



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



Sondages sur la loi Climat et Résilience

Septembre 2022





DESCRIPTIF

- **Objectif** : Interroger les adhérents FNAIM afin d'avoir leur ressenti sur la rénovation énergétique, saisir l'attitude de leurs clients bailleurs quant aux obligations à venir et comprendre l'évolution de l'avancée des chantiers de copropriétés.

- **Méthodologie** : 2 enquêtes en ligne réalisées en interne du 30 août 2022 au 13 septembre 2022 auprès de nos adhérents :
 - Une enquête auprès des gestionnaires locatifs, 7 questions
 - Une enquête auprès des syndics, 11 questions.

- **Nombre de répondants** (au 13 septembre 2022) :
 - 512 pour l'enquête auprès des gestionnaires locatifs
 - 245 pour celle auprès des syndics.

- **Questionnaires** : voir annexes.





SYNTHÈSE

- Près de la moitié des administrateurs de biens déclarent moins de 10% de logements F ou G dans le parc de logements qu'ils gèrent ; un quart déclarent en avoir entre 10 et 20% ; 11% des agences déclarent avoir au moins 30% de passoires énergétiques dans le parc de logements qu'ils gèrent.
- Moins d'un tiers des bailleurs de passoires énergétiques choisissent de rénover leur bien. 31% choisissent de relouer en l'état, 26% choisissent de vendre le bien.
- Sans surprise, le principal frein à la réalisation de travaux de rénovation énergétique est le coût de ces derniers, même si les difficultés techniques sont un autre frein très identifié, cité par plus de 6 répondants sur 10. Enfin, les travaux sont dans plus de 40% des cas tributaires d'une décision d'AG de copropriété.
- Un tiers des syndicats enregistrent un retard de paiement de charges plus important cette année.
- Les trois quarts des syndicats ont fait voter une augmentation de budget prévisionnel.
- Quasiment la moitié des agences syndicats ont dans leur portefeuille des immeubles ayant déjà fait l'objet d'une rénovation énergétique. Un tiers des agences de syndicats ont fait voter davantage de travaux de rénovation énergétique cette année.





