

Pour toute reprise de données issues de cette étude, merci de citer la source : "Étude GALIAN-SMABTP x Viavoice".

La gestion des biens locatifs

Etude Regards croisés Administrateurs de biens - Propriétaires bailleurs

Mai 2026

Viavoice

9 Rue Huysmans 75006 Paris
+33 (0)1 40 54 13 90
www.institut-viavoice.com

Mäider Beffa
Margot Hoché
Elainé Lierville
Evan Frappin

Sommaire

1	Volet administrateurs de biens	p.3
	Note technique	p.4
	Profil des administrateurs interrogés	p.5
	A retenir	p.6
1.1	Perception du marché locatif et de l'exercice du métier - Un rôle des administrateurs de biens essentiel dans la gestion de biens locatifs	p.7
1.2	Un marché locatif qui se complexifie - Des points de tensions et des contraintes qui émergent	p.11
1.3	Un rôle clé dans la sécurisation des revenus locatifs - Un accompagnement qui favorise la garantie des loyers impayés	p.15
	Annexe	p.22
2	Volet propriétaires bailleurs	p.24
	Note technique	p.25
	Profil des propriétaires bailleurs interrogés	p.26
	A retenir	p.27
2.1	Etat des lieux du marché locatif - Des propriétaires bailleurs en quête de davantage de rentabilité et flexibilité locative	p.29
2.2	Perception des différents modèles de gestion locative	p.32
	La gestion locative autonome - Une gestion motivée par des considérations financières mais fragilisée par une complexification du marché	p.34
	La gestion locative accompagnée - Le choix du confort et de la protection	p.40
2.3	Sécurisation locative, une priorité pour les propriétaires bailleurs	p.48
	Annexe	p.55
	Conclusion - Des convergences pour l'avenir	p.57
	Annexe	p.61



LES ADMINISTRATEURS DE BIENS RÉSULTATS DÉTAILLÉS

Note technique

Etude réalisée par l'institut Viavoice pour **galian - smabtp**



Administrateurs de biens

102 administrateurs de biens professionnels indépendants de plus de 50 lots.

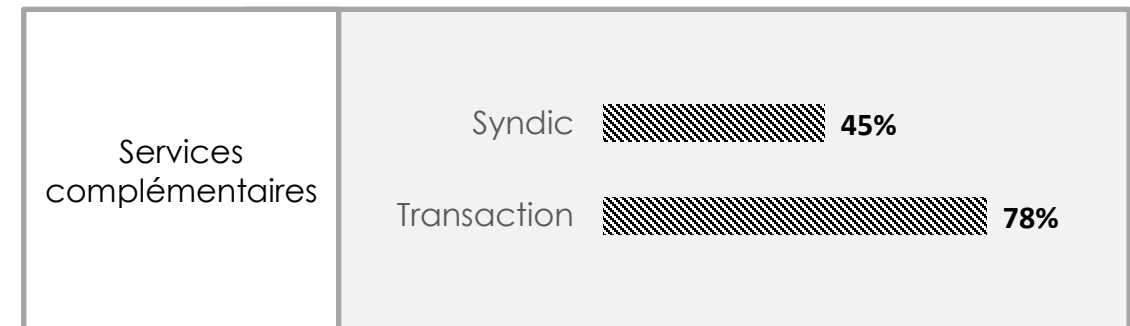
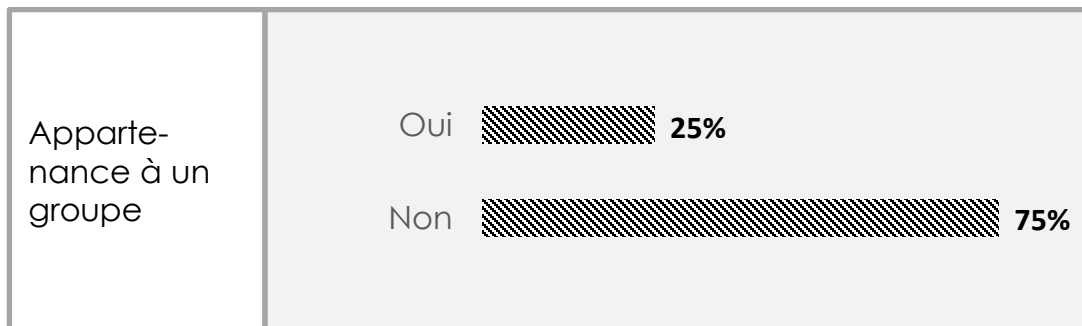
Consultation
Dispersion appliquée sur région, nombre de lots, taille d'entreprise.

Interviews réalisées au téléphone
du 1er avril au 23 avril



Profils des administrateurs interrogés

Consultation auprès de 102 administrateurs de biens professionnels de plus de 50 lots.



Pour toute reprise de données issues de cette étude, merci de citer la source : "Étude GALIAN-SMABTP x Viavoice".

1.1

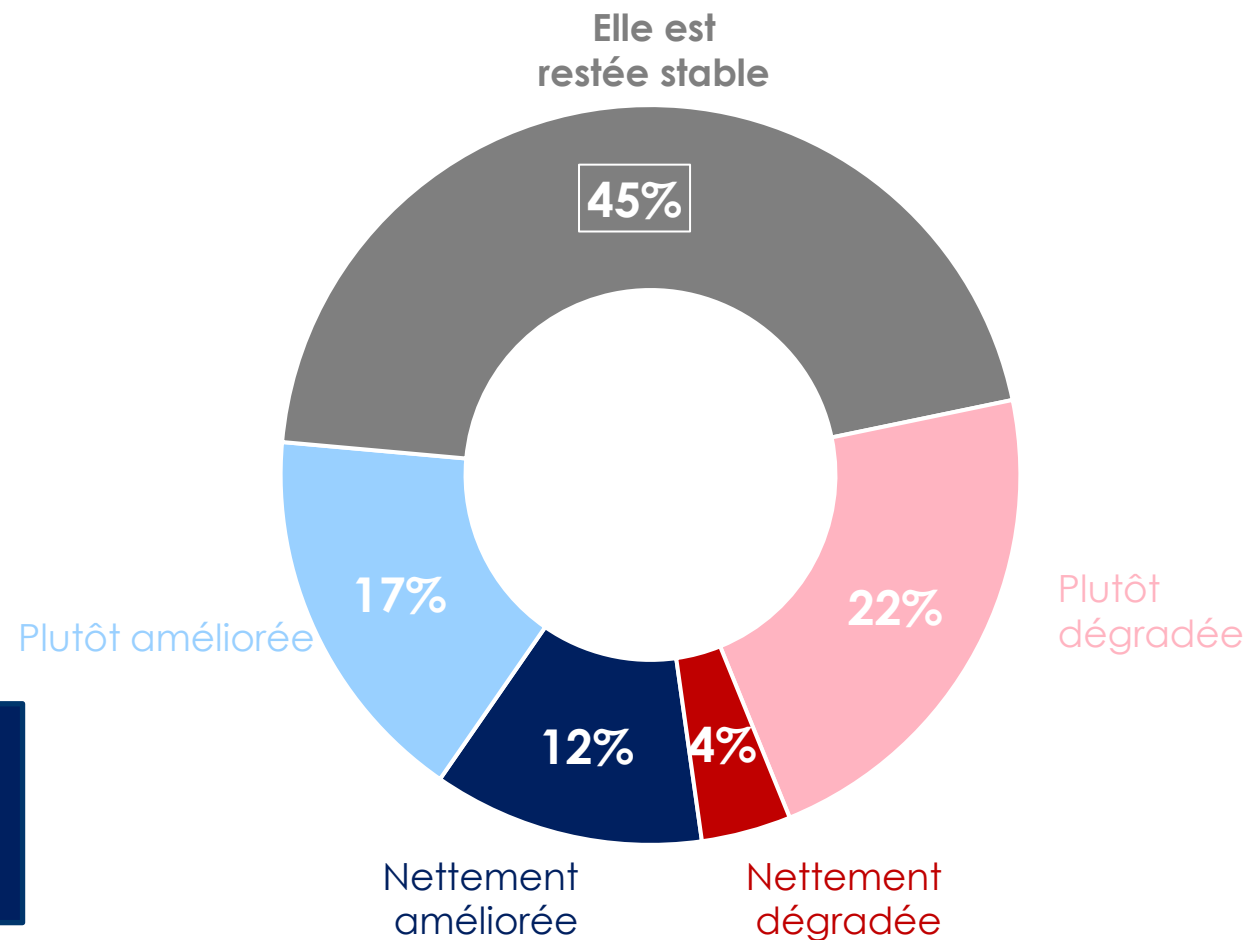
Perception du marché locatif et de l'exercice du métier

Un rôle des administrateurs de biens essentiel dans la
gestion de biens locatifs

Une stabilité perçue du marché

Diriez-vous que la rentabilité de votre activité d'administrateur de biens a évolué ces trois dernières années ?

Base : ensemble des administrateurs de biens



La rentabilité de l'activité s'est améliorée ces trois dernières années : **29%**

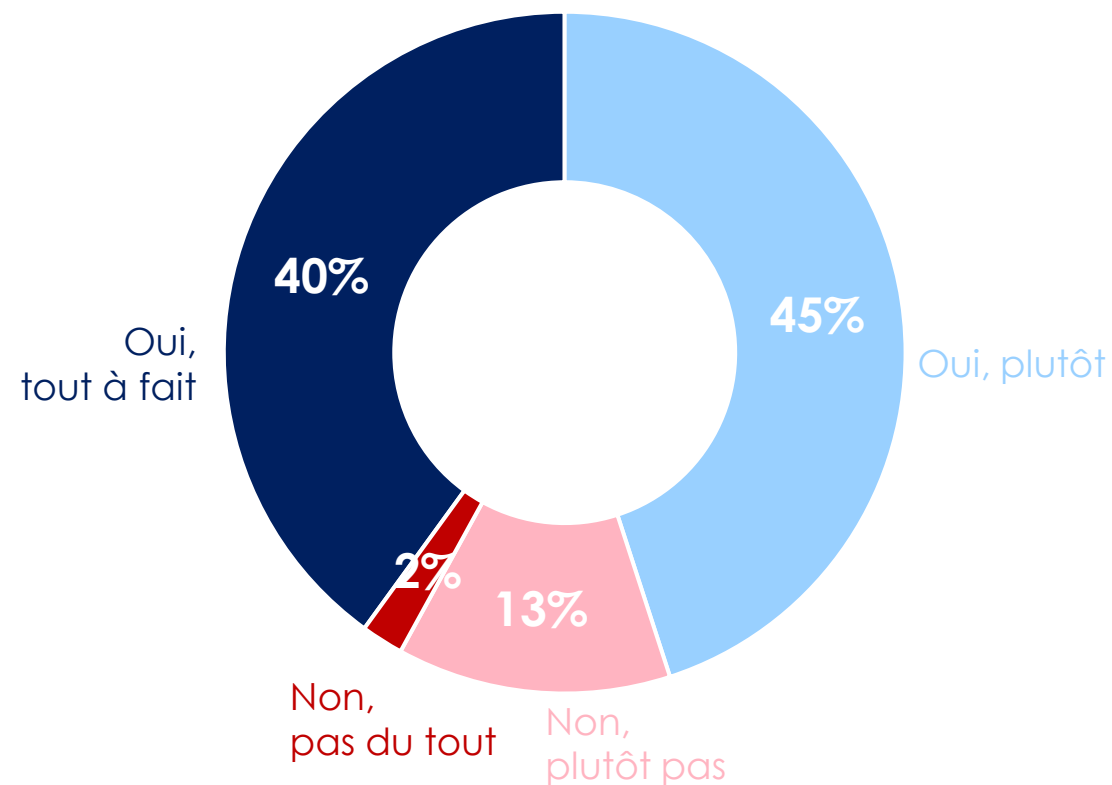
La rentabilité de l'activité s'est dégradée ces trois dernières années : **26%**

Le sentiment d'un rôle bien reconnu et identifié

Avez-vous le sentiment que les propriétaires bailleurs comprennent bien votre rôle et vos missions ?

Base : ensemble des administrateurs de biens

Ont le sentiment que les propriétaires bailleurs comprennent leur rôle et missions : **85%**



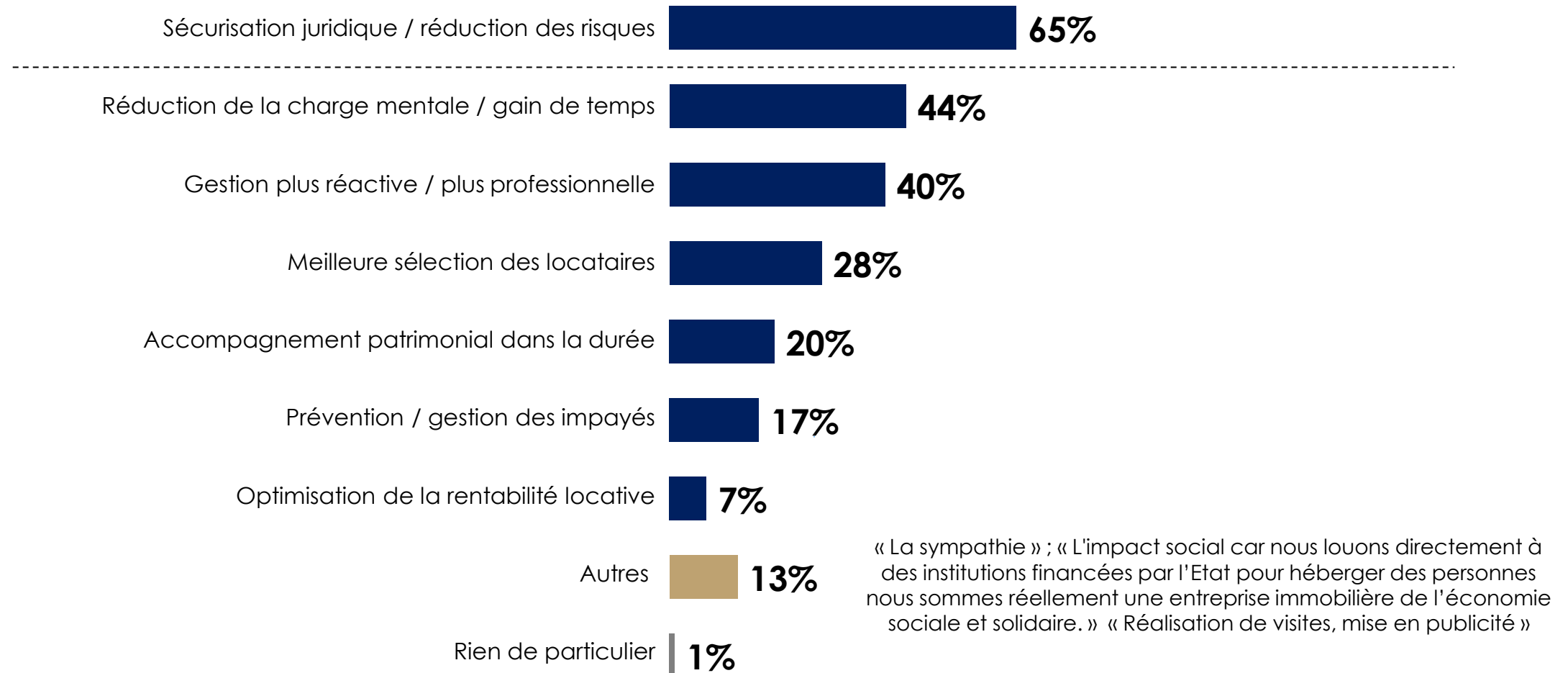
Ont le sentiment que les propriétaires bailleurs **ne** comprennent **pas** leur rôle et missions : **15%**

Les administrateurs soulignent leur rôle clé dans la gestion et la sécurisation

Selon vous, qu'est-ce que vous apportez de plus qu'un propriétaire qui gérerait seul son bien ?

