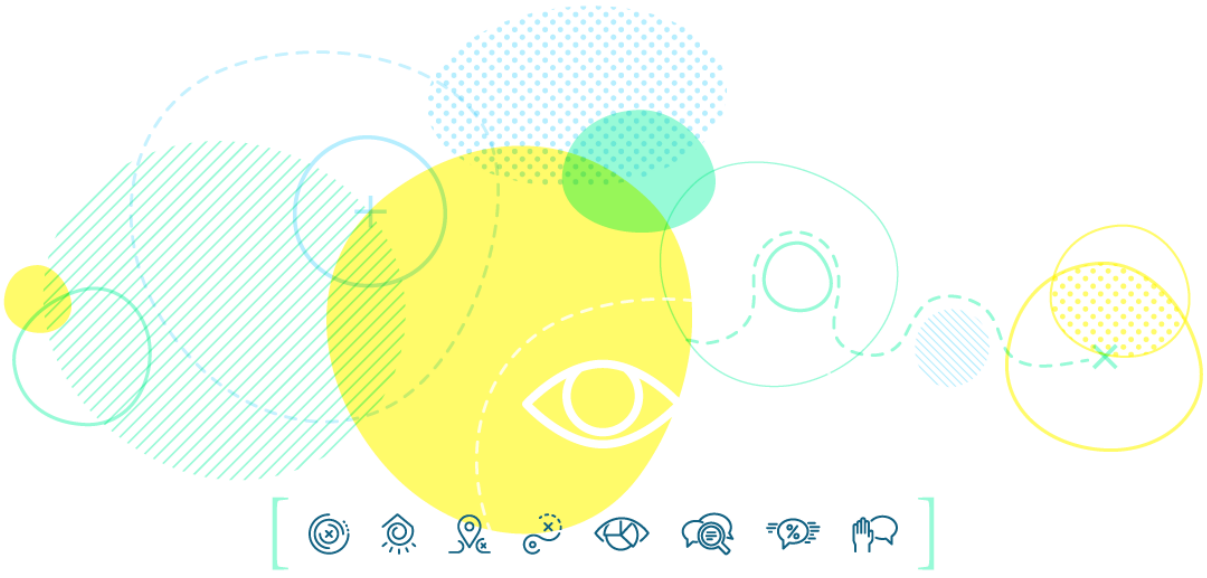
Mission d’étude action des propriétaires bailleurs

Volet 2 - mission 1 : Caractérisation des profils psychosocio-logiques des bailleurs privés

Juin 2021



ATELIER
DE SCIENCES
HUMAINES ET SOCIALES
APPLIQUÉES
Sociotopie

Table des matières

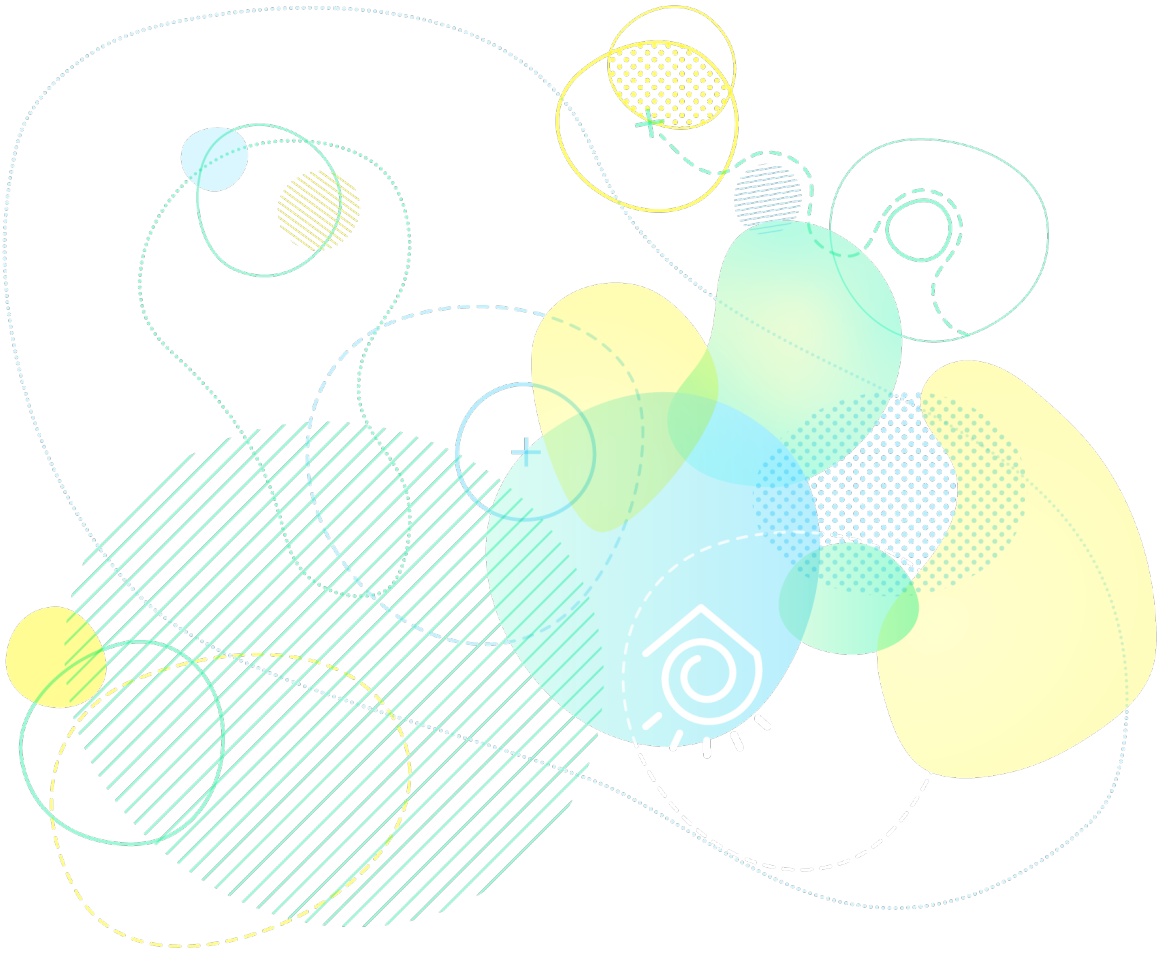
Partie I – Contexte et enjeu de l'étude....5
Introduction et présentation de l'étude action....6
Evolutions du peuplement du parc locatif privé....7
Une évolution de la composition du parc locatif privé qui est indexée à l'évolution du parc locatif social....8
De nouvelles situations pour le locatif privé....9
Des publics en difficulté face à l'accès au logement....9
Des propriétaires ayant besoin d'accompagnement pour accueillir ces publics ?....10
Evolutions du parc de logements en France....10
Un parc locatif limité....10
Un parc immobilier caractérisé par son ancienneté....11
Notion de performance énergétique....13
Un entretien du bâti qui dépend du régime de propriété....13
Des acteurs engagés pour faire face à ces changements....15
Partie II – Une étude psychosociologique visant à établir les profils des propriétaires-bailleurs du territoire....17
Les objectifs de la commande....18
Le positionnement de Sociotopie dans la réponse à la commande....19
L'étude psycho-sociologique....21
Appropriation des résultats de l'étude quantitative menée par le CEREMA....21
Méthodologie mise en œuvre pour affiner la typologie des propriétaires-bailleurs....22
Les entretiens semi-directifs....23
Recrutement des propriétaires bailleurs....23
Déroulement des entretiens semi-directifs....23
Traitement des données issues des entretiens semi-directifs....24
Des résultats qui s'intégreront dans le cadre de la mission 2 : une restitution visant l'appropriation de l'étude psycho-sociologique par les partenaires....24
Partie III – Les résultats généraux de l'étude psychosociologique....26
Précautions de lecture....27
Champ disciplinaire....27
Conditions de constitution du panel....27
Premiers résultats....28
Premiers résultats quantitatifs....28
Panel de propriétaires bailleurs recrutés pour l'étude....29
....29
Principaux indicateurs relevés....29
Présentation quantitative du panel et comparaison avec les résultats du CEREMA :....31
Premiers résultats qualitatifs....37
Panorama des thématiques et diversité des domaines identifiés en lien avec le métier de propriétaire bailleur....37
Enseignements généraux....39
Perception du contexte locatif de la MEL par les propriétaires bailleurs....39
Les motivations des propriétaires bailleurs à s'engager dans la gestion locative....42
Devenir propriétaire bailleur pour investir....43
La recherche de l'indépendance....43

Jouer un rôle social....44
Se créer une sécurité financière....45
Un investissement qui dépend d'une opportunité....47
Des prédispositions qui expliquent l'insertion dans la gestion locative....47
D'autres raisons minoritaires....49
Des approches différenciées de l'exercice en fonction des propriétaires bailleurs....50
Partie IV – Typologie des propriétaires bailleurs du territoire....54
Cartographie des différents types de propriétaires bailleurs....55
Investissement dans les ressources de gestion....56
Investissement dans les ressources de médiation....57
Positionnement des propriétaires bailleurs enquêtés....58
Avant-propos....59
Profil 1 : « le petit propriétaire bailleur orienté patrimoine »....60
Qui sont-elles ?....61
Quelle perception ont-elles de leur activité ?....61
Quelles sont leurs logiques d'action ?....63
Quels sont les usages des dispositifs et/ou quelles sont les attentes vis-à-vis des dispositifs ?66
Profil 2 : « le petit propriétaire bailleur orienté locataire »....70
Qui sont-ils ?....71
Quelle perception ont-ils de leur activité ?....71
Quelles sont leurs logiques d'action ?....72
Quels sont les usages et des dispositifs et/ou leurs attentes vis-à-vis de ceux-ci ?....76
Profil 3 : l'investisseur....79
Qui sont-ils ?....79
Quelle perception ont-ils de leur activité ?....80
Quelles sont leurs logiques d'action ?....81
Quels sont les usages des dispositifs et/ou quelles sont les attentes vis-à-vis des dispositifs ?83
Profil 4 : l'entrepreneur....87
Qui sont-ils ?....87
Quelle perception ont-ils de leur activité ?....88
Quelles sont leurs logiques d'action ?....90
Quels sont les usages et des dispositifs et/ou leurs attentes vis-à-vis de ceux-ci ?....94
Profil 5 : « le propriétaire bailleur à destination sociale »....97
Qui sont-ils ?....97
Quelle perception ont-ils de leur activité ?....98
Quelles sont leurs logiques d'action ?....99
Quels sont les usages des dispositifs et/ou quelles sont les attentes vis-à-vis des dispositifs ?
....105
Profil 6 : la figure du marchand de sommeil....108
Qui sont-ils ?....108
Quelle perception commune existe-t-il sur leur activité ?....109
Conclusion sur les différentes typologies des propriétaires bailleurs exerçant sur le territoire de la MEL....111
Bibliographie....114
Annexe....115
Guide d'entretien....115

Index des figures

Figure 1: Evolution de la répartition des logements selon la période de construction (en million de logements). Les conditions de logement en France, p.97, édition 2017, Statistiques publiques, INSEE....12
Figure 2: Étude de massification de la rénovation énergétique à Lille - Page 11 - Ville de Lille/EnergiesDemain, 2020....14
Figure 3: Réseau d'acteurs et de professionnels du logement sollicités pour la mise en contact avec des propriétaires bailleurs....29
Figure 4: Comparaison du genre du panel de Sociotopie avec l'échantillon du CEREMA....31
Figure 5: Classement des différents propriétaires du panel en fonction du lieu de leur résidence principale, Sociotopie, 2021....33
6....33
Figure 7 : Comparaison du lieu de résidence entre le panel de Sociotopie et l'échantillon du CEREMA....34
Figure 8: Comparaison du panel d'enquêté·es et de l'échantillon du CEREMA en fonction du nombre de logements possédés....35
Figure 9: Localisation des biens locatifs des différents propriétaires en fonction de leur nombre de propriétés....36
Figure 10: Impression écran du logiciel Sonal répertoriant une partie des thématiques identifiées et l'ensemble des entretiens menés, retranscrits et thématisés....37
Figure 11: Cartographie des thématiques et sous-thématiques identifiées et analysées pour l'étude psycho-sociologique sur les parcours des propriétaires bailleurs de la MEL....38
Figure 12 : Matrice de positionnement des différents profils de propriétaires bailleurs en fonction de leur degré d'investissement dans les ressources de gestion et les ressources de médiation....58
Figure 13:Positionnement du petit propriétaire bailleur orienté patrimoine en fonction de son degré d'investissement dans les ressources de gestion et les ressources de médiation....60
Figure 14 : Positionnement du petit propriétaire bailleur orienté locataire en fonction de son degré d'investissement dans les ressources de gestion et les ressources de médiation....70
Figure 15 : Positionnement du propriétaire bailleur investisseur en fonction de son degré d'investissement dans les ressources de gestion et les ressources de médiation....79
Figure 16 : Positionnement du propriétaire bailleur entrepreneur en fonction de son degré d'investissement dans les ressources de gestion et les ressources de médiation....87
Figure 17 : Positionnement du propriétaire bailleur à destination sociale en fonction de son degré d'investissement dans les ressources de gestion et les ressources de médiation....97
Figure 18 : Positionnement de la figure du marchand de sommeil en fonction de son degré d'investissement perçu par les autres profils de propriétaires bailleurs....108
Figure 19 : Restitution par Sociotopie des résultats de l'étude psycho-sociologique lors du premier atelier de mobilisation des propriétaires bailleurs, au Lab du Biotope de la MEL, le 7 mai 2021...112

Partie I – Contexte et enjeu de l’étude



Introduction et présentation de l’étude action

En France, le parc locatif privé représente une résidence principale sur cinq. L’une de ses caractéristiques est qu’il très majoritairement composé de personnes physiques qui possèdent un ou plusieurs logements. C’est ainsi un parc qui joue un rôle important pour loger les ménages, compte tenu de la part qu’il occupe dans les résidences principales mais aussi au regard du public qu’il loge, qui peut être modeste voire très modeste. Il reste pourtant relativement méconnu, du fait de l’absence de données documentées, à l’instar du parc social. La place importante de la gestion directe des biens par les propriétaires, sans passer par un professionnel, rend encore plus difficile l’accès à l’information sur ce parc.

Les acteurs publics et de fait les politiques publiques ont ainsi du mal à la fois à connaître ce parc, ses propriétaires, mais aussi à agir sur ce parc. Pourtant, il présente de nombreux enjeux, que ce soit en termes de prix ou d’entretien, et peut constituer un levier d’action pour améliorer les conditions d’habitat sur un territoire. Dans une perspective de développement de l’offre locative privée de qualité et abordable, la Métropole Européenne de Lille (MEL), la Ville de Lille (VdL) et Action Logement (AL) souhaitent engager une politique en direction des propriétaires bailleurs (PB) actifs sur le parc locatif privé. Cette politique veut comprendre des actions définies et ciblées. Pour cela, le groupement souhaite mieux connaître les propriétaires bailleurs de son territoire en proposant d’affiner la typologie de ce public.

Pour répondre à ces objectifs, la MEL, la VdL et AL ont commandé une étude sous deux volets. La première, quantitative, a été menée de 2019 à 2021 par le CEREMA. Sur appui de fichiers fonciers, l’étude quantitative a permis de dresser différents profils de propriétaires bailleurs du territoire en précisant, notamment, leurs caractéristiques socio-démographiques, leurs lieux de résidence, le nombre et la localisation de leurs biens.

Sur appui de ce premier volet, le suivant comprend plusieurs missions : une mission d’étude psychosociologique visant à affiner cette typologie, une mission d’accompagnement dans l’animation du réseau d’acteurs privés du logement ainsi qu’une mission de définition des offres de service. Le lancement de ce second volet, configuré sous forme d’étude action entend compléter l’étude statis-

tique du CEREMA par une approche psychosociologique qui sera suivi d'une formulation de recommandations stratégiques pour la mobilisation des propriétaires bailleurs et, par extension, de préconisations en matière de dispositifs d'accompagnement à développer.

Ce rapport d'étude psychosociologique se présente sous quatre parties. La première rappellera les évolutions historiques, socio-démographiques et économiques du parc locatif privé. La suivante décrira la méthodologie mise en place pour mener la mission 1 de ce volet. Enfin seront décrits, en troisième partie, les résultats généraux de l'étude ainsi que les résultats approfondis, pour chacun des profils de propriétaires bailleurs identifiés, en quatrième partie.

Evolutions du peuplement du parc locatif privé

Juridiquement, le parc locatif privé n'a pas de vocations particulières ni de publics de destination. Toutefois, nous observons sur le territoire une forte représentation de certains types de locataires.
Lille étant un pôle universitaire majeur, ses Universités et Écoles attirent chaque année de plus en plus d'étudiants (+5,2 % entre 2008 et 2010) (Collectif Degeyter, 2017). Ces derniers occupent près de la moitié du parc locatif privé et « près des trois quarts de ce parc est constitué de tous petits logements qui sont le résultat d'une très forte découpe des immeubles anciens » (MEL, VdL, 2020). Nous savons que la pression exercée par la demande étudiante n'est pas sans conséquence sur les dynamiques du marché de l'immobilier lillois et métropolitain (principalement à Villeneuve d'Ascq). Elle a donc des répercussions sur la composition du parc locatif privé et pourrait potentiellement exclure d'autres populations.

Aux côtés de la grande partie de locataires étudiants, le territoire est également habité par des ménages dont les situations socio-économiques s'avèrent plus modestes que celles des propriétaires occupants. C'est le constat dressé par l'INSEE : « Depuis 40 ans, l'écart de revenu par unité de consommation entre locataires et propriétaires s'est creusé, révélant les difficultés d'accès à la propriété des ménages les moins aisés. » (Béoutis & Joubert, 2018). En effet, l'augmentation des prix de l'immobilier à l'achat est telle que « moins de 20 % de la population peut acheter au prix du libre » (MEL, Ville de Lille 2020) dans la métropole lilloise. Il y aurait donc une part plus importante de ménages vulnérables logés dans le locatif privé. Nous en étudierons les causes et les conséquences dans les parties suivantes.

Une évolution de la composition du parc locatif privé qui est indexée à l'évolution du parc locatif social

Avant de se pencher sur la situation particulière du locatif privé, il nous faut rappeler quelques spécificités du territoire métropolitain au regard de la population qui le compose.

Dans la métropole, 20 % des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté, et ce chiffre monte à 25 % pour la ville de Lille, et jusqu'à 44 % à Roubaix. Ce qui explique la part importante (deux tiers) d'habitant·es de la Métropole éligibles au logement social (PLUS et PLAI[1]). Si nous concentrons cette analyse sur les locataires du parc privé, nous remarquons qu'il joue un « rôle majeur d'accueil des ménages modestes » (MEL, Ville de Lille 2020). En effet, 32 % des locataires du parc privé sont en dessous du seuil de pauvreté. Il s'agit d'une part plus élevée que dans le reste du parc immobilier métropolitain, nous pouvons donc parler d'une spécificité du parc locatif privé. D'autant plus que la part de ménages en dessous du seuil de pauvreté est en augmentation de 24 % depuis 2005, il s'agirait alors d'un « rôle social » qui se consolide au fil des années. Mais le parc locatif privé n'est pas le seul à jouer ce rôle, c'est initialement celui prévu pour le parc locatif social. Nous constatons néanmoins que leurs compositions ont tendance à s'homogénéiser.

Ainsi le parc privé logerait autant de ménages en situation de précarité que le fait le logement social. Cela peut s'expliquer par une croissance plus forte de la demande de places en logements sociaux que par la hausse du nombre de places effectives. Au dernier recensement de l'INSEE en 2017, ce n'était pas moins de 2,1 millions de demandes d'hébergement en logement social en France qui n'étaient pas pourvues. Sur ces 2,1 millions, 690 000 ménages étaient déjà hébergés dans le parc social : c'est donc 1,4 millions de ménages qui sont en demande de logement social et qui doivent chercher un logement dans le parc privé. De plus, ce chiffre exclut encore tous les ménages qui seraient éligibles au logement social mais n'y font pas recours.

Cette saturation du parc social créé ainsi un report des publics vulnérables sur le locatif privé, dans une situation de pauvreté importante comme l'indiquent les indicateurs sur le territoire métropolitain (20 % de la population en dessous du seuil de pauvreté). Les propriétaires bailleurs se retrouvent donc à accueillir un nombre plus important de locataires précaires, qui pourraient prétendre

1 Prêt Locatif à Usage Social et Prêt Locatif Aidé d'Intégration

au « logement social ». Dans la partie suivante nous allons voir les implications que ceci peut avoir sur leur activité. Leur rôle doit-il, dorénavant, se rapprocher de celui des bailleurs sociaux ?

De nouvelles situations pour le locatif privé

Si le locatif privé loge des publics qui ont des caractéristiques socio-démographiques pour lesquelles le logement social est plus adapté, ce fait n'est pas nouveau. C'est l'évolution de la composition du parc privé et la nouvelle importance de ces publics qui amènent les pouvoirs publics à considérer ce phénomène.

Des publics en difficulté face à l'accès au logement

La situation de report des publics vulnérables du parc social au parc locatif privé pose certains problèmes. Premièrement de coût : les loyers ont augmenté de 70 % à Lille sur la période 2000-2010 (contre 50 % au niveau national). Sur la dernière décennie, l'évolution des loyers s'est tassée mais le décrochage est resté. Ce qui place la ville de Lille à la 3e place des villes les plus chères de province sur le marché locatif avec un loyer de marché de l'ordre de 13,9 € au mètre carré en 2017. Deuxièmement, la Métropole lilloise, étant composée d'un pôle universitaire important, un tiers du parc locatif privé lillois est occupé par des étudiant·es. Le fort taux de rotation, ainsi que les besoins en petites surfaces accroissent la spéculation sur cette typologie de logement, habituellement destinée au public étudiant. Cela a des conséquences en matière de division des logements, par exemple, pour proposer de plus petites typologies (T1, T2) qui sont aussi plus rentables. Les familles modestes trouvent donc difficilement des logements correspondants à leurs besoins à Lille, et dans la Métropole en général.

L'augmentation des prix des loyers est à l'origine d'une très forte concurrence des ménages pour accéder au logement. Le délai moyen de relocation des logements est de 9 jours à Lille contre 33 à Paris, 55 à Marseille ou encore 39 à Lyon (FNAIM, 2017).

Du fait de la pression exercée par le nombre de demandes, la mise en concurrence des ménages rend plus difficile encore l'insertion et le maintien des publics vulnérables dans les logements du locatif privé.

Des propriétaires ayant besoin d'accompagnement pour accueillir ces publics ?

Les propriétaires du locatif privé font donc face à de nouveaux publics dont les caractéristiques socio-démographiques mais aussi les parcours de vie les rendent plus susceptibles de devoir faire recours à des accompagnements particuliers. Il est entendu que le propriétaire bailleur n'a pas, au sens juridique, à jouer un rôle de médiation sociale. Il se retrouve néanmoins à devoir jouer ce rôle dans certains cas, pour s'assurer du paiement du loyer, par exemple.
Si la gestion locative comporte son lot d'incertitudes pour le propriétaire bailleur, l'importance récente de l'accueil de ces publics vulnérables les augmente encore. Pour répondre aux enjeux de mixité sociale du territoire, et donc faciliter l'insertion de ces publics dans le locatif privé, il semble nécessaire de garantir aux propriétaires bailleurs des accompagnements visant une gestion locative plus adaptée.

Bien que l'enjeu de consolidation de la mixité sociale sur le parc locatif privé relève d'une intervention des pouvoirs publics, il doit nécessairement s'articuler avec l'enjeu de proposer des offres de qualité. En effet, la dégradation de la qualité des logements, observée sur le parc locatif privé, ont premièrement et principalement impacté les ménages les plus modestes. Nous verrons, ainsi, dans les parties suivantes la manière dont ces évolutions ont agi sur la précarisation des ménages déjà modestes. En parallèle, nous retracerons les récentes initiatives publiques qui visent à prévenir ce phénomène.

Evolutions du parc de logements en France

Un parc locatif limité

Au cours du siècle dernier, la logique d'amélioration de l'habitat s'est souvent basée sur la construction de logements neufs, en fonction des normes énergétiques en rigueur. Ce qui est une démarche parfois plus intéressante économiquement que celle de réhabiliter l'ancien.
La nécessité de réhabiliter le bâti ancien se comprend à la lumière des enjeux de conservation du patrimoine, mais également par souci écologique. C'est le sens que revêt la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015, qui ambitionne de mener à bien l'Accord de Paris

sur le climat en matière de rénovation énergétique des logements. Cette loi prévoit la réduction de la consommation énergétique des bâtiments par l'accélération de la rénovation des logements. Elle a aussi l'objectif de lutter contre la précarité énergétique des ménages.

La MEL s'était pour sa part engagée dans une politique de rénovation des logements dès 2012 lors de son deuxième PLH qui fixait alors un objectif de 50 000 rénovations de logements privés. Cet engagement a été réaffirmé à travers la mise en place du second plan local d'urbanisme (PLU2) de la MEL au 18 juin 2020. Celui-ci réaffirme la direction de « refaire la ville sur elle-même » (MEL 2020), prise dès le premier PLU de 2004, approfondie par une politique ambitieuse de limitation de l'artificialisation des sols. En effet, la surface des zones urbanisables (en dehors des parties urbanisées) y est divisée par quatre par rapport au PLU1 (MEL 2020). La conséquence directe de la limitation de l'artificialisation des sols est la restructuration des stratégies d'investissement et de réhabilitation du bâti existant. Au lieu de spéculer sur la transformation des espaces naturels en zones urbanisables, les investisseurs redirigent leurs investissements sur la réhabilitation du bâti ancien. En préservant les zones périurbaines d'une expansion urbaine, la Métropole concilie une politique de protection des espaces naturels avec une incitation à la réhabilitation du parc immobilier.

Un parc immobilier caractérisé par son ancienneté

Si la nécessité de rénovation est bien admise, ainsi qu'engagée par des politiques ambitieuses depuis plus d'une dizaine d'années, il nous faut nous pencher sur la déclinaison de ces directives au contexte du territoire métropolitain et de son parc immobilier. La MEL regroupe 1,2 millions d'habitants répartis sur 95 communes. Certaines d'entre elles sont très rurales tandis que 4 grands pôles urbains représentent 40 % des habitants de la Métropole ; la ville de Lille en compte 235 000 à elle seule. La structure du parc immobilier de la MEL (qui regroupe des communes rurales comme des communes très urbaines) est hétérogène ; caractéristique similaire à la structure de l'ensemble du parc français. En effet, un tiers des logements de ce parc a été construit avant 1948 (Figure 1).

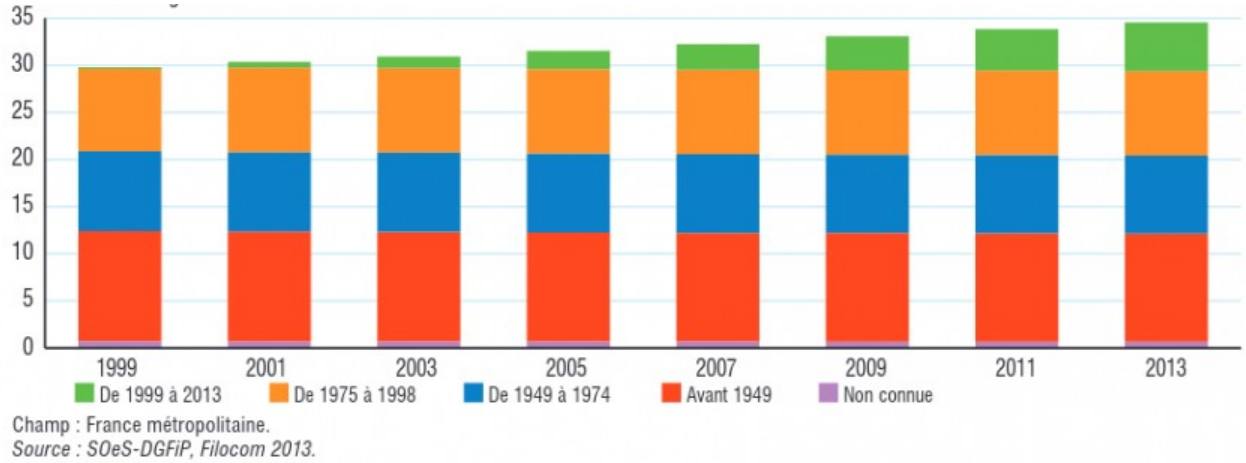


Figure 1: Evolution de la répartition des logements selon la période de construction (en million de logements). Les conditions de logement en France, p.97, édition 2017, Statistiques publiques, INSEE

En 2013, le parc immobilier français comptait 12,5 millions de logements construits avant 1949, soit 36,2 % du parc. Cette répartition est similaire sur le territoire de la MEL. Si au niveau métropolitain, l'ancienneté du parc est comparable à la moyenne nationale, nous constatons néanmoins que la ville-centre de l'agglomération, Lille, présente une composition particulière.

De manière générale, les plus grandes villes françaises concentrent les logements les plus anciens. Comme le spécifie la Caisse des Dépôts (2008) : en 1999, plus de 55 à 65 % des logements des plus grandes villes françaises ont plus de 30 ans. La présence plus grande de bâti ancien dans la métropole lilloise est encore accentuée par le fait que la ville de Lille fasse partie des grandes métropoles françaises où nous observons un développement urbain plus précoce que la majorité des villes françaises. Selon l'INSEE (2017), la couronne périurbaine de Lille, au même titre que celle de Lyon et de Paris, comporte une proportion plus importante de logements antérieurs à 1974 que dans d'autres métropoles de taille comparable. La ville de Lille affiche un pourcentage plus élevé de logements construits avant 1949 que le reste de sa couronne.

Notion de performance énergétique

Le parc « ancien » est gage d'une conservation du patrimoine mais il est aussi, et surtout, synonyme de déperdition énergétique, voire de vétusté. La première législation concernant les performances énergétiques des biens mis en location date de 1970. De ce fait, les biens dont la construction est antérieure à cette date présentent plus souvent une isolation moins performante.

Encadré 1 : La précarité énergétique

Rapporté aux conditions de vie des habitant·es, ceci se traduit par le phénomène de « précarité énergétique ». Nous mesurons la précarité énergétique sur la base des dépenses liées à l'énergie des ménages, lorsque celles-ci excédent 10 % du budget des ménages, ils sont considérés comme étant en précarité énergétique. Sur la métropole, nous dénombrons 72 000 ménages en précarité énergétique, ce qui représente 18 % des ménages de la MEL. A Lille, cette part est plus importante, ce sont 32% des ménages qui sont concernés par le phénomène de précarité énergétique.

Plus encore, à Lille, 62 % du parc a été construit avant 1970 et, ainsi, 42 % du parc affiche un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) égal ou inférieur à E (Maison de l'Habitat Durable de Lille, 2021). La loi relative à l'Energie et au Climat de 2019 ne considère plus les logements classés F et G comme décents à l'horizon 2028, ceux-ci ne seront plus louables.

En outre, nous dénombrons 40 000 logements potentiellement indignes sur la Métropole. A Lille, ceci équivaut à 10 % de l'ensemble du parc immobilier, la moyenne nationale étant de 2 %.

Un autre phénomène qui concourt à une fragilisation du parc est celui qui touche les copropriétés. 60 % du parc de la MEL est géré en copropriété sachant qu'on estime que 34 % d'entre elles sont considérées comme « à risque ». Il s'agit de copropriétés qui ne sont pas en mesure de couvrir les frais liés à la dégradation des parties communes. Loin des seules entrées ou escaliers, il peut s'agir de problèmes d'isolation, de toitures, etc.

Un entretien du bâti qui dépend du régime de propriété

Le statut d'occupation des biens étant un statut juridique, il influe sur le mode de gestion et entretien des logements. En nous concentrant sur le statut du locatif privé, nous observons que dans la MEL, le parc locatif privé représente 26 % du parc immobilier (FILOCOMO, 2015). Ce chiffre dif-

fère peu de la moyenne nationale : à son dernier recensement, l'INSEE estimait la part nationale du locatif privé à 22,8 % (2017). Le parc locatif privé de la Métropole représente 126 982 logements et est détenu par 110 156 propriétaires bailleurs (FILOCOM, 2015).

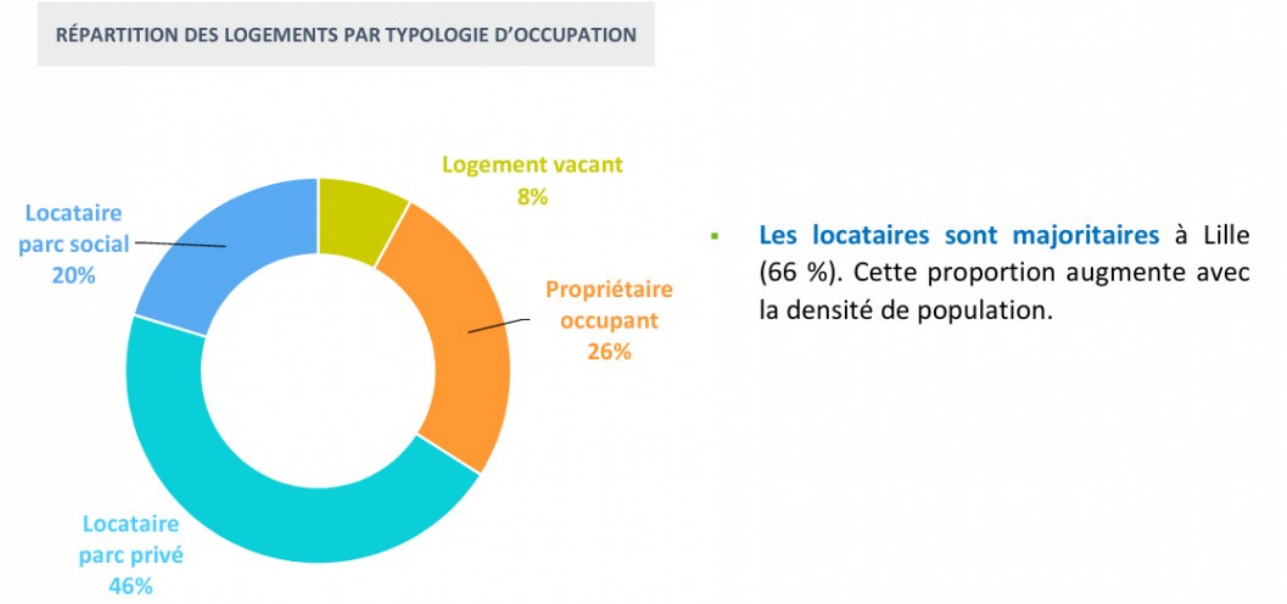


Figure 2: Étude de massification de la rénovation énergétique à Lille - Page 11 - Ville de Lille/ EnergiesDemain, 2020

Si nous recentrons notre point de vue sur la seule ville de Lille, le locatif privé représente 46 % du parc total (Figure 2), les villes-centre affichent souvent un plus haut taux de locatif privé. Cela s'explique par diverses raisons, comme une forte présence d'étudiants ou plus largement un nombre important de jeunes ménages n'ayant pas encore accès à la propriété. Ceci peut aussi être dû à un marché de l'emploi dynamique attirant des cadres originaires d'autres villes. Pour ces diverses raisons, le parc lillois est dominé par le locatif privé comme précisé dans la figure ci-dessous (Figure 2). Le reste du parc (logements vacants de 8% inclus) est occupé par 20 % de locataires en logements sociaux et de 26 % de propriétaires occupant·es. Lille, les proportions de propriétaires bailleurs et de propriétaires occupants s'inversent par rapport au standard national.