SOMMAIRE

1. Sondage gestionnaires locatifs

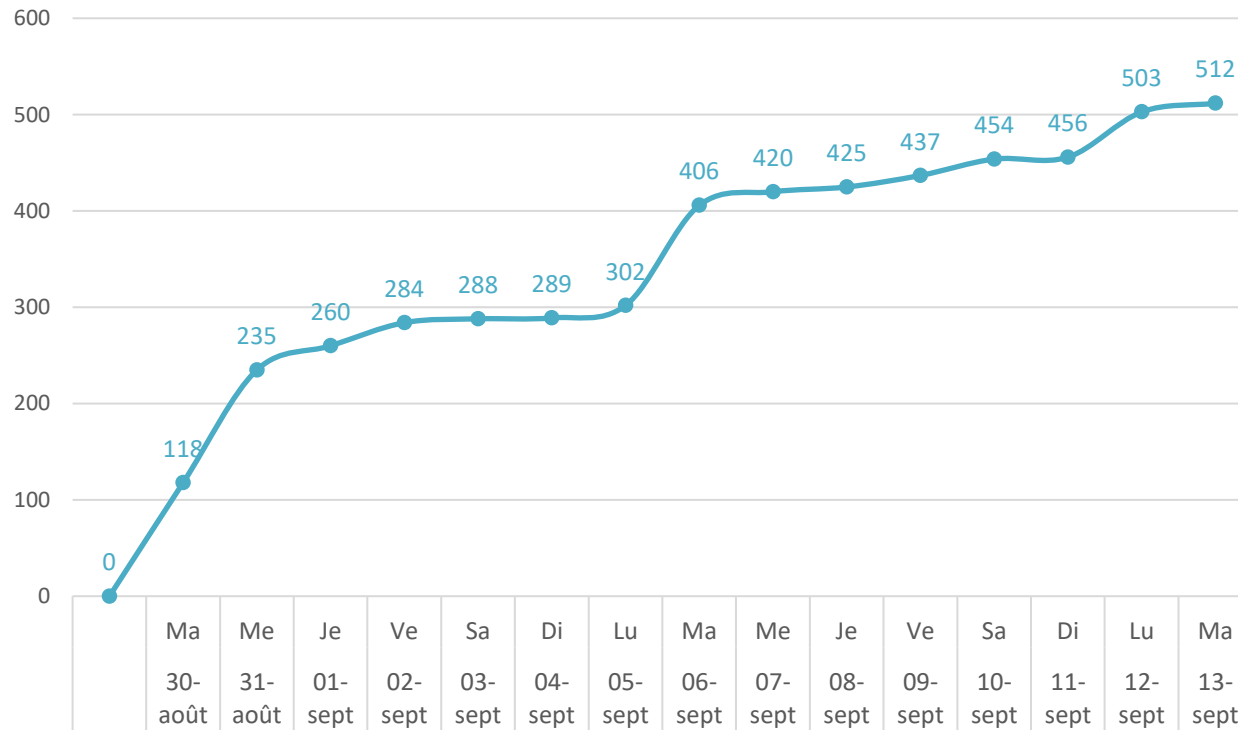
2. Sondage syndics

3. Annexes



SONDAGE GESTIONNAIRES LOCATIFS

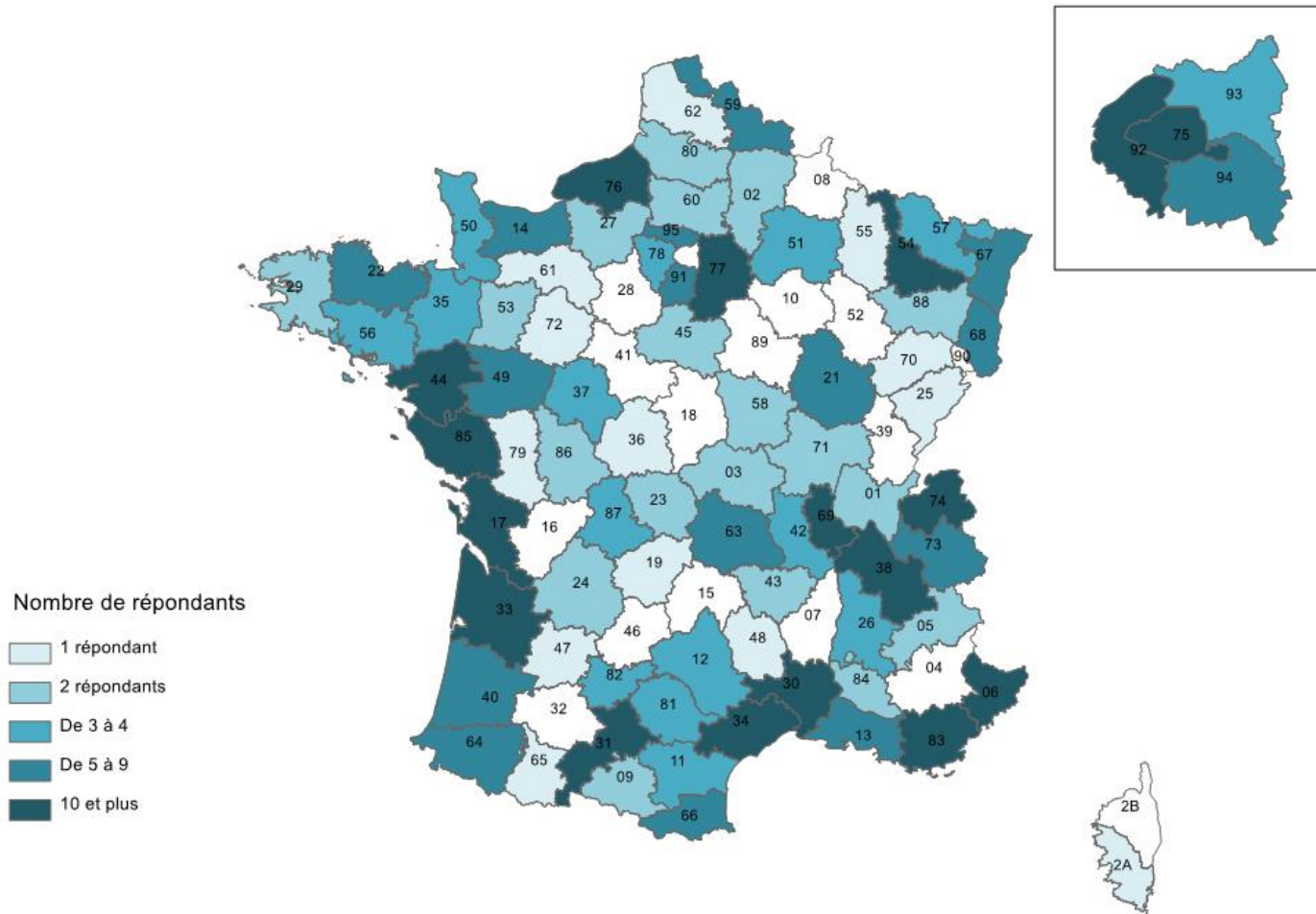
NOMBRE DE RÉPONDANTS



Enquête terrain : du 30 août 2022 au 13 septembre 2022.

512 adhérents gestionnaires locatifs ont répondu au questionnaire.

CARTE DES RÉPONDANTS



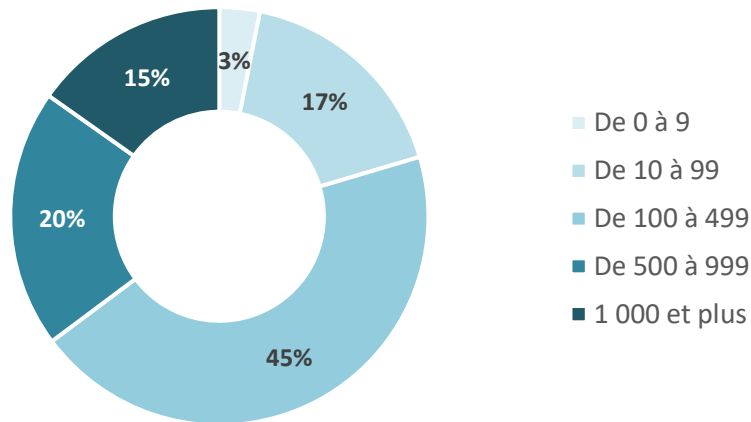
*Note : Les numéros figurant dans les départements sont les numéros de départements.
2 répondants des DROM ne figurent pas sur la carte (2 à la Réunion).*

