



Centre de Recherche pour l'étude et l'Observation des Conditions de vie

**Synthèse de l'étude sur  
les pratiques et les opinions des bailleurs du secteur privé  
sur les garanties demandées aux locataires- volet particuliers bailleurs**

Département Évaluation des politiques sociales  
Décembre 2006

D'après l'Enquête Nationale Logement de 2002, 38% des ménages sont locataires de leur résidence principale. Parmi eux, 55% logent dans le secteur privé. La quasi-totalité des bailleurs dans ce secteur, 94%, sont des particuliers. Si l'ENL permet d'estimer la part des ménages propriétaires de logements mis en location à des tiers, entre 7% et 8% de l'ensemble des ménages, et d'en brosser un portrait socio-économique, les pratiques et les opinions de ces particuliers bailleurs étaient à ce jour peu connues.

Les particuliers bailleurs peuvent avoir des exigences, tout en restant dans le cadre légal, sur les garanties demandées au locataire, pour se prémunir des risques d'impayés de loyer. Il existe principalement trois types de garantie contre les impayés de loyer :

- La caution d'une personne physique,
- La souscription d'une assurance privée,
- La garantie LOCA-PASS.

L'ANPEEC et la DGUHC ont confié au CREDOC la réalisation d'une étude pour mieux connaître les caractéristiques des bailleurs privés, et plus particulièrement ceux qui ont bénéficié du dispositif LOCA-PASS. L'étude permet également de resituer le LOCA-PASS par rapport aux autres garanties, aussi bien dans les pratiques des bailleurs que dans leurs représentations.

Après la réalisation d'une étude qualitative exploratoire, portant sur une vingtaine d'entretiens auprès de particuliers bailleurs, une enquête quantitative auprès d'un échantillon représentatif de 1 055 ménages bailleurs a été constitué selon la méthode des quotas. Cet échantillon est représentatif de l'ensemble des ménages bailleurs, quel que soit le nombre et le type de logement loué et quelle que soit la solution adoptée pour la

gestion du bien. Ainsi, 64% s'occupent eux-mêmes au moins pour une partie de leurs logements de la recherche des locataires, 36% la confient entièrement à une agence immobilière ou un administrateur de biens. Une proportion encore plus élevée de bailleurs, 71%, assurent eux-mêmes la gestion locative. 29% la confient entièrement à un mandataire. Le choix du mandat est expliqué par le manque de temps à consacrer à la gestion du bien (30%), la volonté de limiter les problèmes avec le locataire (29%) ou encore l'éloignement entre le bien à louer et la résidence principale du bailleur (23%).

Dans cet échantillon, 18% des bailleurs interrogés ont déclaré qu'au moins un locataire bénéficie ou a bénéficié d'une aide LOCA-PASS (dépôt de garantie ou garantie contre les impayés). Cette proportion est probablement sous-estimée, dans la mesure où les propriétaires ne semblent pas être toujours informés que leur locataire bénéficie d'une aide LOCA-PASS.

Un échantillon complémentaire de bailleurs concernés par le LOCA-PASS a été interrogé, de manière à constituer au final un échantillon de 301 bailleurs « LOCA-PASS » à comparer aux autres bailleurs.

Les différences entre les bailleurs LOCA-PASS et les autres bailleurs ne sont pas très marquées, ce qui peut s'expliquer par le fait que les propriétaires ne sont pas souvent à l'origine du recours au LOCA-PASS (seulement un tiers des propriétaires en font la demande à leur locataire selon une enquête réalisée en 2005 auprès d'un échantillon de locataires bénéficiaires d'une aide LOCA-PASS). Cependant, la comparaison des deux catégories de bailleurs permet de pointer quelques spécificités.

### **. Les bailleurs LOCA-PASS plus investis dans l'activité locative**

Les bailleurs LOCA-PASS sont près de deux fois plus bailleurs propriétaires de plusieurs logements mis en location que les autres (60% contre 33%).

La proportion de bailleurs ayant hérité d'un logement est identique dans les deux groupes (24%) mais les motivations d'achat des bailleurs LOCA-PASS correspondent plus souvent à une stratégie d'investissement locatif : seulement 18% ont acheté le logement pour l'habiter au moment de l'achat ou plus tard contre 31% parmi les autres bailleurs ; 36% l'ont acheté pour financer leur retraite contre 23%.