	Lille (Ville de Lille, 2020)	National (INSEE, 2017)
Propriétaires bailleurs	46 %	26 %
Propriétaires occupants	23 %	57 %

À l'importance du parc locatif privé s'ajoute une surreprésentation des petites typologies (T1, T2), qui est, par ailleurs un phénomène en expansion. La pression exercée par la demande locative, parti-

culièrement étudiante, entraîne une baisse progressive de la part des propriétaires occupant·es (PO) sur la ville (MEL, Ville de Lille 2020) comme sur la métropole lilloise.
Si nous reposons la question en termes de précarité énergétique, nous trouverions aussi des différences entre les propriétaires bailleurs et le reste des statuts d'occupations. A Lille, nous avions précisé que 32 % des ménages étaient concernés par la précarité énergétique, ils sont majoritairement composés des locataires du parc privé. En effet, 66 % des ménages en précarité énergétique sont des locataires du parc privé contre 19 % de propriétaires occupant·es et 15 % de locataires du parc social (EnergiesDemain, Ville de Lille 2020). Il y a donc un réel enjeu à la réhabilitation du parc immobilier en général et particulièrement du locatif privé du territoire.

Des acteurs engagés pour faire face à ces changements

Ce territoire, caractérisé par une grande proportion de ménages en situation de précarité, fait face à une pression qui lui est spécifique : le parc locatif, privé comme public, ne propose pas une offre de logement qui réponde aux besoins de ses ménages. La saturation du parc social et la pression exercée sur le marché du parc privé ne permettent pas, en effet, de proposer des logements dont les loyers et la qualité du bâti correspondent aux conditions de ces ménages.

A cet effet, la MEL, la Ville de Lille, Action Logement (et leurs partenaires) proposent différents types de dispositifs et d'accompagnement afin de doter les propriétaires bailleurs d'outils et de financements pour répondre aux enjeux conjoints de mixité sociale et de réhabilitation du parc privé. Ainsi, dans le cadre du programme « Louer mieux », l'Anah propose des subventions à la rénovation de logements sous conditions d'amélioration des performances thermiques. Ces subventions et les avantages fiscaux permis par la rénovation sont conditionnés à un conventionnement du logement où un plafonnement des loyers est instauré sur plusieurs années.

A l'échelle du territoire, la MEL renforce, depuis 2013, le recours aux conventionnements au travers du programme AMELIO. Il fonctionne comme un réseau de conseil et d'accompagnement aux porteurs de projet de rénovation dans le parc privé. Ce réseau informe, sensibilise mais surtout propose

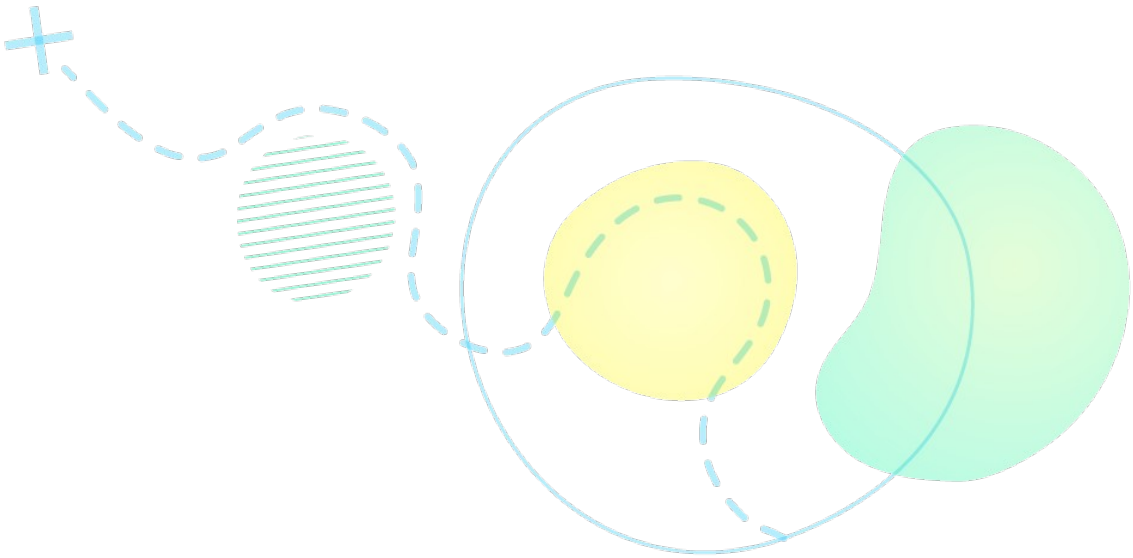
un accompagnement personnalisé à travers l'offre de services AMELIO +. Parmi les accompagnements proposés certains concernent précisément l'aide aux démarches de conventionnement de l'Anah.

Aux côtés de la MEL, la Ville de Lille a ouvert en 2013 la Maison de l'Habitat Durable qui est mutualisée avec la Métropole, et qui accueille les conseillers du réseau AMELIO et d'autres acteurs du logement comme l'ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement). Cet équipement fonctionne comme un guichet unique des prestations ayant attrait à la rénovation des logements privés. Il est un lieu de ressources, d'accompagnement et de formation à la rénovation durable du parc privé.

Enfin, Action Logement, acteur-cl de la politique de logement, contribue actuellement à l'effort d'amélioration du parc privé à travers du programme « Louer pour l'emploi ». Destiné aux salariés du secteur privé, il permet une aide à la rénovation du bâti ancien en échange de l'accueil de certains publics vulnérables avec des loyers maîtrisés.

En 2020, la Métropole a été retenue parmi 23 territoires pour la mise en œuvre accélérée du programme « Logement d'abord » du Ministère de la Cohésion des Territoires visant à « mobiliser le parc privé à des fins sociales » (MEL, Ville de Lille 2020). Il ambitionne ainsi un développement de l'intermédiation locative à hauteur de 40 000 places supplémentaires sur le territoire national, sur cinq ans, par rapport au 1er janvier 2018. La MEL, la Ville de Lille et Action Logement ont acté des démarches en faveur de la rénovation durable ainsi que de l'accueil de publics vulnérables. Face au constat d'une insuffisance du nombre de logements conventionnés par les propriétaires bailleurs du parc privé (MEL, Ville de Lille 2020), les acteurs souhaitent identifier les leviers qui permettraient de mobiliser les propriétaires bailleurs sur ces enjeux et se dote d'une étude action en plusieurs volets et missions. La répertorisation des propriétaires bailleurs du territoire (volet 1), la caractérisation de leurs typologies (volet 2 mission 1) ainsi que leur mobilisation en vue d'une amélioration des dispositifs en place (volet 2, mission 2 et 3) outilleront les pouvoirs publics face aux enjeux de mixité sociale et de rénovation du parc locatif privé du territoire de la MEL.

Partie II – Une étude psychosociologique visant à établir les profils des propriétaires-bailleurs du territoire



Les objectifs de la commande

Rappelons avant toute chose les objectifs de l'étude action commanditée par la MEL. La volonté est d'engager une politique à destination des propriétaires bailleurs privés pour toutes les raisons que nous avons pu expliciter en contexte. Comme précisé, l'idée est d'aller vers les propriétaires bailleurs, de faire une politique dont ils seraient les bénéficiaires principaux. Tout l'enjeu est de réussir à les mobiliser en faveur de la rénovation du parc immobilier locatif ; afin d'améliorer le parc locatif privé en matière de confort, de décence mais aussi de performance énergétique.

Pour que de telles politiques soient un succès, la MEL et la ville de Lille souhaitent affiner leur connaissance des propriétaires bailleurs du territoire. Ainsi les propriétaires bailleurs sont les bénéficiaires et l'objet de cette étude.

Pour mieux connaître les bailleurs privés du territoire, la MEL a commandé une étude statistique au CEREMA lors du volet 1 de cette étude. Cette étude a permis de donner de premiers indicateurs sur les tendances générales du parc privé de la Métropole ainsi que sur les bailleurs qui en possèdent une partie. Elle a aussi permis de dresser une typologie de ces bailleurs.
Il était attendu du groupement du volet 2 de l'étude qu'il se saisisse des données statistiques récoltées par le CEREMA pour approfondir la connaissance des propriétaires bailleurs et ce par une approche psycho-sociologique. De cette approche psycho-sociologique doit découler la présentation d'une typologie plus qualitative de profils de propriétaires bailleurs du territoire. C'est la tâche qui a été confiée à Sociotopie, atelier de sciences sociales appliquées, dans le cadre de la mission 1 du volet 2.

La mission 2 du volet 2 consiste à formuler des préconisations et recommandations en matière de stratégie de mobilisation des propriétaires bailleurs privés, ainsi que la posture à adopter par les collectivités locales dans leurs relations avec les bailleurs. Elle est effectuée par Espacité et Claire-Marie Mériaux.

Quant à la mission 3, elle consiste à adapter ces éléments de mobilisation et de posture en matière de services, d'aides et d'accompagnements que pourraient mettre en place les collectivités locales. Elle est effectuée par Claire-Marie Mériaux.

Le positionnement de Sociotopie dans la réponse à la commande

Espacité, Sociotopie et Claire-Marie Mériaux conduiront l'étude action selon la démarche de design des politiques publiques. Déclinée en trois missions, l'étude action a démarré par la mission de compléter et caractériser l'établissement des profils psychosociologiques des propriétaires bailleurs privés menée par le bureau d'études Sociotopie, et dont le présent rapport présente les résultats.

Sociotopie est un atelier de sciences humaines et sociales appliquées, basé en Hauts-de-France, spécialisé en sociologie urbaine. Nous réalisons des enquêtes de terrain qualitatives et quantitatives, à partir des récits de vie afin de révéler les réalités sociales vécues par les propriétaires bailleurs privés, mais aussi de favoriser leur prise en compte dans le développement des services que souhaitent mettre en place la MEL, la Ville de Lille et Action Logement. Dans le cadre de l'étude action de mobilisation des propriétaires bailleurs privés, nous étudions les activités, représentations et inscriptions des propriétaires bailleurs privés dans le territoire de la MEL. Nous faisons émerger l'expertise d'usage des propriétaires bailleurs privés afin de la valoriser. Dans cette finalité, nous avons mobilisé la réflexivité et la rigueur des sciences sociales en vue de faciliter la compréhension de la complexité des phénomènes psycho-sociaux inhérents aux parcours des propriétaires bailleurs privés qui sont présentés, et de permettre leur appropriation par le plus grand nombre de personnes possible.

La composition de l'équipe Sociotopie mobilisée pour piloter et réaliser cette étude psycho-sociologique répond à la nécessité de la pluridisciplinarité requise afin, notamment, d'établir les profils socio-démographiques des propriétaires bailleurs privés, d'identifier les logiques d'investissement, les logiques de prises de décision, les types d'accompagnements par profils, etc.
A cet effet, l'équipe est composée de :

- Maya LECLERCQ, pilote de la mission 1 du volet 2

Consultante et chercheure indépendante, spécialisée sur les questions de sociologie des politiques urbaines, de l'habitat et de la consommation énergétique, elle est rattachée au CLERSE (Centre lil-

lois d'études et de recherches en sociologie et économie – UMR 8019) en tant que chercheuse associée. Elle a dirigé de nombreuses études et projets de recherche dans la région Hauts-de-France, pour lesquels elle a mis en place le protocole d'enquête, recruté, formé et dirigé l'équipe de sociologues-enquêteur·ices et coordonné l'analyse de données quantitatives (questionnaires, analyse de réseaux d'acteurs) et qualitatives (cartographies subjectives, typologies d'acteurs, entretiens…).

Sur le territoire de la MEL, et plus généralement en région Hauts-de-France, elle a notamment réalisé l'évaluation sociale de projets ANRU1 pour l'Association Régionale Habitat (2014-2016), a accompagné la mise en place de projets NPNRU en travaillant sur le fonctionnement social des quartiers (Tourcoing, 2017) les stratégies de mobilité des habitants (Compiègne, 2018), ou encore a participé à l'évaluation sociale du programme Toits d'abord de la Fondation Abbé Pierre (2019). Les questions d'accessibilité au logement, de rénovation énergétique et de vulnérabilité énergétique, de réflexion sur les bonnes pratiques, étaient au cœur de ces enquêtes, en mobilisant le point de vue des habitants, mais également en travaillant avec les bailleurs sociaux, les OMOI (organismes maitrise d'ouvrage d'insertion), la MEL et les diverses collectivités engagées sur l'étude.

Passionnée par les sciences humaines et sociales, Maya Leclercq a fondé Sociotopie en 2017, dans l'objectif de travailler activement à leur diffusion et à leur applicabilité, particulièrement sur les thématiques du développement durable et de la ville durable. Sa dernière contribution scientifique est un article sur les apports de la sociologie sur les projets de rénovation urbaine.

- Rozenn GUERNIER, chargée de mission

Diplômée en psychologie sociale et environnementale, elle étudie les rapports psychosociologiques entre les individus et leurs espaces de vie.
Rozenn a rejoint l'équipe de Sociotopie en 2020. Depuis, elle a participé à plusieurs études et recherches en sociologie urbaine au sein de Sociotopie. Elle a notamment contribué à l'étude de revitalisation du centre-bourg d'Albert ainsi qu'à l'étude d'aménagement durable pour les quartiers Nord de la commune d'Aniche.
Son expérience et sa déontologie lui permettent d'adopter une posture de neutralité nécessaire à la réalisation d'une étude psycho-sociologique auprès d'acteurs locaux et d'habitant·es, notamment dans le cadre d'études préalables ou de l'accompagnement à la rénovation urbaine. L'approche systémique inhérente à sa discipline lui permet d'accompagner les commanditaires dans la prise en

compte de toutes les dimensions humaines et sociales de la rénovation urbaine ; entre autres l'identité, l'attachement et les usages des habitants vis-à-vis de leur lieu de vie.
Ses missions à Sociotopie s'accompagnent d'une réflexion permanente sur la notion de ville sensible et d'une démarche de recherche sur les nouvelles manières d'habiter le monde. Dans le cadre de sa mission, elle travaille actuellement sur de nouvelles approches et outils permettant de prendre en compte les points de vue et aspirations de tous les acteurs d'un projet urbain : habitant·es, élu·es, aménageur·euses.

- Amaury ARNAUD, étudiant en sciences politiques en appui sur la mission

Diplômé d'un master de l'Institut d'Études Politiques de Lille – filière « Développement Soutenable », Amaury a rejoint l'équipe de Sociotopie en janvier 2021 pour son stage de fin d'études. Son parcours lui a permis d'acquérir une bonne connaissance des programmes de renouvellement urbain, des enjeux de ville durable et également des acteurs et problématiques locales.
Fort de cette spécialité sur les thématiques urbaines, Amaury prend part à la mission, approfondissant ainsi sa formation aux méthodes des sciences sociales, et plus particulièrement en sociologie urbaine – conduite d'entretiens, focus groups, analyse, mise en forme et restitution des résultats.

Plus encore, dans une perspective de complémentarité avec les compétences du groupement retenu, plusieurs temps d'échanges sont prévus avec les partenaires en vue d'assurer une totale appropriation des éléments de l'étude psycho-sociologique pour les missions 2 et 3. Ainsi, Claire-Marie MERIAUX est intervenue au cours de la mission 1 tout comme Sociotopie sera ponctuellement présent au cours de la mission 2.

L'étude psycho-sociologique

Appropriation des résultats de l'étude quantitative menée par le CEREMA

Au regard de l'enjeu de mobilisation des propriétaires-bailleurs du territoire répondant aux objectifs précédemment définis, la MEL, la Ville de Lille et Action Logement ont initié une première étude de connaissance des différents propriétaires-bailleurs de la métropole. Cette première étude, inscrite dans le cadre du volet 1, répond au besoin d'une maîtrise du sujet de manière quantitative. Menée

par le CEREMA, l'étude a cherché, de manière exploratoire, à répondre à la question « qui possède le parc locatif privé de la MEL ? » en s'appuyant notamment sur l'analyse de fichiers foncier 2018.

L'étude a pu établir 16 typologies de propriétaires bailleurs et en proposer une description quantitative. C'est-à-dire que l'étude du CEREMA a été en mesure d'identifier les principales caractéristiques démographiques des propriétaires bailleurs telles que l'âge médian, le genre et le secteur de résidence. Aussi, elle a permis de répertorier les données sur les logements en location de la MEL telles que le nombre de pièces du logement, sa surface, sa période de construction ou encore la date de la dernière mutation du patrimoine du propriétaire bailleur. Enfin, elle a proposé une cartographie, à l'échelle cadastrale, de la localisation des différentes typologies de propriétaires bailleurs sur la MEL.

Les résultats de cette étude sont précieux tant la méthodologie déployée que les connaissances établies par le CEREMA sont uniques. Afin de garantir une plus grande maîtrise du sujet, la MEL, la Ville de Lille et Action Logement ont visé la mise en place d'un second volet délibérément pluridisciplinaire pour atteindre une connaissance complète des propriétaires bailleurs. Ainsi, la méthodologie de l'étude psychosociologique, menée par Sociotopie, a pris pour base les résultats de l'étude du CEREMA. Une première période d'appropriation de ces résultats a été mise en place en amont en vue d'assurer la continuité entre l'étude quantitative et l'étude qualitative. Cette mise en dialogue entre les deux volets a permis d'identifier les zones d'ombres et les éléments à creuser concernant la typologie produite en vue de préciser la méthodologie de l'enquête psychosociologique. Sociotopie porte, en effet, la conviction que l'approche mixte des méthodes d'enquête, telles que celles du volet 1 et du volet 2, permet l'identification de profils socio-économiques détaillés des propriétaires-bailleurs et dotera les commanditaires d'une plus grande marge de manœuvre quant à leur mobilisation.

Méthodologie mise en œuvre pour affiner la typologie des propriétaires-bailleurs

Pour répondre à la demande d'un affinement des typologies des propriétaires bailleurs de la MEL, Sociotopie a privilégié la méthode des entretiens semi-directifs.

Les entretiens semi-directifs

Les entretiens semi-directifs sont une méthode d'enquête qualitative qui trouve sa place dans cette étude action en tant qu'elle permet d'aborder en profondeur les logiques d'actions des propriétaires bailleurs, les motivations qui les mènent à la gestion locative, ou encore les représentations qu'ils se font des dispositifs d'accompagnement afin de saisir, *in fine*, de quelle manière il est pertinent de les mobiliser. Cette approche s'appuie tout d'abord sur le recueil des récits de vie pour, dans un deuxième temps, identifier les éléments pouvant faire levier dans les motivations à s'engager dans une gestion locative de qualité et abordable.

Recrutement des propriétaires bailleurs

Pour assurer à l'étude psycho-sociologique la diversité des profils de propriétaires-bailleurs enquêtés nécessaire, il incombe aux enquêteur·ices de Sociotopie de mener le recrutement pour, non seulement, permettre de suivre une répartition de la population enquêtée la plus proche possible de celle identifiée par le CEREMA (volet 1) et, également, d'être en mesure d'identifier les canaux de recrutement les plus adéquats pour atteindre certains profils qui sont souvent invisibles par les structures institutionnelles.

Faisant appel à la capacité mobilisatrice de notre équipe, une phase d'immersion de terrain, à partir d'entretiens auprès des acteurs institutionnels, nous a permis d'affiner notre compréhension du contexte et d'identifier la pluralité des canaux de mise en contact pour « aller vers » les propriétaires bailleurs. Ce faisant, nous cherchons la parole des propriétaires bailleurs privés qui ne participeraient pas spontanément à des études actions comme celle-ci. Pouvant également pâtir d'un sentiment d'illégitimité et d'un défaut de représentation dans la vie citoyenne de leur territoire, certaines personnes nécessitent d'adopter une posture d'écoute et de bienveillance particulières de l'équipe de psychosociologues.

Déroulement des entretiens semi-directifs

Ces entretiens semi-directifs ont une durée moyenne d'une heure et peuvent parfois durer jusqu'à deux heures et demie. Ils permettent d'aborder avec le propriétaire bailleur un nombre important de thématiques en profondeur, notamment sur la mise en œuvre de travaux de réhabilitation du bien ou

encore sur la nature des relations entretenues avec les locataires. Le questionnement et les attendus font l'objet d'un guide d'entretien détaillé, validé en amont avec la MEL et la Ville de Lille (Annexe I). La grille d'entretien présente des thèmes directeurs développés en sous-thèmes qui sont discutés à partir de questions ouvertes au cours de l'entretien, tout en suivant le récit du propriétaire bailleur privé. Afin de proposer des entretiens qui suivent les discours des propriétaires bailleurs privés, nous adaptons l'ordre des thématiques abordées et n'abordons pas systématiquement l'ensemble des thèmes, voire en abordons des nouveaux qui émergent au cours du récit du bailleur.

Traditionnellement, les entretiens se déroulent en présentiel, le face-à-face étant toujours à privilégier afin d'assurer à la personne enquêtée un cadre optimal d'expression et de faciliter la construction d'une relation de confiance entre l'enquêteur et l'enquêté. Toutefois, à l'égard des nouvelles conditions sanitaires mais également dans un souci d'inclusivité, nous avons fait le choix de proposer aux personnes enquêtées de choisir les modalités de passation qui leur convenaient le mieux : par téléphone, par appel visio ou encore, dans le respect des gestes barrières, en présentiel à leur domicile, sur leur lieu de travail ou encore dans les locaux de Sociotopie.

Traitement des données issues des entretiens semi-directifs

Enfin, l'ensemble des entretiens qui ont été menés ont été, avec l'accord de chacun des participants, enregistrés et entièrement retranscrits afin d'être relus et analysés. Cette étape de traitement des informations a permis de procéder à une analyse thématique approfondie des discours et de rester fidèle aux propos qui ont été recueillis. Cette analyse a été réalisée à partir du logiciel Sonal qui permet d'opérer des classements des propos des propriétaires bailleurs en différents thèmes et sous-thèmes.

Des résultats qui s'intégreront dans le cadre de la mission 2 : une restitution visant l'appropriation de l'étude psychosociologique par les partenaires

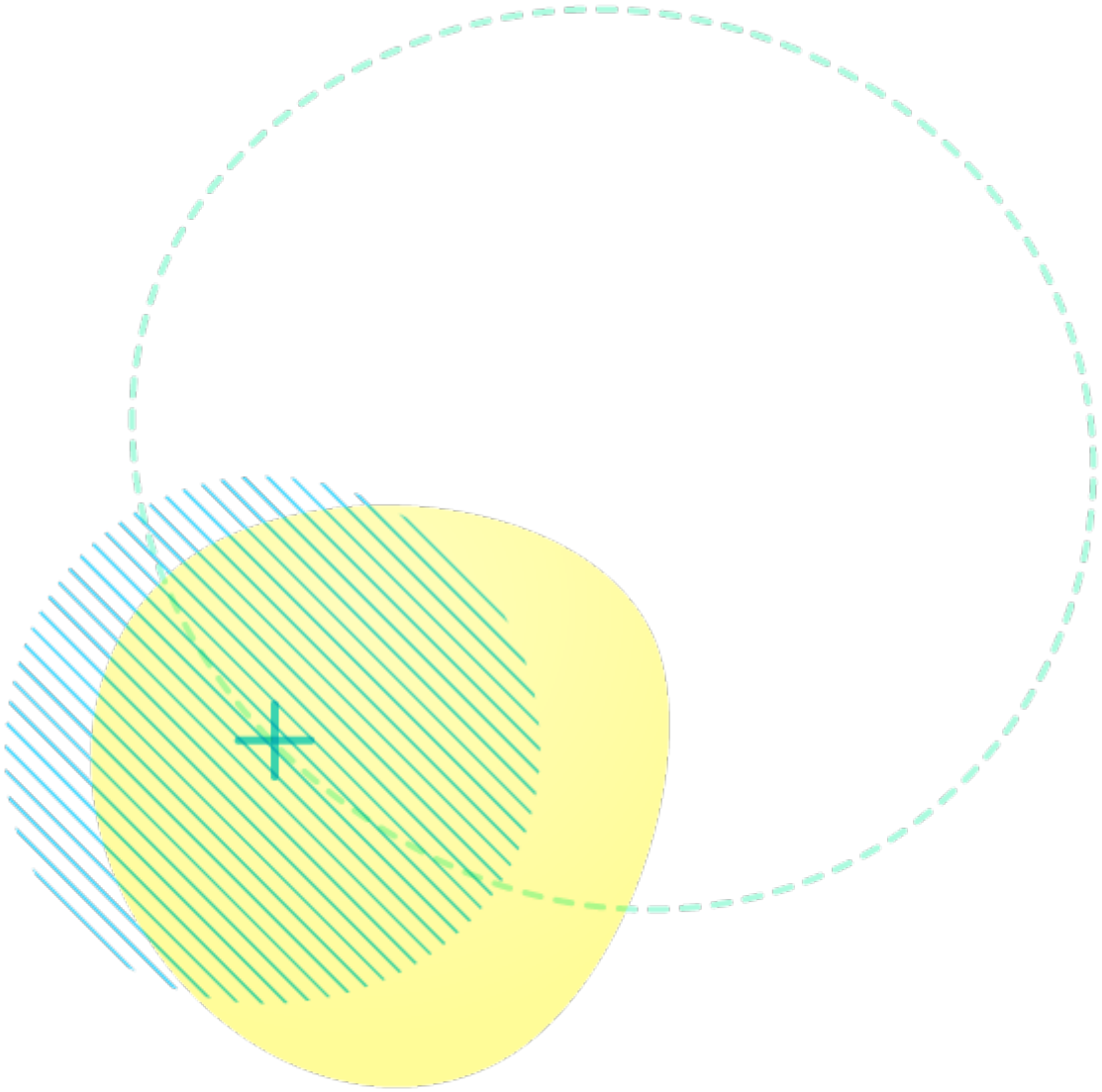
L'étude psychosociologique (volet 2, mission 1), ayant pour objectif de caractériser et compléter la typologie des propriétaires-bailleurs initialement identifiée par le CEREMA (volet 1), met à disposi-

tion de la MEL, de la Ville de Lille, d'Action Logement, et de ses partenaires Espacité et Claire-Marie Mériaux, plusieurs livrables.

- Un diaporama ainsi qu'une présentation orale auprès du comité scientifique concernant les premiers résultats de l'étude ;
- Le présent rapport restituant l'intégralité de l'analyse des résultats de l'étude.

L'ensemble des livrables a pour objectif l'appropriation optimale des éléments psychosociologiques de l'étude et vise ainsi à la restituer de la manière la plus accessible. Travaillant à l'applicabilité des sciences humaines et sociales, nous nous appuyons sur la création de visuels innovants, telles que les matrices sensibles, permettant de donner à voir les différentes représentations et subjectivités des propriétaires bailleurs du territoire.

Partie III – Les résultats généraux de l’étude psychosociologique



Précautions de lecture

Champ disciplinaire

Avant de présenter les résultats de notre étude, il convient d'y adjoindre quelques recommandations de lecture pour assurer la juste compréhension et l'appropriation optimale des données sensibles que nous restituons. L'étude étant ancrée dans le champ disciplinaire de la psycho-sociologie, nous visons à mettre en lumière les perceptions, les représentations et les comportements des propriétaires bailleurs que nous avons interrogés en tant qu'ils s'inscrivent dans un contexte social spécifique, celui du territoire de la MEL à cette période donnée, et aussi en tant qu'individus qui appartiennent à un groupe social spécifique jouant un rôle, volontairement ou non, conscient ou non, dans l'évolution du parc locatif privé. Les disciplines de la psychologie sociale et de la sociologie urbaine, de par leurs approches méthodologiques qualitatives, entendent ainsi recueillir, traiter, analyser et restituer les éléments recueillis sur le sujet. Ces disciplines considèrent ainsi le parcours de certains propriétaires bailleurs, leurs conditions socio-économiques ou encore les groupes sociaux dans lesquels ils s'inscrivent ou auprès desquels ils se socialisent. Toutefois, elles ne peuvent suffire à elles seules pour comprendre les mobilisations, ou les non-recours, des dispositifs qui prennent racine dans des motivations qui leur sont singulières. En cela, la complémentarité de l'étude psycho-sociologique menée par Sociotopie à celle, quantitative, réalisée par le CEREMA offre à la MEL, la Ville de Lille et Action Logement la connaissance fine de la diversité des principaux profils de propriétaires bailleurs de leur territoire.

Conditions de constitution du panel

Dans une enquête qualitative, nous ne cherchons pas la représentativité, mais à identifier la diversité des profils, afin de nous assurer de couvrir une gamme étendue d'expériences vécues et des discours qui en découlent. Nous nous focaliserons donc ici sur la diversité des profils des propriétaires-bailleurs, et non sur leur pondération – ce qui est réalisé dans le cadre de l'étude du CEREMA.

Pour permettre une correspondance entre l'enquête qualitative et l'enquête quantitative, voire de permettre une généralisation des données issues de l'enquête qualitative, nous nous assurerons tout au long de l'enquête que les profils démarchés respectent, dans une certaine mesure, la socio-démographie des propriétaires bailleurs détaillée dans l'étude du CEREMA.

La composition de ce panel prend forme tout au long de l'étude en se nourrissant des échanges avec les partenaires et acteurs institutionnels du logement. Pour assurer la diversité de profils enquêtés, nous multiplions les canaux de recrutement et sollicitons le soutien d'une dizaine d'acteurs. Cela permet à la fois de saisir des enjeux contextuels spécifiques à certains dispositifs mais aussi à augmenter le nombre de mises en contact avec les propriétaires bailleurs pouvant être intéressés pour participer à l'enquête. Aussi, dans un souci de protection des données, nous portons une grande attention à la déontologie de l'enquête et à la transparence des conditions de l'entretien pour l'enquêté·e. Sur appui du RGPD[23], nous avons demandé aux acteurs rencontrés de procéder eux-mêmes à la première mise en contact afin d'obtenir dans un premier temps le consentement du propriétaire bailleur à être contacté par Sociotopie. Bien que cette phase soit coûteuse en temps, elle s'avère nécessaire à la fois pour sa licéité, pour conditionner une relation de confiance et enfin pour présenter en amont le contexte et les objectifs de l'étude, l'exploitation du matériau issu de sa participation, son anonymisation, pour permettre aux propriétaires bailleurs de devenir des acteurs à part entière de la démarche, tout en garantissant leur anonymat et le respect de leur parole.

De manière complémentaire, nous avons effectué le recrutement des propriétaires bailleurs par des canaux plus informels (bouche-à-oreille, voisinage…), ce qui nous a permis de prendre contact avec des personnes éloignées des structures institutionnelles ou d'accompagnement et ayant, potentiellement, des profils différents de ceux rencontrés à partir du réseau des acteurs du logement.

Premiers résultats

Premiers résultats quantitatifs

Dans un premier temps, nous nous attacherons à présenter la composition de notre panel d'étude en décrivant les principaux indicateurs socio-démographiques afin de le mettre en contraste avec celui de l'étude quantitative du CEREMA.

2 Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), entré en application le 25 mai 2018

3 Conformément à la réglementation en vigueur, Sociotopie tient également un registre actualisé de traitement des données personnelles collectées dans le cadre de cette enquête, comportant : le nom et les coordonnées du ou des responsables du traitement, les finalités, la description des catégories de personnes concernées et des catégories de données à caractère personnel, les catégories de destinataires, les délais de conservation, la description des mesures de sécurité prises concernant le stockage de ces données.

Panel de propriétaires bailleurs recrutés pour l'étude

Pour l'étude psycho-sociologique, nous avons sollicité 16 professionnels du logement, soit 9 structures différentes (voir Figure 3). Cette sollicitation, combinée à un recrutement par des voies plus informelles et des réseaux interconnaissances, nous a permis de rencontrer 21 propriétaires bailleurs au cours de 19 entretiens (deux entretiens ont été menés avec des couples de propriétaires bailleurs).

Figure 3: Réseau d'acteurs et de professionnels du logement sollicités pour la mise en contact avec des propriétaires bailleurs

Principaux indicateurs relevés

Nous avons donc rencontré 21 propriétaires dont 2 couples qui étaient propriétaires en indivision. Ces derniers ont été comptabilisés comme 4 propriétaires en tout. Le fait qu'ils et elles soient propriétaires en couple est une donnée parmi d'autres que nous avons pu collecter lors de ces entretiens.

Nous avons récolté systématiquement certaines informations auprès des propriétaires rencontré·es. Il s'agit du genre, de leur âge, de leur lieu de résidence, du nombre de biens qu'ils possédaient, du nombre d'années de propriété et enfin de la localisation de leurs locations.

L’entretien qualitatif reposant sur la confiance de l’enquêté·e en ses interlocuteur·ices, ainsi qu’au respect de sa vie privée, nous n’avons pu collecter que les informations que les propriétaires consentaient à nous donner. Certains indicateurs n’ont ainsi pas pu être connus chez tous les propriétaires en raison de leur méconnaissance de l’information ou de leur refus de nous la communiquer. Il s’agit, par exemple, de l’ancienneté de leurs biens (méconnaissance) ou du niveau de revenus issus de leur activité de location (refus).

Nous tenons néanmoins à rappeler que la collecte de ce type d’informations, même si elle est très instructive, n’est pas l’objet d’une étude qualitative. L’enjeu est de faire émerger les logiques d’actions et les perceptions des propriétaires. Le fait de mettre l’accent sur certaines données statistiques peut atténuer la relation de confiance et la libération de la parole attendue de l’entretien.
D’autre part, l’étude qualitative, si elle vise à rencontrer une diversité d’acteurs, ne tend pas à l’exhaustivité. Un échantillon de 21 personnes pour 110 000 propriétaires bailleurs sur le territoire métropolitain ne saurait, dans aucun cas, atteindre la représentativité d’un point de vue statistique.