NOMBRE DE RÉPONDANTS PAR RÉGION

Région	Nombre de répondants	% de répondants
Île-de-France	82	16%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	74	15%
Auvergne-Rhône-Alpes	69	14%
Occitanie	68	13%
Nouvelle-Aquitaine	57	11%
Pays de la Loire	43	8%
Grand-Est	38	7%
Normandie	24	5%
Bretagne	16	3%
Hauts-de-France	15	3%
Bourgogne-Franche-Comté	14	3%
Centre-Val de Loire	7	1%
DROM	2	0%
Corse	1	0%
Total	510	100%

NOMBRE DE LOTS D'HABITATION

Q2 - Combien gérez-vous de lots d'habitation ?



moyenne	639,3
médiane	300
min	0
max	16 000

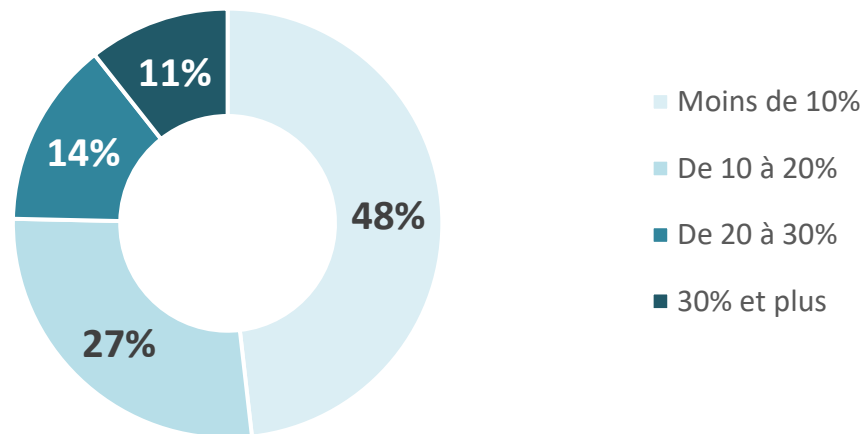
Les agences répondantes sont très diversifiées : 2 agences ont déclaré ne pas gérer de lot d'habitation, à l'opposé une agence gère 16 000 lots. En moyenne, les agences répondantes gèrent un peu plus de 600 lots. 45% des agences gèrent entre 100 et 499 lots.

Dans la suite de l'analyse, on distinguera 3 types d'agences : celles gérant moins de 100 lots (20%), celles gérant entre 100 et 499 lots (45%) et celles gérant 500 lots et plus (35%).



PART DE LOGEMENTS F OU G

Q3 - Quelle est la part de logements F ou G dans votre parc de logements gérés ?



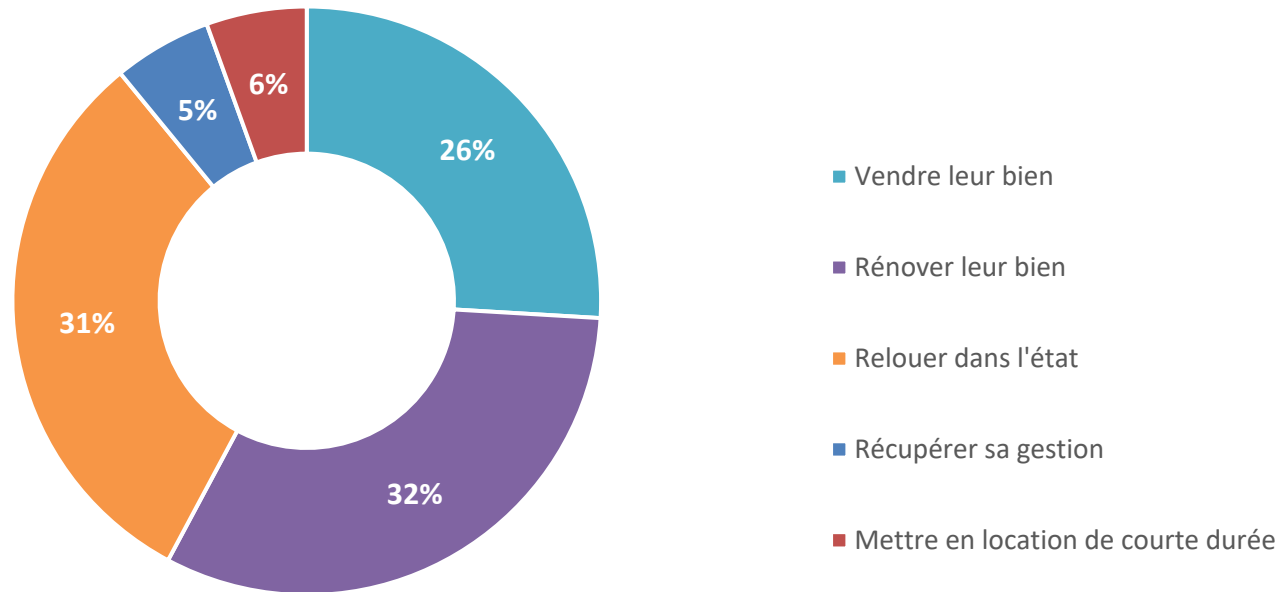
Près de la moitié des agences répondantes déclarent moins de 10% de logements F ou G dans leur parc de logements gérés. 11% des agences déclarent avoir au moins 30% de passoires énergétiques dans le parc de logements qu'ils gèrent.