Base : ensemble des administrateurs de biens

Question ouverte précodée



1.2

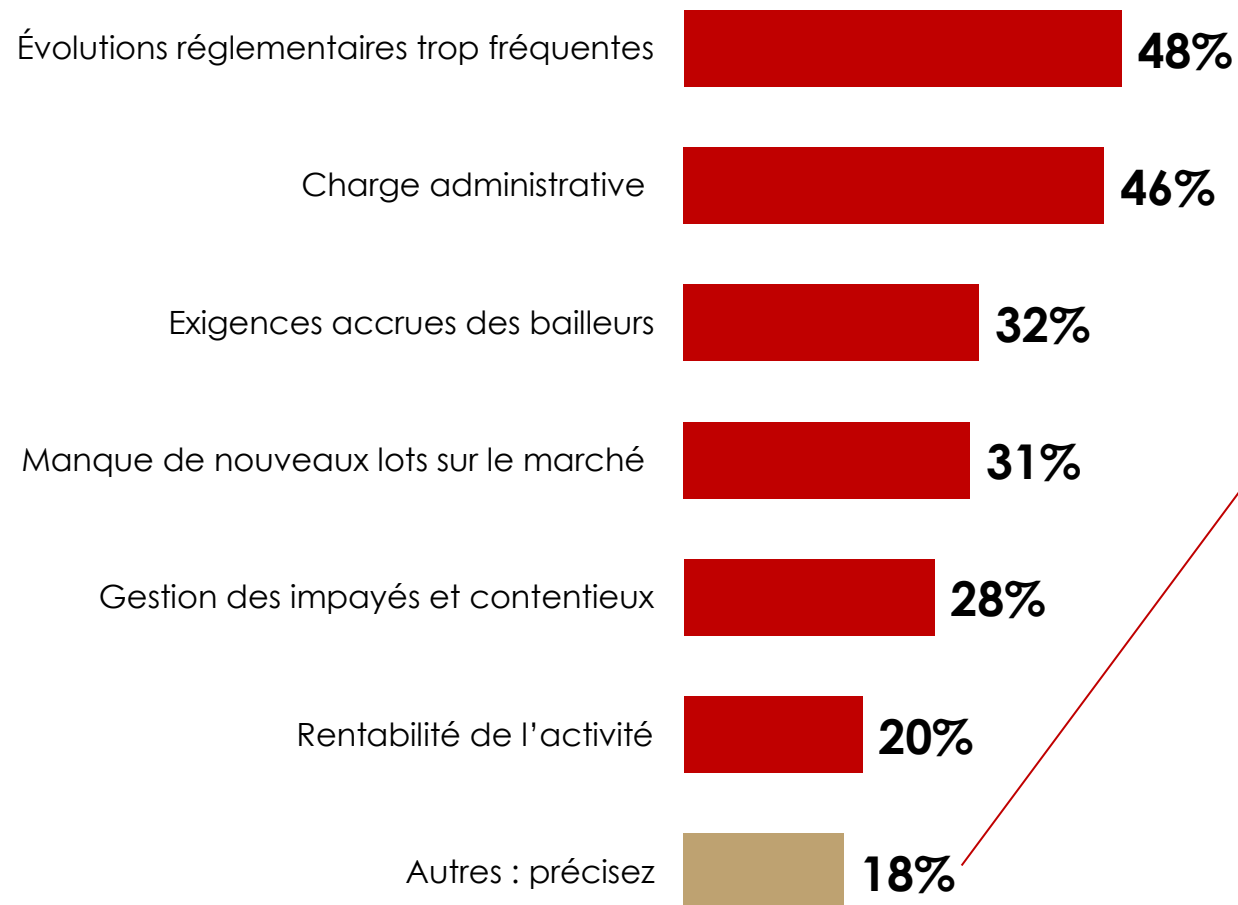
Un marché locatif qui se complexifie

Des points de tensions et des contraintes qui émergent

Un métier sous pression, confronté à une complexification croissante

Sur quels sujets ressentez-vous aujourd'hui le plus de pression ou de difficulté dans l'exercice de votre métier ?

Base : ensemble des administrateurs de biens



- J'estime ne pas avoir de pression liée à mon travail
- La confiance sur le marché il y a beaucoup de méfiance par rapport aux propositions et solutions que l'on donne aux bailleurs la méconnaissance des règles, des droits et des devoirs des bailleurs
- La mise en location où ils demandent parfois de faire des travaux de rafraîchissement et ils sont hésitants
- Le coût de la rénovation énergétique, les démarches pour obtenir les aides, c'est un casse-tête
- Les propriétaires n'ont pas vraiment les moyens / les loyers ne couvrent pas l'emprunt / surtout lorsqu'il faut faire des rénovations
- Relations avec les locataires qui sont parfois difficiles
- La pression des locataires
- Exigence des locataires
- Évolution des comportements : il y a plus de locataires qui ont du mal à s'exprimer, ils sont plus virulents, surtout pour des travaux de rénovation
- Problèmes de troubles de voisinage
- La fiscalité
- Les sinistres que l'on doit régler
- Mise en place de la GLI quand il y a des impayés
- L'assurance impayés
- Les agressions verbales et physiques
- Beaucoup de contestations des bailleurs sur les frais de gestion et les locataires sur les garanties
- Beaucoup de sinistres
- Complexité du métier

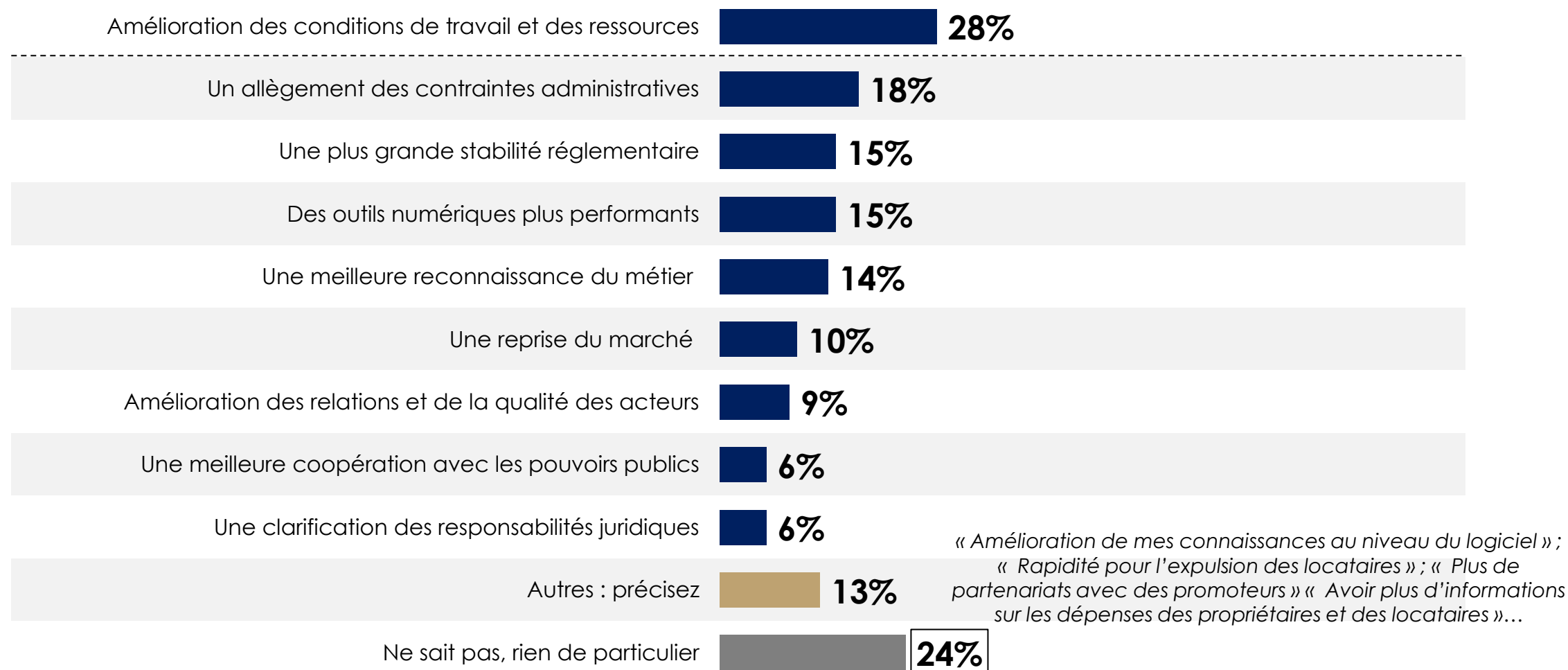


Un besoin d'amélioration des conditions de travail pour mieux répondre aux attentes des propriétaires bailleurs

Qu'est-ce qui vous manque aujourd'hui pour exercer votre métier d'administrateur de biens dans de bonnes/meilleures conditions ?

Base : ensemble des administrateurs de biens
Question ouverte précodée

Pour toute reprise de données issues de cette étude, merci de citer la source : "Étude GALIAN-SMABTP x Viavoice".

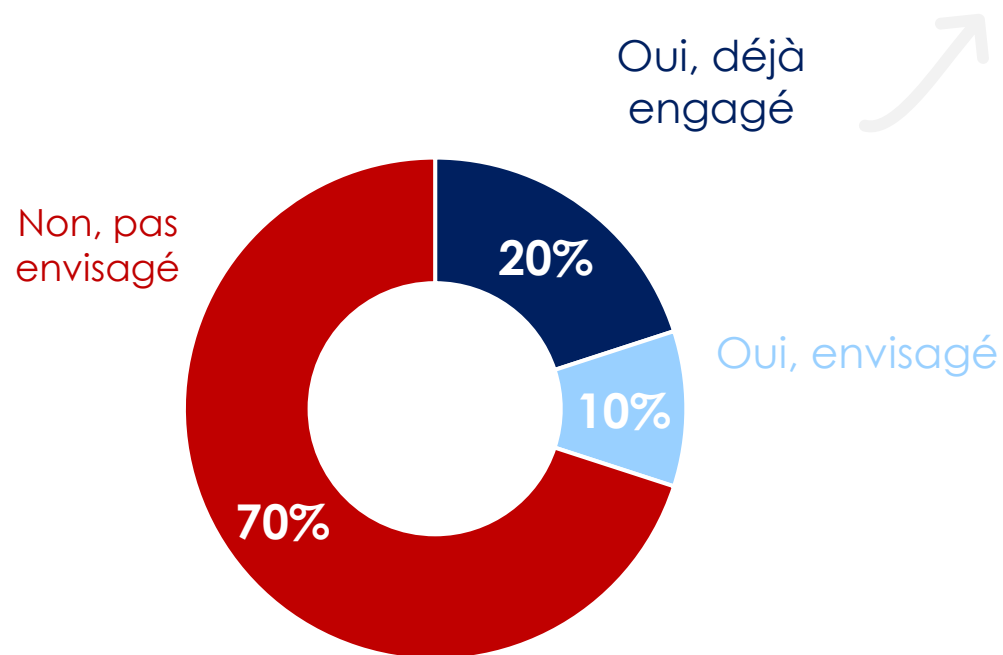


Vers une évolution du métier : diversification et nouveaux cadres

Avez-vous déjà engagé ou envisagé de diversifier votre offre de services au-delà de la gestion classique ?

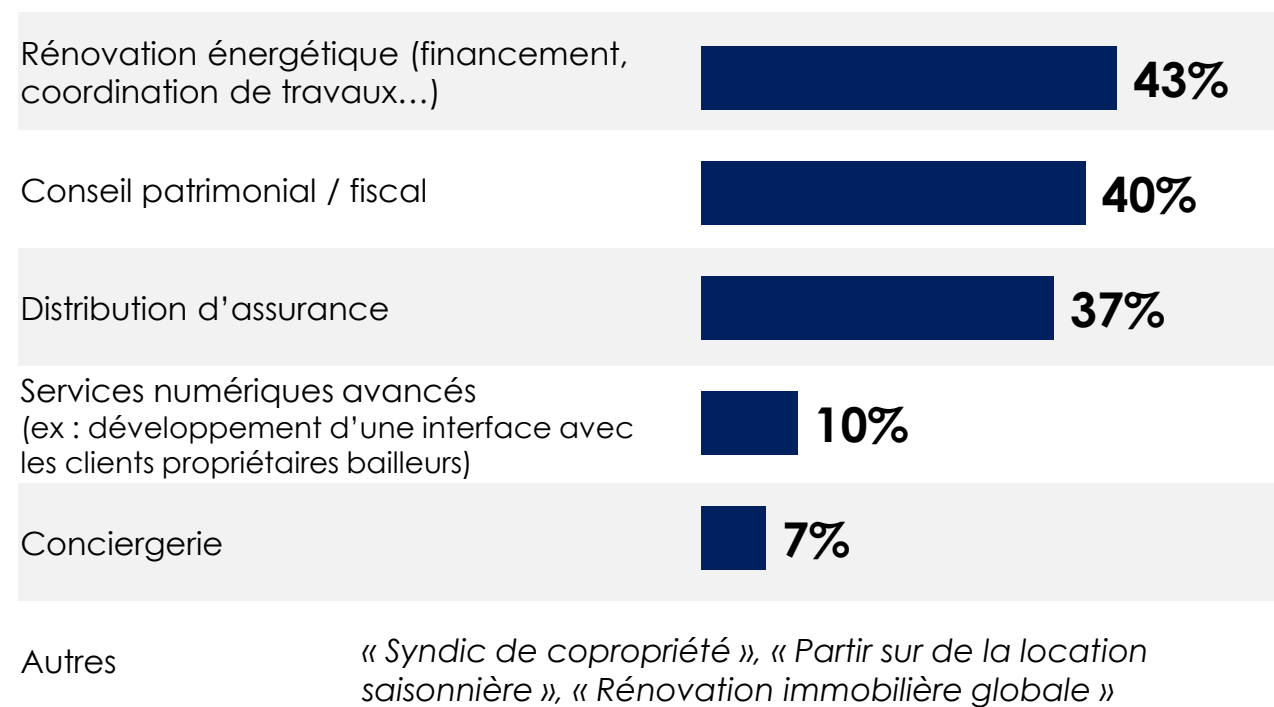
Base : ensemble des administrateurs de biens

30% des administrateurs de biens envisagent ou ont déjà diversifié leur offre de services au-delà de la gestion classique



Quels types de services ?

Base : administrateurs de biens souhaitant ou ayant diversifié leur offre (30 personnes)
Plusieurs réponses possibles, total supérieur à 100 %



1.3

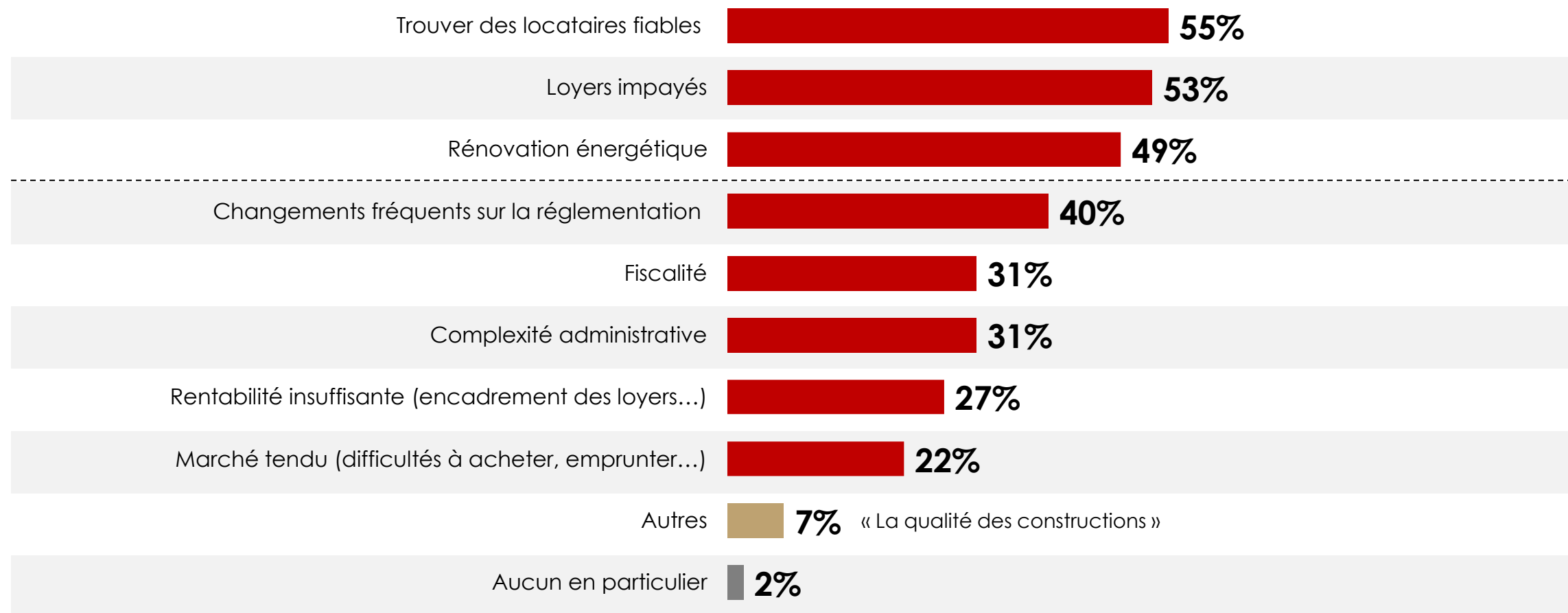
Un rôle clé dans la sécurisation des revenus locatifs

Un accompagnement qui favorise la garantie des loyers impayés

Des propriétaires bailleurs en difficulté principalement sur la sécurisation des revenus locatifs et la gestion énergétique des biens

Parmi les sujets suivants, lesquels constituent aujourd'hui de vraies difficultés pour les propriétaires bailleurs que vous accompagnez ?

