

Les propriétaires bailleurs en 2005

**Résultats de l'enquête conduite en juin 2005,
en face à face à domicile, selon la méthode des quotas,
auprès d'un échantillon national représentatif de 608 bailleurs**

Décembre 2005

- Objectifs et méthodologie
 - Caractéristiques de l'échantillon
 - Les travaux
 - Les comportements en matière de travaux
 - Attitudes et comportements patrimoniaux
 - Les locataires démunis
 - L'ANAH
 - La typologie des bailleurs
-

Objectifs de l'étude

- ❑ Disposer d'un descriptif quantitatif et qualitatif des attitudes et des comportements des propriétaires bailleurs en 2005
- ❑ Pouvoir relier les données factuelles, en particulier les opérations de travaux réalisées, avec les variables d'attitude
- ❑ Mesurer la notoriété et l'image de l'ANAH

- ❑ Les bases de sondage sont issues des résultats de l'ENL 2001
 - ❑ Afin de disposer de bailleurs actifs en matière de travaux en effectif suffisant, des quotas ont été imposés (1 interview sur 2 avec 5000 euros de travaux au cours des 3 dernières années)
 - ❑ D'autre part 1 interview sur 3 devait avoir lieu auprès de bailleurs possédant au moins deux logements destinés à la location
 - ❑ Le redressement des résultats a été effectué en fonction des critères suivant : Nombre de logements possédés, statut d'occupation de la résidence principale, tranche d'habitat, âge et CSP de la personne de référence
-

- Les nomenclatures OCTR (Observatoire des coûts des travaux en réhabilitation de l'ANAH) ont été utilisées pour les questions portant sur les travaux, permettant ainsi un questionnement cohérent avec les approches réalisées par ailleurs

 - Le questionnaire comportait 6 chapitres :
 - Description des logements possédés
 - Description des travaux réalisés au cours des 3 dernières années
 - Comportements en matière de travaux
 - Attitudes et comportements patrimoniaux
 - Attitudes et comportements face aux locataires démunis
 - Image de l'ANAH
-

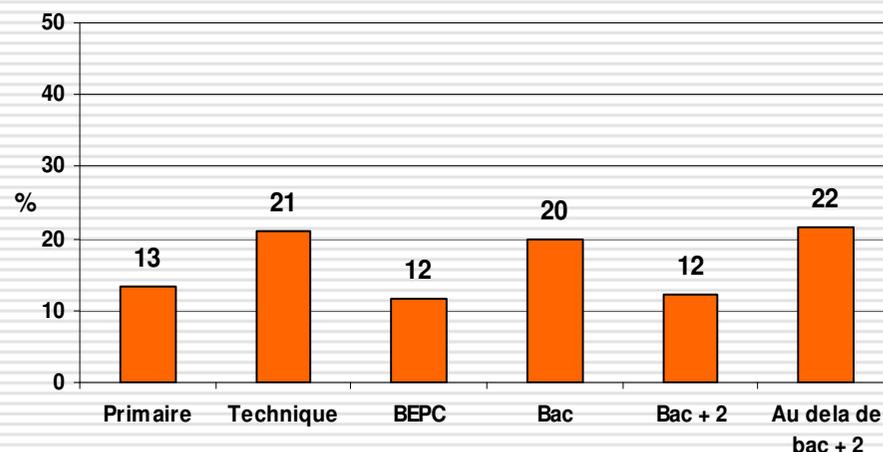
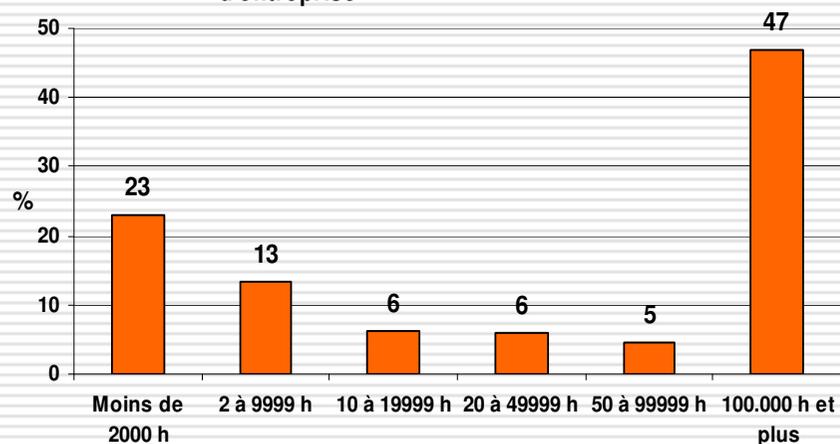
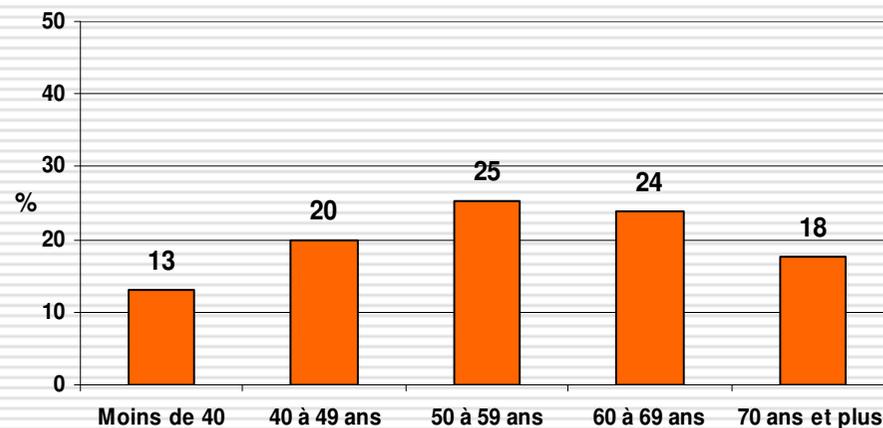
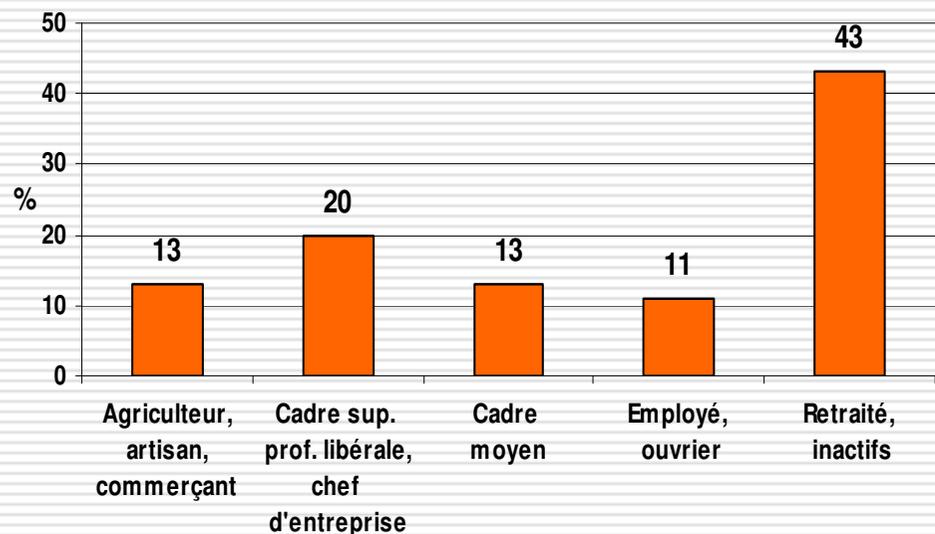
-
- Objectifs et méthodologie
 - Caractéristiques de l'échantillon
 - Les travaux
 - Les comportements en matière de travaux
 - Attitudes et comportements patrimoniaux
 - Les locataires démunis
 - L'ANAH
 - La typologie des bailleurs

Note : les résultats figurant dans les tableaux et graphiques sont présentés en % et calculés sur la base de l'ensemble des bailleurs sauf indications spécifiques

Caractéristiques socio démographiques (1)

- ❑ 60 % d'hommes, 40% de femmes
 - ❑ Dans 25% des cas une seule personne au foyer
 - ❑ 20% de franciliens
 - ❑ 83% sont propriétaires de leur résidence principale
 - ❑ 61% ont une assurance vie, 32% possèdent des valeurs mobilières, 12% possèdent des terres agricoles et 11% sont propriétaires de locaux industriels ou commerciaux
 - ❑ Plus de 50% se situent dans les tranches d'imposition égales ou supérieures à 30.000 euros
-

Caractéristiques socio démographiques (2)

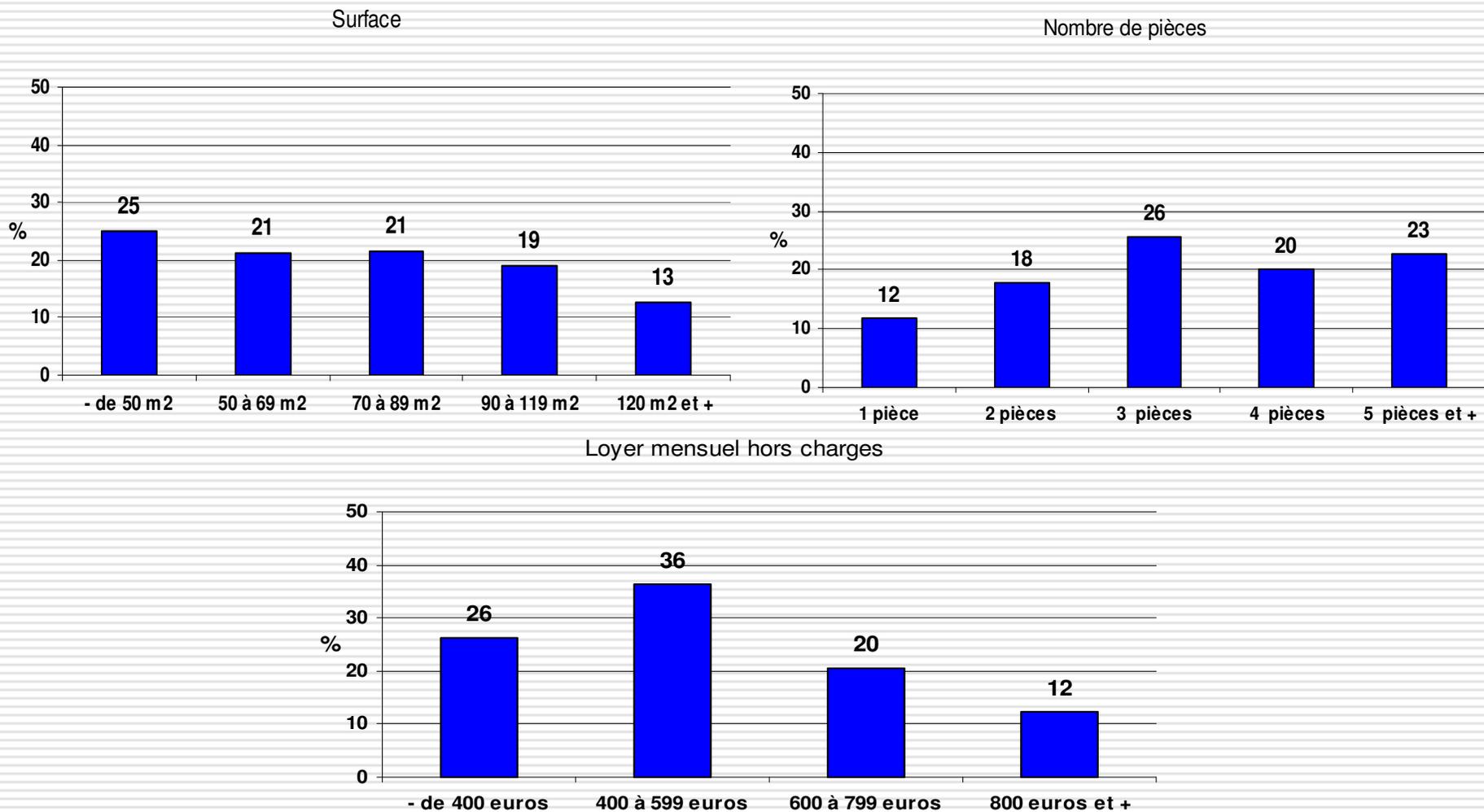


Le parc de logements étudiés

En moyenne : 2,1 logements par bailleur

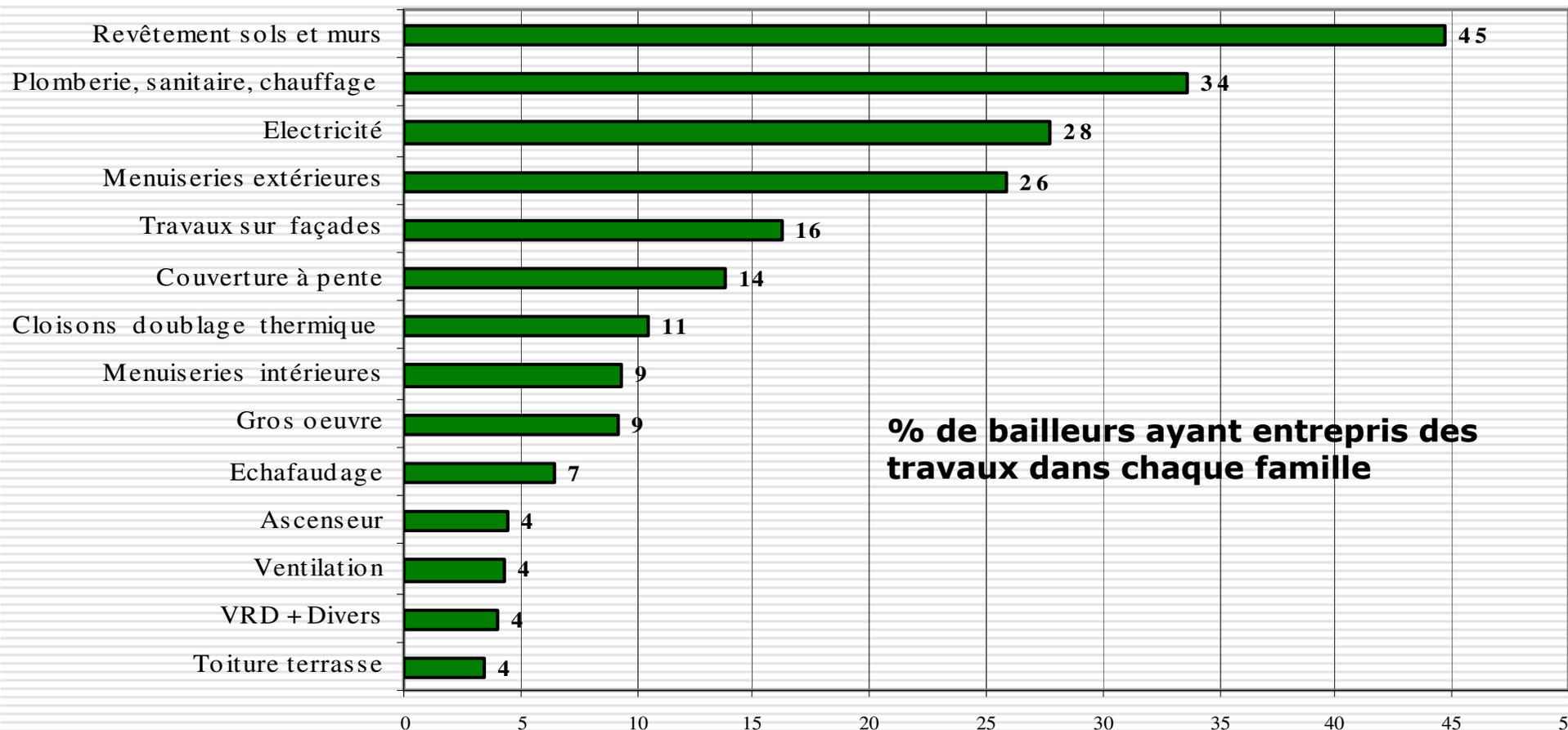
- ❑ 64% d'appartements
 - ❑ 30% de copropriétés
 - ❑ 36% du parc appartient au même bailleur depuis 20 ans ou plus
 - ❑ 30% des logements sont possédés depuis moins de 10 ans
 - ❑ 35% des logements construits avant 1948
 - ❑ 45% entre 1949 et 1989
 - ❑ 20% depuis 1990
 - ❑ 76% des logements ont été achetés, les 24% restants proviennent de donations et d'héritages
 - ❑ 70% des logements achetés étaient destinés à la location
 - ❑ 58% ont bénéficié d'une aide à l'investissement, les dispositifs Quilès, Méhaignerie, Besson et Robien en représentent environ la moitié
 - ❑ Environ 5% de logements vacants
-

Le parc de logements étudiés



- Objectifs et méthodologie
 - Caractéristiques de l'échantillon
 - Les travaux
 - Les comportements en matière de travaux
 - Attitudes et comportements patrimoniaux
 - Les locataires démunis
 - L'ANAH
 - La typologie des bailleurs
-

76% des bailleurs ont entrepris des travaux au cours des 3 dernières années

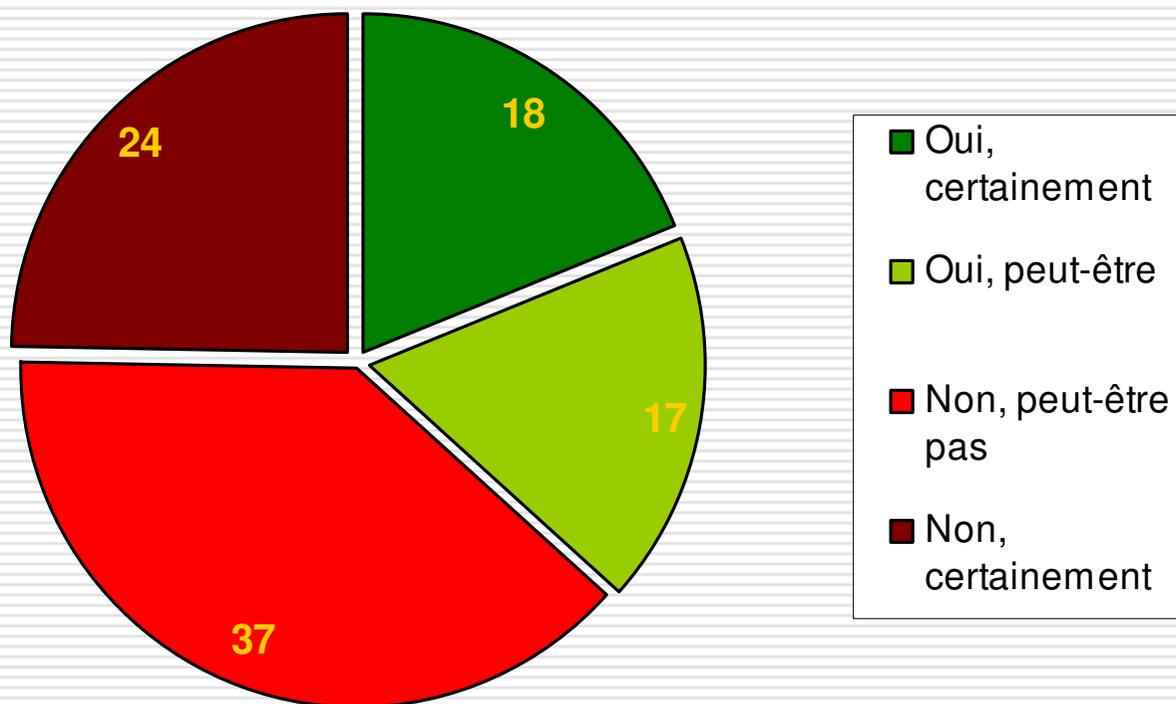


Comparaison du taux de diffusion des travaux entre les bailleurs ayant reçus des subventions et les autres bailleurs

	Ont reçu subventions et aides	N'ont pas reçu de subventions et aides
Plomberie, sanitaire, chauffage	58	41
Revêtements sols et murs	54	61
Electricité, ECS	52	33
Menuiseries extérieures	49	30
Couverture à pente	35	13
Menuiseries intérieures	29	8
Cloisons, doublage thermique	26	10
Travaux sur façades	26	20
Gros oeuvre	20	10
Echafaudage	19	6
Ventilation	12	4
Toiture terrasse	6	4
VRD + Divers	5	3
Ascenseur	4	6
Autres (Amiante, Plomb, Termites)	2	1

- Environ 1/3 des bailleurs font varier la qualité et le périmètre des travaux en fonction de l'aide reçue
- Les aides et subventions influent deux fois plus sur la qualité des travaux que sur le volume

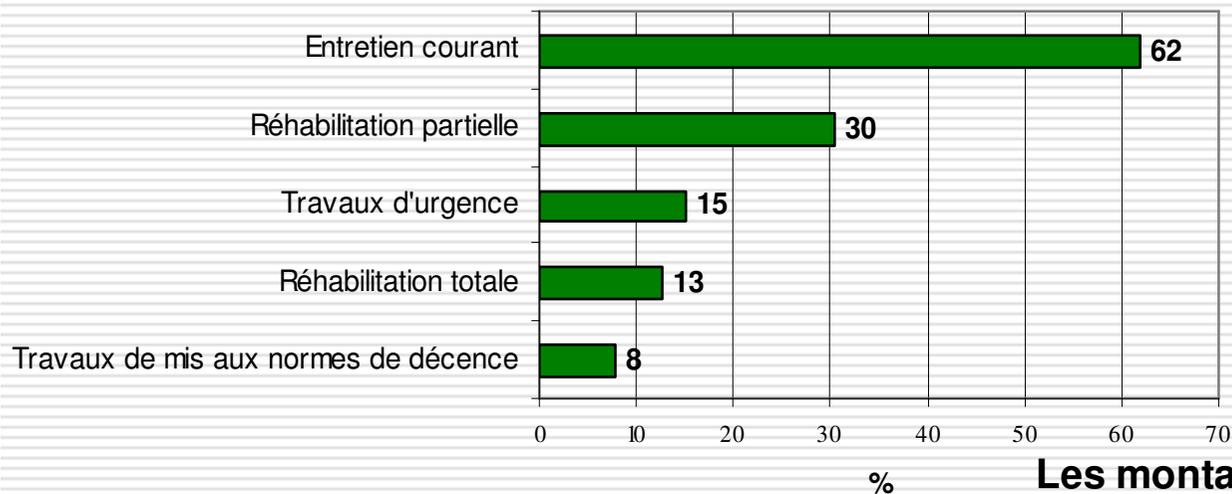
Aurait entrepris les travaux sans prêts (%)



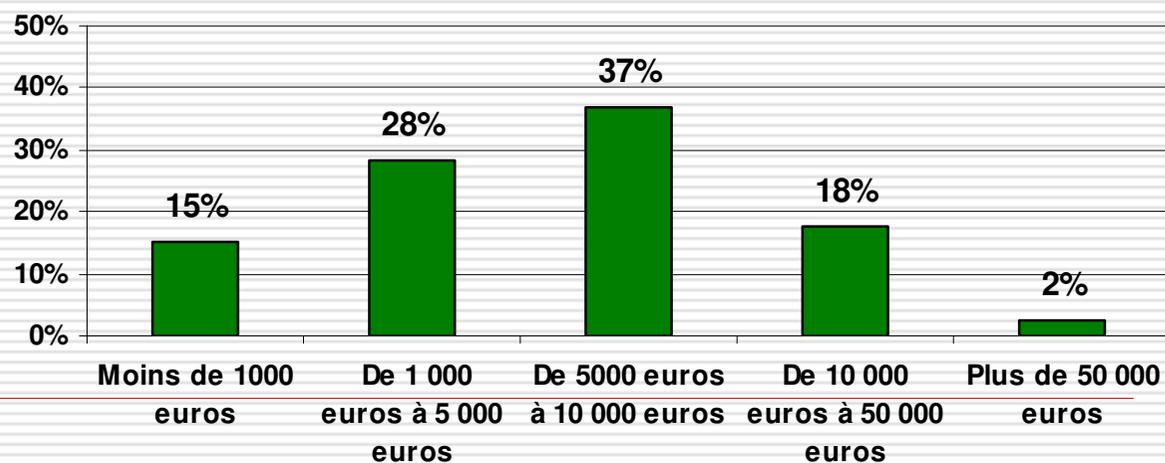
Environ 50% des bailleurs font varier la qualité et le périmètre des travaux en fonction des prêts obtenus

Les prêts concourent de façon sensiblement égale à la qualité et au volume des travaux

