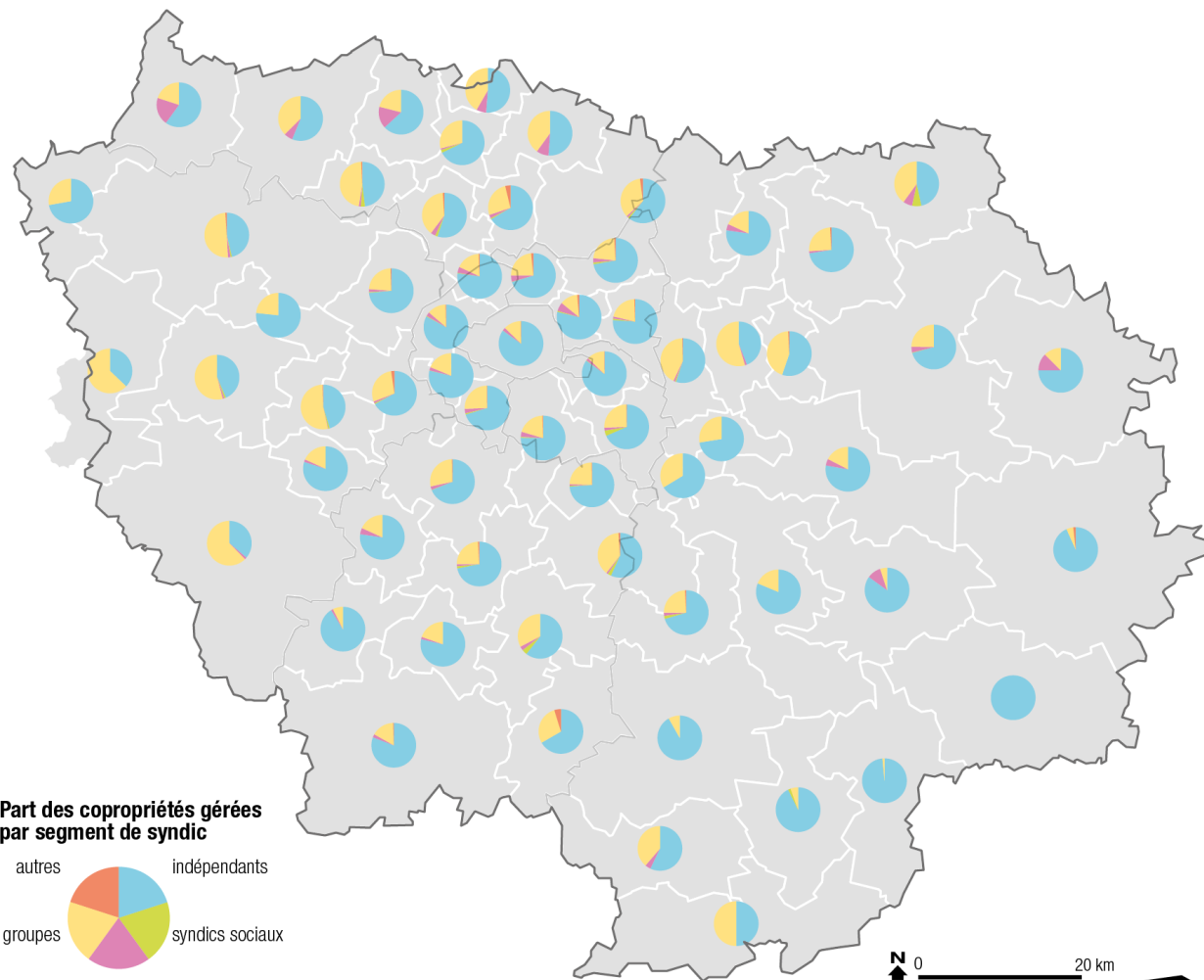
Description des segments en Île-de-France

Parts de marché des segments			
	% Copropriétés	% Lots	Taille moyenne des copropriétés (nombre de lots)
Groupes	19 %	24 %	41 lots
Indépendants	78 %	72 %	30 lots
Nouveaux entrants	2,5 %	1,7 %	23 lots
Syndics sociaux	0,5 %	1,1 %	70 lots
Autres	0,4 %	1,4%	72 lots

Sont comptées uniquement les copropriétés en gestion professionnelle connue

- Les Groupes représentent 24 % des lots gérés, mais seulement 19 % des copropriétés.
- En moyenne, la taille des copropriétés gérées par les Nouveaux entrants est plus petite que celles gérées par les Indépendants et par les Groupes.