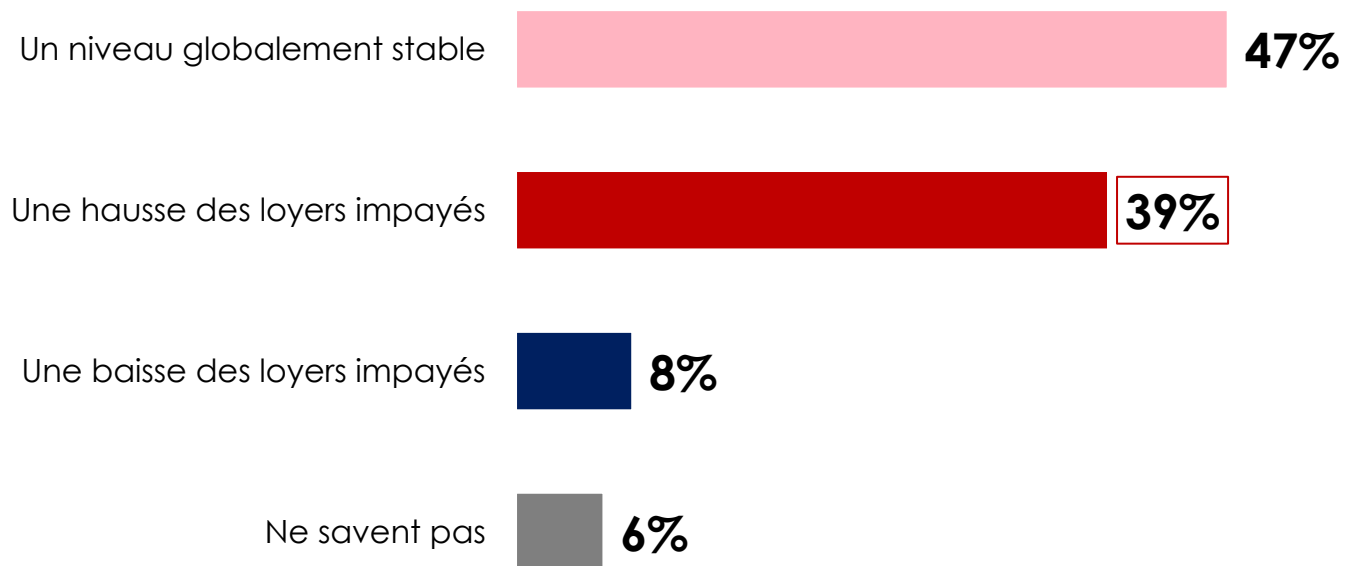
Base : ensemble des administrateurs de biens



Une hausse signalée par 39 % des administrateurs de biens

Concernant les loyers impayés, quelle évolution constatez-vous au cours des cinq dernières années ?

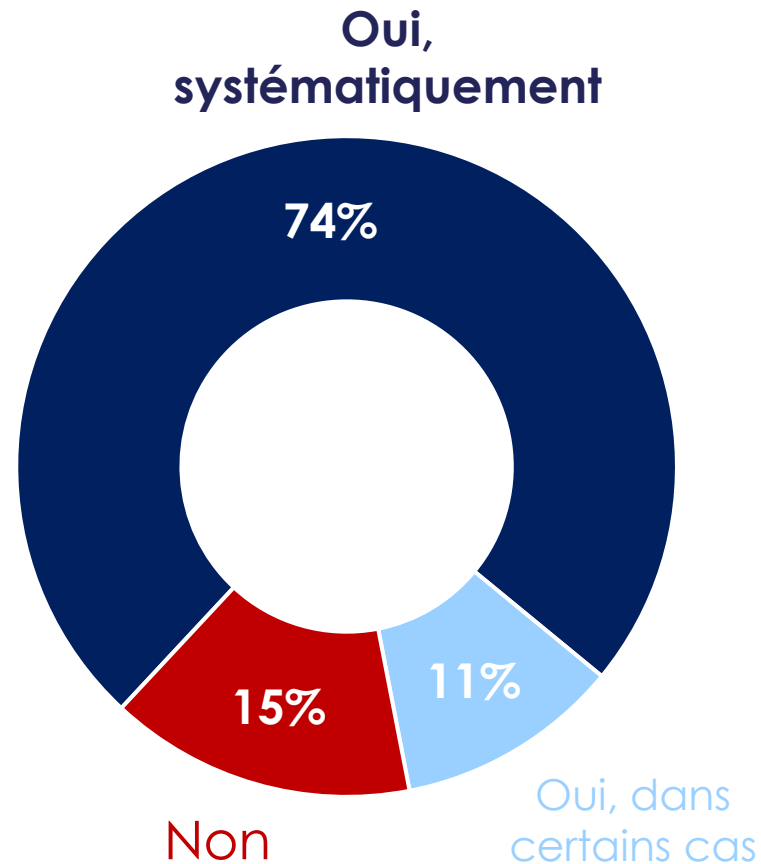
Base : ensemble des administrateurs de biens



Des administrateurs majoritairement relais de la GLI

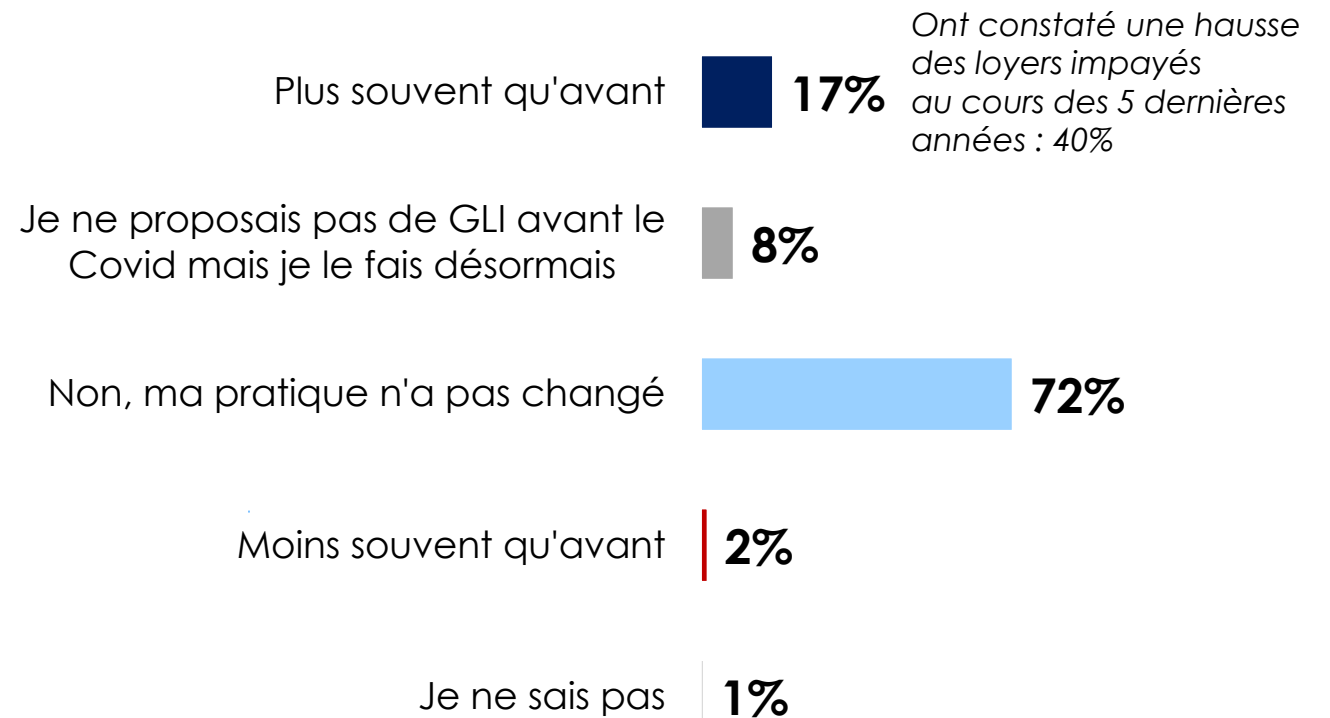
Proposez-vous à vos clients propriétaires bailleurs de souscrire une garantie loyers impayés (GLI) ?

Base : ensemble des administrateurs de biens



Depuis la crise sanitaire liée au Covid-19, proposez-vous la garantie loyers impayés (GLI) à vos clients propriétaires bailleurs...

Base : ensemble des administrateurs de biens



Une proposition de GLI conditionnée aux profils, et concurrencée par d'autres dispositifs

Vous proposez à vos clients propriétaires bailleurs de souscrire à une garantie loyers impayés dans **certains cas seulement**, lesquels ?

Base : administrateurs de biens ayant déclaré ne proposer à leur client la GLI que dans certains cas (**base faible**)

Question ouverte précodée

Selon le profil du locataire 9 réponses

- « Lorsque le dossier du locataire est correct »
- « Lorsque le profil nous le dit et correspond à l'assurance »
- « Par rapport aux revenus du locataire / si on n'a pas de garant physique »

Lorsque le propriétaire exprime une inquiétude particulière 2 réponses

- « Uniquement quand ils l'exigent »

Lorsque le propriétaire est fortement dépendant de ses revenus locatifs 1 réponse

À la place d'une garantie Visale 1 réponse

« Là où je ne peux pas avoir la garantie Visale »

Autres 2 réponses

« Pour les rassurer; dégradation immobilière »
« Quand ce sont des lots isolés »

Pour toute reprise de données issues de cette étude, merci de citer la source : "Étude GALIAN-SMABTP x Viavoice".

Pour quelles raisons **ne proposez-vous pas de GLI** à vos clients propriétaires bailleurs ?

Base : administrateurs de biens ayant déclaré ne pas proposer à leur client la GLI (**base faible**)

Question ouverte précodée

Le système de caution semble suffisant, autre dispositif favorisé 12 réponses

12 réponses

- « Le gestionnaire préfère une caution physique »
- « Une garantie physique que je préfère »
- « Le choix des locataires »
- « J'exige juste des cautions solidaires ou bancaires »
- « On a un système qui est gratuit qui fonctionne aussi bien pour les proprios que pour les locataires »
- « Je ne prends qu'un garant physique et qui est propriétaire »
- « Cautionéo »
- « On ne peut pas cumuler la caution et la GLI »

La complexité : 3 réponses

Le coût : 2 réponses

Autres:

2 réponses

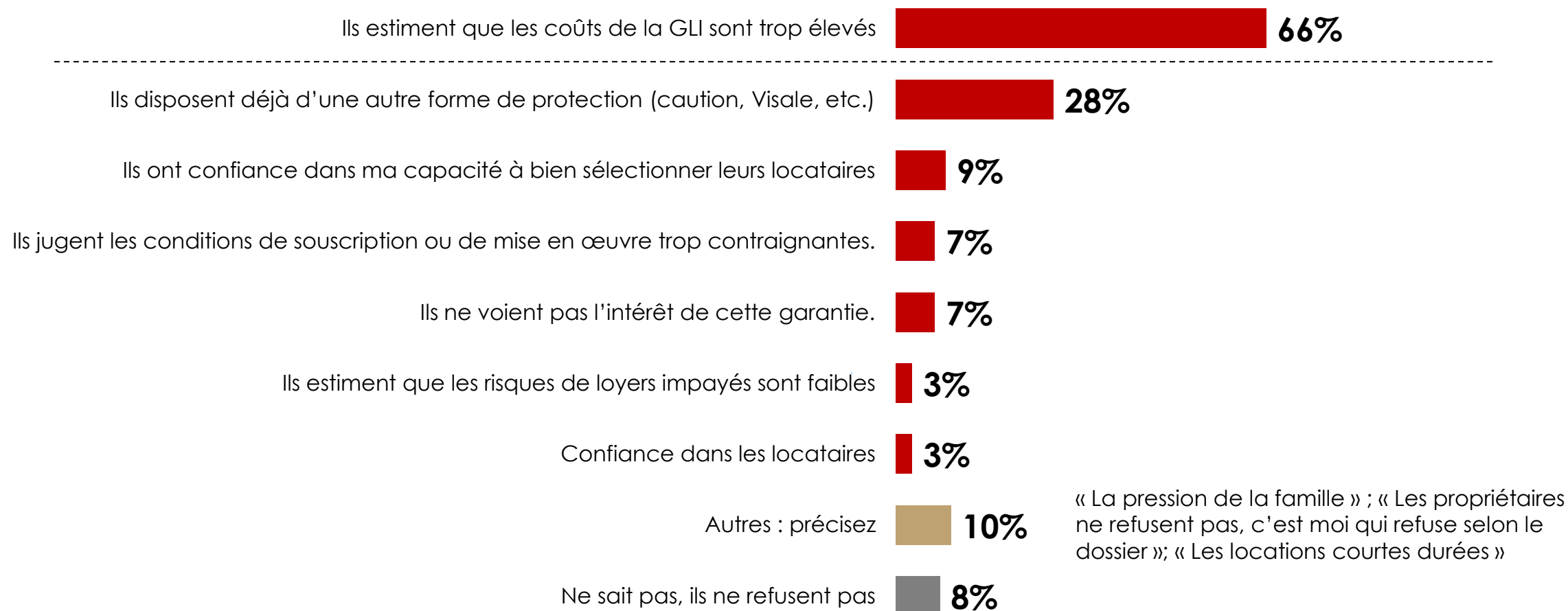
- On travaille avec des institutions étatiques
- Les propriétaires bailleurs considèrent que c'est peu fiable, s'il y a ne serait-ce qu'un seul jour de retard lors de la demande même s'ils ont payé depuis longtemps ils peuvent dire adieu à la garantie

N'ont pas de contrat GLI : 1 réponse

Le coût, principal frein au recours à la GLI

Selon vous, pour quelles raisons les propriétaires refusent-ils la GLI ?

Base : ensemble des administrateurs de biens
Question ouverte précodée

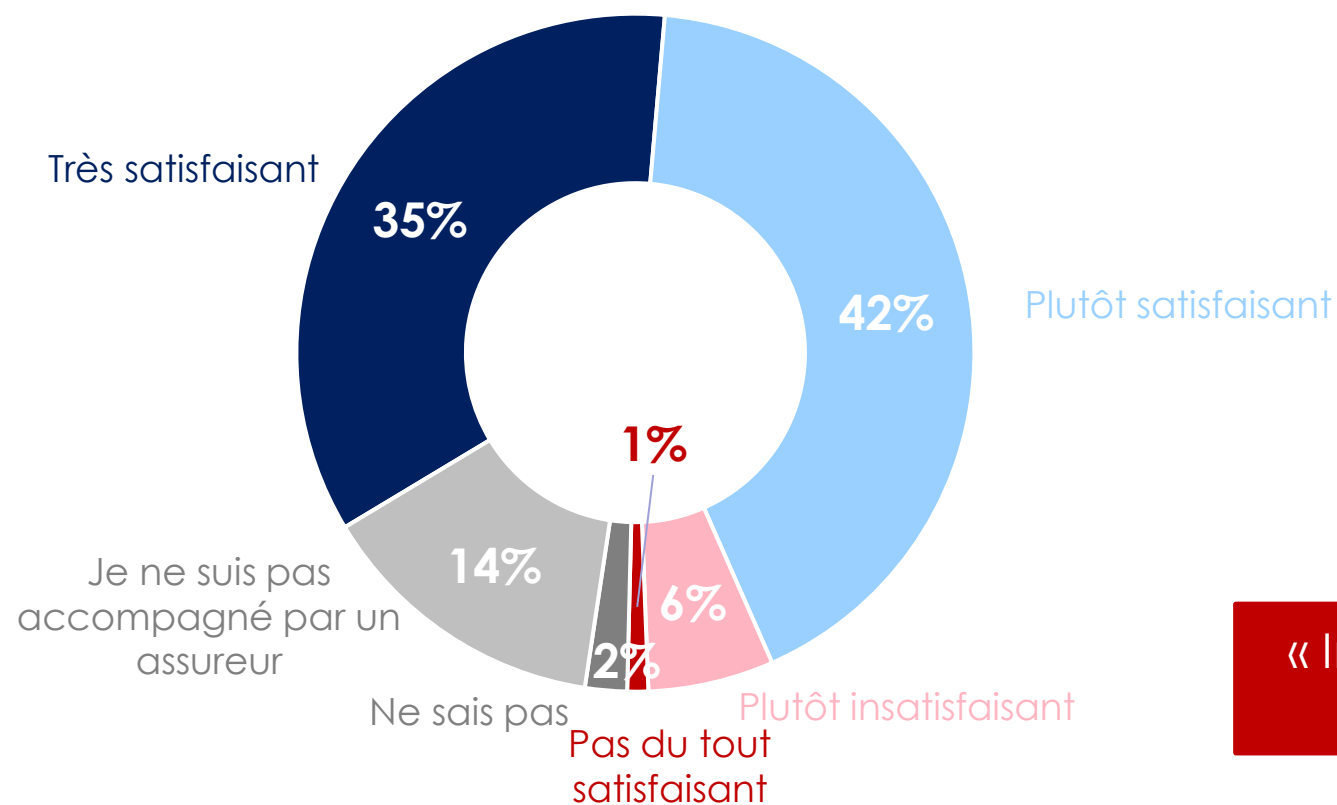


Des assureurs perçus comme des partenaires solides, mais dont l'accompagnement reste à généraliser

Diriez-vous que l'accompagnement proposé par vos assureurs pour la garantie des loyers impayés est... ?