Les agences gérant un petit portefeuille (moins de 100 lots gérés) sont plus nombreuses à déclarer moins de 10% de passoires énergétiques (57%), alors que les agences avec un portefeuille de 500 lots ou plus ont davantage de passoires énergétiques dans leurs portefeuilles (seules 41% d'entre elles déclarent moins de 10% de passoires énergétiques).



CHOIX DES BAILLEURS DE F OU G

Q4 - Quelles sont les parts approximatives de vos clients bailleurs F ou G qui choisissent de :

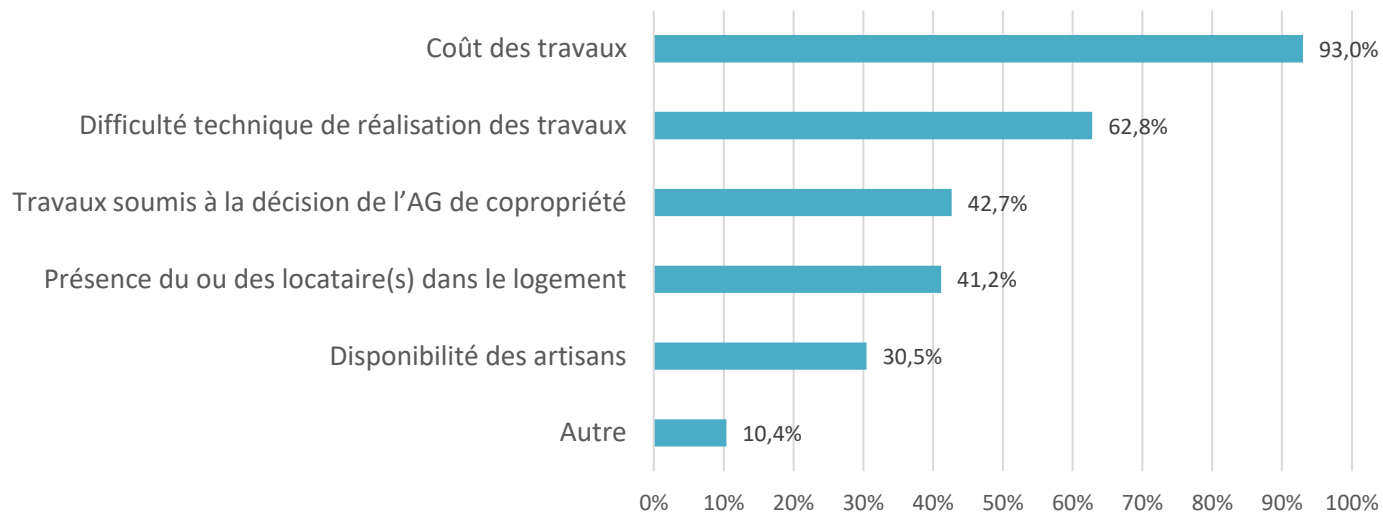


Le choix des bailleurs de passoires énergétiques se porte en premier lieu sur la rénovation du bien (32%). Mais 31% des bailleurs indiquent leur intention de le relouer en l'état, **plus d'un quart (26%) entendent vendre leur bien** et 6% opteront pour la location de courte-durée.

Le choix de récupérer sa gestion peut également être interprété comme une volonté de relouer en l'état.

FREINS À LA RÉALISATION DE TRAVAUX

Q5 - Quels sont les freins à la réalisation de travaux ? (plusieurs réponses possibles)



