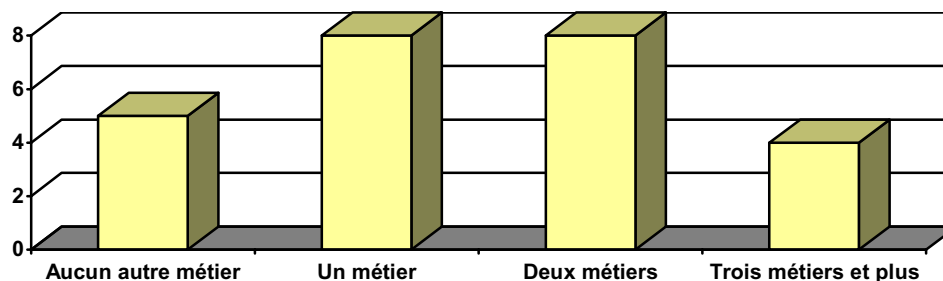


Résultats de l'enquête syndic 2004

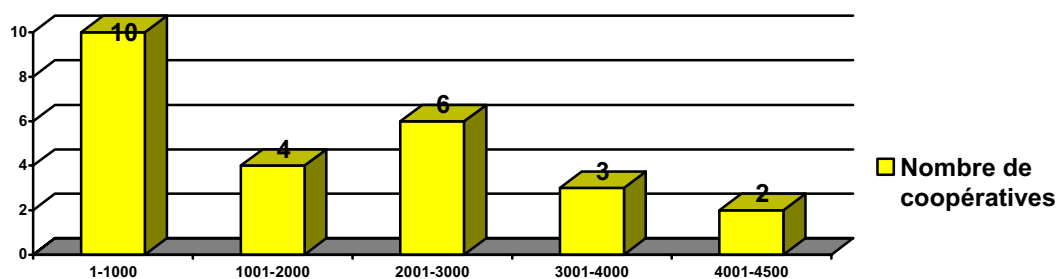
Enquête réalisée auprès des adhérents en 2005 sur les données 2004.

1. L'activité de syndic

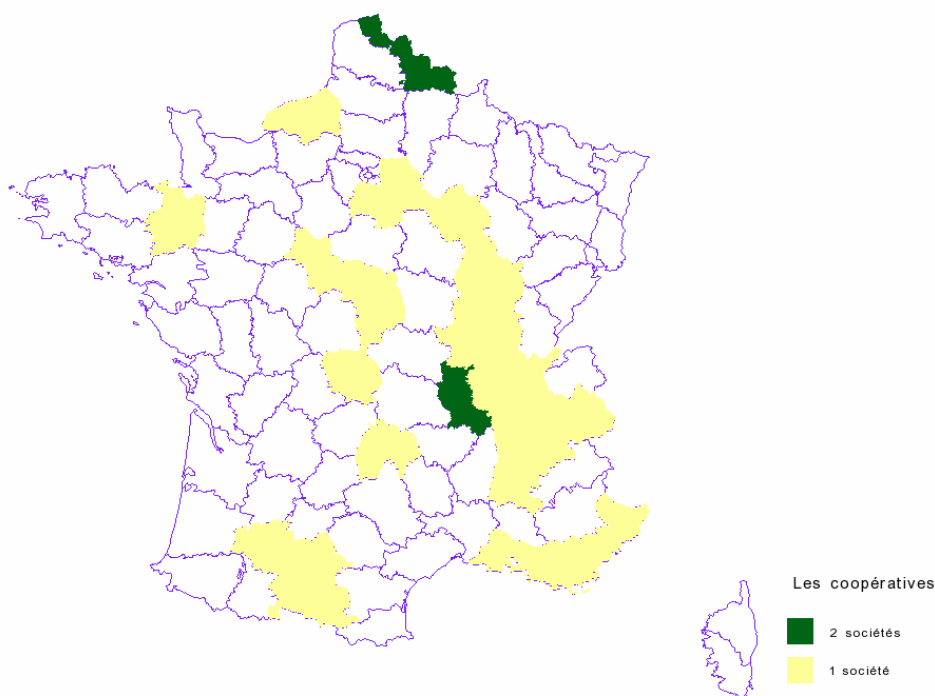
25 coopératives, en 2004, exercent une activité de syndic :