Le type des logements que détiennent les bailleurs LOCA-PASS correspond effectivement à cette logique d'investissement locatif : ce sont essentiellement des appartements (80% contre 72% pour les logements détenus par les autres bailleurs), de taille intermédiaire (61% ont 2-3 pièces contre 52%).

Les bailleurs LOCA-PASS ont acquis leurs biens un peu plus récemment que les autres bailleurs (52% des logements sont acquis depuis au moins 10 ans, 58% parmi les autres bailleurs).

En lien avec les tailles moyennes des logements des bailleurs LOCA-PASS, les loyers perçus pour ces logements sont un peu moins souvent de moins de 300 euros (14% contre 20% parmi les logements détenus par les autres bailleurs). Les loyers de 600 euros ou plus ne sont pas plus nombreux. Si l'on totalise tous les loyers perçus, les bailleurs LOCA-PASS touchent chaque mois des sommes plus élevées que les autres bailleurs, essentiellement en raison du plus grand nombre de biens loués.

### **. Les bailleurs LOCA-PASS sont un peu moins âgés**

Les ménages bailleurs ont une moyenne d'âge assez élevée : deux tiers des chefs de ces ménages sont âgés de plus de 50 ans, contre moins de la moitié parmi l'ensemble des ménages français. En particulier, les plus de 60 ans représentent 41% des ménages bailleurs, contre 31% de l'ensemble des ménages.

Les bailleurs LOCA-PASS sont également nettement plus âgés que l'ensemble des ménages, même si la part de 60 ans et plus est un peu plus faible (36%).

### **. Les bailleurs LOCA-PASS sont plus souvent des chefs d'entreprise et des professions libérales**

Les bailleurs LOCA-PASS comptent plus de chefs d'entreprise ou de professions libérales (26% contre 21%). Dans ces deux groupes, cette catégorie est largement sur représentée par rapport à l'ensemble des ménages (7%). Parmi les bailleurs LOCA-PASS, les cadres supérieurs sont aussi nombreux que dans l'ensemble de la population (18% contre 16%), alors qu'ils sont sur-représentés parmi les autres bailleurs (24%). Les employés et les ouvriers représentent la même part dans les deux catégories de bailleurs et sont largement sous-représentés par rapport à l'ensemble de la population (24% contre 46%).

### **. Des revenus plus élevés, mais une plus grande dépendance à l'activité locative**

Près du tiers des ménages bailleurs LOCA-PASS annonce des ressources supérieures à 4 440 euros net par mois. Cette proportion n'est que de 20% parmi les autres bailleurs, une proportion encore nettement supérieure à celle obtenue sur l'ensemble des ménages (8%).

Malgré cette aisance financière, les bailleurs LOCA-PASS sont plus nombreux que les autres bailleurs à estimer qu'ils rencontreraient des difficultés financières s'ils ne percevaient plus de loyer (36% rencontreraient beaucoup de difficultés contre 24% parmi les autres bailleurs ; seulement 17% ne rencontreraient aucune difficulté contre 25%). Cette crainte s'explique par deux raisons : D'une part, près des deux tiers des bailleurs LOCA-PASS ont encore des emprunts à rembourser sur les logements mis en location. Les autres bailleurs ne sont que la moitié dans ce cas. D'autre part, en raison des montants élevés de loyer qu'ils perçoivent, la part que représente les loyers dans l'ensemble des revenus est plus importante pour les bailleurs LOCA-PASS que pour les autres : seulement 23% des bailleurs ont un ratio loyer/revenu inférieur à 20% contre 40% pour les autres bailleurs ; 18% ont même un ratio qui atteint au moins 50%, contre seulement 8% pour les autres.

. **Les bailleurs LOCA-PASS plus souvent en gestion directe**

Près des deux tiers des bailleurs LOCA-PASS recherchent eux-mêmes leurs locataires, contre seulement la moitié des autres bailleurs. Il est probable que les propriétaires qui mandatent la recherche du locataire, et souvent également la gestion locative, ne sachent pas si leur locataire bénéficie d'une aide LOCA-PASS. D'une façon générale, ils s'impliquent assez peu dans le choix du locataire.