Toutefois le recrutement des divers propriétaires de l’étude s’est assuré d’une certaine diversité des profils comme nous allons le présenter dans un premier temps, et de se rapprocher autant que possible des données générales produites par le CEREMA, comme nous allons le voir dans un second temps.

Présentation quantitative du panel et comparaison avec les résultats du CEREMA :

Le genre des propriétaires bailleurs

Au cours de cette étude nous avons rencontré 9 femmes et 12 hommes propriétaires bailleurs et bailleresses. Soit 43 % de femmes et 57 % d'hommes (arrondi par excès à l'unité).

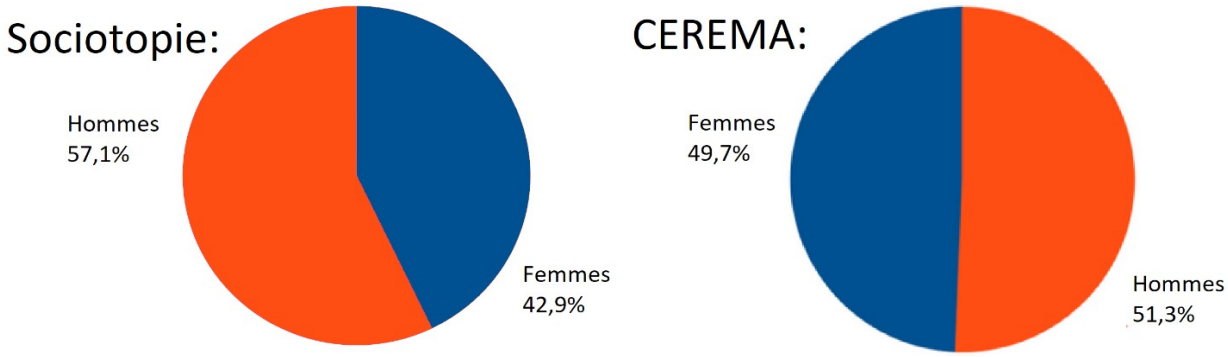


Figure 4: Comparaison du genre du panel de Sociotopie avec l'échantillon du CEREMA

Le CEREMA ayant établi que les propriétaires bailleurs et bailleresses étaient quasiment à égalité, avec une petite majorité d'hommes (51,3 %) nous avons cherché à atteindre une parité dans notre panel. Nous avons néanmoins rencontré plus d'hommes que de femmes comme le démontre la figure ci-dessus.

Leur âge

Les propriétaires que nous avons pu rencontrer étaient âgés de 30 à 81 ans, avec un âge moyen de 49 ans. Pour ce qui est de l'âge médian il était de 45 ans, ce qui signifie que 50 % de l'échantillon avait moins de 45 ans et l'autre moitié avait plus de 45 ans.

Encadré 2 : **L’intérêt de la médiane**

La médiane nous permet de lisser les effets de surreprésentation de cas particuliers. S’agissant ici de la variable de l’âge, un cas particulier serait une personne très jeune ou très âgée par rapport à un panel donné. La moyenne étant ici plus élevée que la médiane, il y a dans notre échantillon certain·es propriétaires particulièrement âgé·es. Si l’âge moyen est bien de 49 ans il n’en reste pas moins que la moitié de notre échantillon a moins de 45 ans.

Leur ancienneté en tant que bailleurs

Il a été posé comme question à tous les propriétaires bailleurs rencontré·es depuis combien de temps ils étaient propriétaires. Nous pouvons donc faire un tour d’horizon de l’expérience qu’ont nos différents propriétaires. Encore une fois les réponses ont été très disparates, allant de moins de 6 mois depuis le premier achat à une trentaine d’années. Néanmoins les propriétaires que nous avons rencontrés ont en moyenne 13 années d’ancienneté en tant que propriétaires bailleurs.

Leurs lieux de résidence

Les propriétaires ayant participé à cette étude habitaient au sein de la métropole pour certain·es lorsque d’autres vivaient à plus de 600 kilomètres de celles-ci. Nous avons pu synthétiser les différents lieux de résidence des propriétaires dans le graphique suivant (Figure 5)

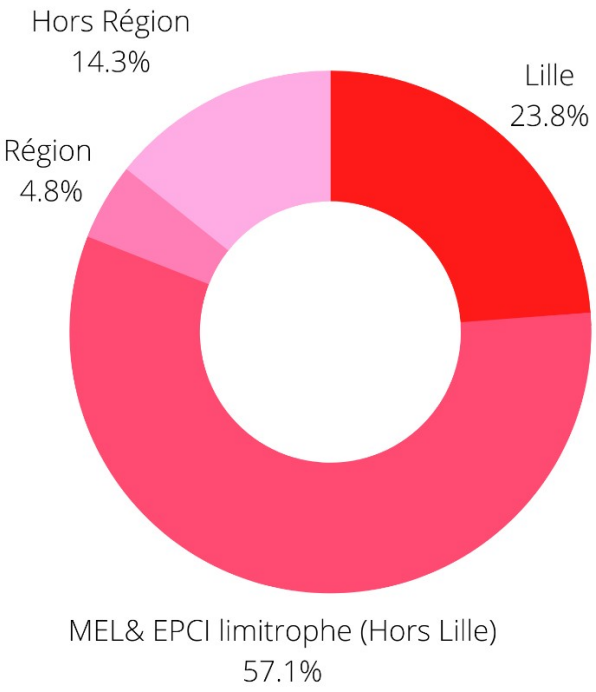


Figure 5: Classement des différents propriétaires du panel en fonction du lieu de leur résidence principale, Sociotopie, 2021

6

Parmi les 21 propriétaires rencontré·es, 12 habitaient la MEL (ou un EPCI limitrophe), dont 5 habitaient Lille. Un·e seul propriétaire habitait dans la région Hauts-de-France, tandis que 3 habitaient en dehors de la région Hauts-de-France.

Nos enquêté·es habitent donc principalement dans la MEL, à plus de 80 %, sachant que le profil d'habitant dans un EPCI limitrophe n'est que très peu représenté (1 seul propriétaire). D'autre part, un quart d'entre-eux réside plus précisément à Lille. Ils étaient plus de trois quarts à habiter dans la région Hauts-de-France. Il nous faut aussi préciser que l'ensemble des enquêtés habitant en dehors de la Région Hauts-de-France rencontrés étaient dans des dynamiques de revente de leurs biens lillois, avec des actes de vente à des niveaux plus ou moins avancés.

Par rapport aux chiffres du CEREMA, notre panel comporte plus de résident·es de la MEL (ou d'un EPCI limitrophe). Cette part est de 62,3 % selon les recherches du CEREMA, dans notre panel 81% des propriétaires habitent la MEL.

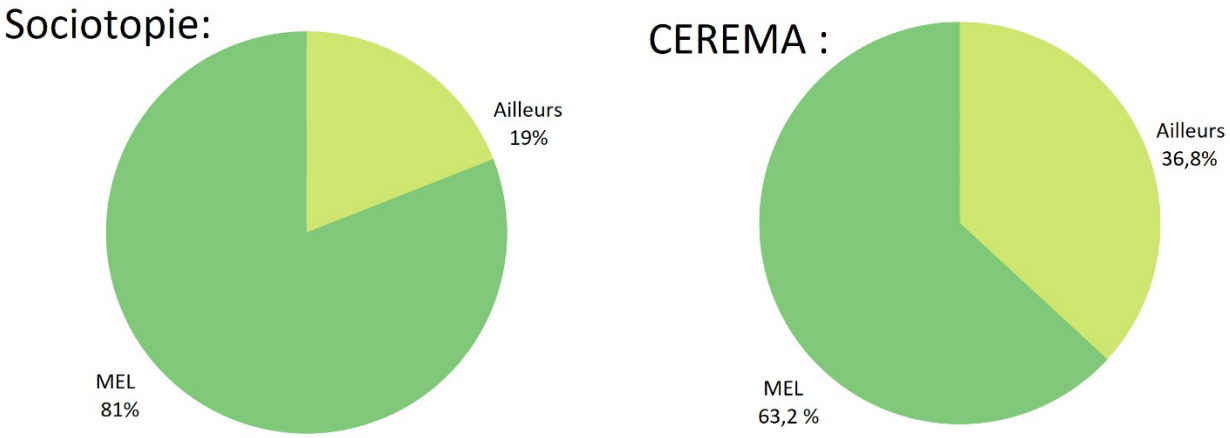


Figure 7 : Comparaison du lieu de résidence entre le panel de Sociotopie et l'échantillon du CEREMA

Il s'agit d'un biais de recrutement, que ce soit pour les réseaux informels ou institutionnels le paramètre géographique entre en jeu. En effet, les réseaux informels nous ont mis en contact principalement avec des bailleurs habitant le territoire. Les réseaux institutionnels, pour leur part, nous ont redirigé vers des bailleurs qu'ils voyaient fréquemment, donc des bailleurs habitant aussi sur la métropole. Enfin, la disponibilité des bailleurs pour un entretien relativement long que nous proposions est facilitée par leur proximité.

Leur nombre de propriété

La diversité du groupe peut encore se voir quant aux nombres de propriétés. Certain·es propriétaires ne possédaient qu'un seul bien quand d'autres en géraient une vingtaine, voire une cinquantaine.

Néanmoins, nous pouvons condenser ce groupe très homogène en donnant sa médiane. Le nombre médian de logements de notre groupe est de 3, ce qui signifie que 50 % des propriétaires rencontré·es possèdent moins de 3 logements et l'autre moitié en possède plus.

Le nombre de logements moyens possédés par les propriétaires que nous avons rencontré·es est lui de 7 biens mis en location. Cette moyenne de 7 logements est surtout le fruit de 3 propriétaires possédant entre 20 et 50 logements. Ces grands propriétaires faisant ainsi augmenter le nombre moyen de logements de notre groupe.

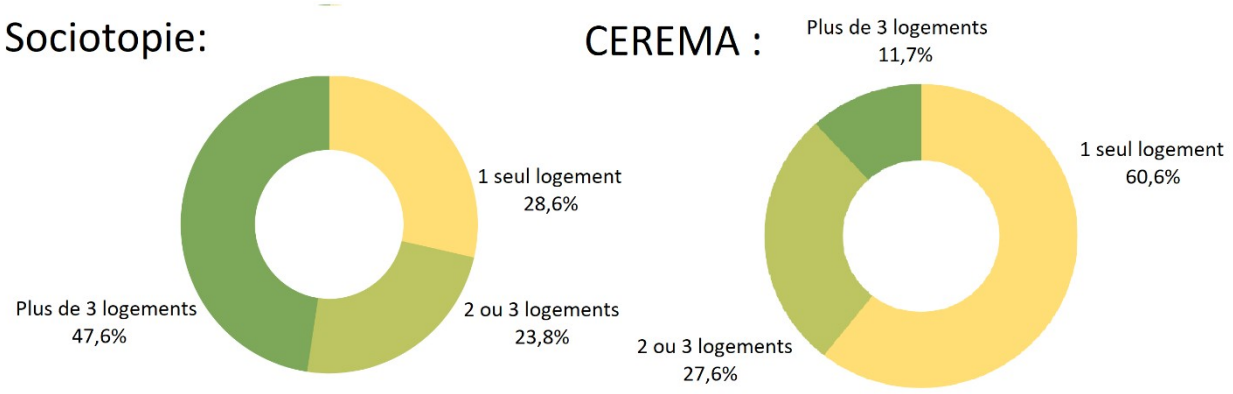


Figure 8: Comparaison du panel d'enquêté·es et de l'échantillon du CEREMA en fonction du nombre de logements possédés

Ainsi nous avons rencontrés 6 propriétaires ne possédant qu'un seul logement, 5 propriétaires possèdent 2 ou 3 logements et 10 propriétaires possédants plus de 3 logements. Nous constatons que l'échantillon le plus représenté dans notre étude est le propriétaire de plus de 3 logements, qui en constitue presque la moitié alors qu'il ne représente que 11,7% des propriétaires bailleurs du territoire de la Métropole lilloise selon les chiffres du CEREMA.

Cette tendance à la sur-représentation des profils ayant plus de 3 logements peut s'expliquer par le recrutement institutionnel. En effet, les propriétaires vers lesquels nous ont renvoyé les acteurs institutionnels sont souvent des habitué·es, des propriétaires qui ont beaucoup de logements, voire dont c'est la seule activité, qui connaissent les acteurs, et avec qui ils s'entendent bien.

À l'inverse, la part de propriétaires ne « possédant qu'un seul logement » qui était majoritaire (à 60,6 %) dans les chiffres du CEREMA, ne représente que 28,6 % de notre échantillon. Ceci s'explique par le fait que des « petits » propriétaires sont généralement plus isolés ou ont moins conscience d'appartenir à la catégorie des propriétaires bailleurs puisqu'ils consacrent potentiellement moins de temps à cette activité.

La localisation de leurs propriétés

Le patrimoine des propriétaires enquêtés est situé sur diverses communes de la Métropole lilloise. Pour représenter la diversité des lieux où se trouvent leurs locations nous avons opté pour une représentation cartographique. Celle-ci ne représente pas l'ensemble des biens possédés par les propriétaires enquêtés (qui sont au nombre de 153), mais la diversité des localisations du patrimoine des propriétaires enquêté·es.

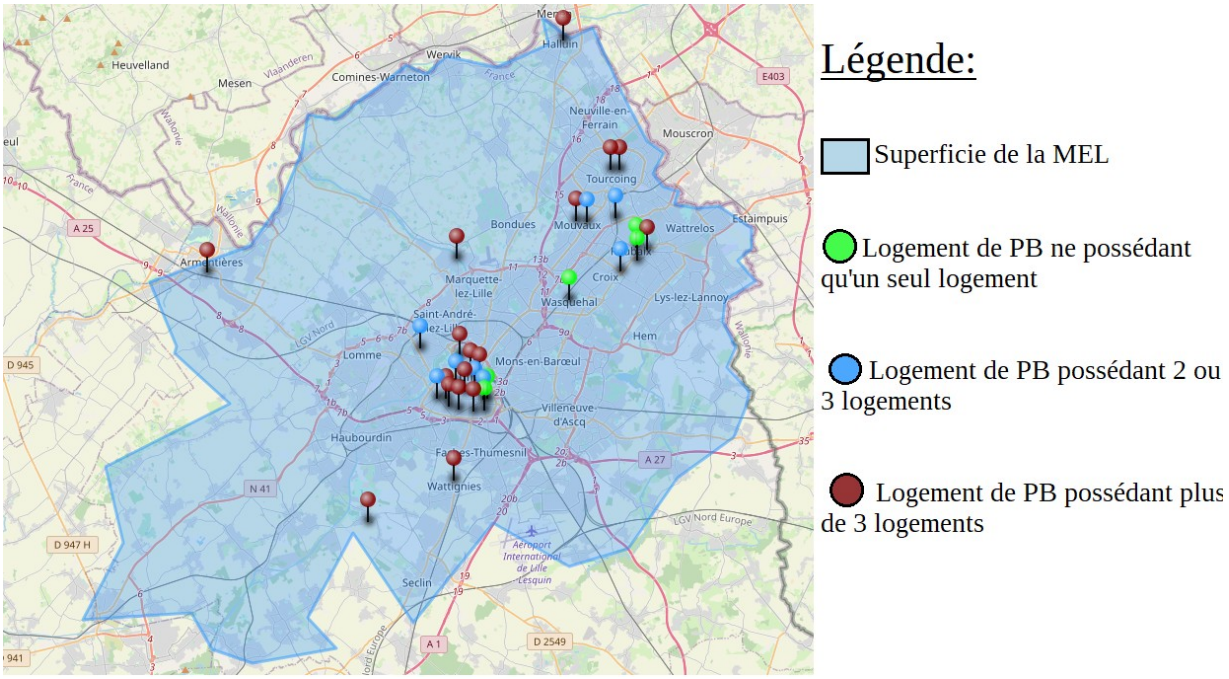


Figure 9: Localisation des biens locatifs des différents propriétaires en fonction de leur nombre de propriétés

Nous avons choisi de reprendre la classification selon le nombre de propriétés pour différencier les propriétaires sur cette carte. Nous pouvons nous rendre compte qu'il y a surtout des propriétaires de plus de 3 logements qui possèdent des logements à Lille. Cet effet est encore minoré par le fait que nous ne représentons pas toutes les locations de ces propriétaires mais seulement 1 point par commune où ils possèdent une location.

Niveau de vie des propriétaires enquêté·es

Pour obtenir cette information, le CEREMA s'était basé sur les carreaux de niveaux naturels de l'INSEE, et, de ce fait, sur le lieu de résidence des propriétaires bailleurs pour estimer leur niveau de vie. Nous n'avons pas pu utiliser la même méthode puisque nous ne collections pas systématiquement d'informations d'identification aussi précises que l'adresse des propriétaires rencontrés.

S'il a pu être possible d'obtenir un ordre d'idée du niveau de vie de certain·es propriétaires rencontrés à partir de certains indicateurs donnés lors de l'entretien, cela n'a pas été le cas pour tous. D'autant plus que certain·es propriétaires tenaient à leur anonymat ou à rester discrets en matière fiscale. Ainsi, nous ne disposons pas d'indicateurs fiables du niveau de vie de nos enquêté·es.

Premiers résultats qualitatifs

Nous restituons dans cette partie les résultats de nature qualitative. C'est-à-dire, les pratiques des propriétaires bailleurs, les difficultés rencontrées ou leurs besoins. Ainsi, au travers de ce rapport, nous proposons de nous intéresser au « *pourquoi* », aux éléments sensibles des parcours de vie des propriétaires-bailleurs et à leurs ressentis afin de restituer l'expression précise de chaque personne interrogée.

Panorama des thématiques et diversité des domaines identifiés en lien avec le métier de propriétaire bailleur

L'identification de ces éléments de nature qualitative nécessite de procéder à une analyse thématique des discours qui ont été recueillis et retranscrits. Cette analyse permet la catégorisation et hiérarchisation des différents propos des propriétaires bailleurs en thématiques et sous-thématiques. Ce travail a été opéré à partir du logiciel d'aide à l'analyse thématique Sonal. Il permet d'assigner aux propos des enquêtés des thématiques ou sous-thématiques, représentées sous un code couleur. Sur l'impression-écran du logiciel Sonal (Figure 10), chaque bande colorée représente un entretien, rattaché à sa bande sonore, retranscrit puis thématisé.

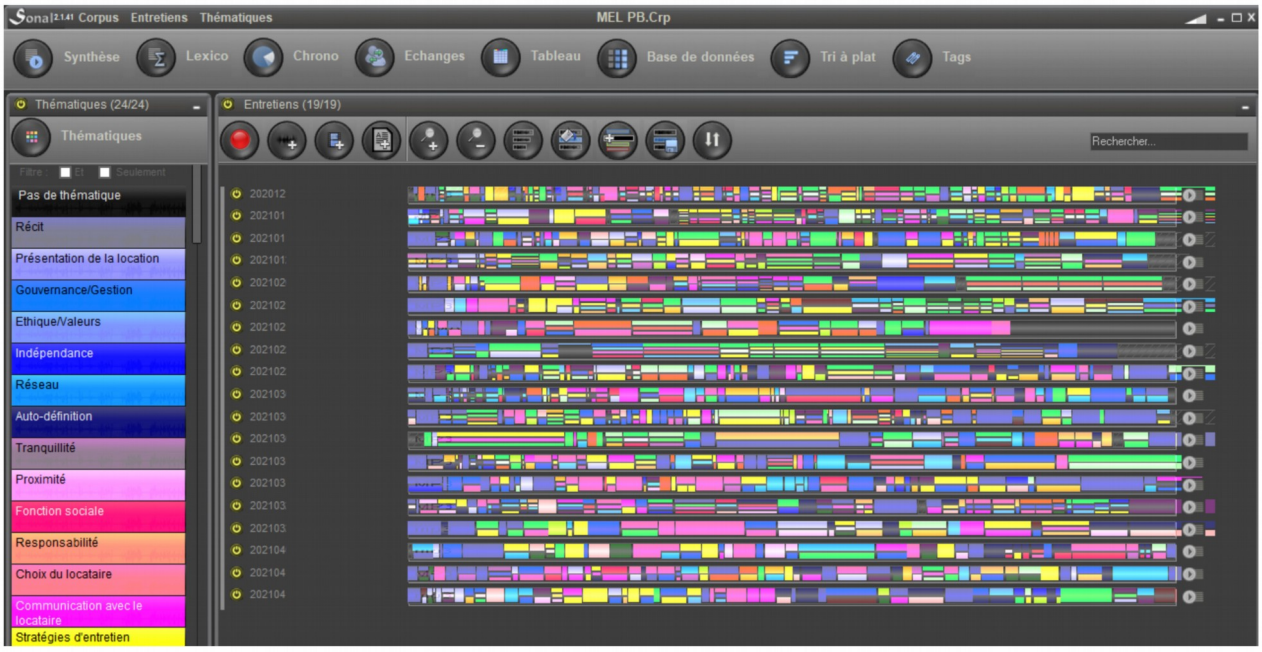


Figure 10: Impression écran du logiciel Sonal répertoriant une partie des thématiques identifiées et l'ensemble des entretiens menés, retranscrits et thématisés

Les récits de vie étant, par nature, non linéaires, il est complexe pour la personne enquêtée d'être en mesure de restituer l'ensemble de son parcours de manière chronologique ou structurée. L'analyse thématique vise alors à restructurer l'ensemble des propos en identifiant de manière exhaustive l'ensemble des domaines qui sont concernés par la gestion locative puis, dans un second temps, de soumettre à l'analyse les domaines qui sont les plus saillants et les plus significatifs de l'ensemble des entretiens. Nous avons ainsi procédé à une cartographie des différentes thématiques symboliques de la gestion locative, qui ont été soumis à un traitement approfondi que nous présentons dans la partie suivante (Figure 11).

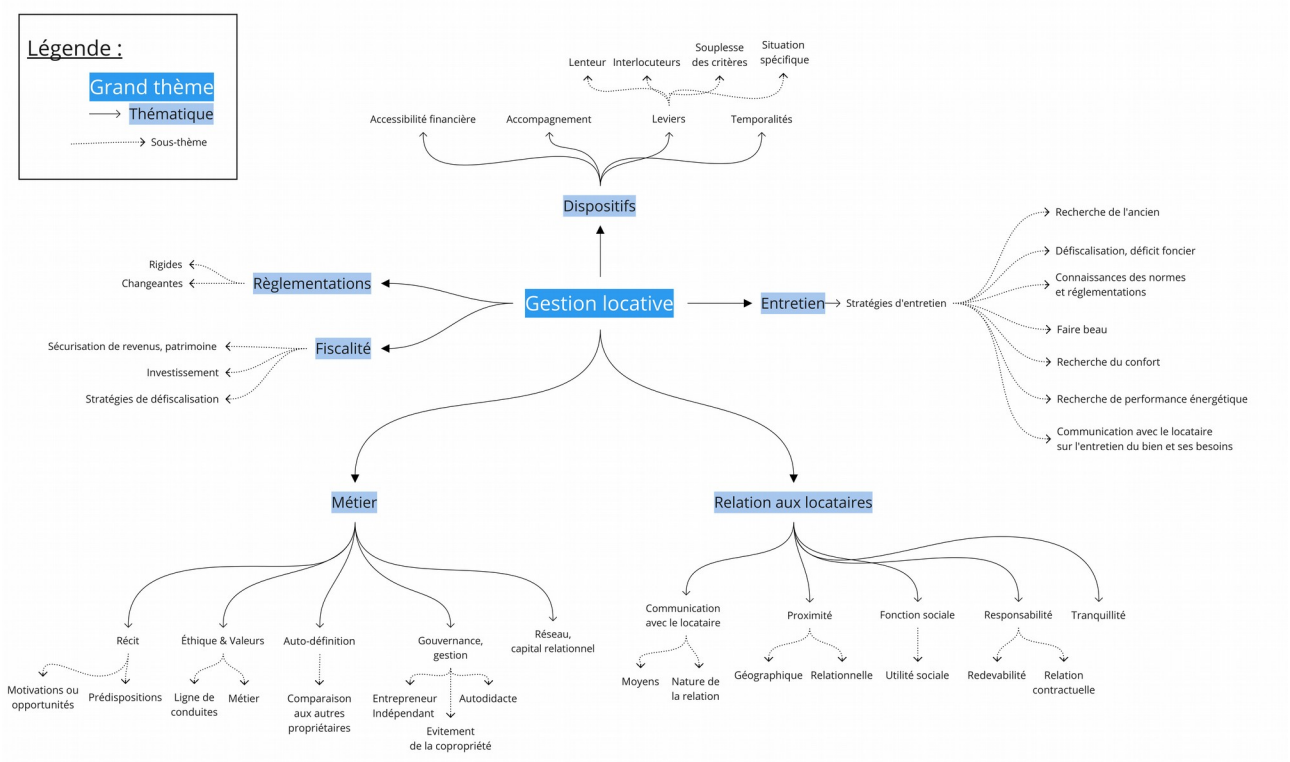


Figure 11: Cartographie des thématiques et sous-thématiques identifiées et analysées pour l'étude psycho-sociologique sur les parcours des propriétaires bailleurs de la MEL

Enseignements généraux

Nous allons présenter les éléments principaux identifiés de manière transversale dans les discours des propriétaires bailleurs que nous avons interrogés. Ceci vise, tout d'abord, à dresser une compréhension de la manière dont les propriétaires bailleurs perçoivent le parc locatif privé de la MEL. Dans un second temps, nous évoquerons si ces éléments de contexte, tels qu'ils sont perçus par les propriétaires bailleurs, sont décisifs vis-à-vis de leurs motivations à entrer ou poursuivre dans la gestion locative. Enfin, nous confronterons ces deux parties afin de répondre à la question de l'existence, ou non, d'approches différenciées entre propriétaires bailleurs. Dans cette partie, nous examinerons de manière qualitative l'existence des différents profils de propriétaires bailleurs en analysant les différences de positionnement par rapport à leur manière de gérer leurs biens.

Perception du contexte locatif de la MEL par les propriétaires bailleurs

Pour les propriétaires bailleurs interrogés, le choix d'incarner la gestion locative sur ce territoire repose sur plusieurs raisons. La raison majoritaire étant la proximité du lieu de résidence avec celui des biens. Toutefois, lorsque nous approfondissons les entretiens sur cette thématique, nous constatons la conscience, parfois développée au moment-même de l'entretien, d'une spécificité liée au territoire, comparée aux marchés locatifs des autres villes ou régions.

> *Il se trouve que les marchés sont un peu différents à Lille, on peut relativement facilement acheter des immeubles de rapports à Lille, ce qui n'est pas possible [dans ma ville d'origine]. Donc on a dû adapter notre stratégie.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

Les propos issus des entretiens font écho aux éléments évoqués en partie I de ce rapport, à savoir que la situation de marché immobilier tendu sur la MEL offre une certaine assurance aux propriétaires bailleurs à trouver aisément des locataires pour occuper leurs biens et avoir un rapide retour sur investissement.

> *Je sais qu'on a un déficit cruel de biens immobiliers, de locations. La preuve, moi j'ai eu 3 500 vues sur mon annonce alors que je l'ai mise dimanche dernier, donc en une se-*

maine et demie. Avec des gens qui sont dans des situations extrêmes (...) des gens sont en souffrance de pas avoir de toit. Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 4 ans

Ce qui est également constaté par les propriétaires bailleurs, conjointement avec les pouvoirs publics, ce sont les disparités géographiques de cette tension locative. La ville de Lille étant celle qui concentre un nombre plus important de demandes, elle est effectivement représentée comme le territoire cible par les propriétaires bailleurs. Au-delà de l'attractivité de ce territoire, ils évoquent un enjeu qui lui est spécifique : la faible part de logements de qualité disponibles.

Ma vision, pour avoir visité beaucoup d'immeubles avant d'avoir visité celui-là, c'est qu'il y a quand même beaucoup de logements insalubres. J'étais vraiment étonné par la non-qualité des logements. Ils nécessitaient tous de tout refaire. Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

Toutefois, nombre de propriétaires bailleurs expriment que cette part de logements de mauvaise qualité est une opportunité puisqu'elle permet à plusieurs d'entre eux d'accéder à la gestion locative du fait de leur coût moindre. Pour d'autres, elle peut également présenter des avantages fiscaux plus intéressants que l'achat de biens neufs.

C'est aussi l'opportunité d'acheter sur Lille, ce que je n'avais pas fait avant car c'était trop cher. Essayer de rénover quelque chose de bien sur Lille. Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

Au cœur de cet enjeu de réhabilitation du parc ancien, il a été mis à jour, par les propriétaires bailleurs, une insuffisance de la diversité des types de biens existants sur le territoire de la MEL. La typologie des maisons T3-T4 particulièrement comporte des caractéristiques propres au patrimoine ancien et se trouve plus sujette aux difficultés de préservation (division ou démolitions). Leur raréfaction sur le parc locatif privé est ressentie par plusieurs des propriétaires bailleurs interrogés qui se questionnent sur une offre insuffisante face à une demande qui n'a pas diminué.

[Dans ce bien] y'a 5 chambres, un séjour. Une belle maison où on peut mettre plein d'enfants (...) Ce type de logement ça n'existe plus. (...) J'ai l'impression que y'a plus de logements comme ça pour les grandes familles. (...) J'avais que des familles avec 4-5 enfants mais y'a plus de logement. Les gens vivent dans les logements avec 2 ou 3 chambres... Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans

Après avoir questionné les propriétaires bailleurs sur leurs perceptions du parc locatif privé de la MEL, nous les avons interrogés sur leurs connaissances et expériences des dispositifs qui existent sur ce territoire. Il s'est avéré un certain manque de lisibilité d'une grande part des personnes interrogées. Nous avons en effet constaté, qu'au-delà d'un manque d'information, il existait aussi plu-

sieurs confusions dans l'identification des interlocuteurs ; entre les dispositifs existants à l'échelle nationale (l'Anah notamment), ceux de la Métropole ainsi que ceux des structures particulières (par exemple, les agences d'intermédiation locative).

> *J'étais absolument pas au courant de ça, ce genre de trucs d'assurances je sais pas à qui m'adresser pour les régler, ni rien. Donc le banquier m'a un peu mis la puce à l'oreille pour que je refasse bien les contrats. Je trouve qu'il faut beaucoup aller à la pêche aux infos tout seul, j'ai pas trouvé de centre où je pouvais poser ma question.* Propriétaire bailleresse gérant 3 biens depuis 4 ans

> *Si je commence à trouver le mode d'emploi de l'Anah je continuerais en social.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

Lorsque les différents dispositifs, qu'ils soient de nature incitative ou corrective, sont clairement identifiés, leur pertinence ou efficacité sont parfois questionnées par les propriétaires bailleurs. Ce qu'ils expriment porte principalement sur le manque de souplesse soit des critères d'accès aux accompagnements, soit des réglementations et normes ou encore des cahiers des charges imposés pour bénéficier d'une subvention.

> *Ce sont des critères délirants en termes de coûts d'artisans et de matériaux, inadaptés à la réalité des chantiers. (...) Il y a un décalage entre coût réel, le déroulement réel, les besoins réels...* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

> *Cette histoire de blocage des loyers pour éviter les abus, je ne conteste absolument pas. Mais la manière dont c'est mis en place pour moi ça encourage à faire le minimum [de travaux]. Entre l'intention et l'exécution y'a un gros écart.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 5 ans

Une autre des raisons de la remise en question des dispositifs existants réside dans la perception d'un manque d'équité, pour le propriétaire bailleur, vis-à-vis des conditions de gestion des biens. Certains propriétaires bailleurs interrogés ont exprimé ressentir une méfiance de la part des institutions instruisant les demandes.

> *Je sais que le droit est contre les propriétaires. Je n'en ai pas l'expérience mais je le sais.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

> *Y'a des choses qui sont faites de telle manière, on se sent vraiment visé pour être taxé, pour nous obliger à faire des travaux.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans

En contraste à ces représentations-ci, plusieurs propriétaires bailleurs ont fait part, de manière générale, d'une expérience positive de l'accompagnement existant. Cette représentation valorisante des accompagnements semblerait participer à une motivation de poursuivre la gestion locative sur ce territoire.

> *Ça donne un sacré coup de main et ça permet de valoriser un bien, de faire des travaux. Les résidents sont contents et puis ça se passe bien. D'ailleur,s là je vais refaire une campagne de travaux avec eux.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 30 ans

Par ailleurs, ce sont ces mêmes propriétaires bailleurs qui, à l'issue d'une expérience d'accompagnement, expriment une évolution de leur perception de l'accompagnement. Il semblerait que l'accompagnement permette au propriétaire bailleur de saisir l'étendue des aides existantes, d'être en mesure d'identifier les interlocuteurs du territoire et d'apprécier plus amplement la mobilisation de ceux-ci.

> *Il y a un dispositif qui est vachement bien justement avec la MEL. [L'agence d'intermédiation locative] connaît mieux ça que moi, ça change souvent, j'ai beau être très fort au courant, en réalité il y a plein de choses qu'on ne connaît pas, donc il faut se faire accompagner, c'est sûr. Il y a un dispositif où jusqu'à un certain montant ils prennent un peu : travaux de rénovation, des radiateurs, des trucs comme ça.* Propriétaire bailleur gérant 50 biens depuis 25 ans

On constate que certaines perceptions du territoire concourent à son attractivité pour les propriétaires bailleurs, comme la forte demande qui y règne, et la part de logements anciens à rénover. A l'inverse, certaines caractéristiques des politiques publiques et dispositifs mis en place par la MEL jouent un rôle de repoussoir pour certains propriétaires bailleurs. Cette vision n'est néanmoins pas partagée par tous. Les représentations des propriétaires bailleurs dépendent des raisons qui les ont motivés à s'engager dans la gestion locative. Nous allons voir que ces dernières sont multiples.

Les motivations des propriétaires bailleurs à s'engager dans la gestion locative

Dans cette partie nous étudierons les raisons qui expliquent l'insertion des propriétaires enquêté·es dans la gestion locative. Elle fera aussi apparaître les attentes des propriétaires vis-à-vis de cette activité. Le fait de devenir propriétaire bailleur étant symbolisé par le premier achat, nous nous attacherons à décrire les raisons qui ont motivé ce premier achat. Mais ces propos ne sauraient se circonscrire aux raisons de l'achat du premier bien, ils doivent s'étendre à une vision plus large de l'activité de bailleur. Nous parlerons ici d'intentions, qu'elles soient conscientes ou non.