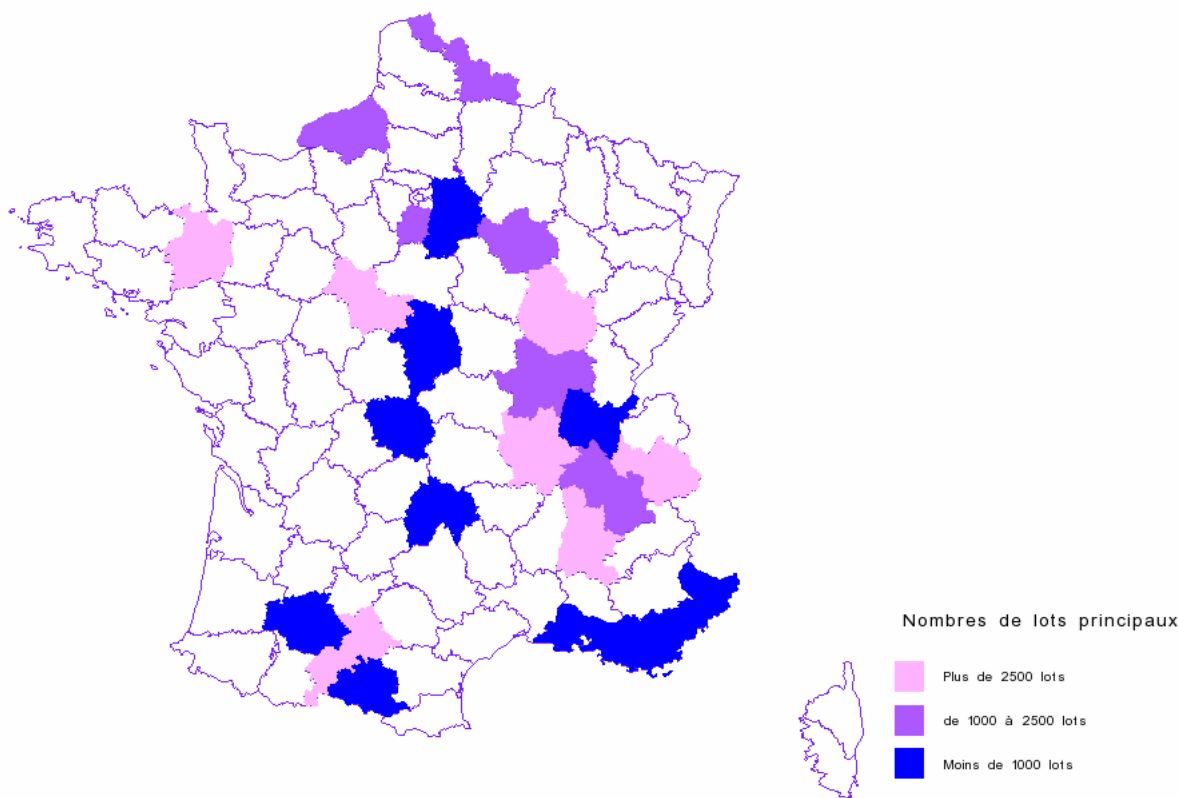
Les coopératives gèrent 747 immeubles qui comptent 42 655 lots, dont 26 682 lots logements. La taille moyenne de la copropriété est de 35 logements. L'activité évolue faiblement entre 2003 et 2004, 36 immeubles ont été pris en gestion, pour 1 745 lots, et 29 immeubles comptant 1128 lots ont été perdus.



La couverture géographique des sociétés intervenant dans le syndic laisse apparaître une concentration d'acteurs de l'Île-de-France au Rhône-Alpes.

