



Enquête nationale FNAIM auprès des copropriétaires

Enquête réalisée entre mars et mai 2019

Préambule

La loi ELAN (Engagement pour le Logement et un Aménagement Numérique) a été adoptée le 23 novembre 2018. Certaines de ses dispositions, qui seront prochainement adoptées par ordonnances, impacteront le fonctionnement des copropriétés.

Afin d'enrichir le débat, la FNAIM a recueilli l'avis de copropriétaires sur leurs relations avec leur syndic et sur certaines dispositions législatives actuelles ou à l'étude.

Pas moins de 42 978 copropriétaires ont répondu à notre enquête, entre mars et mai 2019. 34 questions leur ont été posées sur le fonctionnement de la copropriété, le syndic de copropriété, le conseil syndical, l'assemblée générale, la communication du syndic ou encore les points d'améliorations à apporter.

La référence à ces résultats permet à la Fédération d'étayer ses propositions dans le cadre de la réécriture de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et des modifications attendues.

Jean-Marc TORROLLION
Président de la FNAIM

Loïc CANTIN
Président Adjoint de la FNAIM

Méthodologie :

L'enquête a été réalisée par la FNAIM entre mars et mai 2019 à l'aide d'un questionnaire anonyme en ligne (utilisation de l'outil « *Drag'n Survey* ») comportant 34 questions.

L'enquête effectuée porte sur un échantillon de 42 976 copropriétaires. Certains d'entre eux n'ont pas répondu à toutes les questions posées. Pour chaque question, l'ensemble des réponses est restitué. Le nombre de réponses peut donc différer suivant les questions.

En termes de répartition géographique des sondés, le département avec le plus de réponses ne dépasse pas 5 % du nombre total de réponses.

La FNAIM ne peut pas garantir que les 42 976 copropriétaires ayant répondu à l'enquête sont représentatifs de l'ensemble des copropriétaires en France, en l'absence de données socio-économiques existantes sur ces derniers à l'échelle nationale (répartition par âge, sexe, catégorie socio-professionnelle, etc.).

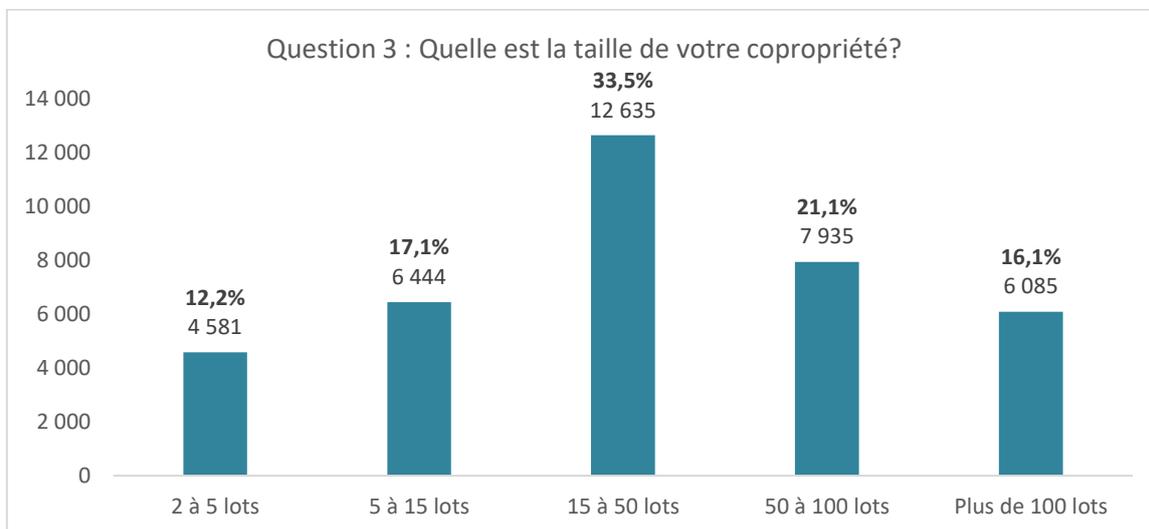
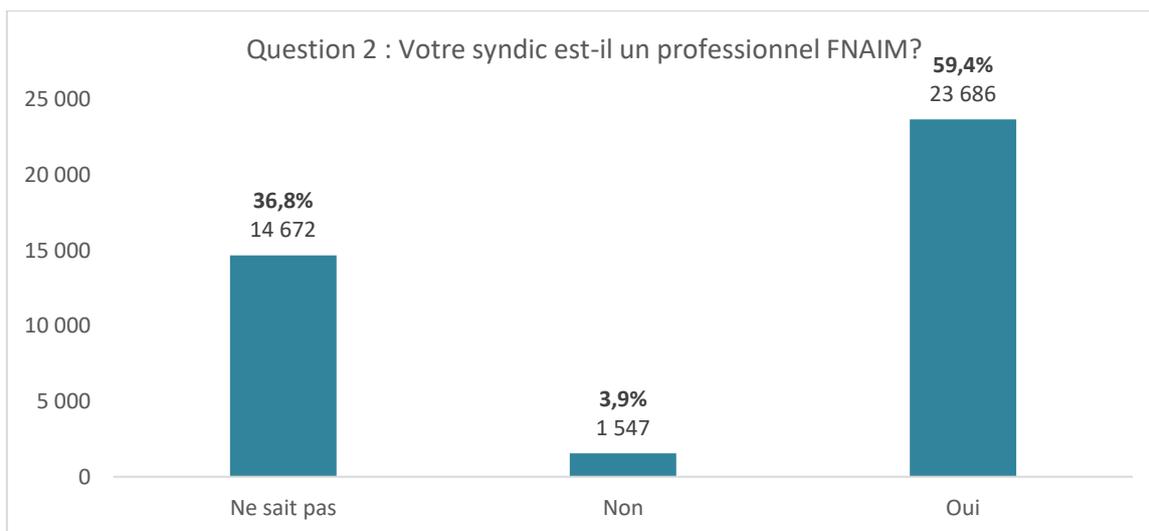
Table des matières

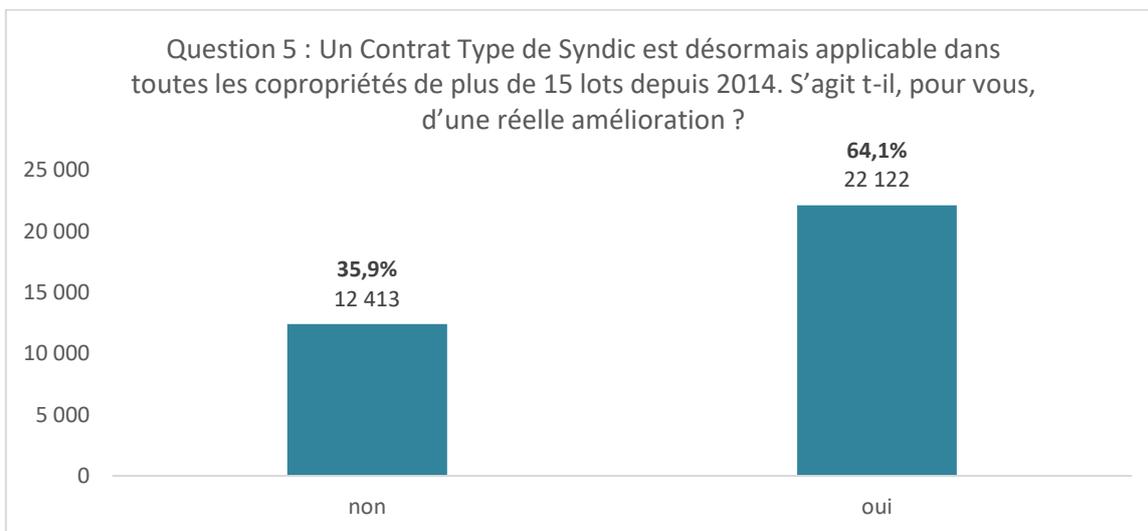
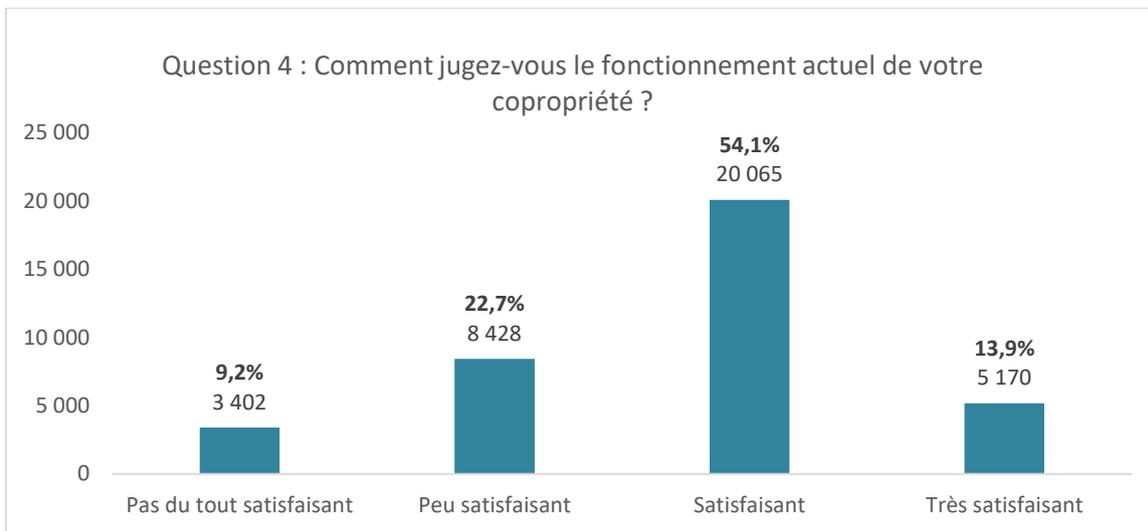
<u>Question 1</u> : Êtes-vous copropriétaire?.....	6
<u>Question 2</u> : Votre syndic est-il un professionnel FNAIM?	6
<u>Question 3</u> : Quelle est la taille de votre copropriété?	6
<u>Question 4</u> : Comment jugez-vous le fonctionnement actuel de votre copropriété ?	7
<u>Question 5</u> : Un Contrat Type de Syndic est désormais applicable dans toutes les copropriétés de plus de 15 lots depuis 2014. S'agit-il, pour vous, d'une réelle amélioration ?	7
<u>Focus question 5</u> par taille de copropriété	7
<u>Question 6</u> : La constitution d'un fonds travaux est désormais obligatoire. Est-ce une bonne chose ?	8
<u>Question 7</u> : La mise en concurrence du syndic peut être à l'initiative de chaque copropriétaire. Cette faculté doit-elle être maintenue?	8
<u>Question 8</u> : La mise en concurrence du syndic peut aussi résulter de l'initiative du conseil syndical. Celle-ci doit-elle être obligatoire?	8
<u>Question 9</u> : Avez-vous procédé à une mise en concurrence de votre syndic, tel que prévu par la loi ALUR et tous les trois ans ?	9
<u>Focus question 9</u> par taille de copropriété.....	9
<u>Question 10</u> : Comment percevez-vous globalement les prestations de votre syndic ?	9
<u>Focus question 10</u> par taille de copropriété.....	10
<u>Question 11</u> : Diriez-vous que le niveau de rémunération forfaitaire de votre syndic est justifié au regard de la masse de travail qu'il doit accomplir et du cadre législatif toujours plus contraignant?	10
<u>Question 12</u> : Seriez-vous favorable à renforcer son rôle, étoffer ses prestations par des services innovants moyennant rémunération complémentaire ?	11
<u>Question 13</u> : L'image globalement négative des syndics véhiculée par les médias vous paraît-elle justifiée ?	11
<u>Focus question 13</u> par taille de copropriété.....	11
<u>Question 14</u> : Depuis combien de temps votre syndic gère-t-il votre copropriété ?	12
<u>Question 15</u> : Envisagez-vous de changer de syndic ?	12
<u>Question 16</u> : Savez-vous que le titre de syndic professionnel est protégé par la Loi ELAN du 23 Novembre 2018 ?	12
<u>Question 17</u> : En votre qualité de consommateur seriez-vous favorable à la création d'un Ordre professionnel disposant d'un pouvoir disciplinaire et de sanction ?	13
<u>Focus question 17</u> par taille de copropriété	13
<u>Question 18</u> : Seriez-vous favorable à la création d'une base de données unique des archives de la copropriété favorisant la transmission du dossier de l'immeuble en cas de changement de syndic et une centralisation ?	13
<u>Question 19</u> : Pour améliorer ses prestations, sur quel points votre syndic doit-il porter ses efforts en priorité (à classer par ordre de priorité de 1 à 5) ?	14
<u>Question 20</u> : Êtes-vous membre du conseil syndical de votre copropriété ?	14
<u>Question 21</u> : Dans son organisation actuelle, le conseil syndical dispose-t-il de suffisamment de pouvoirs et de délégations permettant une prise de décisions ?	14
<u>Question 22</u> : Un conseil syndical doté d'un pouvoir élargi serait-il de nature, dans certains cas, à améliorer une prise de décisions (travaux urgents) et de dispenser le syndic, de convoquer une assemblée générale spéciale ?	15
<u>Question 23</u> : Certains auteurs ont proposé de conférer des pouvoirs étendus à un conseil d'administration pouvant se substituer à une décision d'assemblée générale (comme en droit des sociétés). Une structure de ce type vous paraîtrait-elle utile ?.....	15
<u>Question 24</u> : Il a été également proposé la vérification de la comptabilité par un expert-comptable rémunéré par le syndicat des copropriétaires. Cette proposition vous semble-t-elle pertinente ?	15
<u>Focus question 24</u> par taille de copropriété.....	16
<u>Focus question 24</u> selon l'appartenance au conseil syndical.....	16
<u>Question 25</u> : Participez-vous de façon régulière aux assemblées générales ?	16
<u>Focus question 25</u> par taille de copropriété.....	17
<u>Question 26</u> : En cas d'impossibilité de participation, adressez-vous votre pouvoir à un copropriétaire de votre choix ?	17
<u>Question 27</u> : Afin de lutter contre l'absentéisme, la loi ELAN devrait permettre le vote par correspondance. Y êtes-vous favorable et utiliserez-vous ce moyen de représentation?	17
<u>Focus question 27</u> selon l'appartenance au conseil syndical	18
<u>Question 28</u> : La Présence des locataires en assemblée générale vous paraît-elle souhaitable ?	18

