

Le profil du propriétaire-bailleur : une grande diversité sociologique

La sociologie des bailleurs est mal connue. Si les données récentes sur les bailleurs personnes physiques et le patrimoine qu'ils détiennent sont rares, elles donnent quelques indications sur le fait qu'il s'agit d'une population hétérogène qui représente l'ensemble des couches de la population française.

On identifie plusieurs types de bailleurs, du bailleur débutant, jeune actif avec un patrimoine réduit, qui se lance dans premier projet d'investissement locatif, au retraité qui souhaite bénéficier d'un complément de retraite, en passant enfin par une personne qui hérite d'un bien et qui souhaite le faire fructifier.

Il y a donc une véritable diversité dans la sociologie des propriétaires-bailleurs.

Les bailleurs ne sont pas des privilégiés

On constate qu'il y a de plus en plus de propriétaires-bailleurs issus des classes moyennes ou modestes ces dernières années. La part des cadres supérieurs diminue alors que la part des ouvriers et employés augmente. Plus précisément, 19,50% des bailleurs en 2010 étaient des ouvriers ou des employés, et leur part ne cesse d'augmenter. Elle a presque doublé en 10 ans¹.

Cette progression s'observe également chez les cadres moyens, même si elle n'est pas aussi impressionnante que pour les ouvriers et employés.

Enfin, s'agissant des retraités (qui restent majoritaires), il convient de noter que cette catégorie de bailleurs se caractérise encore une fois par son hétérogénéité. Elle recouvre des situations économiques très diverses allant d'un niveau de revenus très modeste à des niveaux de vie des plus aisés.

| CSP | 2001 | 2010 | Evolution |
|---------------------------------------|--------|--------|-----------|
| Employé / Ouvrier | 10,50% | 19,50% | +85% |
| Cadre Moyen | 15,80% | 20,30% | +28% |
| Cadre supérieur / Profession libérale | 17,50% | 13,70% | -21,7% |
| Commerçant / Artisan | 14% | 12,10% | -13,5% |
| Agriculteur | 3,50% | 1,90% | -45% |
| Retraité | 38,60% | 32,50% | -15% |

L'investissement locatif, essentiellement un complément de revenu

¹ Source : enquête patrimoine 2010, exploitation ANIL

Les enquêtes montrent clairement que, pour la grande majorité des bailleurs, le revenu locatif ne constitue qu'un revenu d'appoint : le revenu foncier moyen (6 000€) ne représente que 10% du revenu des bailleurs².

L'épargne immobilière constitue, pour beaucoup de ménages ou individus, un complément de revenu à la retraite et joue donc un rôle social fondamental. C'est effectivement un moyen privilégié de constituer un patrimoine solide dans la perspective d'un investissement futur ou du financement complémentaire de la retraite. A ce titre, encourager l'investisseur privé vers le logement résidentiel locatif est **une politique à mettre en relation avec les réformes des financements des retraites.**

En outre, c'est la seule épargne à long terme qui présente un effet levier fort grâce à l'emprunt, puisque la quote-part des fonds propres investis est limitée par rapport à l'investissement généré par cette épargne.

L'épargne immobilière n'est donc pas réservée à des nantis, contrairement à une idée reçue encore trop répandue. Sa rentabilité doit par conséquent être préservée.

² Source : enquête patrimoine 2010, exploitation ANIL