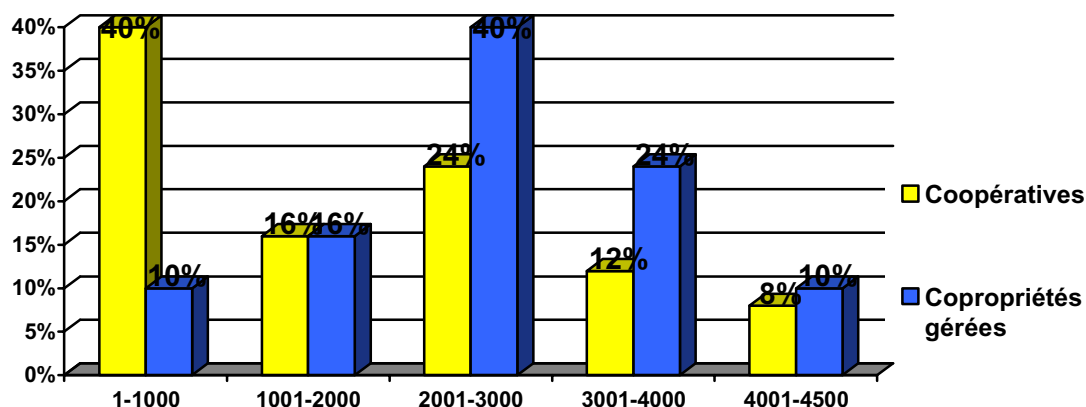


La couverture géographique des lots en gestion laisse apparaître que les sociétés qui en gèrent le plus sont localisés pour l'essentiel en Rhône-Alpes :



On identifie deux types de population de coopératives intervenant en gestion de syndic :

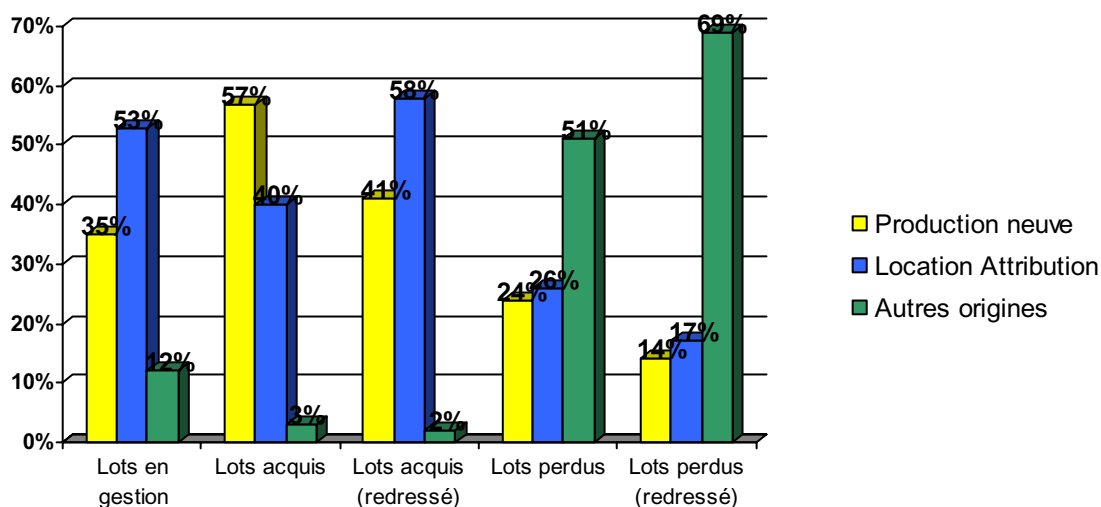
- § Un noyau dormant : il est constitué de plus de la moitié des coopératives mais celles-ci ne gèrent qu'un quart de copropriétés.
- § Les actives : elle sont un peu moins de la moitié mais gèrent 75% des lots.



