



weroom

LA COLOCATION VUE PAR LES PROPRIÉTAIRES

Mars 2015

CSA RESEARCH

FICHE TECHNIQUE



Interrogation

Echantillon national représentatif de propriétaires, composé de 1000 personnes âgées de 18 ans et plus



Constitution de l'échantillon

Méthode des quotas basée sur sexe, âge, profession de la personne de référence, stratification par région, catégorie d'agglomération et type d'habitat.



Mode de recueil

Internet



Dates terrains

Du vendredi 27 février au jeudi 5 mars 2014

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

Weroom a confié à l'Institut CSA la réalisation d'une étude sur la location immobilière, et plus particulièrement sur les perceptions de la colocation par les propriétaires. Il en ressort une vision relativement dégradée de la situation du locatif en France, les amenant à être particulièrement hésitants quant à la location de leurs biens. Si la colocation dispose selon une majorité de bailleurs (49%) d'autant d'atouts que d'inconvénients, ils font néanmoins preuve de pragmatisme sur ce sujet et ce malgré une relative méconnaissance de la rentabilité de la colocation.

Des propriétaires hésitants face à la location de leurs biens

Premier constat de cette étude, un propriétaire sur quatre loue un de ses biens immobiliers et **seuls 38% jugent qu'il est « facile » de louer son bien** aujourd'hui (versus 61% qui considèrent que c'est au contraire « difficile »). Si l'expérience de la mise en location accroît légèrement ce sentiment, **une courte majorité de bailleurs (53%) considèrent également qu'il est « facile » de louer un bien (contre 47% d'avis contraires).**

Ce sentiment est davantage partagé par les bailleurs d'Ile-de-France (62% d'entre eux pensent qu'il est « facile » de louer son bien), il est en revanche plus nuancé en province (51%). Les propriétaires justifient ce constat à la fois par un cadre réglementaire trop favorable selon eux aux locataires mais aussi par un manque général de fiabilité de ces derniers : de la peur des impayés aux dégradations du mobilier et du logement, les propriétaires n'estiment pas disposer à l'heure actuelle de garanties suffisantes pour louer leurs biens en toute sérénité.

Notons par ailleurs que la structure sociodémographique des bailleurs est peu ou prou similaire à celles des propriétaires, à savoir une surreprésentation des hommes (83%), des retraités (44%) et des personnes habitant en province (84%).

Un certain pragmatisme par rapport à la colocation

Interrogés sur la colocation, les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou non, sont assez partagés par rapport à ce mode de location puisque respectivement 39% et 40% d'entre eux envisagent de louer à des colocataires. Dans le détail toutefois, l'étude révèle que la disposition à louer à des colocataires dépend à la fois du lieu de résidence - les bailleurs d'Ile-de-France sont un peu plus de la moitié (55%) à envisager de louer à des colocataires contre 37% en province - mais également de l'âge, une nette majorité des bailleurs les plus jeunes (72% chez les 18-34 ans) y étant favorables contre 36% chez les 50-64 ans.

Concernant les profils de locataires, la grande majorité des bailleurs déclarent ne pas avoir de préférence (38%), sauf peut être pour les jeunes actifs (37%).

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

Peu informés sur la colocation, une majorité des bailleurs (49%) estiment que la colocation représente autant d'avantages que d'inconvénients, 38% estiment quant à eux que la colocation est plutôt synonyme d'inconvénients et seuls 12% y voient surtout des avantages.

Néanmoins, les propriétaires font preuve de pragmatisme à l'égard de la colocation. Ainsi, la colocation présente un avantage bien identifié par les bailleurs, à savoir qu'elle donne la possibilité de multiplier les garants solides et ainsi de diminuer le risque d'impayés (25%). Arrive ensuite la possibilité de réduire au maximum la vacance locative (16%) et celle de tirer parti de la fiscalité de la location meublée (13%). En revanche, bien qu'elle dispose d'atouts solides par rapport à une location classique, la colocation ne parvient pas à rassurer les propriétaires bailleurs sur les thématiques tels que le turn-over et donc le risque de devoir chercher régulièrement des nouveaux colocataires (28%) mais aussi le risque de dégradation que le changement régulier de locataires peut entraîner (27%). Le risque d'impayés figure également en bonne place (22%).