Les raisons sont multiples et diffèrent selon les propriétaires ; pour en ressortir des constantes nous avons compilé les propos des enquêtés et retenu les plus récurrents. Au-delà de la récurrence, nous présenterons aussi l'importance que leur ont donné les propriétaires, qui parfois nomment une des motivations comme cardinale dans leurs choix de devenir propriétaire bailleur.

Devenir propriétaire bailleur pour investir

Si tous les propriétaires ont des motivations différentes à entreprendre un projet immobilier locatif certains invariants demeurent. Parmi ceux-ci, le fait de considérer le locatif privé comme un investissement avant tout a été retrouvé chez la majorité des propriétaires bailleurs enquêté·es. Cette vision pouvait survenir dès le début de l'entretien lors de la présentation du premier achat ou émaner de réponses à des questions diverses, notamment celle de l'autodéfinition de son activité.

> *Donc j'ai acheté une maison en 2013, pourquoi ? Parce que j'avais un peu de sous, un peu de sous en plus. Pourquoi une maison et pas des actions en bourses, c'est ça la question ? Parce que j'y comprends rien à la bourse et les maisons je comprends mieux, c'est plus facile.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

> *On est des investisseurs, on investit pour plus tard. Oui, investisseurs.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 1 an

Pour une part importante d'entre eux, l'accessibilité financière est essentielle pour permettre le premier achat. Le fait qu'il existe sur le territoire des biens à des prix abordables leur a permis de s'insérer dans la gestion locative.

> *Pourquoi je suis passée à de l'habitation ? Parce que c'est aussi un plus petit ticket d'entrée. On peut acheter pour 150 000 une habitation ou pour même moins, enfin en l'occurrence là c'était 150 000 tandis qu'en commercial ça commence à 500 000...* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

On constate donc que le besoin d'investir est une motivation commune à l'ensemble des propriétaires rencontré·es.

La recherche de l'indépendance

Certaines particularités de la gestion immobilière locative sont rappelées par les propriétaires comme étant cruciales. Le fait de gérer soi-même son bien en fait partie. Ils n'envisagent alors celles-ci que sous le prisme de l'indépendance qu'elle leur procurera, financière comme décisionnelle. La motivation à devenir propriétaire bailleur est donc conditionnée à une gestion indépendante pour beaucoup.

> *Du coup, je me suis dit que si à un moment on veut qu'il y ait de la rentabilité, il faut se mouiller, il faut se lancer. Donc j'ai commencé à rechercher un appartement ou immeuble pour réussir à faire de la location par moi-même.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 15 ans

> *Je cherchais un immeuble complet. Voilà, je suis indépendant, je peux faire sans demander aux autres.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 4 ans

Parfois l'indépendance de cette activité est recherchée pour permettre une indépendance financière plus totale. Mais nous reviendrons sur la question de la sécurisation financière plus après.

> *Je ne trouvais pas d'emploi en CDI intéressant (...) Fallait se démerder. Il faut se créer une activité sans dépendre d'un homme.* Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans

L'indépendance que permet l'activité de propriétaire bailleur a aussi un corollaire qui est la solitude qu'elle crée. Certain·es propriétaires l'avancent comme étant un avantage, lié à leur personnalité, lorsque d'autres le voient comme un inconvénient.

> *[Une connaissance propriétaire bailleur] m'avait expliqué que c'est vraiment un métier de solitaire. (...) Quand on est tout seul, c'est pas toujours facile. Enfin, moi j'aime bien, ça me correspond bien.* Propriétaire bailleur gérant 50 biens depuis 25 ans

Les propriétaires rencontré·es recherchent donc le locatif pour l'indépendance financière et de gestion permise, parfois mise en comparaison à l'interdépendance du travail salarié.

Jouer un rôle social

Le choix d'avoir placé son argent dans l'immobilier est souvent mis en parallèle avec d'autres moyens de placements. Le choix d'investir dans l'immobilier plutôt qu'ailleurs est motivé par les spécificités de l'immobilier et plus précisément du locatif. Celui-ci est vanté pour sa pluridisciplinarité : les compétences en travaux manuels, en gestion de budget mais aussi et surtout l'aspect relationnel qu'il met en jeu.

> *Propriétaire bailleur c'est la fonction, après l'immobilier c'est un véhicule financier. Y'en a qui vont en bourse, y'en a qui font de l'assurance-vie et puis y'en a qui font de l'immobilier. Moi, j'aime bien l'immobilier parce qu'il y a un côté technique, un aspect financier et un aspect relationnel avec les locataires. Et honnêtement ça se passe très très bien avec mes locataires. J'ai des locataires qui sont adorables, j'ai pas de soucis avec eux, ils m'offrent le café.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans

D'autres vont plus loin et parlent du rôle social qu'implique le fait d'être propriétaire bailleur. Permettre à des gens de se loger est une des motivations des enquêté·es.

> *Y'a des fois je me dis : "Pourquoi je fais ça ? A quoi je sers ?" mais en fait je loge 25 personnes. (...) Je pense que je peux être fière.* Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans

Pour certain·es le logement proposé n'est pas seulement un bien mis en location mais la possibilité pour des personnes de s'épanouir dans leur vie quotidienne. L'attention portée à la qualité du logement en est donc décuplée. Proposer des logements de qualité dont ils et elles peuvent être fièr·es est une motivation de leur investissement voire une condition *sine qua none*.

> *On investit déjà à 2 avec ma femme, pour elle ça a toujours été très important de proposer quelque chose de décent. (...) Elle n'était pas forcément très à l'aise avec l'investissement locatif. (...) Pour elle c'était une vision un peu bourgeoise que d'avoir du locatif, ça l'a toujours mise un peu mal à l'aise. Donc on a trouvé un compromis, en lui promettant qu'on prendrait soin des locataires et qu'on ne serait pas des marchands de sommeil.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

> *Moi clairement ça m'intéresse pas de faire des choses dont je serai pas fier entre guillemets. En fait, j'ai déjà vu des biens d'investisseurs avec du premier prix partout, des kitchenettes, etc. (...) Je pense que, nous, ce qu'on cherche c'est plutôt d'investir dans quelque chose où les gens vont être bien, ils auront envie de rester, on aura peut-être moins de dégradation. (...) J'ai déjà vécu dans des endroits avec que du premier prix, une chaudière qui marche mal et une kitchenette pareil, je trouve pas ça normal en fait.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

Comme on peut le voir dans ce dernier extrait ce souci du bien-être du locataire est parfois avancé comme un gage de sa redevabilité. À savoir que si le propriétaire propose un logement décent le locataire serait plus à même de prendre soin de ce logement. Mais nous reviendrons sur cette logique de redevabilité plus loin.

Il nous faut néanmoins émettre une réserve face à l'importance que les propriétaires donnent au facteur « social » dans leur choix d'investir. En effet, un des biais qui peut influencer un entretien ou toute sorte de questionnaire est celui de la « désirabilité sociale ». Il s'agit d'une tendance que peut avoir l'enquêté à se présenter sous un jour qui lui paraît plus favorable. Les enquêtés en question ont une bonne connaissance de la perception générale que l'on se fait des propriétaires et pourraient être tenté·es de se placer à l'opposé de ceux-ci. Le fait d'appuyer sur le rôle social que revêt leur investissement permettrait de nuancer l'intérêt financier qu'ils ont premièrement évoqué.

Se créer une sécurité financière

L'investissement immobilier est présenté par beaucoup de propriétaires bailleurs comme une manière de générer un revenu supplémentaire. Au-delà d'une simple possibilité permise par la gestion locative il s'agit d'une des raisons pour lesquelles ils sont devenus propriétaires bailleurs.

Le fait de pouvoir sécuriser ses revenus actuels ou futurs est donc souvent évoqué par les propriétaires. Nous constatons qu'il est envisagé à des temporalités différentes, pour certain·es il s'agit de sécuriser sa retraite, donc d'adopter une vision au temps long et une rentabilité future de l'achat. Pour d'autres, tout l'enjeu est de sécuriser ses revenus actuels ou de les augmenter, donc de viser un apport immédiat, qui peut s'avérer nécessaire. Nous retrouvons donc des propriétaires qui l'envisagent comme une augmentation de leurs niveaux de vie à court terme.

> *Globalement j'arrive à gagner de l'argent, à gérer une trésorerie positive sur toute la durée de financement du bien, de l'amortissement. Ce qui fait que je ne mets pas d'argent de ma poche tous les mois.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans

Certain·es le considéreront même comme une alternative à un travail salarié, ou un palliatif à l'instabilité de celui-ci. Nous y trouvons une importance de l'indépendance financière que permet le fait d'être propriétaire bailleur dont nous parlions plus haut.

> *Ma mère était au foyer, on a toujours dépendu du seul salaire de mon père. Je pense avoir été marqué par 2 épisodes de chômage de mon père, et tout dépendait de lui. Ils n'avaient pas investi à côté, et je ne voulais pas répéter ça.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

Pour d'autres les bénéfices économiques de la gestion locative sont envisagés à plus long terme, il s'agit de s'assurer une retraite confortable.

> *Le but c'est vraiment ça, c'est que ça m'apporte un complément de revenu pour ma retraite et pas du tout pour gagner de l'argent aujourd'hui et arrêter de travailler. Je l'ai pas du tout fait dans ce sens-là, moi c'est vraiment pour un objectif à long terme.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 15 ans

Il peut aussi être envisagé à un terme encore plus long, celui de la succession.

> *Après, mon but c'est évidemment la transmission et que ce soit [mon fils] qui récupère le bien. Mais c'est peut-être égoïste mais avant tout, nous aussi, pour la retraite on sait pas combien on gagnera. Pour dire qu'on soit pas malheureux à la retraite.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 15 ans

Nous constatons que ces deux manières d'envisager la sécurisation économique se corrèlent assez souvent avec un autre facteur, celui de vouloir faire de la gestion locative son unique activité ou non. Les propriétaires qui envisagent une sécurisation des revenus à court terme sont plus nombreux à déclarer qu'il s'agit de leur unique activité, ou de vouloir que cela le devienne. Pour les profils qui

déclarent vouloir sécuriser leurs revenus, ils rappellent souvent qu'ils ne souhaitent pas en faire un métier et se définissent en opposition aux grands propriétaires.

Nous avions déjà rappelé l'intérêt financier que revêtait l'activité locative pour les propriétaires rencontré·es lors du premier paragraphe. Ici, nous pouvons comprendre les motivations sous-jacentes de cet investissement, à différentes temporalités.

Un investissement qui dépend d'une opportunité

Pour tous les enquêté·es le fait de devenir propriétaire bailleur s'explique aussi par une opportunité d'investir qui se présente à eux. Pour certain·es, il ne s'agit que du déclencheur d'une réflexion entamée en amont, où ils trouvent un bien adapté à leur budget et leur projet immobilier. L'acquisition de ce bien les fait donc basculer dans la catégorie des propriétaires bailleurs juridiquement, mais ils projetaient déjà ce rôle avant l'acte d'achat.

> *Ça faisait longtemps que je cherchais, une fois j'ai signé le compromis puis je me suis rétractée parce que j'ai eu peur, paniquée. Et puis la fois d'après c'était la bonne, j'ai plus eu peur. C'est quand même des grosses sommes.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

Pour d'autres l'opportunité est la seule raison pour laquelle ils sont devenus propriétaires bailleurs, il s'agit alors d'un « hasard ». Elle devient ainsi la raison principale qui a motivé leur choix de devenir propriétaire bailleur.

> *Je suis devenu PB un peu par hasard. (...) J'ai pas l'intention de devenir PB d'un autre logement, c'est pas exclu, mais c'est pas l'objectif immédiat. (...) Je ne souhaitais pas acheter le logement mais je voulais agrandir mon jardin, la parcelle qui était assez petite.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans

S'il y a investissement, c'est qu'il y a eu une opportunité d'investir à un moment, mais cela ne saurait expliquer l'ensemble des motivations des propriétaires bailleurs à le devenir.

Des prédispositions qui expliquent l'insertion dans la gestion locative

Chez certain·es propriétaires, la réponse à la question des motivations qui les ont poussés à devenir propriétaire bailleur est liée à des caractéristiques attenantes à leur vie professionnelle ou privée. Ainsi, ils évoquent leur activité professionnelle comme une introduction à l'investissement locatif.

Chez d'autres, il s'agira d'une prédisposition familiale, des parents ou autres proches possédant de l'immobilier locatif. Voire, dans la plus forte des prédispositions, le fait d'avoir hérité directement de biens immobiliers.

Pour ce qui est des prédispositions professionnelles, les propriétaires qui travaillent dans un domaine connexe à l'activité immobilière le mentionnent généralement comme une des raisons pour laquelle ils s'y sont mis à leur propre compte. C'est le cas des propriétaires bailleurs travaillant dans l'immobilier social, dans la rénovation ou dans la maçonnerie.

> *J'ai travaillé chez un bailleur social depuis 1985, dans le monde logement social. (...) On s'occupait de constructions neuves, après j'ai fait de la réhabilitation. Et avec des collègues, un moment on s'est dit ce qu'on fait pour un tiers, on peut le faire pour soi.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 30 ans

> *J'ai toujours été très manuel et je suis issu d'une famille d'artisans, notamment de beaucoup de plombiers. Donc depuis, ma jeunesse j'ai passé beaucoup de temps sur chantier, pour travailler à la fois de la mécanique, de la plomberie... C'est comme ça que j'ai infusé au début et puis que je m'y suis mis après. Et puis j'ai pas mal de rénovation à mon actif, j'ai rénové 4 résidences principales donc bon, je commence à me débrouiller assez bien.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans

Parfois ce sont les spécificités de leur activité professionnelle qui expliquent le fait qu'ils aient été encouragés à devenir propriétaire bailleur. C'est le cas des commerçants indépendants, par exemple.

> *Alors je suis commerçant et les commerçants n'ont pas une retraite convenable à la fin de leur carrière. Donc j'ai investi dans l'immobilier pour couvrir mes vieux jours.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

D'autres, encore, évoquent certaines compétences héritées de leur activité professionnelle pour expliquer pourquoi ils ont considéré l'option de se lancer dans la gestion locative. Mais ici, cet apport est moins primordial et intervient plus *a posteriori*, comme des compétences qui les aident dans la gestion de leurs biens mais qui n'ont pas, initialement, motivé leur choix de devenir propriétaire bailleur.

> *Ah oui ça m'a beaucoup aidé, moi je dis que je sais pas faire les paperasses et compter. Et on me dit : "tu comptes très bien, t'es commerçante, tu faisais ta caisse tous les soirs". Ah non, c'est sûr qu'on sait compter. Et puis les commerçants, on est diplomates*

aussi, on parle facilement donc ça facilite le contact. On sait se frotter aux autres, la relation avec les personnes. Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 30 ans

Enfin, le fait qu'il y ait dans la famille, ou dans les proches des enquêté·es d'autres propriétaires bailleurs a joué un rôle non négligeable dans le fait de l'envisager pour soi. Ceci banalise, en quelque sorte, cette option tout comme cela sécurise de savoir que l'on a des proches expérimentés qui sauront apporter des conseils en cas de problème.

C'est à dire que pour moi, dans ma famille, c'est quelque chose de répandu. Bon, mes parents l'ont pas fait, mais d'autres membres de la famille l'ont fait. Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

Les différents facteurs de prédispositions jouent un rôle dans la représentation que les enquêté·es faisaient de l'activité locative. Nombre d'entre-eux ont eu une entrée facilitée vers cette activité. Ceci permet de construire une relation de proximité vis-à-vis de cette activité et donc de formuler des attentes vis-à-vis de la location *a priori*.

D'autres raisons minoritaires

En marge de ces caractéristiques évoquées par une part significative des propriétaires rencontré·es, certaines motivations ne se retrouvent que chez certain·es propriétaires. Parmi celles-ci, on retrouve la motivation fiscale. Le fait d'investir dans du locatif privé est expliqué par les défiscalisations que celui-ci permet, sous certaines conditions.

C'était une motivation purement fiscale, parce que quand vous achetez une vielle maison, on génère du déficit foncier qui vient baisser notre revenu foncier. Donc en plus il y avait un avantage fiscal parce que les travaux que j'ai fait dedans sont venus baisser mon revenu foncier. Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

Parfois c'est aussi la présence d'un dispositif qui motive les propriétaires à s'insérer dans la gestion locative, mais ce cas est plus marginal.

La première maison donc je l'ai vendue au mois de mars 2014. (...) Ensuite j'en ai acheté d'autres et je les ai revendues, jusqu'à ce que je travaille avec La Fabrique des Quartiers. Ils m'ont proposé de faire des logements conventionnés puis, comme l'indique la convention co-signée ensemble, je suis obligé de les garder pour les louer. Donc je me

> *suis dit pourquoi pas et c'est comme ça que j'ai commencé à louer les appartements. Avant je rénovais et je revendais.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

On voit donc que l'accompagnement ne suffit pas à expliquer l'insertion dans la gestion locative à elle seule, ici la personne enquêtée était déjà insérée dans une activité immobilière d'achat-vente.

Nous avons pu voir au cours de l'exposition des motivations que certaines d'entre-elles sont partagées par l'ensemble des propriétaires : l'envie d'investir, le fait de se sécuriser économiquement tout en jouant un rôle social. Pour devenir propriétaire bailleur, toutes et tous sont à la recherche d'une opportunité d'achat. Parfois, c'est la seule opportunité qui explique l'insertion dans cette activité. Mais pour la plupart des propriétaires bailleurs, la réflexion est déjà amorcée depuis longtemps et l'opportunité n'est qu'un déclencheur. Certain·es expliquent leur motivation à devenir propriétaire bailleur par des prédispositions, par leur travail ou par une culture familiale.

Nous observons ainsi que différents aspects des parcours de vie des propriétaires bailleurs influencent, de manière variée, les motivations à entrer en gestion locative. Plus encore, nous observons une interaction entre les motivations et les perceptions du territoire ; elles s'influencent et s'enrichissent mutuellement tout au long du parcours de vie et constituent différents modes de gestion. Ces différentes manières de gérer les biens seront présentées dans la partie suivante.

Des approches différenciées de l'exercice en fonction des propriétaires bailleurs

A partir de la multitude des motivations que nous avons identifiées au cœur des discours des propriétaires bailleurs, nous souhaitons étudier si, et de quelle manière, ces motivations déterminent les modes de gestion locative des propriétaires bailleurs.

Il s'agit ici d'interpréter les explications qu'ils nous ont partagées concernant les raisons qui les poussent à agir. Nous souhaitons ainsi observer comment les propriétaires bailleurs restituent leur propre expérience à des tiers, ici les enquêteurs. Nous cherchons à comprendre ce que cette restitution révèle sur leur prise de recul, leur prise de conscience et l'analyse qu'ils portent sur leur posture dans la gestion locative. Nous restituerons donc les logiques d'action telles qu'ils les perçoivent et telles qu'ils les expriment.

Lorsque nous interrogeons les propriétaires bailleurs sur leurs logiques d'action, la notion de gouvernance apparaît de manière saillante dans l'ensemble des discours. Bien qu'une petite partie des propriétaires bailleurs enquêté·es délèguent une partie de la gestion de leurs biens à des agences immobilières ou à des agences d'intermédiation locative, il a été observé une prégnance de la volonté de préserver une marge décisionnelle. Cette marge peut concerner plusieurs aspects de la gestion locative et dépend bien souvent des motivations des propriétaires bailleurs. La possibilité de préserver une marge décisionnelle peut ainsi porter sur le choix du locataire, ce qui est complexifié lorsque le propriétaire bailleur fait appel à une agence d'intermédiation locative. Elle peut également concerner la manière de réhabiliter un bien, tant dans le choix des matériaux, le recours à certains artisans, que dans l'application de certaines normes de performance énergétique ; ce qui est imposé dans certains dispositifs d'aide financière. Enfin, la dernière marge décisionnelle, minoritaire, porte sur la perception de la maîtrise des loyers. Bien qu'une grande partie des enquêtés s'expriment favorables à une maîtrise des montants des loyers, notamment selon le type de conventionnement, en tant qu'il se rapproche des prix du marché, une plus petite partie se montre réticente. En effet, plutôt qu'une opposition à modérer le montant du loyer, cette minorité exprime un sentiment d'iniquité. Elle perçoit dans cette modération une procédure qui entrave sa liberté.

De ces différences de marge décisionnelle, il nous est possible d'entrevoir trois types d'approches de la gestion locative : l'une centrée sur l'investissement, la seconde sur l'entretien du logement et enfin une centrée sur le choix du locataire.

L'approche centrée sur l'investissement est, pour le propriétaire bailleur, principalement motivée par la recherche d'une rentabilité de l'achat du bien. Cette approche qui priorise le rendement est exprimée au travers du type de bien recherché où les coûts d'entretien peuvent être optimisés.

> *Un immeuble de rapport, c'est à dire qu'on mutualise les risques. Même si j'avais une personne ou deux qui ne payaient pas, j'étais pas en porte-à-faux vis-à-vis de la banque.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

La recherche du type de bien est également couplée par une recherche minimaliste du locataire, ciblant uniquement sa solvabilité.

> *La première demande c'est que ce soient des gens solvables et ça c'est le principal point. Et ça, c'est déjà très complexe.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 5 ans

L’approche centrée sur l’entretien du bien vise, quant à elle, une inscription de la gestion locative dans une temporalité plus longue. Ici, le propriétaire bailleur va agir de sorte que ses interventions sur l’état du bien puissent assurer une plus grande satisfaction du locataire. Cette attention portée sur le confort du locataire est perçue comme une stratégie avantageuse en ce qu’elle permet de pérenniser à la fois la présence du locataire mais également, selon eux, d’influer sur la conservation du logement par le locataire.

> *Vous l'entretenez bien, vous avez des locataires qui l'entretiennent bien, qui sont bons payeurs. C'est un cercle vertueux.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

> *Quand le locataire est bien chez lui, il sait remercier l’endroit où il est.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 20 ans

Enfin, la dernière approche identifiée exprime une projection plus lointaine encore dans la gestion locative. Ici, les propriétaires bailleurs partagent une logique de service. Ils présentent une conscience d’un impact de leur mode de gestion sur le quotidien de leurs locataires en introduisant la notion de rôle au sein de la société. Ils évoquent, par exemple, l’importance de proposer un logement de qualité, non seulement pour le confort matériel du locataire, mais surtout pour l’allègement des charges locatives que ceci permet au portefeuille du locataire.

> *De tout de façon, je sais que je rends un service aussi aux gens. Lorsque vous présentez un logement à quelqu’un, au-delà de l'argent, vous jouez un rôle dans la société. Vous faites loger les gens. Donc en même temps, on joue un rôle social. On rend des services au-delà de la location. (...) Sincèrement être propriétaire c'est pas juste devenir propriétaire si on veut que le locataire soit satisfait, il faut être aussi là, c'est du boulot.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

Toutefois, ces différences d’approches et de modes de gestion entre les propriétaires bailleurs interrogé·es ne nous permettent pas de restituer toute la nuance des logiques d’actions des propriétaires bailleurs. Il serait hasardeux, au vu de la taille de notre échantillon, d’établir un lien de causalité strict des types de motivations sur les modes de gouvernance.

En effet, et comme il a été précédemment identifié dans le panorama des thématiques de l’étude, l’exercice de l’activité de propriétaire bailleur repose sur différentes combinaisons entre :

- **la motivation** : les attentes qu’ils peuvent avoir de la gestion locative ;
- **la gouvernance** : la marge décisionnelle recherchée ;

- **la stratégie d’entretien** : la manière de prévoir, dans le temps, le type de travaux à engager pour l’entretien ou la réhabilitation du bien ;
- **la posture :** la nature des relations que le propriétaire bailleur souhaitera entretenir avec ses locataires.

Partie IV – Typologie des propriétaires bailleurs du territoire

Cartographie des différents types de propriétaires bailleurs

Nous avons précédemment dressé les principaux éléments permettant de mettre en lumière la manière dont le territoire de la MEL est perçu par ses propriétaires bailleurs et, également, comment ceci, conjugué avec les motivations de chacun, pouvait influer sur leurs logiques d'actions. L'étude vise ainsi à saisir quelles sont les inscriptions des propriétaires bailleurs sur le territoire en tant qu'elles peuvent être influencées par les différentes conditions sociétales liées au territoire ou encore sociales du propriétaire bailleur.

Après avoir exposé les perceptions générales et partagées par les enquêtés, il convient, dans la partie suivante, d'approfondir l'étude sur les dissemblances entre-eux. A cet effet, nous proposons une représentation des différents profils de propriétaires bailleurs identifiés sous la forme d'une cartographie. Bien que cette cartographie des typologies de propriétaires bailleurs permette de comprendre de manière précise leurs logiques d'action, nous incitons à adopter une certaine prudence à ne pas les réduire uniquement à une approche par profils. Un propriétaire bailleur, du fait de son inscription sur un territoire particulier et également du fait de son parcours fondamentalement singulier, peut être amené à modifier ses logiques d'actions vis-à-vis de la gestion locative. Dans notre étude, nous avons recueilli des propos qui sont des déclarations effectuées à un moment précis de leurs parcours, en prise également dans la dynamique particulière de l'entretien où l'exercice de restitution de son récit de vie peut s'avérer complexe. La typologie de propriétaires bailleurs ne vise donc pas à les définir invariablement mais à proposer un outil de compréhension de leurs décisions et interventions au cours de leur gestion locative.

Cette cartographie a été construite à partir d'une démarche empirique afin de proposer un outil de compréhension des typologies des propriétaires bailleurs qui soit spécifique aux besoins de l'étude action. Cette cartographie fonctionne à la manière d'une matrice, les postures des propriétaires-bailleurs ont été positionnées à partir de deux indicateurs généraux : l'investissement dans les ressources de gestion et l'investissement dans les ressources de médiation.
Tout d'abord, dans le cadre de cette matrice, la notion d'investissement doit être comprise comme une capacité et/ou une volonté à s'impliquer, à un certain degré dans l'utilisation de ces ressources. Il peut, par exemple, être possible de rencontrer un profil de propriétaire bailleur qui souhaite s'in-

vestir de manière très importante dans l'utilisation d'une ressource particulière mais s'en trouve limité car n'en est pas encore en mesure.

Investissement dans les ressources de gestion

L'investissement dans des ressources de gestion concerne la volonté ou la capacité à mobiliser :

- des liquidités ;
- des connaissances et/ou compétences techniques en matière de réhabilitation ;
- un important volume horaire dédié à la gestion ;
- un capital relationnel conséquent, un réseau d'interconnaissances et de professionnels du bâtiment et du logement.

Le positionnement d'un propriétaire bailleur s'effectue en fonction du nombre de ressources mobilisées qu'il a à sa disposition et s'opère sur l'échelle suivante (du nombre le plus faible, 1, au plus élevé, 5) :

- 1 : son investissement est faible puisque le propriétaire bailleur n'a aucune ressource à sa disposition ou ne souhaite pas les mobiliser. Son activité de PB ne lui permet alors pas (encore) à en tirer un apport financier et/ou ne lui permet pas de développer des connaissances et compétences spécifiques liées à cette activité ;
- 2 : son investissement reste relativement faible. Il a accès à une de ces ressources ou il est volontaire pour en mobiliser une. Le propriétaire bailleur, soit n'accède pas encore à un retour sur son investissement, soit développe quelques connaissances liées à cette activité ;
- 3 : son investissement est moyen. Il a accès ou mobilise au moins deux ressources. Le propriétaire bailleur commence à tirer un certain bénéfice de ses investissements et/ou consolide ses connaissances et des compétences liées à cette activité ;
- 4 : son investissement est élevé. Il a accès et/ou mobilise au moins trois ressources. Le propriétaire bailleur a un fort retour sur son investissement et/ou démontre d'une maîtrise de ses connaissances et de ses compétences liées à l'activité ;
- 5 : son investissement est maximal. Il a accès *et* mobilise toutes les ressources. Il est en mesure de tirer suffisamment de bénéfices financiers pour être en mesure de faire de cette activité sa profession.

Investissement dans les ressources de médiation

Ceci comprend la nature des relations que le propriétaire bailleur entretient avec ses locataires. C'est-à-dire, la fréquence des communications qu'il établit avec eux, son intérêt et ses préoccupations pour le confort des locataires concernant leur occupation du bien, s'ils préexistent avant la mise en location.

Le positionnement du propriétaire bailleur s'effectue également sur une échelle en 5 points, de 1, un investissement faible, vers 5, le plus élevé :

- 1 : son investissement est faible. Il ne souhaite pas avoir de contact avec le locataire ni ne souhaite accorder une préoccupation au confort du locataire lorsque la possibilité de réhabiliter son bien lui est donnée ;
- 2 : son investissement est relativement faible. Les contacts avec le locataire sont minimaux. Il n'est pas en mesure de, ou ne souhaite pas, se préoccuper du confort du locataire lorsqu'il a la possibilité de réhabiliter son bien. Ici, parce qu'ils ne sont pas anticipés, les besoins doivent être formulés par le locataire ;
- 3 : son investissement est moyen. Les contacts avec le locataire sont peu nombreux mais le propriétaire bailleur exprime une certaine préoccupation pour le confort du locataire. Une démarche de travaux peut être envisagée avant l'occupation du bien mais n'est pas systématique et/ou apporte une performance énergétique correspondant aux normes ;
- 4 : son investissement est élevé. Les contacts avec le locataire sont nombreux et le propriétaire bailleur présente, en amont de l'occupation du bien, une préoccupation pour son confort et/ou ses conditions matérielles. Une démarche d'allègement des charges est visée, au travers d'une réduction du coût du loyer et/ou d'une meilleure performance énergétique ou encore d'un choix de type de bien ou de localisation de bien qui réponde à une demande issue de ménages modestes ;
- 5 : son investissement est très élevé. Les contacts avec le locataire sont nombreux et comprennent parfois une valeur affective. Aussi, les préoccupations sur le confort, et au-delà, sur les conditions matérielles du locataire prennent une part importante dans l'activité du propriétaire bailleur.

Positionnement des propriétaires bailleurs enquêtés

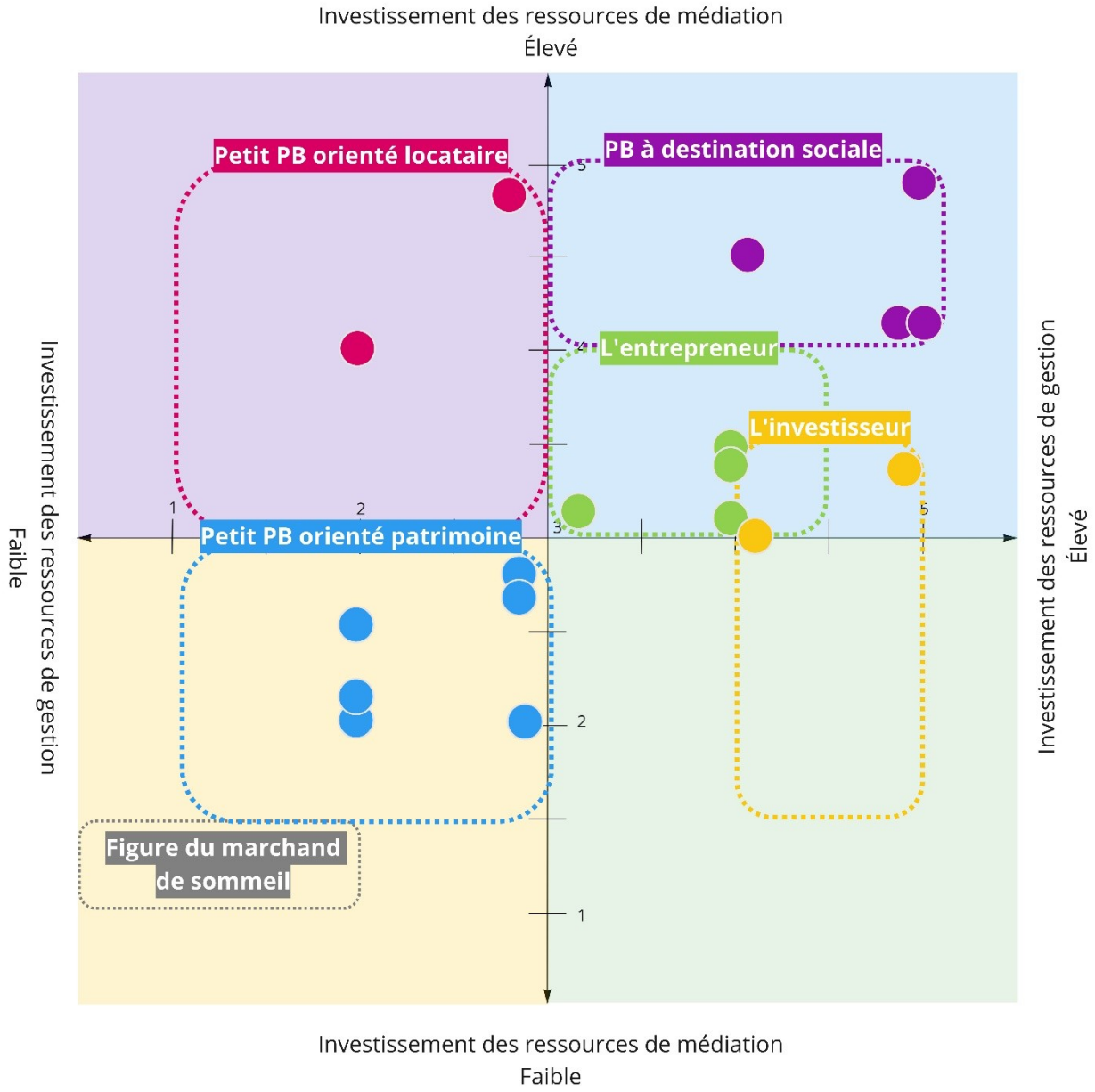


Figure 12 : Matrice de positionnement des différents profils de propriétaires bailleurs en fonction de leur degré d'investissement dans les ressources de gestion et les ressources de médiation

Avant-propos

Dans une perspective d'outiller la MEL, la Ville de Lille, Action Logement et les partenaires de connaissances concernant les différents profils de PB, nous avons fait le choix de présenter séparément les profils. Ils pourront ainsi être lus de manière indépendante, sans nécessairement avoir la connaissance du reste du rapport. A cet effet, certaines redondances de lecture de l'ensemble des profils sont possibles puisque nous traitons de manière exhaustive les pistes d'accompagnement pour chacun des profils.