<u>Focus question 28</u> par taille de copropriété	18
<u>Question 29</u> : À défaut d’être présent à l’assemblée générale le copropriétaire pourra désormais participer par visio-conférence. Estimez-vous cette nouvelle forme de participation favorable à une meilleure prise de décision ?	19
<u>Focus question 29</u> par taille de copropriété.....	19
<u>Focus question 29</u> selon l'appartenance au conseil syndical.....	20
<u>Question 30</u> : Les moyens techniques qu'exige ce nouveau mode de participation seront pris en charge par les copropriétaires. Y seriez-vous favorable ?	20
<u>Question 31</u> : Considérez-vous que les éléments transmis par votre syndic avec la convocation d’assemblée générale sont suffisamment explicites et propices à une prise de décision ?	20
<u>Question 32</u> : En prenez-vous régulièrement connaissance préalablement à la tenue de l’assemblée générale ?	21
<u>Question 33</u> : Votre syndic a-t-il mis un extranet à disposition des copropriétaires ?	21
<u>Question 34</u> : Quelle est votre fréquence de consultation de cet extranet ?	21
<u>Répartition des copropriétaires répondant à l’enquête par département</u>	22
<u>Part des copropriétaires satisfaits des prestations de son syndic par département</u>	22

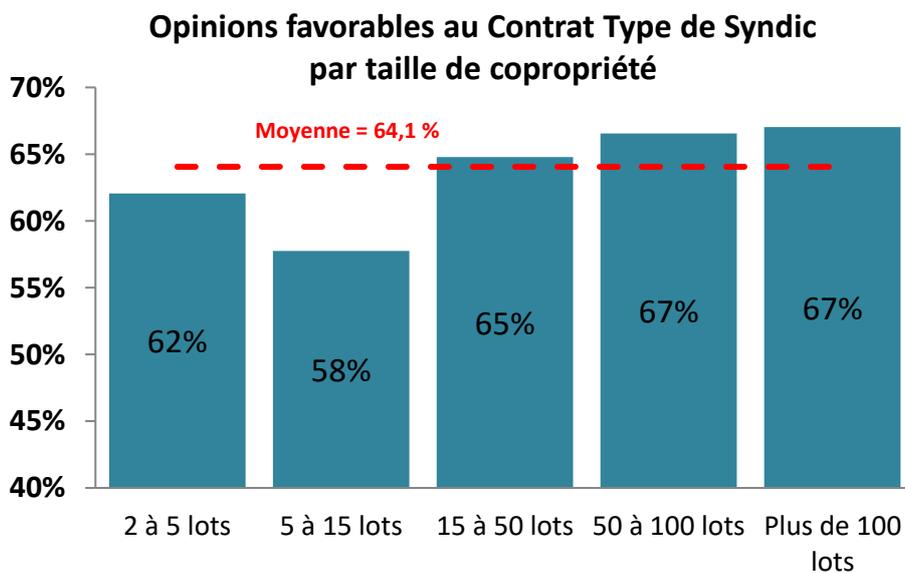
Résultat de l'enquête nationale FNAIM sur la copropriété :

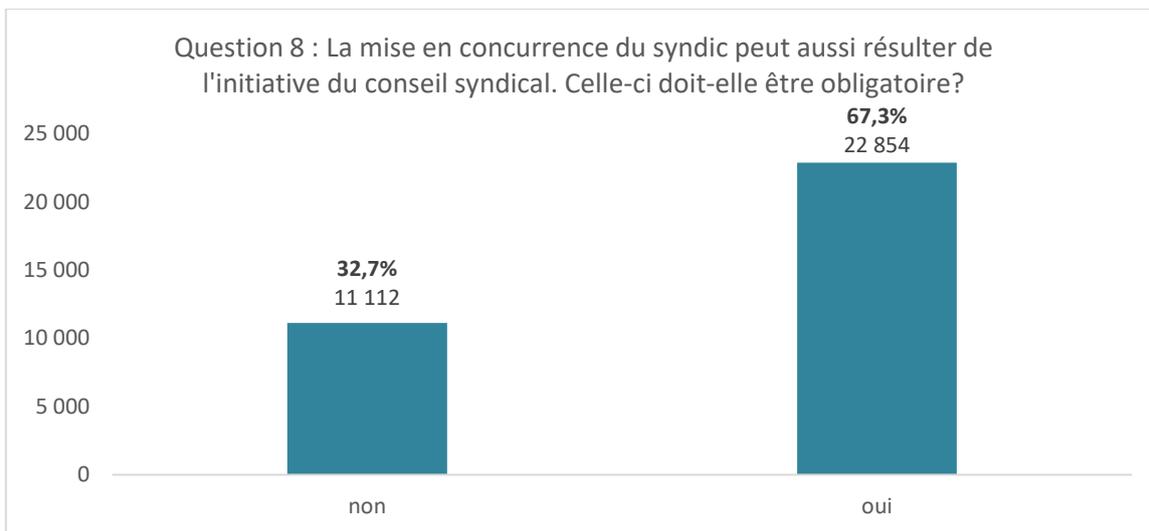
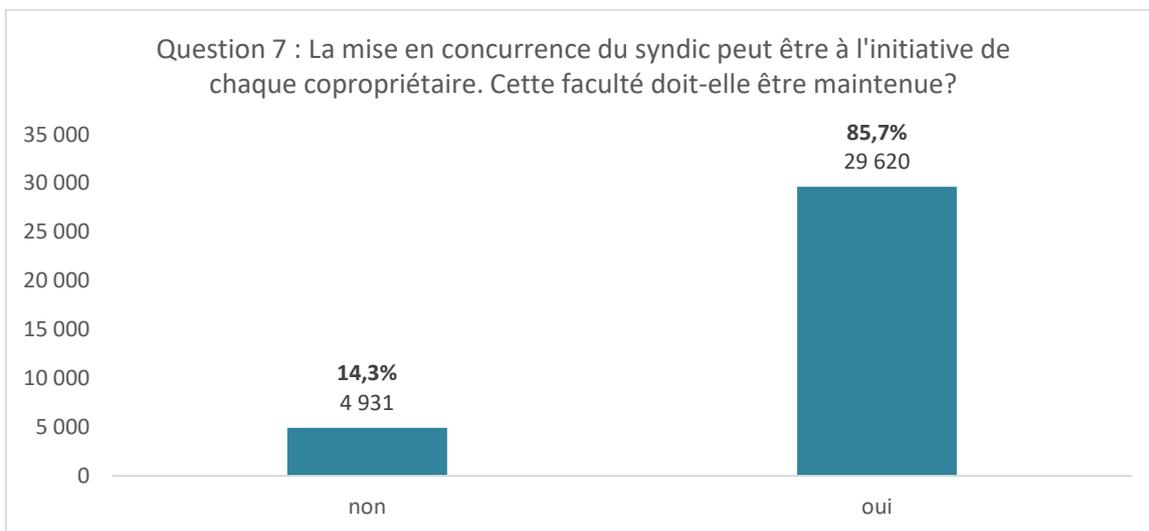
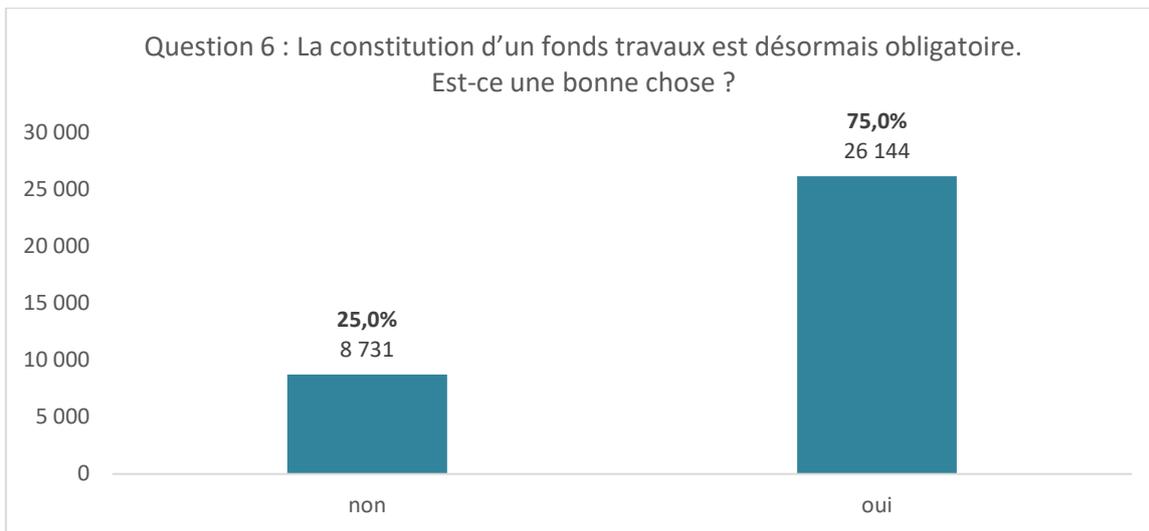
Les résultats de l'enquête sur la copropriété sont restitués ci-dessous sous forme de graphiques. Lorsque des différences notables sont observées dans les réponses en fonction de la taille de la copropriété ou selon l'appartenance du copropriétaire au conseil syndical, un graphique supplémentaire est présenté avec une phrase de commentaire. Le pourcentage et le nombre de réponses sont indiqués au-dessus des histogrammes.