. **Les bailleurs LOCA-PASS plus exigeants envers les garanties demandées au locataire**

Les bailleurs LOCA-PASS comme les autres bailleurs qui recherchent eux-mêmes leurs locataires se fient à la fois à un critère très objectif et un critère très subjectif : le montant des revenus (45%) et le feeling (41%). Viennent ensuite le fait d'avoir un travail (32%) et la régularité des revenus (24%). Environ un bailleur sur quatre demande à connaître le locataire ou qu'il soit recommandé par quelqu'un. Ce critère est en particulier plus souvent évoqué par les bailleurs de logements situés dans des communes de petite taille.

Les bailleurs LOCA-PASS en gestion directe demandent plus systématiquement des pièces justificatives au candidat locataire (84% contre 64% pour les autres bailleurs). Ils demandent également presque à chaque fois un dépôt de garantie (98% contre 85% pour les autres bailleurs). L'objet de ce dépôt est parfois mal connu : plus de 20% des bailleurs considèrent qu'il constitue une garantie en cas d'impayés des derniers loyers. Cette ambiguïté persiste parmi les bailleurs LOCA-PASS.

Les bailleurs LOCA-PASS en gestion directe exigent également plus systématiquement une garantie contre les impayés de loyer (53% la demandent toujours ou presque contre 27% pour les autres bailleurs).

. **Les souscripteurs d'une assurance privée n'ont pas vraiment de caractéristiques particulières**

Près de 20% des propriétaires souscrivent au moins pour certains locataires une assurance privée contre les impayés de loyer. Ce sont plutôt les propriétaires avec mandat de gestion qui souscrivent cette assurance, qui leur est

alors proposée par le mandataire. Le profil de ces bailleurs n'est pas très différent des autres bailleurs. Ils ont des revenus un peu plus élevés, mais pas ceux issus de l'activité locative. Ils ont plus souvent des emprunts en cours, mais ne craignent pas plus que les autres d'être en difficulté en cas de non paiement de loyer.

Environ 70% des bailleurs concernés connaissent le caractère déductible de la prime de cette assurance. 40% d'entre eux considèrent que cet avantage est intervenu au moins un peu dans leur décision, seulement 10% beaucoup. Cette proportion augmente pour les bailleurs percevant des montants de loyer élevés, le montant de la déduction étant alors plus important puisque la prime est proportionnelle.

. **Le problème des impayés**

Il semble que chaque bailleur doive se préparer à faire face un jour à un impayé de loyer : ainsi, la part de propriétaires concernés par l'impayé croît régulièrement en fonction de l'ancienneté dans le « métier », jusqu'à atteindre près de la moitié des propriétaires depuis plus de 10 ans.

Les bailleurs LOCA-PASS ont plus souvent que les autres bailleurs été confrontés au problème des impayés de loyer (52% contre 32%). Ils sont aussi nombreux à ne pas avoir recouvré l'intégralité des loyers en retard, ce qui a pu les amener à inciter leurs locataires à prendre un LOCA-PASS.

En théorie, face à un impayé, les bailleurs LOCA-PASS réagiraient plus rapidement que les autres : 60% réagiraient dès le premier mois, contre 51% pour les autres bailleurs. Les souscripteurs d'une assurance privée ne seraient pas plus rapides que les autres. Le premier réflexe des bailleurs serait alors de téléphoner au locataire ou d'aller le voir (64%). 20% commencent par une lettre de relance. Seulement 22% envisagent de proposer un paiement échelonné des loyers, éventuellement après d'autres relances.

. **Face au risque d'impayé, les bailleurs pensent spontanément à l'assurance privée**

En lien avec leur vécu, l'incident le plus redouté par les propriétaires est la non perception du loyer (48%), loin devant les dégâts dans le logement (16%) et la vacance (14%).

Ce risque est encore plus mis en avant par les bailleurs LOCA-PASS (61%), mais pas par les souscripteurs d'une assurance privée (43%), qui se considèrent peut-être protégés. Les mandataires sont moins sensibles à ce risque et craignent plus la vacance.

Face à ce risque d'impayé, la première précaution à laquelle pensent spontanément les propriétaires est l'assurance privée (44%), suivie de la caution d'une personne physique (15%) ou encore du choix du profil du locataire (9%) ou du dépôt de garantie (7%). Parmi les trois premières précautions citées, la garantie de loyer LOCA-PASS n'est évoquée que par 8% des bailleurs. Logiquement, les bailleurs LOCA-PASS sont plus nombreux à la mentionner (27% contre 3% des autres bailleurs).