Profil 1 : « le petit propriétaire bailleur orienté patrimoine »

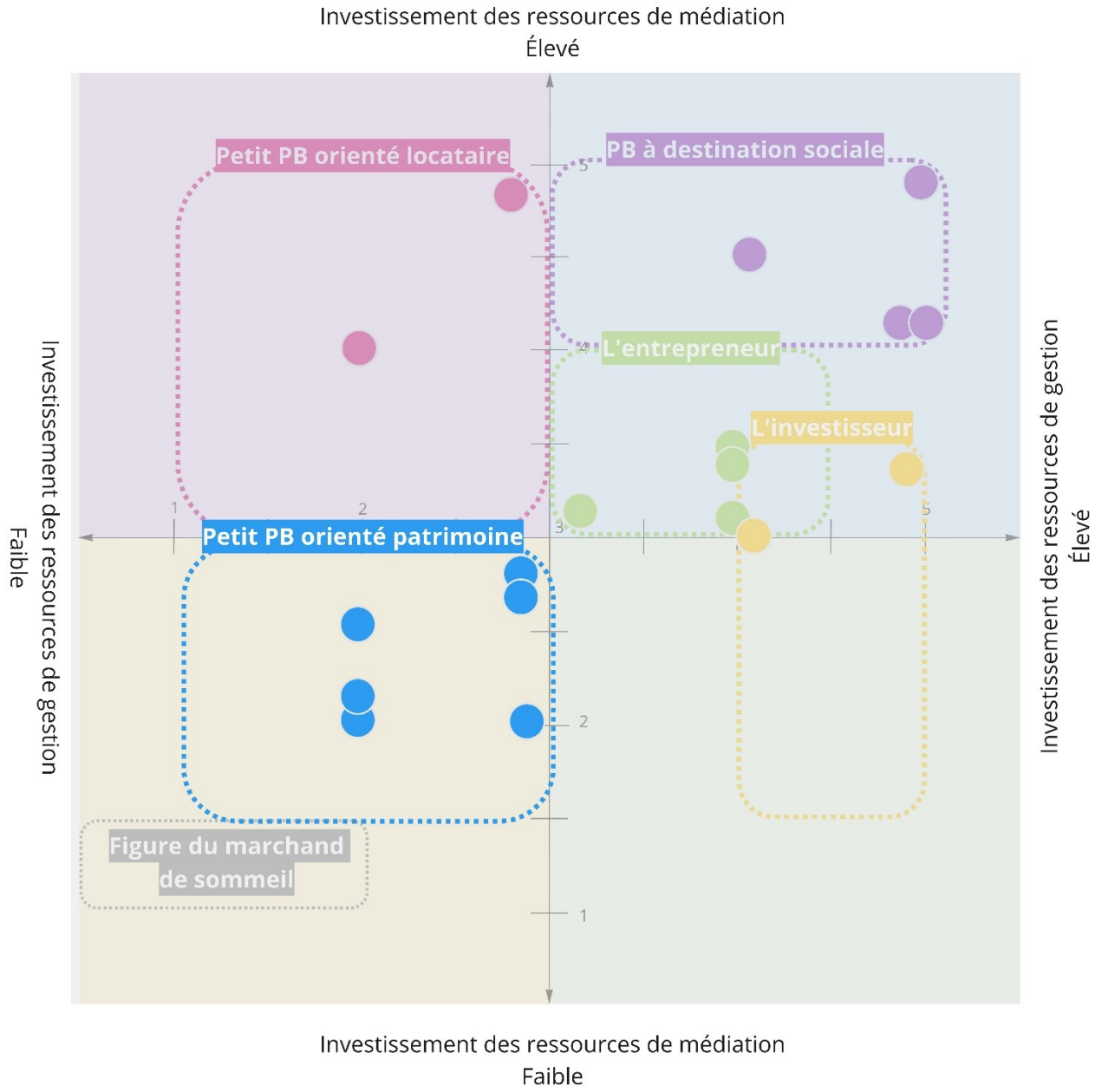


Figure 13:Positionnement du petit propriétaire bailleur orienté patrimoine en fonction de son degré d'investissement dans les ressources de gestion et les ressources de médiation

Qui sont-elles ?

Parmi notre panel de propriétaires-bailleurs interrogées, 6 d'entre-eux représentent le groupe de « petit propriétaire bailleur orienté patrimoine ». Dans le cadre de notre étude, ce profil est représenté uniquement par des femmes. Leur âge varie entre 30 et 80 ans. Ces propriétaires bailleresses ont entre 1 et 30 années d'activité et possèdent entre 1 à 3 biens. Toutes résident dans la MEL à proximité de leurs biens. Les biens sont localisés dans les communes de Lille, Hellemmes, Wasquehal, Mouvaux, Lambersart et Roubaix.

Quelle perception ont-elles de leur activité ?

Nous rappelons tout d'abord que le positionnement effectué de ces propriétaires bailleresses dans ce profil doit se lire avec précaution en tant qu'il est situé dans une temporalité précise, celle du moment de l'entretien. Il peut s'avérer possible que ces personnes enquêtées aient mené leur activité d'une différente manière ou qu'elles la réorientent à l'avenir. Nous étudions ici les récits de vie recueillis au moment de l'étude.

Le profil « petit propriétaire bailleur orienté patrimoine » concerne ainsi des personnes menant une activité de gestion locative d'un faible nombre de bien, ayant pour motivation principale, mais pas exclusive, la recherche d'un placement qu'elles considèrent comme sûr.

> *C'est quelqu'un qui achète de l'immobilier et qui en tire profit, ou qui n'en tire pas profit tout de suite mais à la revente les prix vont augmenter donc vous en tirez un bénéfice. C'est un placement qui est censé rapporter, qui est censé être sûr, mais qui n'est pas facile.* Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 30 ans

En effet, les propos de ce profil évoquent une représentation partagée d'une sûreté du domaine de l'immobilier pour sécuriser son patrimoine. Ce domaine apparaît comme accessible pour plusieurs raisons. Les prix du marché de biens, et plus particulièrement des biens anciens, permettent même aux personnes n'ayant pas de patrimoine conséquent d'être en mesure d'entrer dans la gestion locative.

> *Pourquoi je suis passée à de l'habitation ? Parce que c'est aussi un plus petit ticket d'entrée, on peut acheter pour 150 000 une habitation ou pour même moins.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

Aussi, il est exprimé un sentiment d'appropriation plus important des stratégies d'investissement dans l'immobilier plutôt que dans d'autres domaines tels que celui du placement en bourse, par exemple. Cette représentation d'une accessibilité évidente du domaine de l'immobilier semble par ailleurs caractéristique de ce profil. Le domaine de l'immobilier se perçoit comme un placement qui ne peut être assujetti aux variations économiques de manière aussi imprévisible que les autres types d'investissements.

> *C'est un moyen d'investir dans quelque chose qui nous paraît solide en fait, par rapport à de la bourse ou quelque chose comme ça. Voilà, on se dit qu'on ne sait pas trop dans quel monde on vit, on n'aura peut-être pas de retraite. Puis il y a l'aspect des enfants qui commence à rentrer en ligne de vue.* Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 12 ans

Plus encore, ce placement ne vise pas nécessairement un retour sur investissement à court ou moyen terme. Les propos relatent plutôt une recherche de remboursement de prêts immobiliers ou de travaux sur une vingtaine d'années, ou encore de profiter de son patrimoine au moment de sa retraite.

Ici, le nombre de biens permet un faible taux horaire de l'activité de propriétaire bailleresse. Cette faible répartition horaire pourrait être mise en relation avec la perception d'un placement sûr puisqu'il permet de préserver l'exercice de l'activité professionnelle principale. Les revenus perçus de la gestion locative sont considérés, à court terme, comme des compléments puisque sa gestion ne présente pas de mise en péril des revenus principaux des propriétaires bailleresses.

> *L'immobilier d'habitation c'est plutôt mon petit job, je fais pas ça super bien, j'apprends je tâtonne mais c'est mon petit job, j'ai pas envie de me démunir (…) C'est plutôt un investissement, pas un vrai travail.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

Au cours des entretiens, nous proposons aux personnes interrogées de donner leur propre définition du propriétaire bailleur afin d'assurer un espace-temps qui leur permette de nuancer, sinon rectifier, certains propos. Aussi afin de réassurer la personne enquêtée quant à son rôle d'actrice tout au long de l'enquête et qu'elle ait l'opportunité de renouveler son consentement à participer à l'étude dont l'objectif est d'affiner des typologies de propriétaires bailleurs.

Auprès de ce profil, les définitions recueillies ont majoritairement porté sur l'objectif de l'activité (le placement) plutôt que la manière de la mener. Ce qui est intéressant sur ces définitions apportées est l'absence de positionnement exprimé par les propriétaires bailleresses interrogées. En effet, les

définitions apportées sont majoritairement génériques et ne sont pas empreintes d'individualité. Il est alors intéressant de se questionner sur le sentiment ou la volonté d'appartenir au groupe social des propriétaires bailleurs. Nous étudierons donc pour les parties suivantes si, et dans quelle mesure, la faible part horaire accordée à la gestion locative conditionne la minorisation de l'activité de gestion locative et en quoi elle pourrait, peut-être, expliquer l'absence d'identification au groupe social de propriétaire bailleur.

Quelles sont leurs logiques d'action ?

Nous présentons dans cette partie les postures adoptées par les « petits propriétaires bailleurs orienté patrimoine » ainsi que les ressources qui sont à leur disposition et la manière dont elles sont investies.

En matière de ressources à disposition pour l'ensemble des propriétaires bailleresses de ce profil, il y a une présence de liquidité qui permet d'effectuer le premier achat de bien immobilier en vue de le mettre en location.

> *Comme j'ai pu mettre un peu d'argent de côté et puis qu'à ce moment-là mon divorce s'est terminé et que j'ai touché un petit capital, j'ai tout de suite investi dans l'achat d'une maison, et donc le loyer remboursait mon prêt à la banque.* Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 30 ans

Pour la majorité, ce premier achat a été permis par l'état ancien, à rénover, du bien. La mobilisation de subventions pour une réhabilitation, ou encore le déficit foncier, ont permis à ces propriétaires bailleresses d'entrer dans la gestion locative.

> *Ces maisons étaient, quand je les ai achetées, en très mauvais état, pour pas les payer cher.* Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 30 ans

Au cœur des discours des petits propriétaires bailleresses orientées patrimoine nous remarquons que la gouvernance des biens est fortement liée à leur activité professionnelle. Comme évoqué précédemment, la petite taille du patrimoine permet effectivement une charge de gestion légère, néanmoins, nous remarquons qu'au-delà du nombre de biens, plusieurs dimensions de l'activité de gestion locative se cristallisent autour d'une recherche de stabilité, voire de simplification.

Ainsi, pour rendre compatible son activité principale, soit l'exercice de sa profession, avec l'activité de gestion locative, les personnes interrogées ont démontré une stratégie qui repose sur le choix du

locataire. Pour réduire le temps de gestion à son minimum, le profil d'un locataire qui occuperait le logement à long terme est privilégié. Pour cela, la majorité des propriétaires bailleresses écartent des profils étudiants ou n'étant pas en ménage, dont la mobilité est plus importante du fait de leur parcours de vie.

> *Y'a même plutôt un inconvénient, c'est qu'ils repartent au bout de 3 ans à chaque fois. C'est pour ça que, là, j'ai pris une famille avec des petits parce que je me dis qu'ils vont peut-être rester un peu plus longtemps. (...) Ras le bol de chercher des locataires tous les 3 ans, disons que 3 ans ça va encore, mais j'aimerais mieux qu'ils restent 10 ans.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

> *Un autre critère à moi, c'est qu'ils aient des ressources suffisantes pour régler leur loyer. Pas évidemment des centaines de milliers d'euros... J'ai eu une personne seule avec 3 500 euros mais j'ai pris un locataire avec revenus moins importants (...) Moi, il me semblait être un couple avec des enfants, donc plus stable pour moi.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 1 an

Dans d'autres cas, face aux incertitudes vis-à-vis de certains profils considérés comme insuffisamment solvables, les propriétaires bailleresses ouvrent leurs recherches à des profils éligibles à certaines aides publiques.

> *[A propos des éléments administratifs demandés lors des visites] Les assurances, les cartes d'identité des parents, pour être sûr de trouver quelqu'un de confiance, qui ne se barre pas sans laisser d'adresse. (…) L'année prochaine, comme je serai toute seule [à se charger de la gestion], je pense que je vais demander la garantie Visale, je rajouterai ça à mes conditions. Pour moi, pour une sécurité, comme je suis toute seule à payer.* Propriétaire bailleresse gérant 3 biens depuis 4 ans

> *J'ai eu plein plein de monde, parce que la fois d'avant c'était pas le cas. C'est vrai que j'ai plutôt choisi quelqu'un qui avait des plus gros revenus, en l'occurrence des gros revenus avec beaucoup d'allocs. Je me suis dit que j'espérais qu'elle soit plus solvable comme ça.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

Une plus petite partie des propriétaires bailleresses ont eu recours à des agences immobilières ou des agences d'intermédiation locative pour déléguer la gestion de leurs biens. Dans l'ensemble, elles expriment une insatisfaction quant aux sélections des locataires effectuées par ces diverses agences.

> *[A une agence immobilière] Je leur avais délégué toute la gestion administrative. (...) Moi j'avais pas le temps, je travaillais dans un commerce, avec les horaires que ça implique. Je travaillais même le samedi, on peut pas tout faire (…) je ne pouvais pas, en plus, donner des RDV dans la journée. (…) [L'agence] m'a mis des locataires qui étaient des mauvais locataires (...) elle a été louée, sur conseils, en social (...) donc*

> *j'avais des déductions d'impôts. C'était l'enfer parce que ça changeait [de locataire] tous les 1 an.* Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 30 ans

Face à ces incertitudes concernant les dégradations du logement ou pour se parer d'un turn-over important, les propriétaires bailleurs misent, d'une part, sur le choix du locataire, mais aussi sur le type de logement qui sera proposé. Est ainsi privilégié l'achat de biens dont l'emplacement ou la typologie sont attractifs pour permettre d'augmenter ses chances de trouver un locataire correspondant à ses attentes.

> *Voilà, ça s'est bien passé, on s'est dit une maison de courée, ça correspond plus aux besoins. On nous a dit qu'il en avait et que ça se louait très bien, qu'il n'y avait pas de soucis. (...) On est vraiment contents d'avoir choisi ces deux biens-là, c'est qu'il y a assez peu de turn-over. C'est plus souple aussi pour nous.* Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 12 ans

Aussi, les biens en état proche du neuf sont recherchés car, selon les propriétaires bailleresses interrogées, il encouragerait les locataires à le préserver.

> *On a remis tout l'appartement en blanc, pour qu'il soit plus propre, et plus facilement louable. Et aussi pour que les gens aient envie d'entretenir je pense, quand c'est propre et nickel, les gens se sentent plus encouragés à maintenir quelque chose en l'état.* Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 12 ans

Il apparaît ainsi que la dimension de prévisibilité est primordiale puisque les ressources à disposition de ce profil de propriétaires bailleurs ne permettent pas de faire face aux risques d'impayés ou de frais supplémentaires de réhabilitation. Ces derniers éléments pouvant dépendre de la situation du locataire, le degré de liberté de la propriétaire bailleresse dans son choix de locataire s'en trouve alors nécessairement restreint. Une autre dimension pouvant également expliquer la difficulté de ces propriétaires bailleresses à faire face à des imprévus réside dans leur disponibilité. Étant donné que l'activité de gestion locative est considérée et organisée comme une activité complémentaire, le temps dédié à la gestion est, *de facto*, minimal.

> *Si j'avais eu plusieurs biens ça aurait été une réelle difficulté gérer tout ça. Un seul, je vais faire un effort, des recherches sur internet, j'appelle des conseillers.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 1 an

> *Il faut suivre les entreprises, c'est le temps qui nous manque dans ces cas-là, parce qu'il faudrait y aller tous les jours mais entre les enfants...* Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 12 ans

Malgré la complexité à dédier plus de temps à cette activité, les petits propriétaires bailleresses orientées patrimoine témoignent d'une conscience de l'importance de leur disponibilité concernant l'entretien du bien tout au long de l'occupation du logement. Ceci s'explique tout d'abord par le choix stratégique d'acheter un bien qui soit à proximité de leur lieu de résidence pour réduire leur temps d'intervention. Aussi, les propriétaires bailleresses interrogées ont évoqué l'utilité d'accorder leur attention aux demandes de petits travaux du locataire en tant qu'ils participent à son maintien à plus long terme dans le logement.

> *Il faut pouvoir se rendre disponible rapidement et que ça ne soit pas à 30 kilomètres quoi. (...) L'année dernière, les radiateurs, qu'on avait refait 3 ans auparavant, ont craqué, lâché... Il a fallu trouver une solution de secours pour les locataires rapidement. On est allés acheter des radiateurs d'appoint pour les livrer. C'est à 10 minutes de la maison donc c'était pratique pour les locataires et pratique pour nous.* Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 12 ans

> *Moi je dépense tout mon loyer dans les travaux. (...) [La locataire] a demandé de déboucher son évier, mais je sais pas si c'est à la charge du propriétaire ou du locataire mais j'ai tellement peur qu'elle m'embête que je fais tout pour lui faire plaisir.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

Ce profil de propriétaire bailleur semble alors captif de ses conditions matérielles et/ou socio-économiques. Il apparaît dans les discours recueillis qu'il ne peut être en mesure d'élargir ses logiques d'actions tant qu'il n'accède pas à des ressources de gestion ou de médiation supplémentaires pour lesquelles il pourrait s'investir.

Quels sont les usages des dispositifs et/ou quelles sont les attentes vis-à-vis des dispositifs ?

A partir de cette connaissance des enjeux inhérents aux parcours des « petits propriétaires bailleurs orientés patrimoine », nous proposons dans cette partie de présentation leurs perceptions des dispositifs et les usages qui peuvent en découler. Ceci permet de compléter la présentation de ce profil afin de saisir les attentes qui pourraient faire l'objet d'un accompagnement.

Les premières évocations des aides à la gestion des biens, à propos des dispositifs d'accompagnement ou des dispositifs de subvention, portent sur leur apparente complexité. Le manque de clarification des informations sur leur fonctionnement ou encore de lisibilité des critères d'attribution des aides financières de l'Anah, entre autres, réduit leur attractivité et donc recours.

> *L'administratif c'est compliqué, faut lire, comprendre... Donc cette tranquillité, c'est ce qui m'avait attiré [dans l'agence d'intermédiation locative] par rapport à une agence normale.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 1 an

> *J'ai hésité à recourir à l'Anah. Ils ont fait une visite mais ça m'avait l'air tellement compliqué, administratif, lourd, que j'ai laissé tomber. (...) En fait, ils ont des procédures de dingues, des papiers, pas le courage... (…) Si je commence à trouver le mode d'emploi de l'Anah, je continuerais en social.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

De plus, la temporalité des démarches administratives ajoute une dimension contraignante pour les personnes interrogées.

> *Souvent, je trouve que ça complique plus les choses. J'ai besoin que ça soit rapide, il me faut ma réponse, il faut pas que ça dépende d'un conseil municipal ou voilà... Si je décide de m'y consacrer, il faut que ça [soit efficace] et que ça soit bouclé en deux mois. Justement, j'achète, je rénove, je mets en location, derrière il y a le prêt qui commence à courir et je peux pas me permettre. (...) Sur des aides de rénovation, s'il faut commencer à se dire que je dois faire tel dossier, j'aurais la réponse dans 1 an et demi, pour moi c'est déjà trop tard. Je préfèrerais dans ces cas-là ne pas demander l'aide.* Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 12 ans

Plus encore, ce qui semble plus structurant des non-recours aux dispositifs par les « petits propriétaires bailleurs orientés patrimoine » est le manque de fiabilité des informations qui leur sont accessibles. Tout d'abord, pour les propriétaires bailleresses ayant eu une expérience d'accompagnement, il a été pointé, parmi d'autres situations, un manque de transparence concernant la gestion du bien par l'agence d'intermédiation locative qui mène à des inquiétudes quant à la maîtrise de la situation par l'agence, et par extension, par le propriétaire bailleur.

> *Quand j'appelle [le gestionnaire], il ne répond jamais, mes mails pareil. J'ai l'impression de les harceler mais je veux des réponses. Si je cherche les réponses moi-même et que je me rends compte qu'on m'a menti, ça me préoccupe. C'est pas normal que ça prenne autant de temps. (...) [Le locataire] a toujours été accompagné, jusqu'au mois de janvier où il ne répondait plus. Et tous les mois il a une visite à domicile. C'est pour ça que je ne comprends pas pourquoi on est arrivé là.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 1 an

Aussi, la discontinuité des informations entre les interlocuteurs ne permet pas d'obtenir de certitudes concernant les démarches à suivre et amoindrit la volonté des propriétaires bailleresses à avoir recours à certains dispositifs.

> *Rendre efficace les dispositifs existants et rapides, ça serait vraiment bien, avant d'en créer des nouveaux. (...) Ça va c'est clair, mais seulement je voudrais juste avoir un interlocuteur qui me dise « Ça va, c'est bon » ou « C'est pas bon et il faut que vous chan-*

> *giez ça ». Mais j'ai pas d'interlocuteurs. (...) Même sur le site, c'est pas clair. On a un prix au m² par ville mais au téléphone c'était autre chose.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

Afin de comprendre dans quelle mesure les propriétaires bailleresses sont en possession des informations qui leur sont nécessaires pour poursuivre la gestion de leurs biens, nous les avons interrogées sur leurs moyens d'accès à l'information autre qu'institutionnels. Le réseau d'interconnaissances semble être une porte d'entrée alternative pour viser une maîtrise de la gestion locative. Ainsi, les échanges d'expériences entre pairs semblent contribuer à une meilleure lisibilité des problématiques rencontrées. Le réseau de connaissances personnelles y contribue d'une part, et la mobilisation de réseaux sociaux dédiés aux propriétaires bailleurs d'autre part. Enfin, il a été mentionné une adhésion à une association de propriétaires bailleurs pour bénéficier de l'expertise d'un huissier pour une problématique précise, par exemple.

> *[Un ami PB] nous a donné son bail. Il nous a dit que lui ça ne le dérangeait pas d'avoir des étudiants [comme locataires]. C'était très rassurant qu'il nous ait expliqué comment il faisait.* Propriétaire bailleresse gérant 3 biens depuis 4 ans

D'autres réseaux d'interconnaissances permettent également de découvrir ou de mieux comprendre l'utilité de certaines aides comme celui des professionnels du bâtiment. En effet, dans le cadre de rénovations de leurs biens, les échanges avec les artisans ont permis de prendre connaissance de certaines subventions mises en place à des échelles locales.

> *La seule fois [qu'une aide a été sollicitée], c'était pour la façade et c'était l'entrepreneur qui m'en a parlé et m'a incité à déposer un dossier. Les professionnels sont une bonne source d'aide d'information.* Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 12 ans

Il est, par ailleurs, intéressant de remarquer que l'identification du rôle des pouvoirs publics dans le développement du parc locatif privé ne semble pas partagée par ce profil. La majorité n'a pas fait mention du rôle de la MEL ou de la Ville de Lille dans l'aide à la gestion locative.

> *Je crois qu'on a rien demandé. Je crois qu'on ne sait même pas si ça existe en fait.* Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 12 ans

> *Je trouve qu'il faut beaucoup aller à la pêche aux infos tout seul, j'ai pas trouvé de centre où je pouvais poser ma question. J'aurais peut-être pu appeler le CROUS, mais ils avaient l'air d'être un peu débordés.* Propriétaire bailleresse gérant 3 biens depuis 4 ans

Parallèlement, il est apparu dans une minorité des discours un sentiment d'isolement qui semblerait lié à cette difficulté à accéder aux informations.

> *Je suis pas du tout au niveau de pas mal de propriétaires, moi je fais toute seule. (…) Je me débrouillais toute seule et je connaissais rien.* Propriétaire bailleresse gérant 2 biens depuis 30 ans

> *Les propriétaires bailleurs c'est pas solidaire ? Ah si si, c'est quelque chose que je ressens, c'est un métier de solitaire, de chacun pour soi, c'est un métier où on s'entraide pas beaucoup. C'est ça que j'aime pas beaucoup dans ce métier. (...) Moi je le vis comme ça, je le vis comme quelque chose d'assez seul, on doit prendre les décisions seule, on doit faire sa compta toute seule, on fait tout toute seule.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 8 ans

L'ensemble des éléments rapportés dans cette partie nous permettent de conclure que le profil « petit propriétaire bailleur orienté patrimoine » soit limité dans sa motivation de sécurisation de ses placements dans le domaine de l'immobilier par le peu de ressources qui sont à sa disposition. Sa recherche de sécurisation vise tout d'abord à minimiser la charge horaire de cette activité en misant sur le recrutement d'un locataire qui s'avérerait parfaitement autonome. Toutefois, les conditions de visites ne permettant pas d'assurer le choix optimal de ce profil de locataire, le propriétaire bailleur exprime se retrouver dans une situation d'incertitude où le risque de choisir un locataire inadapté aux ressources à sa disposition peut entraîner une mise en péril de son placement.

Or, le recours aux aides mises en place sur le territoire pourrait, de manière indirecte, assurer au « petit propriétaire bailleur orienté patrimoine » une meilleure assise dans la gestion de ses biens et lever les contraintes structurelles auxquelles il fait face. Au regard des propos recueillis, il semblerait que le recours à ces aides soit plus efficace lorsqu'il est encouragé par un tiers issu de son réseau d'interconnaissances (ses pairs ou les professionnels du bâtiment avec lesquels il travaille). Il apparaît en effet que ce profil accorde une confiance plus grande à son réseau d'interconnaissances qu'aux interlocuteurs institutionnels, du fait de sa plus grande proximité avec le premier. Son besoin d'une réponse claire, rapide et précise lui font privilégier les informations issues de son entourage car semblent jugées plus adaptées et rassurantes.

Profil 2 : « le petit propriétaire bailleur orienté locataire »

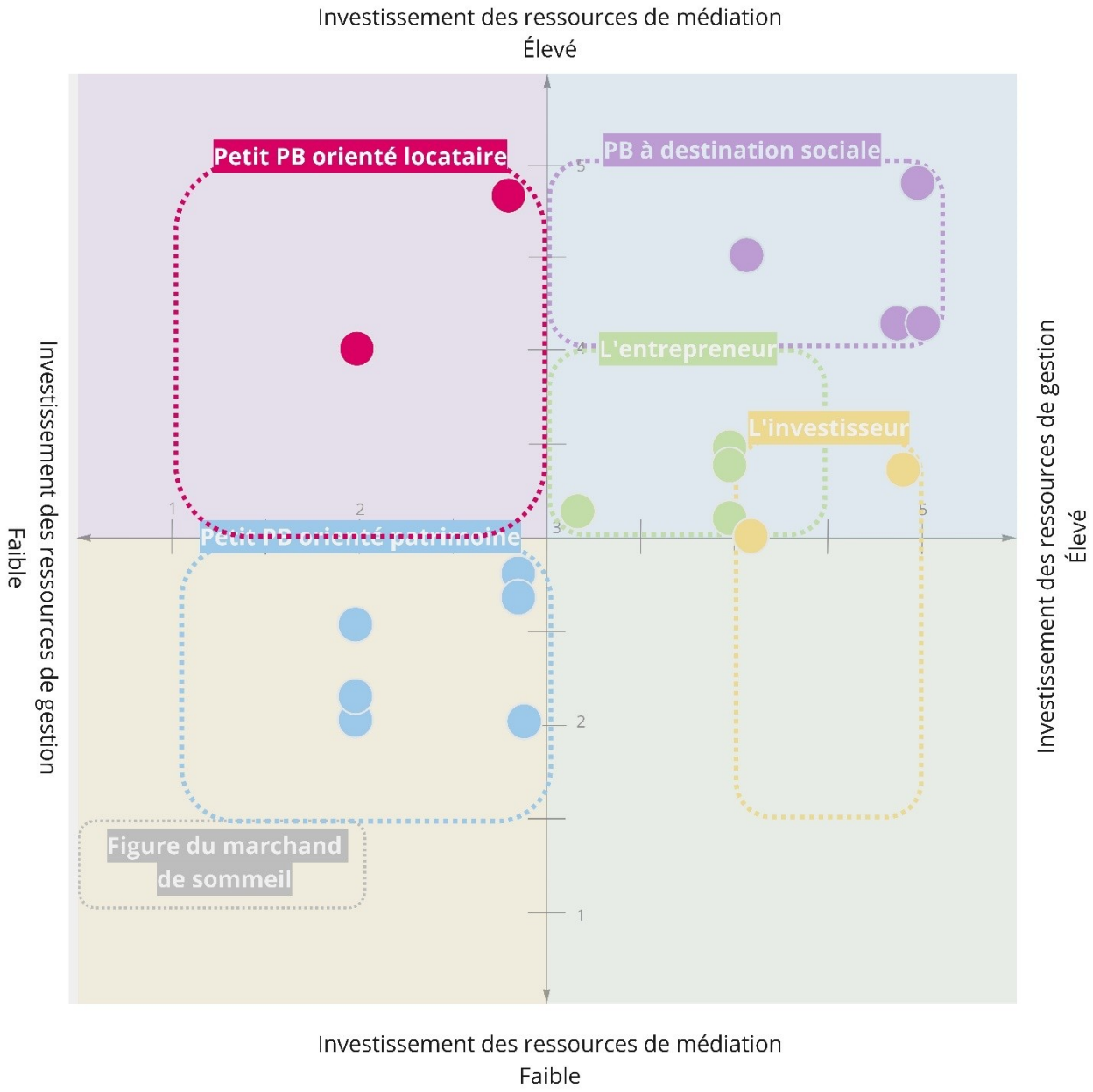


Figure 14 : Positionnement du petit propriétaire bailleur orienté locataire en fonction de son degré d'investissement dans les ressources de gestion et les ressources de médiation

Qui sont-ils ?

Parmi notre panel, 2 propriétaires bailleurs représentent le groupe des « petits propriétaires bailleurs orientés locataires ». Ce profil est représenté uniquement par des hommes, qui ont entre 40 et 60 ans. Ces propriétaires bailleurs ont entre 5 et 15 années d'activité et possèdent de 1 à 5 biens. Ils résident tous deux à Lille. Leurs biens sont localisés à proximité de leur résidence, donc dans le périmètre de la ville de Lille.

Quelle perception ont-ils de leur activité ?

Lorsqu'ils nous expliquent comment et pourquoi ils sont devenus propriétaires, les petits propriétaires bailleurs orientés locataires précisent qu'ils n'avaient pas de volonté initiale à l'être. Ils le sont devenus par hasard ou par nécessité.

> *Je suis devenu propriétaire un peu par hasard. (...) J'ai pas l'intention de devenir bailleur d'un autre logement, c'est pas exclu mais c'est pas l'objectif immédiat. (...) je souhaitais pas acheter le logement, mais je voulais agrandir mon jardin.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans

> *Comme je vous ai dit, moi, c'est pas mon but dans la vie. C'est pas un but dans la vie d'être propriétaire. C'est par nécessité, c'était pas vraiment un but mais c'était pour sécuriser mes arrières.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

Ceci a des influences majeures sur leur manière de percevoir et d'exercer leur activité. Premièrement ils expliquent ne pas chercher à instaurer de loyers élevés, le profit n'étant pas leur motivation première.

> *Et puis on n'avait pas envie d'exagérer sur le loyer, comme on était pas propriétaire par vocation. En tout cas, pas par vocation marchande.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans

Le fait de ne pas faire de profit peut aussi se tourner en une posture morale : « ne pas être un profiteur ». Ne se sentant pas légitime dans leur statut de propriétaires bailleurs, ils essaient de se positionner à l'opposé des représentations que l'on pourrait avoir d'eux.

> *Je suis pas un profiteur de la situation des étudiants. (…) moi le but c'est pas de gagner l'argent mais d'assurer mes arrières. C'est-à-dire que je trouve mon compte le jour où je pars en retraite.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

En plus des modalités sur le loyer, les « petits propriétaires bailleurs orienté locataires » se sentent investis d'une responsabilité vis-à-vis de leurs locataires. Puisqu'ils exigent un loyer, ils se doivent de proposer un bien, voire un service, qui soit à la hauteur du loyer.

> *Pour moi, c'est un service que je rends, vous comprenez. Comme la personne vous paie vous devez être à la hauteur pour le service que vous fournissez. Faut pas être un vendeur de sommeil, profiter de la situation des gens.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

La responsabilité vis-à-vis du locataire peut même s'étendre au-delà de la relation interpersonnelle. Le propriétaire se sentirait alors investi d'un rôle dans la société par son activité de bailleur.

> *Lorsque vous présentez un logement à quelqu'un, au-delà de l'argent, vous jouez un rôle dans la société. Vous logez les gens. Donc, en même temps, on joue un rôle social. On rend des services au-delà de la location.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

L'ensemble de ces représentations et de cette éthique développées par les « petits propriétaires bailleurs orientés locataires » ne signifie pas pour autant qu'ils aient rapports aux dispositifs et aux institutions similaires. Nous reviendrons sur ce point plus tard.

Nous allons maintenant voir comment leurs postures se traduisent dans leurs logiques d'entretien du bien et de relations avec le locataire.

Quelles sont leurs logiques d'action ?

Nous présentons dans cette partie les postures adoptées par les « petits propriétaires bailleurs orientés locataire » ainsi que les ressources qui sont à leur disposition et la manière dont elles sont investies.

Concernant les ressources de gestion, les « petits propriétaires bailleurs orientés locataires » expliquent leur insertion dans cette activité par certaines prédispositions. Celles-ci leur permettent d'aborder la gestion locative plus facilement. Il peut s'agir de compétences techniques en travaux manuels comme de connaissances en matière administrative/juridique.

> *Sinon, non, je ne découvre pas grand-chose parce que les problématiques de travaux, comme j'étais dedans pour ma maison donc ça change pas.* *Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans*

> *Bah moi je suis fonctionnaire. Donc j'ai pas de phobie administrative. (rires) Heureusement. Bah oui voilà les formulaires, ce genre de circuits, je vois bien la politique qu'il y a derrière.* *Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans*

Ils rappellent aussi leurs contraintes économiques : du loyer du locataire dépend leur remboursement de prêt. Leur équilibre financier est ajusté de cette manière et est donc plus ou moins précaire.