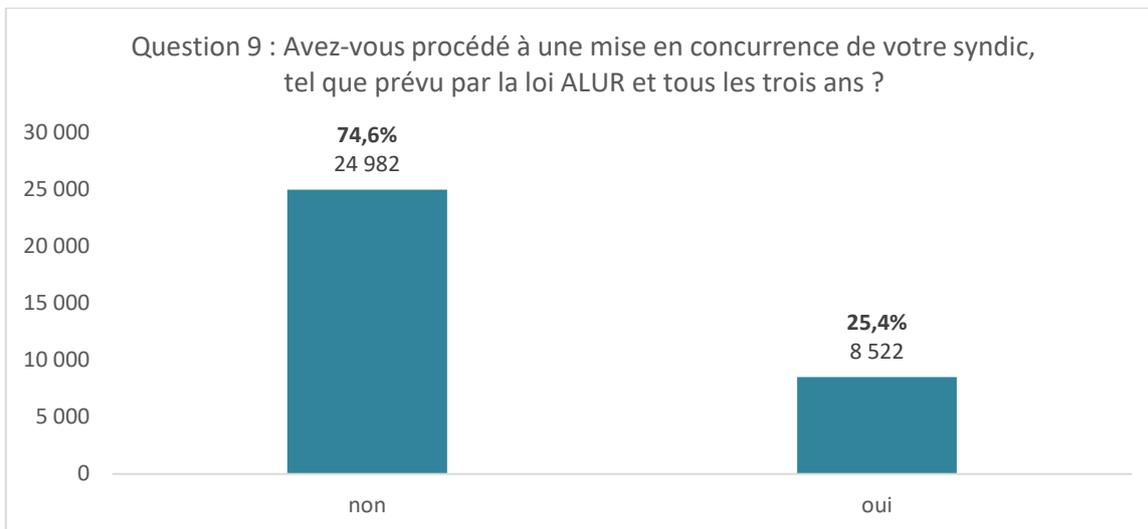




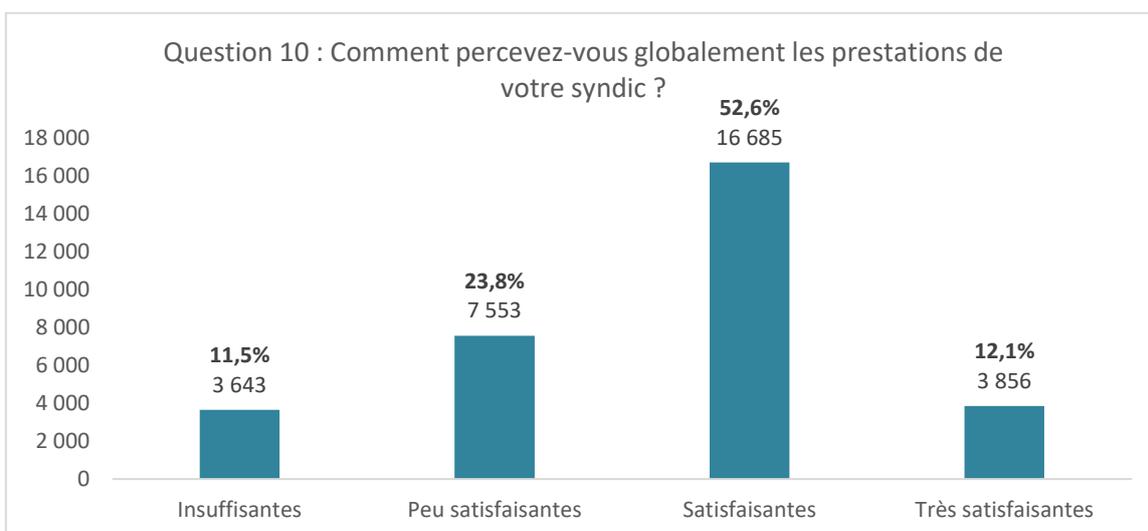
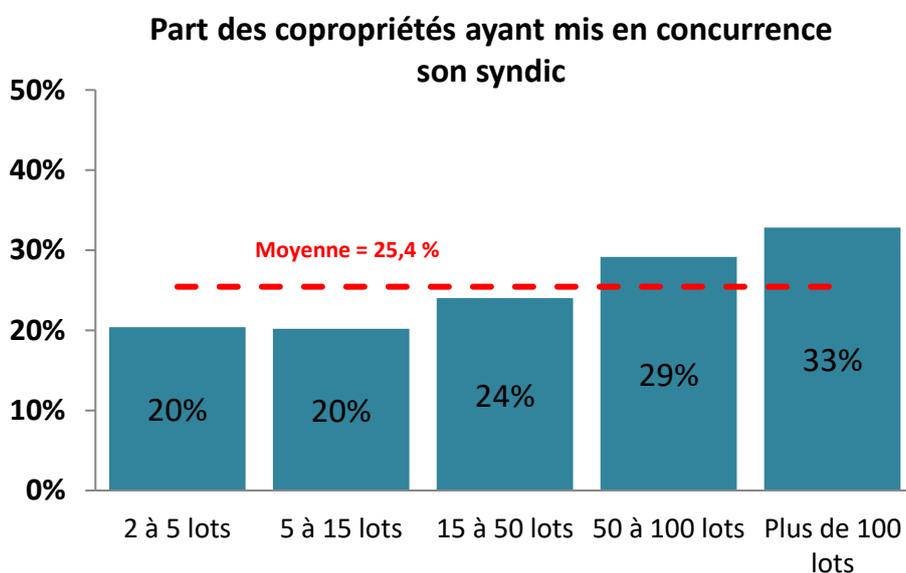
Les réponses à cette question diffèrent selon la taille de la copropriété du sondé. Les personnes appartenant à des petites copropriétés (moins de 15 lots) sont moins souvent favorables au **Contrat type de Syndic** :



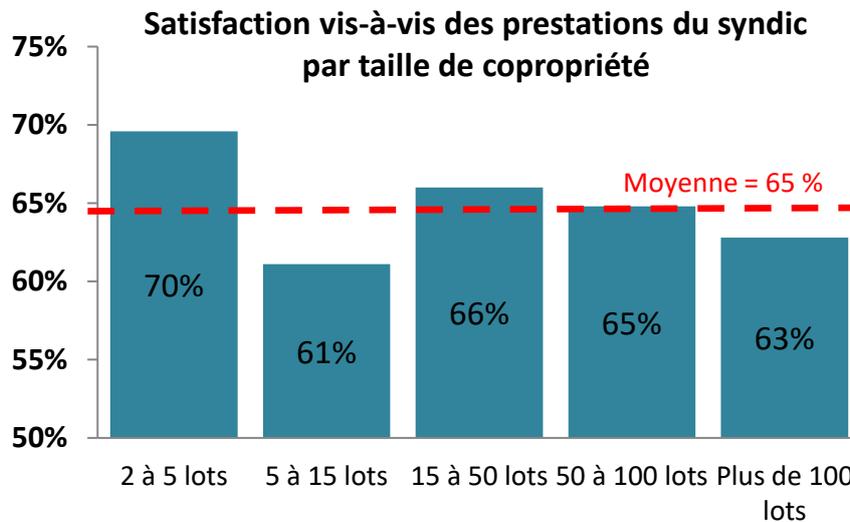




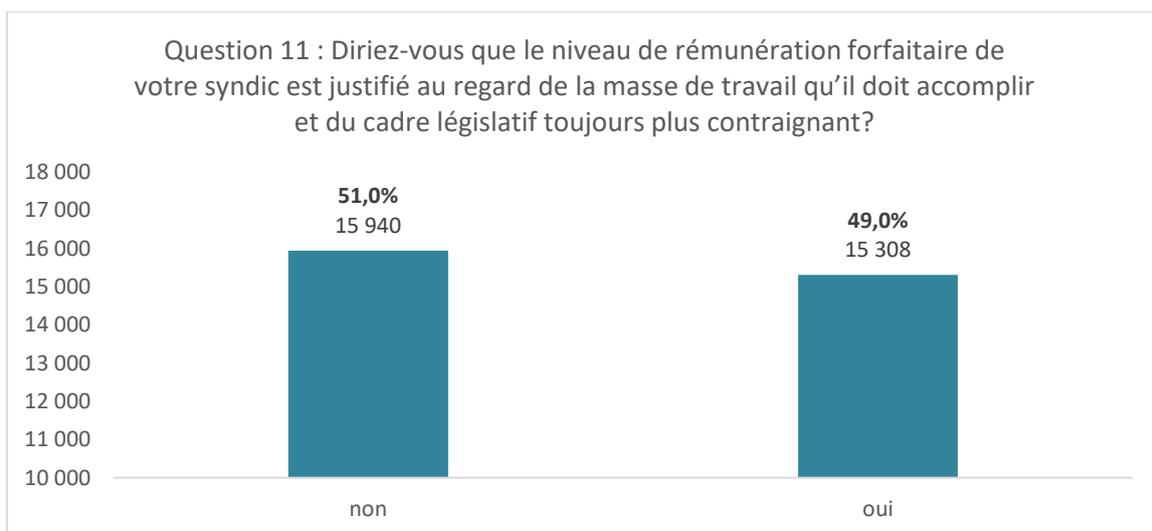
Les réponses à cette question diffèrent selon la taille de la copropriété du sondé. Plus les copropriétés sont grandes, plus il est probable qu'elles aient **mis en concurrence** leur syndic :



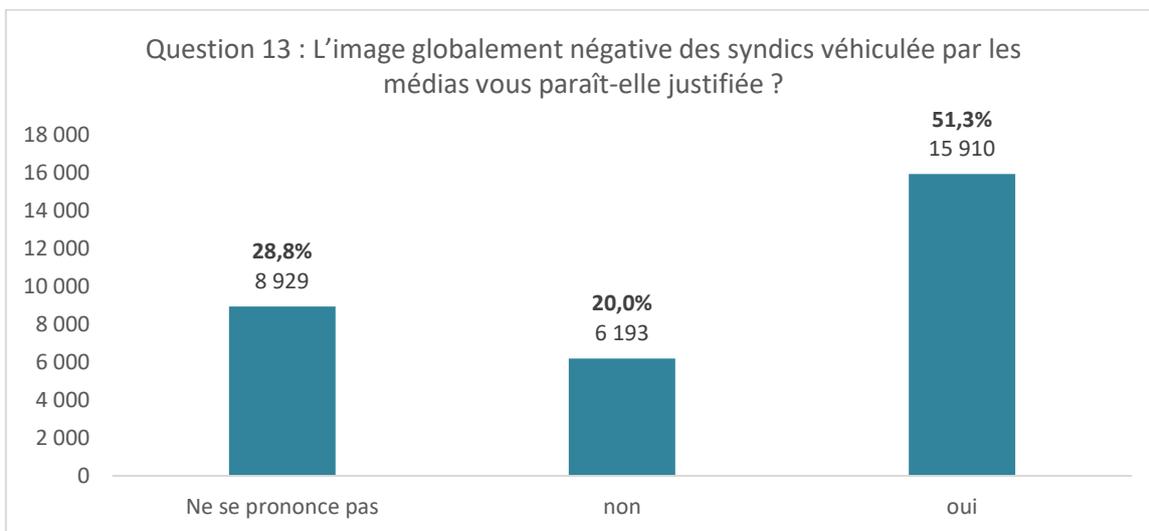
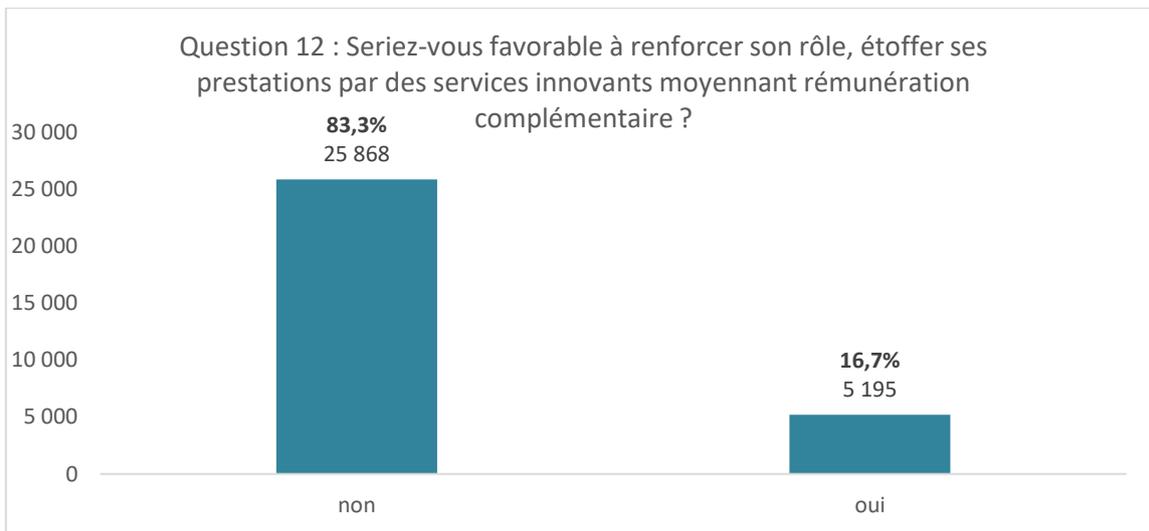
Les réponses à cette question diffèrent selon la taille de la copropriété du sondé. Les copropriétaires des très petites copropriétés (2 à 5 lots) sont plus souvent satisfaits des prestations de leur syndic (70 %) que ceux des copropriétés de plus de 100 lots (63 %).