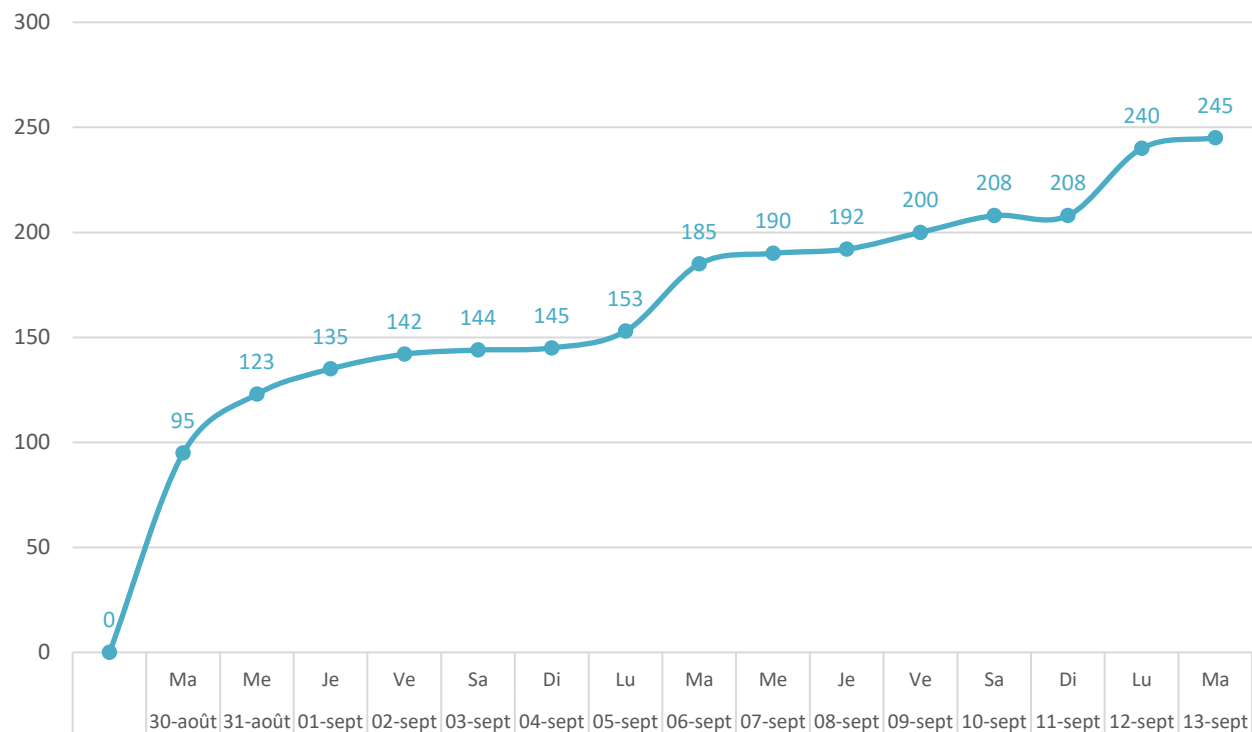
Comme attendu, le principal frein à la réalisation des travaux est leur coût, cité par plus de 9 répondants sur 10.

La difficulté technique de réalisation constitue un autre frein important, cité par plus de 6 répondants sur 10.