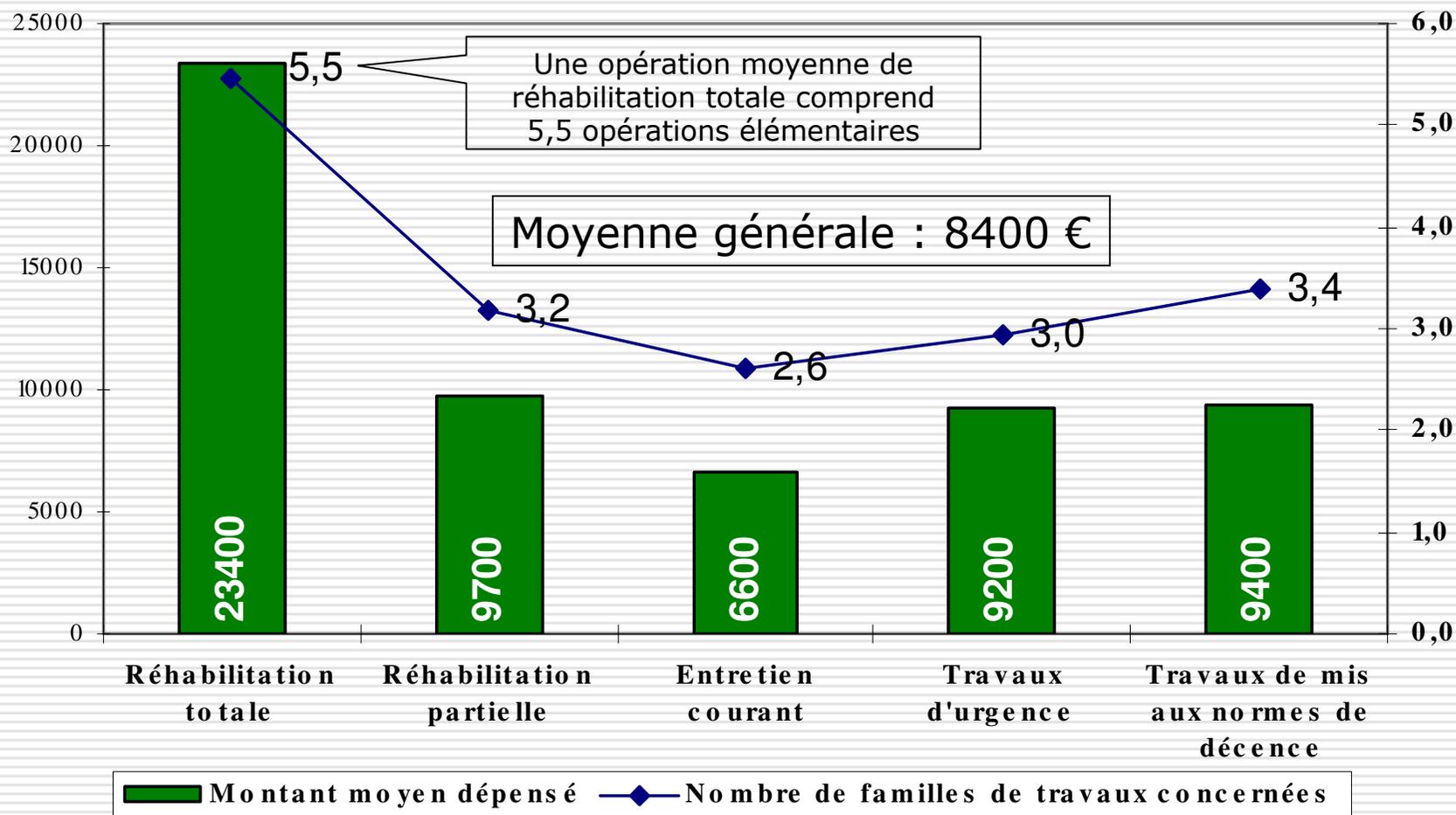
Les types de travaux



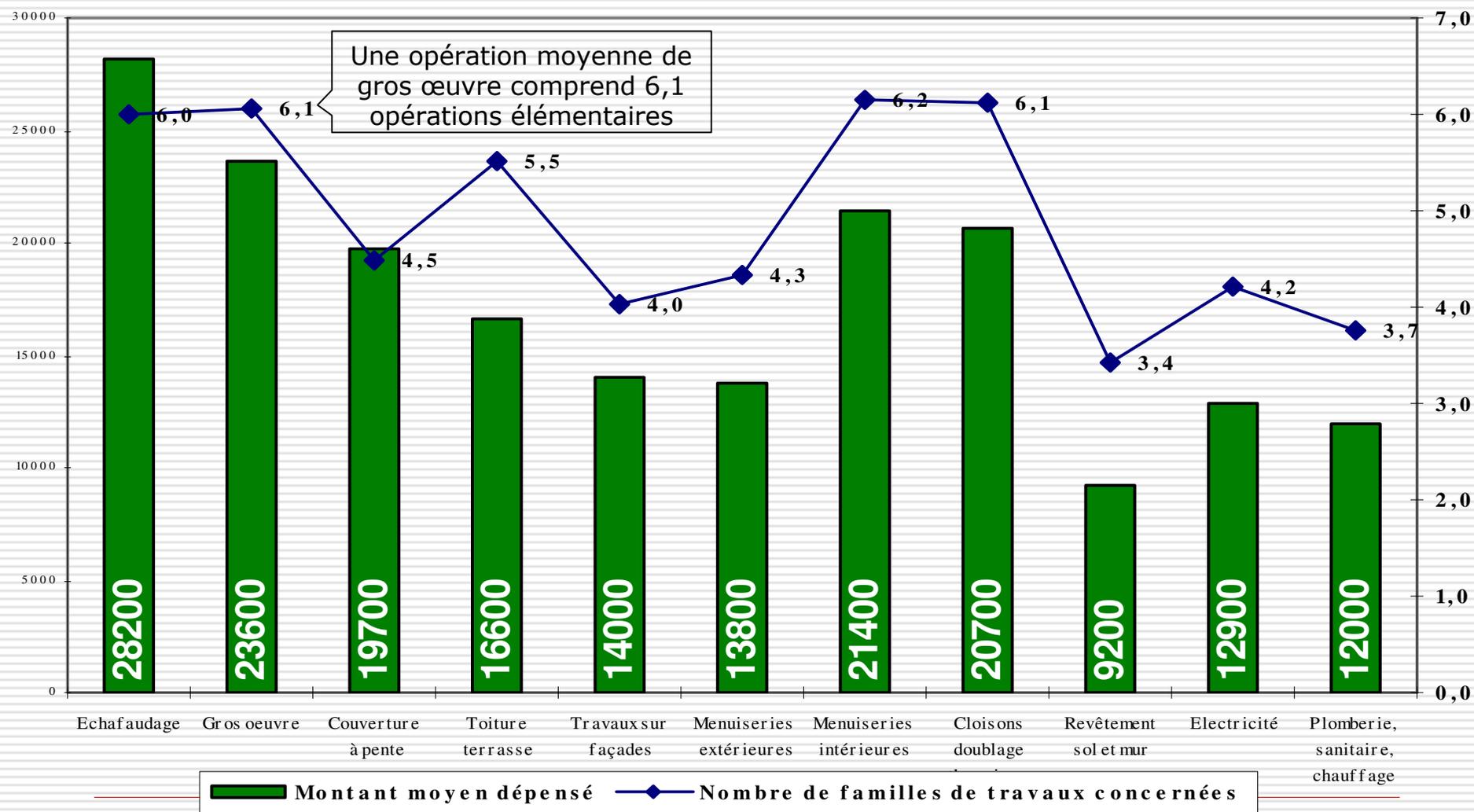
Les montants investis



Les montants moyens selon le type de chantier et selon le nombre d'opérations détaillées



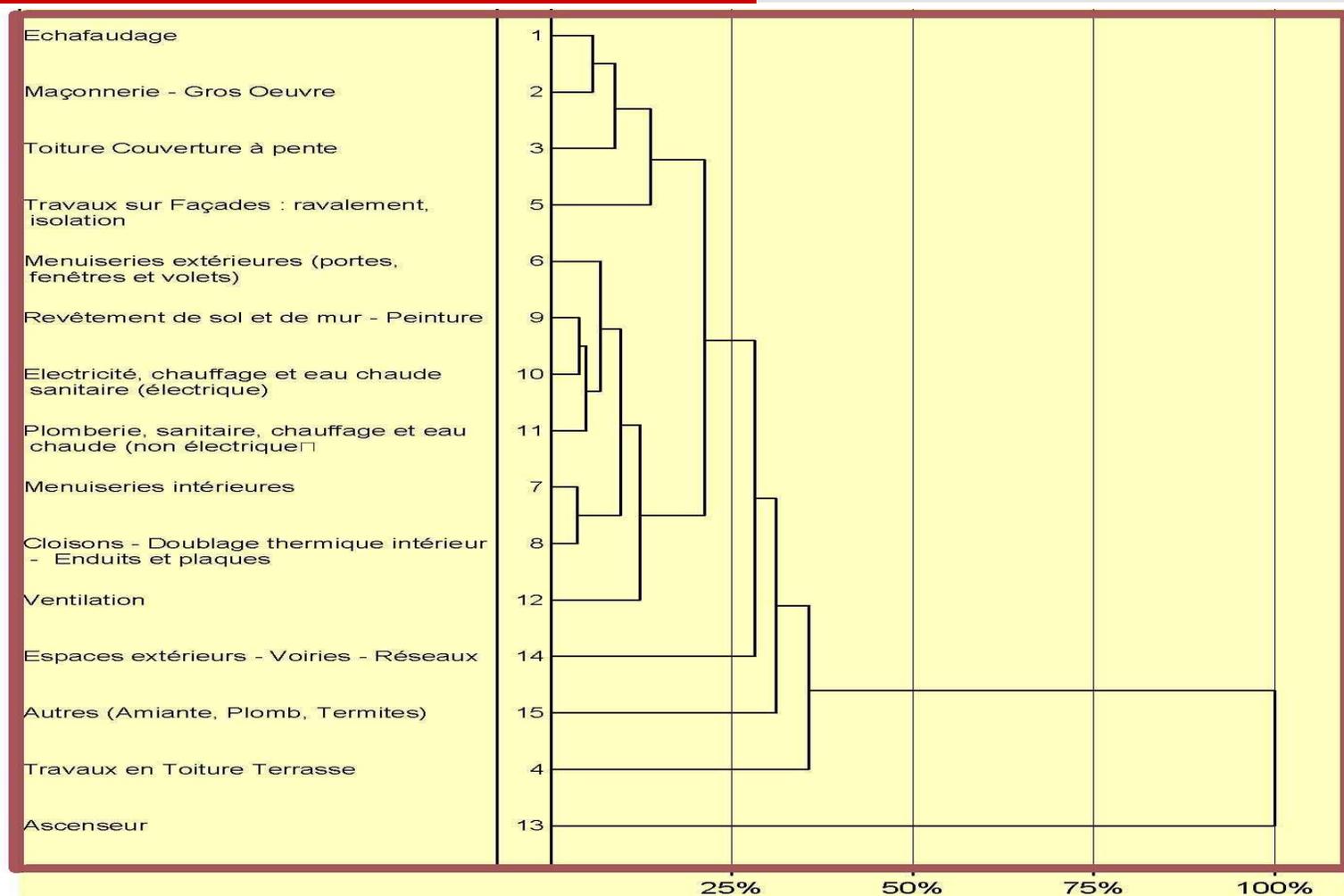
Les montants moyens dépensés selon les familles de travaux et le nombre d'opérations détaillées



Pour 1054 logements concernés, 3191 opérations détaillées ont été réalisées sur 3 ans

Comptage des opérations	Nombre d'opérations	%
Echafaudage	41	1%
Maçonnerie - Gros Oeuvre	139	4%
Toiture Couverture à pente	208	7%
Travaux en Toiture Terrasse	25	1%
Travaux sur Façades : ravalement, isolation	250	8%
Menuiseries extérieures (portes, fenêtres et volets)	238	7%
Menuiseries intérieures	79	2%
Cloisons - Doublage thermique intérieur - Enduits et plaques	147	5%
Revêtement de sols et de murs - Peinture	718	23%
Electricité, chauffage et eau chaude sanitaire (électrique)	390	12%
Plomberie, sanitaire, chauffage et eau chaude (non électrique)	879	28%
Ventilation	28	1%
Ascenseur	27	1%
Espaces extérieurs - Voiries - Réseaux	17	1%
Autres (Amiante, Plomb, Termites)	5	0,2%
Total	3191	100%

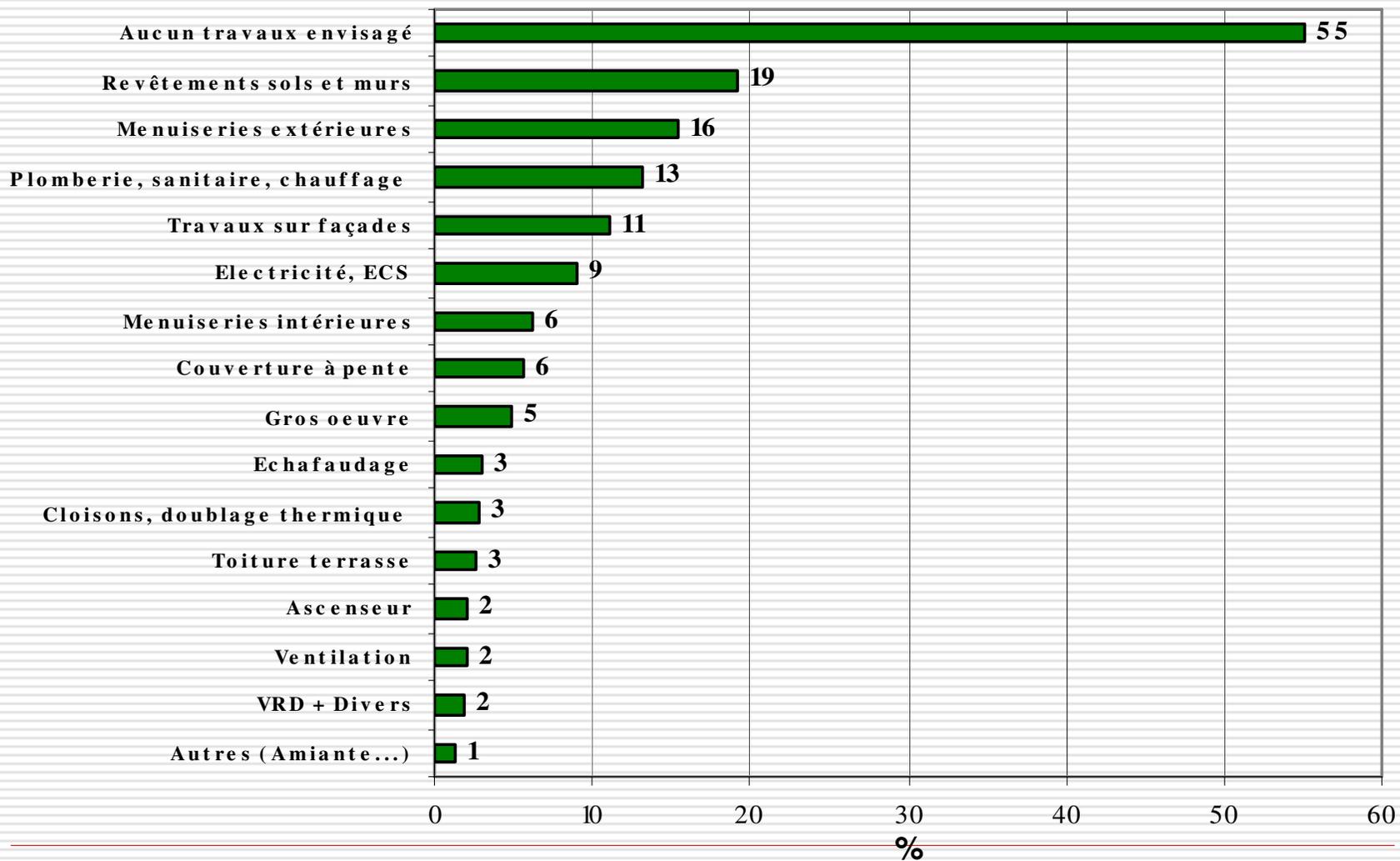
« Proximité » entre les opérations : une approche des types de chantiers



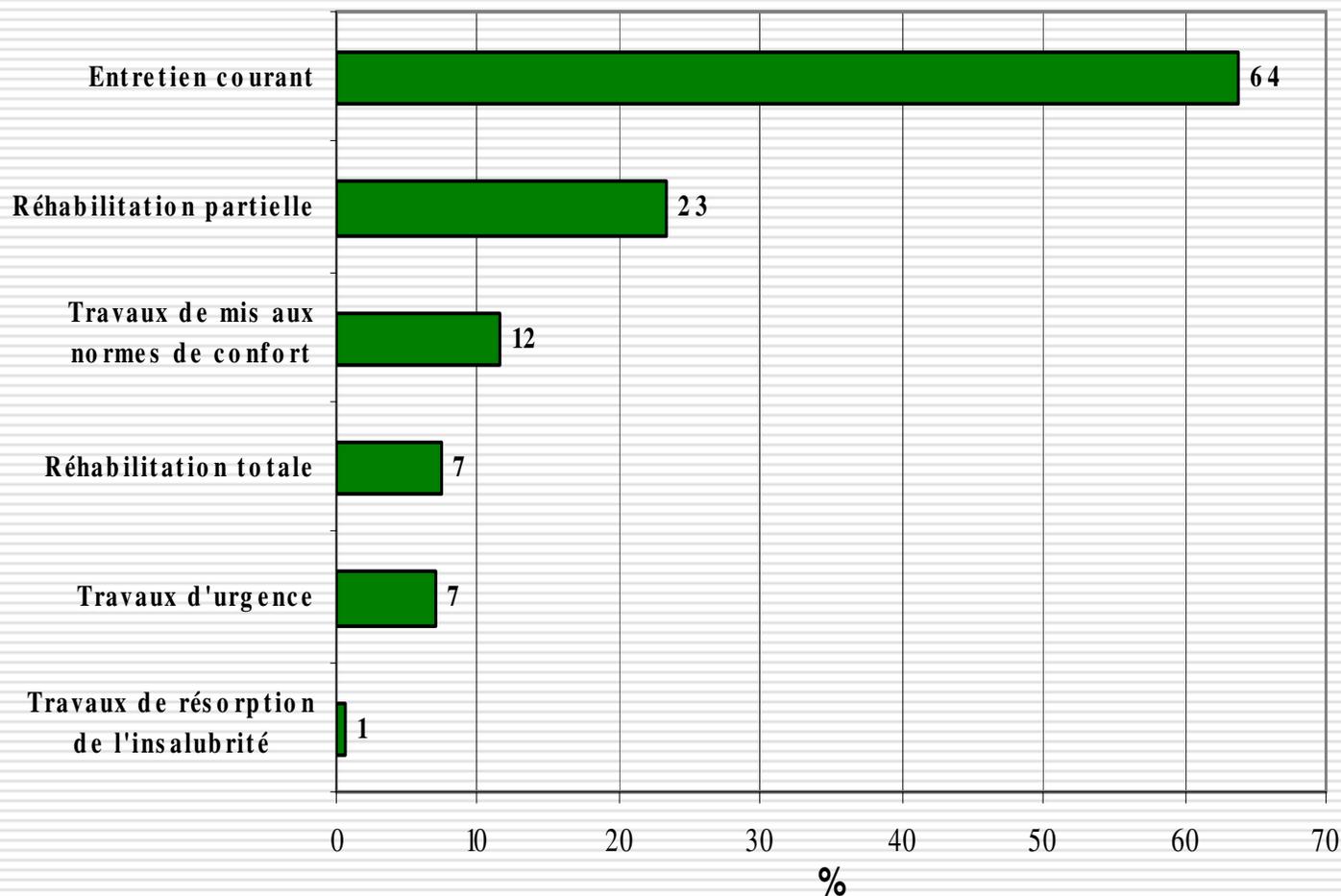
% calculés sur la plus grande perte de CHI-2.

Diagramme résultant d'une classification hiérarchique

Les travaux envisagés sous 3 ans



Les types de chantiers envisagés sous 3 ans

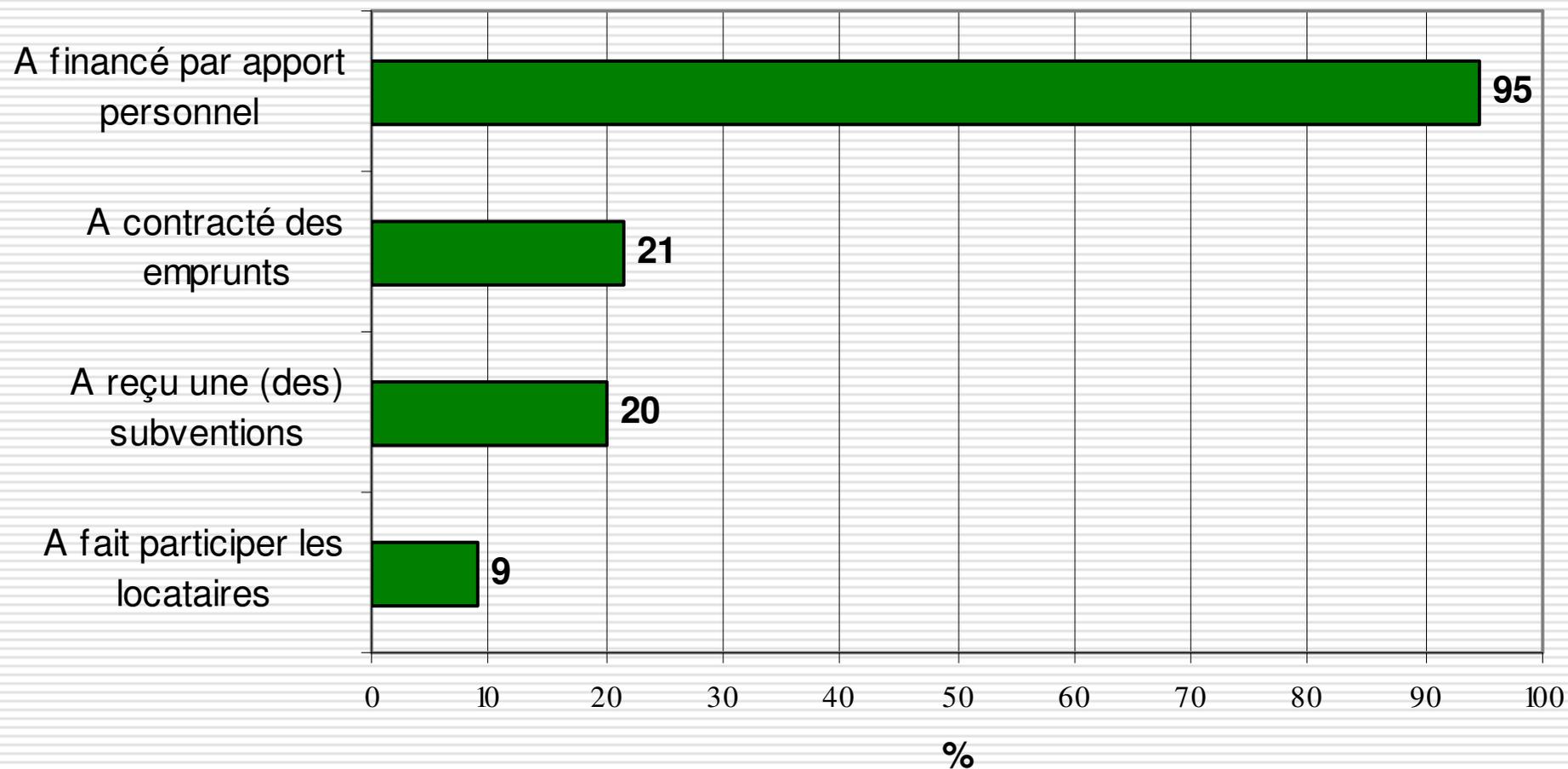


Principales raisons données au fait de ne pas encore avoir entrepris ces travaux :

- Le fait que cela peut attendre (49%)
- L'attente du départ des locataires (20%)
- Le coût trop élevé (17%)
- L'amortissement des travaux précédents (16%)

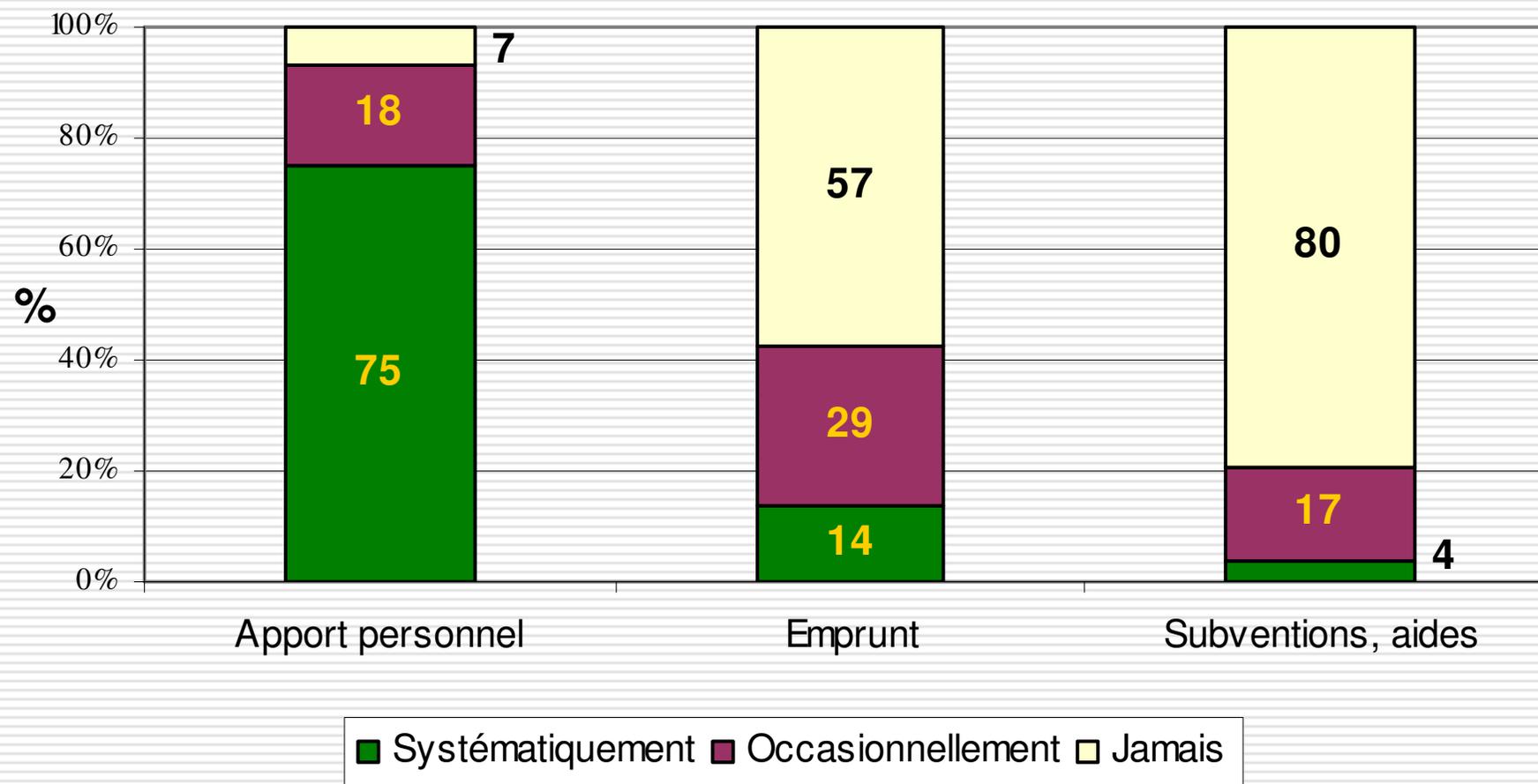
- Méthodologie
 - Caractéristiques de l'échantillon
 - Les travaux
 - Les comportements en matière de travaux
 - Attitudes et comportements patrimoniaux
 - Les locataires démunis
 - L'ANAH
 - La typologie des bailleurs
-