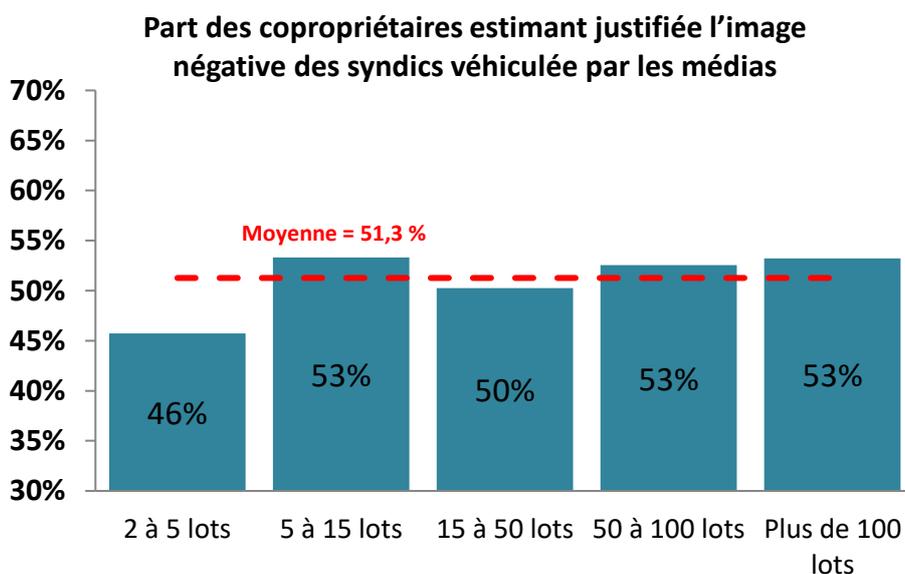
En croisant les résultats des questions 9 et 10, il ressort que **26 %** des copropriétaires satisfaits des prestations de leur syndic ont procédé à une mise en concurrence de leur syndic, contre **24 %** des copropriétaires non satisfaits des prestations de leur syndic.

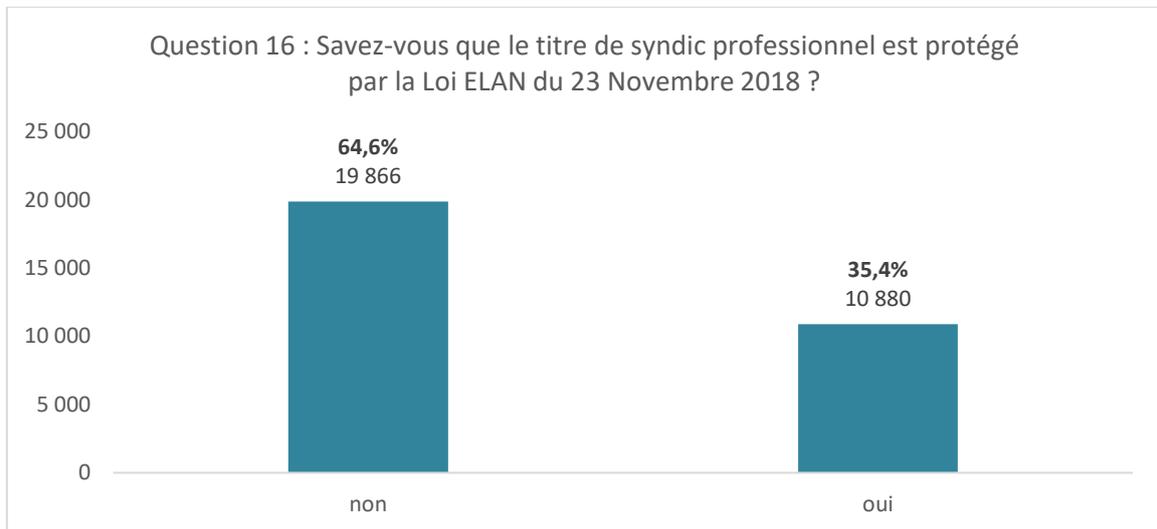
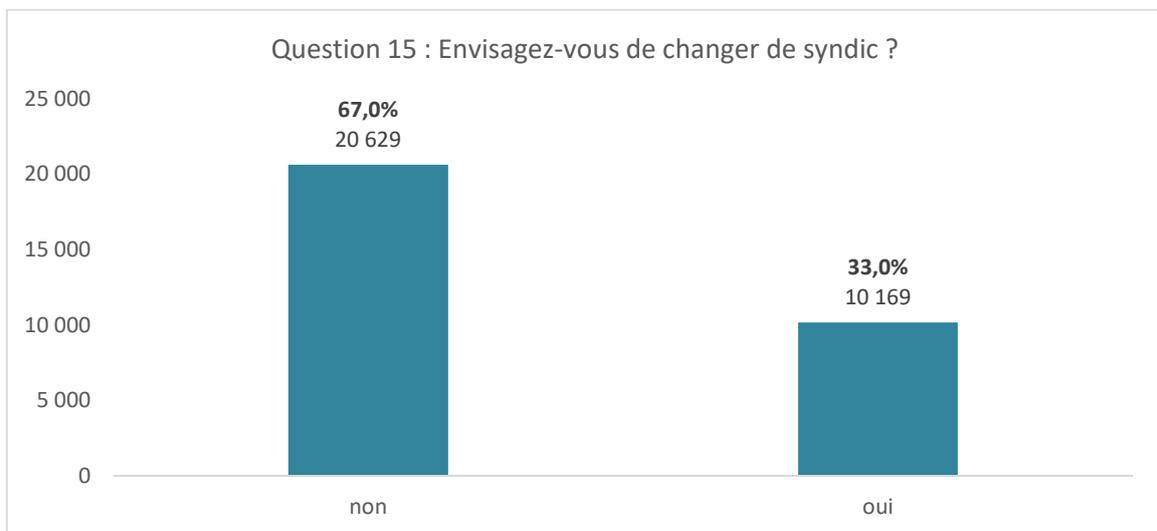
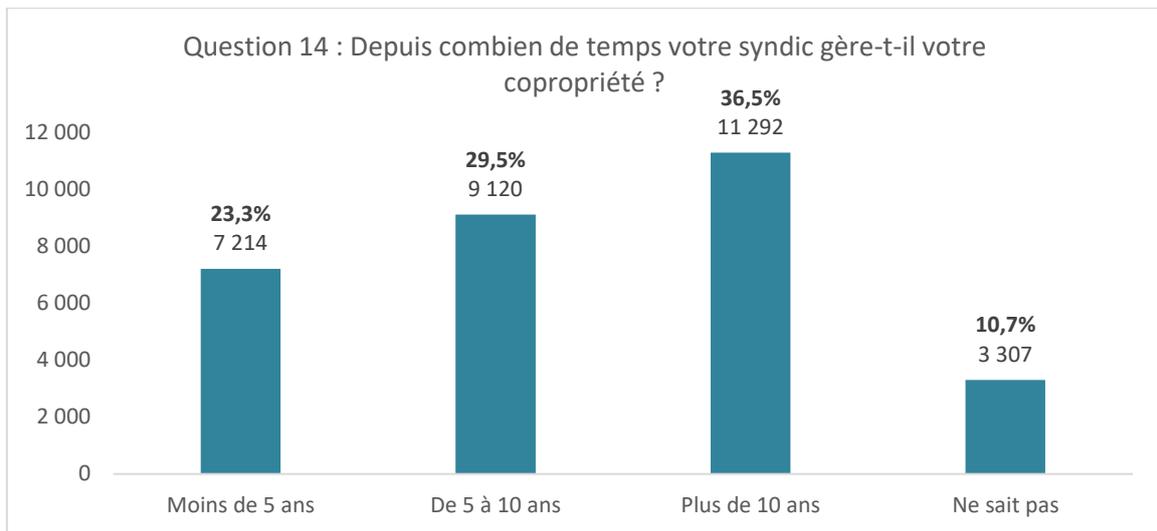


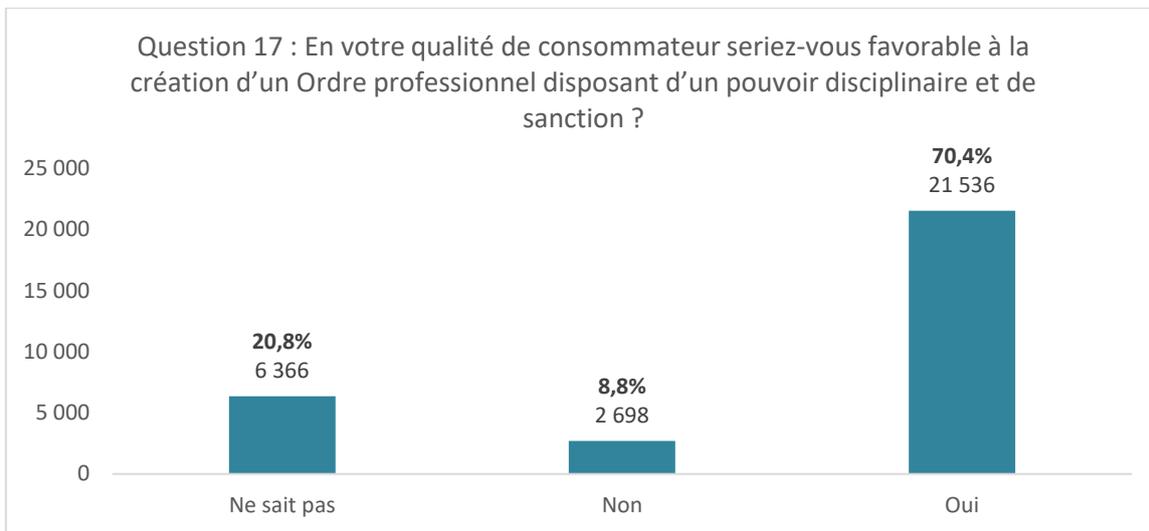
En croisant les résultats des questions 10 et 11, il ressort que **68 %** des copropriétaires satisfaits des prestations de leur syndic pensent que le niveau de rémunération de leur syndic est justifié, contre **15 %** des copropriétaires non satisfaits des prestations de leur syndic.



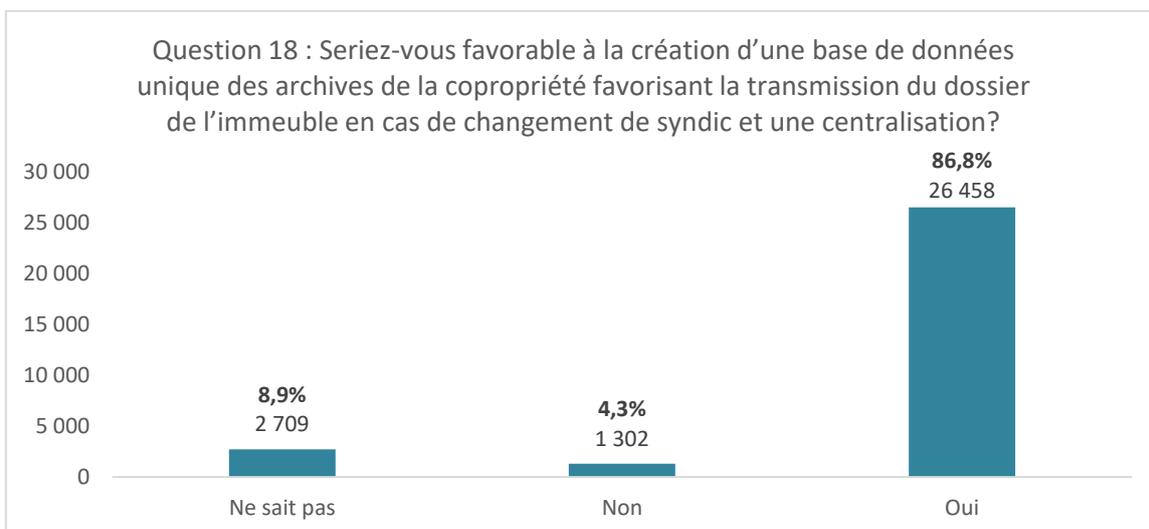
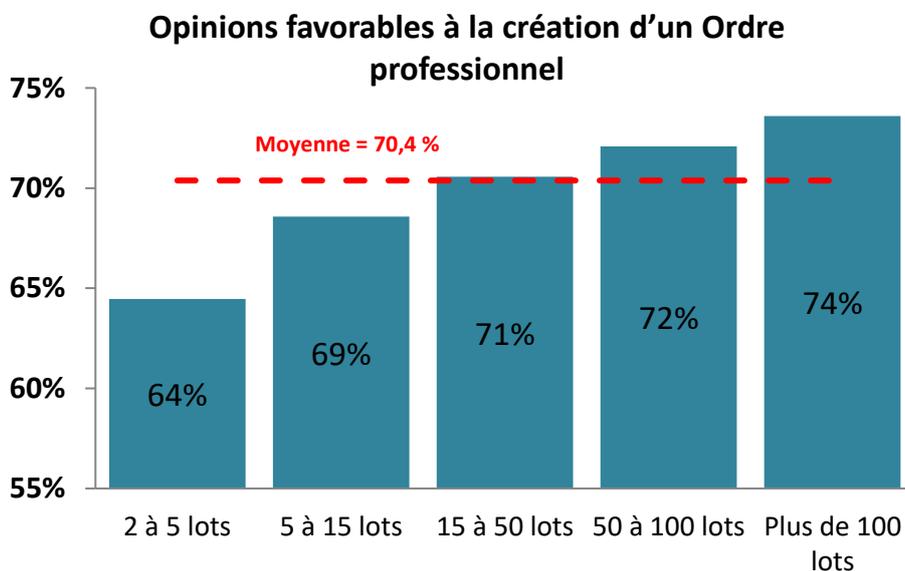
Les réponses à cette question diffèrent selon la taille de la copropriété du sondé. Les copropriétaires des très petites copropriétés (de 2 à 5 lots) sont moins nombreux à considérer comme justifiée **l'image négative des syndic** :





