

---

# 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



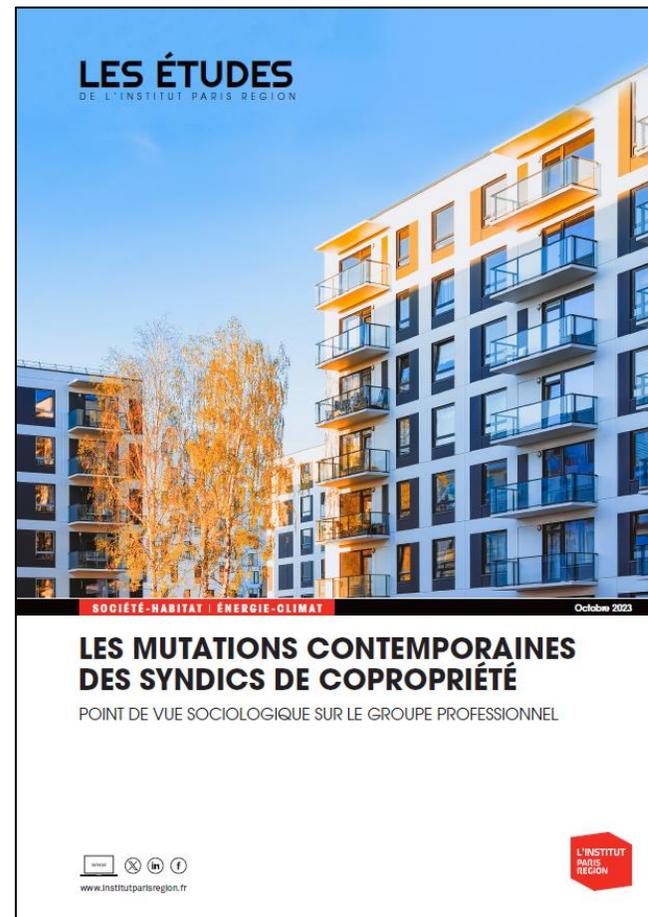
# Introduction

## 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

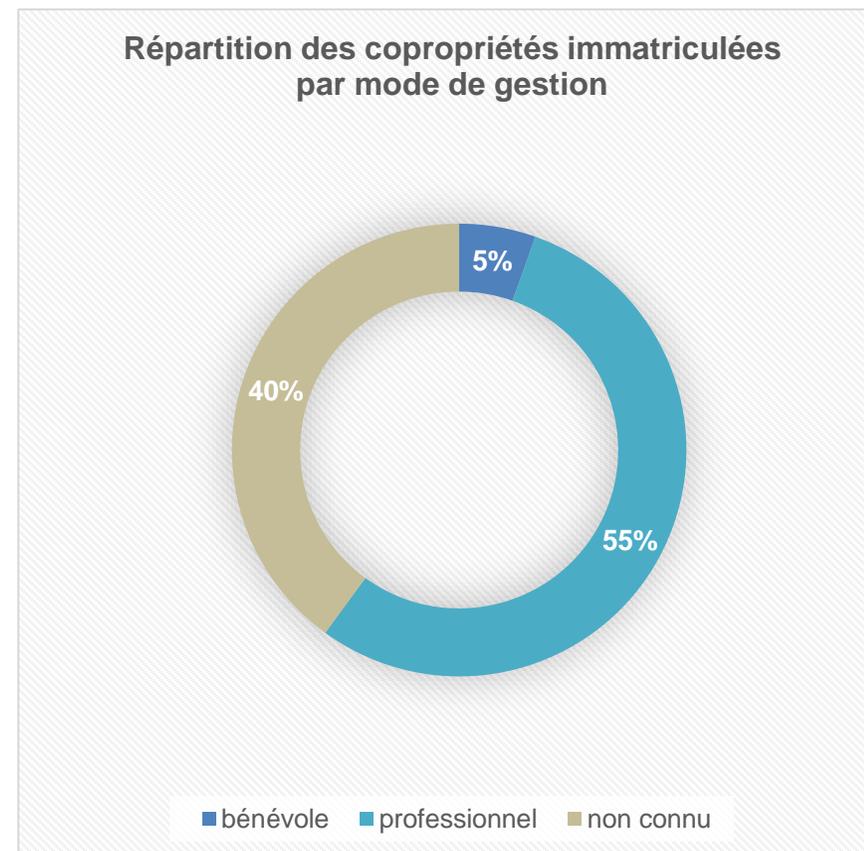
# Trois segments de syndics structurant notre observation

- **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 2<sup>nd</sup>e 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<sup>er</sup> 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 syndics 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 syndics sociaux ou bailleurs sociaux directement.
- 11 administrateurs judiciaires.
- 14 entreprises « autres » : par exemple des sociétés de gestion de patrimoine tertiaire.