Une fois citée, la garantie LOCA-PASS est connue de 38% des propriétaires interrogés. Sa notoriété est nettement moins forte que la caution physique (connue de 84% des bailleurs) ou l'assurance privée (72%). La notoriété du LOCA-PASS est plus importante parmi les bailleurs de grandes villes.

**La caution physique est la garantie qui a déjà été utilisée par le plus grand nombre de bailleurs**

Un tiers des propriétaires n'ont jamais utilisé aucune des quatre garanties proposées. Près de la moitié a utilisé la caution d'une personne physique, 19% ont souscrit une assurance privée, et 15% ont déjà eu un locataire ayant utilisé une garantie LOCA-PASS. Le recours au FSL est plus limité (5%).

L'utilisation du LOCA-PASS ne varie pas selon la taille de la commune du logement loué, contrairement à l'assurance privée, peu utilisée dans les petites communes et la caution d'une personne physique, dont le recours est plus important à Paris et dans les grandes villes.

**Le LOCA-PASS en tête du classement des garanties tenant compte du coût, de la sûreté et de la rapidité de versement**

Parmi les avantages de la caution d'une personne physique, les propriétaires interrogés citent principalement la sécurité qu'elle procure (59%), ainsi que son caractère incitatif vis à vis du locataire (10%). Parmi les inconvénients, ils évoquent le problème du choix de la caution (46%) et la complexité à la faire fonctionner en cas d'impayés (16%).

En ce qui concerne la garantie LOCA-PASS, les propriétaires mettent en avant le versement rapide des loyers en cas d'impayé (34%) et la gratuité (29%). Ils évoquent trois inconvénients ; le fait que cela ne concerne pas tous les locataires (25%), que la durée de la couverture est limitée (16%) et que le dispositif est mal connu (16%).

L'avantage de l'assurance privée est principalement le versement rapide des loyers en cas d'impayés (30%). A noter que c'est pour cette garantie que la proportion de propriétaires qui n'ont pas pu citer d'avantages est la plus élevée (39%). L'inconvénient majeur est son coût (55%), mais aussi la restriction sur le profil du locataire (17%).

Quand les propriétaires comparent les trois garanties, la garantie LOCA-PASS est considérée comme la plus avantageuse : la plus sûre, la plus rapide pour le recouvrement des loyers et la moins coûteuse.

**Peu de changements de pratiques pour l'avenir**

La grande majorité des propriétaires interrogés envisage un statu quo par rapport à leurs pratiques actuelles. 20% pensent augmenter les garanties demandées. Les bailleurs LOCA-PASS qui pensent les faire évoluer dans les mêmes proportions que les autres bailleurs, évoquent plus que les autres un renforcement des critères de sélection des locataires (ressources plus élevées et/ou plus régulières). Ils envisagent également une double garantie personne physique et LOCA-PASS.

Enfin, le tiers des propriétaires qui ne cotisent pas encore à une assurance privée pense en prendre une à l'avenir, le quart l'envisage même avec certitude.

### **Une typologie des bailleurs en cinq groupes**

Afin de résumer les opinions des bailleurs interrogés sur les différentes garanties contre les impayés de loyer, une typologie en cinq classes a été effectuée<sup>1</sup>. Elle ne prend en compte que **les gestionnaires directs**, dans la mesure où les mandataires semblent peu décisionnaires dans le choix des garanties demandées aux locataires.

#### *1. Les confiants (12%)*

Les bailleurs appartenant à cette classe ont majoritairement hérité du logement qu'ils louent. Ils sont peu nombreux à craindre les impayés. Ces bailleurs louent à des locataires qu'ils connaissent, où qui leur ont été recommandés.

Probablement en raison de ce mode de sélection par réseau, ils accordent un capital confiance important à leurs locataires et ils sont très peu nombreux à avoir déjà demandé une garantie en cas d'impayé. Ils sont aussi les moins nombreux à demander un dépôt de garantie à leurs locataires lorsqu'ils entrent dans le logement.

Ils connaissent très mal les quatre garanties listées. Le tiers n'en connaît même aucune. Quand on leur demande tout de même de se prononcer sur les différentes garanties existantes, ils plébiscitent la caution d'une personne physique, en cohérence avec leur logique de fonctionnement en réseau. Cette garantie leur semble à la fois la plus sûre, la plus facile, la plus rapide et la moins coûteuse.