Le financement des travaux

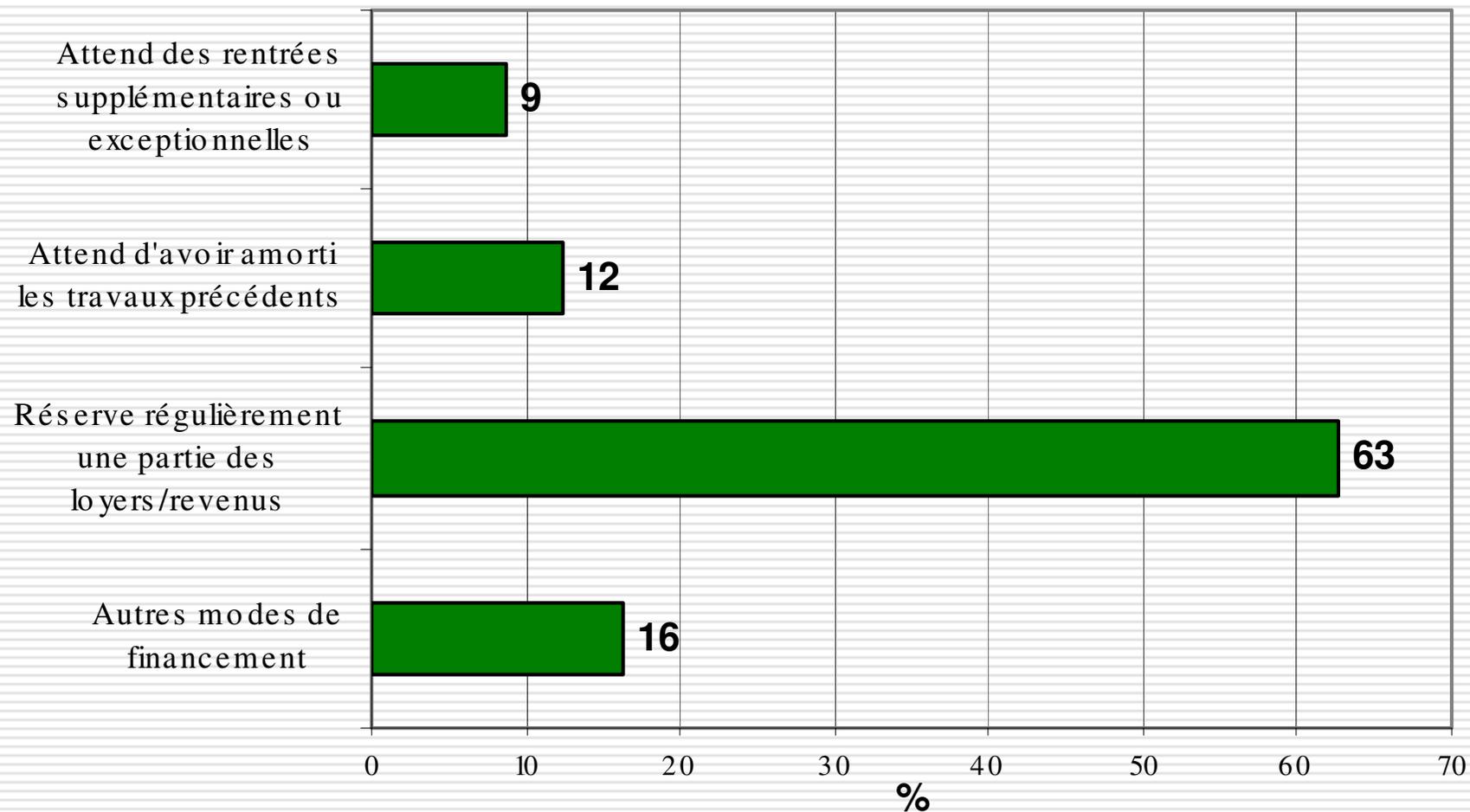


Les habitudes en matière de financement des travaux

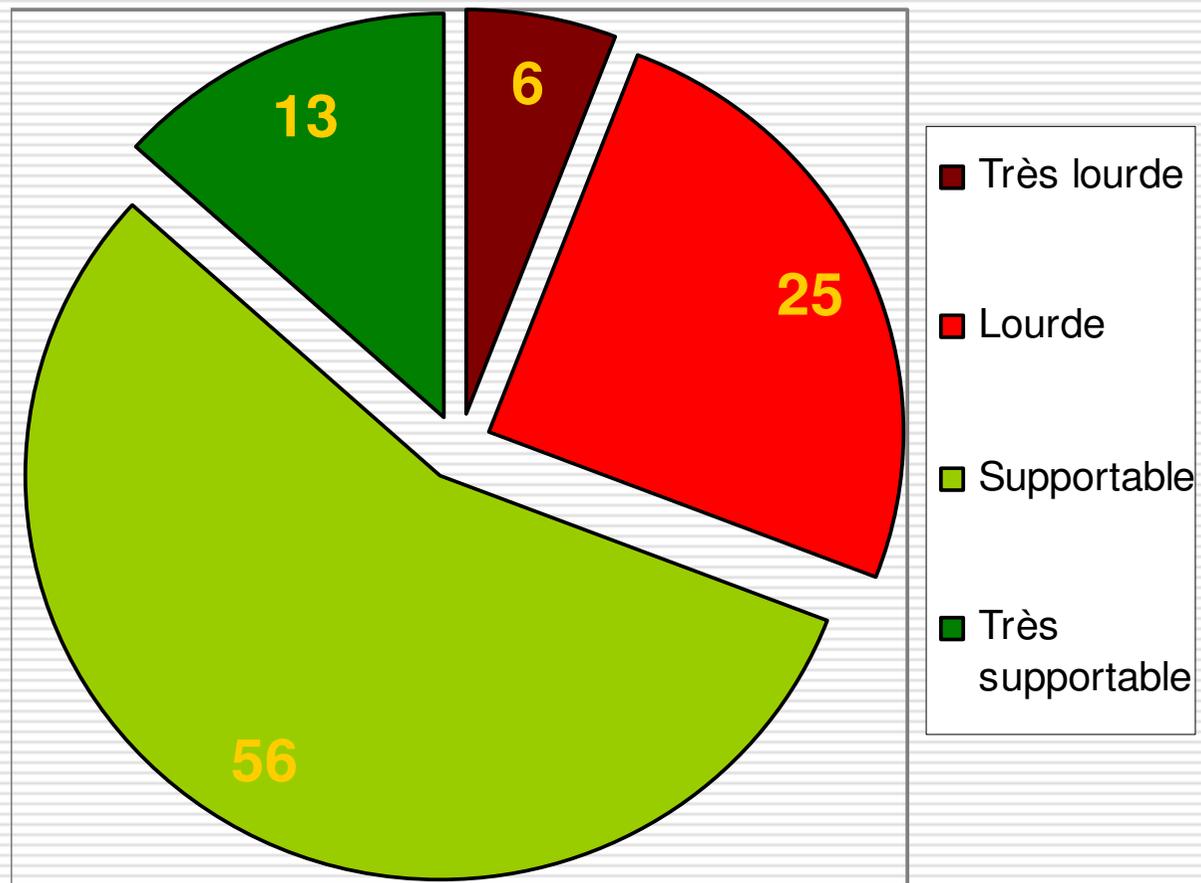
Le financement



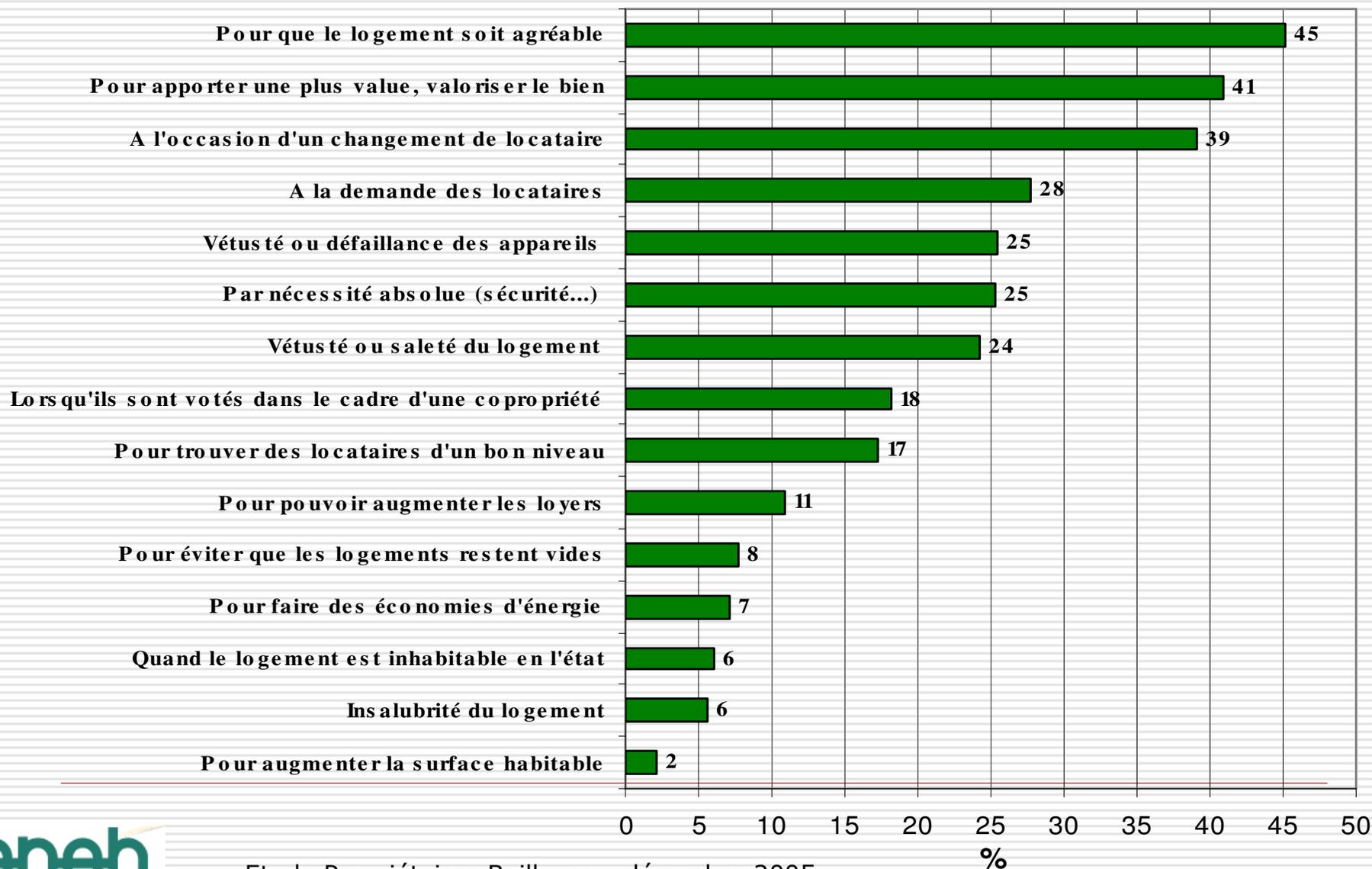
Les pratiques en matière de financement



La charge financière des travaux



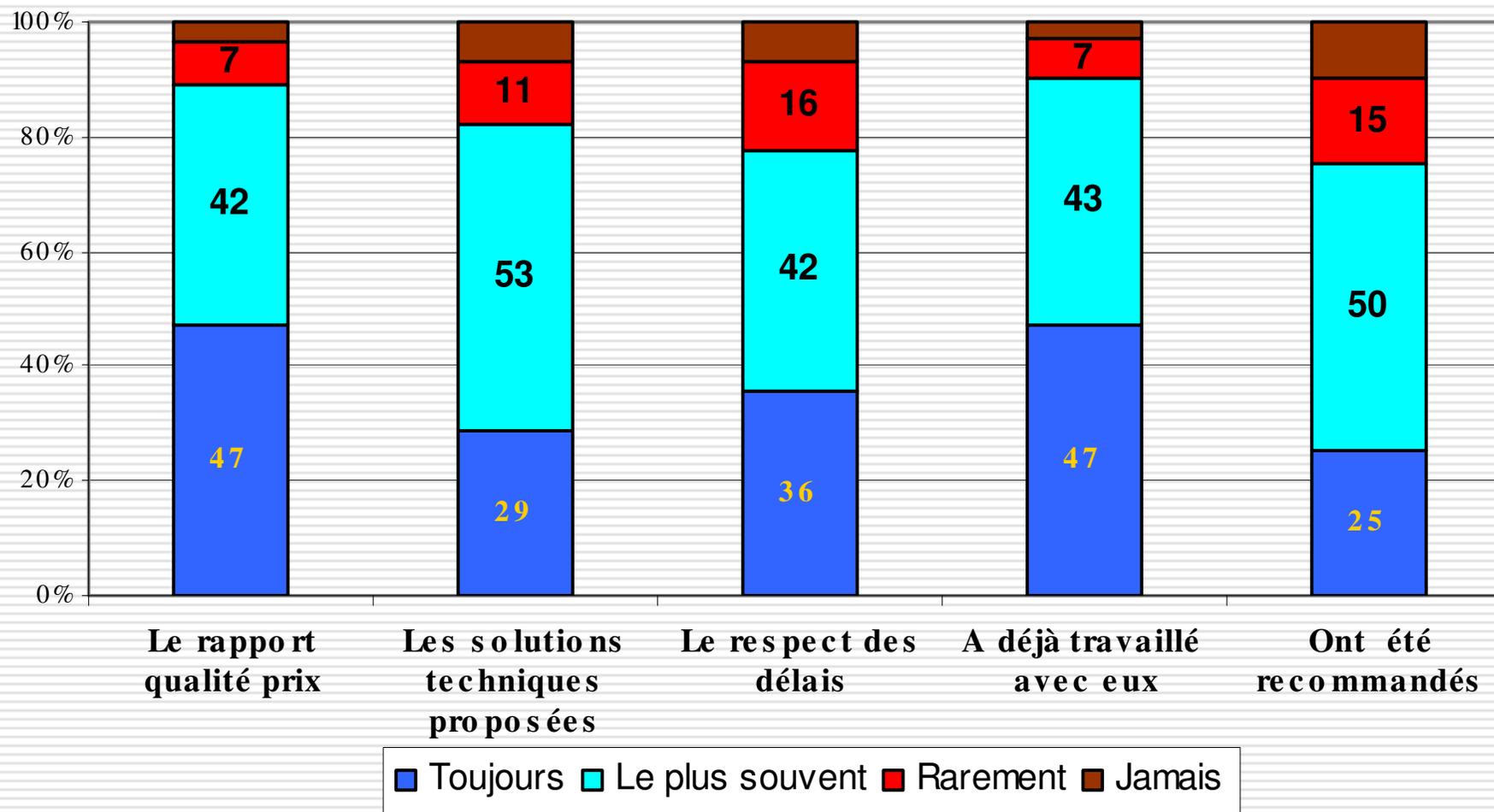
Les motivations à entreprendre des travaux



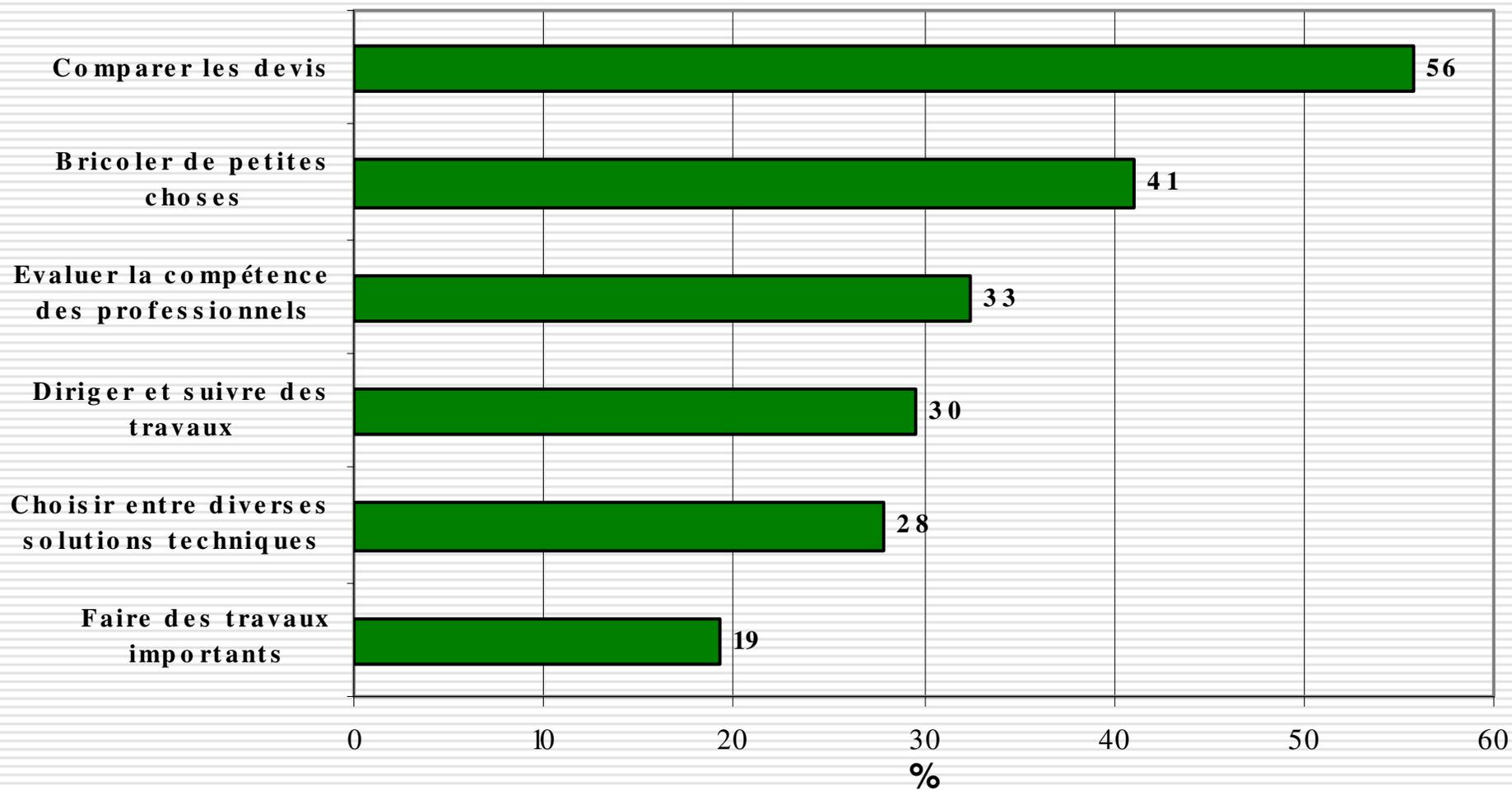
Les relations avec les professionnels

- ❑ 20% des bailleurs ne demandent pas de devis, ce qui correspond sensiblement au taux de réalisation par d'autres moyens que des professionnels
- ❑ 53% demandent plusieurs devis, alors que 28% se contentent habituellement d'un seul devis
- ❑ Les entreprises et artisans spécialisés sont le plus souvent sollicités (87%)
- ❑ Viennent ensuite les entreprises TCE (18%) puis les architectes (4%) et les bureaux d'études divers (3%)
- ❑ Cette hiérarchie se retrouve naturellement dans l'exécution des travaux :
 - Entreprises et artisans spécialisés 92%
 - Entreprises TCE 24%
 - Architecte 5%
 - Bureaux d'études et autres conseils 3%

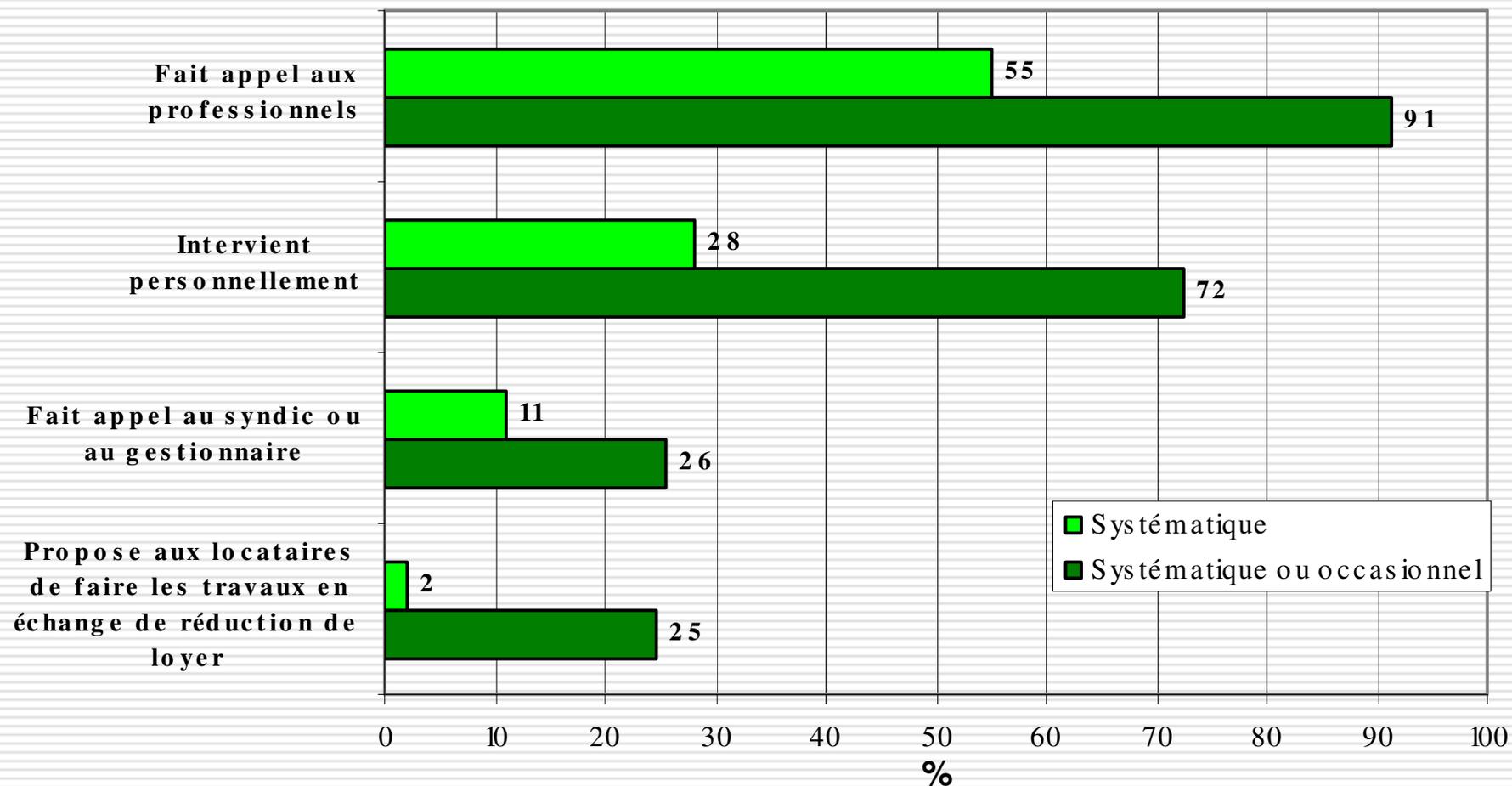
Les raisons de choix des professionnels



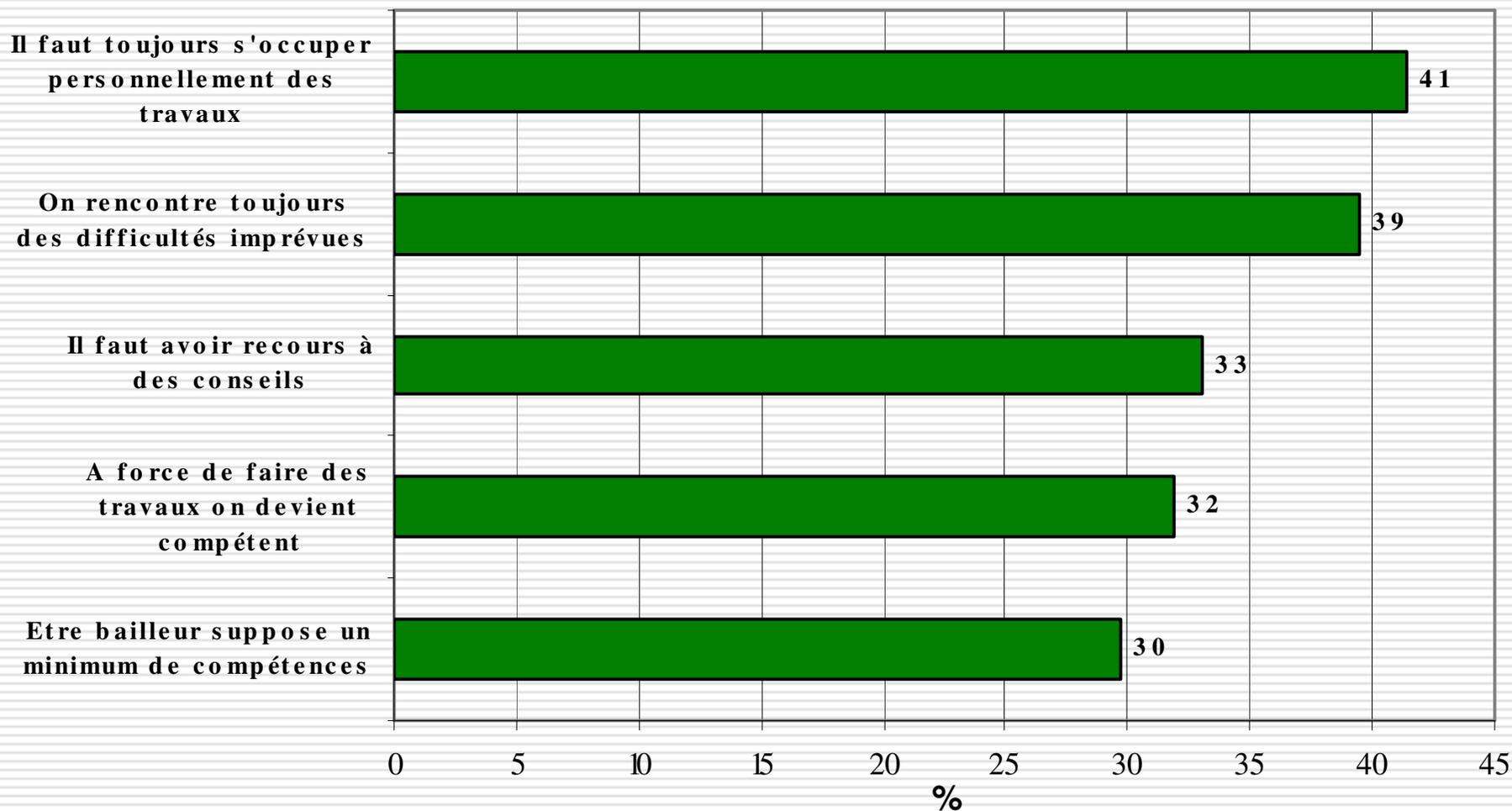
S'estime tout à fait compétent pour...



Attitudes face aux travaux (systématique ou occasionnel)

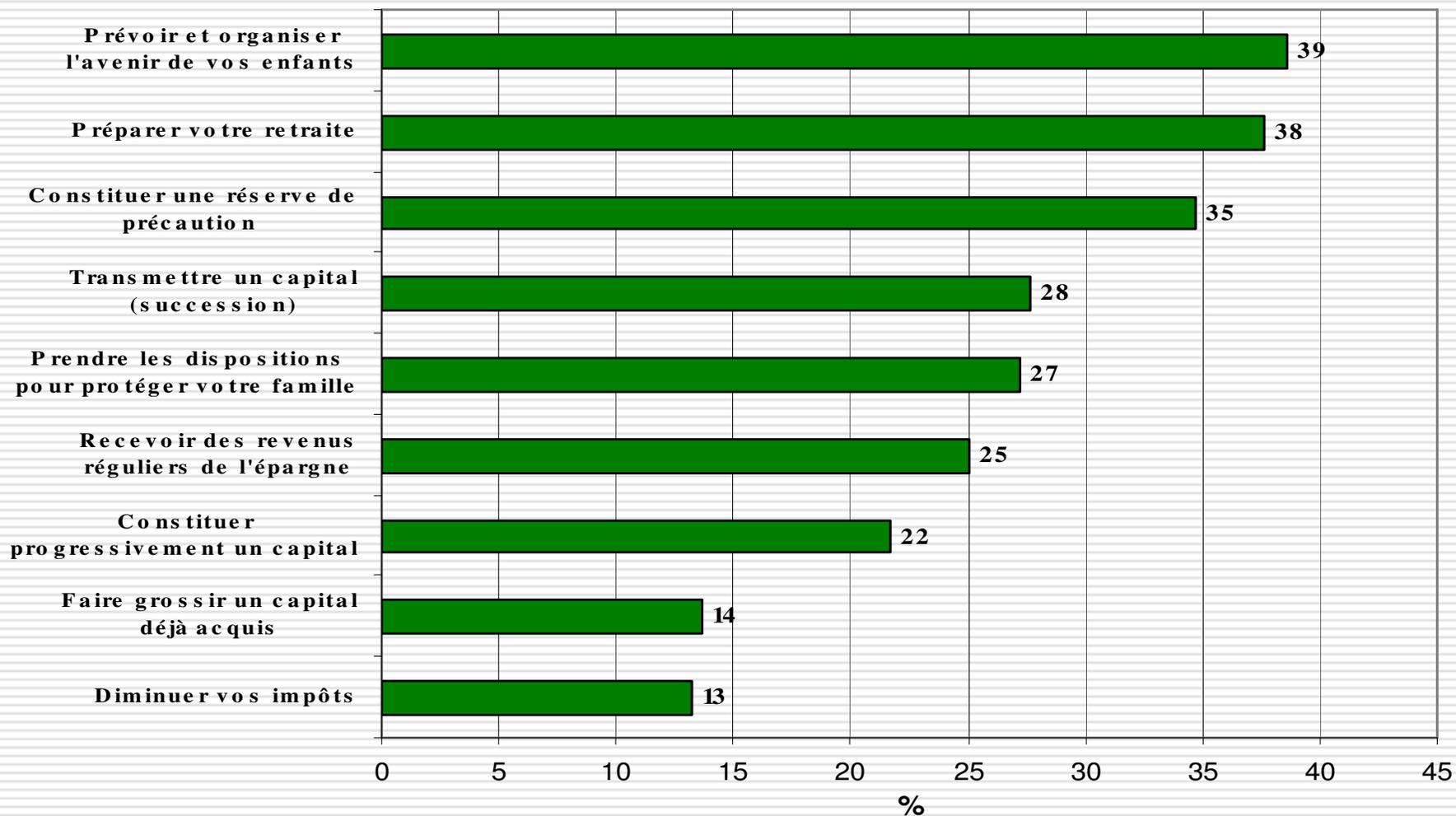


Opinion sur le "métier" de bailleur (Tout à fait d'accord avec...)