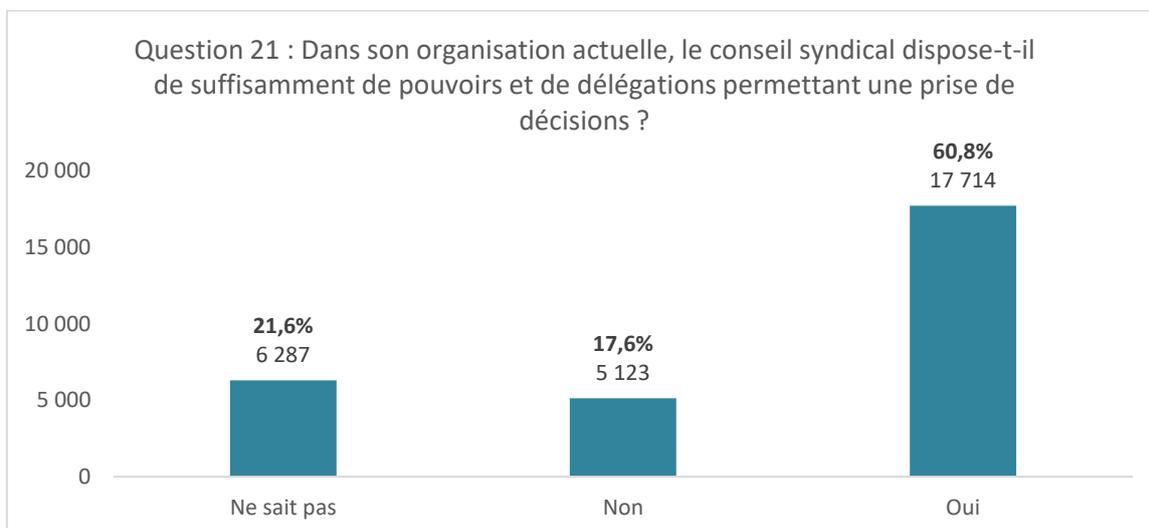
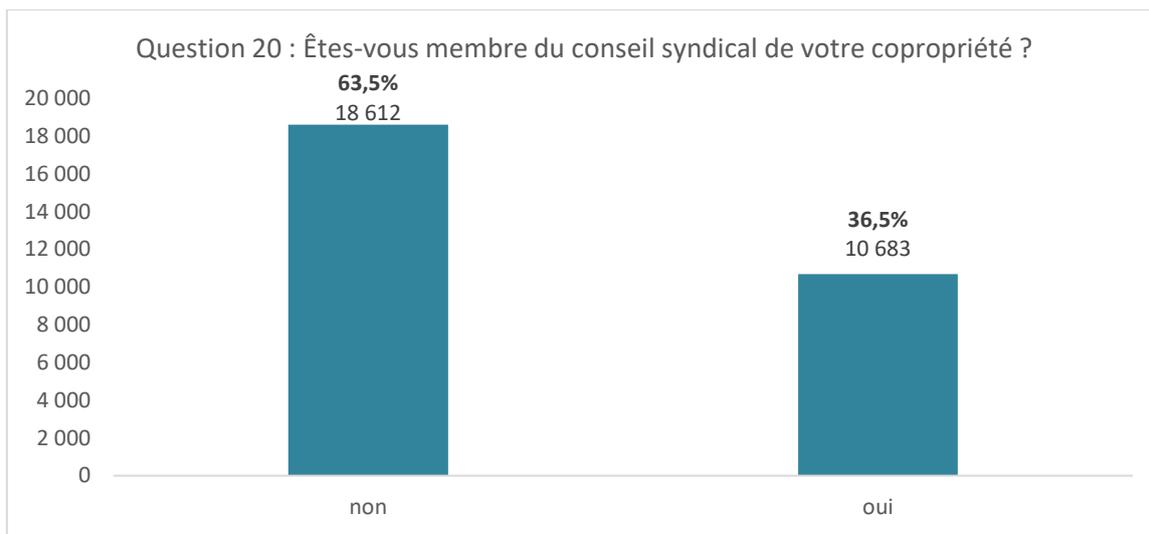
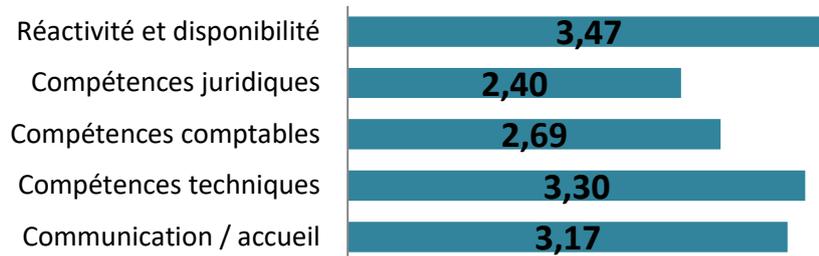


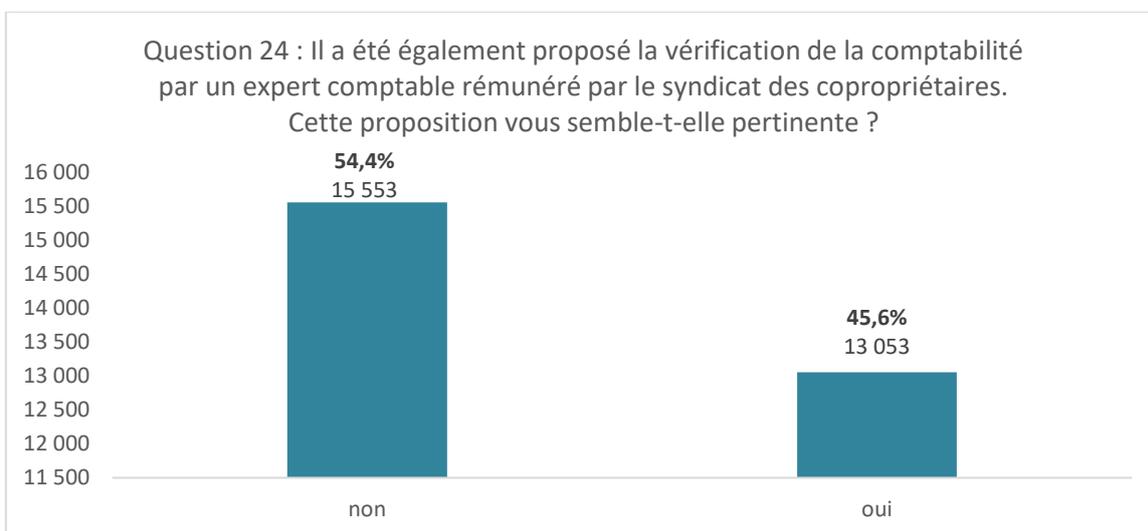
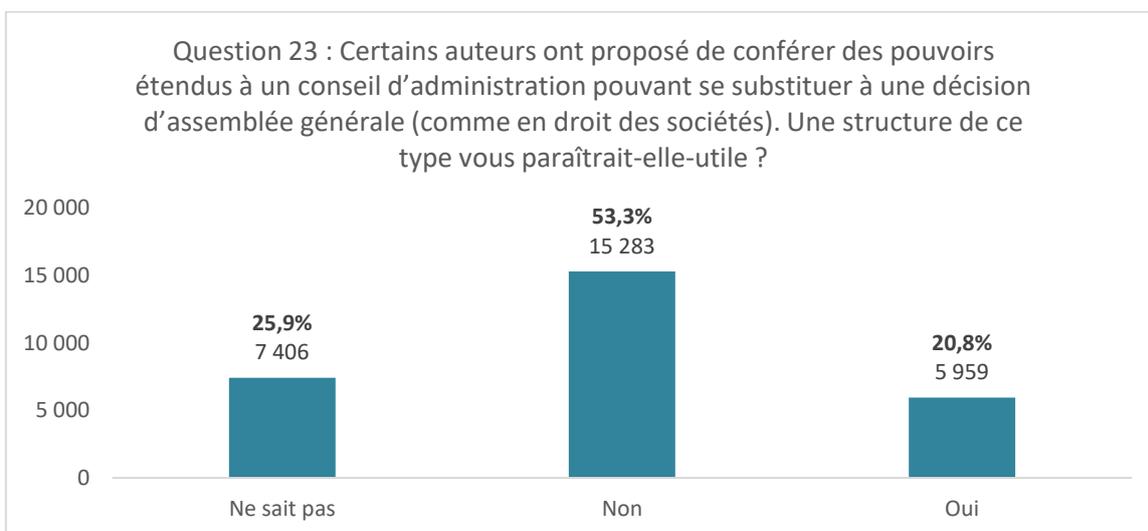
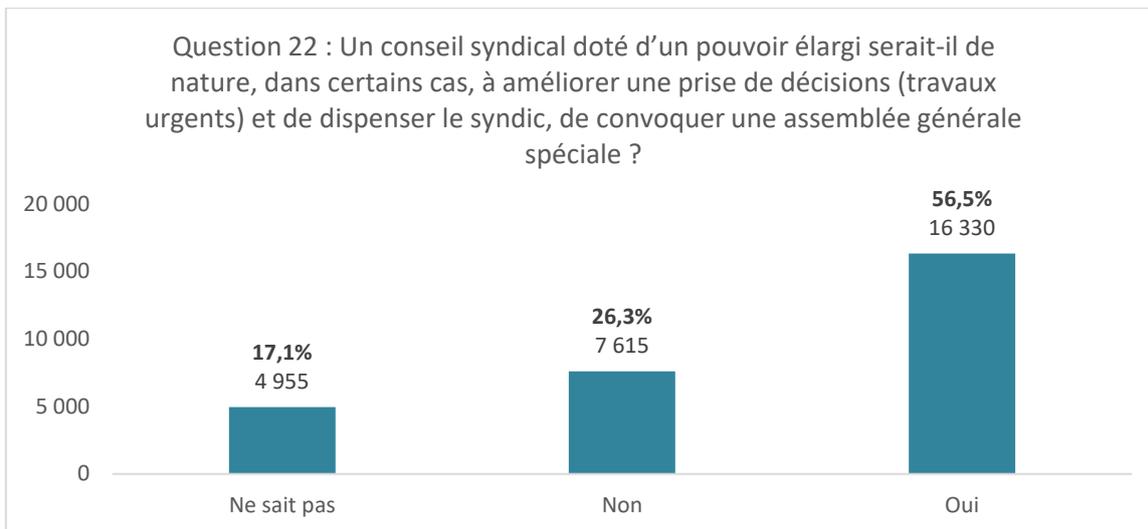
Les réponses à cette question diffèrent selon la taille de la copropriété du sondé. Plus les copropriétés sont grandes, plus leurs membres sont favorables à la création d'un **ordre professionnel** :



Question 19 :

