



# ETUDE ADIL33

## Bailleurs en difficulté en 2016



**Agence Départementale d'Information Logement de la Gironde**  
**105 Avenue Emile Counord**  
**33300 BORDEAUX**

## LES BAILLEURS CONNAISSANT DES DIFFICULTÉS LOCATIVES

En 2016, l'ADIL33 a dispensé **4 356 consultations à des propriétaires bailleurs privés** dont **440 concernaient des questions liées à l'impayé de loyer ou à l'expulsion**, soit 10% de leurs consultations. Parmi ces 440 consultations, 30% ont été réalisées en face-à-face soit 132 entretiens.

Dans le cadre de la Charte départementale de prévention des expulsions locatives, l'ADIL33 a élaboré une fiche « bailleur privé » afin de mieux quantifier et qualifier la situation des bailleurs privés qui nous consultent et connaissent des difficultés.

Les éléments ci-après sont établis à partir de **26 situations** de bailleurs privés concernés par des impayés de loyer et pour 14 d'entre eux également concernés par des impayés de charges.

### ➤ Profil des propriétaires bailleurs

#### CATEGORIE DE PROPRIETAIRE

Catégorie de bailleur	% en 2016	% en 2015
Personne physique	92%	77%
Personne morale	8%	23%
TOTAL	100%	100%

Il s'agit dans **92%** des cas d'un bailleur personne physique.

#### COMPOSITION FAMILIALE

Composition familiale	% en 2016
Personnes seules	27%
Couples	73%
TOTAL	100%

73% des propriétaires bailleurs sont des couples.

#### ORIGINE GEOGRAPHIQUE DU BAILLEUR

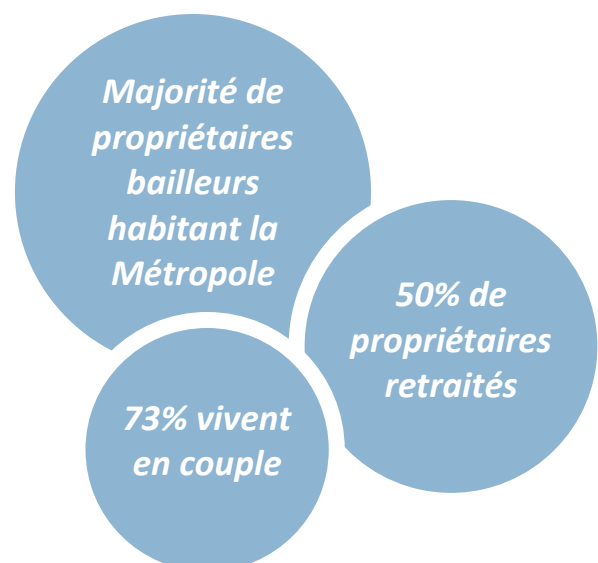
Origine du bailleur	% en 2016	% en 2015
Bordeaux Métropole	69%	59%
Gironde hors Métropole	27%	41%
Autres	4%	0%
TOTAL	100%	100%

La grande majorité des bailleurs habite sur le territoire de la Métropole.

#### CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLES

Catégorie socio-professionnelle	% en 2016	% en 2015
Retraités	50%	34%
Autres personnes sans activité professionnelle	23%	8%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	11,5%	15%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	11,5%	0%
Employés	4%	31%
Ouvriers	0%	4%
Agriculteurs exploitants	0%	4%
Professions intermédiaires	0%	4%
TOTAL	100%	100%

Les bailleurs sont principalement des retraités comme en 2014 et 2015.



## NOMBRE DE LOGEMENTS DETENUS

Nombre de logements détenus	% en 2016	% en 2015
1 logement	46,5%	57%
2 logements	19%	18%
3 logements	11,5%	11%
4 logements	11,5%	4%
5 logements et plus	11,5%	10%
TOTAL	100%	100%

Dans la majorité des cas (66%), les bailleurs qui viennent nous consulter pour des difficultés ne disposent que d'un ou deux logements en location. 23% en possèdent 4 et plus dont un bailleur qui possède 14 logements.