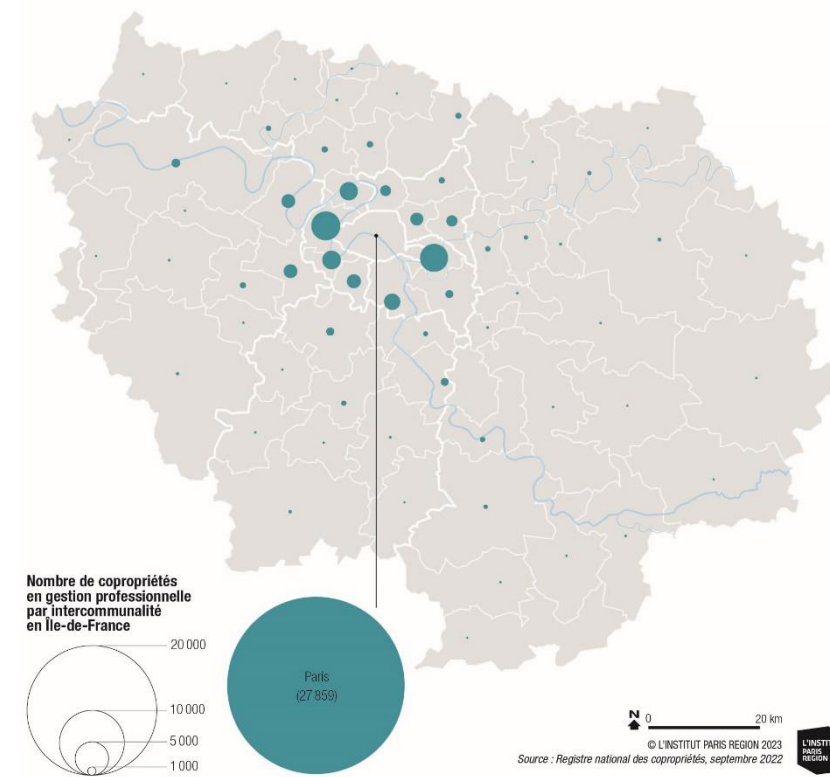
Parts de marché des segments par intercommunalité en Île-de-France : part de copropriétés en gestion professionnelle du territoire gérée par segment



© L'INSTITUT PARIS REGION 2023
Source : RNC 2022, exploitation Institut Paris Region



Nombre de copropriétés en gestion professionnelle par intercommunalité en Île-de-France

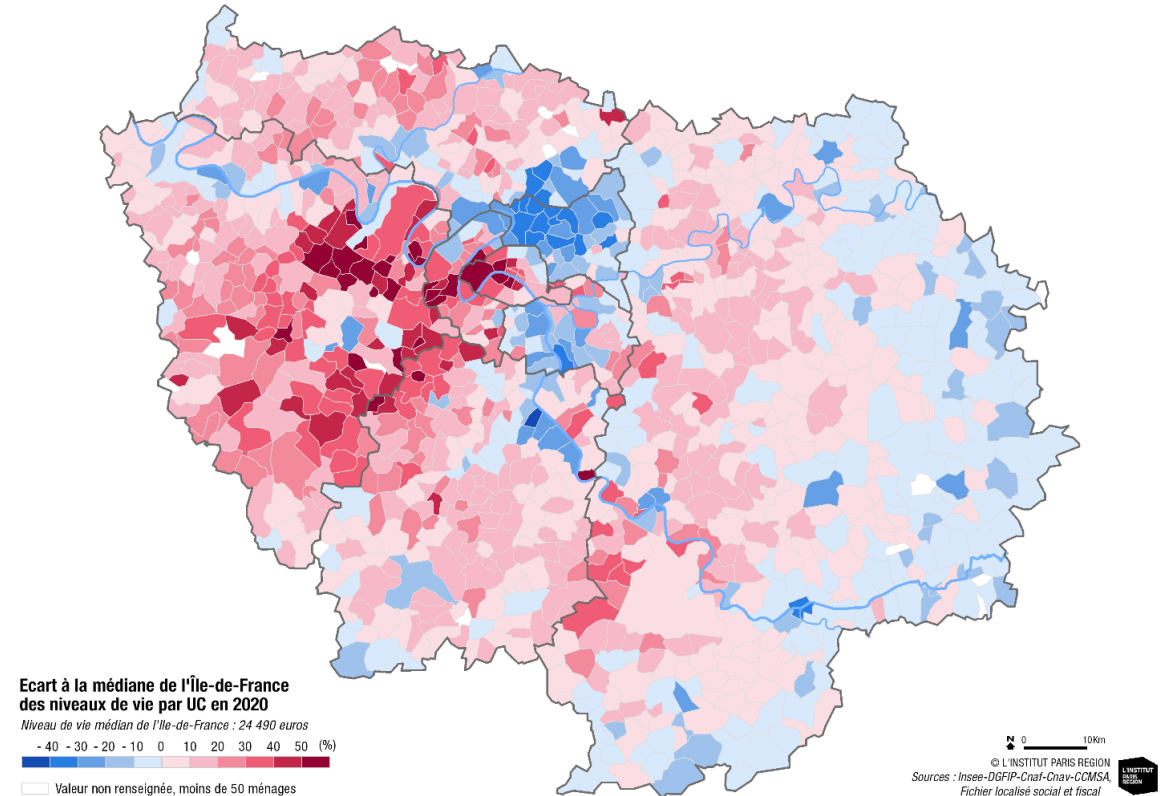


© L'INSTITUT PARIS REGION 2023
Source : Registre national des copropriétés, septembre 2022