> *Ils oublient que le proprio il a des prêts derrière. Parce que la banque elle va pas discuter avec vous à la fin du mois. Le 7, il lui faut son argent, vous êtes obligés de déposer l'argent, ils discutent même pas.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

Néanmoins, leur éthique mentionnée auparavant les incite à ne pas trop tirer les loyers vers le haut. Ils doivent couvrir leurs frais, notamment ceux liés à l'emprunt que précédemment mentionnés. Mais le loyer n'est pas considéré comme une variable d'ajustement par les « petits propriétaires bailleurs orientés locataires ». Le loyer est envisagé depuis le point de vue de celui qui le paie. Il doit permettre de trouver assez facilement des locataires et qu'ils et elles soient en mesure de le payer, même en cas d'imprévus difficiles à gérer.

> *On avait justement calculé le loyer pour un couple qui touche chacun son SMIC. Après c'était des calculs à la louche mais l'idée c'était que même s'ils aient des difficultés financières ils n'en auraient pas trop pour pouvoir réussir à continuer à payer le loyer.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans

Pour obtenir des informations sur les loyers en vigueur, ces propriétaires ont recours à deux méthodes, que nous pouvons rattacher à leur capital relationnel et culturel. L'un se repose sur les canaux de diffusion institutionnels, lorsque l'autre mobilisera son réseau d'interconnaissances local.

> *La ville de Lille a mis en ligne un site, où on pouvait aller regarder son loyer, estimer. J'avais vu à l'époque, de mémoire, qu'on était plutôt dans la fourchette basse.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans

> *Je suis au courant de ce qui se passe dans mon quartier et moi je choisis vraiment là-bas. Je connais pas mal de gens à [nom du quartier], je connais énormément de gens. (...) lorsqu'on veut avoir des informations c'est pas ça qui manque. Moi j'ai la facilité de communication.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

Ils ne mentionnent pas particulièrement le confort du locataire au stade de la rénovation, la question des charges et des performances techniques n'est pas abordée. La rénovation est évoquée au stade de l'entretien, via des demandes du locataire. La proximité géographique avec le bien qui caractérise les « petits propriétaires bailleurs orientés locataires » leur permet de se rendre disponible pour le locataire sur l'entretien du logement.

> *C'est la proximité, vous savez lorsqu'on loue, j'ai ciblé les étudiants. Donc, quand il y a un problème, je suis là à proximité pour intervenir.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

On constate donc qu'il y a une anticipation faible de l'utilisation du bien avant sa mise en location. Mais celle-ci est contrebalancée par la disponibilité du propriétaire et sa bonne volonté à faire les travaux demandés par le locataire. Cela permet aussi de faire les menus entretiens soi-même, sans avoir à engager de dépenses.

> *Vous savez lorsqu'on loue, il y a toujours des choses à réparer. Par exemple il y a une panne d'électricité (…) vous savez tout ce qui peut arriver dans un appartement. Un robinet qui fuit, un cumulus qui tombe en panne et ainsi de suite.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

Selon leurs situations professionnelles, ils expliquent avoir plus ou moins de temps pour s'occuper de la location, des relations avec le locataire et des demandes d'entretiens. Mais ils s'accordent sur le fait que cette activité soit assez prenante.

> *Sincèrement être propriétaire c'est pas juste devenir propriétaire si on veut que le locataire soit satisfait, il faut être aussi là, c'est du boulot.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

Nous allons maintenant décrire les logiques d'actions des « petits propriétaires orientés locataires » vis-à-vis de la médiation avec leur locataire.

Concernant la première étape, celle du choix du locataire, ils n'ont pas particulièrement de politique commune. Le fait que leurs locataires soient solvables est évoqué mais les méthodes pour s'en assurer sont disparates. Quand l'un fait confiance aux garants, l'autre ne trouve pas que ce soit une assurance suffisante.

> *J'avais moi-même été garant pour mon frère régulièrement, j'ai vu que ça n'avait aucune valeur, puisque je me suis déjà retrouvé garant de plusieurs personnes en même temps.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans

> *Les étudiants j'ai pas de problème avec eux, comme les parents ils sont derrières. Avec l'APL ils leur restent juste une petite somme. Ce qui fait que les parents ils peuvent assurer cette petite somme.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

Ces disparités dans les critères de choix du locataire s'expliquent par des publics visés qui sont différents. D'un côté, les étudiant·es sont choisis pour les APL qu'ils touchent et le soutien parental qu'ils ou elles ont souvent. De l'autre côté, il n'y a pas forcément de public visé, mais les étudiant·es sont de fait exclus, le propriétaire voulant éviter les colocations. Une fois le locataire choisi, les propriétaires se disent disponibles pour lui et essaient de répondre à ses demandes du mieux qu'ils peuvent. Dans la disponibilité qu'ils lui réservent, la proximité géographique joue un rôle im-

portant. Au-delà de leur disponibilité les petits propriétaires bailleurs orientés locataires se montrent enclin à répondre aux demandes des locataires, ou tout du moins, à en discuter avec eux.

> *J'en discuterais pour voir la raison de cette demande, et ce que ça représente en termes de coûts, la nécessité ou l'intérêt de faire ces travaux. Là, par exemple, pour le projet de changement de la cuisine, j'en ai discuté avec eux. Pour savoir si ça les intéressait. (...) On discutera de leurs besoins et puis je discuterais seul avec l'artisan parce que fondamentalement c'est moi qui paye et c'est moi qui garde l'appartement à long terme. Donc c'est plutôt mes besoins, enfin "mes besoins", leurs besoins mais avant tout mes besoins à moi aussi.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans

La prise en compte des besoins des locataires n'intervient donc pas forcément en amont de l'occupation du logement mais elle est prégnante dans la relation qu'a le propriétaire avec son ou sa locataire. Cette considération qui est donnée au locataire peut s'expliquer par la sympathie et l'empathie dont font preuve ces propriétaires vis-à-vis de leurs locataires.

> *Et puis les locataires étaient sérieux donc ça nous allait plutôt bien, on n'avait pas forcément envie de leur augmenter le loyer.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans

> *Moi aussi j'ai été étudiant et limité dans mes finances.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

Cette empathie se manifeste par le recours fréquent à la comparaison personnelle, les propriétaires bailleurs se mettant à la place de leurs locataires ou se rappelant les temps où telle était leur condition.

Au-delà de caractéristiques personnelles comme l'empathie, l'attention portée au locataire est aussi justifiée par la représentation qu'ils se font de leur activité. Comme nous l'avons spécifié plus haut, la logique de réciprocité est très importante chez ce profil. Il considère que l'activité qu'il exerce lui offre des avantages mais aussi beaucoup de responsabilités.

> *En gros, on a un patrimoine qu'on acquiert, on fait le choix d'acquérir un patrimoine et ça donne des responsabilités. Comme être propriétaire, en général, ça donne des responsabilités. Être propriétaire bailleur ça donne des responsabilités en plus parce qu'on fait habiter des gens dans notre patrimoine. (...) Bon ça nous rapporte de l'argent bien sûr, mais ça va dans les deux sens je pense.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans

La raison de leur écoute du locataire se situe donc entre l'obligation légale et l'obligation morale.

Quels sont les usages et des dispositifs et/ou leurs attentes vis-à-vis de ceux-ci ?

Comme nous l'avons précisé à plusieurs reprises, les profils des « petits propriétaires bailleurs orientés locataires » sont assez hétérogènes. Pour l'un, le recours aux dispositifs est totalement envisageable, facilité par sa culture administrative. Pour l'autre, l'indépendance est cruciale et l'intervention d'une institution tierce est perçue comme contraignante. Néanmoins, qu'ils en soient conscients ou non, ils expriment des besoins similaires. Leur vision des institutions est donc différente, l'un a le réflexe administratif pour lui comme pour son entourage :

> *Mes beaux-parents avaient fait ça (...) je les ai envoyés à la maison de l'habitat durable parce qu'ils se sont aperçus que leur toiture était pourrie, donc je leur ai dit d'aller voir à la communauté d'agglo'.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans

Pour l'autre, le recours aux aides de l'État n'est pas envisageable, il développe une vision méfiante de celui-ci :

> *Vous savez les accompagnements… Je vais vous dire une chose. Rien n'est gratuit, c'est « je vous donne ça, mais j'attends autre chose », c'est ce que j'ai compris. (...) Personne au monde ne fait les choses gratuitement.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

Au-delà d'une éthique particulière qui serait de ne se reposer que sur soi-même, l'indépendance est aussi fonction d'un système économique pour les petits propriétaires bailleurs qui ont eu accès à cette fonction par leur capacité à rénover eux-mêmes leur bien.

> *Non, l'État il va vous donner 10 000 de subventions et il exige que vous passiez par des entreprises. Mais l'entreprise elle va vous facturer 15 000, vous voyez ce que je veux dire…* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

Mais le rejet des institutions ainsi que la valeur cardinale accordée à l'indépendance peuvent également s'expliquer par une expérience négative de recours aux institutions.

> *Ou bien, sinon, vous devez déclarer les apparts comme des locations sociales et ça ne m'intéresse pas, parce que je préfère choisir moi-même mes locataires. (...) Je l'ai fait une fois, parce que je voulais aider les gens dans la précarité. Une fois pas deux, parce que je vais vous dire : j'ai eu que des emmerdes, que des emmerdes pendant 3 ans ! À tel point que lorsque [le locataire] est sorti c'était comme s'il y avait eu la guerre dans le logement.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 15 ans

L'indépendance de gestion est donc une valeur aux multiples facettes, elle est nécessaire économiquement pour les propriétaires pouvant réduire leurs coûts par l'auto-rénovation. Mais elle est aussi

importante en matière de relations avec le locataire, permettant ainsi de s'assurer de la bonne volonté de ces derniers. En définitive, elle se transforme en valeur : « ne compter que sur soi ».
Lorsque cette éthique n'est pas présente, le recours aux dispositifs ne se fait pas pour autant sans quelques réticences. On retrouve chez les « petits propriétaires bailleurs orientés locataires » une vision des dispositifs comme complexe ou manquant de clarté.

> *Il se trouve qu'il pourrait y avoir plus de clarté, plus de soucis de faciliter la vie de l'usager. Je ne dis pas qu'il faut tout laisser faire (...) c'est quand même parfois inutilement compliqué.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans

En outre ce qui est mis en avant c'est l'insécurité financière que ces dispositifs ne savent combler. Leurs temporalités ne permettant pas d'assurer aux propriétaires une sécurité économique.

> *Je comprends qu'il faille faire des avances sur les travaux sans parfois être sûr des subventions qu'on va pouvoir obtenir, donc y a un délai, faut quand même pouvoir emprunter soi-même. Payer soi-même de sa poche avant d'espérer avoir un retour, pourquoi pas, mais c'est quand même une chose, ça rend pas les choses faciles. Et c'est quand même de grosses sommes, donc se lancer dans des travaux sans trop savoir de quoi il s'agit… Alors qu'il y a des délais, des locataires qui attendent…* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans

Néanmoins ils esquissent des solutions que pourraient fournir ces mêmes dispositifs pour parer ce genre de problèmes ; démontrant donc une confiance en la volonté de changement des pouvoirs publics.

> *Je trouve que ce serait bien d'avoir un accompagnement plus précis, ou en tout cas une information plus claire, et une garantie un peu plus tôt de ce qu'on peut faire et de comment ça marche.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 5 ans

On retrouve dans ces deux positions des demandes communes, parmi elle la sécurisation financière. Les dispositifs ne peuvent permettre à ces propriétaires d'envisager des travaux ou un achat conséquent parce qu'ils n'assurent pas un financement immédiat. Les dispositifs sont donc vus comme porteurs d'incertitudes. C'est ce qui explique que l'un des propriétaires préfère ne se fier qu'à lui-même, ses propres moyens et son rythme.

En définitive les « petits propriétaires bailleurs orientés locataires » ne sont pas des propriétaires qui étaient particulièrement attirés par cette activité. Ils le sont devenus par hasard ou par nécessité. Pour autant, ils ne s'en désintéressent pas et considèrent que puisqu'ils l'exercent ils doivent l'exercer au mieux. Ils témoignent donc d'une empathie particulière vis-à-vis de leurs locataires. N'étant pas devenus propriétaire bailleur par vocation, ils ont parfois du mal à mobiliser les dispositifs à

leur avantage. Le fait qu'il n'y ait pas de vocation sous-jacente et le rejet de la fonction les empêchent de se rapprocher de leurs pairs et de se professionnaliser. Cela pourrait expliquer leurs réticences à s'engager dans des dispositifs plus contraignants puisque les acteurs institutionnels sont vus comme extérieurs.

Profil 3 : l'investisseur

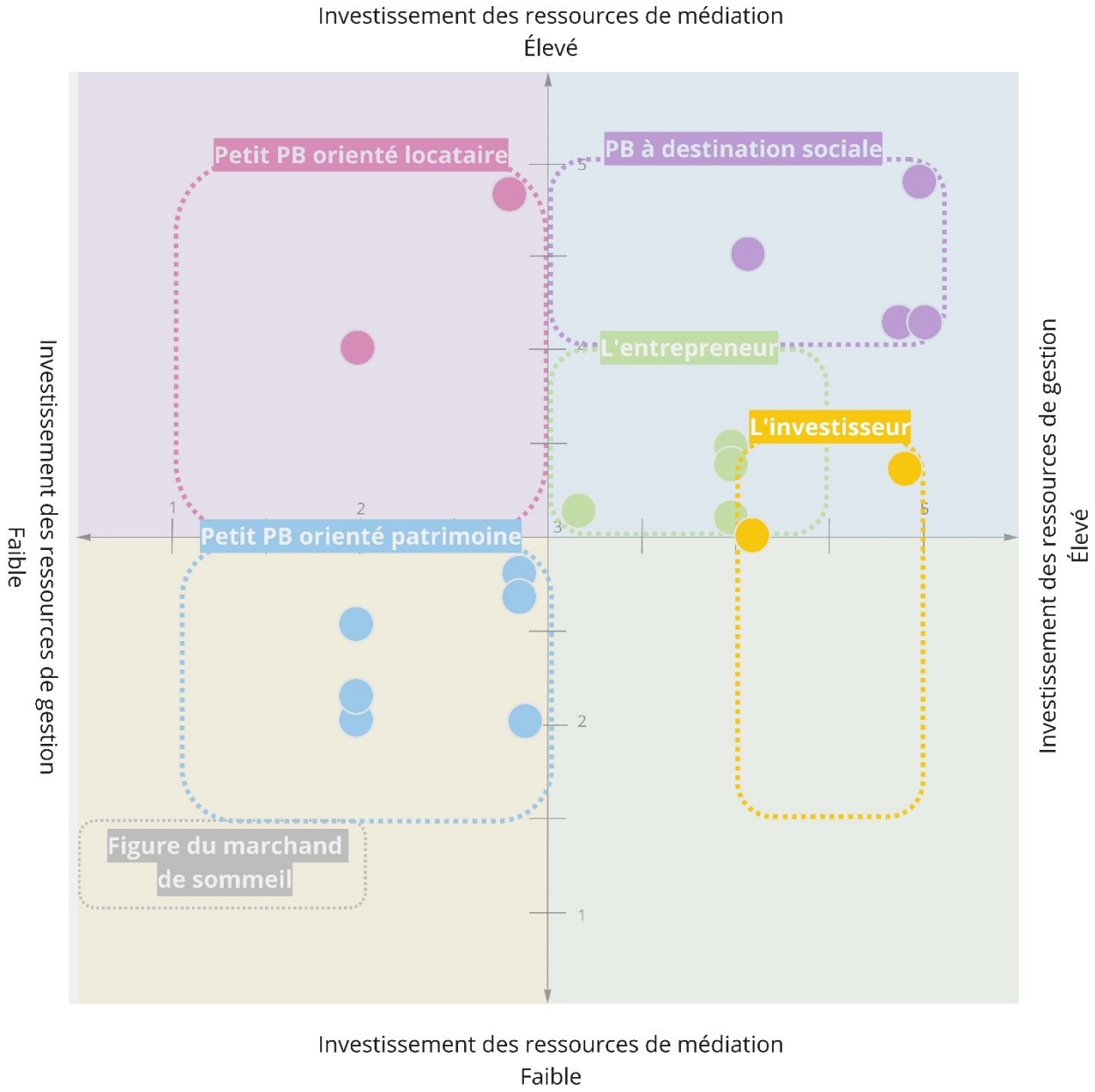


Figure 15 : Positionnement du propriétaire bailleur investisseur en fonction de son degré d'investissement dans les ressources de gestion et les ressources de médiation

Qui sont-ils ?

Les propriétaires bailleurs compris dans le profil « investisseur » sont des hommes âgés entre 38 et 50 ans, ayant entre 6 et 20 biens et exerçant depuis 3 à 25 ans. Ils résident tous hors de la MEL (soit

en EPCI limitrophe, dans le département ou dans une autre région). Leurs biens sont majoritairement des petites typologies (studios et T2) localisés à Lille et Hellemmes.

Quelle perception ont-ils de leur activité ?

Les propriétaires bailleurs investisseurs avec lesquels nous nous sommes entretenus ont un patrimoine important pour lequel ils expriment avoir adopté des stratégies de gestion qui ont été longtemps réfléchies. La dimension de planification semble, en effet, être une caractéristique spécifique à ce profil. A l'inverse de certains profils, l'investisseur a débuté son activité de gestion locative en étant pleinement conscient des différentes dimensions qu'il aurait à prendre en compte, à savoir le choix du type de bien dans lequel investir, l'anticipation de frais d'entretiens pour ces biens, tout comme le choix de ses locataires. Les discours des investisseurs présentent, en effet, des projections à moyen et long terme concernant la gestion du bien. Ainsi, l'importance accordée à la manière de gérer ses biens en location sont, pour lui, une manière d'assurer une meilleure rentabilité.

> *Tout à fait, j'ai pas de soucis avec mes locataires, j'ai des biens que j'estime être bien gérés. Globalement, j'arrive à gagner de l'argent, à gérer une trésorerie positive sur toute la durée de financement du bien, de l'amortissement.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans

Cette recherche de rentabilité dans le domaine de l'immobilier locatif est poursuivie car semblerait plus contrôlable par rapport aux autres domaines d'investissement

> *Propriétaire bailleur c'est la fonction, après l'immobilier c'est un véhicule financier. Y'en a qui vont en bourse, y'en a qui font de l'assurance-vie et puis y'en a qui font de l'immobilier.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans

Par exemple, la recherche d'une optimisation de l'investissement se traduit par des achats de biens stratégiques comme des immeubles de rapport qui comprennent plusieurs studios et T2.

> *Cet immeuble [de rapport] était quand même extrêmement rentable, il dégageait quasi un SMIC par mois.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

La perception qu'a ce profil investisseur concernant son activité s'effectue principalement sur les dimensions de gestion. Par exemple, les dimensions de la gestion locative qui concernent l'occupation du logement par le locataire sont considérées par le prisme de leur rentabilité. Le confort du locataire est recherché en tant qu'il permet d'assurer le paiement des loyers.

> *Vous l'entretenez bien [le logement], vous avez des locataires qui l'entretiennent bien, qui sont bons payeurs. C'est un cercle vertueux. (...) Je trouve qu'on a tout intérêt à avoir des beaux logements.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

> *J'ai pas mal de rénovations à mon actif. (...) Oui ça c'est pour le côté entretien, travaux, la vie de tous les jours, mais bon après derrière il y a aussi le côté calcul de rentabilité du bien, de telle manière, par rapport à la fiscalité que ce soit rentable.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans

En comparaison aux autres profils de propriétaires bailleurs, nous constatons dans les discours du profil « investisseur » une prise de position plus assumée quant à leur recherche de rentabilité. Il semblerait que leur identification au groupe de propriétaires bailleurs ait été facilitée par certaines prédispositions comme la présence de pairs également propriétaires bailleurs dans leur entourage proche.

> *Je fais partie d'un réseau de gens qui, comme moi, travaillent dans l'immobilier, on en discute souvent. (…) Oui j'ai des parents, enfin j'ai de la proche famille qui ont des biens, qui ont quelques maisons en locations. Oui je connaissais déjà l'aspect relation avec le locataire et puis la notion d'entretien. Mais quand c'est pour soi-même, c'est quand même bien différent de quand c'est pour les autres.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans

> *Dans ma famille, c'est quelque chose de répandu, bon mes parents ne l'ont pas fait, mais d'autres membres de la famille l'ont fait.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

Quelles sont leurs logiques d'action ?

Leur motivation principale porte sur l'agrandissement de leur patrimoine. Cette motivation s'effectue au travers d'une projection à long terme avec la mise en place de stratégies personnelles mûrement réfléchies, de sorte qu'elles permettent une fructification optimale de leurs liquidités. Cet agrandissement du patrimoine prend souvent la forme d'un investissement dans des projets immobiliers de grande envergure, par exemple d'anticiper sur l'achat d'un immeuble de rapport ou d'un immeuble qui sera à diviser.

> *Pour l'instant je garde [le lot de parkings] parce qu'il est possible que j'achète une maison sur Lambersart pour pouvoir la diviser. Pour pouvoir diviser il faut avoir des places de parkings. Donc ça c'est quelque chose que je détiens dans l'objectif de réaliser un projet un peu plus gros.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

Pour le propriétaire bailleur investisseur, ces ambitions immobilières s'accompagnent d'une prudence dans toutes les autres dimensions de la gestion locative. Dans les discours recueillis, il y a une forte volonté de contrôle pour minimiser les risques inhérents à cette gestion ; principalement des risques d'impayés par le locataire, ou encore des difficultés à trouver un locataire qui occupe le logement de manière stable.

> *Disons qu'aujourd'hui, je conjugue à la fois rentabilité du bien et hausse du prix au m². (...) J'ai des amis qui ont des biens [à Roubaix], ils ont quand même pas mal de problèmes. Ils ont beaucoup plus de mal à louer.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans

Nous observons là une connaissance du territoire qui cherche à être consolidée puisqu'elle sert d'appui aux décisions concernant le choix des localisations des biens, des typologies de biens, les rénovations à effectuer et des types de locataires.

> *Je suis relativement au clair sur les marchés et leurs potentiels.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

Ainsi, l'investisseur se caractérise par une volonté de professionnalisation de son activité. Il se dédie à des formations pour accroître sa maîtrise de l'activité ou encore au travers du choix de se consacrer pleinement à cette activité.

> *En suivant mes formations, [j'ai compris que] faire des travaux ça a plein d'intérêts. C'est que vos locataires restent plus longtemps.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

> *J'ai arrêté de travailler, c'est devenu mon unique activité.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans

Sa professionnalisation lui permet d'être en mesure de prendre les décisions les plus avantageuses vis-à-vis de l'investissement qu'il souhaite optimiser. Ceci s'observe au travers des atouts fiscaux qu'il mobilise dans le parc locatif privé ancien.

> *Faire des travaux c'est tout bénef parce qu'on va pouvoir jouer sur le déficit foncier.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

> *Ceux-là [les biens], je les conserve encore quelques années parce que fiscalement c'est rentable.* *Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans*

Cette professionnalisation va de pair avec les compétences de gestion qu'il met en œuvre en évitant le recours à des tiers comme les agences immobilières, les notaires (lors d'états des lieux à réaliser), les huissiers (en cas d'impayés) ou les artisans lorsqu'il y a des petits travaux à effectuer.

> *C'est moi qui rénove : électricité, plomberie, placo, peintures, ameublement, c'est moi qui m'occupe de tout. (…) Donc s'il y a une fuite, une anomalie je suis là, parce que généralement c'est moi qui m'occupe de l'entretien.* *Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans*

Toutefois, il est observé que la professionnalisation de son activité ne comprend pas les dimensions d'accompagnement du locataire dans l'occupation du logement puisque l'investisseur limite son im-

plication à la seule relation contractuelle. En effet, bien qu'il prenne en charge la sélection du locataire, son entrée dans le logement et la communication avec lui concernant l'entretien du bien, il n'exprime pas la volonté d'intervenir plus amplement dans le parcours résidentiel de son locataire. Pour ce profil de propriétaire bailleur investisseur, les propos portant sur le locataire concernent majoritairement l'importance accordée aux paiements de loyers et à son maintien dans le logement. Il n'y a pas eu de mention concernant l'éventuel rôle social du propriétaire bailleur dans le parc locatif privé.

> *Moi j'aime bien l'immobilier parce qu'il y a un côté à la fois technique, un aspect financier et un aspect relationnel avec les locataires. Et honnêtement ça se passe très très bien avec les locataires (…) Alors chacun a son rôle hein, on n'est pas copains mais on peut très bien vivre ensemble en ayant une relation contractuelle et sans dire « Je lui donne des sous donc c'est un voleur ».* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans

L'ensemble des éléments identifiés qui sont constitutifs du profil « investisseur » nous amènent à considérer ses logiques d'action principalement au travers de l'importance de son investissement dans les ressources de gestion. Sa posture, centrée sur le perfectionnement de sa gestion, le mène à prioriser l'évitement des risques inhérents à l'activité plutôt qu'à chercher un équilibre entre l'investissement dans les ressources de gestion et dans les ressources de médiation.

> *Un immeuble de rapport, c'est à dire qu'on mutualise les risques. Même si j'avais une personne ou deux qui ne payaient pas, j'étais pas en porte-à-faux vis-à-vis de la banque (...) Et [une rénovation de qualité] ça vous permet aussi de louer plus cher, relativement plus cher. Si vous avez des biens qui sont beaux, voilà... y'a une telle pression sur Lille et Hellemmes que vous avez le luxe de choisir les personnes qui viennent.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

Quels sont les usages des dispositifs et/ou quelles sont les attentes vis-à-vis des dispositifs ?

Les propriétaires bailleurs représentés par ce profil expriment un grand besoin d'indépendance dans la manière d'investir dans ses ressources, qu'elles soient de gestion ou de médiation. A cet effet, le recours à des tiers, agences comme artisans, mais aussi des dispositifs d'aide sont perçus soit comme n'apportant pas nécessairement d'avantages, soit comme contraignants. Par exemple, il a été rapporté des situations de recours à des professionnels comme les notaires ou huissiers qui n'ont pas fourni le service recherché dans le cas d'une situation d'impayé. Ainsi, le profil « investisseur » préfère privilégier la recherche d'une solution par son unique intervention, qu'il estime plus effi-

cace. Aussi, il a été évoqué des conditions d'accès aux accompagnements et subventions pour la rénovation d'un bien jugée comme peu pertinente et avantageuse pour le propriétaire bailleur.

> *Non, j'ai pas besoin d'accompagnement, je pense avoir les connaissances, particulièrement en électricité. (…) Si je le fais gérer par une agence je sais que ça aura pas du tout le même rendu que si c'est moi qui m'en occupe. Je sais que dans l'année qui vient j'aurais des impayés, j'aurais des problèmes, j'aurais de la vacance qui va augmenter. C'est certain.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans

> *Si je voulais la prime il fallait que je mette une VMC. Et là j'ai estimé que c'était trop contraignant, trop cher pour au final, un gain relativement peu important.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

Les propriétaires bailleurs investisseurs font ainsi l'état d'une connaissance et d'une maîtrise des compétences qu'ils jugent suffisantes pour mener leur activité. Parallèlement à leurs capacités à mener leur gestion de manière indépendante, un enjeu d'équité a été souligné. Une des personnes interrogées nous a partagé une perception de traitement défavorable des dispositifs coercitifs en ce qu'ils ne viseraient, selon elle, que les propriétaires bailleurs, au détriment des propriétaires occupants qui pourraient également être concernés par la question de l'insalubrité.

> *Dans ce cas moi je veux bien [faire le diagnostic de performance énergétique] mais faut faire pour tous [les propriétaires], pas que pour les bailleurs. Pour moi, c'est une obligation contre les propriétaires bailleurs. (…) Qu'ils arrêtent de nous pondre des normes ou des lois régulièrement. Ça crée une incertitude (...) Non, c'est pas moins de normes je dirais, moi y'a des choses qui sont faites de telle manière, on se sent vraiment, visé, pour être taxé, pour nous obliger à faire des travaux.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 25 ans

Ce que cet exemple met en lumière, c'est un sentiment de manque de protection de l'activité de gestion locative. Face aux investissements dans des projets immobiliers ambitieux, les personnes interrogées font part de certaines inquiétudes concernant l'élargissement de leurs choix de locataires. Du fait de leur investissement plus faible dans les ressources de médiation, en faveur des ressources de gestion, les PB investisseurs se présentent comme plus frileux à proposer l'occupation de leurs biens à des locataires ayant des situations plus instables, voire précaires. Bien que certains des propriétaires bailleurs investisseurs fassent recours à des cautions comme VISALE pour réduire les risques d'impayés, ce type d'aide ne semble pas suffisant pour convaincre ce profil à investir davantage dans les ressources de médiations qui lui sont disponibles.

> *On proposait la caution VISALE, donc ça je trouvais que c'était vraiment bien par ce que ça évite certaines discriminations par l'argent. Ça permet de se garantir, ça permet de se protéger pour le propriétaire, de manière gratuite, enfin offerte. (...) Les étudiants*

> *étrangers (…) n'ont pas les papiers, pas les codes, ça me faisait de la peine pour eux, mais pour moi c'était pas possible il y avait trop d'incertitudes. Si demain l'université se porte caution ce serait intéressant. Y'a vraiment un gros trou dans la raquette là-dessus.* Propriétaire bailleur gérant 6 biens depuis 3 ans

L'analyse des discours nous permet, ainsi, de comprendre que le profil « investisseur » repose sur la notion d'une forte indépendance qui lui permet de mettre en œuvre des stratégies d'agrandissement de son patrimoine de manière sécurisée. Parallèlement, l'augmentation de son investissement dans les ressources de médiation serait perçue par l'investisseur comme une possible mise en péril de l'équilibre qu'il a construit tout au long de son parcours.

Les dispositifs d'accompagnement gagneraient ainsi à valoriser les garanties qu'ils apportent concernant les risques d'impayés pour rassurer les investisseurs quant à l'élargissement de leur choix de locataire. Une proposition de délégation de l'investissement dans les ressources de médiation, tout en soulignant qu'une marge décisionnelle à propos de l'investissement dans les ressources de gestion pouvait être préservée pour le propriétaire bailleur, serait à envisager par les agences d'intermédiation locatives.

Croisement entre le profil 3 et 4 : des investissements similaires mais des postures différentes

Au centre de la cartographie des différents profils, il existe un enchevêtrement entre certains niveaux d'investissements du profil de l'investisseur et de celui de l'entrepreneur.
Il est en effet possible de constater, chez ces deux profils, des investissements similaires dans les ressources de gestion, principalement des connaissances et des compétences ou encore de mobilisation de son capital relationnel. Tout comme nous pouvons constater des investissements relatifs dans les ressources de médiation, où ces deux profils se rejoignent sur l'importance moyenne qu'ils accordent au confort du locataire ou encore à la faible teneur des relations qu'ils entretiennent avec le locataire (nature des échanges, fréquence de la communication, etc.).

Bien que ces deux profils comportent des similitudes dans leurs niveaux d'investissements, ils diffèrent de plusieurs manières.
La plus fondamentale porte sur les différences de motivations entre ces deux profils. Pour le profil « investisseur », l'activité de gestion locative vise l'optimisation de son rendement. Elle influence l'importance accordée aux ressources de gestion et conditionne bien souvent la faible importance accordée aux ressources de médiation. Du fait d'une mobilisation plus grande de ses liquidités pour effectuer des opérations ambitieuses, l'investisseur présente un patrimoine conséquent.

Tandis que pour le profil « entrepreneur », sa motivation porte principalement sur la qualité de ses opérations de réhabilitation. Cette qualité prend appui sur un important investissement dans les ressources de gestion (connaissances voire compétences techniques en matière de bâti, mobilisation d'un carnet d'adresses, etc.) qui a pour conséquence indirecte de revaloriser son investissement dans les ressources de médiation. Même s'il ne considère pas le confort du locataire comme central à sa démarche, l'expérience du locataire vis-à-vis de son confort sont des indicateurs forts de l'appréciation du bien et de sa qualité. Nous y viendrons plus en détail dans la partie suivante.

Profil 4 : l’entrepreneur

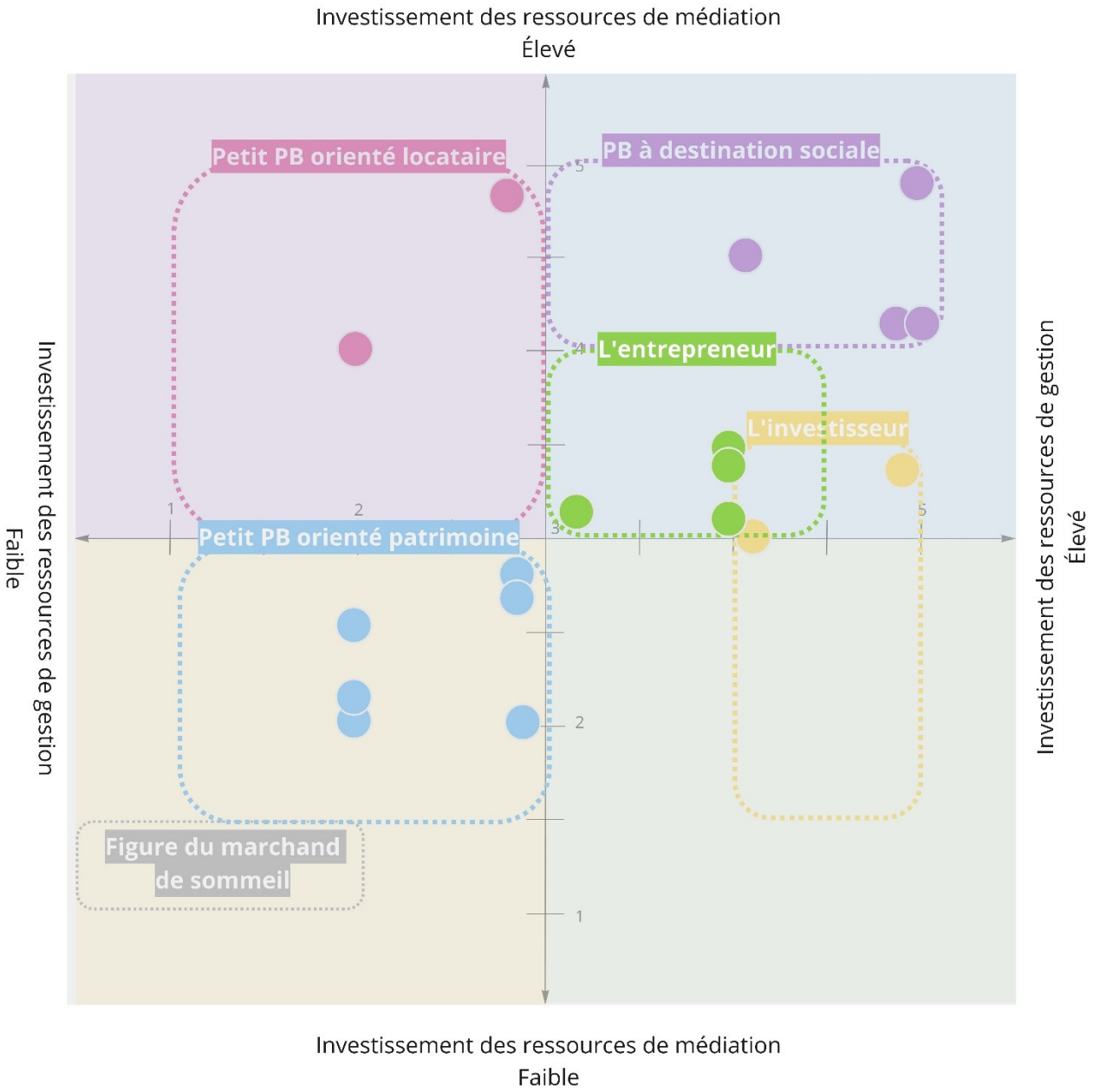


Figure 16 : Positionnement du propriétaire bailleur entrepreneur en fonction de son degré d'investissement dans les ressources de gestion et les ressources de médiation

Qui sont-ils ?