- Méthodologie
 - Caractéristiques de l'échantillon
 - Les travaux
 - Les comportements en matière de travaux
 - Attitudes et comportements patrimoniaux
 - Les locataires démunis
 - L'ANAH
 - La typologie des bailleurs
-

Les attitudes des bailleurs face aux revenus et au patrimoine locatif



Le placement locatif comparé aux autres placements

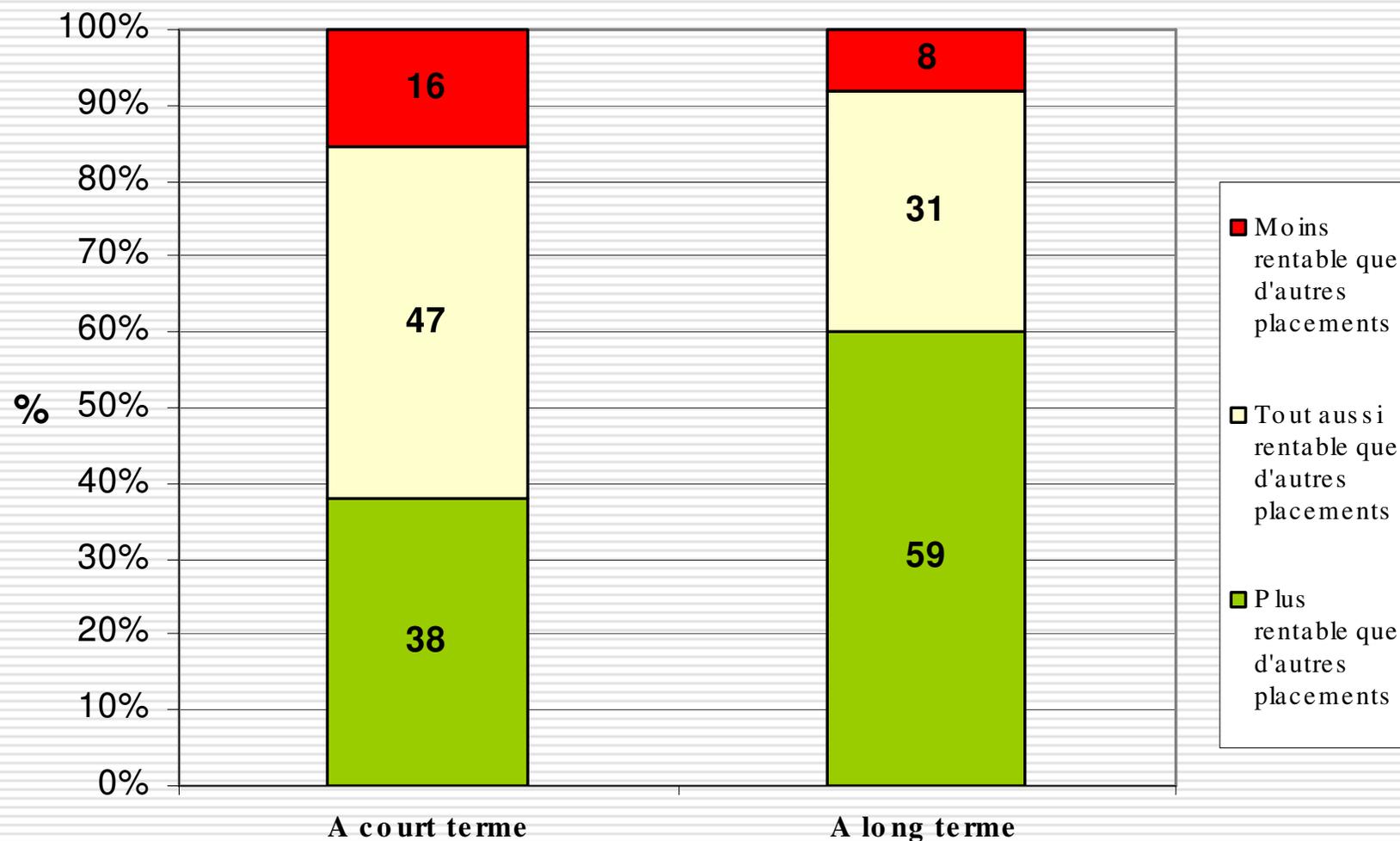


Image du patrimoine locatif (1) (% tout à fait d'accord)

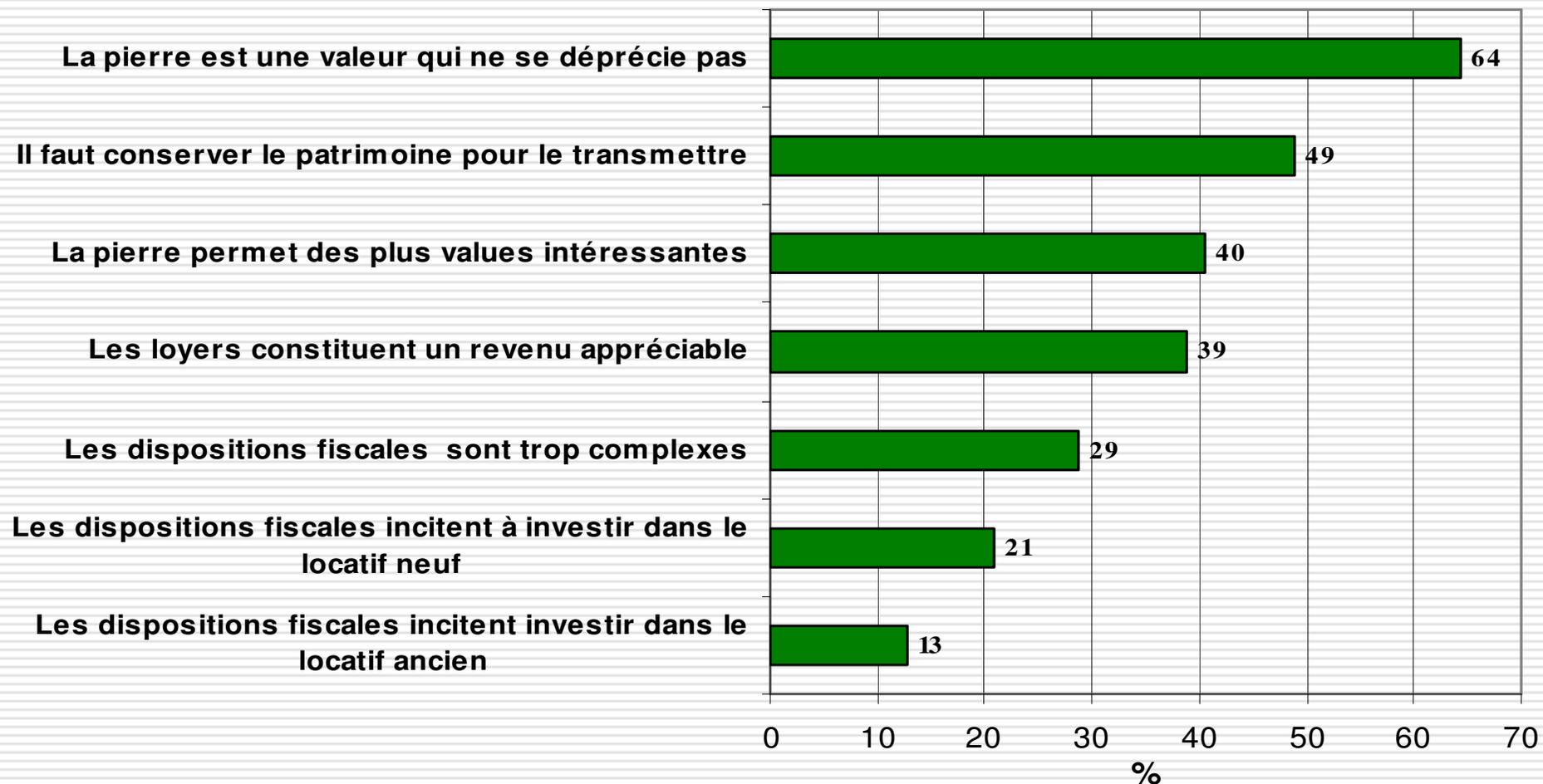
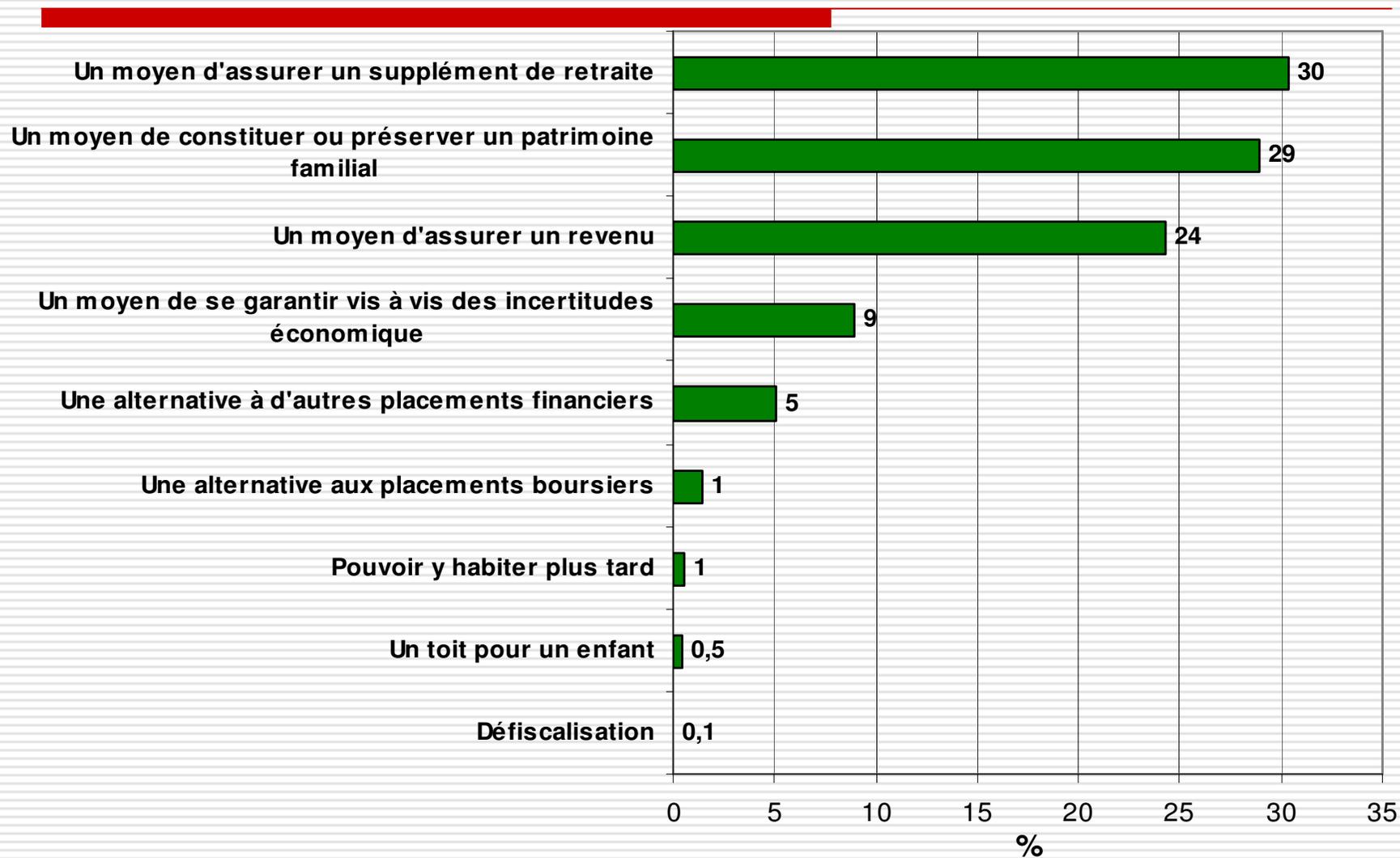
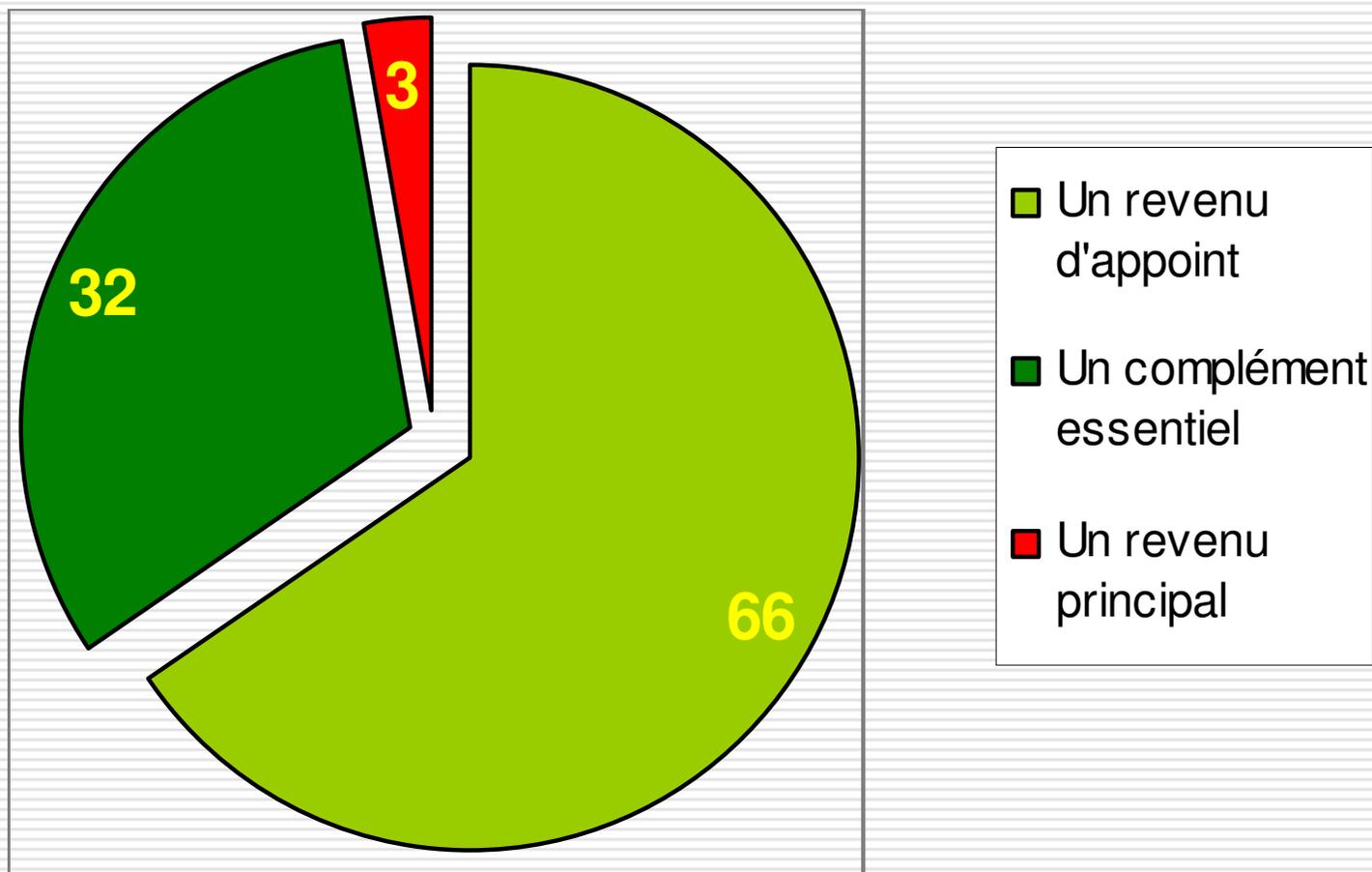


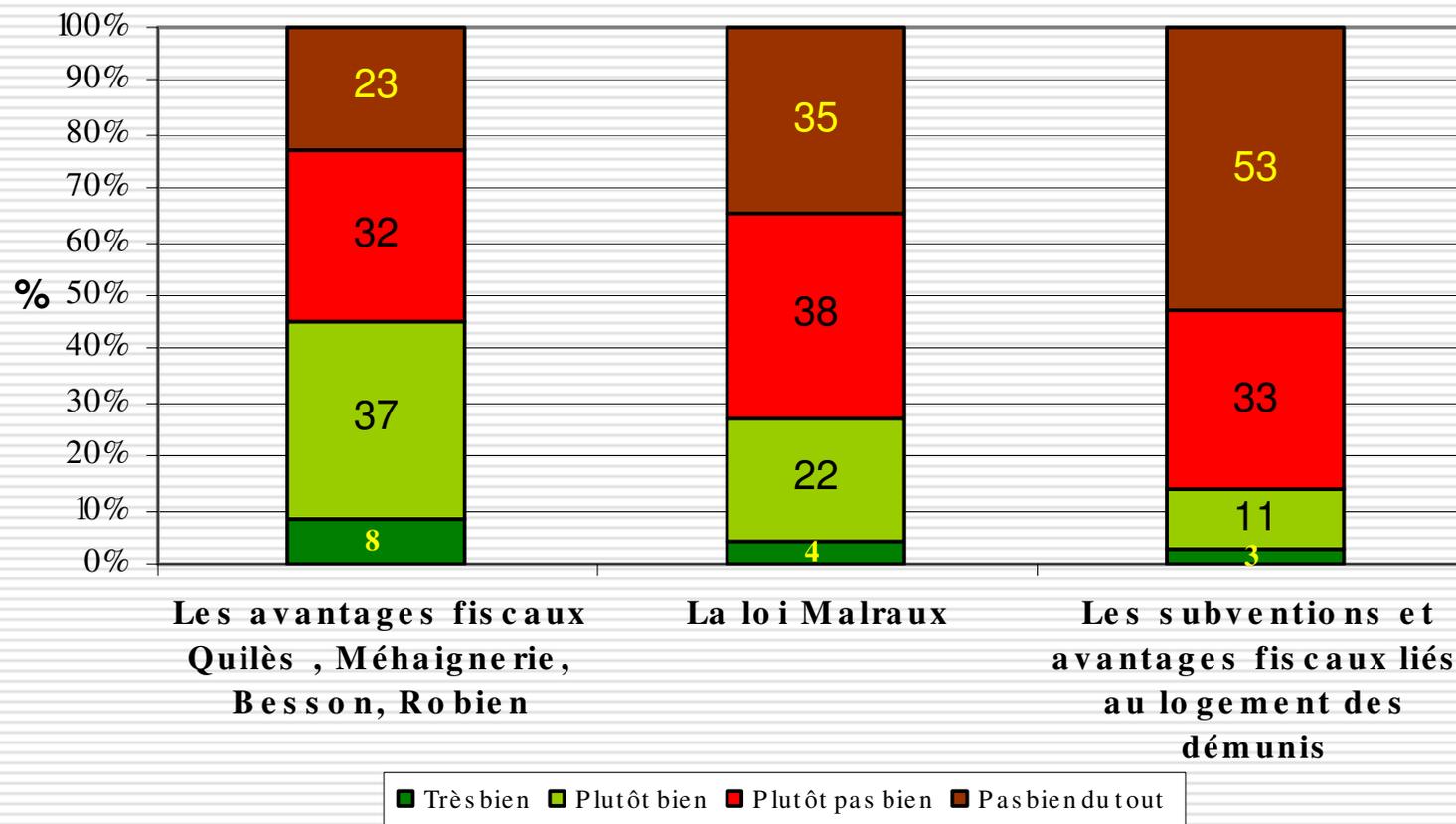
Image du patrimoine locatif (2) (% tout à fait d'accord)



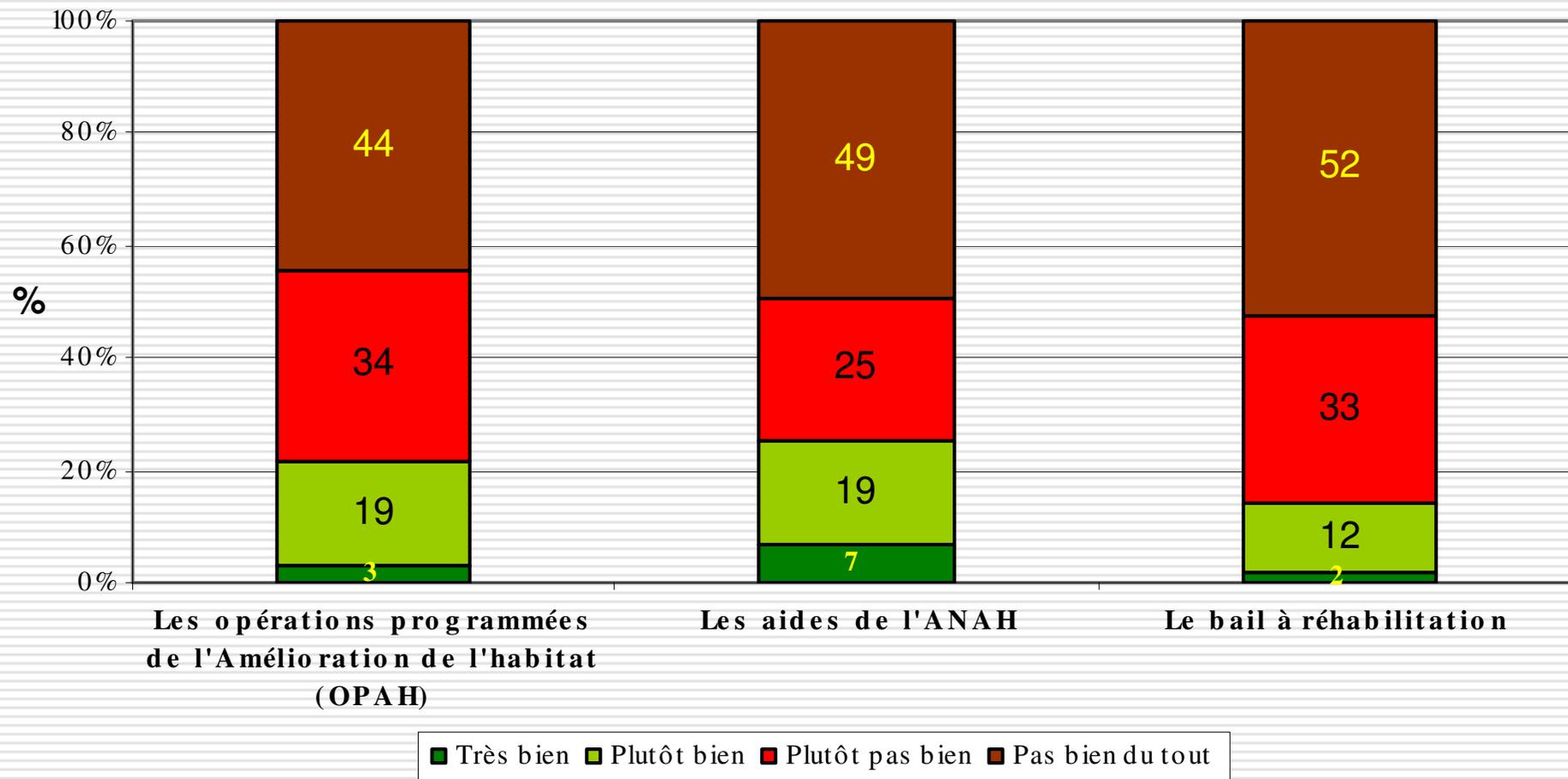
L'importance des loyers dans le revenu



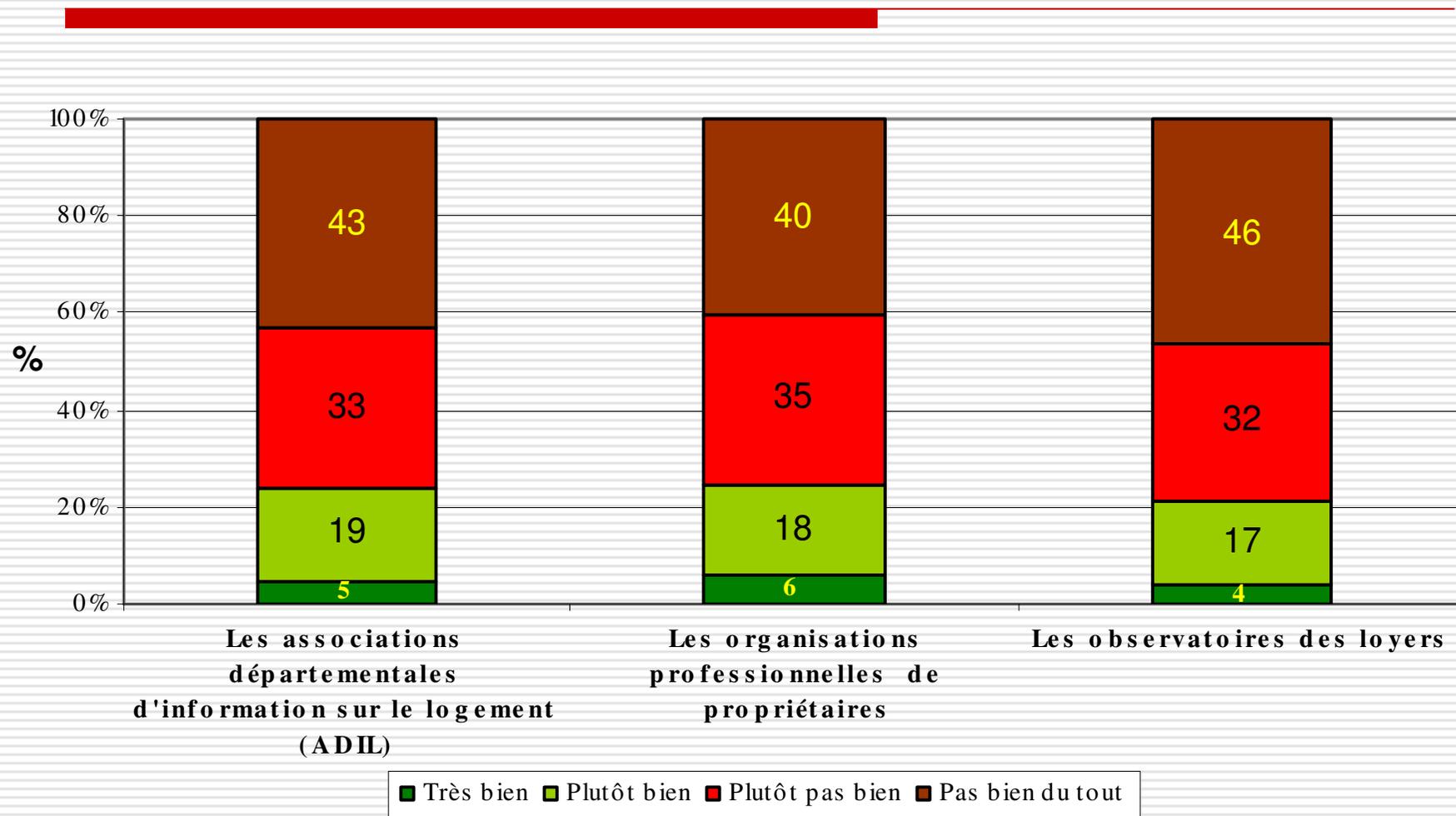
Degré d'information sur les dispositifs d'incitation (1)