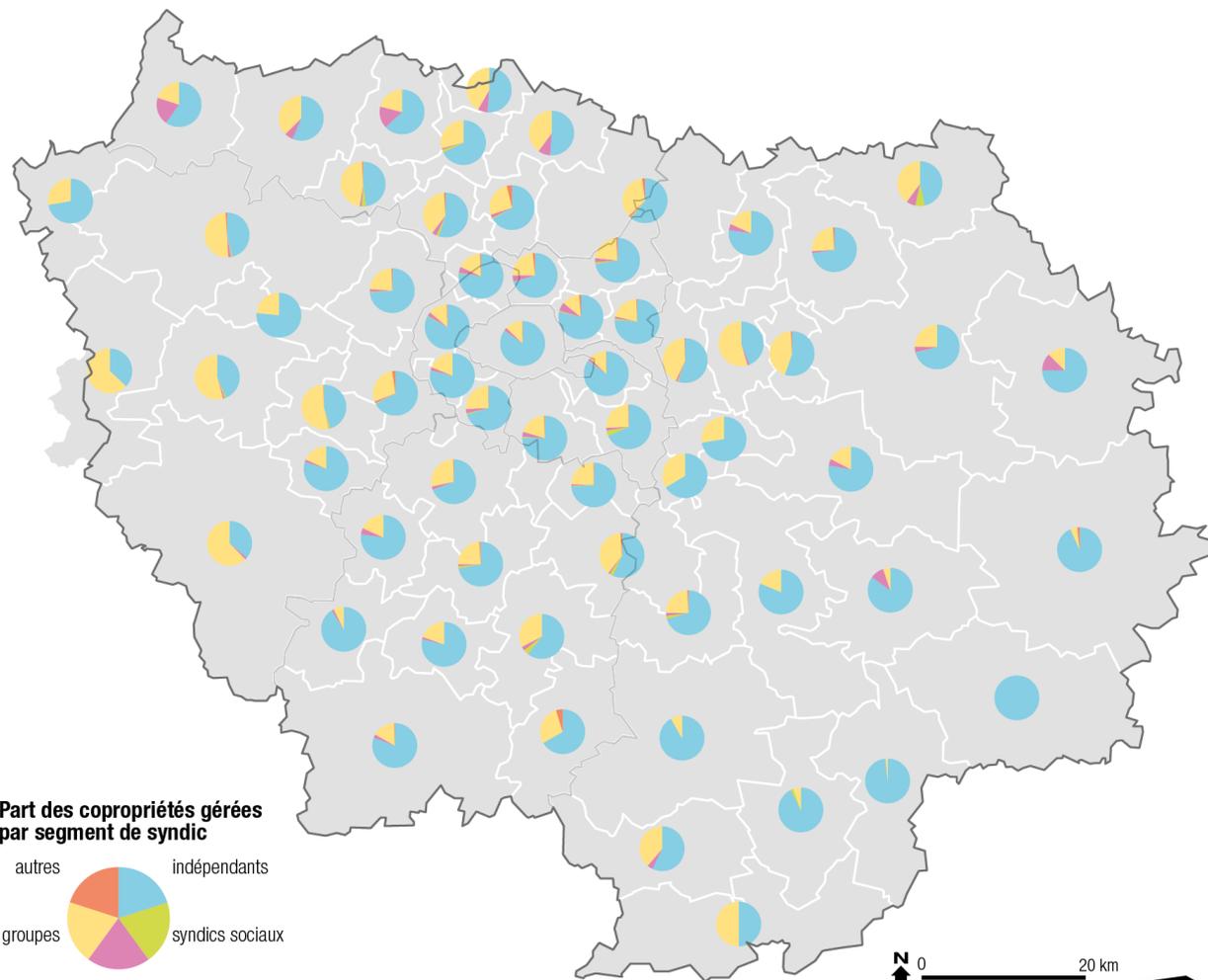
# Description des segments en Île-de-France