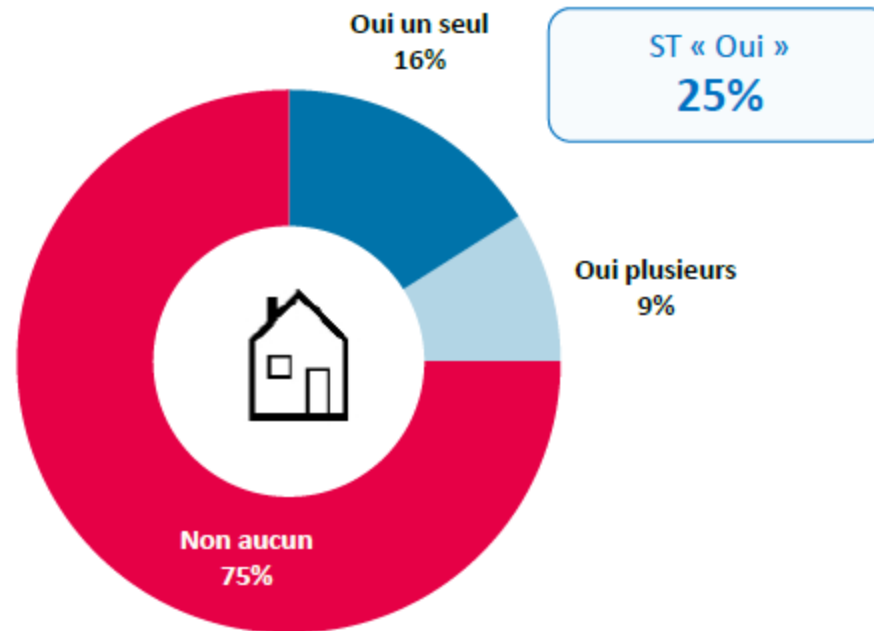
Cette hésitation à l'égard de la colocation témoigne d'une relative méconnaissance de ce mode de location. Peu sont ainsi au fait de la rentabilité de la colocation par rapport à une location classique, 40% des bailleurs ne savent pas s'il est plus ou moins rentable de louer son bien en colocation, 29% pensent qu'il n'y a pas de véritables différences, 15% qu'il est « moins rentable » de louer son bien en colocation et 16% « plus rentable ».



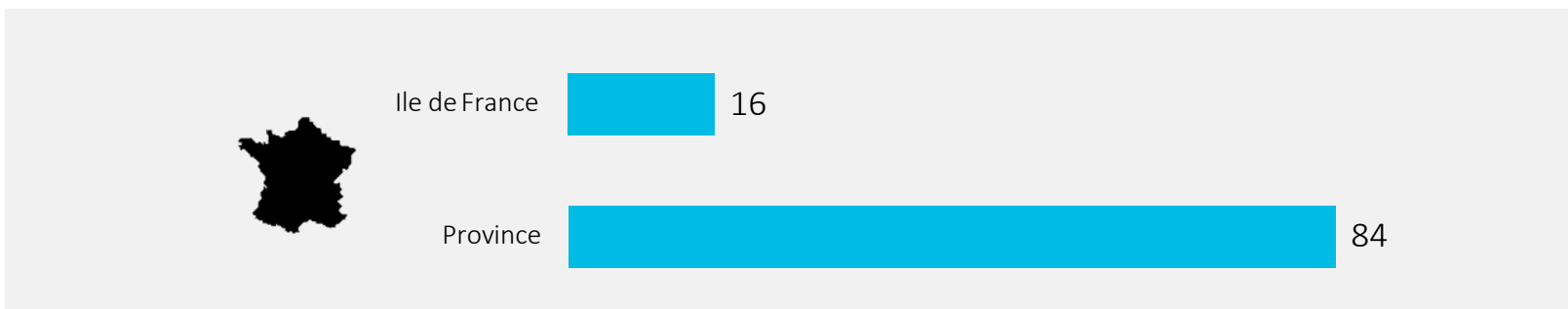
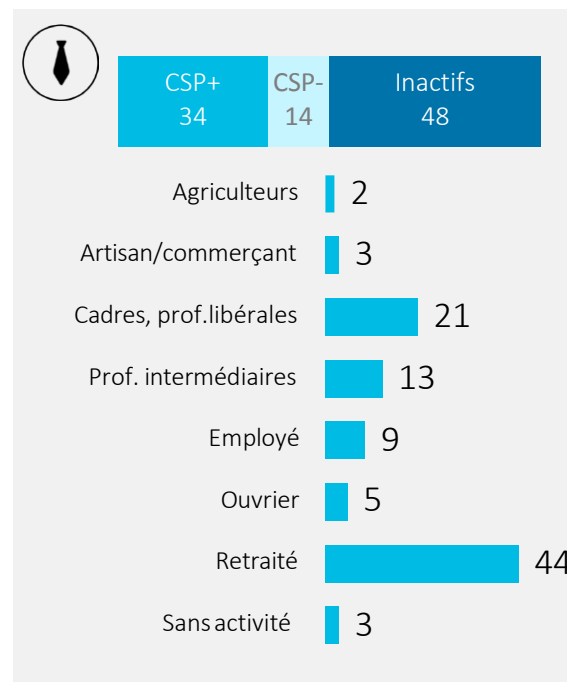
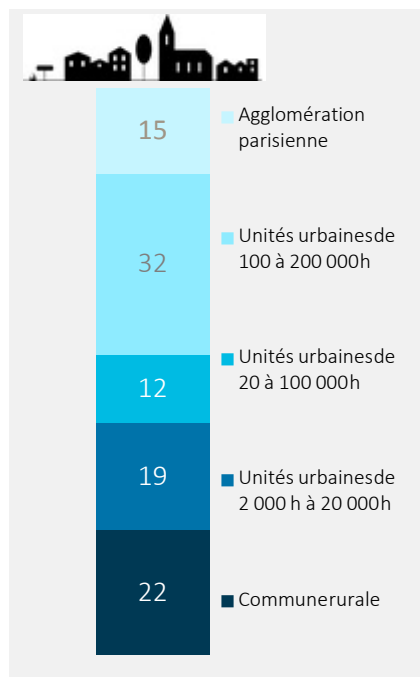
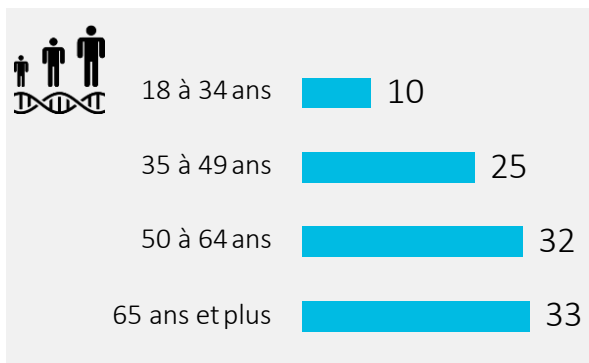
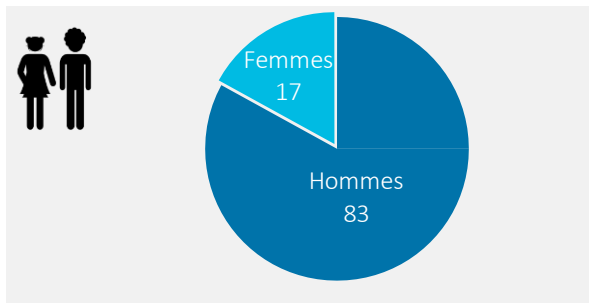
DES PROPRIÉTAIRES HÉSITANTS FACE À LA LOCATION