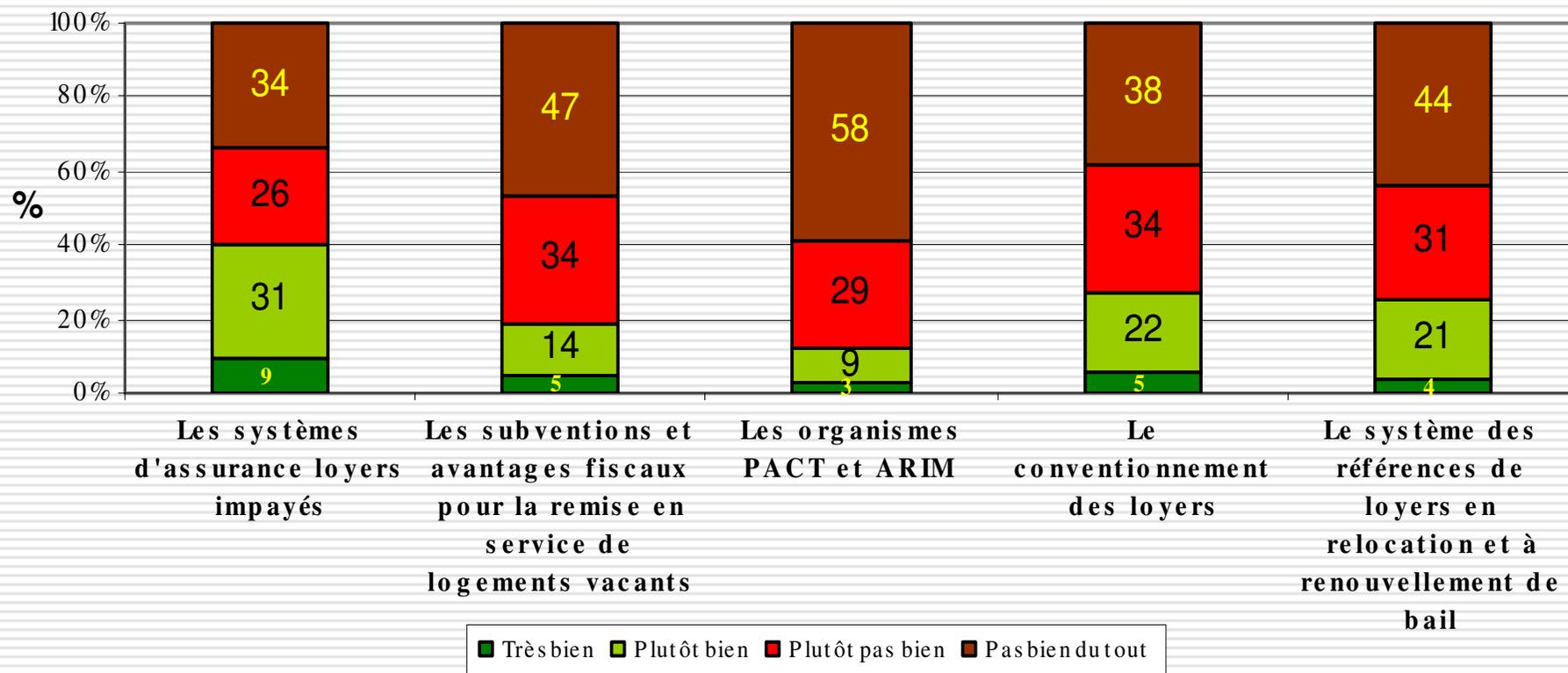
Degré d'information sur les dispositifs d'incitation (2)



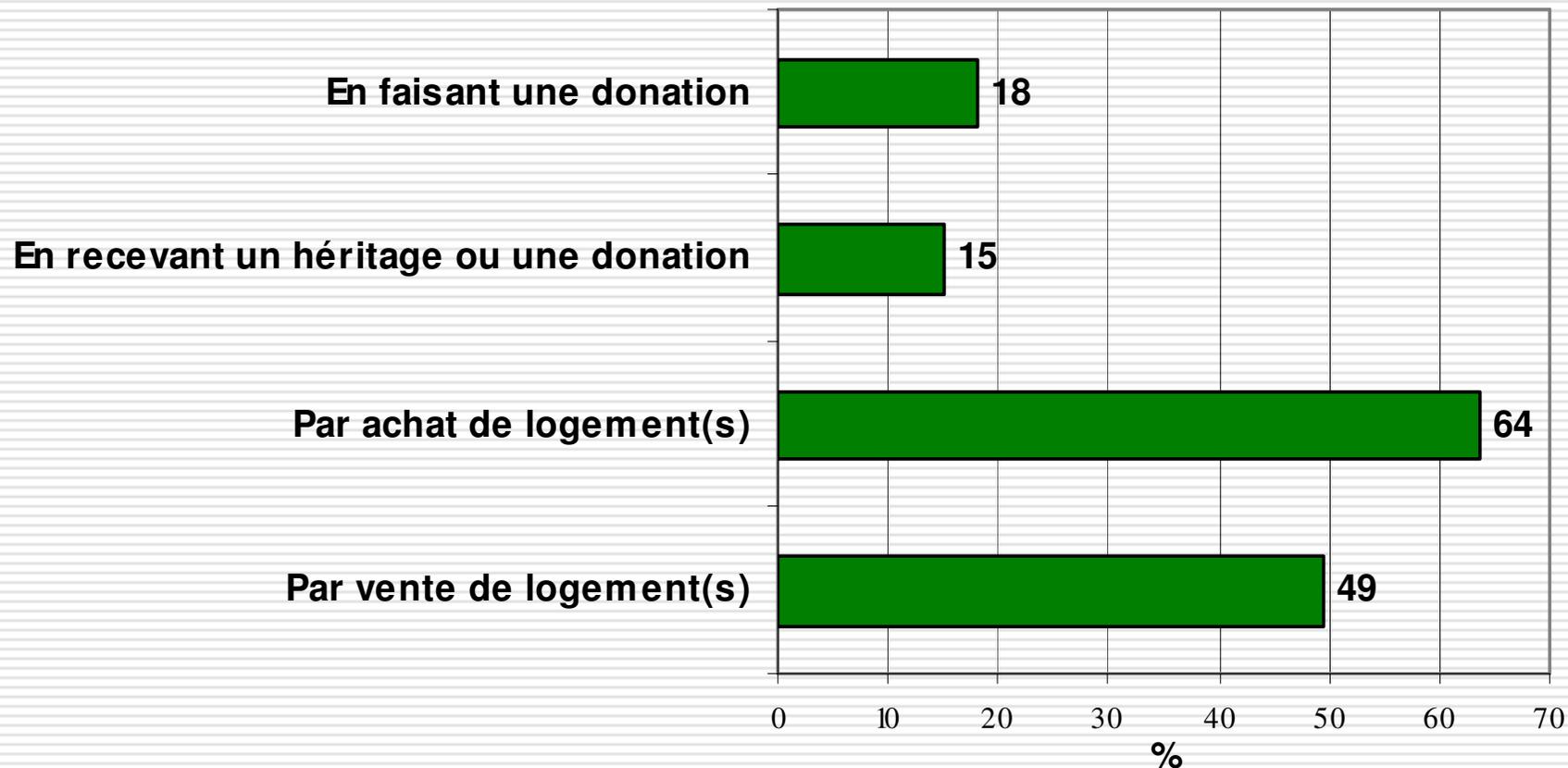
Degré d'information sur les dispositifs d'incitation (3)



Degré d'information sur les dispositifs d'incitation (4)

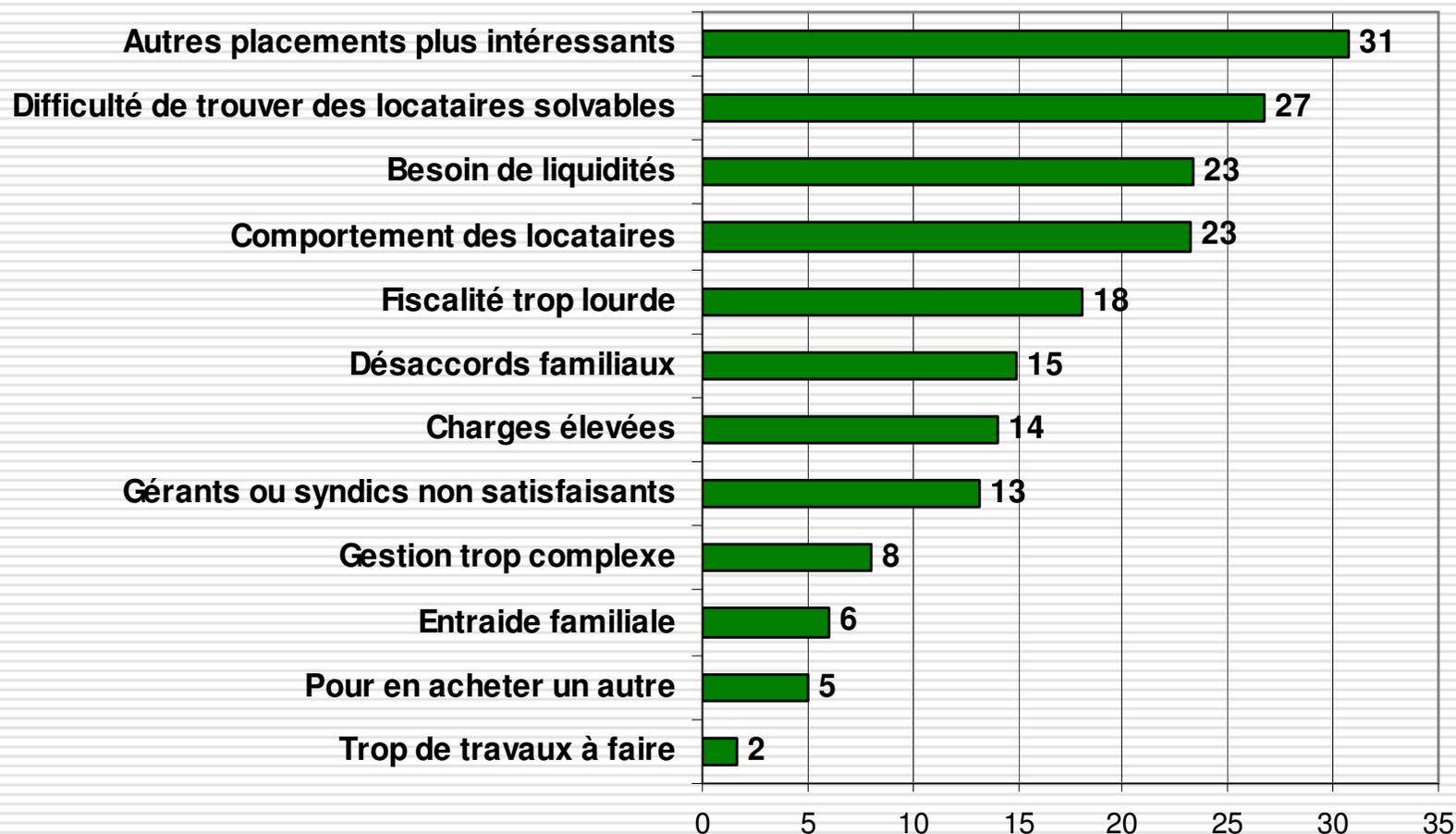


14% des bailleurs envisagent une évolution du patrimoine locatif...



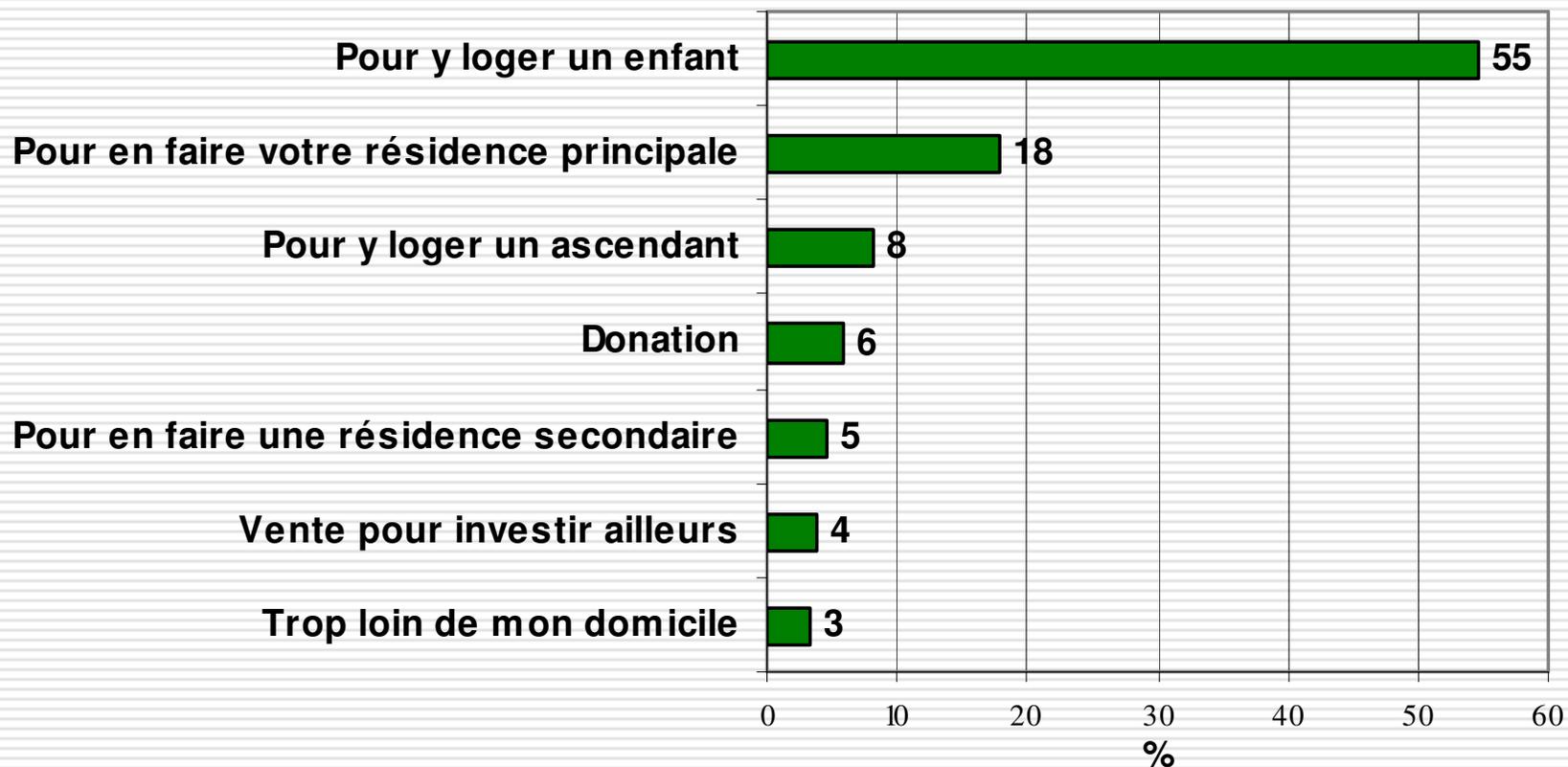
Base : 82 bailleurs envisageant une évolution du patrimoine

Principales raisons des ventes prévues d'un logement locatif



Base : 41 bailleurs envisageant une réduction du patrimoine %

Raisons évoquées pour réduire le patrimoine locatif à court terme



Base : 41 bailleurs envisageant une réduction du patrimoine

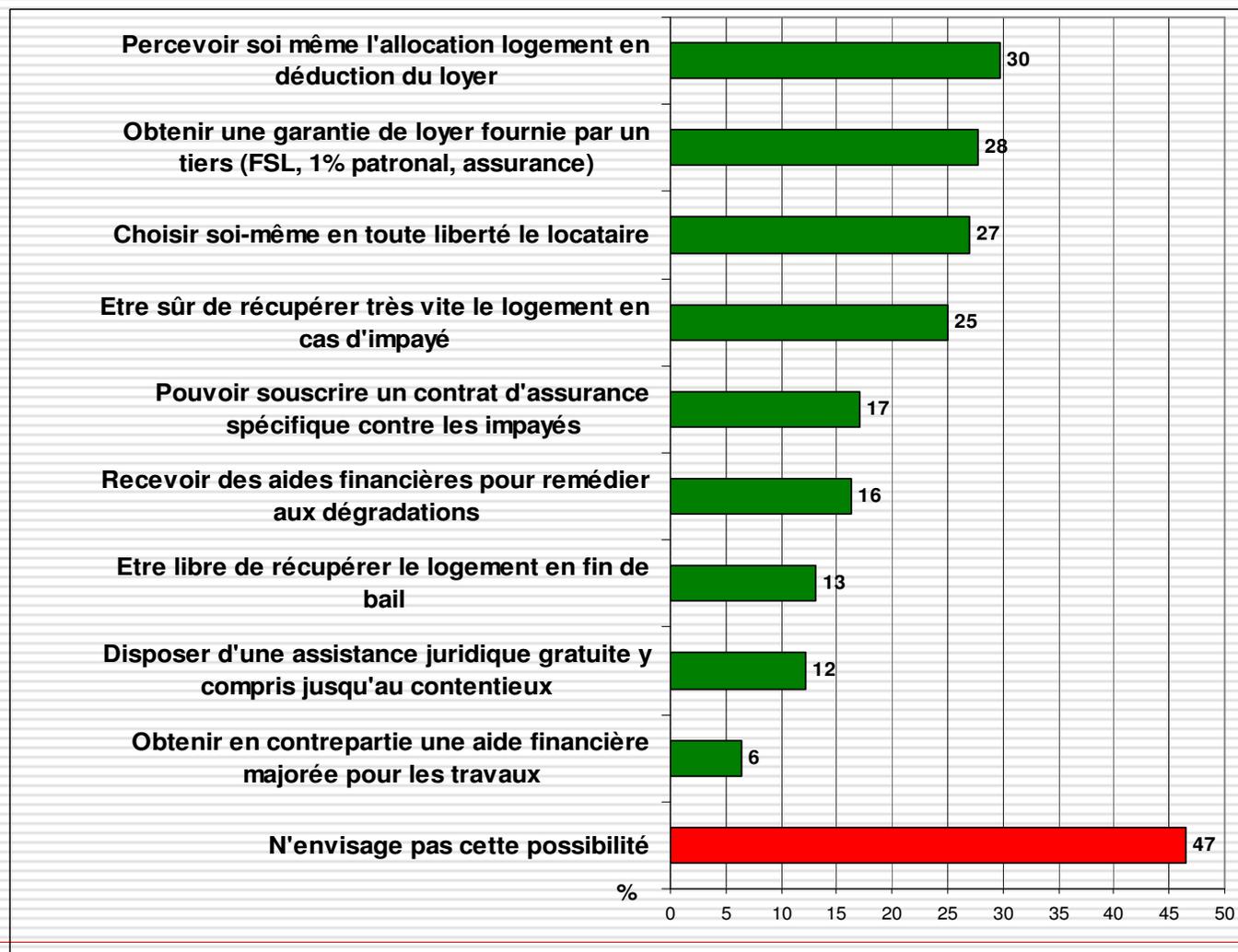
- Méthodologie
 - Caractéristiques de l'échantillon
 - Les travaux
 - Les comportements en matière de travaux
 - Attitudes et comportements patrimoniaux
 - Les locataires démunis
 - L'ANAH
 - La typologie des bailleurs
-

Réactions spontanées à la possibilité de louer à des locataires démunis (base : ensemble des bailleurs)

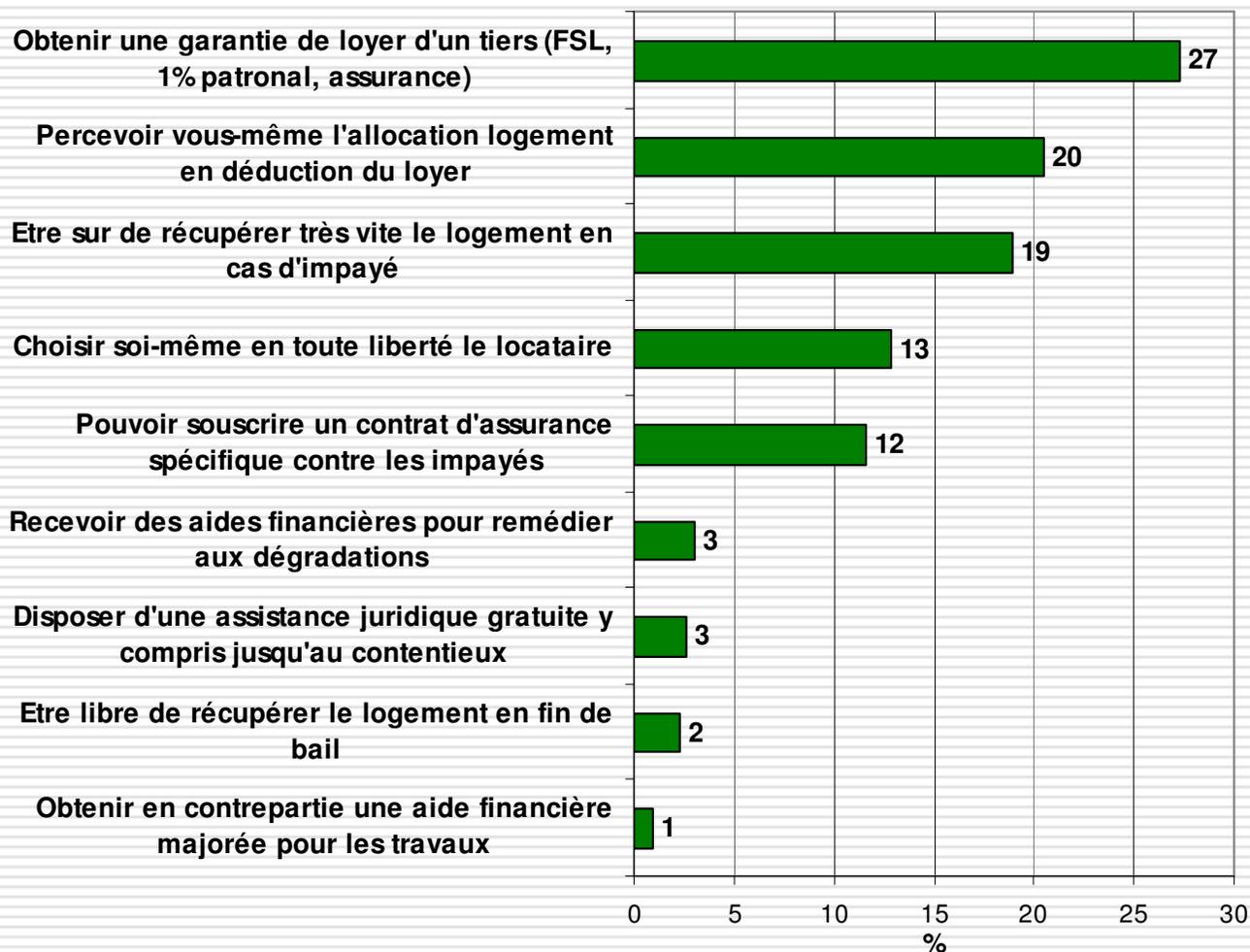


Au total 22% des bailleurs déclarent louer ou avoir déjà loué à des locataires démunis

Les conditions requises pour accepter des locataires démunis (base : ensemble des bailleurs)



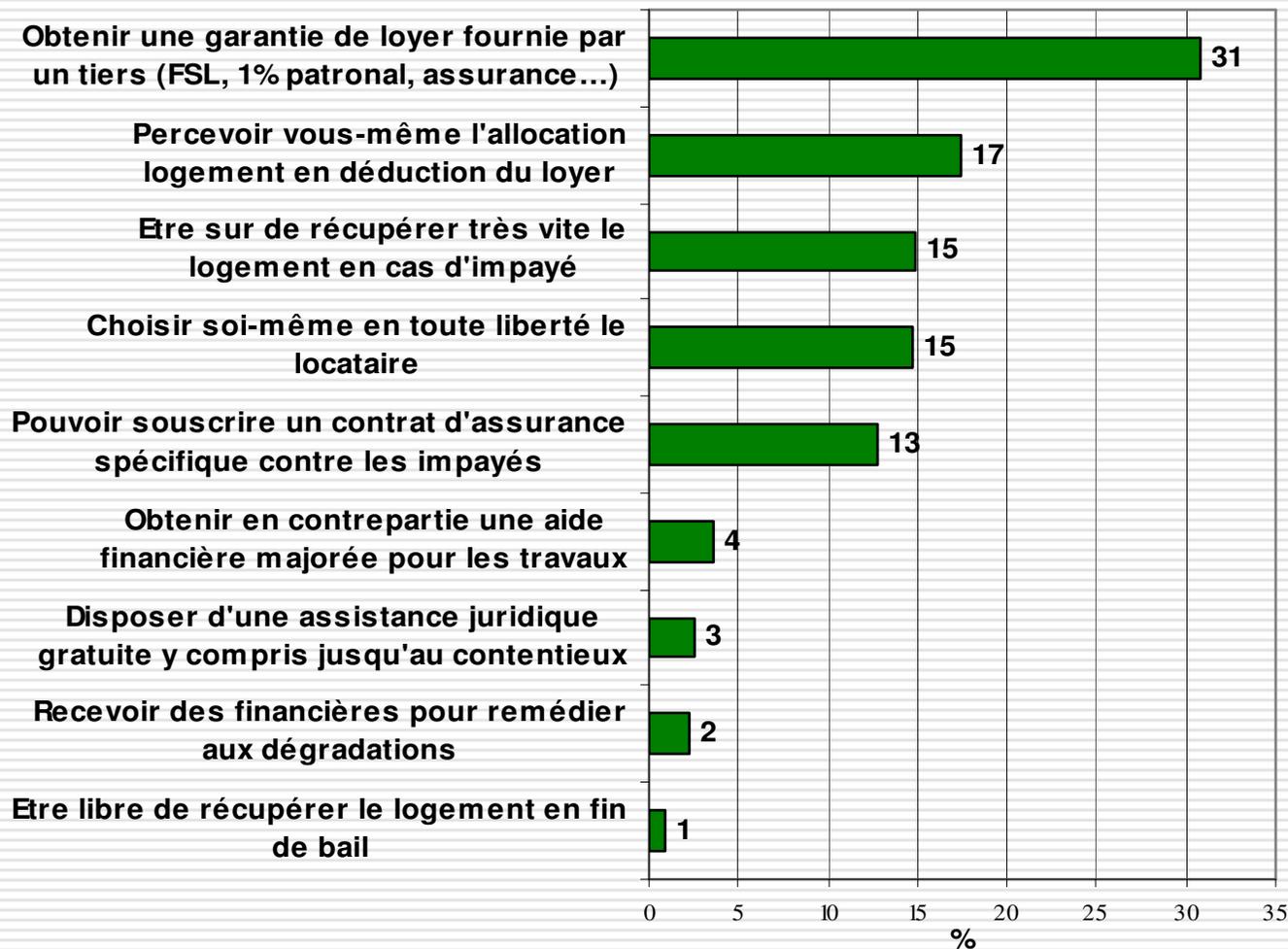
La condition la plus importante face aux locataires démunis (base : 324 bailleurs concernés)



Les conditions requises pour accepter des loyers maîtrisés (base : ensemble des bailleurs)



La condition la plus importante pour accepter des loyers maîtrisés (base : 214 bailleurs concernés)