Base : ensemble des administrateurs de biens

« Satisfaisant »
77%



« Insatisfaisant »
7%

Annexe

Perceptions du dispositif Jeanbrun

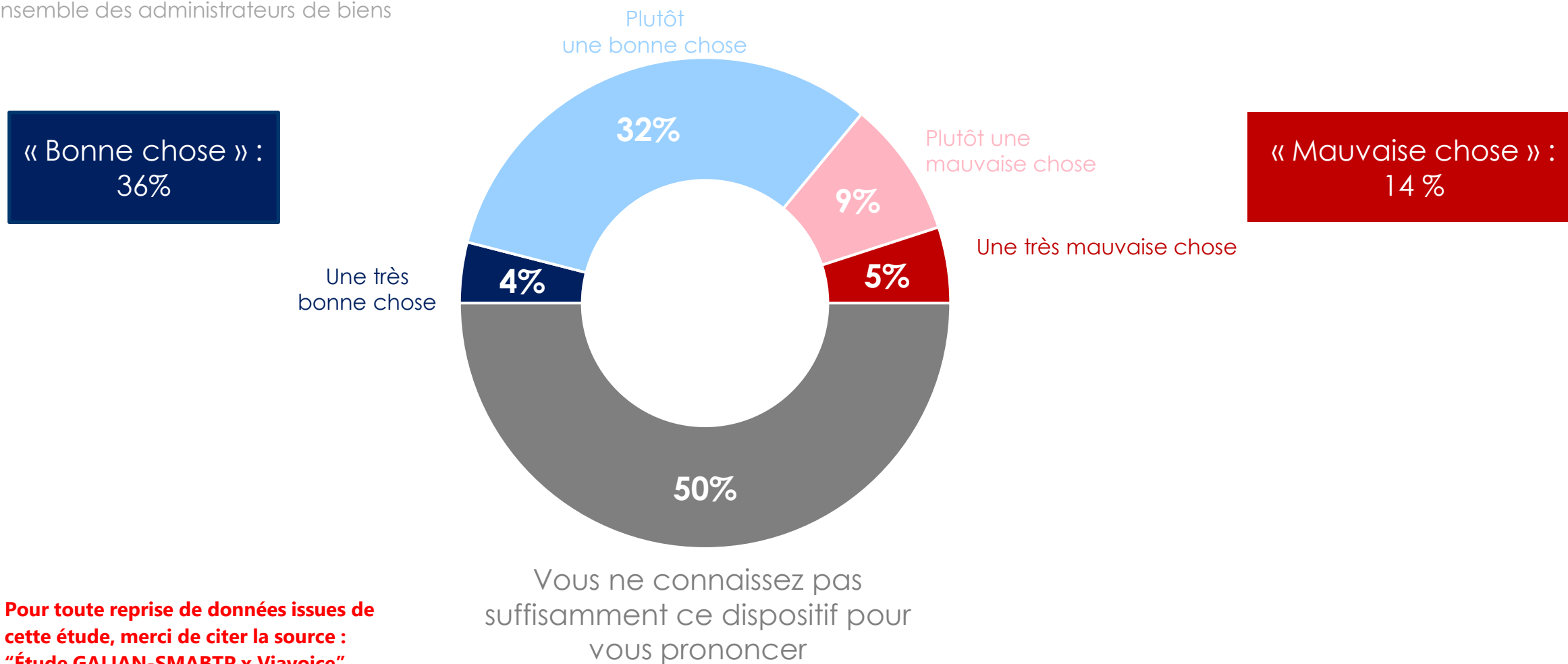


Un dispositif encore peu identifié, mais perçu comme une opportunité par une partie des administrateurs

Le dispositif Jeanbrun vise à créer un statut du bailleur privé, afin de mieux reconnaître et sécuriser l'activité des propriétaires qui mettent des logements en location (notamment en matière de cadre fiscal, de règles applicables et de visibilité pour l'investissement locatif).

Diriez-vous que la création d'un statut du bailleur privé tel qu'il est envisagé dans ce dispositif est...

Base : ensemble des administrateurs de biens



Pour toute reprise de données issues de cette étude, merci de citer la source :
"Étude GALIAN-SMABTP x Viavoice".



LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS RÉSULTATS DÉTAILLÉS

Note technique

Etude réalisée par l'institut **Viavoice** pour **galian - smabtp**



Propriétaires bailleurs

606 propriétaires bailleurs extraits d'un échantillon représentatif de la population propriétaires âgés de 18 ans et plus.

Représentativité assurée par la méthode des quotas appliquée aux variables suivantes : sexe, âge, catégorie socioprofessionnelle et régions.

Interviews réalisées en ligne
du 2 avril au 23 avril 2026

Les évolutions présentées font référence à une étude menée par Viavoice pour Galian en 2024 auprès d'un échantillon représentatif de propriétaires bailleurs.

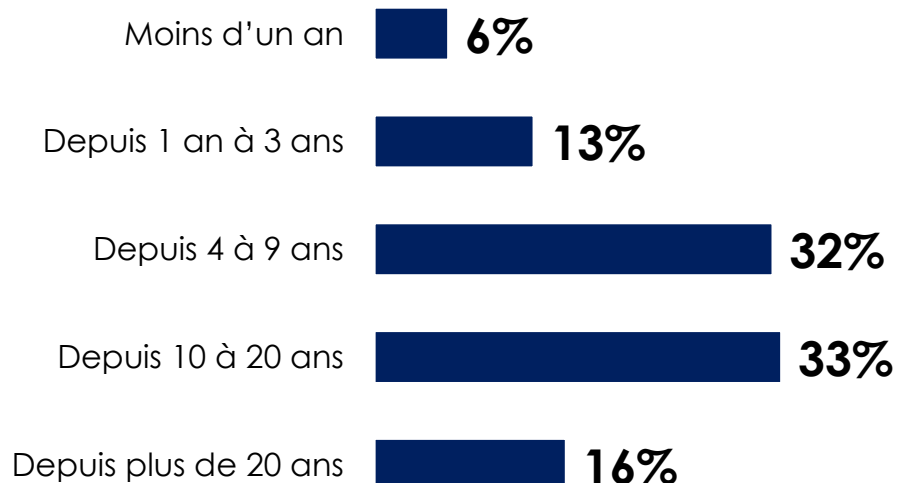
Profils des propriétaires bailleurs interrogés

606 propriétaires bailleurs extraits d'un échantillon représentatif de la population propriétaires âgés de 18 ans et plus.

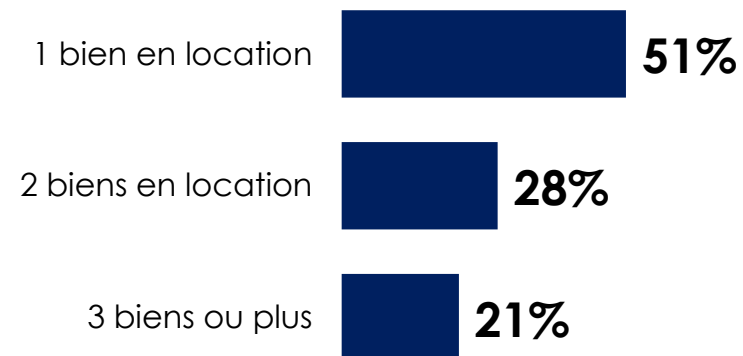
Depuis combien de temps êtes-vous propriétaire de votre (ou vos) bien(s) locatif(s)?
Combien de biens à usage d'habitation mettez-vous actuellement en location ?

Base : ensemble des propriétaires bailleurs

Depuis...



Les propriétaires mettent en location, en moyenne, environ 1,9 biens à usage d'habitation



2.1

Etat des lieux du marché locatif

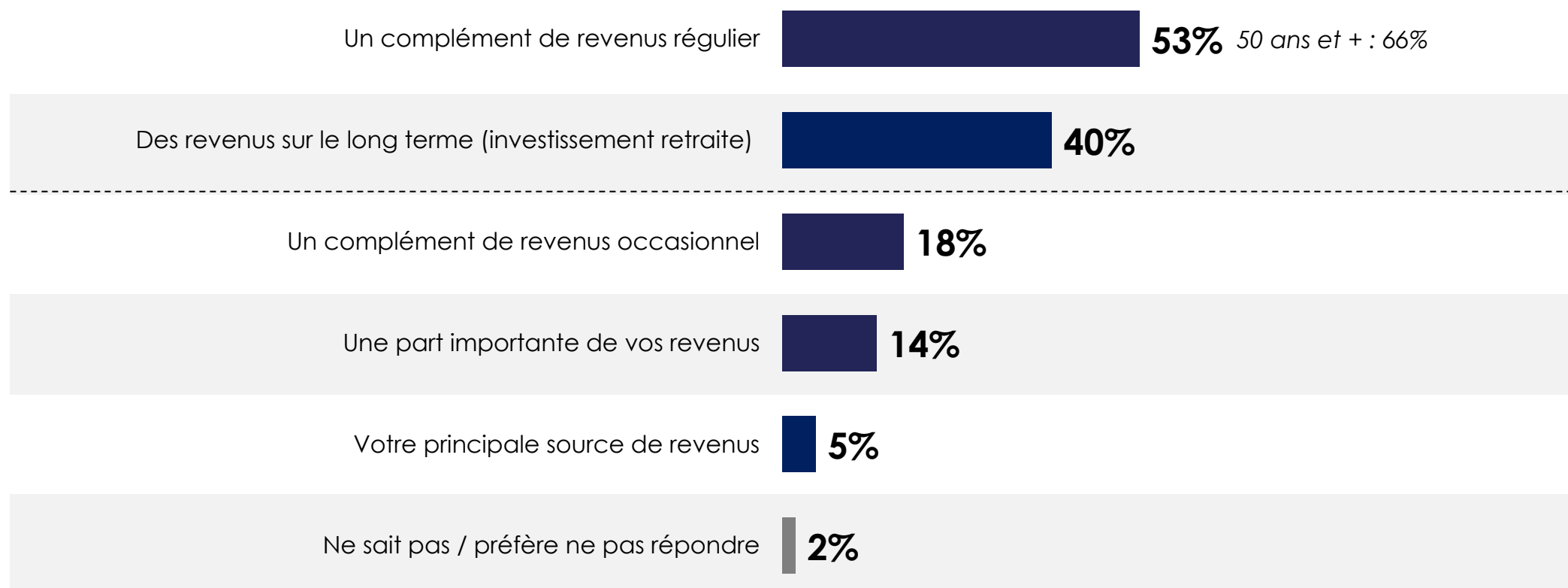
Des propriétaires bailleurs en quête de davantage de rentabilité et flexibilité locative

Des revenus locatifs structurants : pour une majorité de propriétaires bailleurs, ils représentent un complément financier important

Les revenus issus de votre (vos) bien(s) locatif(s) représentent-ils...

Base : ensemble des propriétaires bailleurs

Deux réponses possibles, total supérieur à 100 %



De nouvelles pratiques qui interrogent les modèles traditionnels : une recherche de rentabilité et de flexibilité

Pour toute reprise de données issues de cette étude, merci de citer la source : "Étude GALIAN-SMABTP x Viavoice".

Avez-vous déjà envisagé de mettre votre/vos biens en Airbnb ou un dispositif similaire (Booking, Abritel...) ?

Base : ensemble des propriétaires bailleurs

44% des propriétaires bailleurs ont des logements ou envisagent de mettre des logements en Airbnb ou autre dispositif similaire

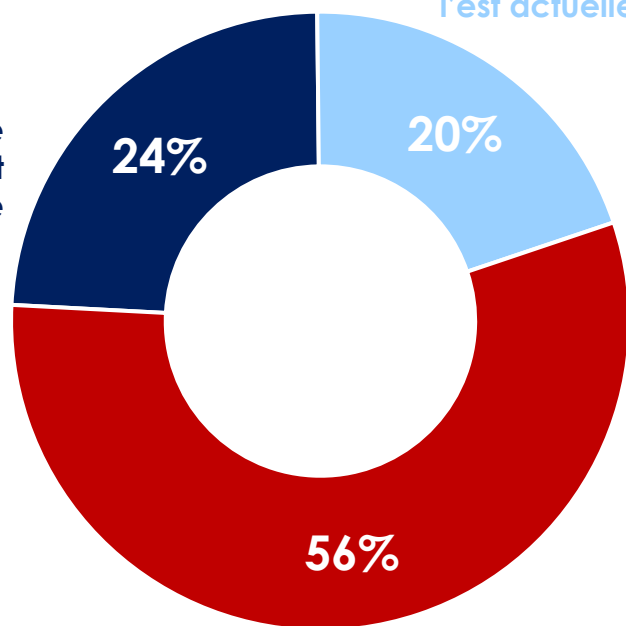
Les revenus issus de la location représentent une part importante de leurs revenus : 68%

Propriétaires bailleurs depuis moins de 3 ans : 63% !

Possèdent plusieurs biens en location : 57%

Oui, mais aucun ne l'est actuellement

Oui, certains le sont actuellement ou l'ont été



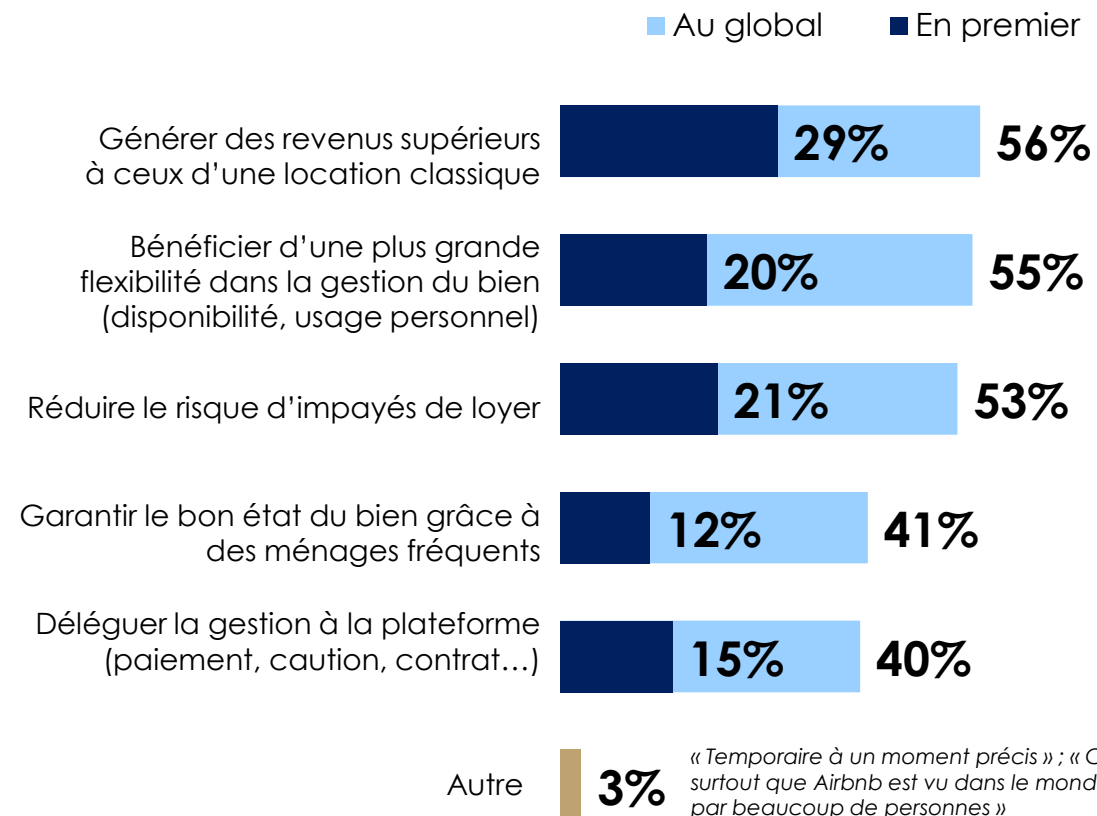
Non

Retraités : 85%

Possèdent 1 bien en location : 71%

Pour quelles raisons avez-vous déjà proposé ou envisagez-vous de proposer des biens sur Airbnb ou autre dispositif similaire ?