#### *2. Les bailleurs qui envisagent le LOCA-PASS pour l'avenir (17%)*

Ces bailleurs ont quelques caractéristiques communes avec la première classe : ils sont plus nombreux que la moyenne à avoir hérité de leur logement, ils sont peu demandeurs de garanties, ils privilégient la connaissance directe des locataires.

Contrairement à la première classe, ils connaissent autant que les autres bailleurs les différentes garanties. Quand il s'agit de les classer, ils plébiscitent le LOCA-PASS. Ils sont plus nombreux que les autres à envisager de demander à leurs prochains locataires de prendre une garantie LOCA-PASS.

Ces bailleurs louent un général un seul logement et ont des revenus un peu inférieurs à l'ensemble des locataires.\*

#### *3. Les usagers de la caution physique (22%)*

Les bailleurs appartenant à cette classe ont plus souvent que les autres bailleurs acheté leur logement pour faire un placement financier.

Ils choisissent plus leurs locataires sur le montant et la régularité des revenus. Ils se laissent aussi guider par leur feeling.

Ils demandent quasi-systématiquement la caution d'une personne physique, d'ailleurs la sûreté de cette caution fait aussi partie des critères de sélection.

Dans l'analyse comparative, ils plébiscitent la caution d'une personne physique, qui à leurs yeux a toutes les qualités envisagées. Ils demandent également systématiquement un dépôt de garantie au moment de l'entrée dans le logement.

Cette classe comprend plus d'ouvriers que la moyenne, avec de petits revenus, est plutôt âgés de plus de 60 ans, et perçoit de petits loyers.

#### *4. Les usagers de la garantie LOCA-PASS (22%)*

Les bailleurs de cette classe ont plus que les autres acheté leur logement pour financer leur retraite. Leurs critères de choix des locataires privilégient encore plus le montant des revenus.

Cette classe connaît le mieux toute la palette des garanties existantes contre les impayés de loyer. Ils ont fortement recours à la caution d'une personne physique et à la garantie LOCA-PASS.

D'ailleurs, c'est cette dernière qui leur semble être la garantie la plus sûre, la plus facile, la plus rapide et la moins coûteuse.

Cette classe comprend un peu plus de hauts revenus et de personnes âgées dans la cinquantaine, en couple avec des enfants à charge.

<sup>1</sup> Cette analyse typologique repose sur quatre catégories de variables : Les conditions d'accession du logement, l'incident que les propriétaires craignent le plus, la connaissance et l'usage des garanties, l'opinion sur les garanties.

### 5. Les adeptes de l'assurance privée (27%)

Les bailleurs de cette classe accordent une importance accrue par rapport aux autres bailleurs au montant des revenus des candidats locataires, mais aussi à leur impression lors de la rencontre avec le locataire.

Ils connaissent bien la caution d'une personne physique et l'assurance privée, mais assez peu le LOCA-PASS et le FSL. Ils utilisent moyennement la caution, le LOCA-PASS et le FSL et ont plus recours à l'assurance privée que les autres groupes. Ils ont d'ailleurs une très bonne opinion de l'assurance, qu'ils considèrent comme la plus sûre, la plus facile, la plus rapide, quoique la plus coûteuse des garanties.

Cette classe comprend davantage de plus de 60 ans. Le montant moyen des loyers y est le plus élevé, ce qui justifie probablement plus d'avoir recours à une assurance privée.

### . Le critère le plus influent sur le fait d'utiliser le LOCA-PASS : le nombre de logements loués

Un modèle économétrique mesure l'influence des caractéristiques socio-économiques sur la probabilité d'avoir des locataires qui ont recours aux aides du LOCA-PASS. Ce modèle confirme les effets repérés dans la première partie de l'étude. Il permet en plus de les hiérarchiser, afin de repérer, toutes choses égales par ailleurs, les facteurs qui ont le plus d'impact sur la probabilité.

Le nombre de logements loués influe le plus sur la probabilité d'utiliser le LOCA-PASS. Ce sont ensuite les bailleurs ayant les revenus les plus élevés, qui sont les plus concernés, puis les bailleurs qui s'occupent eux-mêmes de la gestion locative de leur bien.

Enfin, les bailleurs LOCA PASS ont comme crainte majoritaire l'impayé de loyer alors que les autres bailleurs mettent en avant des craintes plus diversifiées, associant la vacance et les risques de dégâts, ce qui les attire plutôt vers l'assurance privée.