La durée acceptée pour les loyers maîtrisés

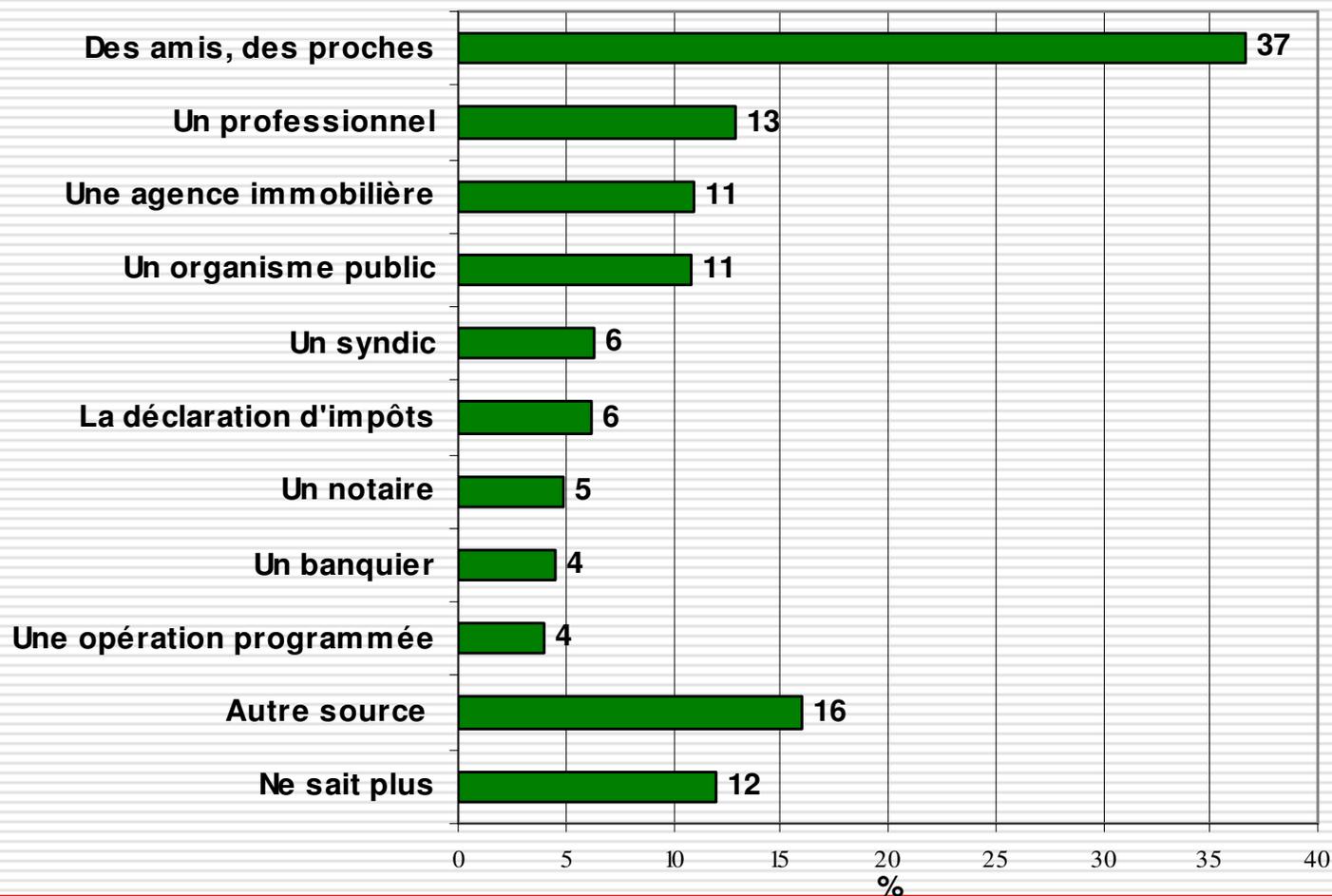
- ❑ 63% des bailleurs s'expriment sur le sujet
- ❑ Parmi eux 80% estiment à 6 ans la durée acceptable
- ❑ Ils fixent le montant comme suit :

80% du niveau du marché	79%
60% du niveau du marché	13%
40% du niveau du marché	8%

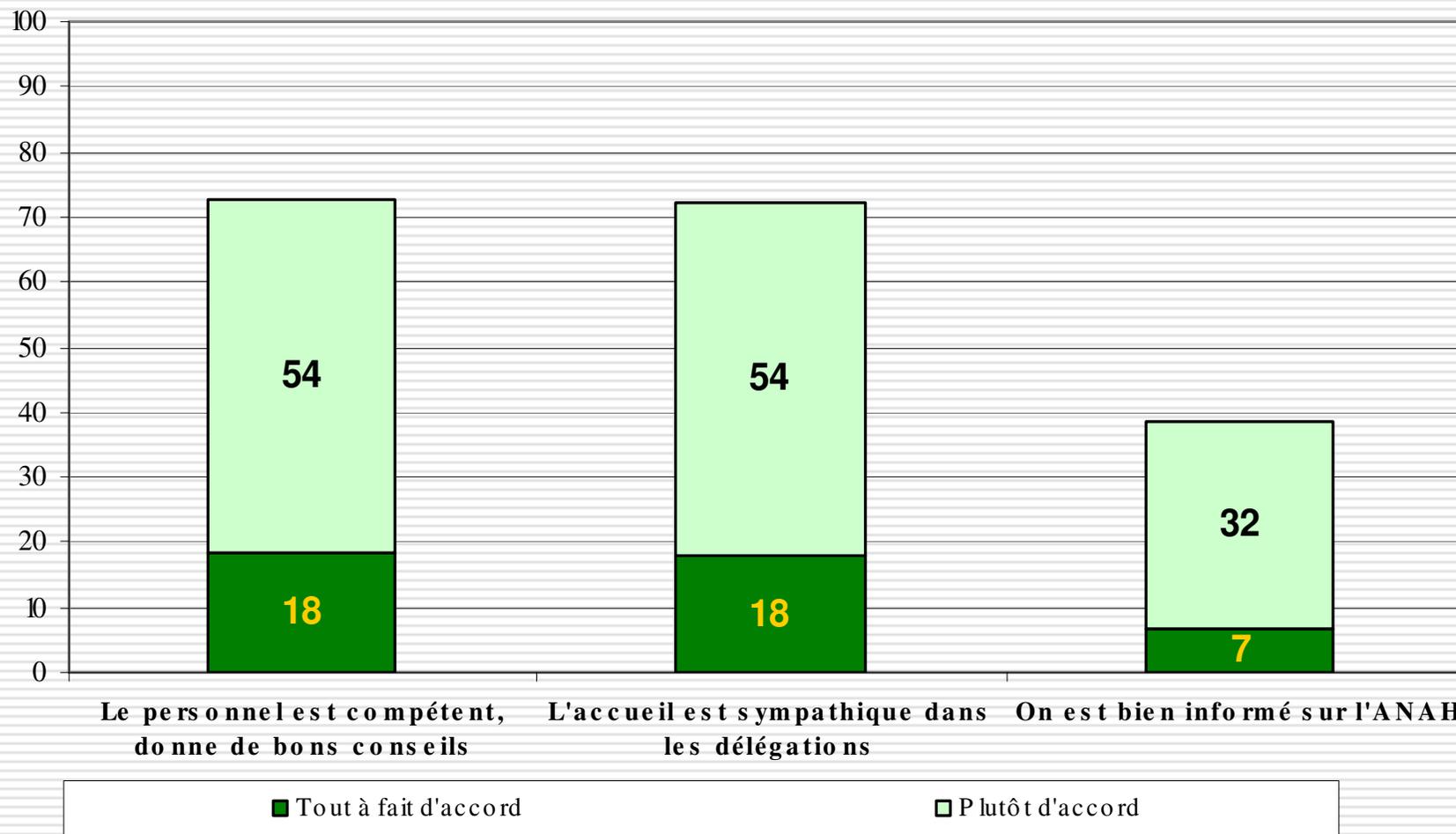
- ❑ Les deux principales conditions d'acceptation seraient :
 - Une garantie contre les impayés, l'assurance de toucher les loyers
 - La possibilité de choisir le locataire

- Méthodologie
 - Caractéristiques de l'échantillon
 - Les travaux
 - Les comportements en matière de travaux
 - Attitudes et comportements patrimoniaux
 - Les locataires démunis
 - L'ANAH
 - La typologie des bailleurs
-

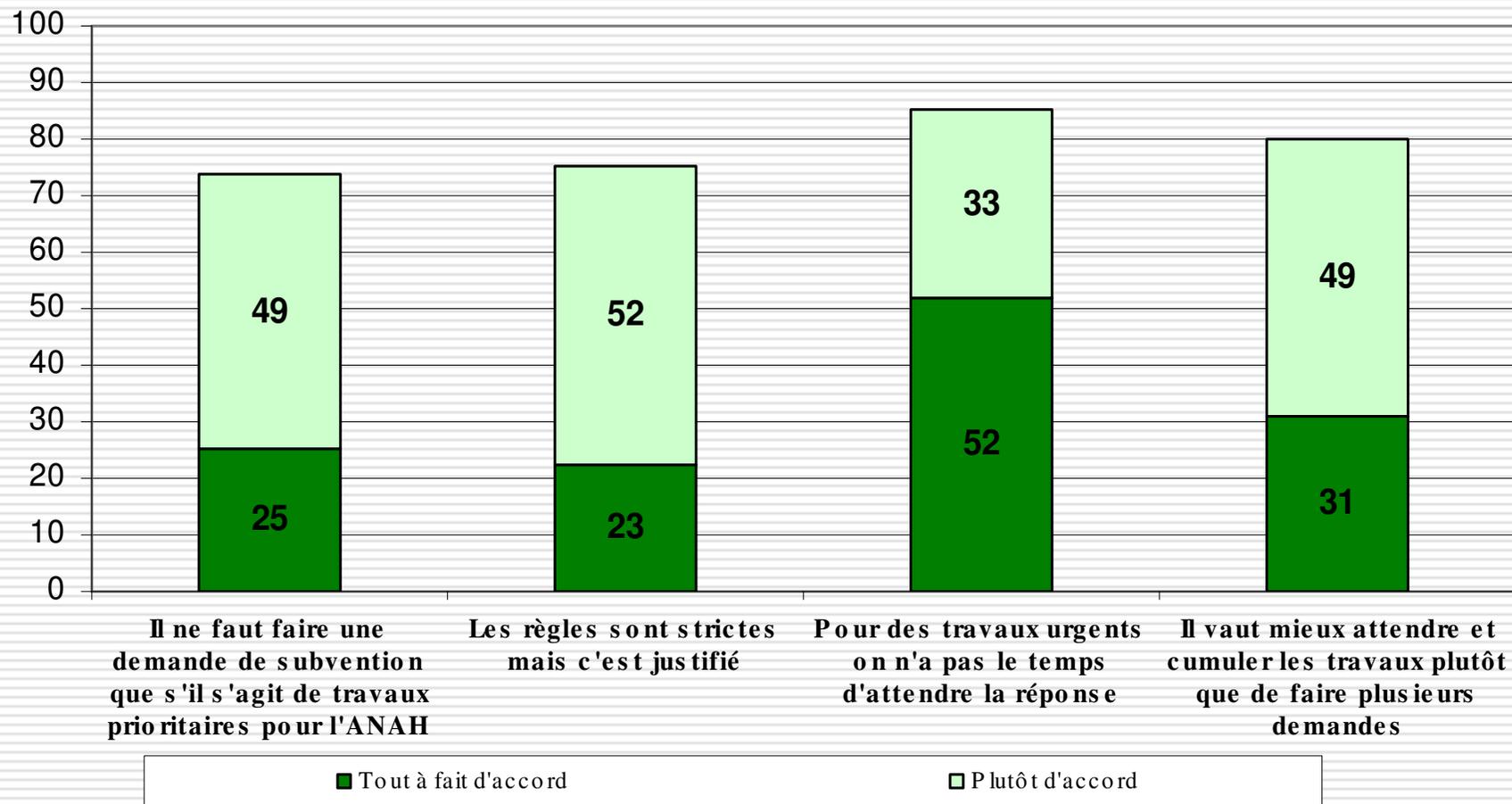
Comment a-t-on connu l'ANAH ?



L'image de l'ANAH (1)



L'image de l'ANAH (2)

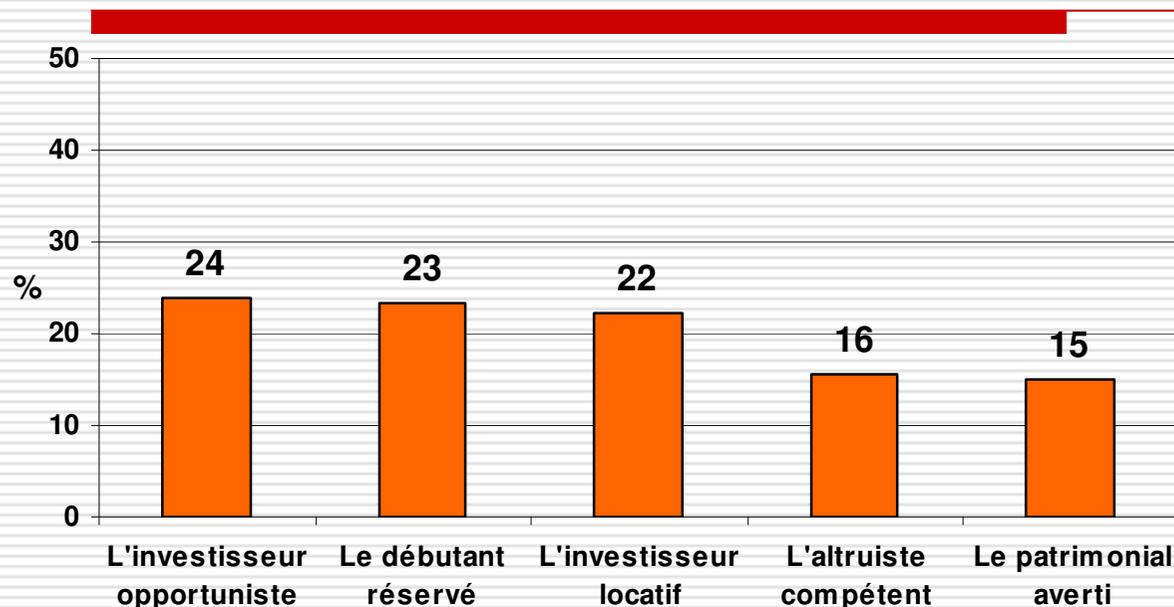


- Méthodologie
 - Caractéristiques de l'échantillon
 - Les travaux
 - Les comportements en matière de travaux
 - Attitudes et comportements patrimoniaux
 - Les locataires démunis
 - L'ANAH
 - La typologie des bailleurs
-

Typologie des bailleurs

- ❑ Une typologie des bailleurs avait été définie lors de l'étude réalisée en 1995
- ❑ Sur des bases semblables, mais élargies au domaine des locataires démunis, l'exercice a été renouvelé afin de pouvoir, comme en 1995, regrouper les bailleurs en quelques catégories contrastées
- ❑ Les variables ayant permis cette classification correspondent aux différentes facettes du bailleur :
 - ❑ Composition du patrimoine locatif (volume et ancienneté)
 - ❑ Comportement en matière de financement des travaux
 - ❑ Comportement face à la réalisation de travaux
 - ❑ Intérêt pour le patrimoine locatif et évaluation de sa rentabilité
 - ❑ Degré de maîtrise des systèmes d'aides et de subventions
 - ❑ Comportement face aux locataires démunis

La typologie



La typologie 1995 n'est pas directement comparable dans la mesure où la prise en compte de la dimension « sociale » a été ajoutée en 2005.

Rappel typologie 1995

Le prudent	34%
Le débutant	27%
Le conservateur	21%
Le professionnel	18%

Un rapprochement des 2 typologies tend cependant à montrer un repli des «patrimoniaux» au profit des investisseurs et une légère baisse du pôle des bailleurs « techniciens ». « L'altruiste compétent » de 2005 est proche du « professionnel » de 1995. Ses aptitudes techniques s'ajoutent à un comportement ouvert aux locataires démunis

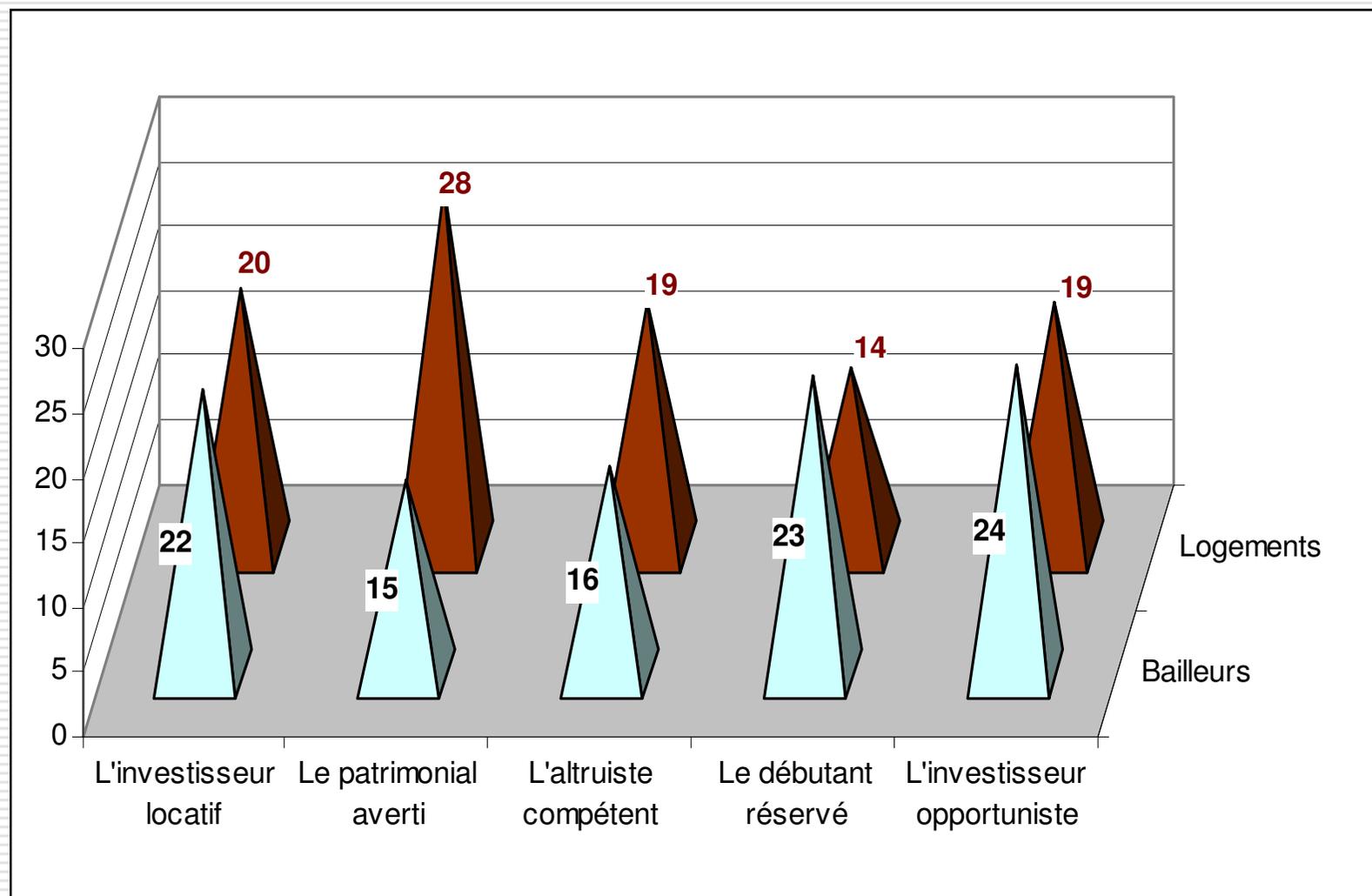
Typologie des bailleurs : les investisseurs

- **L'investisseur opportuniste** : Appartenant nettement plus que la moyenne aux CSP supérieures, considère la pierre comme un investissement parmi d'autres. Souvent un seul logement loué, ancienne résidence principale achetée avec des aides. Les familles de travaux réalisés au cours des 3 dernières années correspondent à la moyenne de l'échantillon mais pour un montant relativement faible avec un nombre élevé d'opérations élémentaires. Bonne image de l'ANAH
- **Le débutant réservé** : Patrimoine acquis récemment et le plus souvent limité à un logement. S'estime incompetent techniquement et s'en remet aux professionnels. A investi pour la rentabilité du placement. Souvent aisé et vivant dans une grande ville ou en Ile de France. N'a pratiquement pas été confronté au problème des travaux au cours des 3 dernières années.

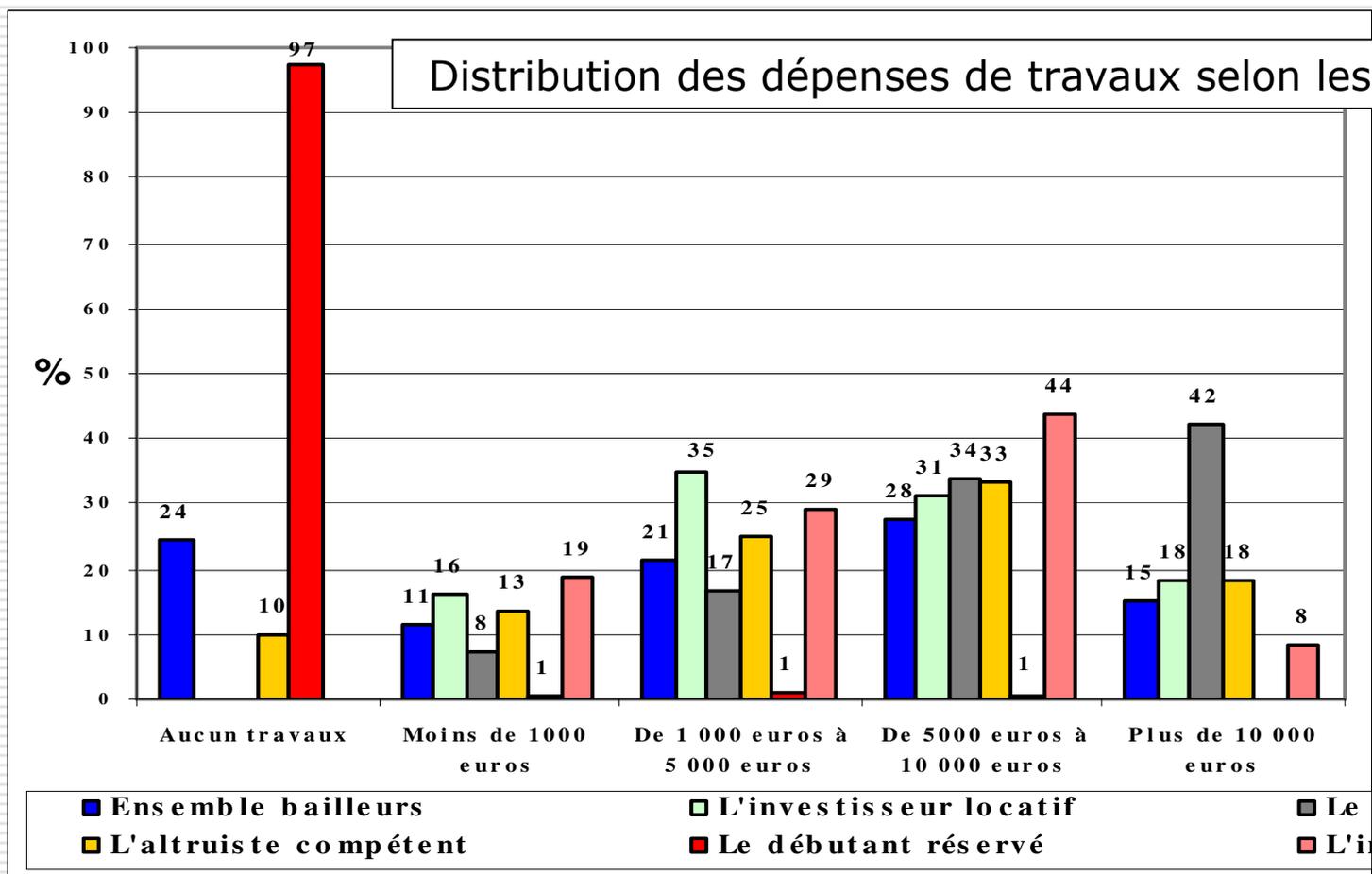
Typologie des bailleurs : les « professionnels »

- **L'investisseur locatif** : loue des logements plus récents que la moyenne, s'est limité aux travaux basiques ou rendus obligatoires au cours des 3 dernières années. Sans doute relativement compétent au plan technique, il sait s'entourer de professionnels. Persuadé de la rentabilité supérieure de l'immobilier locatif à court comme à long terme, il appartient aux CSP supérieures. A priori réticent face aux locataires démunis, il connaît mal l'ANAH
- **Le patrimonial averti** : Gère un patrimoine ancien souvent hérité, plutôt composé de grands logements. Recoure aux emprunts et aux subventions pour un entretien considéré comme une charge lourde. Présence significative de personnes acceptant les locataires démunis. Connaît très bien l'ANAH et le système d'aides. Le plus âgé et le plus provincial parmi les 5 types.
- **L'altruiste compétent** : accepte les locataires démunis, plutôt étudiants ou adressés par des connaissances, dispose d'un parc relativement important de petits logements, maîtrise les problèmes de travaux. Souvent retraité d'un métier technique, sait gérer les relations avec les professionnels et fait beaucoup de choses par lui même. Image de l'ANAH relativement contrastée.