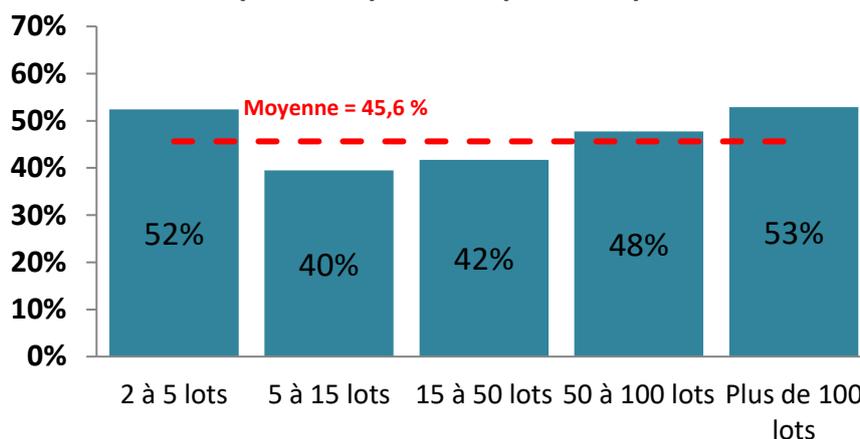
Compétences attendues du syndic par ordre de priorité de 1 à 5 (moyenne du score)





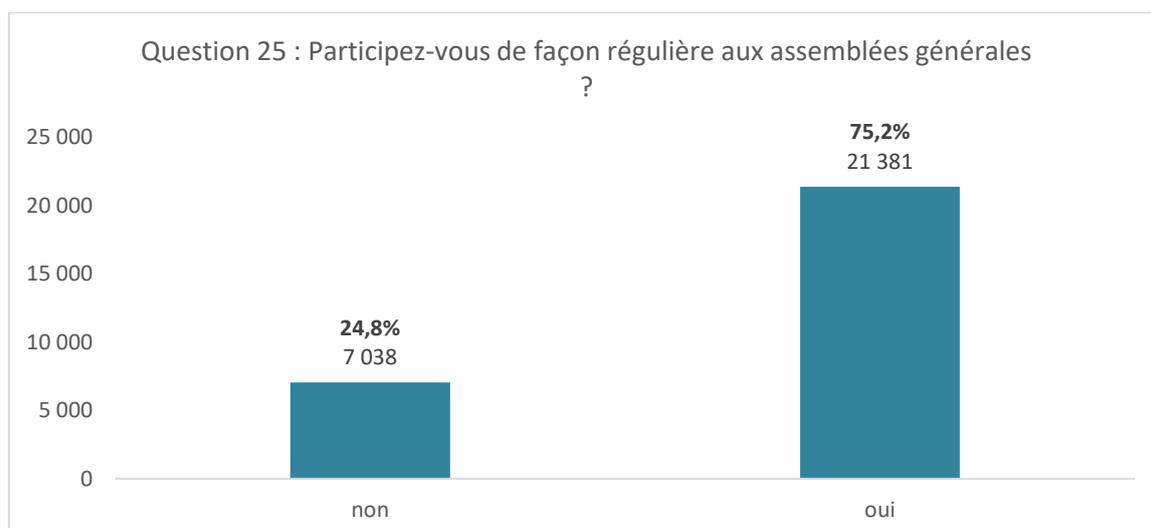
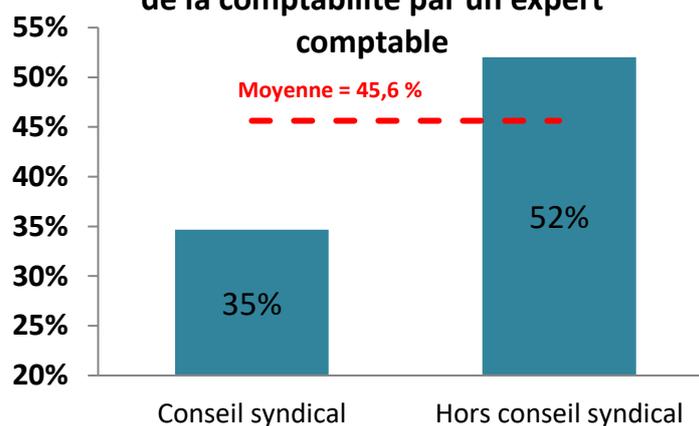
Les réponses à cette question diffèrent selon la taille de la copropriété du sondé. Les membres des très petites et des très grandes copropriétés sont plus souvent favorables à la vérification de la comptabilité par un **expert-comptable** :

Opinions favorables à la vérification de la comptabilité par un expert comptable



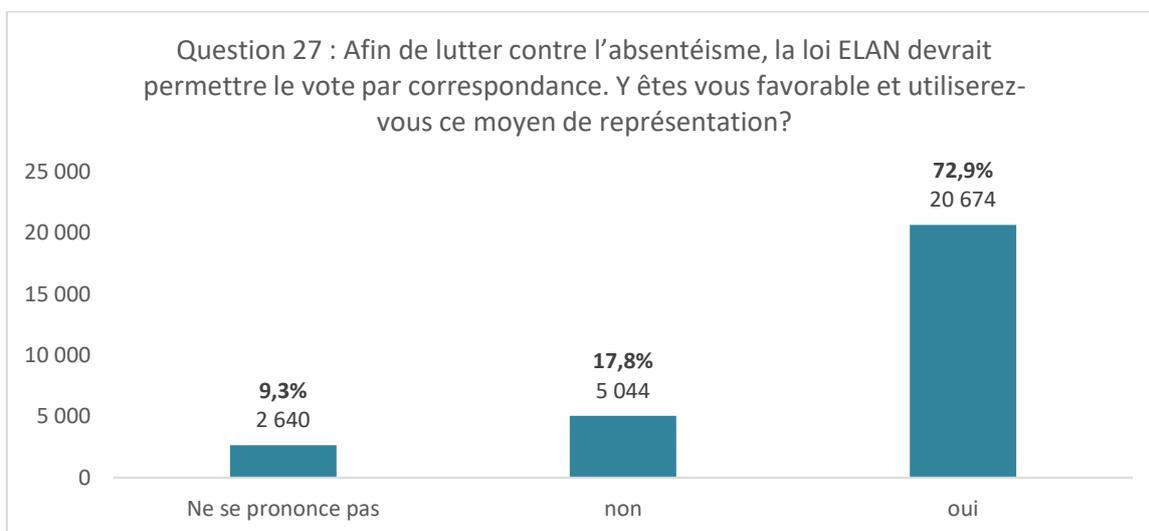
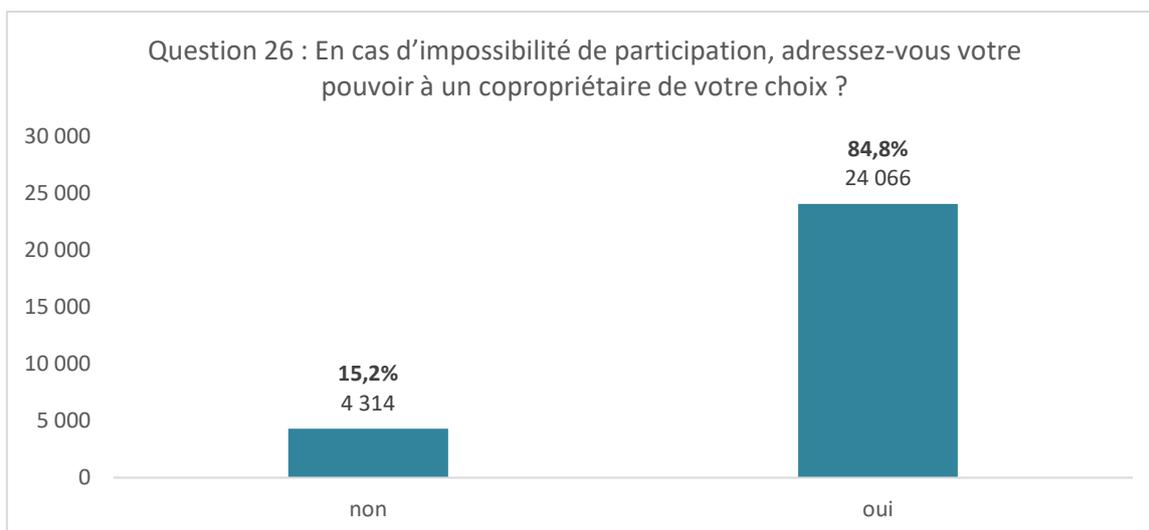
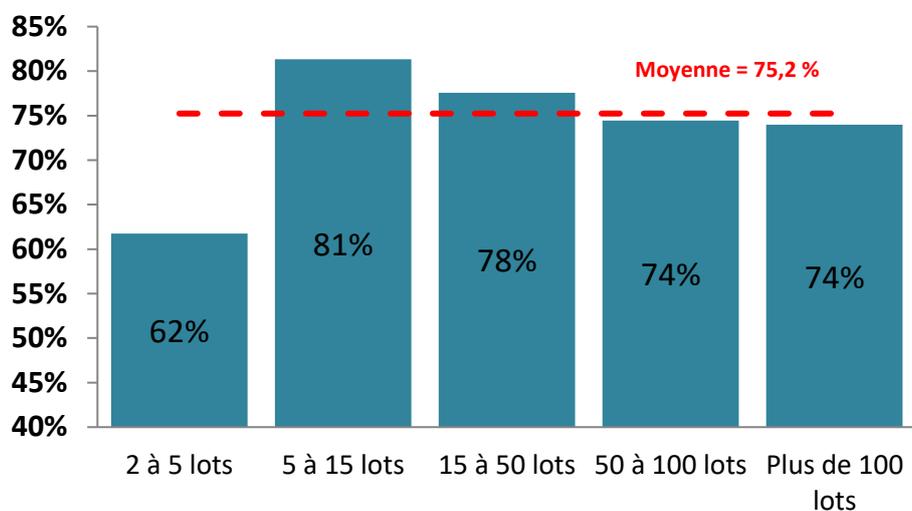
Les réponses à cette question diffèrent également selon l'appartenance du sondé au conseil syndical. Les membres du conseil syndical sont moins souvent favorables à la vérification de la comptabilité par un **expert-comptable** :

Opinions favorables à la vérification de la comptabilité par un expert comptable

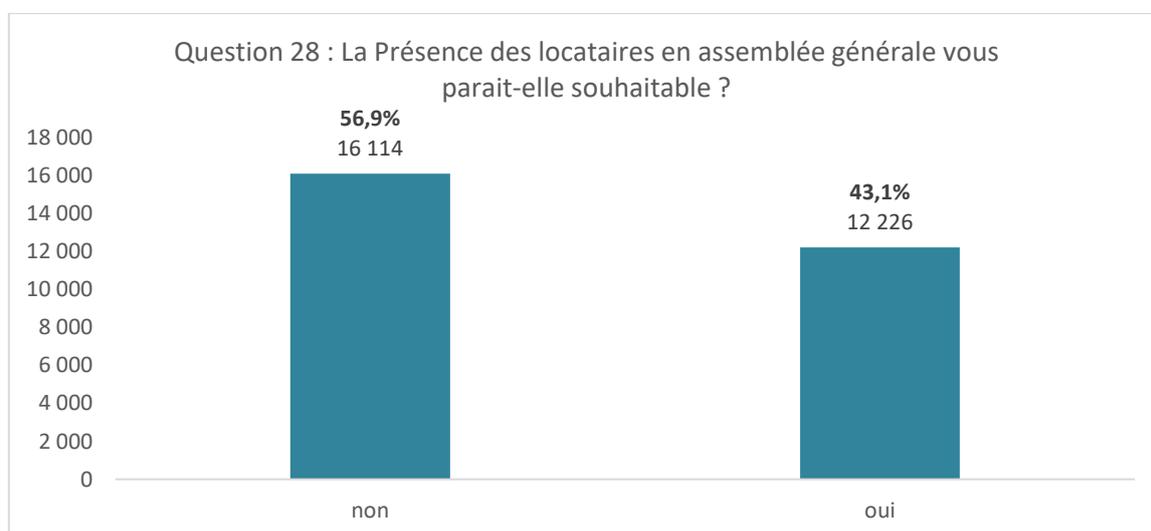
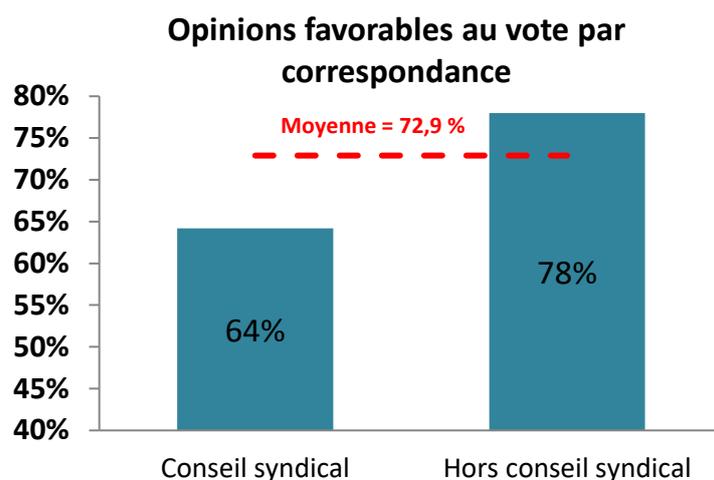