Le graphique se lit de la manière suivante : les coopératives qui gèrent entre 1 et 1000 lots représentent 37% de l'ensemble des coopératives et elles gèrent 10% de l'ensemble des lots.

Parmi les coopératives du noyau dormant (12 sociétés), 30% n'ont d'autres activités que celle de syndic. Elles gèrent pour l'ensemble d'entre elles, des lots issus de la location-attribution.

La majorité des lots provient de la location-attribution :



En toute logique, la majorité des lots pris en gestion en 2004 provient de la production neuve (à 56%, de logements livrés par la coopérative elle-même et à 44% d'un autre organisme Hlm). En pondérant au nombre de lot en gestion par origine, le plus grand nombre de lots acquis provient de la location-attribution ; il s'agit en fait d'un transfert d'activité entre coopératives. La majorité des lots perdus provient d'immeubles en gestion confiés par des collectivités, des syndicats coopératifs, ...

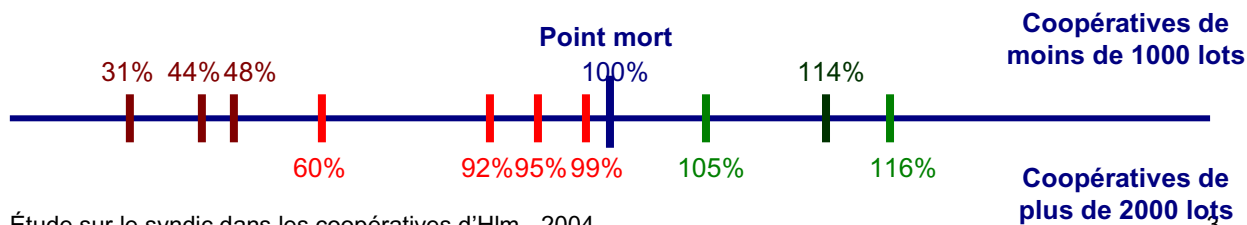
Sur les 24 coopératives, seules 8 perdent des lots en 2004 (1128 lots perdus), et parmi celles-ci, deux en perdent 71%. La perte des lots est donc circonscrite à très peu de sociétés. Par ailleurs, peu de coopératives gagnent des lots en 2004, elles sont 9 pour 1745 lots. Trois d'entre elles cumulent 80% des lots gagnés.

Les gains et pertes de lots interviennent pour l'essentiel, pour les coopératives du groupe actif : 2/3 des lots perdus et 85% des lots gagnés sont gérés par des sociétés qui ont entre 2000 et 3000 lots. Ce sont en effet les sociétés les plus exposés.

Le point mort communiqué par les coopératives dépend du nombre de lot en gestion : il est de 1900 lots en moyenne, mais de 1000 lots pour les sociétés du noyau dormant et de 2600 lots pour les actives.

Ces chiffres permettent d'étudier le rapport entre poids mort estimé et nombre de lots en gestion :