Base : propriétaires bailleurs mettant leurs biens en Airbnb ou autre dispositif similaire



2.2

Perception des différents modèles de gestion locative

Un recours à de la gestion locative minoritaire, mais des relations durables

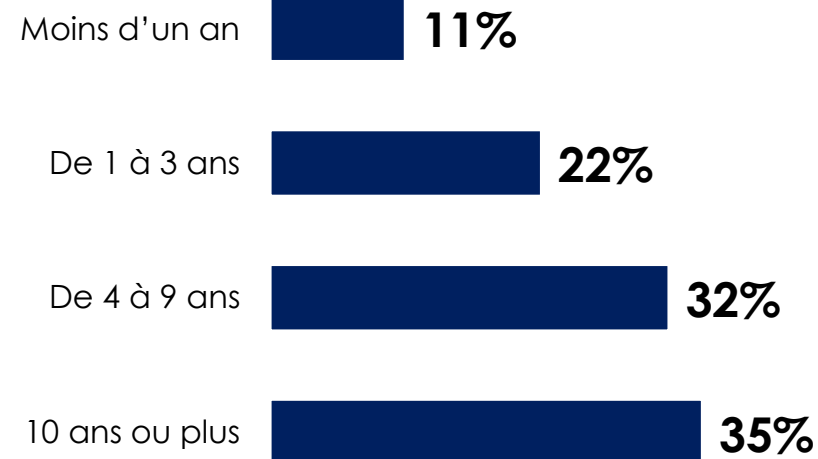
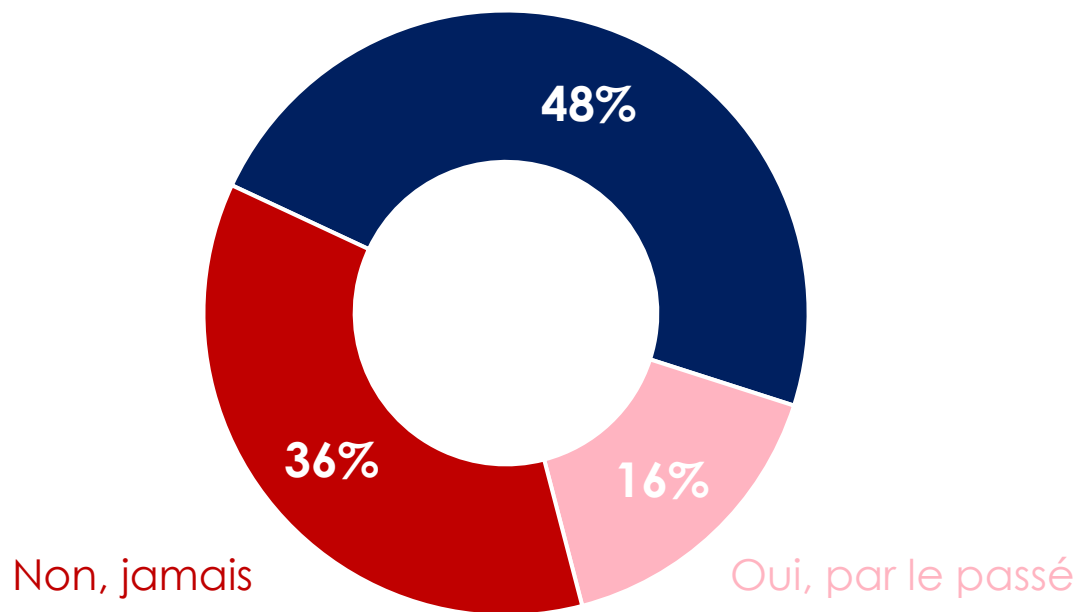
Avez-vous déjà fait appel à un administrateur de biens ?

Base : ensemble des propriétaires bailleurs

Depuis combien de temps faites-vous appel à un administrateur de biens ?

Base : propriétaires bailleurs faisant appel à un administrateur de biens

Oui, actuellement



La gestion locative autonome

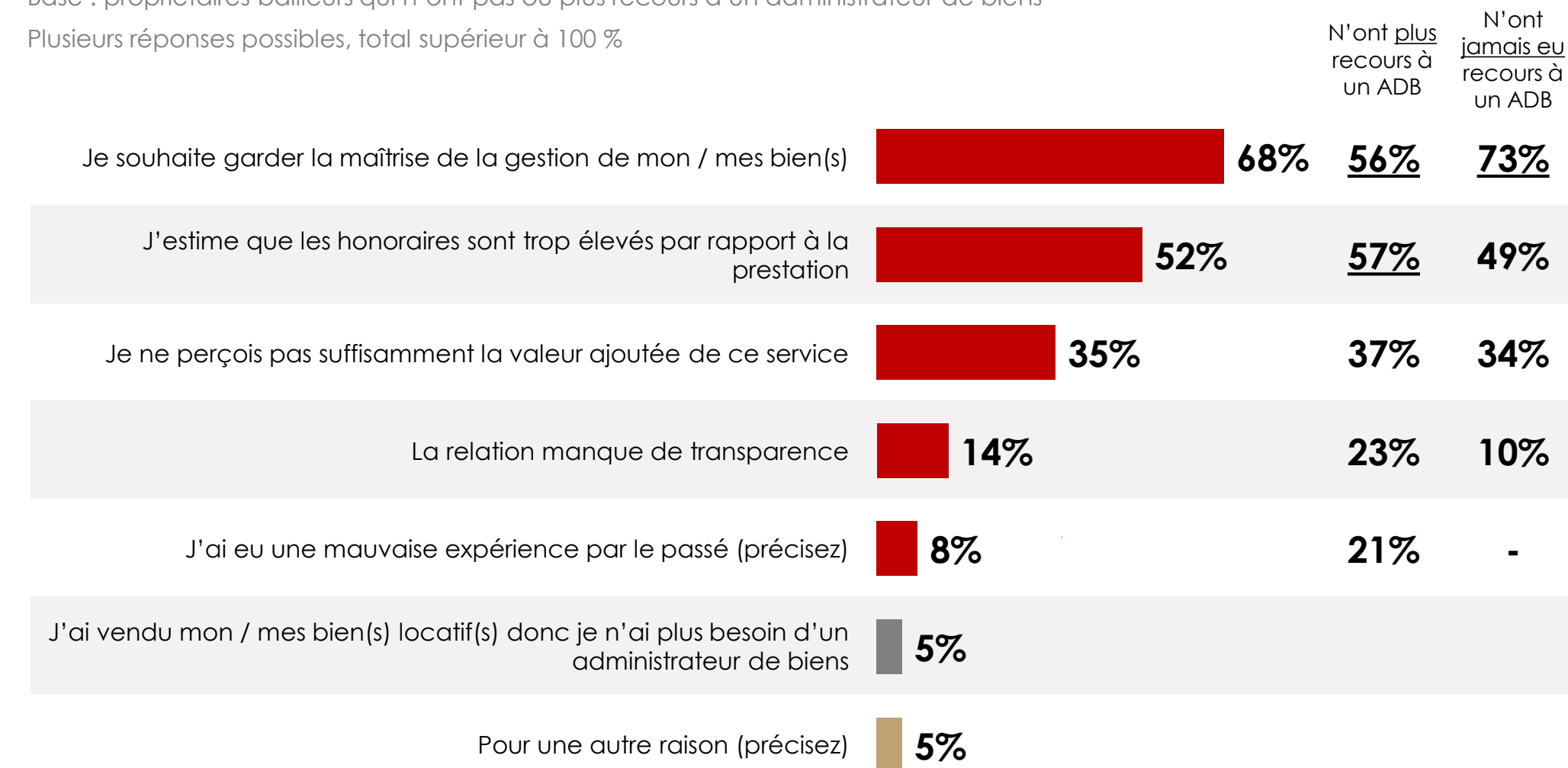
Une gestion motivée par des considérations financières mais fragilisée par une complexification du marché

Un non-recours assumé, porté par une recherche de maîtrise de la gestion et de la réduction des coûts

Quelles sont les raisons principales pour lesquelles vous n'avez pas (ou plus) recours à un administrateur de biens ?

Base : propriétaires bailleurs qui n'ont pas ou plus recours à un administrateur de biens

Plusieurs réponses possibles, total supérieur à 100 %



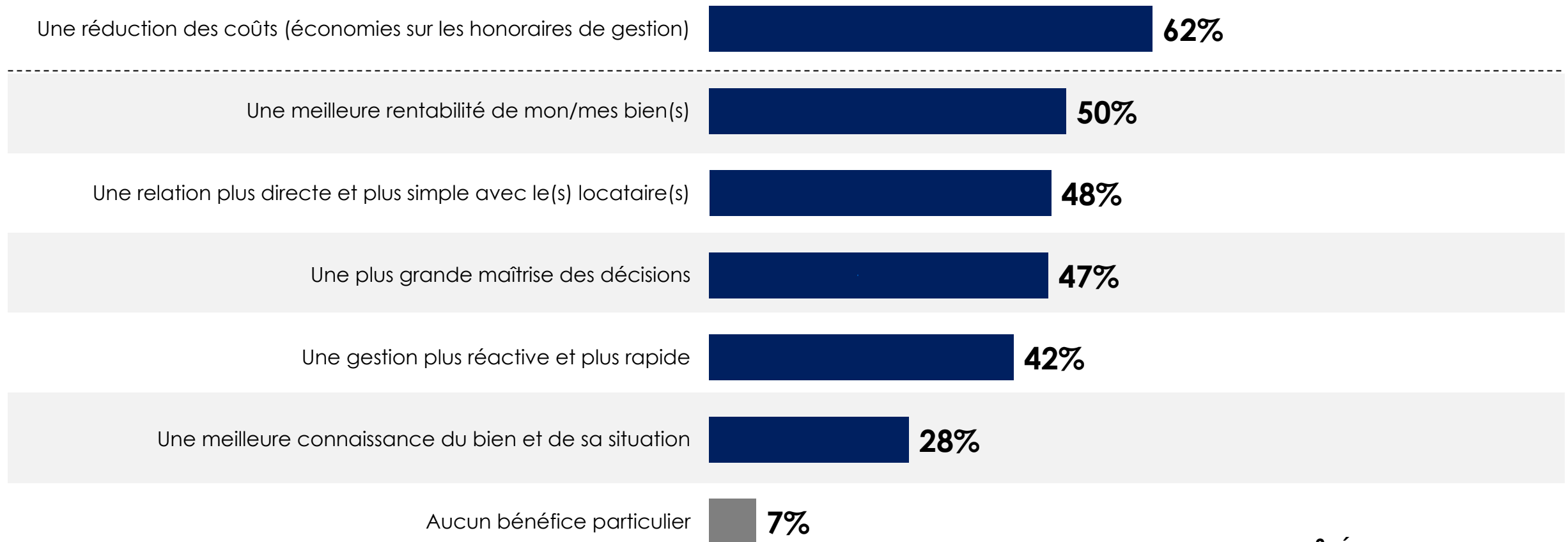
« Une fois la caution prise, le travail n'était pas fait » ;
 « Lorsqu'il était sollicité par les locataires, il se déchargeait du problème et leur demandait de prendre directement contact avec moi » ;
 « Pas d'intervention du gestionnaire lors de problèmes liés à des travaux à faire » ;
 « Usage illicite » ;
 « Arnaque »

Revenir à la gestion directe, un choix motivé en premier par des raisons financières

Quels bénéfices avez-vous perçus en repassant à une gestion directe de votre/vos bien(s) ?

Base : propriétaires bailleurs qui n'ont plus recours à un administrateur de biens

Plusieurs réponses possibles, total supérieur à 100 %

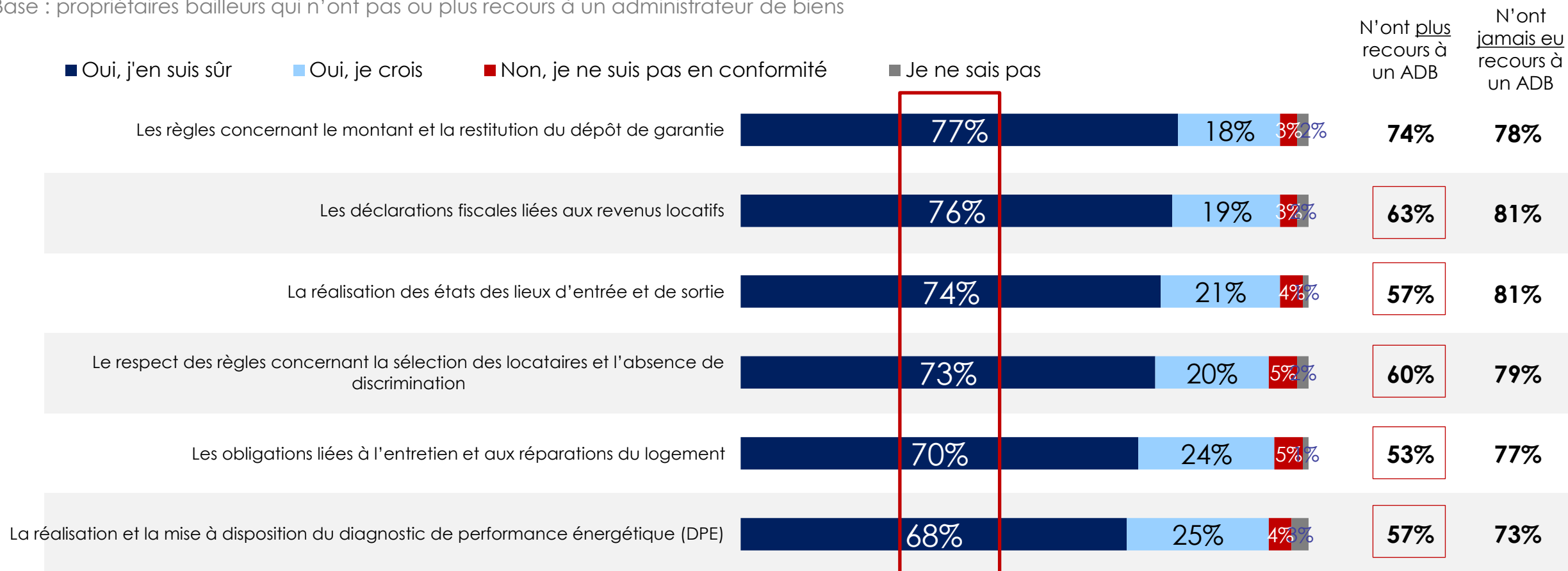


3 réponses en moyenne

Des propriétaires bailleurs globalement confiants sur leur conformité

Diriez-vous que vous êtes en conformité avec la réglementation concernant les éléments suivants lorsque vous gérez votre bien locatif ?

Base : propriétaires bailleurs qui n'ont pas ou plus recours à un administrateur de biens



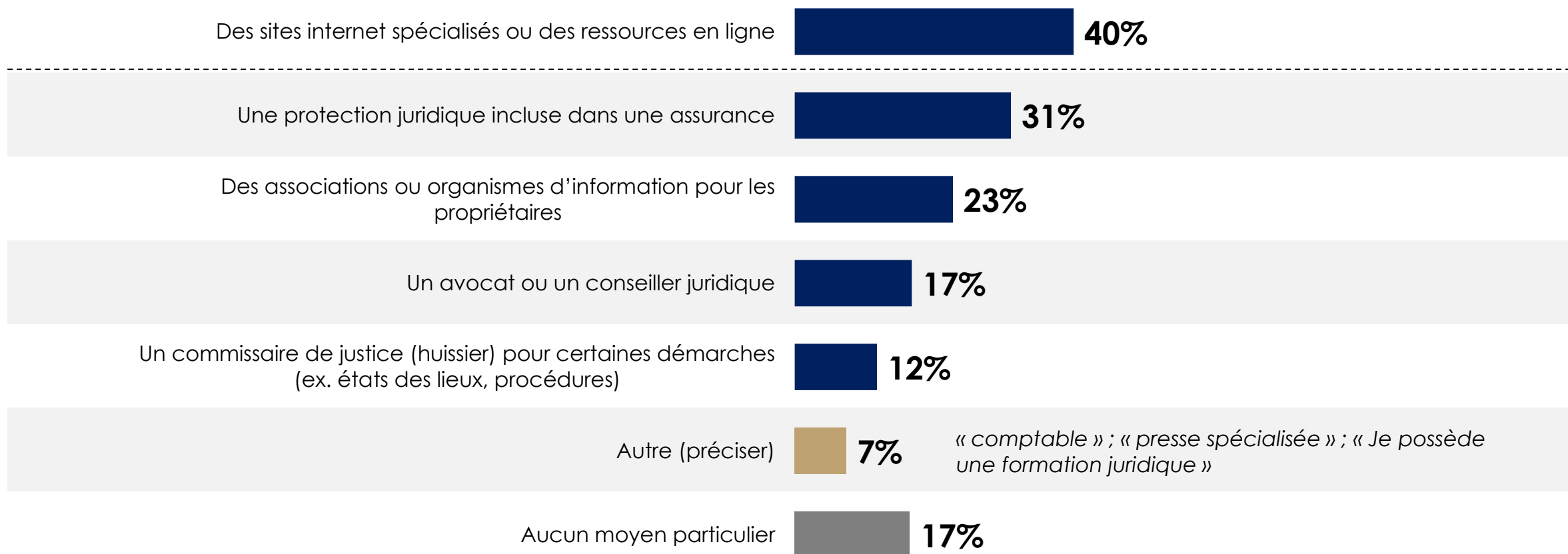
Dans le détail, les nouveaux propriétaires bailleurs (depuis moins de 3 ans) sont généralement moins certains d'être en conformité que les propriétaires bailleurs plus anciens (depuis plus de 10 ans)

Les propriétaires sans gestion locative se renseignent d'abord sur Internet et auprès de leur assureur

Quels moyens utilisez-vous pour vous assurer de respecter la réglementation lorsque vous gérez votre bien vous-même ?