UN PROPRIÉTAIRE SUR QUATRE LOUE UN DE SES BIENS IMMOBILIERS

QUESTION – En tant que propriétaire, est-ce que vous louez un ou plusieurs de vos biens immobiliers ?



PORTRAIT DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS : PRINCIPALEMENT DES HOMMES RETRAITÉS HABITANT EN PROVINCE



LOUER SON BIEN, C'EST PAS SI FACILE !

QUESTION – Diriez-vous qu'en tant que propriétaire, il est facile ou difficile de louer son bien aujourd'hui ?

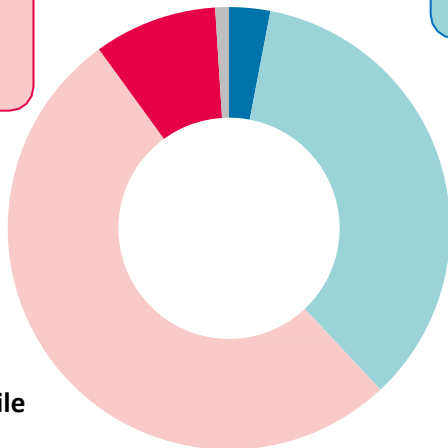
Propriétaires

ST « Difficile »
61%

Très difficile 9%
NSP 1%
Très facile 3%

ST « Facile »
38%

Plutôt difficile
52%



Plutôt facile
35%

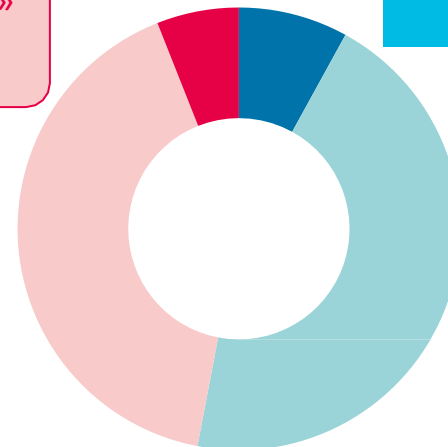
Propriétaires bailleurs

ST « Facile »
53%

Très difficile 6%
Très facile 8%

ST « Difficile »
47%

Plutôt difficile
41%



Ile-de-France: 62% //
Province: 51%

Plutôt facile
45%

DES PROPRIÉTAIRES QUI HÉSITENT À LOUER PRINCIPALEMENT PAR PEUR DES IMPAYÉS ET DES DÉGRADATIONS

QUESTION – Pourquoi dites-vous cela?

Question ouverte – réponses spontanées

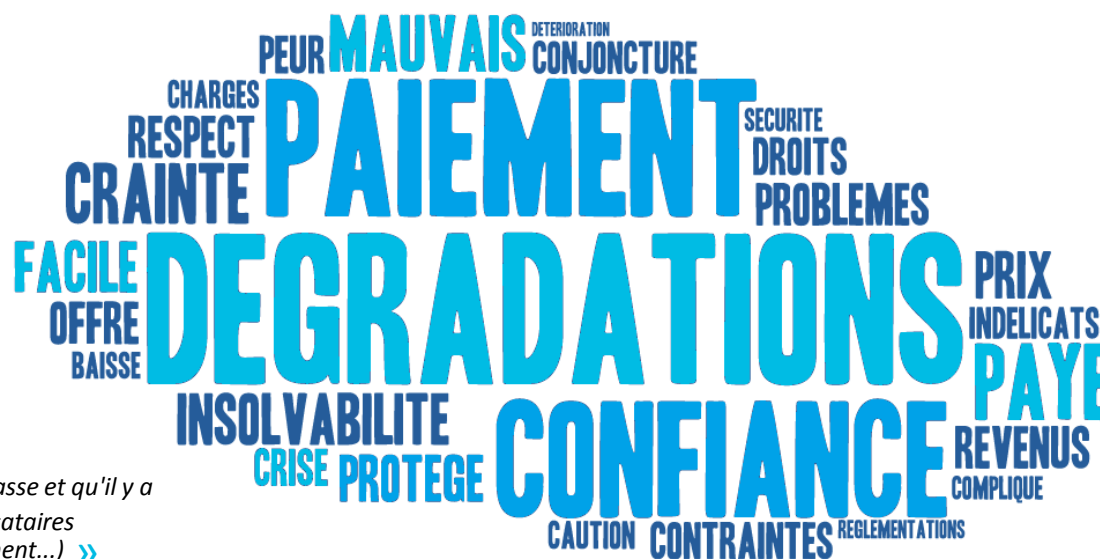
Question posée aux personnes qui considèrent qu'il est difficile de louer son bien aujourd'hui, soit 61% de l'échantillon