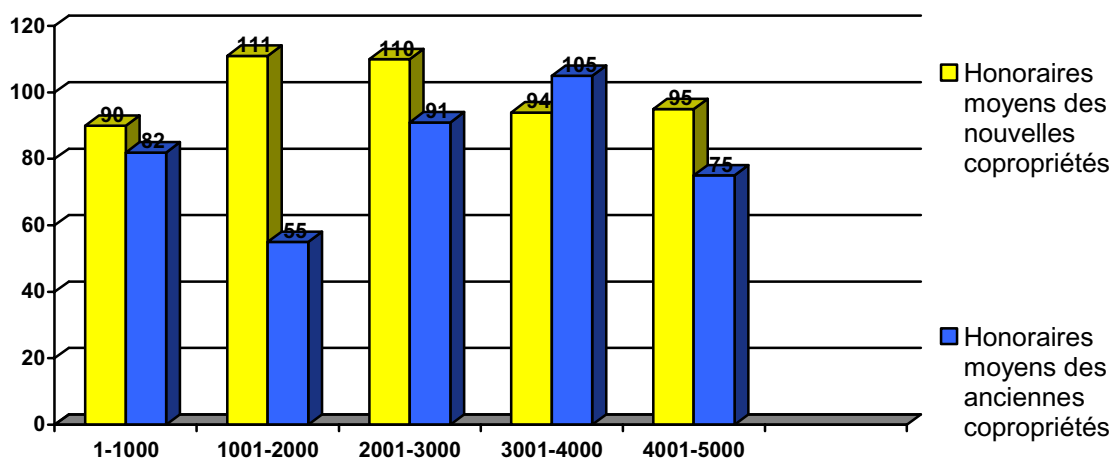
- § pour les coopératives actives : la moyenne des lots gérés est à 92% du point mort moyen, avec des situations oscillant entre 60% et 116% (4 sociétés sont en dessous de leur point mort et deux au-dessus).
- § Pour les sociétés du noyau dormant, la moyenne des lots gérés est à 48% du point mort moyen avec des situations beaucoup plus contrastées, 3 coopératives étant bien en deçà de leur point mort, de 31% à 44% de leur objectif.



Ces dernières données montrent, s'il le fallait encore, que l'activité de gestion de syndic est une activité où il est difficile d'atteindre l'équilibre.

2. Gestion des copropriétés

Les données concernant les honoraires sont à interpréter avec précautions, elles ne couvrent pas toutes le même type de prestations.



Les honoraires moyens pratiqués évoluent selon le nombre de lots gérés par la coopérative, mais il n'existe pas de situations particulièrement contrastées. L'honoraire moyen pour les copropriétés nouvellement pris en gestion est de 105€ au lot, alors qu'il n'est que de 86€ pour les anciens lots.

$\frac{3}{4}$ des appels de fonds sont trimestriels.

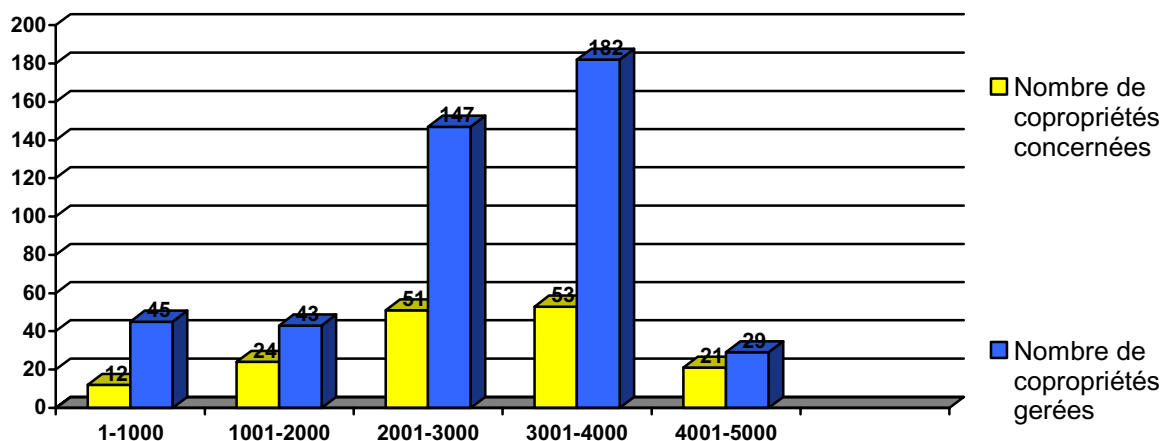
17 coopératives ont mis en place sur l'ensemble de leurs copropriétés le carnet d'entretien. Seules 7 sociétés n'ont pas généralisé sa mise en place, mais celle-ci est en cours : sur les 320 copropriétés gérées par ces 7 coopératives, le déploiement du carnet d'entretien concerne seulement 57 d'entre elles.

3. La gestion financière

Le compte épargne pour grosses réparations

Près de $\frac{2}{3}$ des coopératives ont mis en place un système de provision pour grosses réparations ; elle concerne 446 copropriétés.