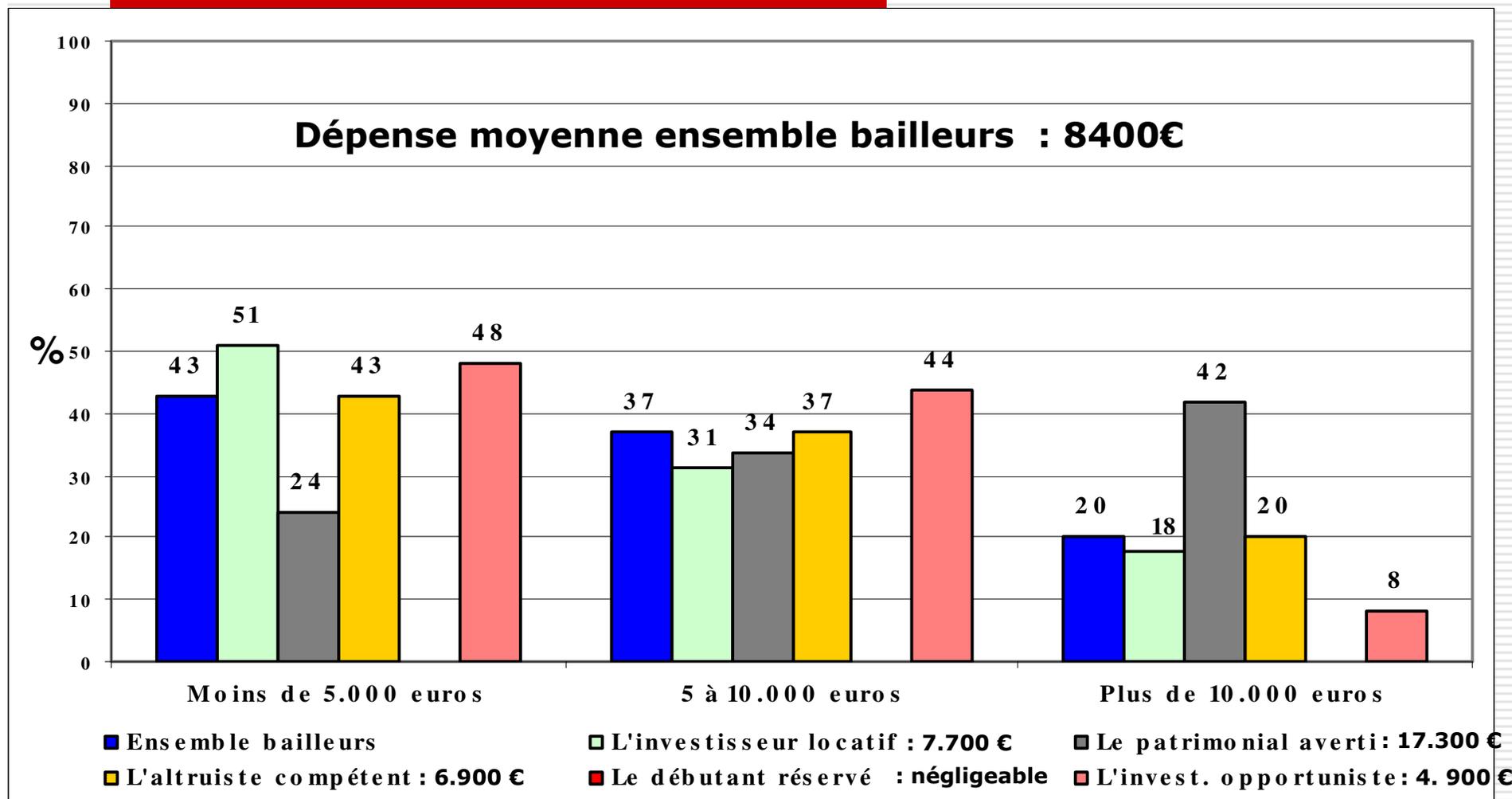
Poids des types et des parcs de logements correspondant



Les travaux : 97% des «débutants» et 10% des «altruistes» n'ont pas fait de travaux au cours des trois dernières années : ils représentent 24% des bailleurs

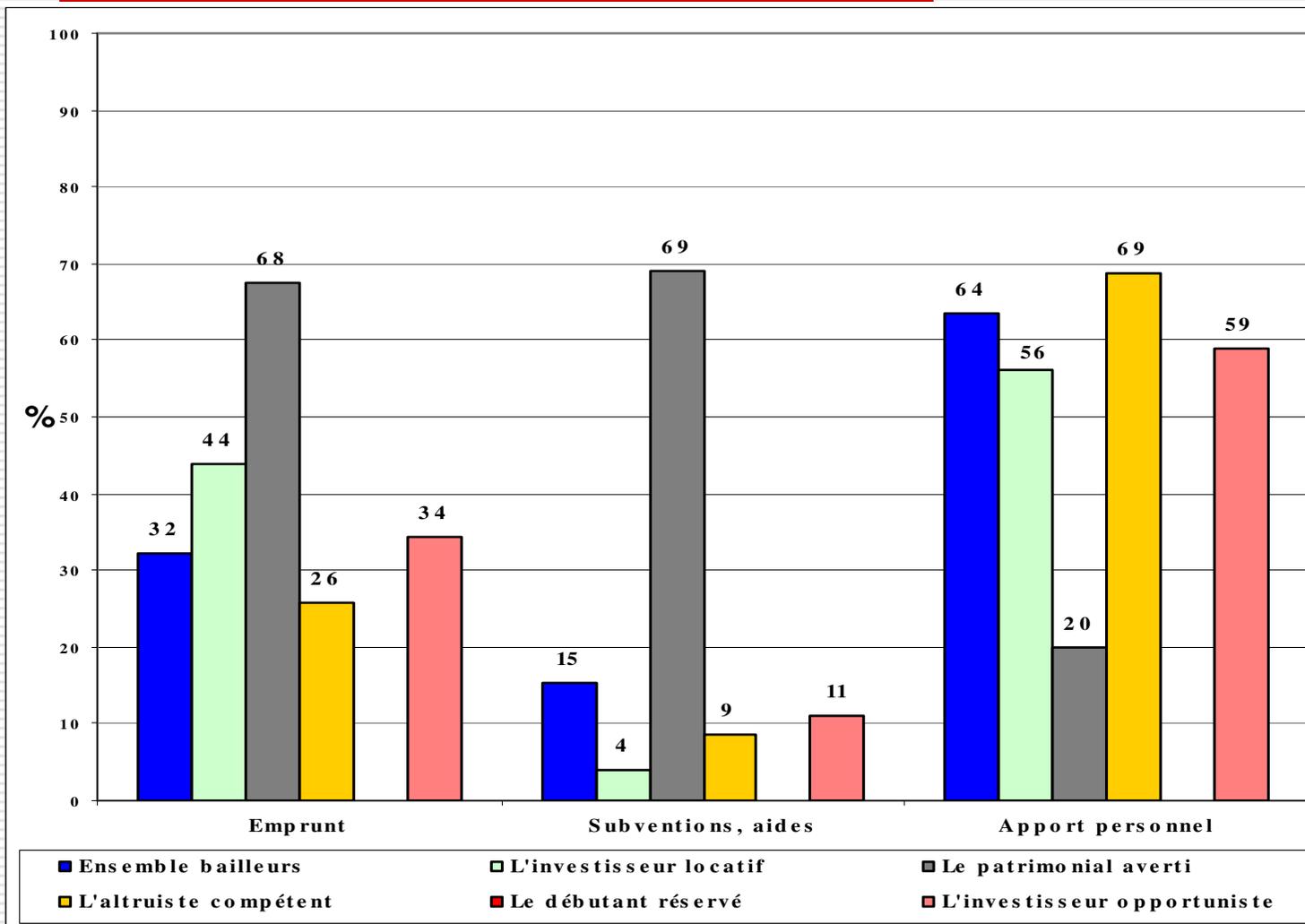


Description des types : répartition selon les dépenses de travaux en 3 tranches



Seuls les 4 types réalisant des travaux de façon significative sont décrits dans ce chapitre

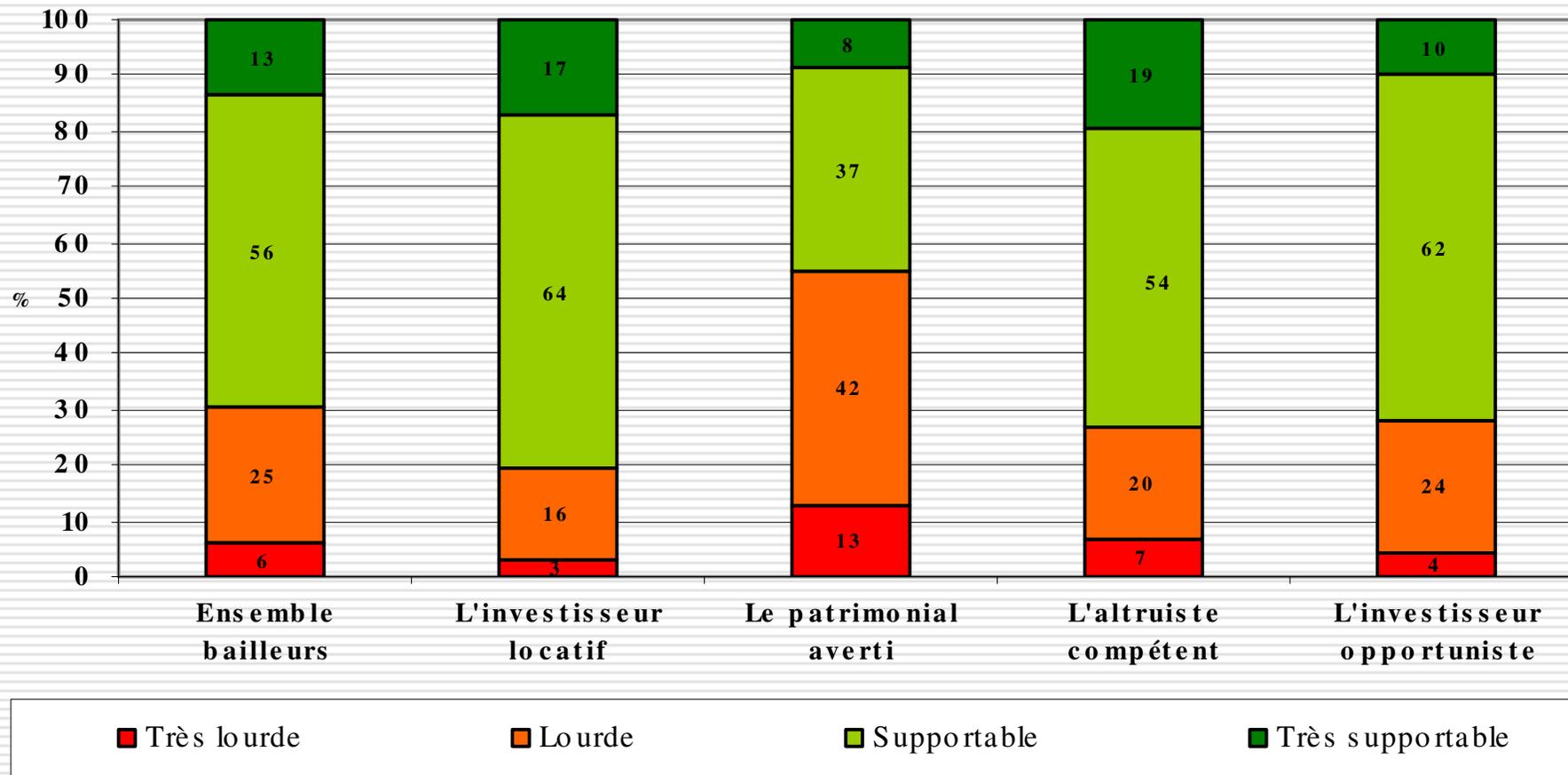
Modes de financement selon les types



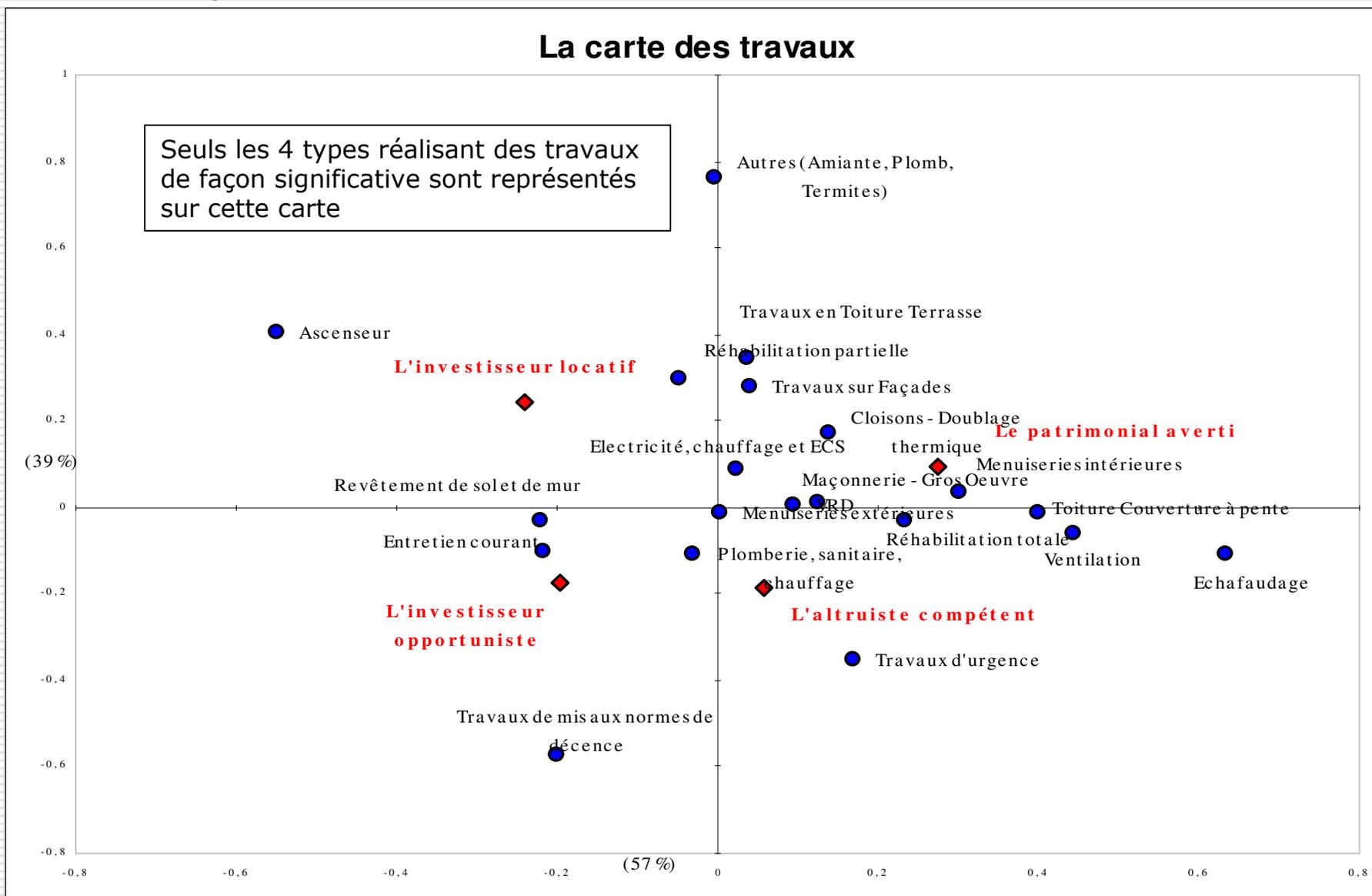
Les patrimoniaux recourent massivement à l'emprunt et aux subventions, les altruistes compétents adoptent un comportement opposé.

On notera le taux élevé d'emprunts parmi les investisseurs locatifs

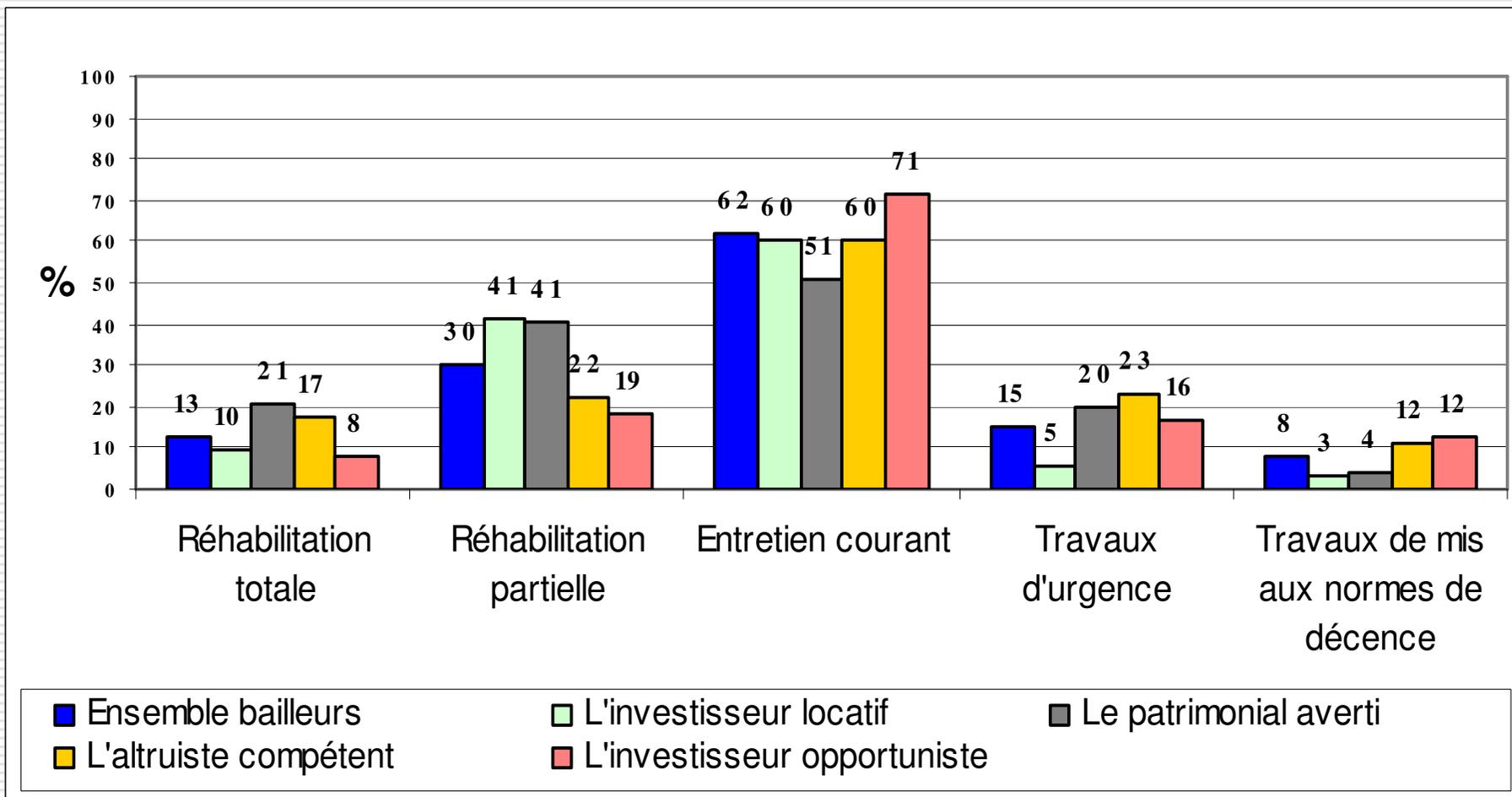
Typologie des bailleurs et travaux : opinion sur la charge financière occasionnée par les travaux

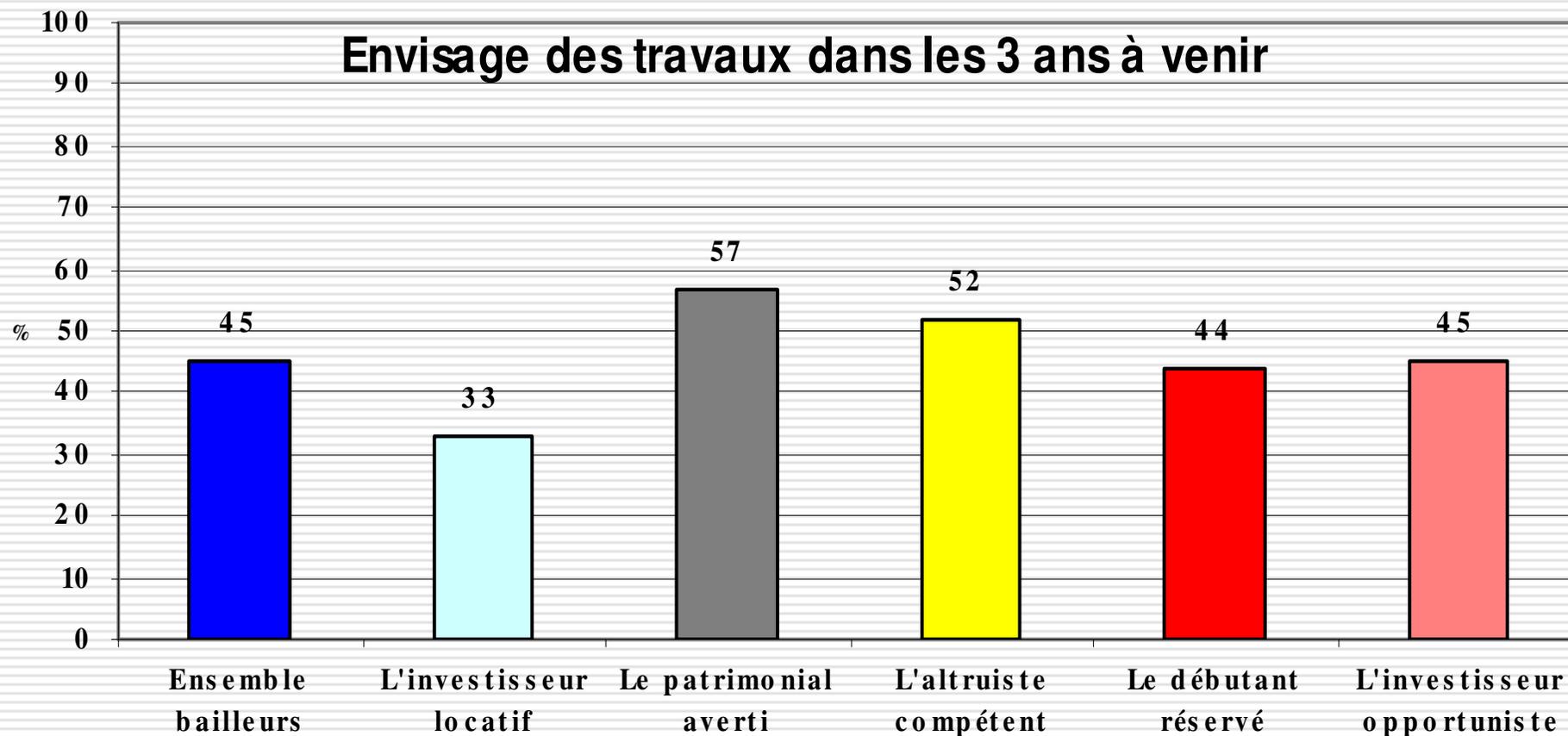


2 univers s'opposent : les investisseurs contre les « professionnels »