« Trop de lois protègent les locataires et trop de locataires abusent de ces lois comme par exemple la loi qui empêche les expulsions pour loyers impayés. »

Homme, 35-49 ans, employé

« Il est difficile de trouver des locataires qui vont bien entretenir le bien loué et payer régulièrement le loyer. »

Femme, 35-49 ans, ouvrière



« Parce que cela génère de la paperasse et qu'il y a toujours des ennuis de suivi des locataires (dégradations, travaux, non paiement...) »

Homme, 35-49 ans, cadre

« Trop de problèmes avec les locataires surtout en face de mauvais payeurs. La loi protège beaucoup les locataires même mauvais payeurs au détriment des propriétaires. »

Homme, 65 ans et plus, retraité

« C'est très difficile, car il faut trouver le bon locataire, qui ne vandalisera pas le bien, et qui paiera de façon régulière son loyer. »

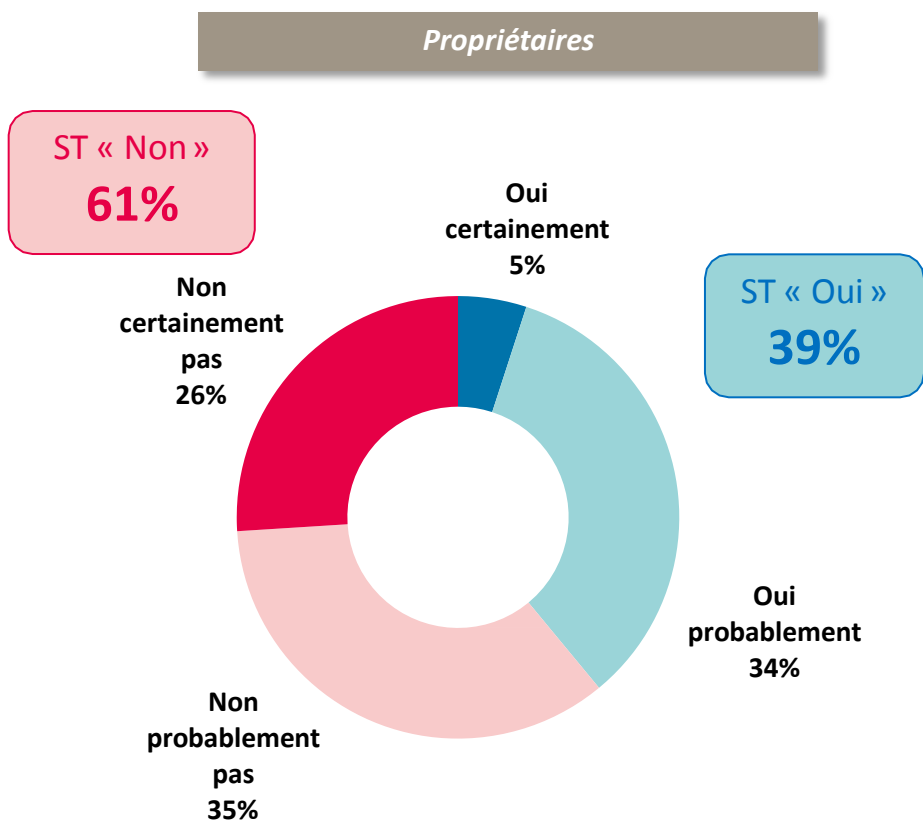
Homme, 65 ans et plus, retraité



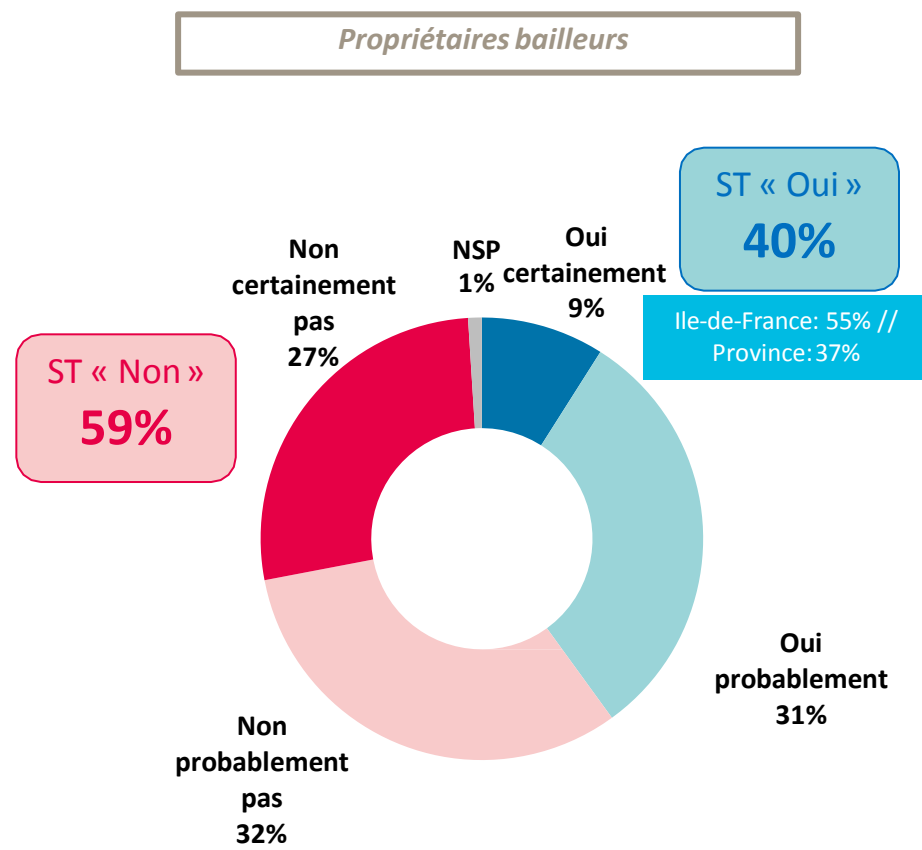
**UN CERTAIN PRAGMATISME
PAR RAPPORT À LA
COLOCATION**

LA COLOCATION, UN SUJET QUI DIVISE LES PROPRIÉTAIRES, MAIS DES BAILLEURS FRANCILIENS PLUS PRAGMATIQUES

QUESTION - Si vous souhaitiez louer votre bien, envisageriez-vous de louer votre logement à des colocataires ?



QUESTION - En tant que propriétaire, envisagez-vous de louer votre ou vos logement(s) à des colocataires ?

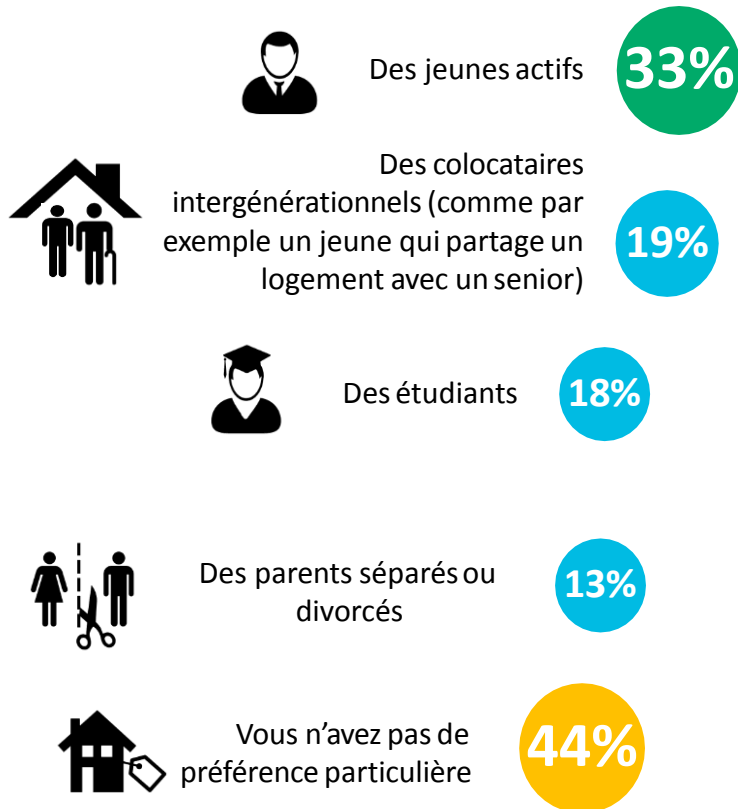


LES PROPRIÉTAIRES N'ONT PAS VRAIMENT DE PRÉFÉRENCE EN TERMES DE COLOCATAIRES, SAUF PEUT-ÊTRE LES JEUNES ACTIFS

QUESTION - Si vous souhaitez louer votre bien en colocation, à quel type de colocataires préféreriez-vous louer votre logement ?