Les réponses à cette question diffèrent selon la taille de la copropriété du sondé. Les membres des très petites copropriétés participent moins souvent aux assemblées générales. Pour les autres copropriétés, la **participation aux assemblées générales** décroît avec la taille des copropriétés :

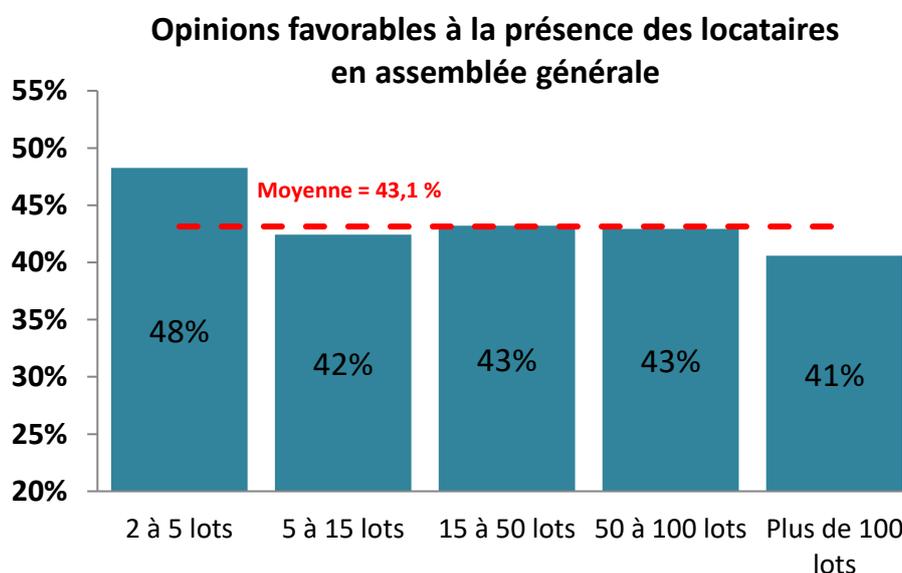
Participation régulière aux assemblées générales

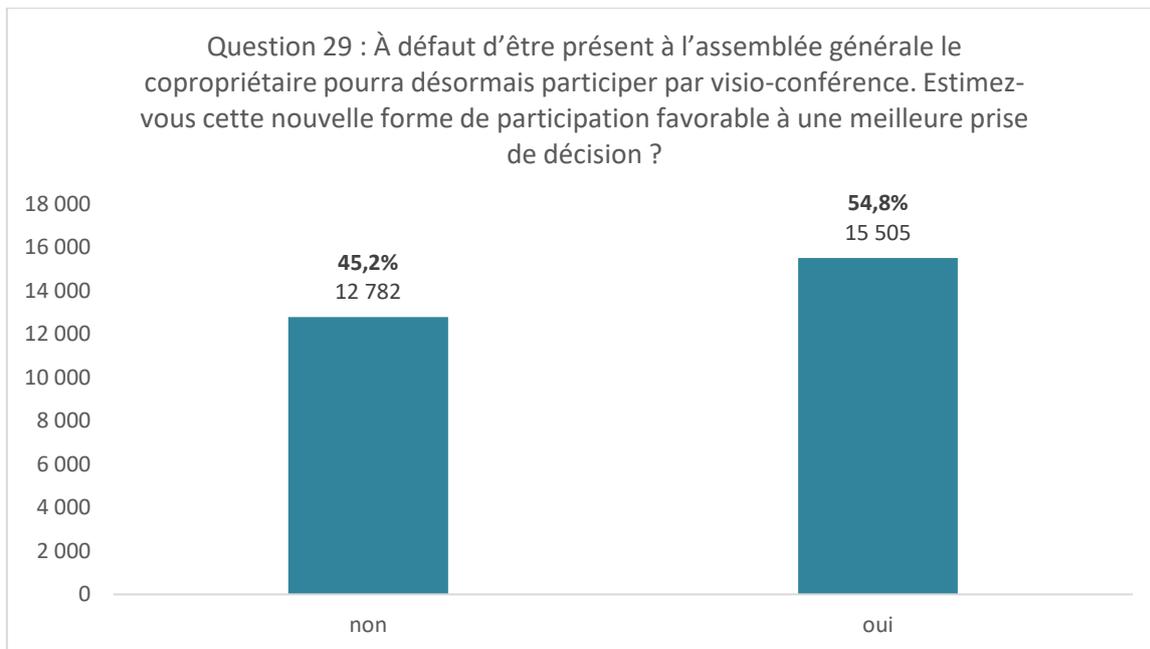


Les réponses à cette question diffèrent selon l'appartenance du sondé au conseil syndical. Les membres du conseil syndical sont moins souvent favorables au **vote par correspondance** :

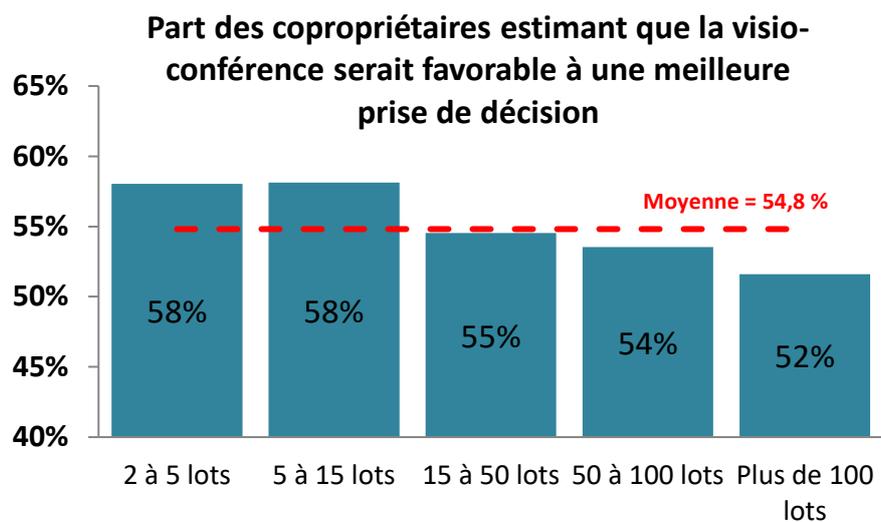


Les réponses à cette question diffèrent selon la taille de la copropriété du sondé. Plus les copropriétés sont grandes, moins leurs membres sont favorables à la **présence des locataires** en assemblée générale :

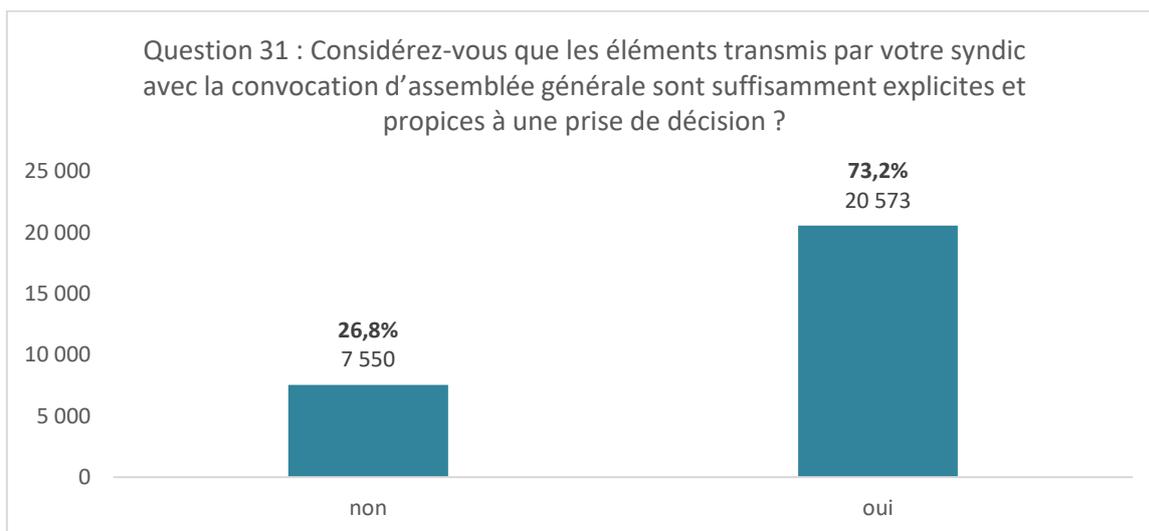
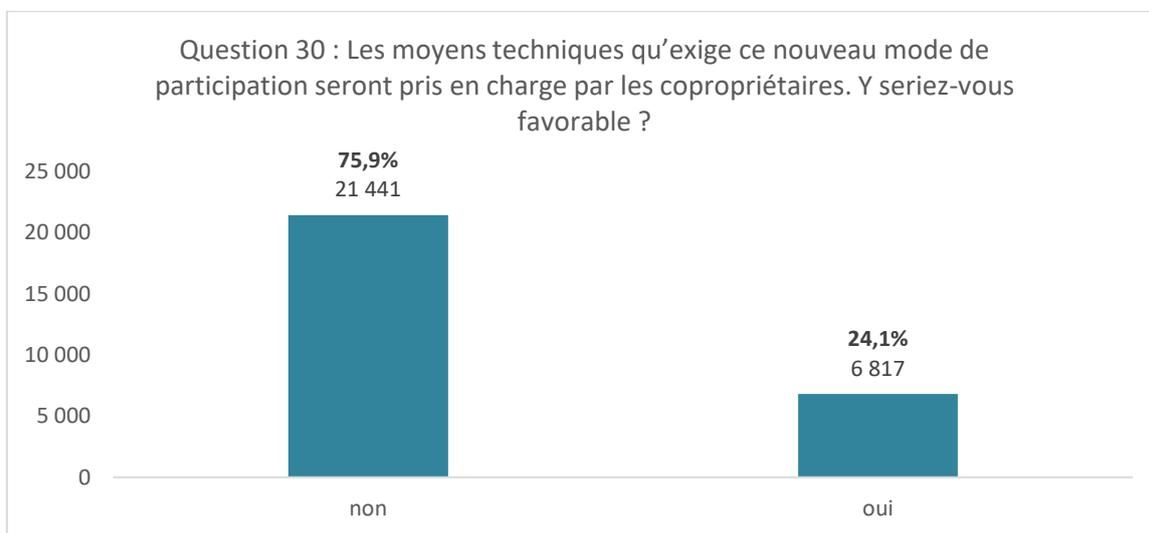
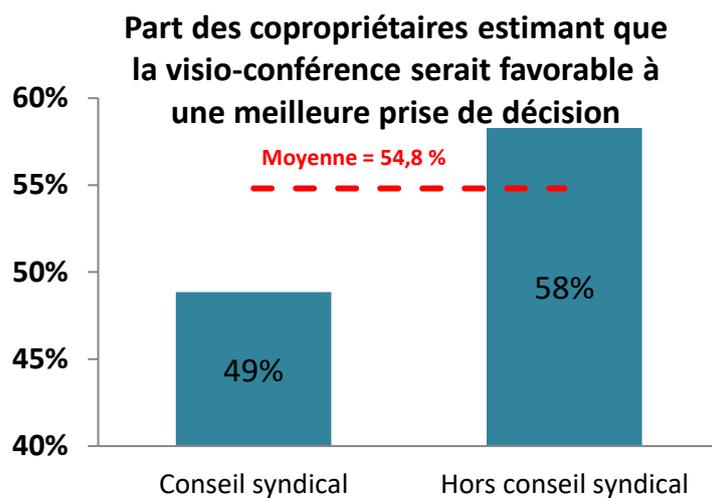