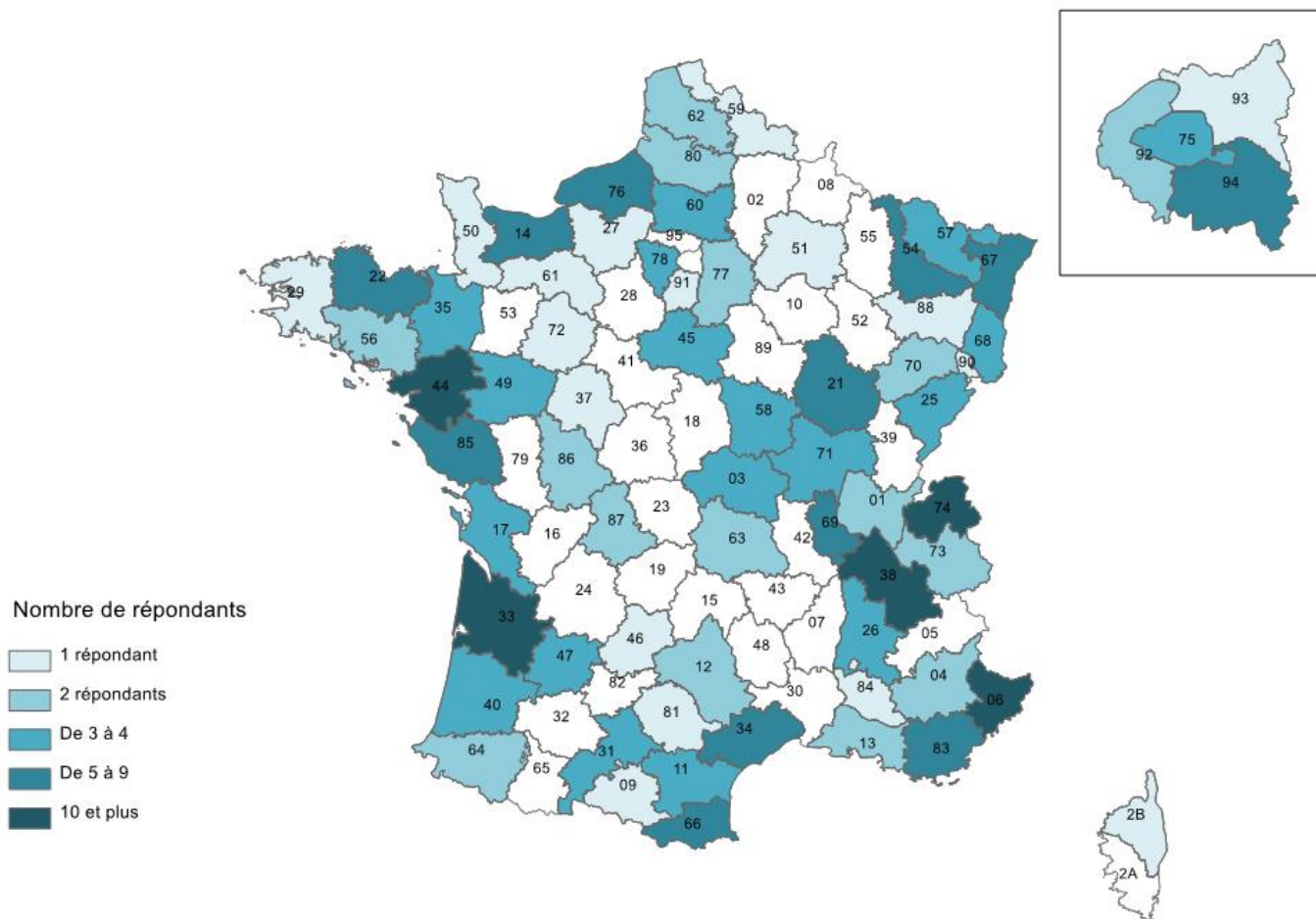
SONDAGE SYNDICS

NOMBRE DE RÉPONDANTS



Enquête terrain : du 30 août 2022 au 13 septembre 2022.
245 adhérents syndics ont répondu au questionnaire.

CARTE DES RÉPONDANTS



Note : Les numéros figurant dans les départements sont les numéros de départements.

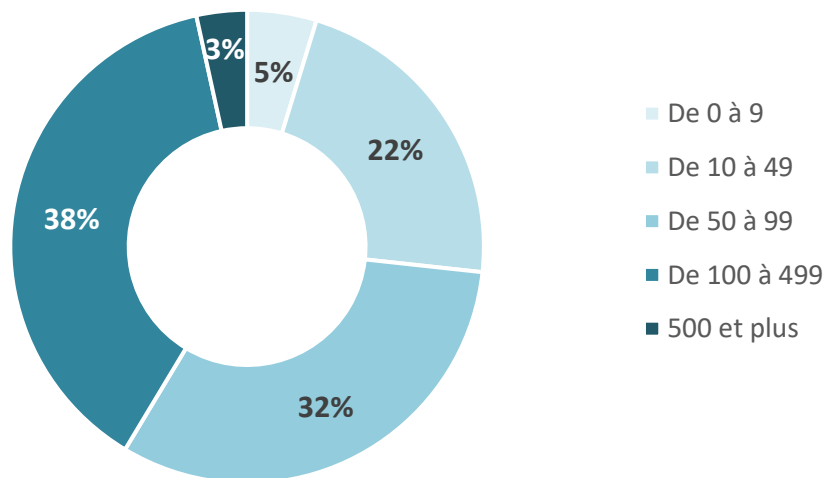
NOMBRE DE RÉPONDANTS PAR RÉGION

Région	Nombre de répondants	% de répondants
Auvergne-Rhône-Alpes	43	18%
Nouvelle-Aquitaine	29	12%
Pays de la Loire	24	10%
Grand-Est	24	10%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	24	10%
Occitanie	22	9%
Bourgogne-Franche-Comté	19	8%
Île-de-France	19	8%
Normandie	14	6%
Bretagne	11	5%
Hauts-de-France	9	4%
Centre-Val de Loire	5	2%
Corse	1	0%
Total	244	100%

La région Auvergne-Rhône-Alpes est sur-représentée parmi les répondants à l'inverse de la région Île-de-France, sous-représentée.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS GERÉES

Q2 - Combien de copropriétés gérez-vous ?



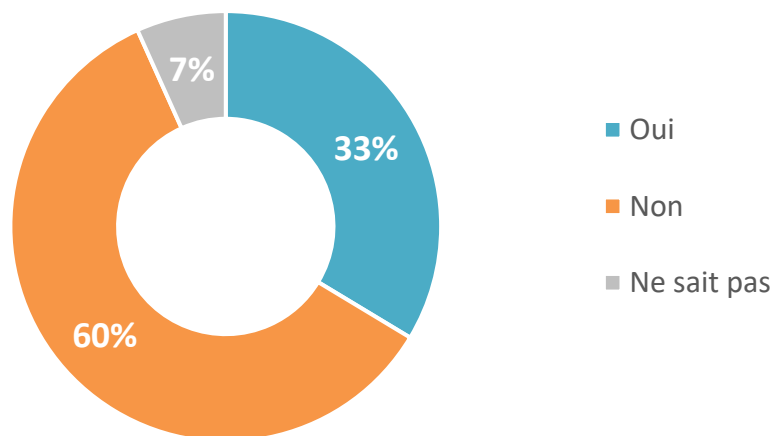
moyenne	120,9
médiane	80
min	0
max	1 000

On observe également une diversité parmi les agences répondantes exerçant l'activité de syndics : une agence déclare ne pas gérer de copropriété, à l'inverse une agence gère 1 000 copropriétés. La moyenne de copropriétés gérés par agence répondante est de 121. 70% des agences gèrent entre 50 et 499 copropriétés.