Deux réponses possibles

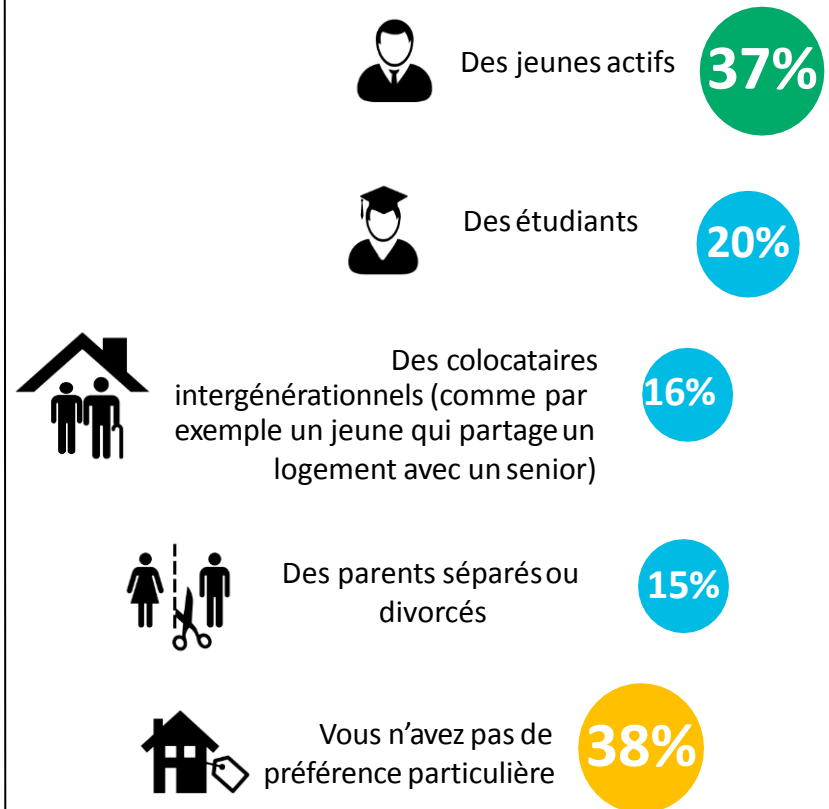
Propriétaires



QUESTION - A quel type de colocataires préféreriez-vous louer votre logement ?

Deux réponses possibles

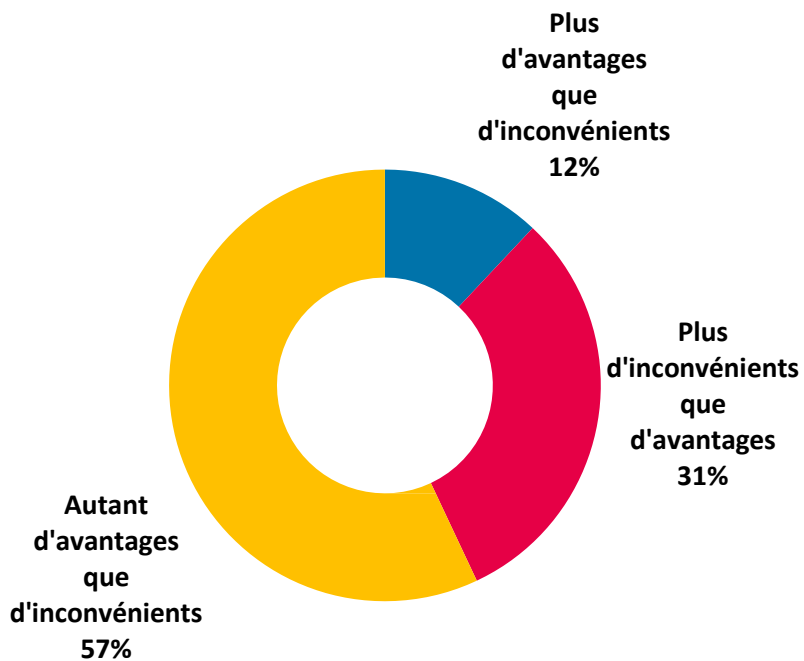
Propriétaires bailleurs



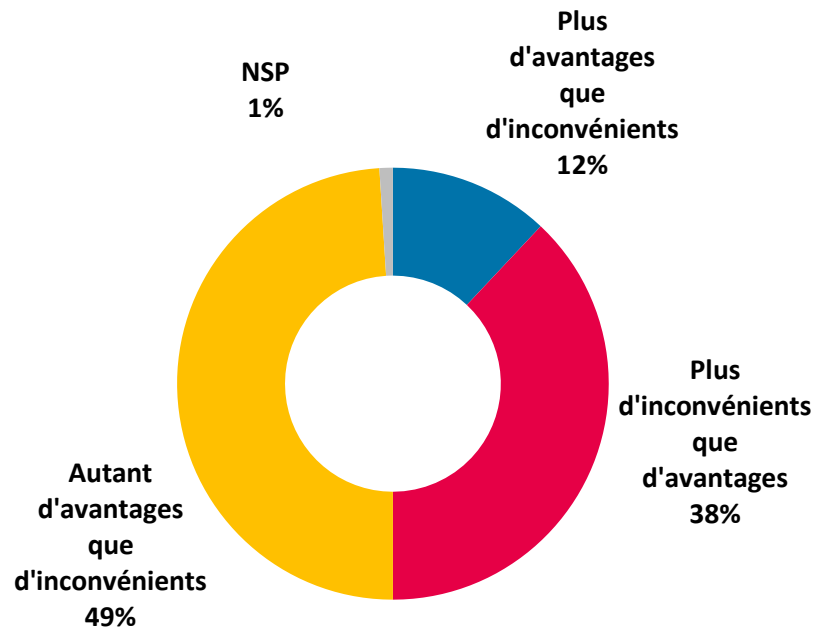
DES PROPRIÉTAIRES PEU INFORMÉS SUR LES AVANTAGES DE LA COLOCATION

QUESTION - Diriez-vous que pour les propriétaires qui louent leurs logements, la colocation présente ?