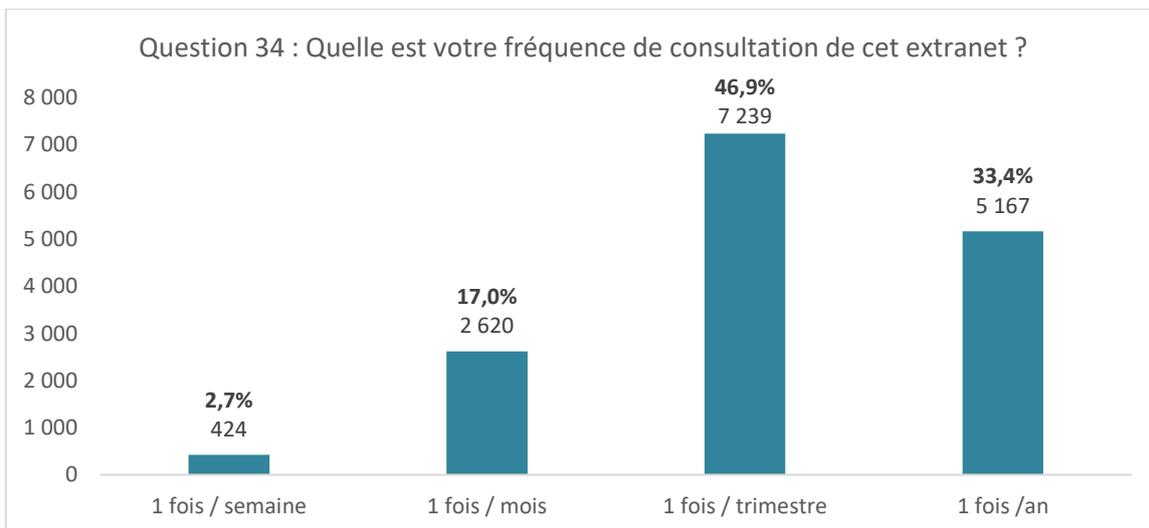
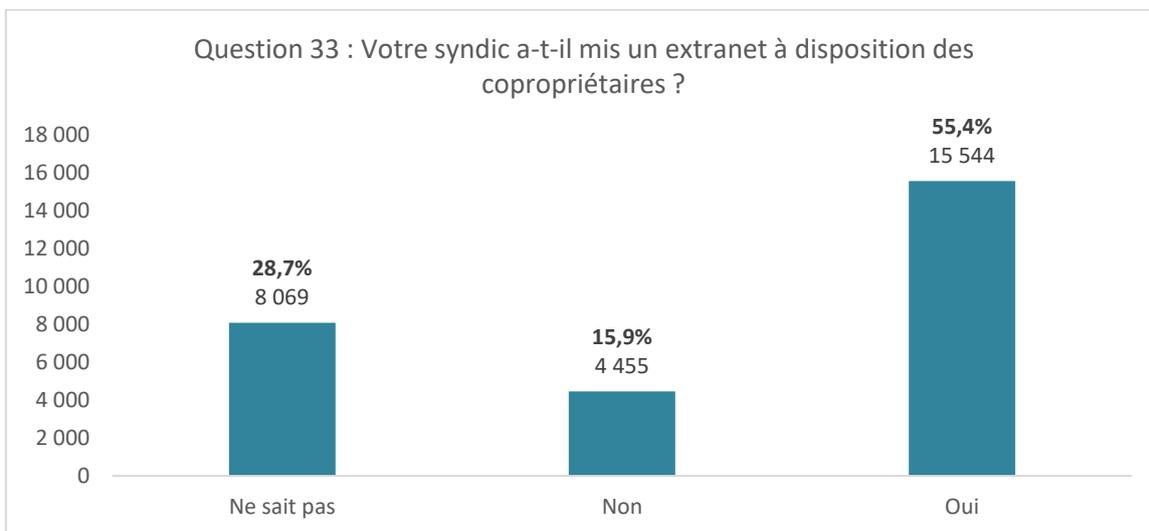
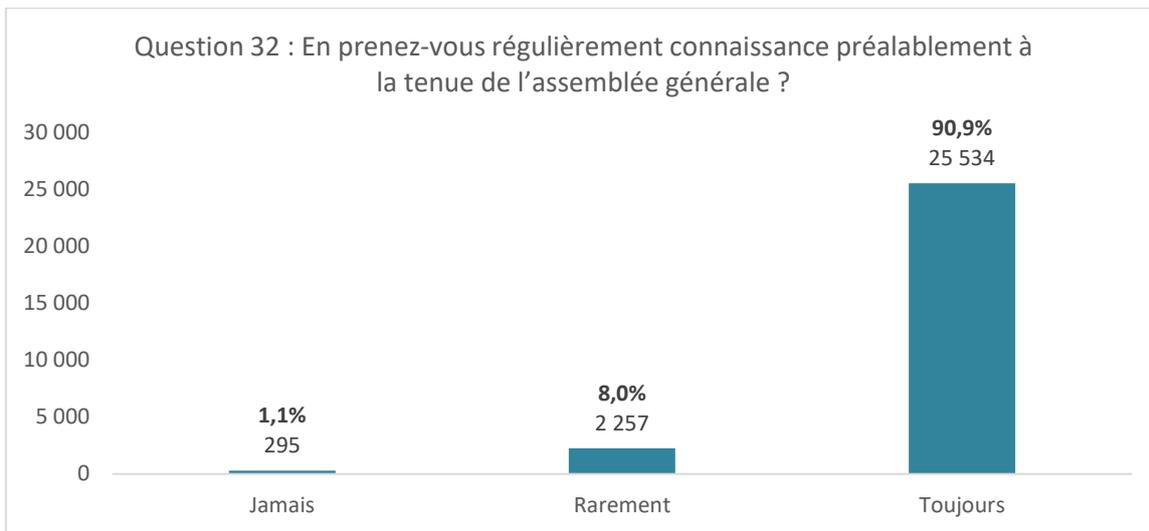


Les réponses à cette question diffèrent selon la taille de la copropriété du sondé. Plus les copropriétés sont grandes, moins leurs membres estiment que la **visio-conférence** serait favorable à une meilleure prise de décision :



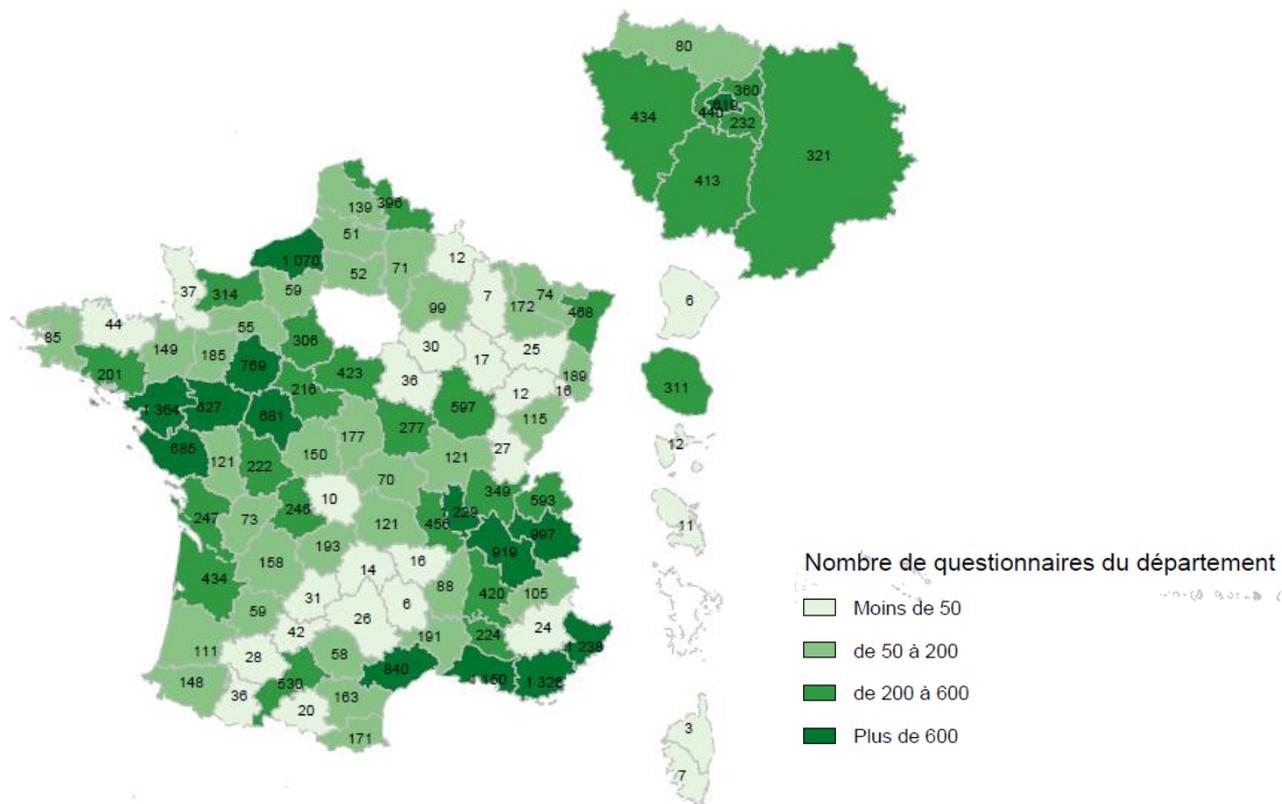
De même, les membres du conseil syndical sont moins nombreux que les autres copropriétaires à estimer que la **visio-conférence** serait favorable à une meilleure prise de décision :



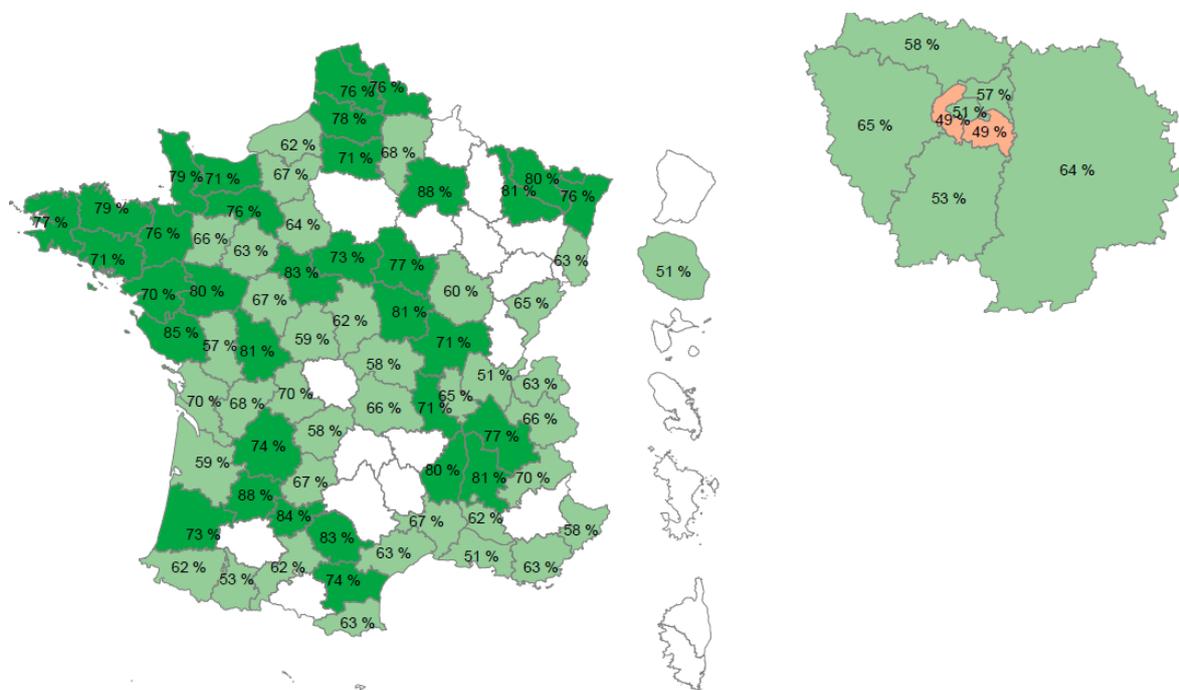


Répartition des copropriétaires répondant à l'enquête par département :

A titre indicatif, la répartition géographique du nombre de copropriétaires ayant répondu à l'ensemble des questions de l'enquête est la suivante :



Part des copropriétaires satisfaits des prestations de son syndic par département :



Part des copropriétaires satisfaits de leur syndic

- de 48,8 à 50,0
- de 50,0 à 70,0
- de 70,0 à 88,4

Le chiffre n'est pas indiqué pour les départements en blanc dont le nombre de réponses est non significatif (moins de 30 réponses)