Base : propriétaires bailleurs qui n'ont pas ou plus recours à un administrateur de biens et qui se disent en conformité avec au moins une des réglementations

Plusieurs réponses possibles, total supérieur à 100%



Face au risque de contrôle, des réactions improvisées

Vous avez indiqué ne pas être certain d'être en conformité concernant certaines réglementations, est-ce une préoccupation ? Comment concrètement faites-vous en cas de contrôle ?

Base : propriétaires bailleurs qui n'ont pas ou plus recours à un administrateur de biens et qui ne sont pas en conformité avec au moins une des réglementations (base faible)

Question ouverte non obligatoire, base exprimée

41%	Ne savent pas
29%	Improvisations « Je ne suis pas au fait concernant la réglementation, il m'est donc difficile de savoir si je suis en conformité. » ; « En cas de contrôle je laisse passer et je m'enfuis. » ; « Je demanderai à l'IA »
9%	Je n'ai jamais eu de contrôles « Je n'ai jamais eu de contrôle. C'est une location saisonnière » ; « aucun contrôle à ce jour »
9%	Je rectifie avant contrôle « Je range et prépare tout » ; « Je me mettrai en conformité avant le contrôle mais si ce n'est pas le cas je prendrais l'amende ou je fermerais »
8%	Je demande à un avocat/conseiller « Il est difficile de suivre les évolutions. Il faut se faire accompagner pour vérifier tout ça. » ; « Je demande à mon avocat »
2%	J'ai le même locataire depuis longtemps « J'ai le même locataire depuis 15 ans »
2%	Je pense que je suis en conformité malgré tout « Les biens sont conformes à la réglementation »

La gestion locative accompagnée

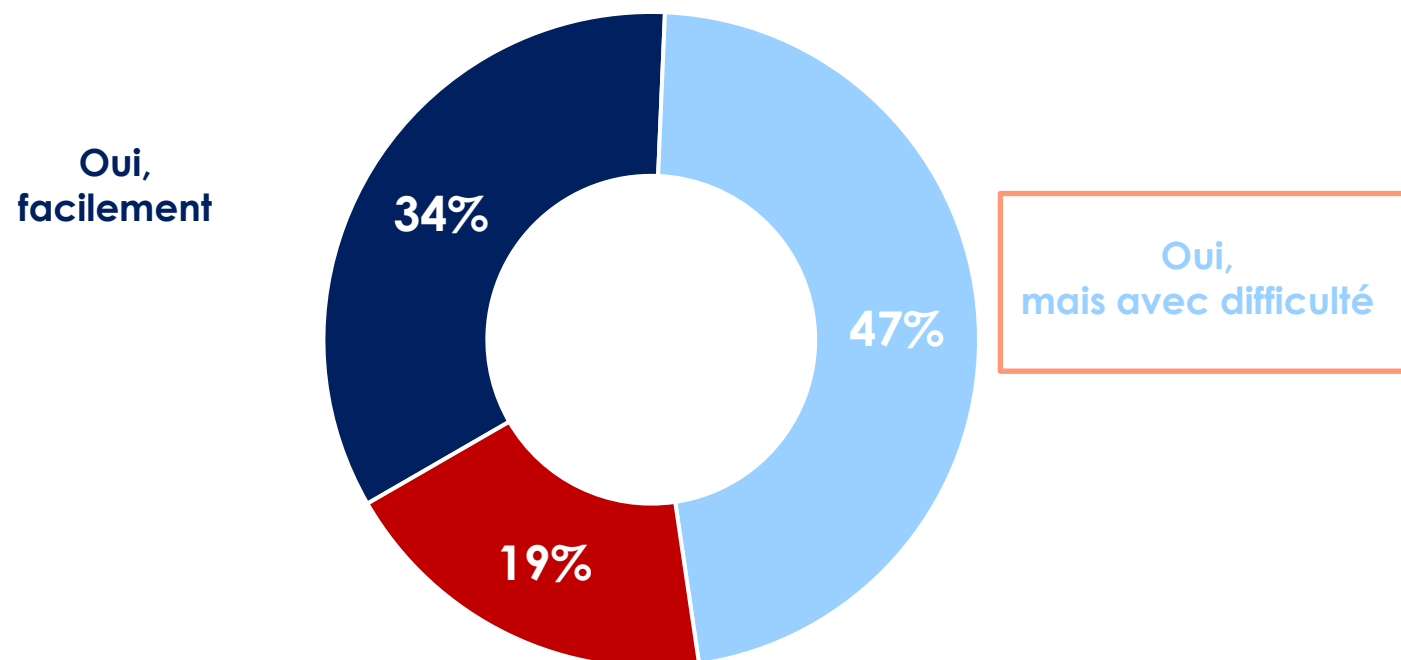
Le choix du confort et de la protection

Un sentiment de savoir gérer son bien seul tout en reconnaissant des difficultés

Aujourd'hui, pourriez-vous gérer votre (ou vos) bien(s) locatif(s) sans administrateur de biens ?

Base : propriétaires bailleurs faisant appel à un administrateur de biens

81% des propriétaires bailleurs ayant recours à un administrateur de biens estiment qu'ils pourraient gérer leurs biens sans administrateur



Non, ce serait trop difficile

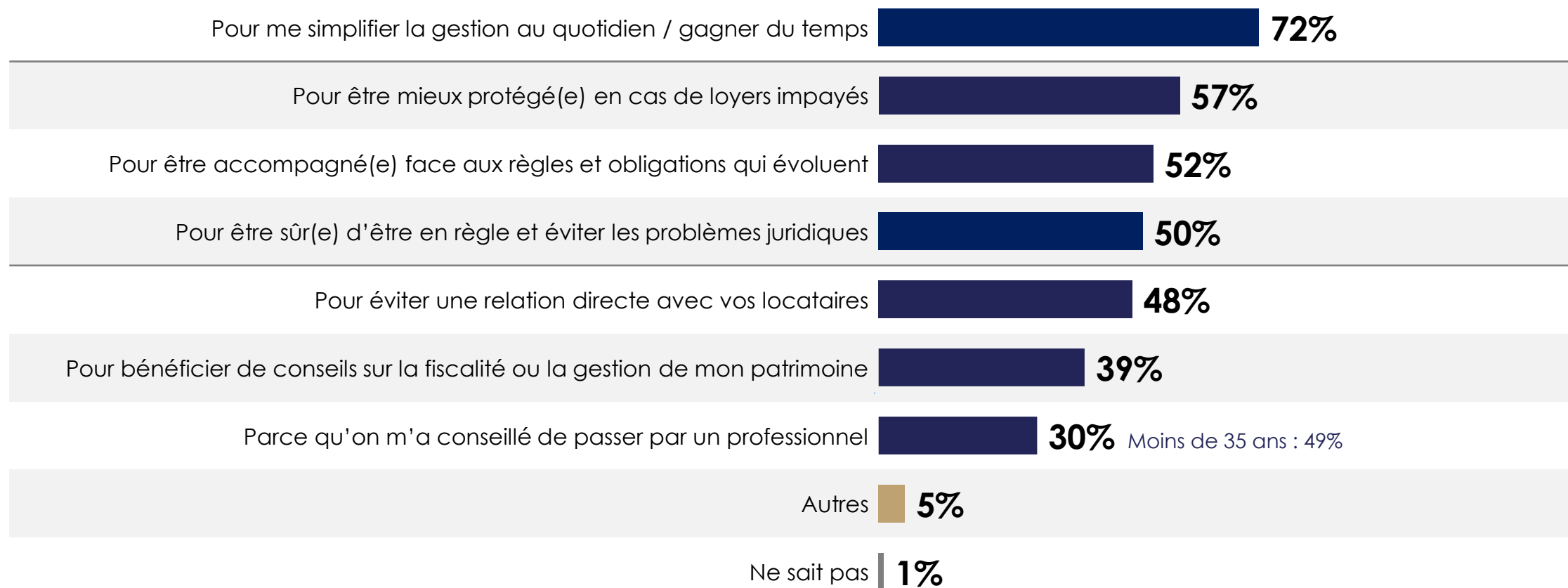
Font appel à des ADB depuis plus de 10 ans : 31%

Faire appel à un administrateur de bien : un recours motivé par la tranquillité et une recherche de sécurité

Quelles sont les principales raisons qui vous ont conduit(e) à faire appel à un administrateur de biens ?

Base : propriétaires bailleurs faisant appel à un administrateur de biens

Plusieurs réponses possibles, total supérieur à 100%

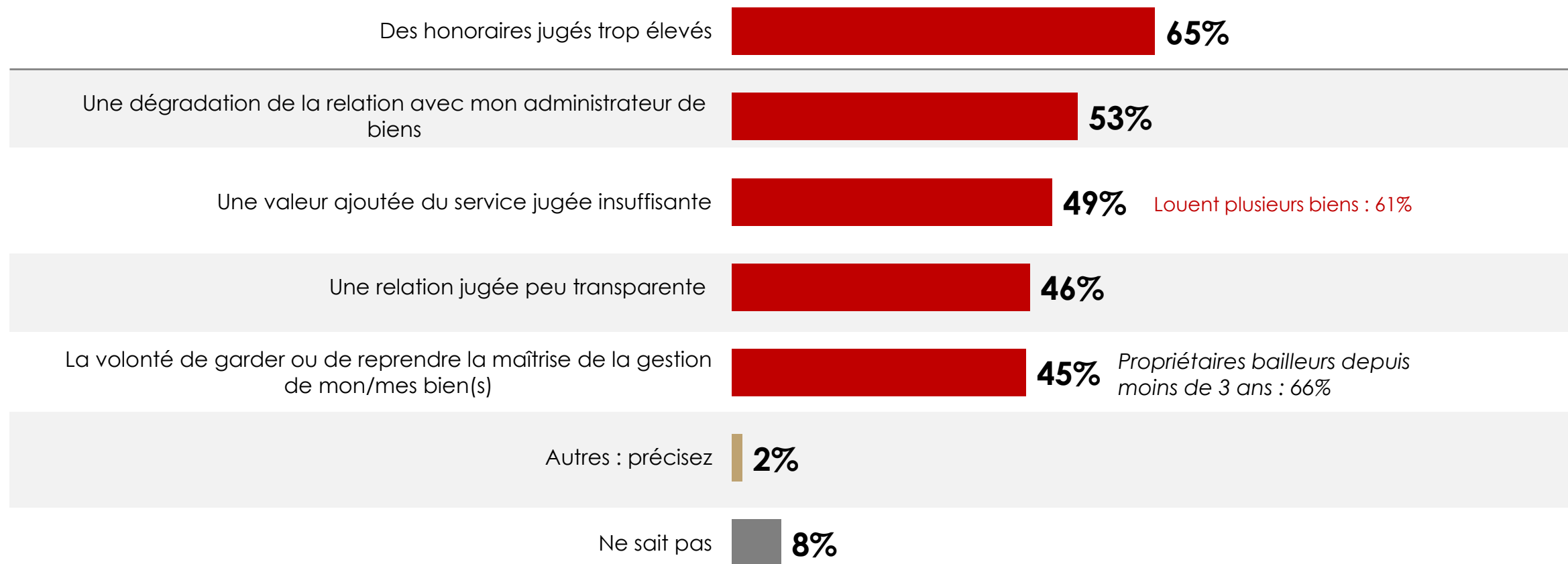


Au-delà du coût, la nécessaire transparence et confiance en son administrateur de biens

A l'inverse, outre la vente de votre/vos biens locatifs, quelles pourraient être les principales raisons qui vous conduiraient à ne plus faire appel à un administrateur de biens ou de changer d'administrateur de biens ?

Base : propriétaires bailleurs faisant appel à un administrateur de biens

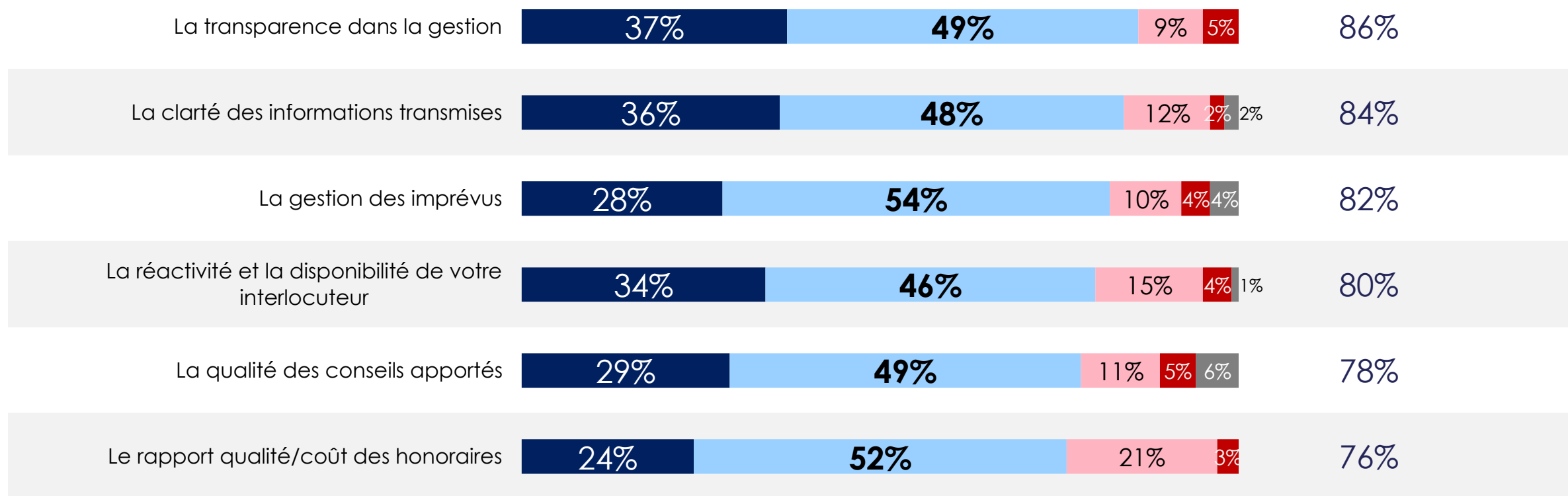
Plusieurs réponses possibles, total supérieur à 100%



Une expérience client jugée très satisfaisante par les propriétaires bailleurs

Pour chacun des aspects suivants concernant votre expérience client avec votre administrateur de biens, diriez-vous que vous en êtes...
 Base : propriétaires bailleurs faisant appel à un administrateur de biens