Propriétaires

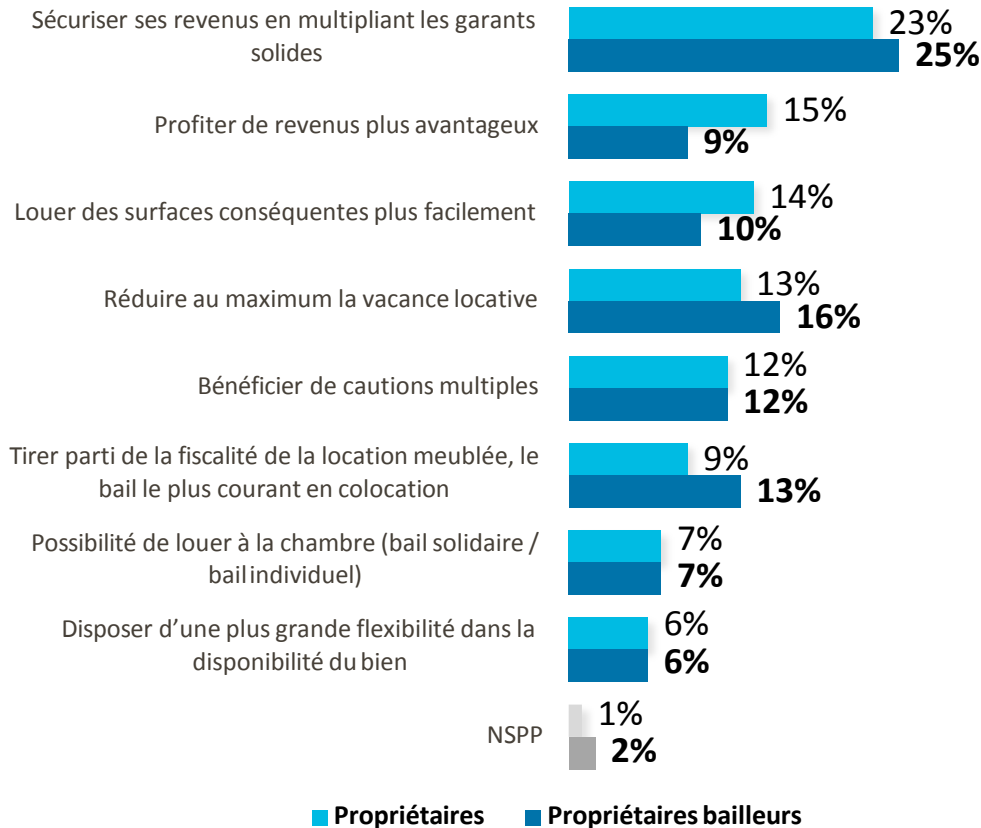


Propriétaires bailleurs

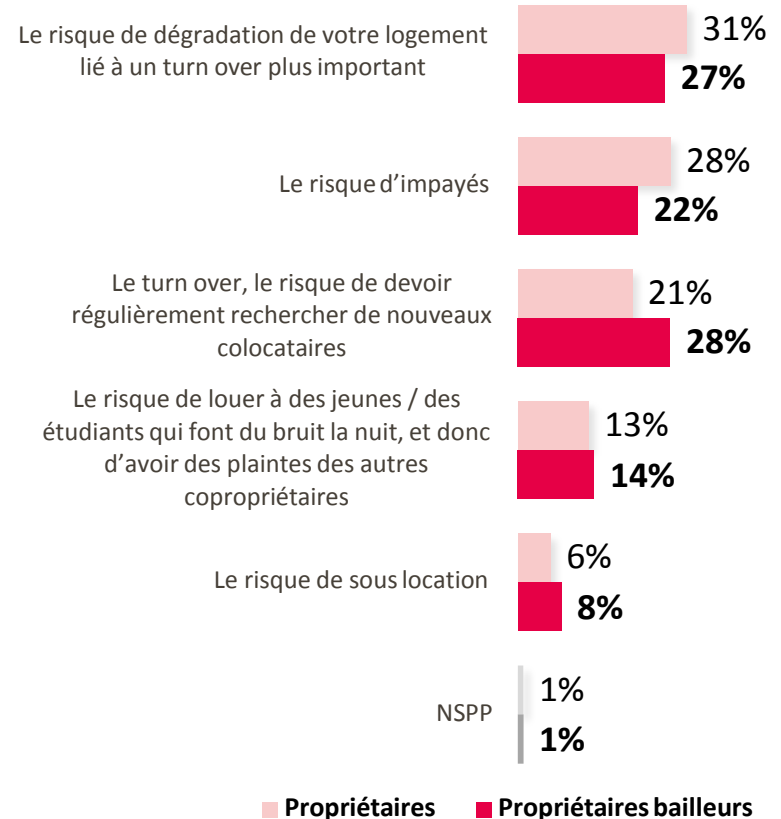


SI LA COLOCATION REPRÉSENTE UNE GARANTIE FINANCIÈRE POUR LES PROPRIÉTAIRES, ELLE FAIT CRAINDRE DES DÉGRADATIONS, DES IMPAYÉS ET UN TURN OVER PLUS IMPORTANT

QUESTION - Pour vous personnellement, quels sont les principaux **avantages** de louer son logement à des colataires ? En premier?