Toutefois, la mise en place d'un tel système relevant d'une décision votée en assemblée générale des copropriétaires, elle n'est pas systématiquement appliquée dans l'ensemble des copropriétés. Le graphique suivant présente, pour les sociétés qui pratiquent la "PGR", le nombre de copropriétés gérées, et le nombre de copropriétés ayant opté pour la mise en place d'une provision.



On se rend donc compte que même si deux coopératives sur trois proposent ce service, il ne concerne que peu de copropriétés : 34% des immeubles gérés par les actives ont opté pour ce service alors qu'ils sont 39% pour le noyau dormant.

Sur les 10 sociétés ne pratiquant pas la provision, 5 comptent proposer ce système à leurs copropriétés. Ces 5 coopératives gèrent 96 copropriétés pour près de 7500 lots. Les 5 autres sociétés qui ne comptent pas proposer ce service gèrent 183 copropriétés pour un peu plus de 6000 lots.

Le montant moyen provisionné mensuellement par lot est de :

- § 6€ pour les immeubles de 5 à 10 ans
- § 11€ pour les immeubles de 11 à 15 ans
- § 21€ pour les immeubles de 16 à 25 ans
- § 24€ pour les immeubles de plus de 25 ans

La gestion en comptes séparés

La mise en œuvre d'un compte séparé est pratiquée dans 15 sociétés gérant 343 copropriétés représentant 15 000 lots. Les 9 sociétés qui ne mettent pas en place de gestion en compte séparé sont donc celles qui gèrent le plus de lots.

C'est dans les coopératives du noyau dormant que la pratique est la plus répandue puisque 9 sociétés sur 13 l'ont mise en place. Il en va de même pour les sociétés constituant le cœur de l'activité de syndic, celles qui gèrent entre 2000 et 3000 lots où 4 coopératives sur 6 ont mis en place ce mode de gestion.

Seules 20% des coopératives place le compte séparé sur un compte rémunéré (sur la base du Livret A).

4. Organisation de l'activité

Mode d'organisation

<i>Rattachement du service ou de la fonction</i>	Service autonome	Sous la responsabilité d'une personne	Aucun service de rattachement
Moins de 1000 lots	<u>2 coopératives</u> : - 2 Direction générale	<u>3 coopératives</u> : - Direction Générale - Contentieux - Direction du patrimoine	<u>5 coopératives</u> : 2 Direction Générale
De 1001 à 2000 lots	<u>1 coopérative</u> : - Direction commerciale		<u>1 coopérative</u> : Direction Générale
De 2001 à 3000 lots	<u>6 coopératives</u> : - 6 Direction générale - 2 Direction de la gestion Immobilière		
De 3001 à 4000 lots	<u>2 coopératives</u> : - 1 Direction générale - 1 Direction de la gestion Immobilière	<u>1 coopérative</u> : Direction générale	
Plus de 4001 lots	<u>1 coopérative</u> : Direction générale	<u>1 coopérative</u> : Direction générale	
TOTAL	12	5	6

Un peu plus de la moitié des coopératives a organisé la gestion de syndic autour d'un service autonome et identifié comme tel. C'est pour les sociétés du groupe actif que l'organisation autour d'un service autonome est la plus répandue.

La direction de rattachement est très majoritairement la direction générale, quelque soit le mode d'organisation retenu.

En ce qui concerne plus spécifiquement les organisations qui ne bénéficient pas de services autonomes, le rattachement fonctionnel du personnel qui intervient dans la gestion de syndic relève de la Comptabilité ou de la direction administrative dans tous les cas. Interviennent en plus du personnel rattaché aux services techniques.