Parmi notre panel de propriétaires bailleur·esses interrogé·es, 5 personnes représentent le groupe de « entrepreneurs ». Ce profil est représenté en majorité par des hommes, ainsi qu’une femme (en co-

propriété avec son conjoint). Leur âge varie entre 42 et 60 ans. Ces propriétaires bailleur·esses ont entre 3 et plus de 15 ans d'activité en tant que propriétaires bailleur·esses. Ils possèdent généralement plus de 3 biens et jusqu'à une petite dizaine de biens. La plupart résident à Lille, ou, au plus loin, dans la région. Tous ont au moins un bien à Lille, et d'autres biens sont dispersés dans diverses communes de la Métropole selon la proximité géographique avec la résidence des propriétaires bailleur·esses. L'emplacement de leurs locations peut aussi s'expliquer par des opportunités d'achat. Il se trouve que la plupart d'entre-eux sont insérés dans des dispositifs d'accompagnement, ce n'est cependant pas une condition *sine qua none.*

Quelle perception ont-ils de leur activité ?

Les propriétaires bailleur·esses classé·es comme des « entrepreneur·euses » rappellent que leur activité a une dimension de placement financier mais cet aspect est beaucoup moins présent que chez les autres profils, notamment que chez les investisseurs. Lorsqu'ils parlent de leur activité, ils évoquent principalement leur éthique, à savoir : « faire bien ».

> *Quand je fais des travaux, je les fais bien et je les imagine comme si j'allais habiter dans l'appartement que je restaure.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 4 ans

La qualité des biens qu'ils proposent, comme de leurs relations avec le locataire est centrale dans la présentation qu'ils font de leur activité.

> *Moi clairement ça m'intéresse pas de faire des choses dont je serai pas fier entre guillemets. En fait, j'ai déjà vu des biens d'investisseurs avec du premier prix partout, des kitchenettes, etc.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

Elle fait aussi partie d'une logique gagnant-gagnant. Certes, ils retirent un profit de l'activité de propriétaire bailleur, mais ils et elles ne sont pas les seul·es à en bénéficier puisque les locataires aussi sont satisfaits. Les « entrepreneur·euses » souscrivent aussi à la logique de redevabilité du locataire : s'ils proposent un bien de qualité, le locataire en prendra aussi plus soin.

> *Je pense que nous ce qu'on cherche c'est plutôt d'investir dans quelque chose où les gens vont être bien ils auront envie de rester, on aura peut-être moins de dégradation.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

Nous observons une préoccupation pour le confort du locataire, et ce, souvent dès la rénovation du bien ou son entretien. La satisfaction de ce dernier est cardinale puisqu'elle vient confirmer la quali-

té affichée du logement. D'autre part, elle prouve qu'ils sont de « bons bailleur·esses », cela leur permet de s'éloigner de la figure du « marchand de sommeil ».

> *Nous, ça nous intéressait aussi faire des apparts qui ne sont pas des cages à poules. Là ce sont de beaux espaces, voilà, de beaux projets aussi. Là, on n'a pas trop le profil des marchands de sommeil, on cherche pas à faire des studios, de diviser, ça m'intéresse plus de faire de beaux appartements.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

> *Enfin je ne suis pas un marchand de sommeil, j'essaie de valoriser tous les travaux qu'on a faits. On a réalisé des travaux, on a peut-être fait mieux que ce qui nous était demandé.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 4 ans

Parfois ils décrivent même leur activité comme « sociale » en démontrant une préoccupation particulière pour les situations des locataires.

> *J'ai déjà vécu dans des endroits avec que du premier prix, une chaudière qui marche mal et une kitchenette, pareil, je trouve pas ça normal en fait…* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

La plupart d'entre eux mentionnent une prédisposition à la rénovation matérielle, au travers de leur métier ou par attrait pour les travaux manuels. Pour ceux dont le métier a à voir avec la rénovation, ils se présentent même parfois plus sous cette casquette que sous celle de propriétaire bailleur·esses. Ainsi, l'activité de propriétaire bailleur·esses serait une annexe à leur travail.

> *Je me vois plus comme un entrepreneur du bâtiment qui fait la rénovation que comme un propriétaire bailleur. C'est pour ça que j'ai évoqué des gens qui dans leur métier sont dans les chantiers, c'est pas de faire gestion locative mais être sur le chantier, travailler…* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

Un autre trait majeur du discours de cette partie des enquêtés est qu'ils rappellent que leur activité implique une prise de risque financière et qu'ils se sont endettés pour pouvoir mener à bien leurs projets. Cet élément les rattache directement aux pratiques des entrepreneurs.

> *Je me suis dit que si à un moment on veut qu'il y ait de la rentabilité, il faut se mouiller, il faut se lancer.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 15 ans

Enfin certains déclarent en avoir fait leur métier lorsque d'autres n'envisagent pas de devenir de grands propriétaires bailleur·esses et rappellent d'autres impératifs comme assurer sa retraite, un revenu complémentaire ou vouloir transmettre des biens à leurs successeurs.

> *J'ai 2 amis qui se sont lancés aussi, et on est plus dans la même vision, on ne sera jamais des grands entrepreneurs à avoir 50 logements, et à notre échelle on veut que ça*

> *se passe bien, que tout le monde soit gagnant (...) Mais de là à dire, allez maintenant on se lance dans l'immobilier on va faire que ça de notre vie…* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 15 ans

Nous comprenons donc bien que les propriétaires bailleur·esses classé·es comme répondant au profil de « l'entrepreneur·euse » se définissent comme attachés à la qualité du bien qu'ils proposent, ce qu'ils mesurent par la satisfaction du locataire. La logique qui prédomine entre le locataire et le propriétaire est celle du « gagnant-gagnant ». Le fait d'être propriétaire bailleur·esses est souvent une activité annexe à leur métier. Ainsi, ils ont souvent à cœur de le faire bien car il s'agit d'une tâche et d'une réussite personnelle, en dehors du cadre professionnel.

Nous allons maintenant voir comment cela caractérise leur gestion du bien et des relations avec les locataires.

Quelles sont leurs logiques d'action ?

Comme le reste des propriétaires bailleur·esses rencontré·es, les « entrepreneur·euses » s'attardent sur l'importance dans le choix du bien à acheter, et principalement sur son emplacement. C'est un pilier dont découlent le type d'entretien, l'ampleur de la rénovation, le recours à un dispositif ou même le choix du locataire. Pour ce qui est des spécificités d'entretien des « entrepreneur·euses », le fait de rénover au moment de l'achat est systématique. Certains se concentrent sur de l'ancien du fait de leurs compétences en rénovation ou par accessibilité économique.

> *On a acheté un immeuble dans un état de ruines, c'est-à-dire qu'il était muré parce qu'ils [la structure en charge] murent souvent quand ils sont à vendre. Mais à l'intérieur il n'y avait rien qui tenait debout.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 5 ans

> *Si c'était pour faire des travaux et y revenir 5 ans plus tard, ça ne valait pas le coup. L'idée c'était vraiment de pouvoir profiter de tout casser, tout refaire. On est partis pour 20 ans, qu'il n'y ait plus que de la déco à refaire. Qu'on soit tranquille et que ce soit bénéfique pour les locataires. (...) Mais ça aussi, ça fait partie des attentes des locataires, si ils voient que ça consomme pas beaucoup et qu'en plus il y fait bon vivre. On va attirer beaucoup plus facilement et ils vont rester longtemps.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 15 ans

Le fait d'avoir choisi de rénover le logement dès son entrée s'explique bien souvent par une bonne compréhension des besoins des locataires, en matière de confort comme de dépenses énergétiques.

> *Nous, notre politique c'est plutôt de faire des choses bien. On les fait confortables et on essaie d'avoir des locataires qui ne nous créent pas d'ennuis et qui respectent les lieux. Là, par exemple, on a mis en location en août 2016, la fille qui est là-bas, elle n'a pas bougé depuis.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 5 ans

La préoccupation pour les conditions de vie du locataire apparaît donc dès la remise à neuf du logement. Elle n'est pas uniquement altruiste et suit également une logique de contrepartie. Si le propriétaire propose un logement de qualité, le locataire ne dégradera pas le bien, selon lui. Ainsi, il restera plus longtemps, réduisant, pour le propriétaire, du temps et des démarches de recherche de nouveaux locataires. Parfois, le fait de rénover est aussi considéré en soi, par attrait pour la réhabilitation de logement.

> *Y a un plaisir aussi de partir d'un bien qui est dans un état piteux et d'en faire quelque chose de bien, c'est un plaisir aussi. On en retire du plaisir aussi, c'est un projet en tant que tel. Pour nous, on en retire du plaisir de la satisfaction.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 5 ans

La particularité majeure des « entrepreneurs » réside principalement dans leur propension à effectuer les travaux par eux-mêmes, tout ou partie, ou à mobiliser un réseau capable de les effectuer à moindres frais. Il s'agit autant de modalité nécessaire à l'équilibre financier de leur projet que d'une éthique personnelle.

> *J'ai toujours été manuel, donc je me disais que je pourrais faire quelques petites choses, y a des choses que je sais faire, d'autres que je sais pas faire donc on a fait venir des artisans.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 5 ans

> *Je fais une opération patrimoniale parce que c'est mon métier. Je sais faire, et si on me donne la possibilité d'en faire d'autre, j'en ferais d'autres, volontiers.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 4 ans

Ce qui vaut pour la rénovation à l'achat vaut parfois pour l'entretien de tous les jours, le propriétaire sait se rendre disponible en cas de panne, par exemple, dans une logique de proximité avec le locataire mais aussi de réduction des coûts liés au déplacement d'un artisan.

> *Parfois ce sont des petites choses simples, quand vous connaissez bien l'appartement, la façon dont c'est installé, comment ça fonctionne. Ca permet de très vite trouver des solutions et à la limite de pas dépenser de l'argent pour rien.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 5 ans

Pour certains des enquêtés le fait d'acheter de l'immobilier dans le parc ancien et de le rénover par soi-même vient d'expériences antérieures infructueuses dans le parc immobilier neuf :

> *La pire opération immobilière qu'on ait fait c'est parce qu'on l'avait acheté dans le cadre de la loi Scellier, qui vous garantissait des réductions d'impôts. Si vous investissez dans du neuf, ça ne profite qu'aux revendeurs. (...) Donc du coup c'est pour ça aussi qu'on a décidé d'acheter dans de l'ancien et de l'arranger nous-mêmes, faire les travaux nous-mêmes.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 5 ans

Les propriétaires s'accordent aussi sur le fait que les mécanismes de défiscalisation comme le déficit foncier sont cruciaux dans leurs démarches et dans leur manière de gérer leur location.

> *Quand je dis faire des travaux c'est pour avoir un avantage fiscal, parce que sinon c'est pas envisageable de faire l'investissement.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 5 ans

Les avantages fiscaux sont particulièrement recherchés par ces propriétaires. Ils leur permettent une plus grande marge de manœuvre dans les travaux qu'ils et elles vont entreprendre. Pour avoir accès à ce genre de dispositifs, ils sont prêts à réduire un peu de leur indépendance et à s'insérer dans un dispositif de subventions.

> *Bien sûr il y a un intérêt fiscal aussi ; concernant les travaux, pour un déficit foncier, et louer ça à travers une agence spécialisée me permet de défiscaliser une plus grosse partie que si c'était moi qui gérais ça en direct.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 4 ans

Ce ne sont néanmoins pas les seules raisons qui amènent ces propriétaires à avoir recours à des aides institutionnelles. Même si l'indépendance est constitutive de leur modèle économique et placée comme valeur centrale, l'ensemble des propriétaires « entrepreneur·euses » font ou ont déjà fait appel à un dispositif institutionnel (Action Logement, La Fabrique des Quartiers, AIVS). Même s'ils y trouvent un intérêt certain, ils restent critiques vis-à-vis des dispositifs de subventions, pointant la différence de temporalité entre leurs urgences et les attentes des institutions. Bien qu'ils utilisent certains dispositifs, ils décrivent toujours leurs relations avec les institutions comme complexes. Ils déclarent ne pas saisir proprement leurs fonctionnements, leurs logiques et expliquent même cette différence comme de l'ordre de l'appartenance à deux mondes différents, le public et le privé.

Concernant les ressources de médiation, les propriétaires « entrepreneur·euses » démontrent une préoccupation pour le confort de leurs locataires. Cette préoccupation préexiste à l'installation des publics dans le logement et se traduit par une rénovation systématique avant mise en location comme nous l'avons déjà décrit auparavant. Cette rénovation se fait dans le respect des normes énergétiques, pour être en accord la loi mais aussi pour réduire les charges du locataire :

> *C'est pas aux locataires que je vais faire supporter le coût. J'ai été locataire, par exemple, avec des chauffages électriques genre grilles pains. Je sais que mes factures EDF étaient énormes et j'ai pas envie de reproduire ça. Donc on a mis vraiment en matériaux des choses extrêmement qualitatives.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 4 ans

Ainsi les « entrepreneur·euses » montrent une forme d'empathie avec le locataire, comparant leurs situations à la sienne. Ils ont conscience des coûts en termes de charges qu'engendre une mauvaise isolation et choisissent donc de rénover qualitativement. L'intérêt de cette rénovation est de favoriser une appropriation respectueuse du logement et une longévité de bail.

> *Ce que je voulais c'était la tranquillité, pas changer de locataire tous les ans (...) Je me suis dit, si elle est bien elle restera… Donc là, c'est un petit studio. On a mis une terrasse extérieure, ça participera sans doute du fait qu'elle restera.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 4 ans

En matière de choix du locataire les propriétaires se contentent d'exiger que leurs locataires soient en mesure de payer. Ils ne s'attardent pas particulièrement sur leurs critères de choix des locataires, car pour la majorité ils et elles font appel à une agence ou sont contraint·es par les conditions d'un dispositif de subvention dans lequel ils se sont insérés.

> *On a passé un accord avec Action logement. Du coup, il faut que les personnes soient en CDD, en intérim, en CDI période d'essai, étudiant avec un contrat de travail, et tout ça dans le secteur privé.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 15 ans

> *On leur demande de trouver des gens plutôt fiables… En fait c'est eux qui choisissent, on leur donne aucune indication, on leur demande juste de faire leur boulot de manière correcte. Je sais pas choisir entre les profils de personnes locataires, c'est leur travail. J'espère qu'il n'y ait pas de discrimination, à condition que ce soir des gens qui paient et prennent soin de l'appart.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

Du fait des conditions des dispositifs ou par choix personnel, ils se retrouvent à accueillir des publics « vulnérables ». Certains démontrent même une sensibilité particulière à l'accueil de tels publics et mentionnent la satisfaction qu'ils retirent de leur action considérée comme sociale.

> *Toute une éthique qui nous plaît. (...) la qualité des projets. Ils font des grands apparts pour des gens qui n'auraient pas accès normalement à ces apparts.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

Les propriétaires classés comme « entrepreneur·euses » démontrent donc une préoccupation pour le confort du locataire qui se matérialise principalement par la qualité de la rénovation du logement

avant mise en location de celui-ci. En revanche, ils n'ont pas de rapport particulièrement proche avec les publics accueillis, s'expliquant par leur recours à des agences (dont d'intermédiation locative). L'absence de relation directe entre locataire et propriétaire n'empêche pas ces derniers d'être dans une situation d'empathie pour le locataire, particulièrement envers les publics « vulnérables ».

Nous allons maintenant voir comment ces modes de gestion du bien et de la relation avec les locataires peuvent s'articuler ou non avec des dispositifs, et selon quelles conditions.

Quels sont les usages et des dispositifs et/ou leurs attentes vis-à-vis de ceux-ci ?

Comme nous l'avons précisé précédemment, les propriétaires bailleur·esses correspondant au profil de « l'entrepreneur·euse » que nous avons rencontré·es ont tous eu recours à un dispositif. Il ne s'agit cependant pas forcément d'un trait constitutif du profil, un propriétaire bailleur·esse n'ayant recours à aucun dispositif aurait pu avoir sa place parmi les « entrepreneur·euses ».

Les propriétaires bailleur·esses rencontré·es reviennent donc sur leur expérience personnelle du dispositif auquel ils ont fait appel. De cette expérience ressortent de nombreuses critiques sur lesquelles nous reviendrons. Il en ressort chez chaque propriétaire un aspect positif au moins.

> *J'ai repris contact avec lui pour voir les loyers qu'il fallait faire. Vu que c'était grosso modo les loyers que j'avais prévu de faire, forcément c'était intéressant parce que y avait une partie de mes travaux qui allait être financée.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 15 ans

> *Nous, de toute façon, on continue de penser que c'est intéressant de travailler avec eux. Il y a des choses que je ferais différemment mais ce n'est pas non plus aberrant quoi.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

L'aspect positif qui est le plus souvent relevé par les propriétaires est celui de l'accessibilité financière. Les dispositifs mobilisés leur ont permis d'accéder à des biens à un prix plus intéressant que s'ils étaient passés directement par le marché.

> *C'est aussi l'opportunité d'acheter sur Lille, ce que je n'avais pas fait avant car c'était trop cher, essayer de rénover quelque chose de bien sur Lille.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

Pour certains propriétaires, le recours aux dispositifs est valorisé pour la dimension éthique qu'elle donne à leurs projets immobiliers.

> *Leur politique de faire en sorte que le quartier qui historiquement avait été laissé aux entrepreneurs, divisé en petits apparts, il y a beaucoup de maisons divisées en petits studios... Alors que l'idée [du dispositif] c'est de faire en sorte que les gens reviennent dans de bonnes situations, dans de bons apparts. C'est bien ça que les gens puissent accéder à des logements plus décents, plus grands, donc on était sur les mêmes longueurs d'ondes en termes de produit final.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

Mais les propos des propriétaires relèvent aussi beaucoup de critiques, qui émanent de leur expérience personnelle ou de leurs perceptions de dispositifs auquel ils n'ont pas fait appel. A l'instar des autres propriétaires, les entrepreneurs perçoivent les dispositifs comme complexes dans leurs conditions d'accès, comme dans les démarches suivantes.

> *Ce sont des dossiers qui sont extrêmement complexes avec l'Anah.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 4 ans

> *Je me suis dit : l'Anah ça allait être compliqué, long et rempli de papiers. Voilà. Et puis je ne savais pas trop, et j'avais aussi en tête que les loyers allaient être tirés fortement vers le bas.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 15 ans

Nous voyons qu'à la complexité s'ajoute une notion de temps, la temporalité des dispositifs est décrite comme trop lente par rapport aux urgences des propriétaires.

> *Oui, et donc tout ça, ça prend un peu de temps. Et, encore une fois, moi j'ai un travail à côté de ça. Avant tout, même.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 15 ans

> *Mais là encore le temps administratif… le temps privé est beaucoup plus rapide que le temps administratif.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 4 ans

Ils déclarent aussi manquer de sources fiables d'informations, et de réponses à leurs questions en amont des dispositifs. Néanmoins, certains vantent le fait que les acteurs institutionnels ont été de bons conseils et leur ont permis d'y voir plus clair.

> *Donc j'étais en terrain de connaissance, ça a été relativement facile, j'ai eu l'assistance de [structure] qui a toujours été de très très bons conseils.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 4 ans

La rigidité des conditions des dispositifs est aussi évoquée, parfois décrite comme absurde ou incohérente.

> *On n'a pas de marge de manœuvre sur ça. Et puis quand je vous parle aussi des marges de manœuvre, sur le précédent projet les architectes se sont trompés d'un mètre. Et se tromper d'un mètre c'est énorme, une erreur incroyable.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

> *Pour nous, c'est impossible, c'est trop contraignant. Ce sont des critères délirants en termes de coûts d'artisans et de matériaux, inadaptés à la réalité des chantiers.* Propriétaire bailleur gérant 5 biens depuis 3 ans

Celle-ci est même extrapolée par certains propriétaires, vécue comme une méfiance de la part des acteurs institutionnels vis-à-vis des propriétaires bailleurs.

> *C'est aussi trop de méfiance du public par rapport au privé. On se méfie toujours. Moi, par exemple, le nombre de documents que j'ai dû fournir...* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 4 ans

Malgré leur insertion dans certains dispositifs, les « entrepreneur·euses » ont toujours une vision assez floue des dispositifs et des acteurs publics. En définitive, la logique du « eux » et du « nous » est encore présente chez les « entrepreneur·euses » même s'ils travaillent avec les institutions. Ces représentations ne sont pas pour autant des obstacles insurmontables puisque ces propriétaires bailleur·esses font état d'une volonté d'amélioration des dispositifs.

> *Alors je pense que si je n'ai pas de travaux bah forcément je vais pas faire appel à eux. (...) Je ferais appel à Action Logement ou je ferais appel à l'Anah, ça dépend toujours combien on achète le bien combien on veut le louer.* Propriétaire bailleur gérant 3 biens depuis 15 ans

Ils font aussi état d'autres problèmes perçus depuis leur expérience de terrain ; problèmes auxquels les pouvoirs publics pourraient répondre. Ils portent principalement sur la fiabilité des artisans sur lesquels repose l'efficacité de leurs opérations de rénovation.

> *Le problème des artisans aujourd'hui, c'est qu'en général ils sont très mauvais gestionnaires. Beaucoup d'entre eux. On a eu un dépôt de bilan du gros œuvre, du menuisier, une cessation d'activité du plâtrier. (...) Donc ça, c'est l'aventure que d'être avec des artisans. (...) Par exemple, EDF ils ont un service de validation des artisans, le problème c'est que dans ces cas-là on a plus tendance à aller vers la surfacturation. (...) Aujourd'hui c'est le bouche-à-oreille mais c'est vrai qu'on pourrait rêver d'un système de notations des artisans.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 5 ans

Profil 5 : « le propriétaire bailleur à destination sociale »

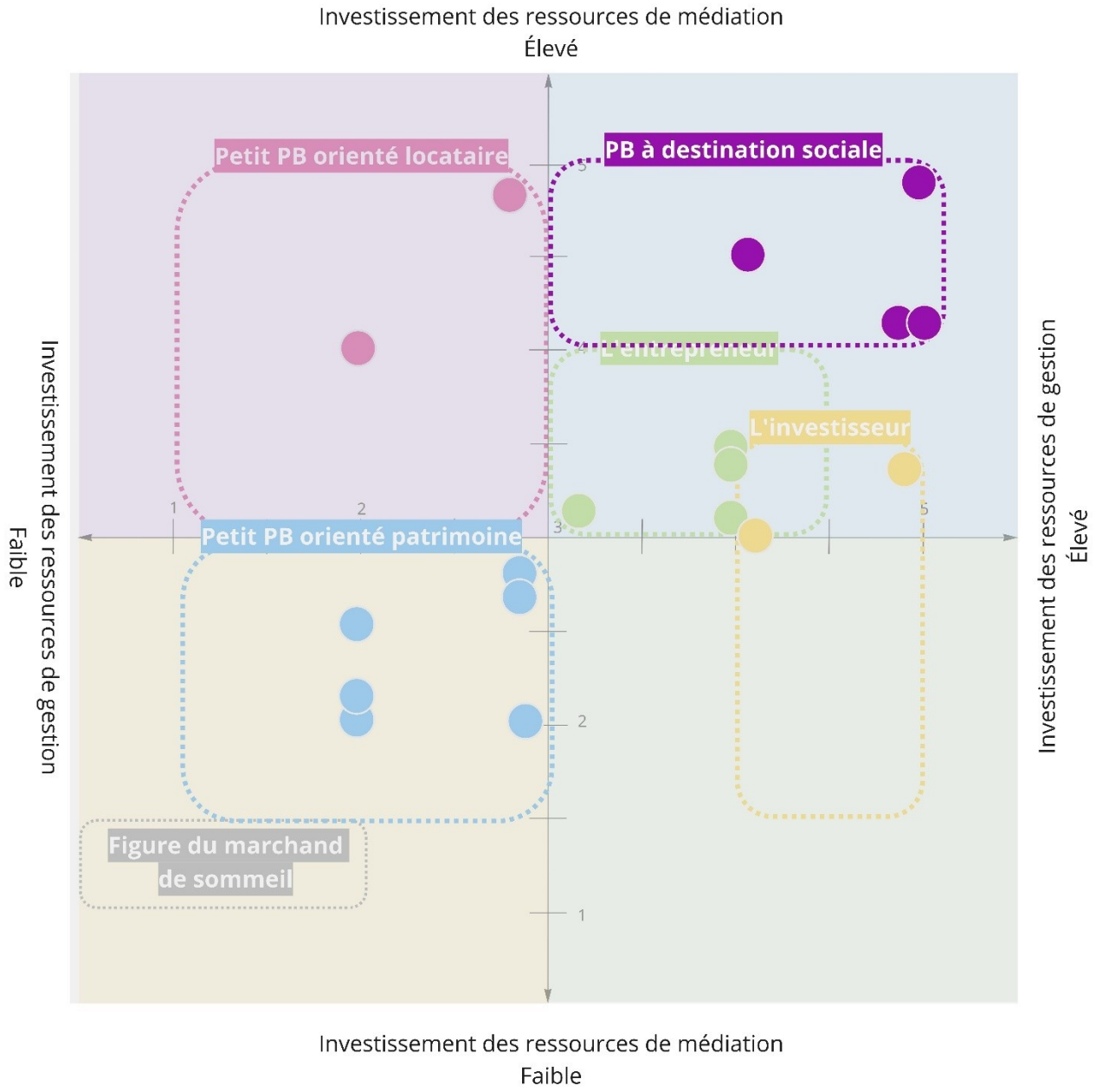


Figure 17 : Positionnement du propriétaire bailleur à destination sociale en fonction de son degré d'investissement dans les ressources de gestion et les ressources de médiation

Qui sont-ils ?

Les personnes interrogées correspondant au profil « propriétaire bailleur à destination sociale » sont 2 femmes (dont une en co-propriété avec son conjoint) et 4 hommes, âgés de 40 à 62 ans. Excepté

l'un d'entre eux qui n'en possède qu'un, les propriétaires bailleur·esses à destination sociale ont entre 3 et 50 biens. Ces biens sont localisés principalement à Lille, mais également à Roubaix, Tourcoing, Mouvaux, Armentières, Croix et Halluin. Ces biens ne sont pas nécessairement à proximité des lieux de résidence des propriétaires bailleurs ; excepté l'un d'entre eux qui réside dans une autre région, tous habitent dans la MEL.

Quelle perception ont-ils de leur activité ?

Les propriétaires bailleur·esses à destination sociale ont rapporté adresser leurs biens à un public mixte. Cette caractéristique spécifique de ce profil se traduit par la mise à disposition des biens à la location à des locataires issus de diverses classes sociales et ayant des revenus très différents. Plus particulièrement, ce profil indique être ouvert à mettre en location ses biens à des personnes qui seraient en situation de précarité financière.

> *Ça m'avait choquée de demander aux gens de gagner plus que moi. Là, je me dis qu'il faut que je diversifie un peu. Ne pas m'adresser aux gens qui sont presque cadres. (…) Il faut que je m'adresse à un public qui gagne un peu moins quand même. (...) Je loge des gens, ça va du RSA au dentiste.* Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans

> *Je vais vous dire quand même franchement les derniers locataires si j'avais regardé leurs revenus et leur caution j'aurai jamais loué hein. (...) Bon je vais pas dire qu'on faisait du social non plus parce que, bon, on voulait quand même notre loyer… Franchement, je vous dis, y'a certaines personnes qui seraient passées par une agence, ils n'auraient même pas franchi la porte.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 20 ans

Ce qu'il perçoit de son activité, au-delà d'un élargissement du type de locataire auquel il s'adresse, c'est l'attention particulière qu'il porte aux besoins de ses locataires, par rapport aux autres profils de propriétaires bailleurs. Ce qui est inhérent aux discours des personnes interrogées correspondant à ce profil, c'est la conscience d'une dimension sociale de la gestion locative. La vision qu'ils et elles rapportent s'inscrit en effet dans un contexte plus large que celui de la gestion de leur patrimoine, elle prend en considération des enjeux socio-économiques pouvant avoir des conséquences sur les parcours résidentiels de ses locataires. Il a ainsi été évoqué que le montant du loyer pouvait effectuer une pression importante sur le taux d'effort du locataire, dans le cas où ce dernier se retrouve dans une situation de baisse de revenus.

> *Pour les résidents également, les charges c'est important pour eux. Même pour moi, si y a trop de charges, bah y a pas de loyers. Non, non mais c'est pas par rapport à ça mais faut être conscient que on est liés. Si je les mets dans une situation où leur fric part en*

> *électricité, c'est pas confortable, c'est pas chauffable, ils ont froid, et ça coûte là.... ça va pas quoi, faut avoir ça à l'esprit.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 30 ans

Cette préoccupation concernant les situations socio-économiques des locataires a également été évoquée comme une « dimension humaine » qui ne serait pas partagée par l'ensemble des propriétaires bailleurs du territoire. Cette démarcation effectuée par l'ensemble des propriétaires bailleur·esses à destination sociale interrogés soulève alors un stéréotype péjoratif qui reléguerait les propriétaires bailleurs uniquement à leur recherche de profit.

> *Je pense qu'il [son conjoint et co-propriétaire] s'y prenait trop à cœur pour son petit appartement, qu'il avait un côté humain que n'ont pas tous les propriétaires. (…) Il en a fait plus que ce qu'il devait faire en tant que propriétaire bailleur.* Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 20 ans

Enfin, il est intéressant de remarquer que la majorité des propriétaires bailleur·esses de ce profil ont souligné dans leurs récits de vie que la perception de leur activité est intimement rattachée à l'évolution de leur activité. C'est en effet au travers d'une description de leur parcours en tant que propriétaires bailleur·esses que les personnes interrogées nous ont expliqué comment, aujourd'hui, ils et elles sont en mesure à la fois de s'adresser à un public mixte mais aussi de prendre en considération les besoins de leurs locataires. Il a donc été fait état des progressions effectuées en matière de gouvernance, de types de ressources à leur disposition mais aussi d'évolution de leurs perceptions concernant l'activité de gestion locative. L'expérience des propriétaires bailleur·esses à destination sociale aurait permis l'acquisition des compétences nécessaires pour parvenir à une gestion locative équilibrée.

> *L'idée c'était de faire quelques opérations immobilières, pas de monter à la tête d'un empire mais de se faire un petit patrimoine immobilier qui permet de rendre un service et de nous rendre un service aussi. Parce que, quelque part, c'est un investissement et une source de revenus.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 30 ans

> *Tout ça pour dire que les achats, au final, ça a toujours été des coups de chance, des opportunités. (...) J'ai acheté à peu près deux choses par an, tout en travaillant (...) comme j'avais peu de moyens, je me suis toujours acheté des petits prix.* Propriétaire bailleur gérant 50 biens depuis 25 ans

Quelles sont leurs logiques d'action ?

Les propriétaires bailleur·esses à destination sociale se caractérisent par un investissement quasi maximal de toutes les ressources de gestion et de médiation. Nous avons précédemment démontré

que ces propriétaires bailleur·esses témoignent d'une forte conscience du rôle qu'ils ont à jouer dans le parcours résidentiel des locataires du territoire de la MEL. Dans cette partie, nous présentons la manière dont ils mettent à profit la perception qu'ils ont du territoire et aussi la posture qu'ils choisissent d'adopter, les logiques d'action qu'ils mettent en œuvre dans la gestion de leurs biens.

Tout d'abord, la dimension sociale de la gestion locative dont ce profil se saisit prend la forme de préoccupations concernant les conditions matérielles de ses locataires. Ces préoccupations occupent une part importante de son activité, s'inscrivant parfois hors du cadre contractuel qui lie le propriétaire et le locataire. Ces préoccupations relèvent d'une approche de mise au service du locataire sans être non plus inconditionnelle. Sur une logique de « donnant-donnant », le ou la propriétaire bailleur·esse se propose d'ajuster la gestion de ses biens aux besoins de ses locataires. Une situation qui illustre cette logique d'action est la prise de connaissance du taux d'effort[4] du locataire pour déterminer quelle réduction du coût du loyer peut être à la fois profitable au locataire, mais également profitable fiscalement pour le ou la propriétaire bailleur·esse.

> *L'objectif c'est : combien mettre un loyer normal pour que le locataire puisse payer et que toi tu t'y retrouves. Et puis essayer d'améliorer progressivement. Sinon, tu vas mettre ton locataire dans la merde, il ne saura pas payer si t'essaies de mettre le plus élevé possible. En fait, si vous regardez sur le plan purement financier, vous êtes gagnant si votre locataire il reste très longtemps.* Propriétaire bailleur gérant 50 biens depuis 25 ans

> *Je leur laisse la chance de louer des apparts qui sont pas au prix du marché et donc les locataires restent plus longtemps et quand ils partent ils me balancent un cousin, un copain qui prend leur place. Et moi j'ai tout gagné, pas d'annonce, pas de visite, pas de déplacement. (...) Un locataire qui est bien chez lui car il ne paie pas un prix de malade, il va même changer lui-même le radiateur, il repeint, et souvent c'est bien fait. Quand le locataire est bien chez lui il sait remercier l'endroit où il est.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 20 ans

Au-delà d'une adaptation du coût du loyer, le réajustement de l'offre se pense également en termes d'entretien du logement. Ce profil évoque que la réhabilitation d'un bien a l'avantage d'offrir une performance énergétique qui permet de réduire les charges incombant au locataire.