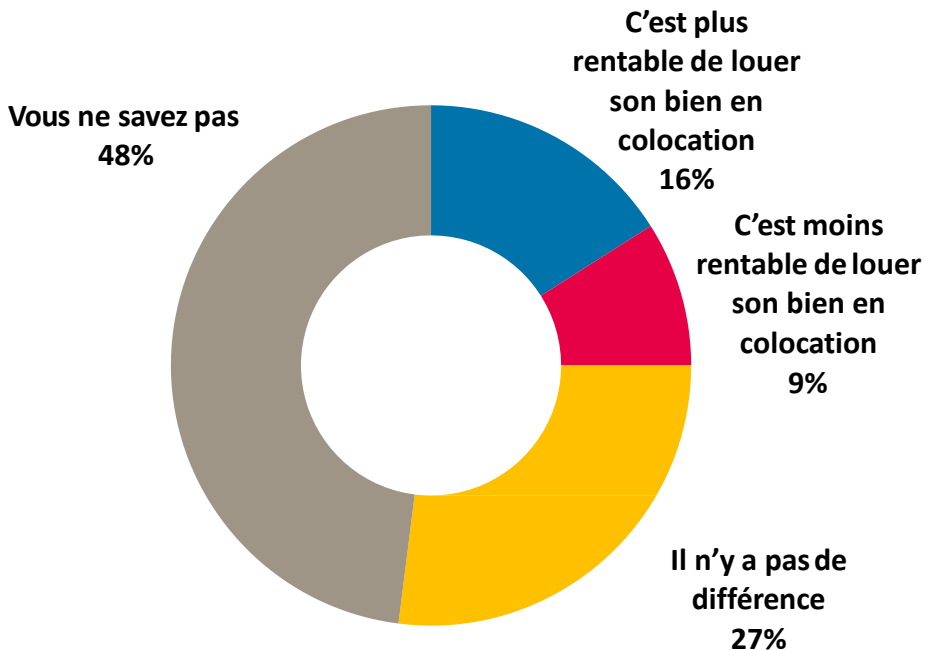
QUESTION - Pour vous personnellement, quels sont les principaux **inconvénients** ? En premier?



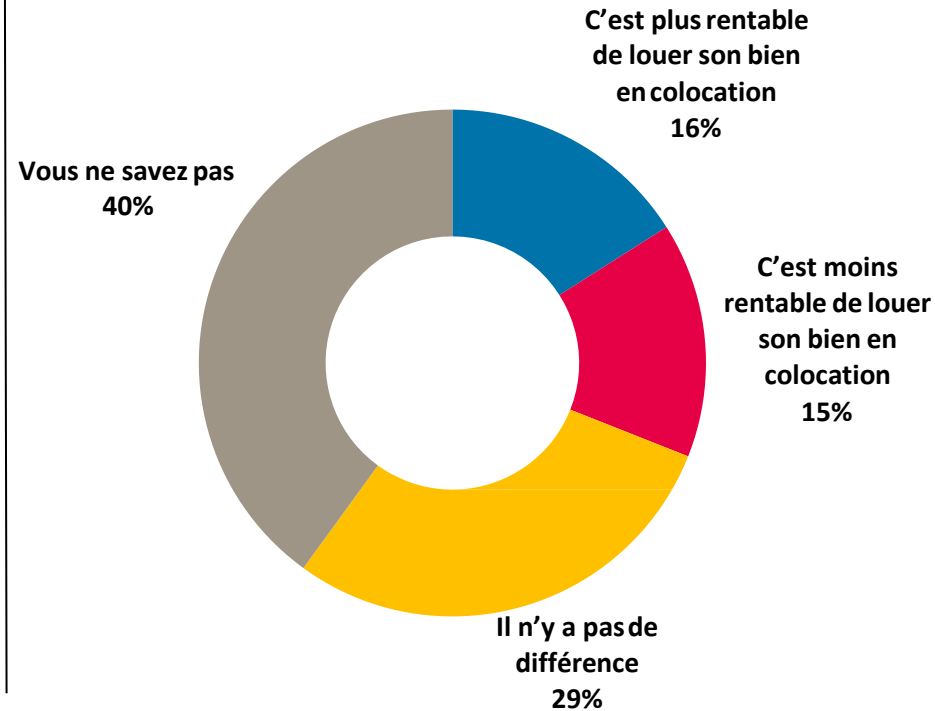
AU FINAL, DES PROPRIÉTAIRES PEU AU FAIT DE LA RENTABILITÉ DE LA COLOCATION, Y COMPRIS CHEZ LES BAILLEURS

QUESTION - D'après vous, pour un propriétaire, par rapport à une location classique, diriez-vous est-il plus rentable ou moins rentable de louer son bien en colocation ?

Propriétaires



Propriétaires bailleurs



Contacts / Pôle Opinion-Corporate

Julie GAILLOT – Directrice de clientèle / julie.gaillot@csa.eu / 01 57 00 59 06

Marek KUBISTA – Chargé d'études senior / marek.kubista@csa.eu / 01 57 00 59 02

en savoir plus : www.csa.eu - @InstitutCSA

10, rue Godefroy - 92800 Puteaux

Tel . : 01.57.00.58.00 - Fax : 01.57.00.58.01