Pour la suite de l'analyse, on distinguera 3 types d'agences : celles gérant moins de 50 copropriétés (27%), celles gérant entre 50 et 99 copropriétés (32%), celles gérant au moins 100 copropriétés (41%)

RETARD PAIEMENT CHARGES

Q3 - Enregistrez-vous des retards de paiement de charges de copropriété plus importants cette année par rapport aux années précédentes ?

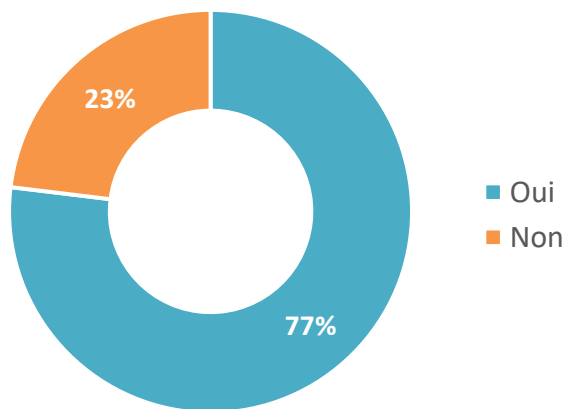


Un tiers des syndics enregistrent des retards de paiement de charges plus importants cette année.

A noter que les syndics avec un portefeuille de taille moyenne (entre 50 et 99 copropriétés) déclarent davantage constater des retards de paiement de charges (40%) alors que les syndics avec un petit portefeuille (moins de 50 copropriétés) l'observent moins (24%).

BUDGET PRÉVISIONNEL

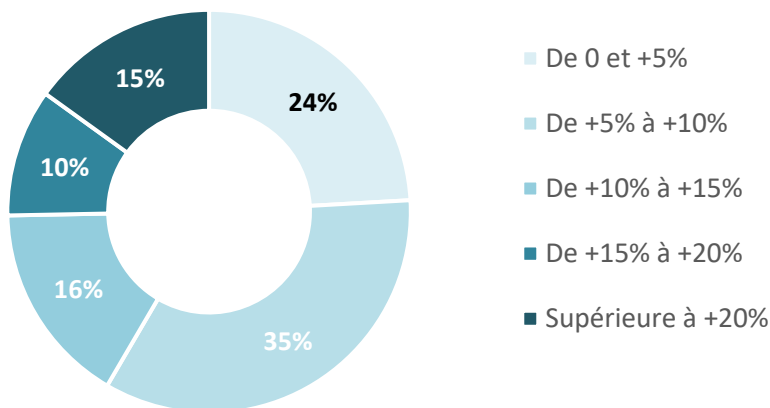
Q4 - Avez-vous fait voter en AG une augmentation de budget prévisionnel ?



Les ¾ des syndics ont fait voter en AG une augmentation de budget prévisionnel.

Plus le portefeuille de gestion de copropriétés est important, plus la probabilité d'avoir fait voter une augmentation de budget est forte : 67% pour les petits portefeuilles, 79% pour les portefeuilles moyens, 81% pour les portefeuilles les plus importants.

Q5 - Si oui, à combien environ s'élève cette augmentation en pourcentage ?

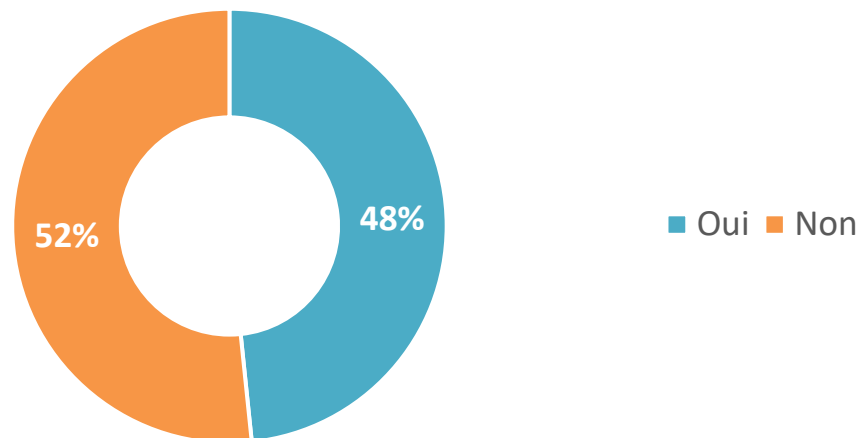


Pour environ 6 syndics sur 10 ayant fait voter une augmentation de budget prévisionnel, cette dernière est inférieure à +10%.

A noter que **15% des agences ont dû voter une augmentation supérieure à +20%**.

TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Q6 - Avez-vous dans votre portefeuille des immeubles ayant déjà fait l'objet de travaux de rénovation énergétique (entièrement terminés ou en cours) ?