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

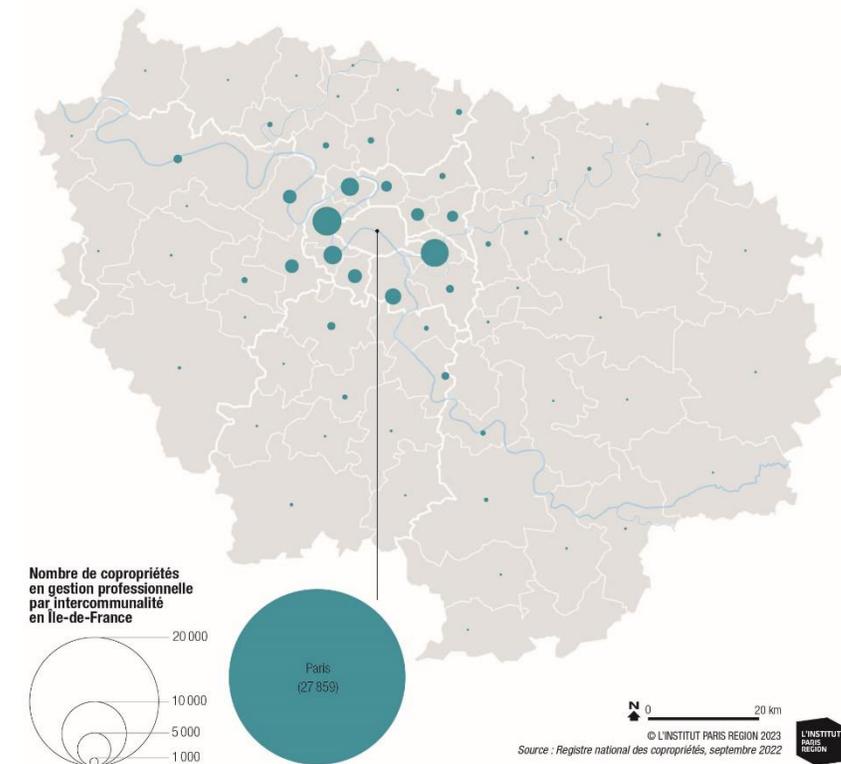
## Parts de marché des segments par intercommunalité en Île-de-France : part de copropriétés en gestion professionnelle du territoire gérée par segment