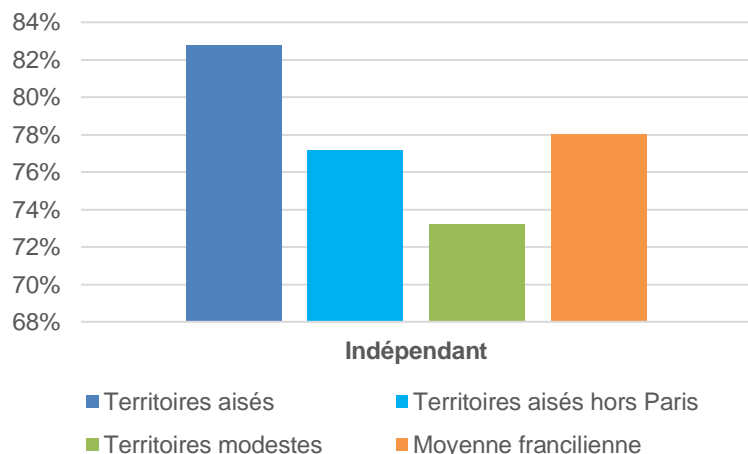
L'analyse du marché de syndics au regard des différences socioéconomiques des territoires en Île-de-France

- Comparaison entre les syndics situés sur les territoires franciliens avec un niveau de vie médian **supérieur de 20 %** à la médiane régionale et les territoires avec un niveau de vie **inférieur de 10 %** à la médiane régionale.
- **Territoires aisés** (y compris Paris) : 38 680 copropriétés, soit **58 %** des copropriétés franciliennes en gestion professionnelle connue.
- **Territoires aisés hors Paris** : 10 822 copropriétés, soit **16 %** des copropriétés franciliennes en gestion professionnelle connue.
- **Territoires modestes** : 12 283 copropriétés, soit **18 %** des copropriétés franciliennes en gestion professionnelle connue.

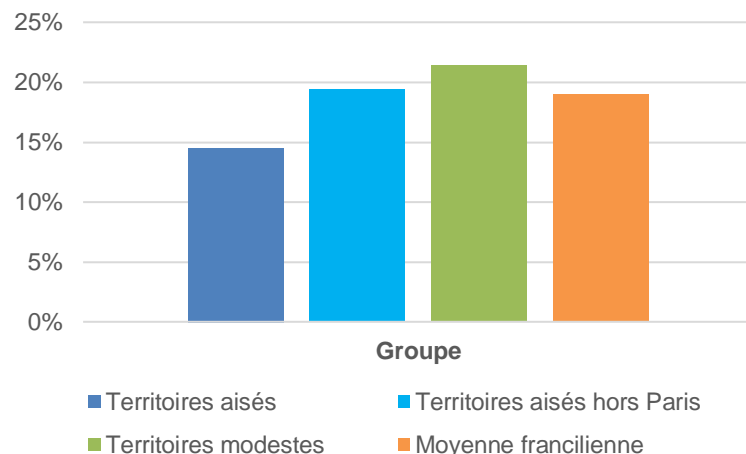


L'analyse du marché de syndicats au regard des différences socioéconomiques des territoires en Île-de-France

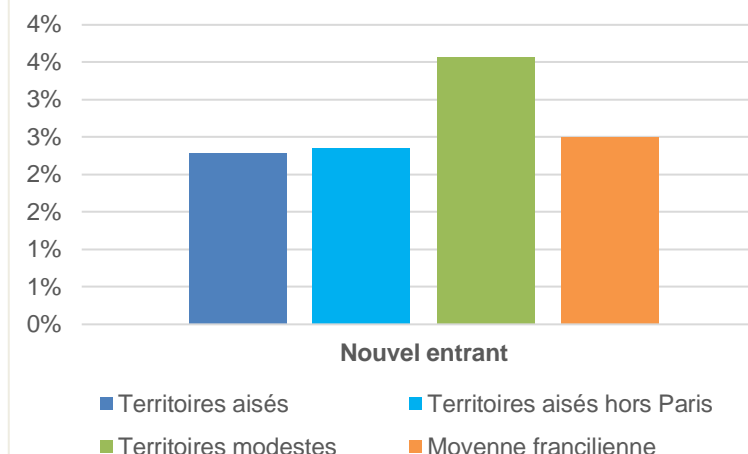
Part de marché des syndicats indépendants par type de territoire



Part de marché des Groupes par type de territoire



Part de marché des nouveaux entrants par type de territoire



Merci pour votre attention

L'équipe des « Mutations contemporaines du métier de syndic » :
L'Institut Paris Region (F. Barnhusen, AC. Davy), G. Brisepierre, C. Juillard, S. Le Garrec

