



# ETUDE ADIL 33

## Bailleurs en difficulté en 2017



Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
de la Gironde —

**Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Gironde**  
**105, Avenue Emile Counord**  
**33 300 BORDEAUX**

## LES BAILLEURS CONNAISSANT DES DIFFICULTÉS LOCATIVES

En 2017, l'ADIL 33 a dispensé **4 169 consultations à des propriétaires bailleurs privés** dont **444 concernaient des questions liées à l'impayé de loyer ou à l'expulsion**, soit 11% de leurs consultations. Parmi ces 444 consultations, 36% ont été réalisées en face-à-face soit 161 entretiens.

Dans le cadre de la Charte départementale de prévention des expulsions locatives, l'ADIL 33 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 **58 situations** de bailleurs privés concernés par des impayés de loyer et pour 33 d'entre eux également concernés par des impayés de charges.

### ➤ Profil des propriétaires bailleurs

#### CATEGORIE DE PROPRIETAIRE

Catégorie de bailleur	2017
Personne physique	93%
Personne morale	7%
TOTAL	100%

Il s'agit dans **93%** des cas d'un bailleur personne physique.

#### COMPOSITION FAMILIALE

Composition familiale	2017	2016
Personnes seules	42%	27%
Couples	58%	73%
TOTAL	100%	100%

58% des propriétaires bailleurs sont des couples.

#### ORIGINE GEOGRAPHIQUE DU BAILLEUR

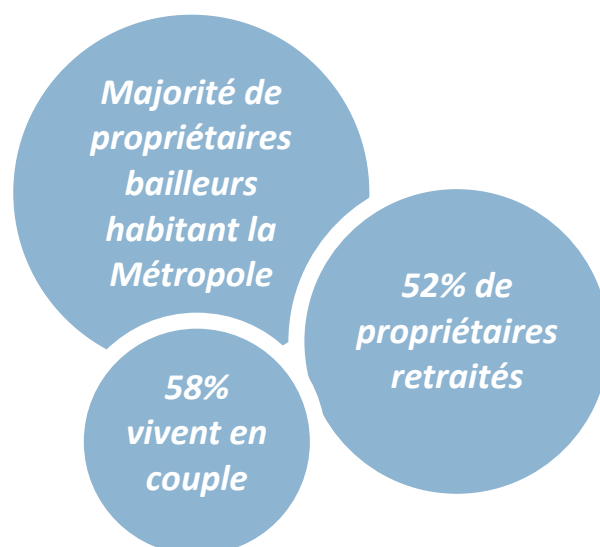
Origine du bailleur	2017	2016
Bordeaux Métropole	64%	69%
Gironde hors Métropole	29%	27%
Autres Départements	7%	4%
TOTAL	100%	100%

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

#### CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLES

Catégorie socio-professionnelle	2017	2016
Retraités	51,8%	50%
Employés	19,6%	4%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	10,7%	11,5%
Autres personnes sans activité professionnelle	8,9%	23%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	3,6%	11,5%
Professions intermédiaires	3,6%	0%
Agriculteurs exploitants	1,8%	0%
Ouvriers	0%	0%
TOTAL	100%	100%

Les bailleurs retraités sont les plus représentés comme les années précédentes.



## NOMBRE DE LOGEMENTS DETENUS

Nombre de logements détenus	2017	2016
1 logement	46,6%	46,5%
2 logements	17,2%	19%
3 logements	6,9%	11,5%
4 logements	8,6%	11,5%
5 logements et plus	20,7%	11,5%
TOTAL	100%	100%

Dans la majorité des cas (64%), les bailleurs qui viennent nous consulter pour des difficultés ne disposent que d'un ou deux logements en location. 29% en possèdent 4 et plus dont un bailleur qui possède 30 logements.

### ➤ *Caractéristiques du logement détenu*

#### LOCALISATION DU LOGEMENT

Localisation	2017	2016
Bordeaux	37%	27%
Bordeaux Métropole (hors Bordeaux)	28%	35%
Gironde hors Métropole	19%	23%
Autres départements	16%	15%
TOTAL	100%	100%

**65%** des logements sont situés sur le territoire de **Bordeaux Métropole**.

16% des logements sont situés en dehors du département (soit 9 logements) mais 8 des propriétaires concernés sur 9 habitent en Gironde.

## 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 sauf un.

#### TYPE DE LOGEMENT

Type de logement	2017	2016
1 pièce	19%	8%
2 pièces	33%	46%
3 pièces	20%	23%
4 pièces	19%	19%
5 pièces et plus	9%	4%
TOTAL	100%	100%

Il s'agit dans **64%** des cas d'un logement collectif. 12% des logements sont loués en meublé et 88% sont des locations vides. Pour 21% des situations, il s'agit d'une colocation soit 12 cas.

#### MODE D'ACQUISITION DU LOGEMENT

Mode d'acquisition	2017	2016
Ancienne habitation	12%	8%
Investissement	63%	61%
Succession	25%	31%
TOTAL	100%	100%

Seulement 34% des bailleurs déclarent avoir un emprunt en cours sur le logement détenu (ils étaient 61% en 2015 et 27% en 2016).

90% des propriétaires possèdent leur logement depuis 10 ans et plus.

### ➤ *Loyers par type de logement*

#### MONTANT MOYEN DU LOYER

Type de logement	Type d'habitat	Loyer moyen
T1	Collectif	441€
	Individuel	Non représenté
T2	Collectif	541€
	Individuel	685€
T3	Collectif	642€
	Individuel	685€
T4	Collectif	650€
	Individuel	801€
T5 et +	Collectif	787€
	Individuel	600€

47% des propriétaires ont un seul logement locatif

34% des propriétaires déclarent avoir un emprunt en cours

## ➤ *Gestion du logement*

### MODE DE GESTION

Mode de gestion	2017	2016
Gestion directe	87%	88%
Par un mandataire	13%	12%
TOTAL	100%	100%

Cinq propriétaires ont déclaré avoir pris une assurance loyers impayés soit 9%. 17% disposent d'un cautionnement, 83% ont demandé le versement d'un dépôt de garantie.

Dans 52% des dossiers le locataire bénéficie d'une aide au logement dont 3 pour qui l'allocation est suspendue. Elle est versée en tiers payant dans 57% des cas.

## ➤ *Litige*

### MONTANT DU LITIGE

Montant du litige	2017	2016
< à 2 000€	38,6%	44%
> ou = 2 000€ <4000€	29,8%	28%
> ou = 4 000€ <10 000€	24,6%	16%
> ou = 10 000€	7%	12%
TOTAL	100%	100%

Dans 68,4% des cas la dette n'excède pas 4 000€. Cependant 7% des situations correspondent à une dette supérieure ou égale à 10 000€ soit 4 cas.

*Majorité de logements gérés directement par le propriétaire*

*Absence d'assurance loyers impayés dans 91% des cas*

*7% des dettes sont > à 10 000€*