> *C'est moi qui y pense, en ayant travaillé dans le logement social, on est un peu concerné par les choix d'énergie et par le discours ambiant. (…) Pour les résidents également, les charges c'est important pour eux. Même pour moi, si y a trop de charges, bah y a pas de loyers. Faut être conscient que on est liés. Si je les mets dans une situation où*

4 Le taux d'effort est un indicateur mesurant le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages (INSEE).

leur fric part en électricité, c'est pas confortable, c'est pas chauffable, ils ont froid, et ça coûte... ça va pas quoi, faut avoir ça à l'esprit. Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 30 ans

Cette relation hors-cadre s'observe dans d'autres situations d'occupation du logement. Nous pouvons soulever une tolérance plus importante envers les démarches entreprises par les locataires qui ne correspondent pas au contrat de location, notamment sur la répartition des responsabilités.

Les locataires m'appelaient quelquefois pour des choses pour lesquelles j'aurai pas dû intervenir non plus. (...) Je me déplaçais pour les bricoles. (...) On n'a pas été réticent à chaque fois qu'il y avait une demande de leur part, on accédait à leur demande. Donc je sais pas si c'est ça qui a fait que les locataires ont été aussi honnêtes avec nous mais on n'a pas eu de problèmes particuliers. Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 20 ans

A ceci, les propriétaires bailleurs témoignent d'une motivation de sortir de la posture commune du propriétaire bailleur et de proposer une aide qui permettrait au locataire de surmonter ses difficultés.

Il [son conjoint et co-propriétaire] protégeait toujours ses petits locataires. Propriétaire bailleresse gérant 1 bien depuis 20 ans

J'ai aimé parce que tu vois des personnes et tout et puis après t'as envie d'aider. On avait un côté affectif quoi ! Et ça nous a jamais trompé. Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 20 ans

Je me suis dit c'est dingue, je la [la locataire] connais mieux que sa famille. Quand vous voyez des gens régulièrement, qu'il y a un climat de confiance qui s'instaure et qu'ils savent que vous n'êtes pas dans un cadre de vie, ils vous disent des choses, ils vous disent tout en fait. (…) C'est plus que des relations, mais moi je m'engage peut-être un peu trop avec mes locataires, pas tous, j'essaie de prendre de la distance. Eux font partie de notre vie, et nous aussi. *Propriétaire bailleur gérant 50 biens depuis 25 ans*

Cette motivation s'incarne jusque dans le développement du patrimoine. Les propriétaires bailleur·esses à destination sociale ont une connaissance et maîtrise de certains enjeux socio-démographiques du territoire qui leur permet d'orienter leurs offres, de sorte à ce qu'elles répondent aux demandes de locataires issus de classes sociales défavorisées.

Moi, pour une maison à Roubaix, je sais avec mes calculs quel prix, jusqu'à quel prix, je peux aller, si ça vaut le coup, comment je vais m'organiser pour les travaux. Je sais que je vais trouver des locataires qui seront contents de venir là. Ça s'enchaîne assez bien. Par contre, une maison d'habitation à Marcq-en-Barœul, j'y connais rien sur les prix, c'est vraiment un métier différent... Il faut essayer d'être vraiment très très ciblé sur un domaine. *Propriétaire bailleur gérant 50 biens depuis 25 ans*

J'ai l'impression que y'a plus de logements comme ça pour les grandes familles [des biens T4 minimum, comme ceux que ce PB propose]. Notamment parce qu'il y en a plus beaucoup à ces tarifs-là sur la métropole. *Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans*

Cette mise en adéquation des offres aux demandes spécifiques au territoire démontre d'une stratégie de mise en accessibilité d'une offre de qualité aux publics vulnérables. Ici, il a même été observé une prise de position particulière à ce profil où les propriétaires bailleur·esses ont exprimé prendre une part du parc locatif, privé et public, qui ne serait pas suffisamment prise en compte par les acteurs institutionnels. Leur perception de l'offre locative sur le parc privé et public fait part d'inadéquations entre le nombre de biens, le type de biens mis en location mais aussi le coût de ces locations vis-à-vis des demandes et capacités des publics de la MEL. Les propriétaires bailleur·esses de ce profil insistent sur le manque d'accessibilité d'un logement pour des publics vulnérables qui ne peuvent ni accéder au parc public du fait de sa saturation, ni être en mesure de se loger sur le parc privé du fait de la tension de ce marché.

Ce qu'ils notent particulièrement, c'est l'impossibilité pour ce public vulnérable d'être en position de choisir et d'être contraint de subir les inadéquations des parcs locatifs de la MEL.

> *Les propriétaires servent bien à l'État parce qu'ils ne savent pas faire. Ils sont incapables de louer des logements à tous les gens. Y'a des gens qui restent [dans] des logements sociaux pendant des années (…) Je pense que les logements sociaux devraient servir juste pour une étape de vie, pas pour rester* ad vitam eternam, *parce qu'ils ont besoin d'aide à un instant T dans leur vie.* *Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans*

> *Je considère que mes logements c'est du logement social privé. (...) J'ai pas acheté un appartement dans une nouvelle résidence privée avec portail, parking et ascenseur privé. Là, je comprends que les gens veulent choisir, mais moi je loue dans des courées, c'est des logements sur lesquels ça me gênerait pas que la mairie ait un regard. (...) Alors les promoteurs préfèrent casser et construire. Donc on condamne les gens à aller vivre en appartement. Mais quand on a un petit patrimoine qui existe sur un territoire, il faut le conserver, sans quoi on aura plus que du vertical ou des maisons bourgeoises. Et ça renvoie donc les gens qui n'ont pas beaucoup de revenus soit dans les HLM soit dans les périphéries. Alors que là ils ont des petits logements mais ils peuvent vivre en ville, ils ont leur petite maison, ils sont chez eux. Et ils paient pas des loyers délirants.*
> Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 30 ans

Dans cette situation, telle que rapportée par les propriétaires bailleurs, le degré de liberté de choix pour le locataire en situation de précarité semble ainsi pris en charge par ce profil par la mise à disposition de ses biens. Le ou la propriétaire bailleur·esse à destination sociale positionne son offre en la rendant, dans un premier temps, accessible, et aussi en substituant ses critères de solvabilité du locataire pour sa fiabilité.

> *Moi, un mec qui arrive avec son dossier monté, il a déjà la responsabilité du FSL[5], je le prends. Ça veut dire qu'il a déjà bossé en amont.* Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans

> *On n'était pas trop regardant sur les critères de location, on a jamais eu de problèmes (…) Vous savez, les cautions, machin, truc, donc on était assez cool quand même, et puis les locataires ont été assez cool avec nous aussi.* Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 20 ans

> *Franchement, les gens qui entraient dans la maison, je leur demandais, presque, plus que ce qu'on gagnait nous quoi. Ça m'avait choqué de demander aux gens de gagner plus que moi. Là, je me dis qu'il faut que je diversifie un peu, ne pas m'adresser aux gens qui sont presque cadres. (…) Le locataire, j'essaye de le choisir. (...) On a tous un parcours de vie et y'a des moments où c'est la merde. (...) Je m'adresse à des gens qui sont au RSA soit à des femmes isolées, soit des handicapés, soit un petit peu typé, je m'adresse à différentes populations.* Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans

Ce que nous observons, au-delà d'adopter une plus grande tolérance pour les situations difficiles des locataires, c'est la capacité de ce profil à mobiliser des ressources de gestion au profit des ressources de médiation. Ici, l'importance du risque d'impayé est moindre car il est en mesure d'y faire face. Cette capacité relève de la taille de son patrimoine, de sa connaissance et maîtrise des aides existantes sur le territoire et aussi de sa motivation à loger qui surpasse celle de fructifier ses investissements, car déjà sécurisés.

> *Y'a des fois je me dis "Pourquoi je fais ça ? A quoi je sers " mais en fait je loge 25 personnes quoi. (...) Je pense que je peux être fière.* Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans

La notion de « loger » semble bien constitutive de la posture du propriétaire bailleur·esse à destination sociale. Plus son activité est ancienne, plus elle lui confère une connaissance profonde des enjeux socio-économiques du parc locatif privé de la MEL et lui donne toute la mesure du rôle social qu'il ou elle peut et estime devoir entreprendre.

> *C'est qu'on a une phase un peu difficile quand on est dans mon cas. C'est-à-dire qu'on a la phase d'investissement. Moi, mes prêts ont duré 17 ans. C'est pour ça qu'une fois qu'on est libérés des emprunts, qu'on commence à accumuler un peu d'argent, là on peut envisager de faire des choses.* Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 30 ans

> *Maintenant j'ai une assise financière, je vais voir les banques, je vais voir les notaires, je vais pas m'enfoncer vraiment, je sais de quoi je parle.* Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans

5 Fond de Solidarité pour le Logement

L’évolution de sa posture est conjointe d’une acquisition progressive des différentes ressources de gestion et médiation qui sont nécessaires pour parvenir à gérer un patrimoine avec une destination sociale. En effet, parvenir à ces logiques d’action requiert une professionnalisation de l’activité. Ceci comprend une mobilisation :

- du capital relationnel : pairs, artisans, acteurs du logement, réseau d’interconnaissances de locataires ;

  Moi j'ai deux trois personnes que je connais un peu, y’a des moments j'ai un peu plus relancé, mais c'est plutôt eux, s'ils ont quelque chose à vendre, ils savent. On travaille en confiance, ils savent ce que je cherche, si je donne un engagement, ça sera respecté. (...) Donc si on sent qu'on s'entend bien avec quelqu'un, il vaut mieux plutôt collaborer, de miser plus sur cette personne. Propriétaire bailleur gérant 50 biens depuis 25 ans

- d’une trésorerie importante : faire face aux impayés, possiblement réduire le taux d’effort du locataire, anticiper la rénovation des biens ;

  On voit bien que les normes évoluent, qu'il faut s'adapter, qu'il faut faire un effort là-dessus. Propriétaire bailleur gérant 50 biens depuis 25 ans

  Le but c'était d'acheter les maisons assez dégradées pour faire des travaux et bénéficier pendant un certain nombre d'années d'exonérations fiscales, qui, associées au paiement du loyer nous permettent de monter ce projet. Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 30 ans

- d’une disponibilité importante pour la gestion du patrimoine : volume horaire dédié, contacts avec le locataire et, éventuellement, un accompagnement de ses difficultés ;

  J'essaye d'être à un quart d'heure de chez moi. (...) C'est moi qui gère tout, c'est pas une agence. Si je dois me rendre sur place. Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans

  En ayant mon patrimoine à proximité ça me permet d'être présent. Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 30 ans

  Si vous êtes sur place, on arrive à solutionner assez vite. C'est le côté pratique, la proximité. Propriétaire bailleur gérant 50 biens depuis 25 ans

- et d’une pratique consciente du métier de propriétaire bailleur·esse.

  C'est pas les mêmes enjeux. Le social c'est vraiment un métier je pense. Propriétaire bailleur gérant 50 biens depuis 25 ans

C'est sûr que l'immobilier, en ce moment, c'est pas donné à tout le monde. Moi j'essaye de le faire bien. Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans

Il y avait tout ce qui était administratif technique et financier mais il y avait aussi une dimension humaine quoi. (…) On n'a jamais été que le propriétaire qui envoie des lettres recommandées. Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 20 ans

Quels sont les usages des dispositifs et/ou quelles sont les attentes vis-à-vis des dispositifs ?

Du fait de la considération qu'il porte à son activité, parvenue à une échelle professionnalisée, nous observons deux différents usages des dispositifs : soit une forte mobilisation des dispositifs d'accompagnement, soit une absence totale de sollicitation de ceux-ci. Ces usages des dispositifs sont à mettre en lumière à partir de la notion d'équilibre des ressources dans lesquelles le ou la propriétaire bailleur·esse investit.

Pour la première tendance, les propriétaires bailleur·esses qui mobilisent fortement les dispositifs apprécient l'appui solide de ces derniers. Ils leur permettent de développer leur patrimoine. En effet, si le patrimoine du propriétaire bailleur·esse est conséquent, sa volonté de le déployer, soit en augmentant le nombre de biens dans lesquels investir soit en parvenant à rembourser ses emprunts, le pousse à rechercher un soutien qu'il considère comme une plus-value. L'intermédiation locative, notamment, est appréciée pour ces propriétaires dont la taille du patrimoine est trop importante pour y consacrer un temps suffisant. D'autres accompagnements sont également appréciés pour le support administratif ou technique qu'il permet, par exemple : les grandes opérations de rénovation avec la Fabrique des Quartiers. L'usage des dispositifs d'accompagnement est alors totalement intégré à la logique d'action des propriétaires bailleur·esses en tant qu'ils portent le déploiement en cours de leur patrimoine, de sa taille et/ou de sa qualité, et leur permettent d'atteindre un équilibre solide dans sa gestion locative.

C'était très intéressant, on a fait une bonne petite campagne de travaux. C'était très bien vu, parce que quand on veut faire une bonne campagne de travaux ça monte vite. [Dans le cas où il n'aurait pas pu être subventionné] J'aurais été plus modeste, j'aurais vraiment fait le nécessaire (…). Je me serais peut-être contenté d'un produit moins performant, la laine de verre plutôt que la ouate de cellulose. J'aurais fait les travaux plus minimums. Propriétaire bailleur gérant 7 biens depuis 30 ans

> *Ce système est bien car j'ai fourni à des locataires des logements plus grands que ceux initialement prévus dans le bâtiment.* Propriétaire bailleur gérant 20 biens depuis 20 ans

> *Je trouve que ça participe vraiment, le projet collectif va dans le bon sens pour faire améliorer des quartiers je trouve, je trouve ça vraiment bien.* Propriétaire bailleur gérant 50 biens depuis 25 ans

Pour la seconde tendance, les propriétaires bailleur·esses interrogé·es ont fait part d'une autonomie suffisante, en matière de ressources de gestion, pour ne pas se charger de la complexité administrative et/ou technique des dispositifs d'aide. Il a en effet été exprimé que les démarches administratives comme celles de la constitution d'un dossier Anah requéraient un investissement trop important et insuffisamment avantageux pour être profitable. Par exemple, la mise en vacance du bien, conditionnée par l'attente d'une validation et d'un versement d'aides financières publiques, n'était pas aussi satisfaisante que l'usage seul du déficit foncier.

> *Je pense vraiment que si mon ami ne m'avait pas aidé, j'aurais jamais pu faire le dossier tout seul. (...) Je ne pense pas que j'aurais pu le faire toute seule quoi. (...) Peut-être que j'aurais fait un autre crédit à la banque pour les travaux. (...) J'étais assise [en salle d'attente de la structure inspectrice du dossier de subvention], ça faisait trois quarts d'heures que j'attendais. T'attends, t'attends, mais c'est pour que 50 000 euros... (…) Entre le temps où j'ai sorti de l'argent, je sais plus si c'est moi qui l'ai sorti ou la banque, et le temps où l'Anah donne des financements, y'a quand même un espace. (...) S'il faut avancer de l'argent, on va pas te rembourser. C'est trop compliqué. Si leur commission passe le 15 et que mon chantier il commence le 5, c'est mort.* Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans

De plus, la perception de la complexité des démarches à entreprendre est renforcée par un sentiment de manque de précision des informations obtenues auprès des interlocuteurs, lorsqu'ils parviennent à en rencontrer un.

> *Les gens sont injoignables. C'est un dossier à faire sur internet. (...) Mais ils ont inventé tellement de petites lignes que c'est impossible. Il faut avoir ses dossiers avant de chercher un logement. Ils ne laissent même pas un délai.* Propriétaire bailleresse gérant 7 biens depuis 15 ans

> *Avoir un avis juridique compliqué, qu'on arrive pas à comprendre ou à décortiquer pour avoir une explication simple par une personne qui est dans le même cas de nous, ça peut aider la compréhension de ce qu'on doit faire quoi. (…) Moi je dis mon avis c'est que si vous pouvez avoir un interlocuteur qui explique simplement les choses, et qui comprend ce que les gens demandent, même quitte à les orienter après vers un professionnel pour des cas complexes, mais quelqu'un qui oriente les petits propriétaires*

comme ça et qui leur dit quelle démarche faire et vers qui se tourner. Propriétaire bailleur gérant 1 bien depuis 20 ans

Ce que l'on observe dans le cadre de cette approche des usages, c'est une absence d'attentes tant ils privilégient leur indépendance en matière de gestion de leur patrimoine.

Profil 6 : la figure du marchand de sommeil

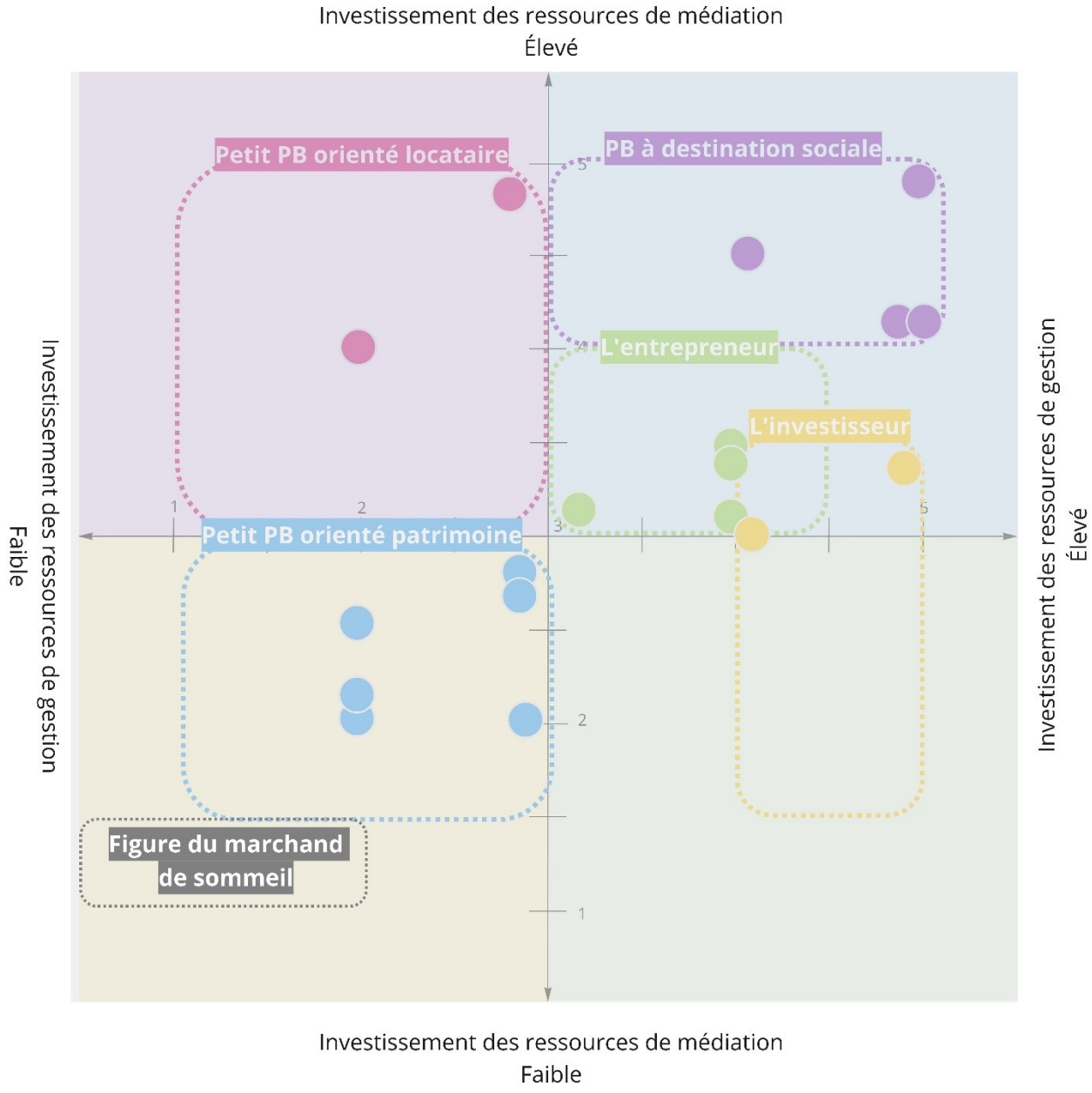


Figure 18 : Positionnement de la figure du marchand de sommeil en fonction de son degré d'investissement perçu par les autres profils de propriétaires bailleurs

Qui sont-ils ?

Au cours de notre étude, il nous a été difficile de rencontrer un ou plusieurs propriétaires bailleurs correspondant à ce profil. C'est pourquoi, nous l'évoquerons sous la forme de « figure » puisque

l’ensemble des propos recueillir concernant les postures et pratiques de ce type de propriétaires bailleurs ont été relatés par les personnes interrogées qui correspondaient à d’autres profils.

Tout d’abord, il convient de rattacher cette figure à plusieurs éléments législatifs nous permettant de délimiter ses pratiques. L’article 225-14 du Code Pénal permet de condamner des propriétaires bailleurs qui soumettent « une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ». Cette atteinte est punie de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende.

Dans les discours recueillis auprès des autres profils, l’ensemble de ces éléments fait consensus. Bien qu’aucun des propriétaires bailleurs interrogés n’aient pu évoquer en détail des faits réels de marchands de sommeils dont ils avaient la connaissance, ils nous ont majoritairement partagé leurs points de vue sur ses postures illicites.

Quelle perception commune existe-t-il sur leur activité ?

Les autres profils de propriétaires bailleurs partagent tous une perception commune de cette figure à propos des investissements dans les ressources de gestion et celles de médiation.

Concernant l’investissement dans les ressources de gestion, les personnes interrogées présentent une figure qui a en sa possession des liquidités mais qui fait choix délibérément de ne pas les mobiliser pour l’entretien de ses biens. Plus encore, certaines personnes interrogées décrivent une figure qui recherche une optimisation malhonnête de ses biens. Il est fait l’état d’une figure qui exploite l’ensemble de avantages de ses biens immobiliers sans garantir à ses locataires un logement de qualité.

> *On n’a pas trop le profil des marchands de sommeil. On ne cherche pas à faire des studios ou à diviser. Ca m’intéresse plus de faire de beaux apparts.*

Au-delà d’un non-recours à ses liquidités, nous avons observé un capital relationnel fort. L’absence totale de propriétaires bailleurs connus par les acteurs institutionnels mais aussi l’impossibilité, via des canaux informels, de parvenir à rencontrer cette figure, témoigne d’une compétence d’invisibilisation. De manière parallèle, la domination qu’il exerce sur les publics vulnérables semble contribuer à sa capacité à s’invisibiliser. En ciblant volontairement des publics ne pouvant faire recours à des aides publiques, il s’octroie la garantie du silence de la part de ses locataires. Si ces derniers en-

visagent de signaler les comportements illicites de leur propriétaire bailleurs, ils perdront alors l'accès à un logement et se retrouveront à nouveau dans une difficulté à trouver un propriétaire bailleur acceptant leur situation précaire. Ainsi, l'exploitation de la fragilité de ses locataires participe à l'extraire de la vigilance des pouvoirs publics. Enfin, et de manière cohérente avec son faible investissement dans les ressources de gestions, la figure de marchand de sommeil est décrite comme n'investissant aucunement dans les ressources de médiation. L'absence d'échanges avec le locataire, ou leur degré minimal, lui garantit ainsi une discrétion supplémentaire pour continuer à pratiquer son activité.

De manière particulière, il a été constaté que la majorité des propriétaires bailleurs interrogés ont évoqué cette figure, non pas pour l'éventuelle similitude de leurs pratiques, mais précisément parce qu'elle leur permet de s'en distinguer. La figure du marchand de sommeil sert ainsi de figure de mise à distance pour propriétaires bailleurs correspondant à d'autres profils.

Conclusion sur les différentes typologies des propriétaires bailleurs exerçant sur le territoire de la MEL

L'étude psycho-sociologique menée a permis tout d'abord d'affiner la pluralité des profils qui ont été premièrement identifiés par le CEREMA. En partant des récits de vie, recueillis au cours des entretiens semi-directifs, nous avons pu répertorier et catégoriser les différentes perceptions de l'activité de propriétaire bailleur ainsi que les logiques d'actions qui en découlaient. A cet effet, nous avons établi cinq principaux profils de propriétaires bailleurs, et un plus marginal (la figure du marchand de sommeil) à partir d'une matrice construite de manière empirique, c'est-à-dire à partir de ce que nous avons pu observer au cours de nos enquêtes, sans imposer de cadre préconçu. Notre matrice mesure les différentes ressources de gestion et ressources de médiation qui sont à la disposition des propriétaires bailleurs et qu'ils mobilisent. Le positionnement des investissements des propriétaires bailleurs dans ces différentes ressources nous a permis d'approfondir notre connaissance des six profils suivants : le petit propriétaire bailleur orienté patrimoine, le petit propriétaire bailleur orienté locataire, l'investisseur, l'entrepreneur, le propriétaire bailleur à destination sociale et la figure du marchand de sommeil.

La constitution de cette typologie nous a aussi permis de comprendre les différentes évolutions des logiques d'actions des propriétaires bailleurs au cours de leurs parcours et d'observer des changements de positionnement en fonction des motivations poursuivies et des ressources acquises et investies.
En considérant les politiques et actions mises en place par la MEL, la Ville de Lille et Action Logement, en direction des propriétaires bailleurs actifs sur le parc locatif privé, il apparaît indispensable de sensibiliser les propriétaires bailleurs aux enjeux socio-économiques inhérents à ce parc. L'utilité d'accompagner les différents propriétaires bailleurs offrirait ainsi une maîtrise plus grande de la gestion de leur patrimoine tout en répondant aux besoins des différents publics souhaitant se loger dans le parc locatif privé de la MEL, qui pour l'instant ne trouvent pas toujours d'offre adaptée du fait, à la fois de la tension du marché, et aussi de ses contraintes socio-économiques.

Le rôle de cette première mission du volet 2 permet ainsi à l'étude action de se doter d'une connaissance fine de ces différents profils, des différents freins quant à leur mobilisation, en vue, au cours

de la mission 2, de mobiliser les propriétaires bailleurs à se saisir de leur rôle social, intrinsèque au contexte locatif de la MEL.

En vue de préparer la mission 2 de ce volet, plusieurs échanges ont été menés entre Sociotopie, Espacité et Claire-Marie Mériaux pour assurer la continuité de l'étude action. Une présentation de résultats partiels, à mi-parcours de l'étude psychosociologique, des réunions internes ainsi qu'une présentation des résultats finaux de l'étude auprès des propriétaires bailleurs pendant les ateliers de la mission 2 ont été effectués. L'ensemble de ces échanges vise à saisir les compétences pluridisciplinaires de chacun des partenaires pour mutuellement enrichir l'ensemble des missions de l'étude action.

Figure 19 : Restitution par Sociotopie des résultats de l'étude psycho-sociologique lors du premier atelier de mobilisation des propriétaires bailleurs, au Lab du Biotope de la MEL, le 7 mai 2021

Sociotopie*

Atelier de Sciences Humaines
et Sociales Appliquées

hébergé par la CAE Grands Ensemble
au 75 rue Léon Gambetta, 59000 Lille.

contact: 03.20.47.13.63
e-mail : contact@sociotopie.fr

Bibliographie

Béoutis, A., & Joubert, M. (2018). Parc locatif: un rôle majeur dans les trajectoires résidentielles.

Cahier des Clauses Techniques Particulières, Mission d'étude action des propriétaires bailleurs (Volet 2), MEL, Ville de Lille, 2020

Caisse des dépôts, 2008

CEREMA, Etude de portrait statistique des propriétaires bailleurs présents sur la MEL, 2020

Degeyter, C. (2017). Sociologie de Lille. la Découverte.

Étude De Massification De La Rénovation Énergétique À Lille, Présentation finale du 22 septembre 2020, EnergiesDemain

FNAIM et LABEL, Etude sur le parc locatif privé, 2017

L'amélioration du parc locatif privé du territoire de Lille, Présentation exploratoire au 12 avril 2021, Maison de l'habitat durable

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille entre en vigueur, Communiqué de presse, MEL, 17 juillet 2020

Les conditions de logement en France, Édition 2017, page 96, Statistique publique, INSEE

Panorama du parc immobilier français, Caisse des dépôts, Développement territorial & réseau, 2008

Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille, entré en vigueur en 2004

Annexe

Guide d'entretien

Thème	Sous-thème	Question	Relance
Le récit et vécu des PB	Métier	De quelle manière êtes-vous devenu propriétaire ?	Sur les dates ? Etapes du parcours de propriétaires ?
	Gestion	Comment se passe la gestion de vos biens ? **Faites-vous appel à une agence ?**	Depuis le début ? Au quotidien ? **Où résidez-vous ?** *En cas de distance importante entre lieu habitation et logement loué :* Vous déplacez vous ? Comment gérez-vous la distance ?
Caractéristiques des propriétaires	Nombre de logements, vacance	**Combien de biens avez-vous ?**	Sont-ils tous occupés ?
	Structure de propriété	**Etes-vous pleinement propriétaire ?** **Ces logements sont-ils en copropriété ?**	Votre conjoint.e est également PB ? Indivision ? Avez-vous monté une SCI ?
	Typologie logement	Quels types de logements avez-vous ?	**Dans quelles villes sont ces logements ?** **Maison, appartement ?** **Nombre de pièces ?** Date de construction ?
	Ancienneté de gestion	Depuis combien de temps avez-vous ces logements ?	
	Niveau de revenus	**Pouvez-vous nous indiquer une fourchette de vos revenus en lien avec ces logements ?**	Part de ces revenus dans le budget global ?
	Patrimoine familial, transmission	**Certains logements vous ont-ils été transmis ?** **Anticipez-vous leur transmission future dans la gestion de votre patrimoine, ou sa cession ?**	
Stratégies d'entretien du	Besoins de travaux	Comment gérez-vous l'entretien d'un logement ?	Par exemple la peinture, l'agencement, le chauffage, l'eau chaude

		Avez-vous des logements qui nécessiteraient de faire des travaux ?	Quels types des travaux (petits, gros) ? Par exemple la toiture, l'isolation, la mise aux normes d'électricité. Comment définiriez-vous l'état du logement ? Quand était la dernière fois que vous avez vu votre logement ?
		Prévoyez-vous de faire des / ces travaux ?	Avez-vous préparé une échéance pour entamer ces travaux ? Attendez-vous le départ du locataire ? Attendez-vous d'obtenir les fonds ? Souhaitez-vous faire de gros travaux en une seule fois ? Ou plusieurs travaux de manière régulière ?
		Etes-vous accompagné pour la gestion des travaux ?	Par qui ? Comment avez-vous connu cette structure ? Comment cela se passe-t-il ?
		Connaissez-vous, à peu près, le montant des charges d'énergie de votre locataire pour chauffer le logement ou l'eau ?	Approximativement, ou la part en pourcentage du loyer ?
Stratégies relationnelles	Relations avec locataires	Comment se passent les échanges avec vos locataires ?	Quand vous avez besoin de les contacter, vous le faites par téléphone, par courriel, courrier, etc ?
	Profil type de locataire	Quand vous recherchez un nouveau locataire, comment cela se passe ?	Déposez-vous une annonce en ligne vous-même ? Passez-vous par une agence ? Cherchez-vous une personne en particulier ? Ecartez-vous certains profils ?*
Représentations de la location	Description	En temps et en démarches, selon vous, que requiert particulièrement la location d'un logement ?	
	Gains attendus	Qu'espérez-vous que la location vous apporte ?	Éventuellement par rapport à d'autres placements ? Ou conservation d'un bien familial ? Qu'espérez-vous transmettre éventuellement ?
	Risques	Quelles incertitudes, quels risques entraînent cette activité pour vous ?	Impayés, dégradation du logement ? Autres ? Ecartez-vous certains profils ?*
Représentations et	Motivations	Avez-vous investi sur Lille et ses alentours / LA MEL (par exemple Lille, Roubaix, des communes voisines aussi) pour une raison particulière ?	Laquelle ?

perceptions du territoire	Connaissance des politiques publiques avan-	Selon-vous, quelles sont les spécificités de ce territoire ?	
		Auriez-vous préféré investir sur un autre territoire ?	Pour quelles raisons ?
Les dispositifs existants	Accompagnement	**Avez-vous été accompagné dans l'achat, la mise en location, la gestion quotidienne, la réalisation de travaux de vos biens ?**	Par qui ? Quels acteurs privés, quels acteurs institutionnels ? Quels conseils vont ont semblé adaptés à votre projet ?
		Comment avez-vous eu l'information ?	
		Comment cela se passe-t-il ?	
	Durée perçue de la demande de subvention	*Si propriétaire a déjà fait une demande* : Pour votre demande de financement, combien de temps cela vous a pris entre le dépôt de votre demande et le paiement ? *S'il n'a pas fait de demande* : Selon vous, combien de temps cela aurait duré de faire une demande de financement ?	
	Freins	Qu'est-ce qui aurait pu vous freiner dans cette démarche ?	
Les dispositifs à mettre en place	Manques	Quels seraient vos besoins ? (sans se cantonner à un dispositif public)	
	Leviers	Qu'est-ce qui faciliterait la réalisation d'un projet de rénovation ?	
		Optionnel : Qu'est-ce qui faciliterait l'accueil des locataires pour lesquels vous vous déclariez réticent à les prendre ? Optionnel (en cas de loc° uniquement à des étudiants, ou en meublé touristique) : Qu'est-ce qui faciliterait des locations longue durée ?	
Auto-définition		**Pour conclure, pourriez-vous nous donner votre définition d'un propriétaire-bailleur ?**	Comment vous vous définiriez en tant que PB ? **Connaissez-vous d'autres PB ?** Comment sont-ils ?

Caracté-ristiques socio-dé-	Genre et âge	**Vous êtes un homme/une femme de quelle tranche d'âge ?**	
Suite de l'étude	Ateliers	**Souhaiteriez-vous être informé.e de la suite de l'étude ? Nous prévoyons, avec nos partenaires, de poursuivre la ré-flexion autour des besoins des PB au travers d'ateliers collectifs.**	