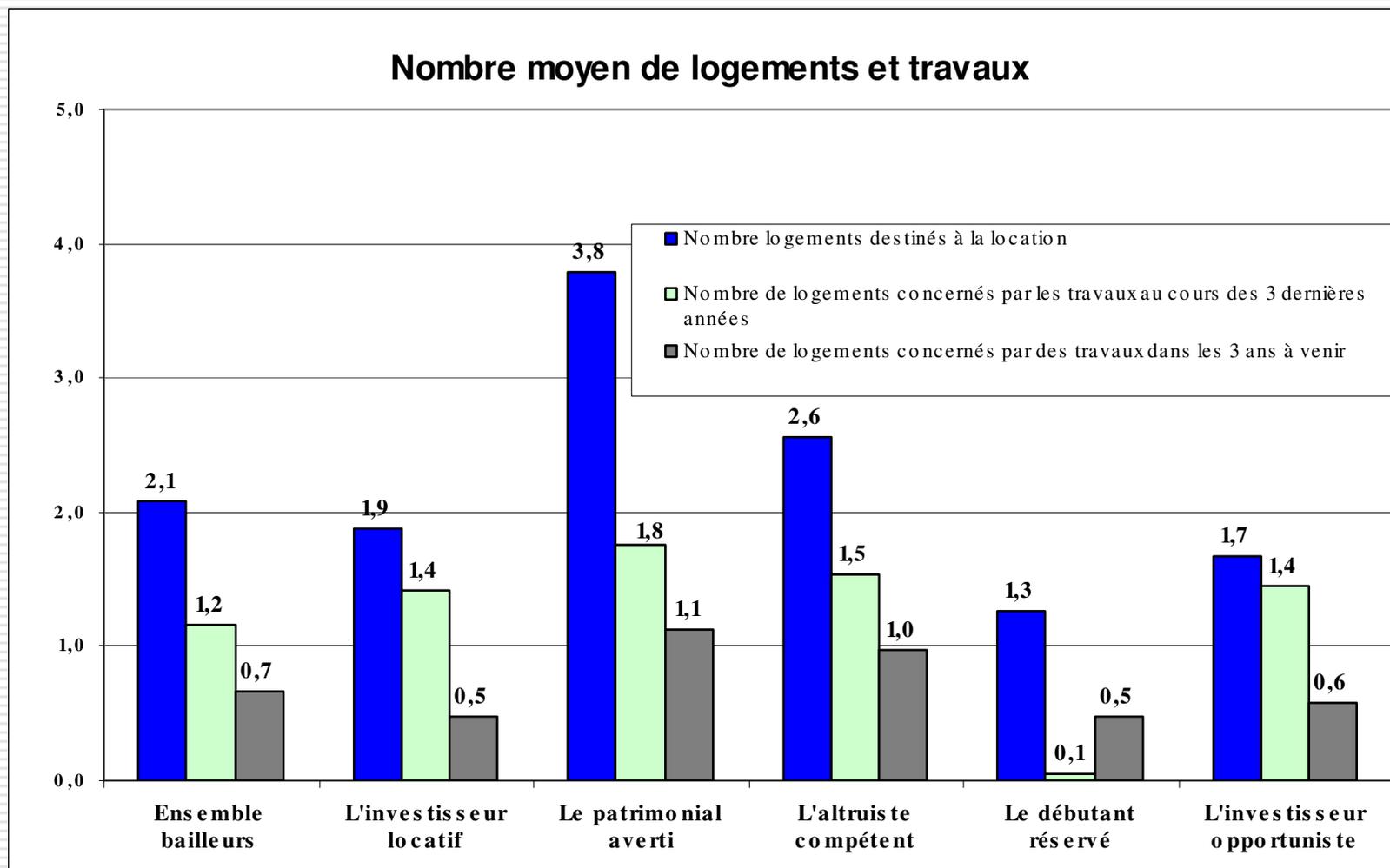


Typologie et famille de travaux entrepris au cours des 3 dernières années

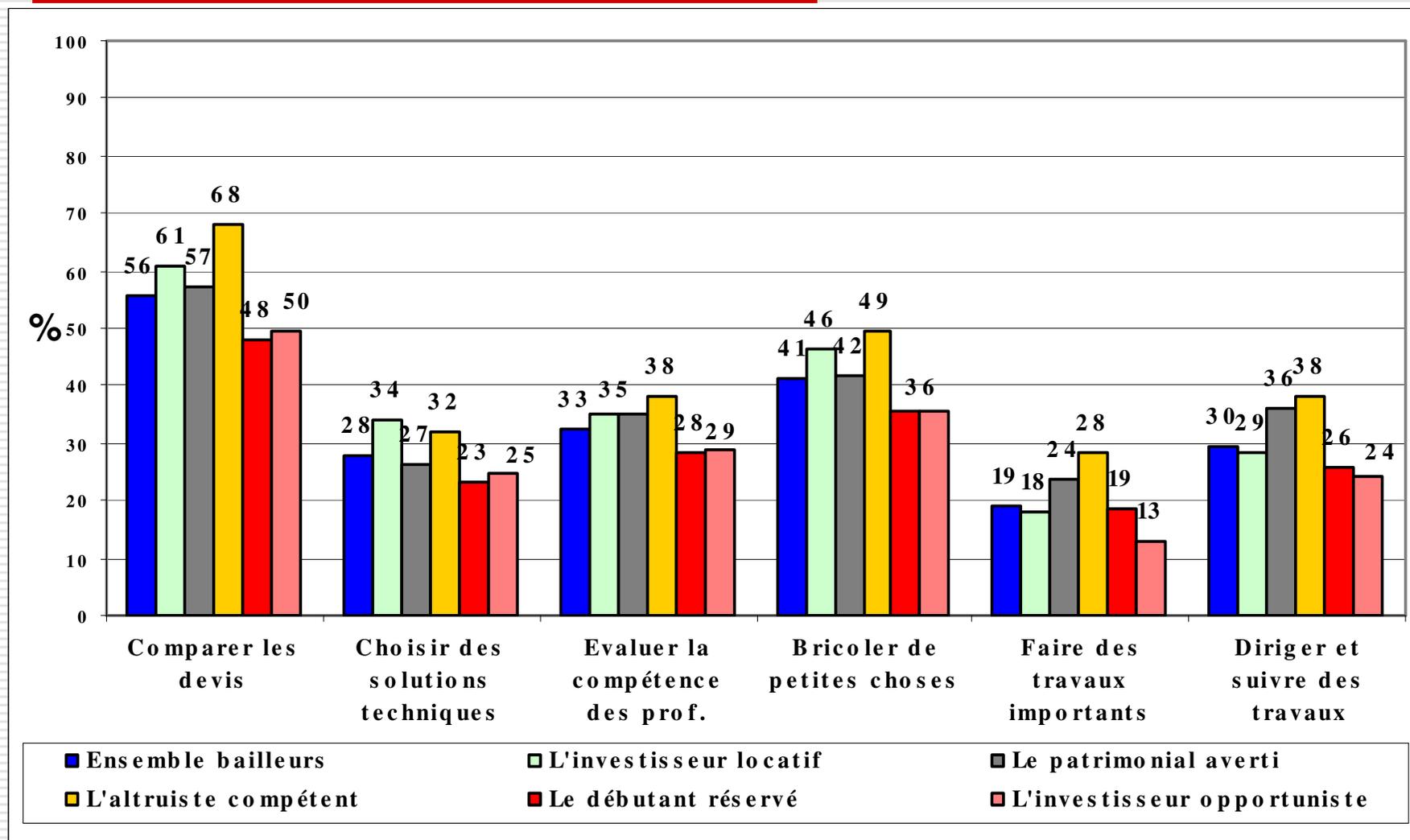




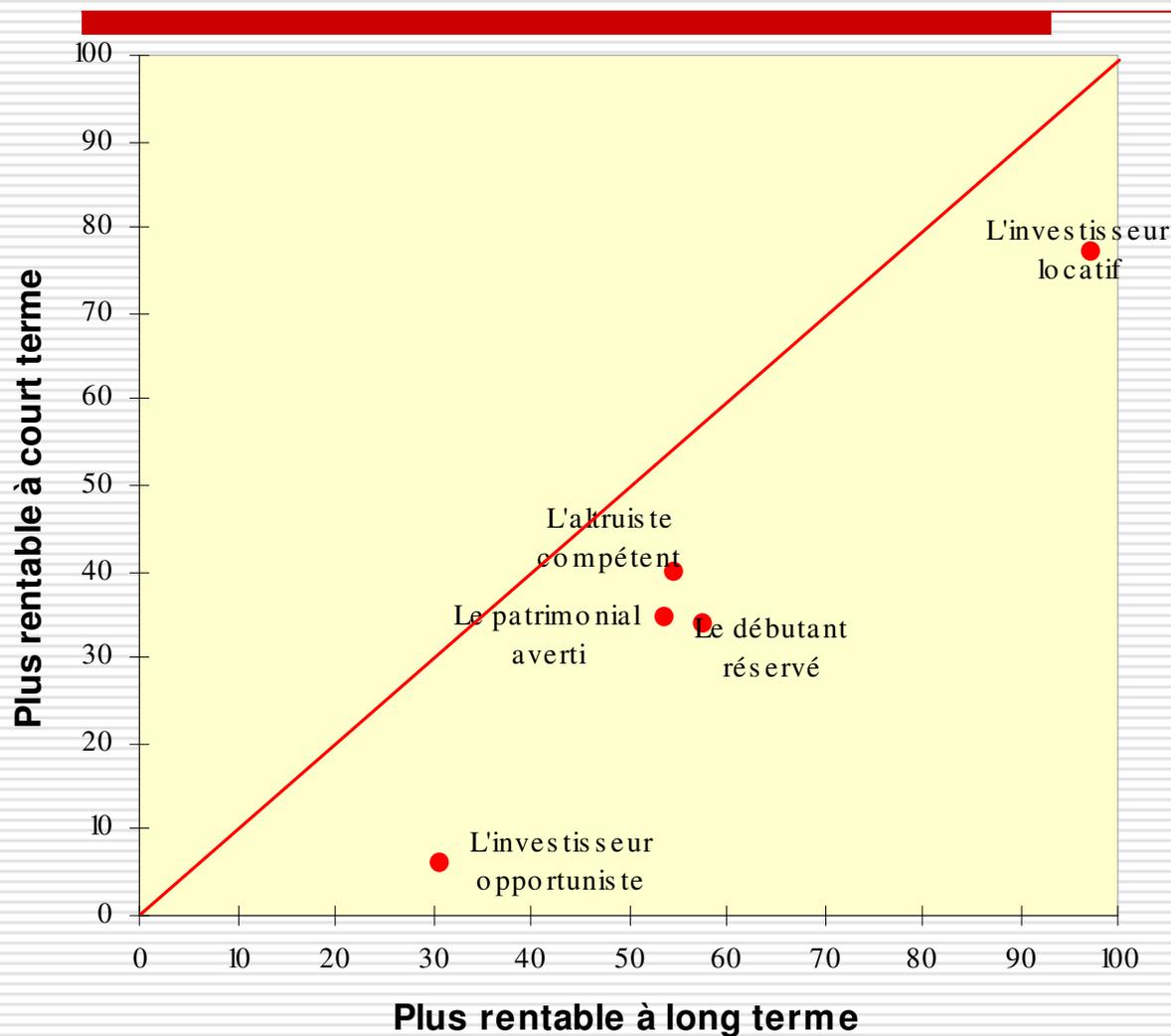
Bilan parc possédé – travaux



Auto-évaluation des capacités selon les types

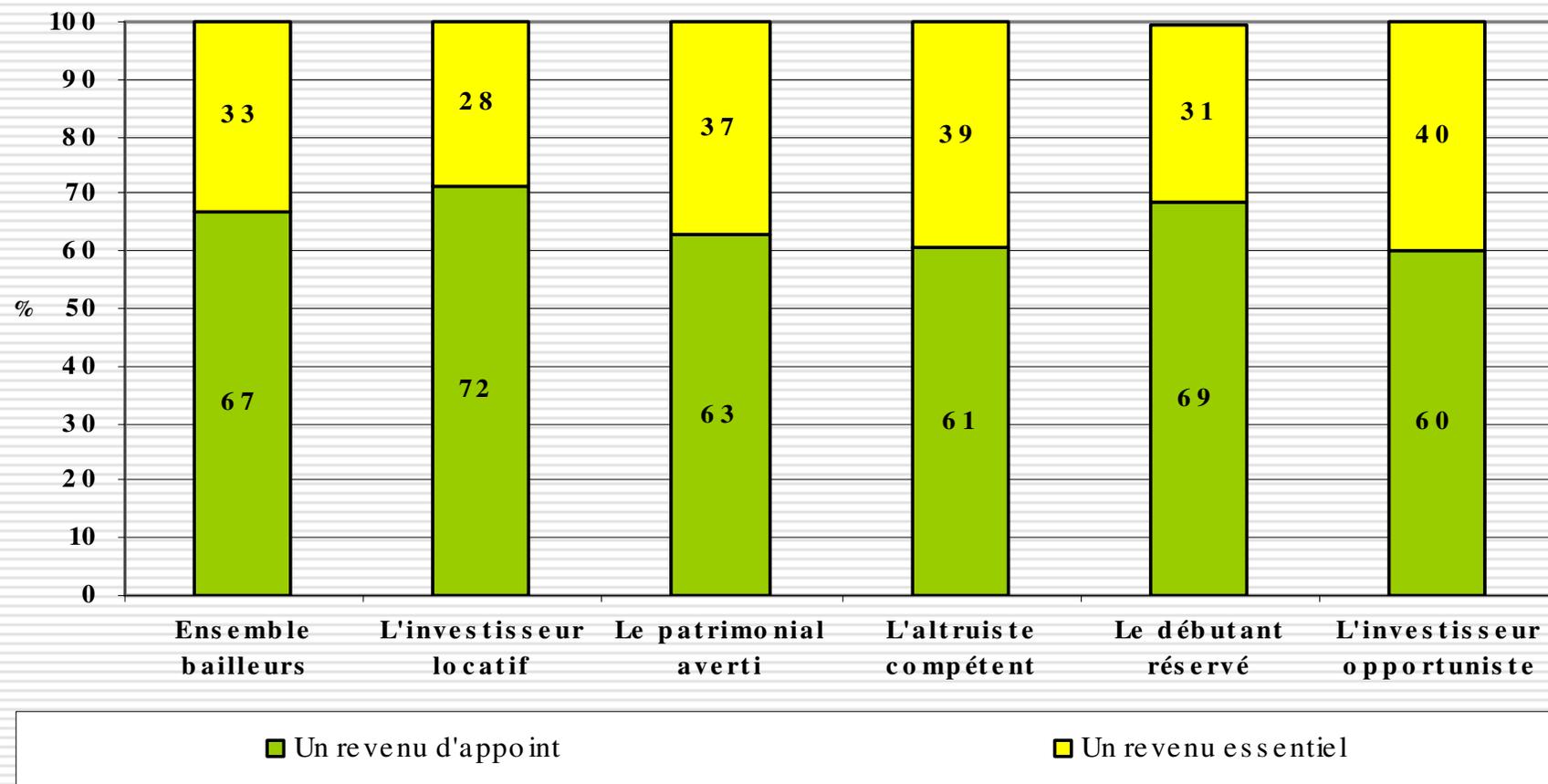


La typologie et la rentabilité du locatif par rapport à d'autres placements



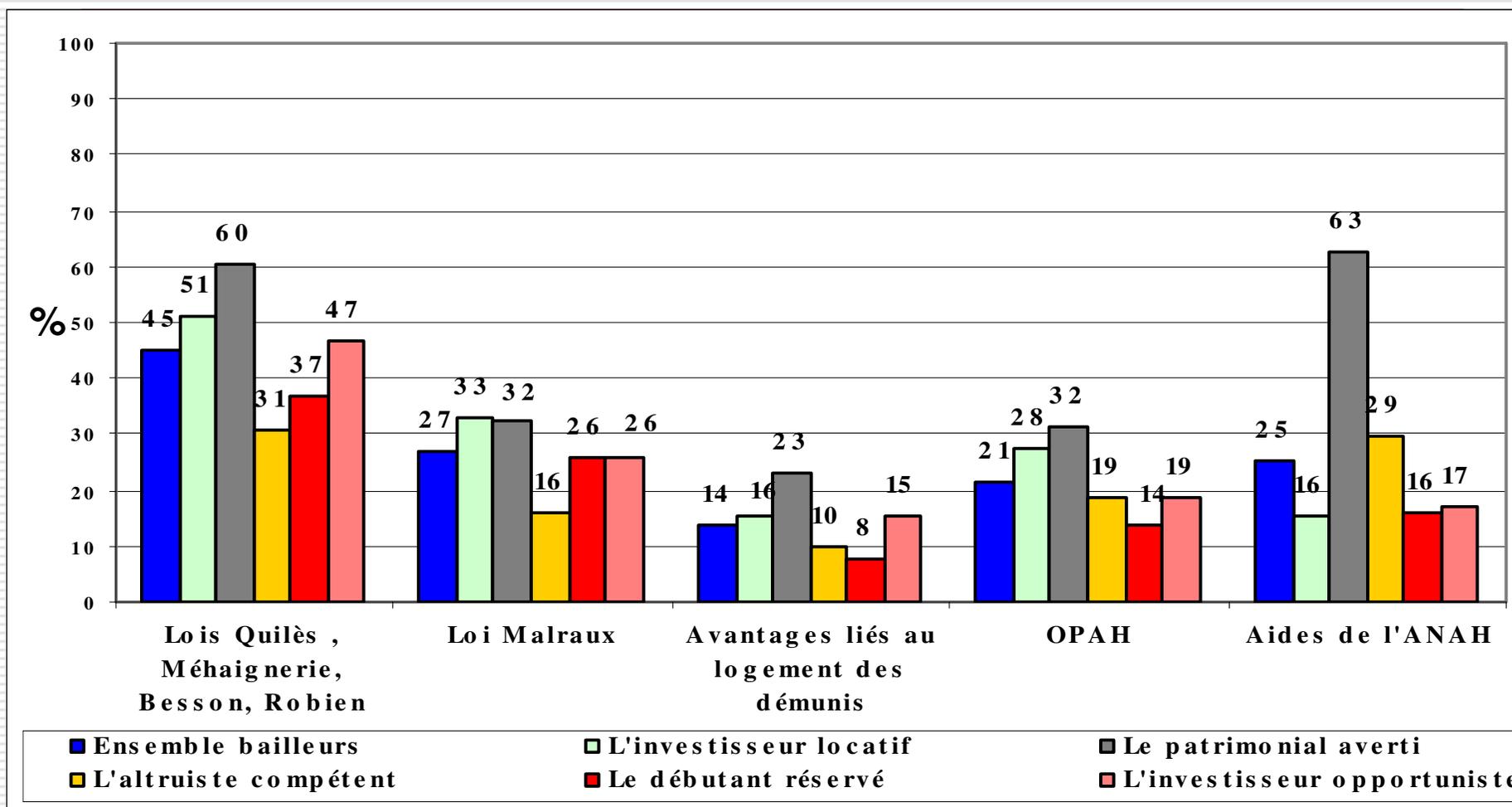
Les investisseurs locatifs se distinguent nettement des opportunistes en accordant à la pierre un haut niveau de rentabilité à court terme comme à long terme. Les 3 autres types sont proches et partagés avec une tendance plus nette à privilégier le long terme.

Patrimoniaux, altruistes et opportunistes partagent la même opinion des revenus locatifs

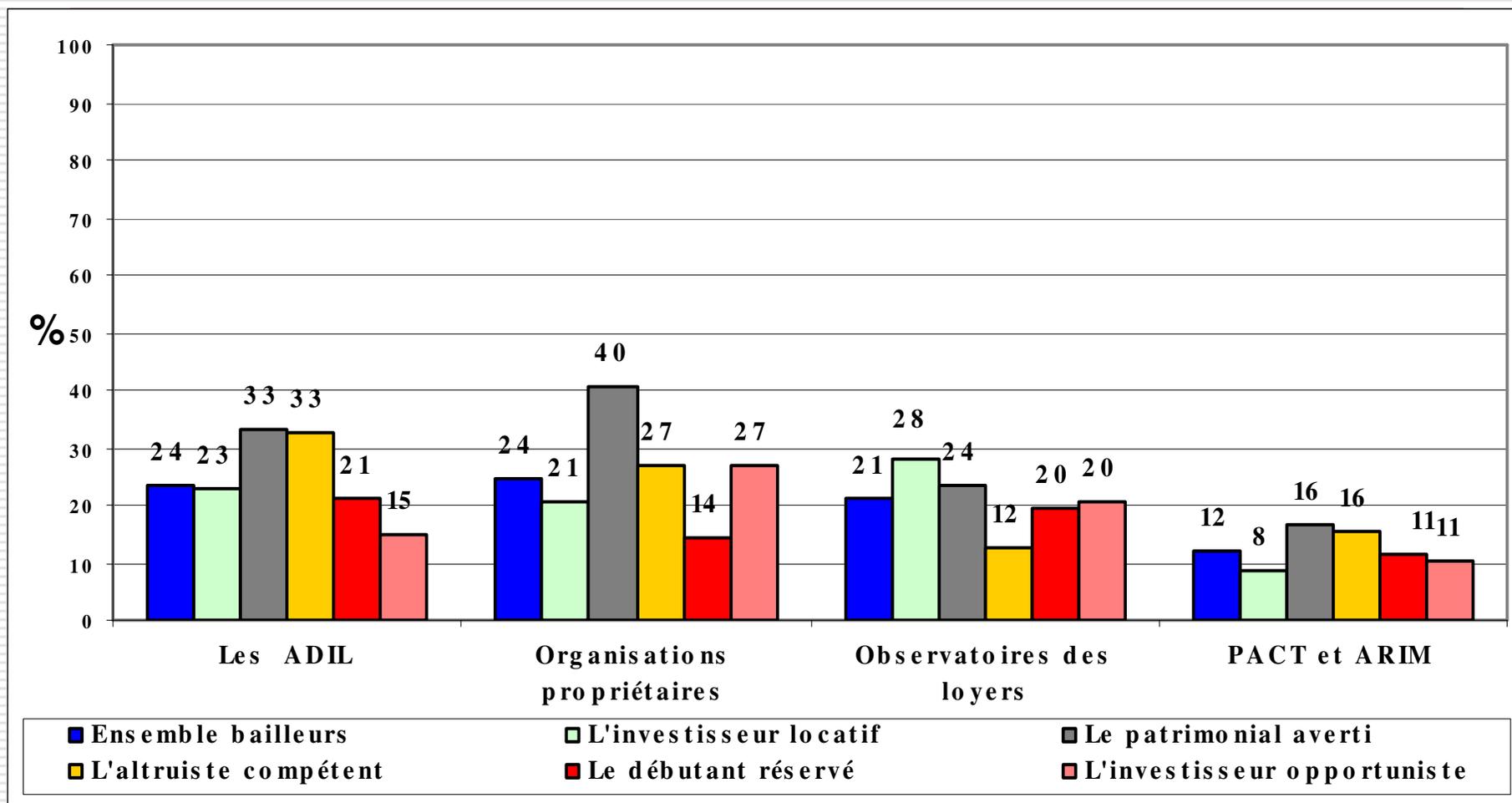


Le niveau d'information selon la typologie (1)

% déclarant bien ou très bien connaître ...

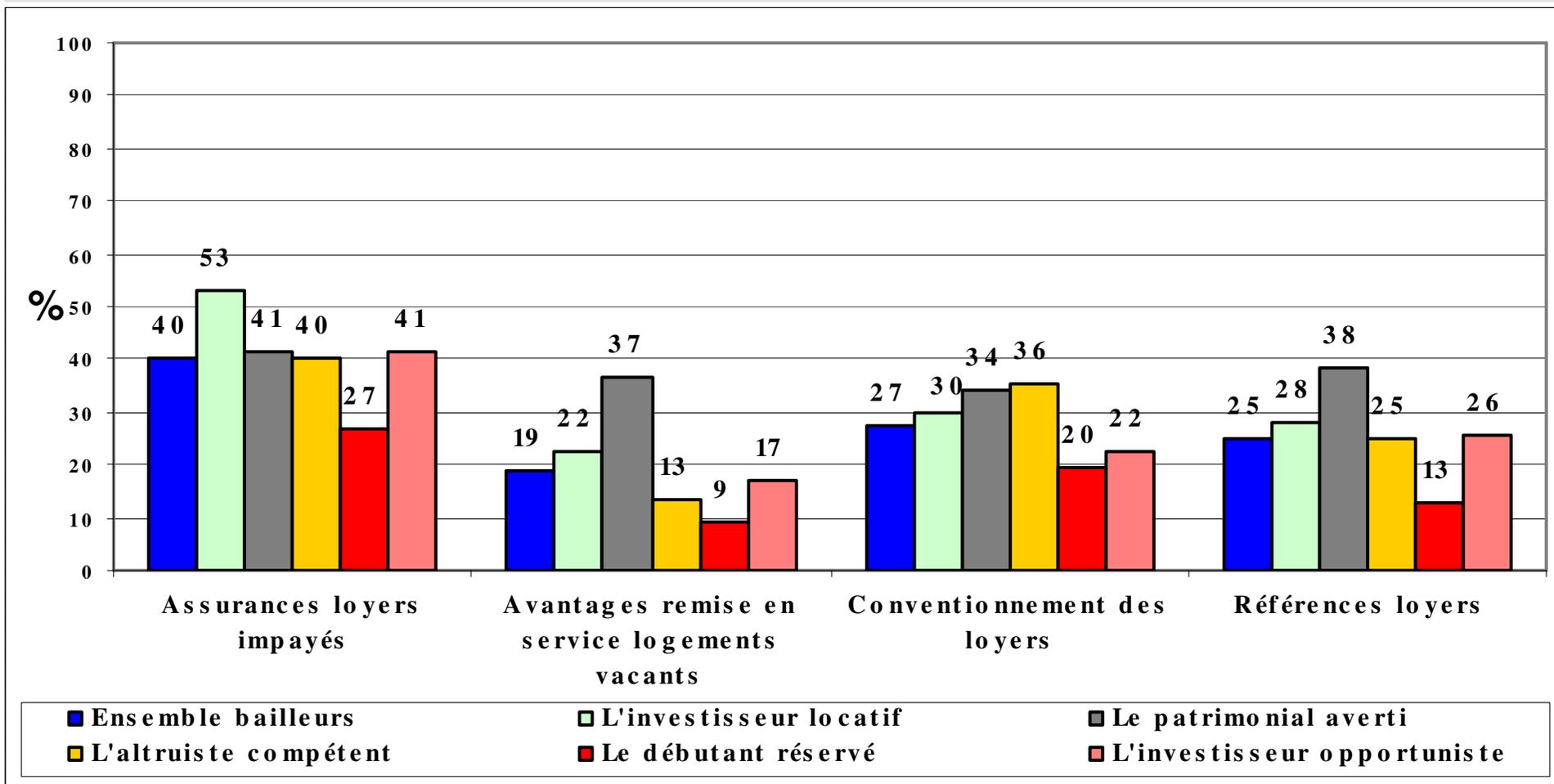


Le niveau d'information selon la typologie (2) % déclarant bien ou très bien connaître ...

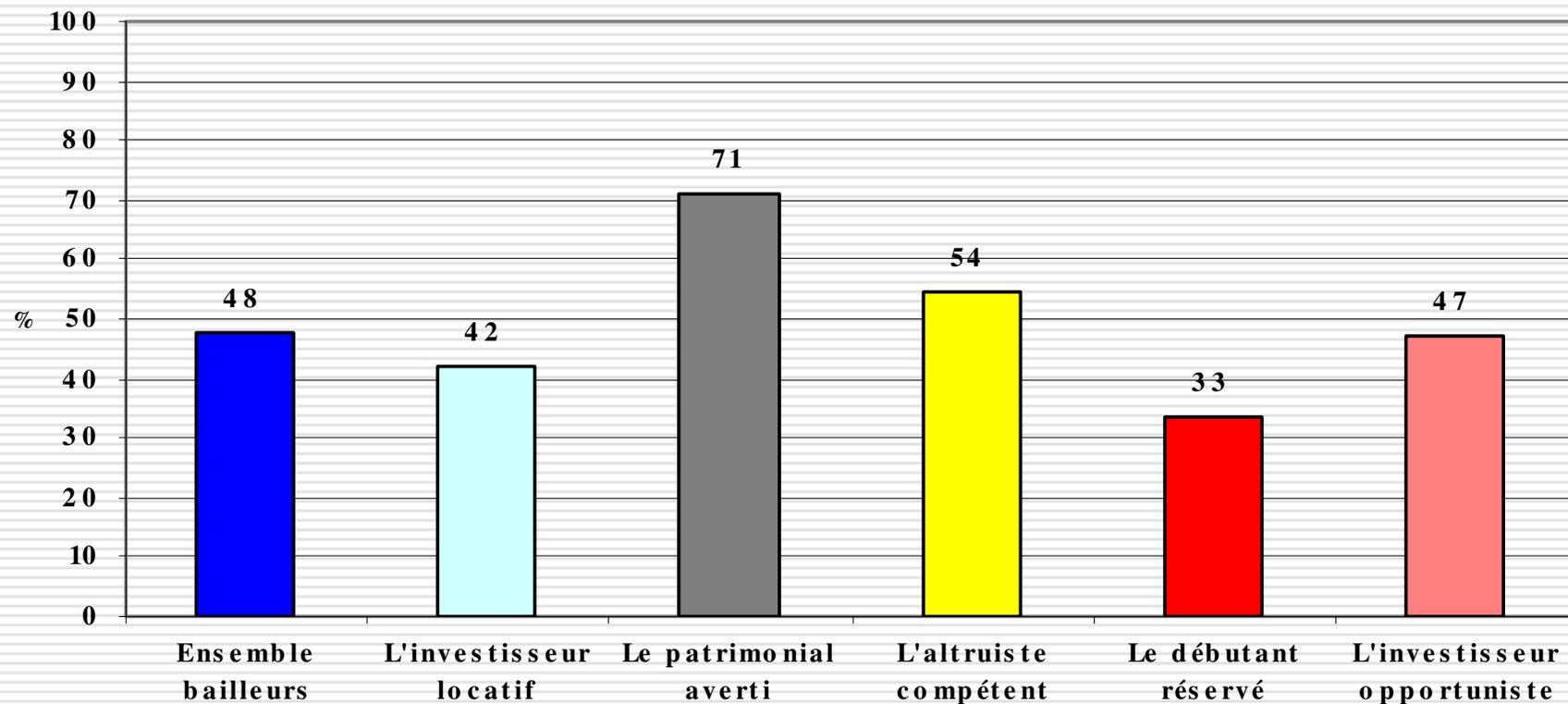


Le niveau d'information selon la typologie (3)

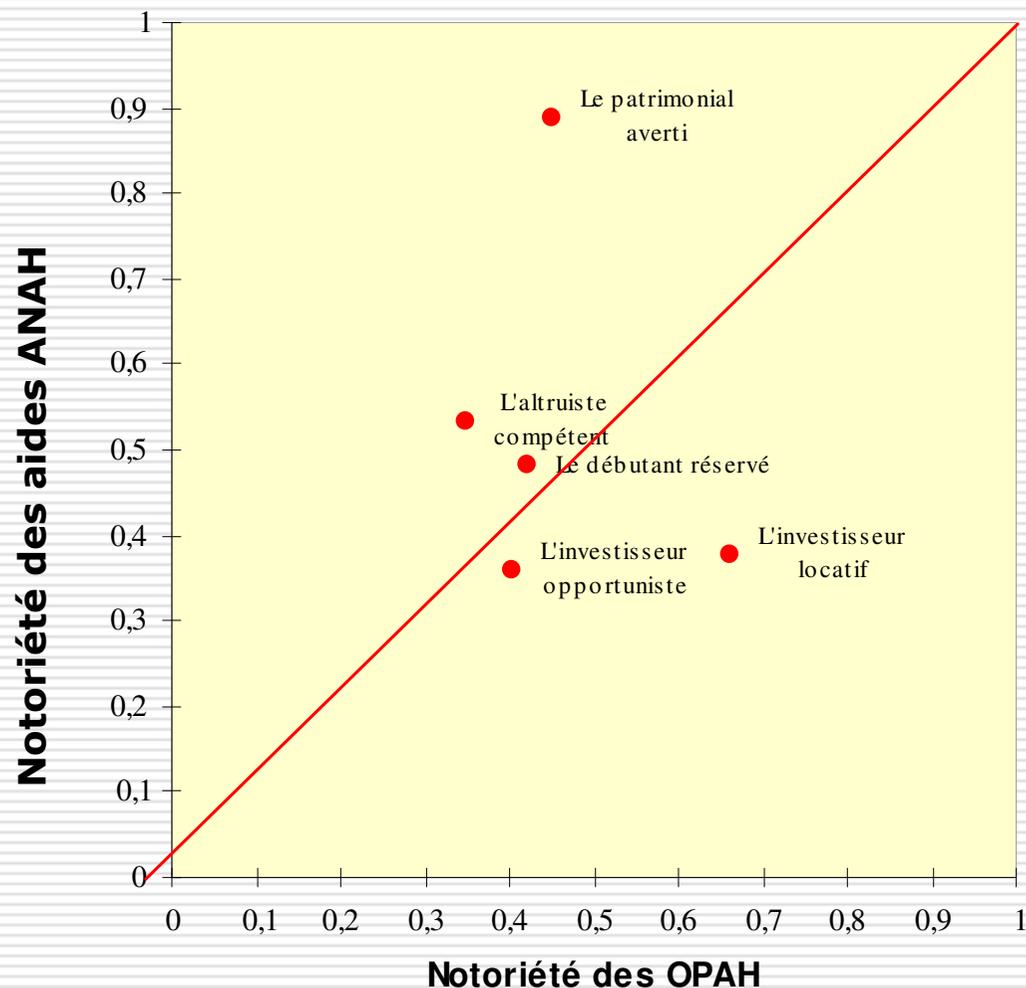
% déclarant bien ou très bien connaître ...



Typologie et notoriété de l'ANAH



Positionnement des types et notoriété des actions de l'ANAH



Les patrimoniaux connaissent beaucoup mieux les aides que les OPAH. Les investisseurs locatifs se situent dans une posture inverse. Les autres types affichent des notoriétés plus équilibrées

- ❑ la typologie des bailleurs est clairement discriminante, elle permet de décrire simplement des profils factuels, des comportements et des attitudes qui résument de façon pratique le vécu des bailleurs
- ❑ Cette étude donne à l'ANAH les moyens de mieux cibler ses actions, notamment en ce qui concerne la possibilité de pratiquer des loyers maîtrisés.
- ❑ En effet, 20% à 30% des bailleurs sont prêts à s'engager dans cette voie sous réserve de garanties clairement identifiées, ce qui représente au minimum 500 000 bailleurs... un objectif réalisable avec des aides et un accompagnement fort de l'ANAH.