Le personnel

Les 12 coopératives qui disposent d'un service autonome affectent 52 personnes en équivalent temps plein à la gestion de syndic

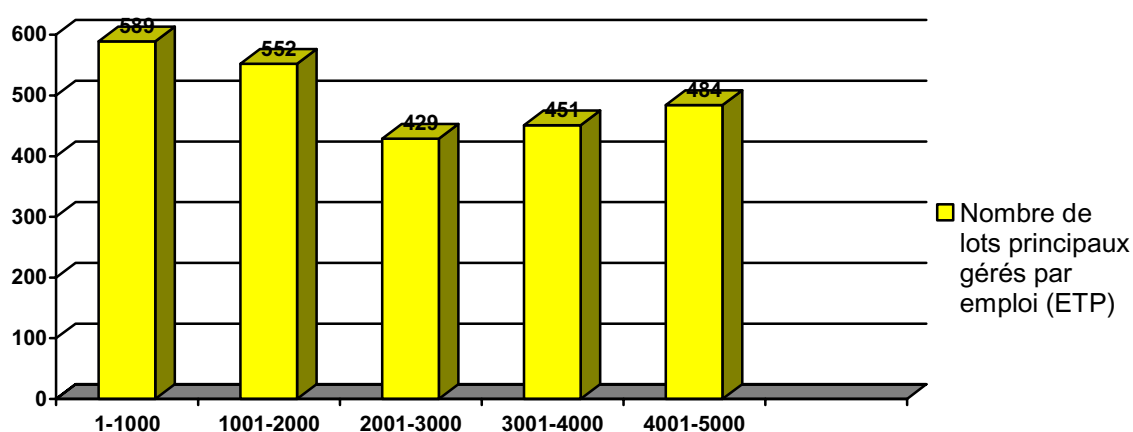
Les sociétés ne disposant pas d'un service autonome affectent 8 personnes en équivalent temps plein à la mission de gestion de syndic.

<i>Personnes affectées en équivalent temps plein</i>	Service autonome	Sous la responsabilité d'une personne ou sans rattachement
Moins de 1000 lots	4	6
De 1001 à 2000 lots	3	2
De 2001 à 3000 lots	25,8	-
De 3001 à 4000 lots	14,9	2
Plus de 4001 lots	3,5	3
TOTAL	51,2	13

L'ensemble de ces coopératives emploient 169 personnes au total en 2004.

Par ailleurs, les sociétés gèrent 93 gardiens qui sont essentiellement employés dans les coopératives actives (90 gardiens).

Le niveau des ressources humaines affecté à la gestion des copropriétés ne varie pas de manière significative selon le type de coopérative (celle du noyau dormant ayant moins de personnel par lot). En moyenne, 484 lots sont gérés par un emploi en équivalent temps plein.



5. Les perspectives

Alors que 8 sociétés ont abandonné l'activité de syndic depuis 2000 (dont la moitié au profit d'une autre structure Hlm), seules deux coopératives déclarent souhaiter quitter le métier de gestionnaire de syndic : une qui gère moins de 1000 lots, l'autre ayant plus de 2000 lots et qui souhaite se recentrer sur le métier de promoteur.

Plus de la moitié des coopératives souhaitent quant à elle développer leur activité.

Parmi les modes de développement choisis, 7 optent pour la croissance externe (dont 6 coopératives actives) : 3 en récupérant des lots issus de la promotion d'autres coopératives d'Hlm, toutes en récupérant des lots issus du milieu Hlm autre que coopératif, 4 de SEM et 3 de collectivités locales.

La croissance interne (par la prise en gestion de lots issus de l'activité de promotion de la société) est le mode de développement le plus largement préféré puisque 14 coopératives ont opté pour cette solution. Deux tiers des coopératives du noyau dormant souhaite développer leur activité par la promotion, même si la stratégie adoptée n'est pas le développement du syndic, mais celui de la promotion.

Six coopératives comptent développer leur activité à la fois par croissance externe et interne.

Seules 5 sociétés estiment devoir renforcer leur structure afin de faire face à leur développement et le nombre d'embauche prévu reste fort modeste puisque 2 sociétés estiment devoir créer un poste chacune.