### ➤ *Caractéristiques du logement détenu*

#### LOCALISATION DU LOGEMENT

Localisation	% en 2016	% en 2015
Bordeaux	27%	23%
Bordeaux Métropole (hors Bordeaux)	35%	42%
Gironde hors Métropole	23%	27%
Autres départements	15%	8%
TOTAL	100%	100%

**62%** des logements sont situés sur le territoire de **Bordeaux Métropole** (65% en 2015).

15% des logements sont situés en dehors du département (soit 4 logements) mais les propriétaires habitent en Gironde. Pour deux des logements, il s'agit d'un héritage ; les deux autres correspondent à un investissement locatif.

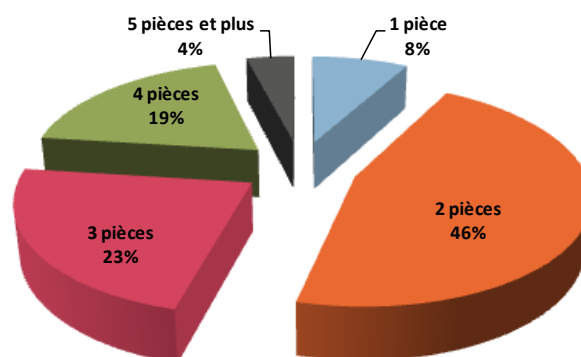
## NATURE DU LOGEMENT

Tous les bailleurs rencontrés possèdent un logement dans l'ancien c'est-à-dire un logement construit il y a plus de cinq ans.

#### TYPE DE LOGEMENT

Type de logement	% en 2016	% en 2015
1 pièce	8%	20%
2 pièces	46%	20%
3 pièces	23%	36%
4 pièces	19%	24%
5 pièces et plus	4%	0%
TOTAL	100%	100%

#### TYPE DE LOGEMENT DETENU EN 2016



Il s'agit dans **68%** des cas d'un logement collectif. 23% des logements sont loués en meublé et 77% sont des locations vides. Pour 15% des situations, il s'agit d'une colocation.

#### MODE D'ACQUISITION DU LOGEMENT

Mode d'acquisition	% en 2016	% en 2015
Ancienne habitation	8%	15%
Investissement	61%	54%
Succession	31%	31%
TOTAL	100%	100%

Seulement 27% des bailleurs déclarent avoir un emprunt en cours sur le logement détenu (ils étaient 61% en 2015).

54% des propriétaires possèdent leur logement depuis 10 ans et plus.

Plus de 46% de propriétaires avec un seul logement locatif

61% des propriétaires avaient un emprunt en cours en 2015  
-  
Ils sont seulement 27% en 2016

➤ *Loyers par type de logement*

**MONTANT MOYEN DU LOYER**

Type de logement	Type d'habitat	Loyer moyen
T1	Collectif	417€
	Individuel	Non représenté
T2	Collectif	568€
	Individuel	473€
T3	Collectif	485€
	Individuel	572€
T4	Collectif	668€
	Individuel	600€
T5 et +	Collectif	Non représenté
	Individuel	600€

Les propriétaires concernés en 2016 pratiquent globalement des loyers très inférieurs à 2015 pour les logements au-delà du T2 (en 2015, la moyenne des loyers des T3 en collectif était de 711€ et de 800€ en individuel/925€ en individuel pour les T5 et +).

➤ *Gestion du logement*

**MODE DE GESTION**

Mode de gestion	% en 2016	% en 2015
Gestion directe	88%	92%
Par un mandataire	12%	8%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Un seul propriétaire a déclaré avoir pris une assurance loyer impayés soit 4%. 35% disposent d'un cautionnement, 73% ont demandé le versement d'un dépôt de garantie.

Dans 58% des dossiers le locataire bénéficie d'une aide au logement. Cette aide est suspendue dans 53% des cas (24% en 2015, 13% en 2014). Elle est versée en tiers payant pour les 4 dossiers pour lesquels elle n'est pas suspendue.

➤ *Litige*

**MONTANT DU LITIGE**

Montant du litige	% en 2016
< à 2 000€	44%
> ou = 2 000€ <4000€	28%
> ou = 4 000€ <10 000€	16%
> ou = 10 000€	12%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

Dans 72% des cas la dette n'excède pas 4 000€. Cependant 12% des situations correspondent à une dette supérieure ou égale à 10 000€ soit 3 cas.