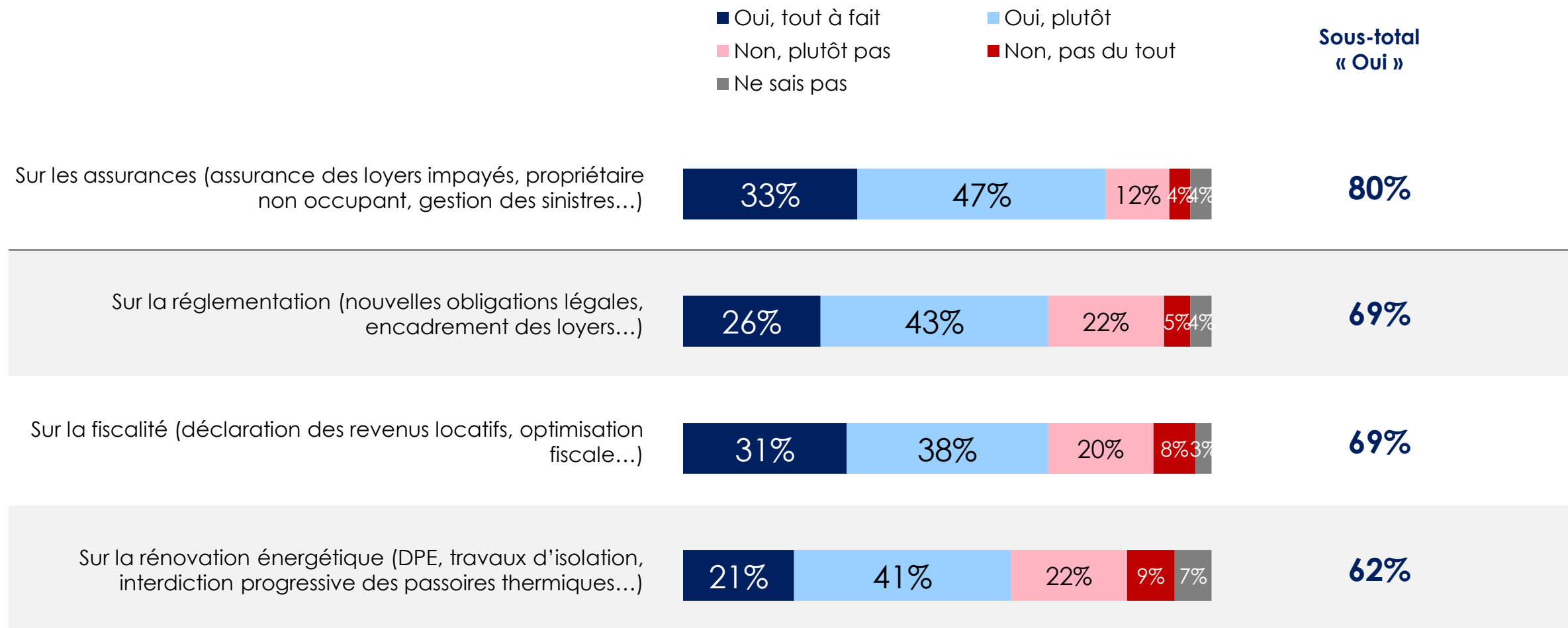
■ Très satisfait ■ Plutôt satisfait ■ Plutôt insatisfait ■ Très insatisfait ■ Ne sais pas **Sous-total « Satisfait »**



Un accompagnement face aux évolutions du marché jugé satisfaisant

Face aux évolutions du marché, estimez-vous que votre administrateur de biens vous conseille et vous accompagne suffisamment ?

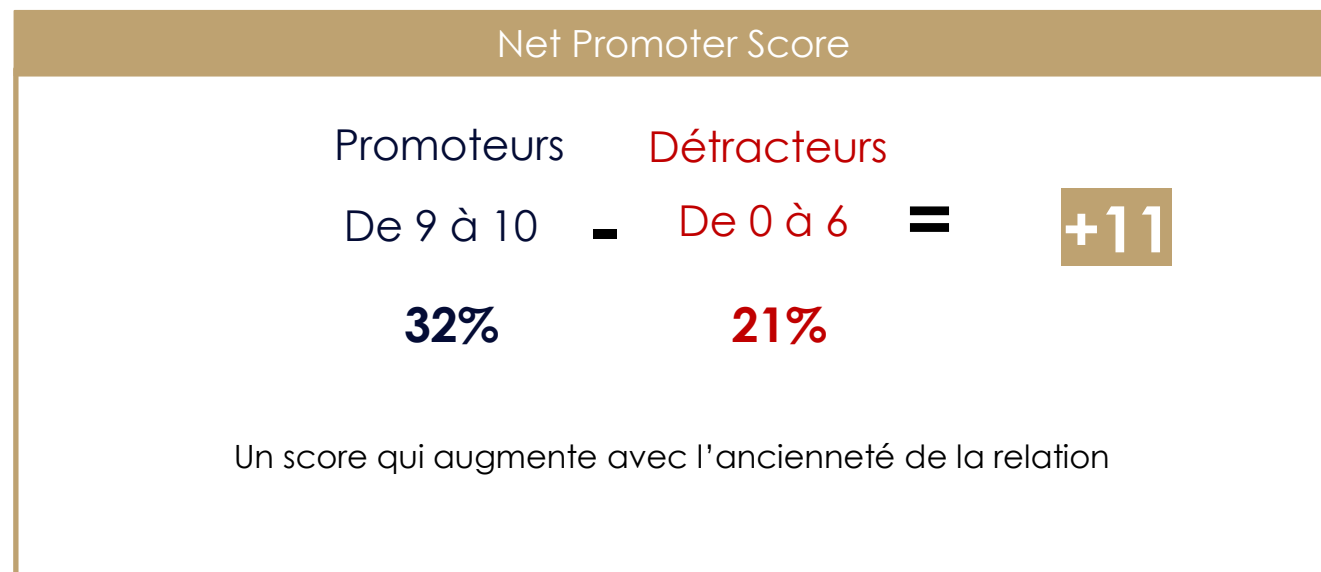
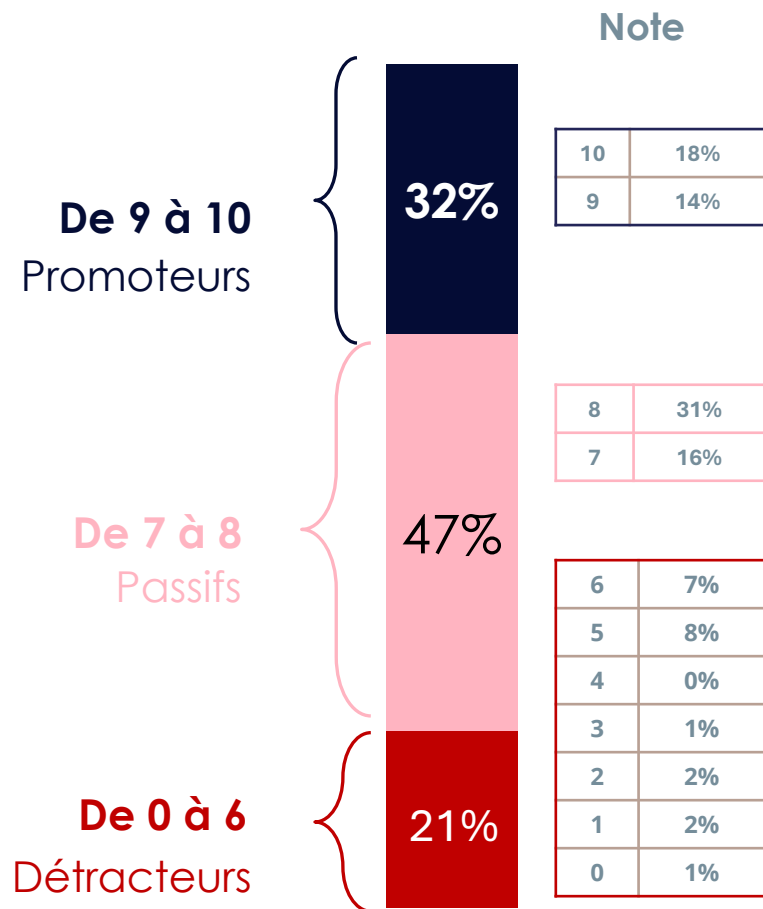
Base : propriétaires bailleurs faisant appel à un administrateur de biens



Une satisfaction qui se traduit par une recommandation positive, mais avec une part importante de passifs à convertir

Recommanderiez-vous à une personne de votre entourage également propriétaire bailleur de recourir à un administrateur de biens ?

Base : propriétaires bailleurs faisant appel à un administrateur de biens

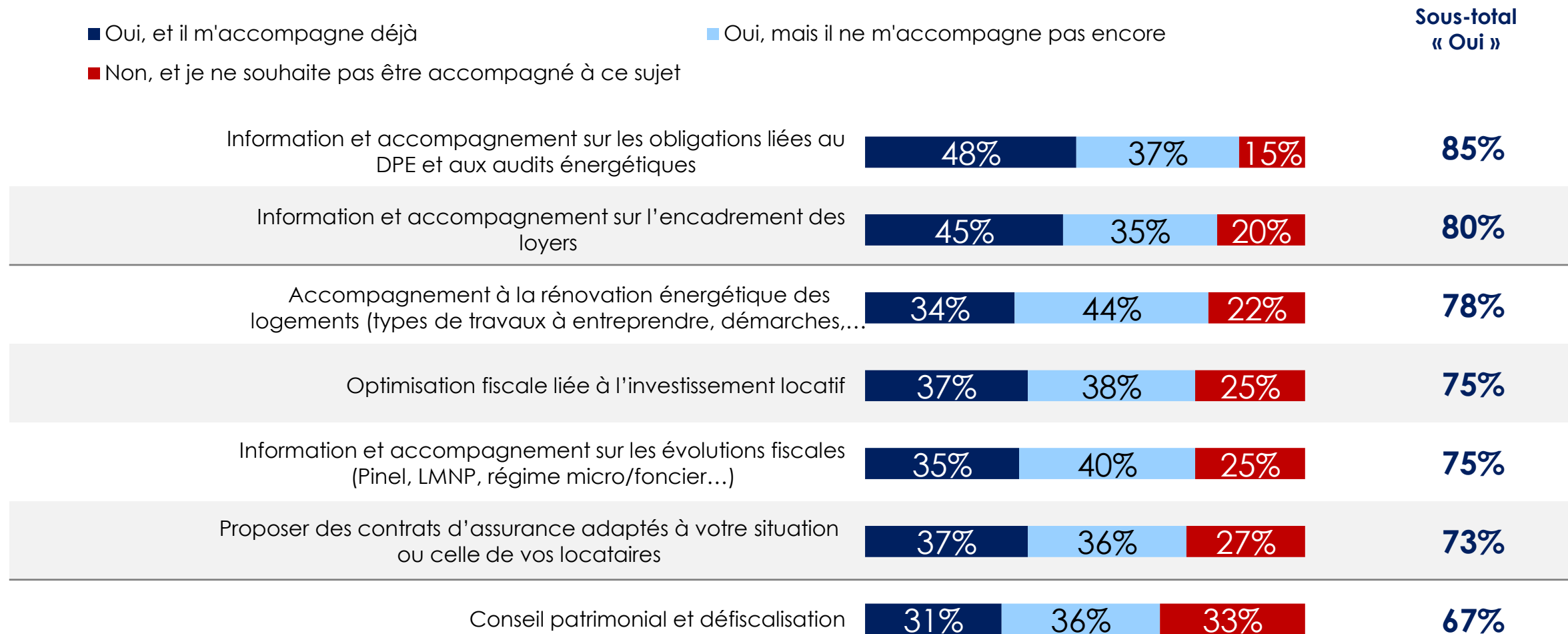


* Le NPS est la différence entre le % de réponses comprises entre 9 et 10 (promoteurs) et celles entre 0 et 6 (détracteurs). Les notes entre 7 et 8 correspondent aux passifs.

Un besoin d'accompagnement élargi, au-delà de la gestion classique

Et souhaiteriez-vous que votre administrateur de biens vous accompagne sur les thématiques suivantes ?

Base : propriétaires bailleurs faisant appel à un administrateur de biens



2.3

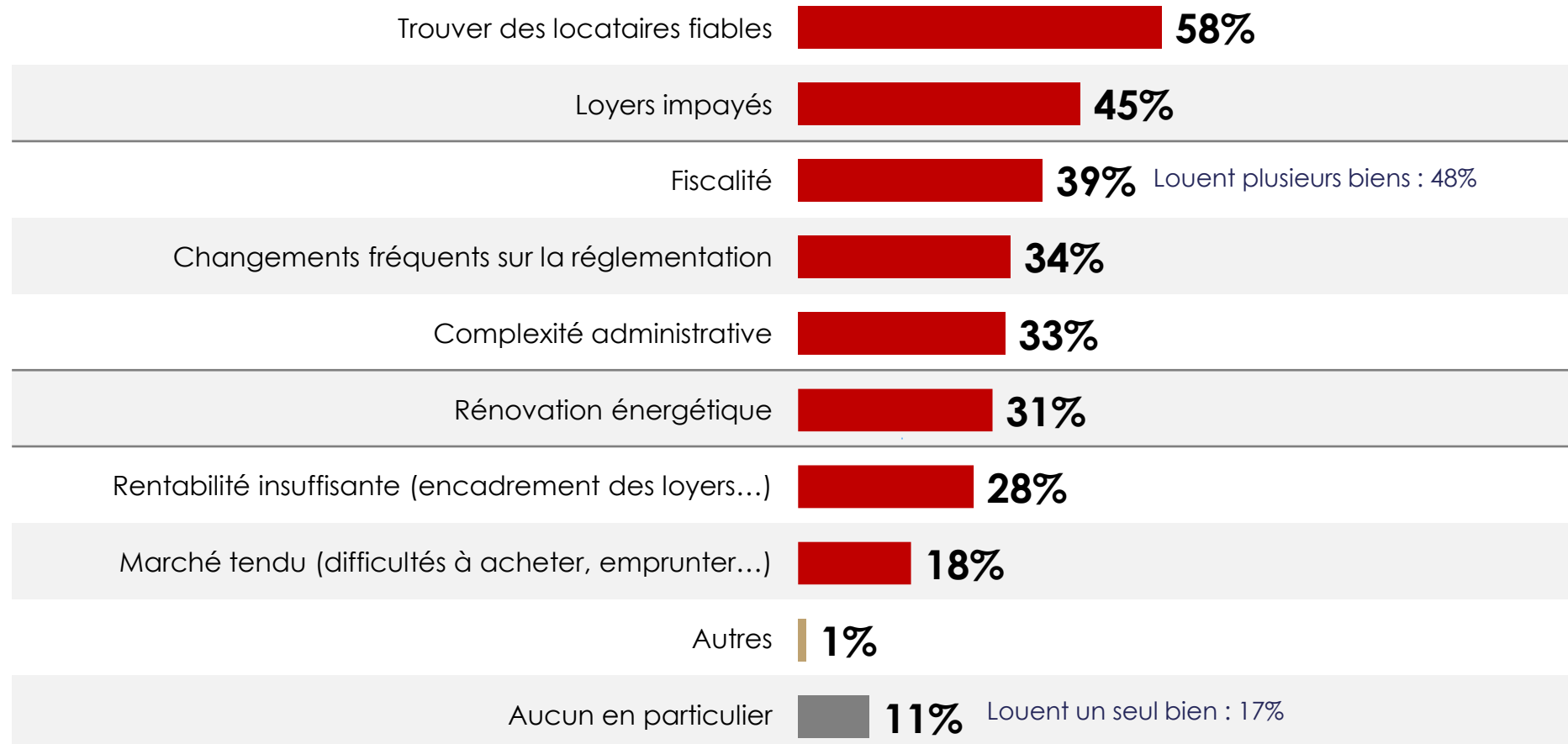
Sécurisation locative, une priorité pour les propriétaires bailleurs

Une préoccupation massive liée aux impayés et à la recherche de locataires fiables

Parmi les sujets suivants, lesquels constituent aujourd'hui de vraies difficultés pour vous en tant que bailleur ?