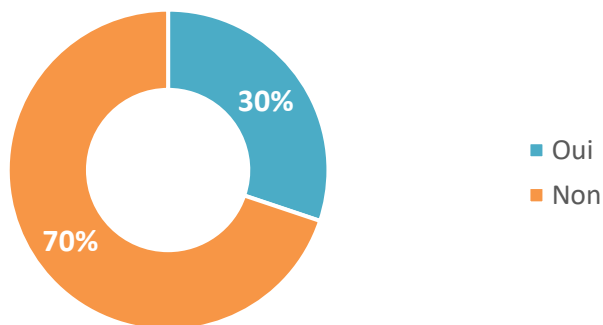


Près de la moitié des syndics ont dans leur portefeuille des immeubles ayant déjà fait l'objet de travaux de rénovation énergétique. La probabilité augmente selon la taille du portefeuille de l'agence en nombre de copropriétés : 31% pour les petits portefeuilles, 36% pour les portefeuilles moyens et 69% pour les grands portefeuilles.

Pour les syndics déclarant des immeubles ayant déjà fait l'objet de travaux, cela concerne en moyenne 6,8 immeubles. Pour 13% des syndics, cela concerne 1 immeuble, entre 2 et 9 immeubles pour 62% des syndics, et 10 immeubles ou plus pour 25% des syndics.

TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

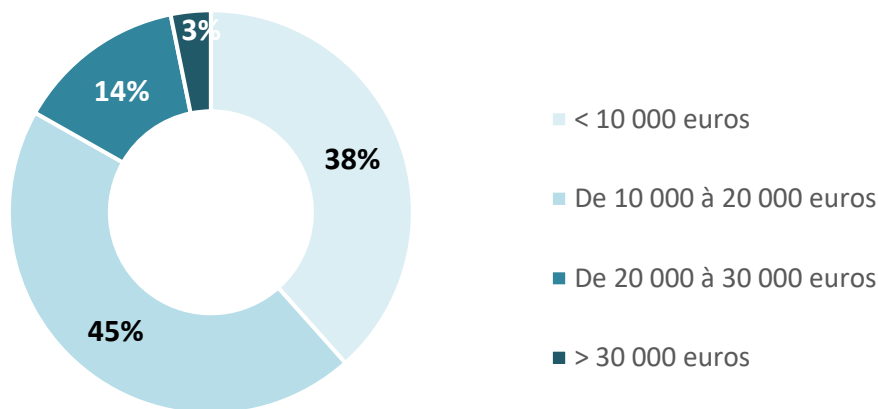
Q8 - Avez-vous fait voter davantage de travaux de rénovation énergétique par rapport aux années précédentes ?



Près d'un tiers des syndics ont fait voter davantage de travaux de rénovation énergétique cette année.

Cette proportion augmente avec la taille de l'agence en nombre de copropriétés : 19% pour les petits portefeuilles, 28% pour les portefeuilles moyens, 39% pour les portefeuilles les plus importants.

Q9 - Quel est en moyenne le coût par lot principal ?



Le coût par lot est généralement inférieur à 20 000 €.



ANNEXES



Questionnaire auprès des gestionnaires locatifs

1. Quel est le code postal de la ville où vous exercez vos activités ?
2. Combien gérez-vous de lots d'habitation ?
3. Quelle est la part de logements F ou G dans votre parc de logements gérés ?
 - Moins de 10%
 - De 10 à 20%
 - De 20 à 30%
 - 30% et plus
4. Quelles sont les parts approximatives de vos clients bailleurs de biens F ou G qui choisissent de :
 - Vendre leur bien : % ?
 - Rénover leur bien : % ?
 - Relouer dans l'état : % ?
 - Récupérer sa gestion : % ?
 - Mettre en location de courte durée : % ?
5. Quels sont les freins à la réalisation de travaux ? (plusieurs réponses possibles)
 - Difficultés techniques de réalisation de travaux
 - Coût des travaux
 - Disponibilité des artisans
 - Travaux soumis à la décision de l'AG de copropriété
 - Présence du ou des locataire(s) dans le logement
 - Autre, préciser : ...

Questionnaire auprès des syndics (1/2)

1. Quel est le code postal de la ville où vous exercez vos activités ?
2. Combien de copropriétés gérez-vous ?
3. Enregistrez-vous des retards de paiement de charges de copropriété plus importants cette année par rapport aux années précédentes ?
 - Oui
 - Non
 - Ne sait pas
4. Avez-vous fait voter en AG une augmentation de budget prévisionnel ?
 - Oui
 - Non
5. Si oui, à combien environ s'élève cette augmentation en pourcentage ?
 - De 0 à +5%
 - De +5 à +10%
 - De +10 à +15%
 - De +15 à +20%
 - Supérieure à +20
6. Avez-vous dans votre portefeuille des immeubles ayant déjà fait l'objet de travaux de rénovation énergétique (entièrement terminés ou en cours) ?
 - Oui
 - Non
7. Si oui, dans combien d'immeubles ?



Questionnaire auprès des syndics (2/2)

8. Avez-vous fait voter davantage de travaux de rénovation énergétique par rapport aux années précédentes ?

- Oui
- Non

9. Quel est en moyenne le coût par lot principal ?

- < 10 000 €
- De 10 000 à 20 000 euros
- De 20 000 à 30 000 euros
- > 30 000 euros
- Aucun travaux de rénovation énergétique n'a été voté





| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Document réalisé par
label@fnaim.fr



Reproduction autorisée sous réserve de la mention « *Source : FNAIM* »