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



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

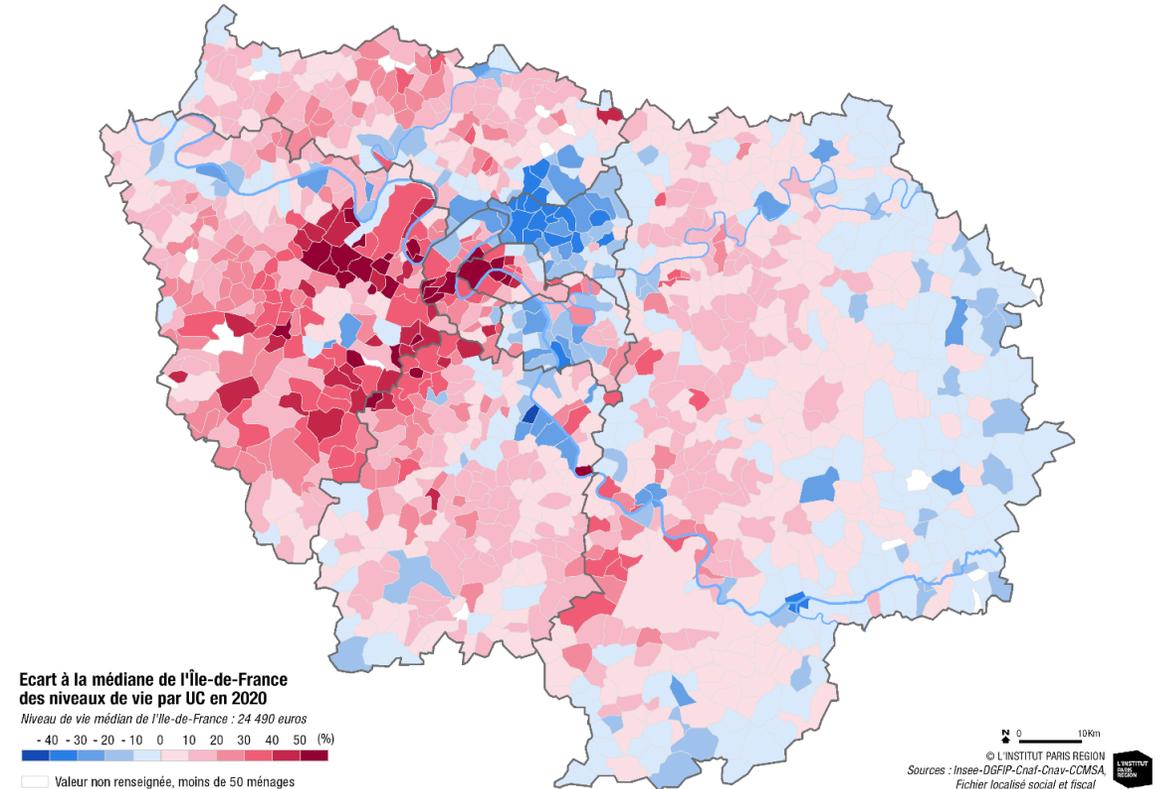


© L'INSTITUT PARIS REGION 2023  
Source : Registre national des copropriétés, septembre 2022



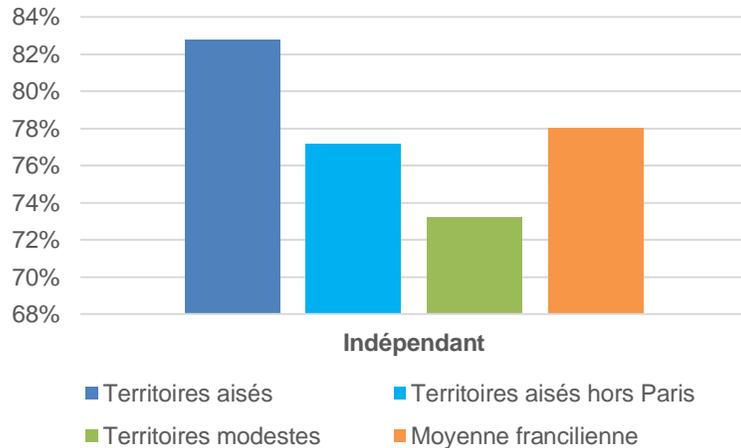
# L'analyse du marché de syndics au regard des différences socioéconomiques des territoires en Île-de-France

- 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.

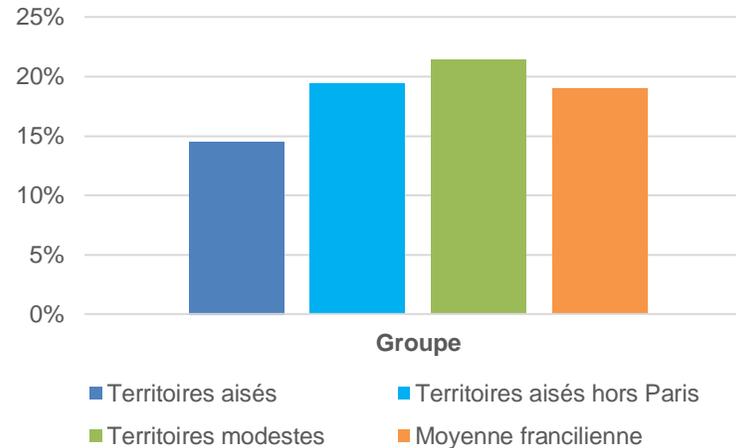


# L'analyse du marché de syndicats au regard des différences socioéconomiques des territoires en Île-de-France

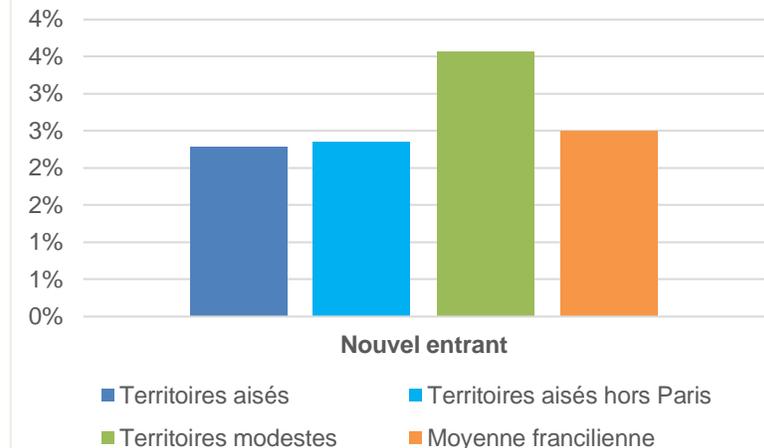
Part de marché des syndicats indépendants par type de territoire



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*