Base : ensemble des propriétaires bailleurs

Plusieurs réponses possibles, total supérieur à 100%

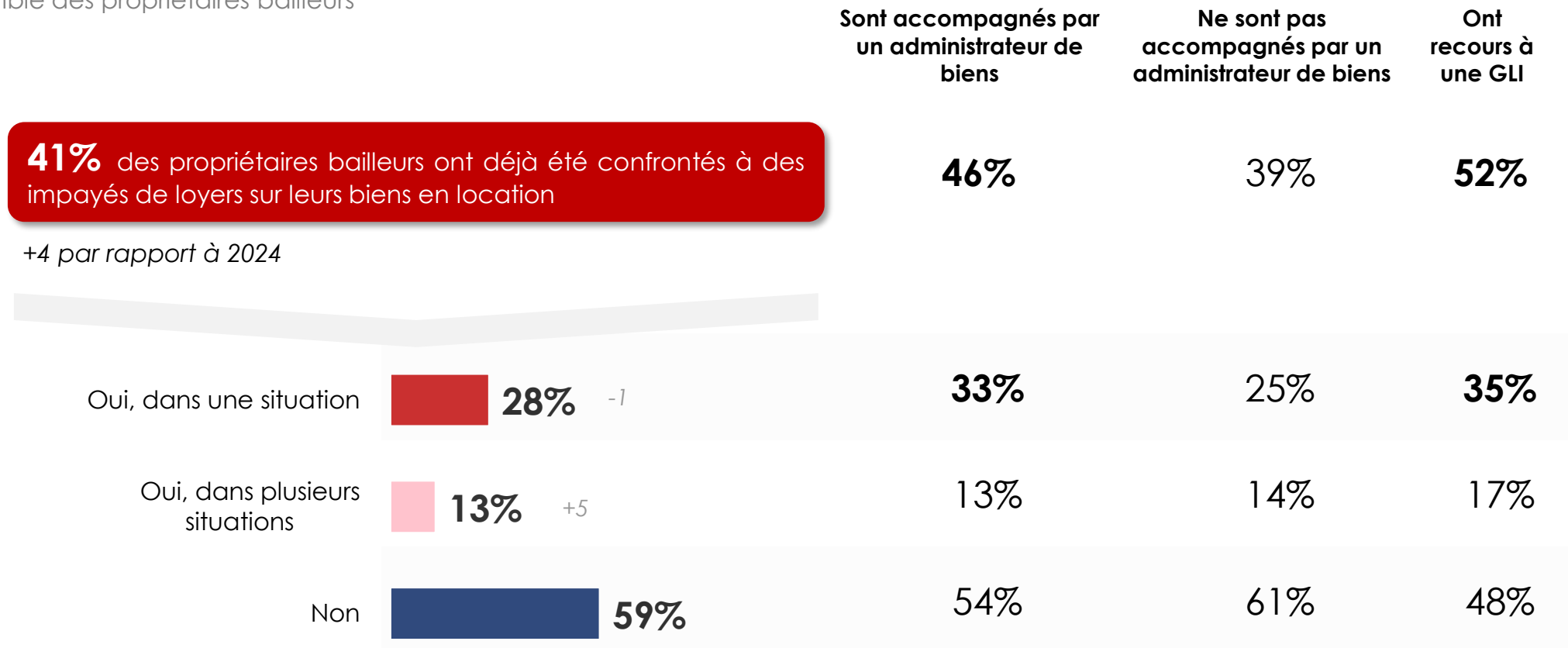


Les impayés, une réalité installée

Un loyer non payé un mois après l'échéance nécessitant une démarche de recouvrement et/ou d'expulsion d'un locataire.

Avez-vous été confronté à des impayés de loyers sur vos biens depuis leurs mises en location ?

Base : ensemble des propriétaires bailleurs

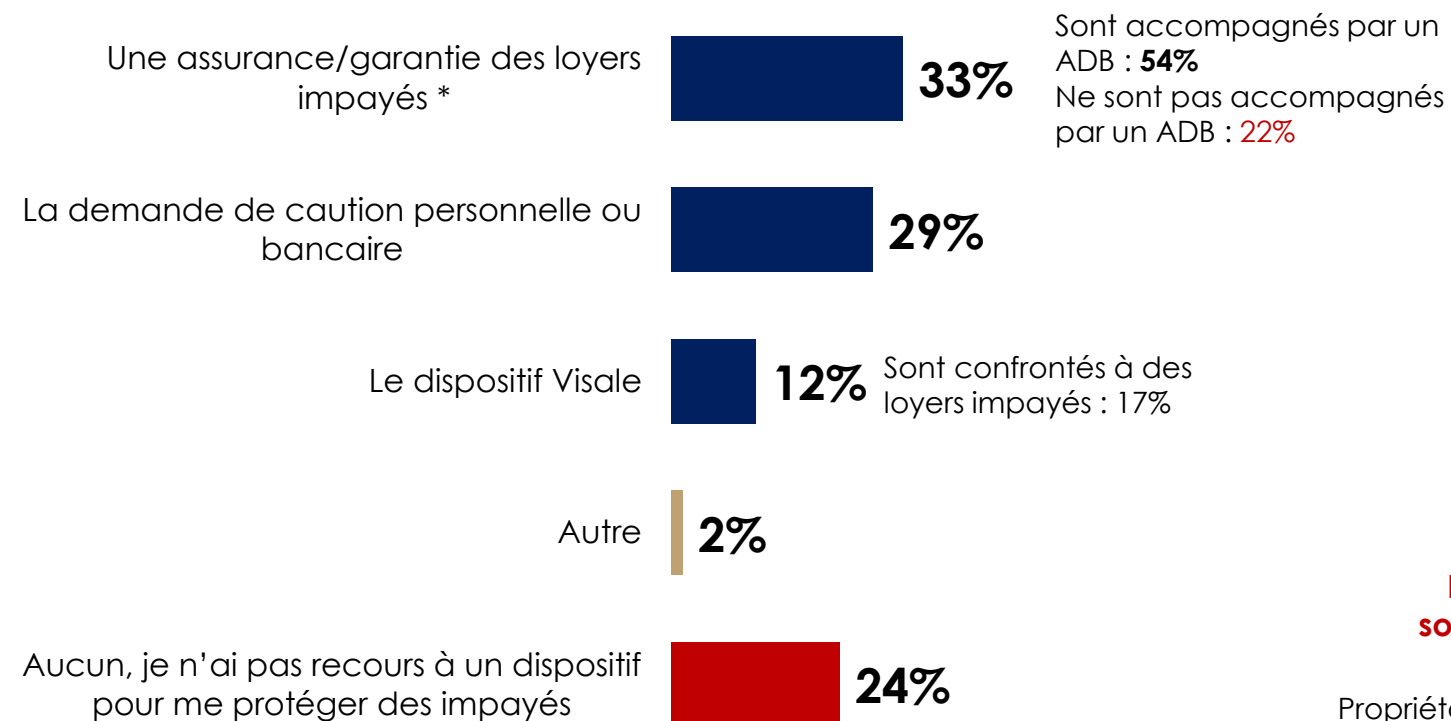


Les moyens de protection

Des choix très dispersés

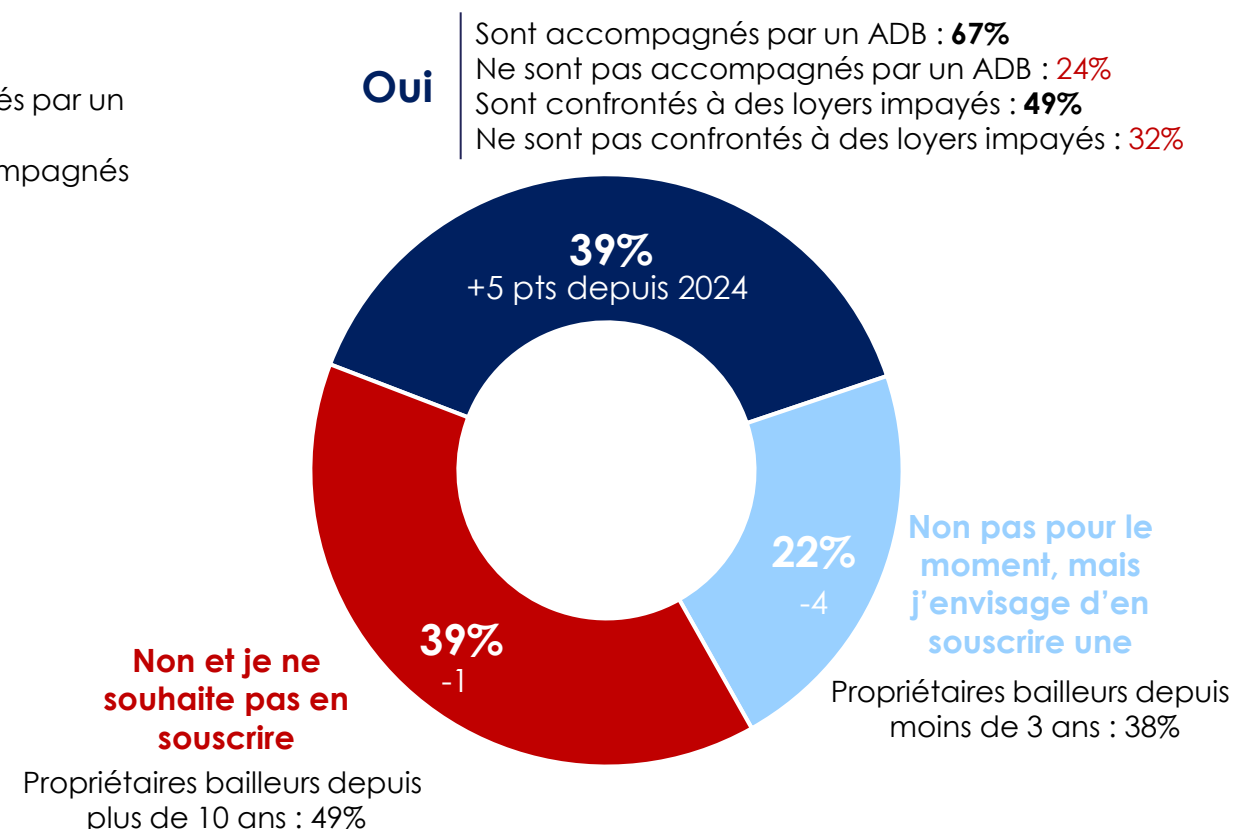
Quel dispositif privilégiez-vous pour vous protéger des impayés ?

Base : ensemble des propriétaires bailleurs



Avez-vous actuellement une assurance des loyers impayés ?

Base : ensemble des propriétaires bailleurs



* L'assurance des loyers impayés ou la garantie des loyers impayés permet d'être indemnisé par un assureur à hauteur des loyers et charges non payés ainsi que pour la couverture des détériorations, des frais de procédure et d'expulsion.

Le coût, principal frein au recours à la GLI

Pour quelles raisons n'avez-vous pas souscrit à une garantie loyers impayés (GLI) ?

Base : propriétaires bailleurs qui ne souscrivent pas une GLI

Plusieurs réponses possibles, total supérieur à 100%

Le coût de cette assurance est trop élevé **42%**

Je n'en ai pas besoin **38%**

Son fonctionnement est trop complexe **12%**

Je délègue déjà la gestion de ces questions à un professionnel (commissaire de justice, avocat etc.) **7%**

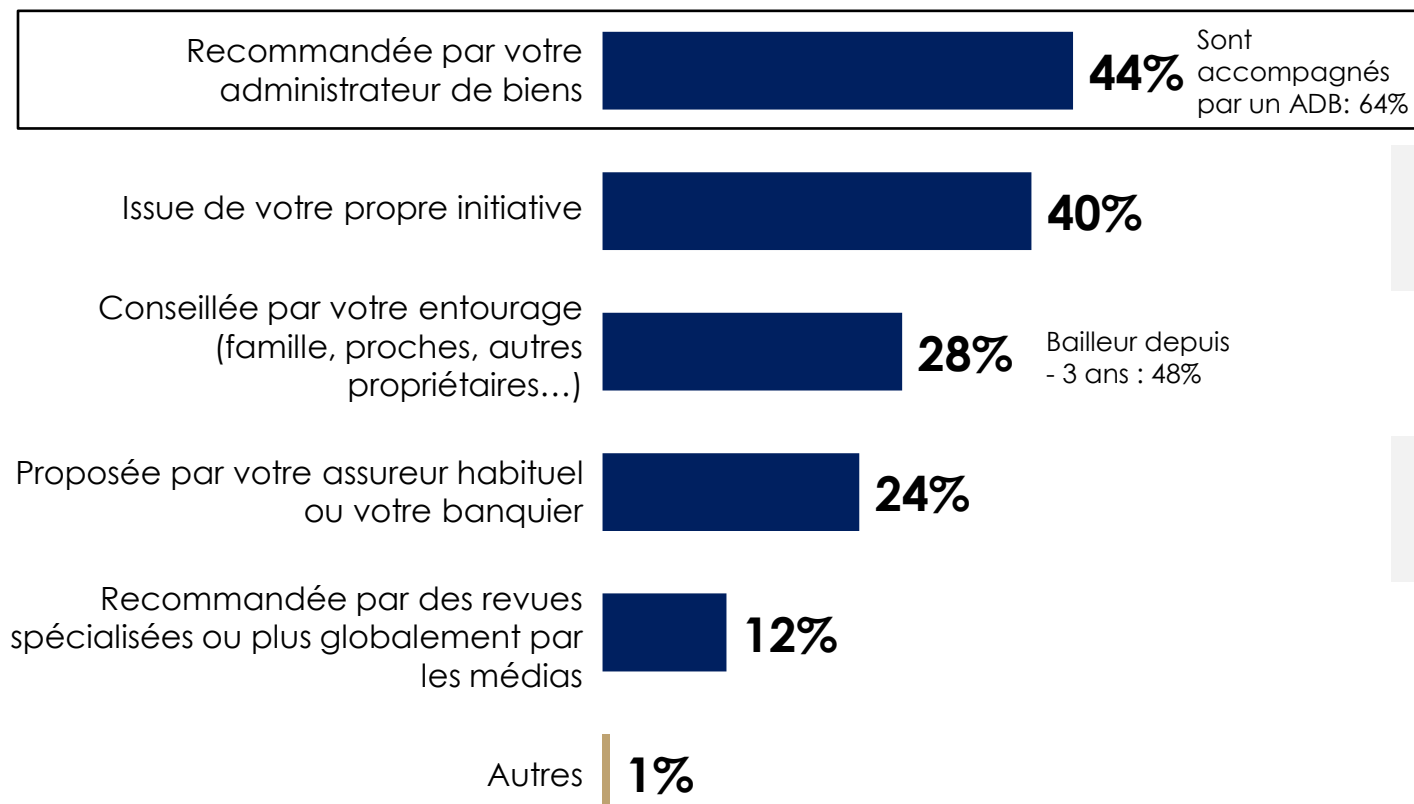
Pour une autre raison **6%** « Locataires fiables » ; « Les assurances refusaient de nous mettre la garantie loyer impayée » ; « Je ne connaissais pas »

Je ne sais pas **12%**

Le rôle clé des administrateurs dans la prescription de la garantie loyers impayés

Votre démarche de souscription à une assurance/garantie des loyers impayés (GLI) a été...

Base : propriétaires bailleurs ayant souscrits à une GLI
Plusieurs réponses possibles, total supérieur à 100%



Auprès de quel intermédiaire avez-vous souscrit / envisagez-vous de souscrire une assurance loyers impayés ?

Base : propriétaires bailleurs ayant souscrit à une GLI ou qui l'envisagent

	Ont souscrit à une GLI	Envisagent de souscrire à une GLI
Un administrateur de biens (agence immobilière, gestionnaire locatif)	46%	24%
Un assureur (compagnie d'assurance ou courtier)	37%	34%
Un établissement bancaire	16%	24%
Autre	1%	-
Vous ne savez pas encore	-	18%

Annexe

Le juste prix d'un administrateur de biens



Le juste prix d'un administrateur de bien

Un juste prix estimé à 8% en moyenne

Pour toute reprise de données issues de cette étude, merci de citer la source : "Étude GALIAN-SMABTP x Viavoice".

Quel est selon vous le juste prix pour un administrateur de biens (en % de loyer) ?

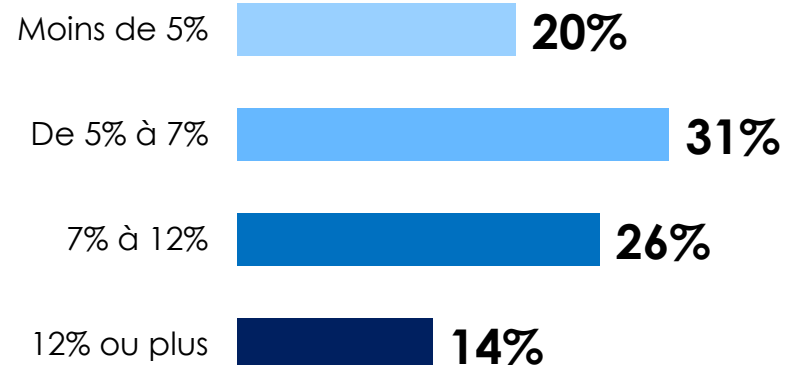
Base : ensemble des propriétaires bailleurs - question ouverte non obligatoire

8% du loyer, c'est le prix moyen pour un administrateur de biens selon les propriétaires bailleurs

Est propriétaire depuis moins de 3 ans : 10%

Est propriétaire depuis 10 ans ou + : 7%

Dans le détail :



*Les frais de gestion locative ne sont pas réglementés. Les gestionnaires fixent librement leurs honoraires. La condition est qu'ils soient affichés de manière visible et lisible. En règle générale, ces frais représentent entre 5 et 10 % du montant total des loyers encaissés par le propriétaire au cours de l'année. (PAP Quels sont les frais de gestion locative ? Qui les paye ?)

VIA VOICE

**Études Conseil Stratégie
pour l'avenir des entreprises et des institutions
Paris**

www.institut-viavoice.com

9, rue Huysmans, 75 006 Paris.
+ 33 (0)1 40 54 13 90.

Viavoice est une SAS indépendante.