

Les Français et la proposition d'encadrement des loyers à la relocation

Sondage Harris Interactive pour Century 21

Enquête réalisée en ligne du 15 au 21 juin 2012. Echantillon de 1200 individus représentatifs de la population française âgée de 18 ans et plus, à partir de l'access panel Harris Interactive et d'un sur-échantillon de propriétaires bailleurs. Ces derniers ont été remis à leur poids dans l'échantillon global afin de conserver la significativité des résultats d'ensemble. Méthode des quotas et redressement appliquée aux variables suivantes : sexe, âge, catégorie socioprofessionnelle et région de l'interviewé(e).

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_**

A la demande de Century 21, Harris Interactive a interrogé les Français et plus spécifiquement les propriétaires bailleurs sur leur **perception de la proposition d'encadrement des loyers à la relocation** faite le 4 juin par Cécile Duflot, ministre du Logement. Il s'agirait d'un dispositif mis en place par décret dans le but d'enrayer la crise du Logement et qui empêcherait les propriétaires d'augmenter le loyer demandé lors du passage à un nouveau locataire. Cette enquête comprenait donc des questions sur l'adhésion à cette proposition et les conséquences qu'elle pourrait avoir mais également sur la perception du rapport de force entre locataires et propriétaires aujourd'hui en France et les autres solutions envisageables pour résoudre la crise du Logement.

Que retenir de cette enquête ?

- **Près des trois quarts des Français sont favorables à la proposition** (74%), dont 33% tout à fait favorables. Cette **adhésion** est néanmoins **beaucoup plus forte parmi les locataires** (87%) que les propriétaires bailleurs (63%).
- **78% des Français pensent que cette mesure remplirait son rôle** premier de frein aux loyers trop élevés et d'accession au parc locatif privé pour des ménages modestes (66%) **mais qu'elle donnerait lieu à des formes de « rattrapage »** de la part des propriétaires sur l'IRL (81%) et les travaux d'entretien et d'amélioration (55%). Plus d'un Français sur deux déclare par ailleurs que

ce dispositif va décourager de nombreuses personnes d'investir dans des logements pour les louer (52%) et 42% déclarent même penser que cela va pousser certains propriétaires à vendre leur bien et donc diminuer le nombre de logements en location. De plus, une majorité de Français déclare que cette mesure ne permettra pas de réduire le nombre de loyers impayés (57%). Les conséquences anticipées de cette proposition sont donc à la fois positives et négatives.

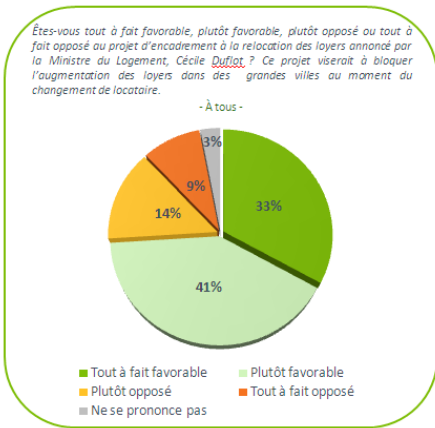
- **Les propriétaires bailleurs interrogés déclarent majoritairement que cette mesure les amènerait à envisager d'appliquer plus systématiquement chaque année l'indice de référence des loyers (67% « oui ») mais pas à repousser ou abandonner des travaux dans les logements loués (59% « non ») et encore moins de vendre (67% « non ») ou de cesser de louer ceux-ci (71% de « non »).**
- **Concernant le rapport de force entre propriétaires et locataires, les Français sont divisés. 35% déclarent que ce rapport est déséquilibré en faveur des propriétaires, 31% déséquilibré en faveur des locataires et 30% qu'il est équilibré.** Les résultats à ces questions varient néanmoins fortement selon la situation avec une opposition relativement nette entre propriétaires bailleurs (47% « déséquilibré en faveur des locataires ») et locataires (51% « déséquilibré en faveur des propriétaires »).
- Enfin, sur les autres solutions possibles pour lutter contre la crise du logement, **les Français sont très nombreux à déclarer adhérer à la transformation des bureaux vides en logement (90%) et à la mise à disposition d'une partie des terrains de l'Etat afin d'y construire des logements (82%).** L'accroissement du nombre de logements constructibles sur un même terrain convainc moins, avec 41% de Français « d'accord », dont seulement 14% « tout à fait d'accord ».

Dans le détail :

Une mesure qui remporte l'adhésion de près des trois-quarts des Français

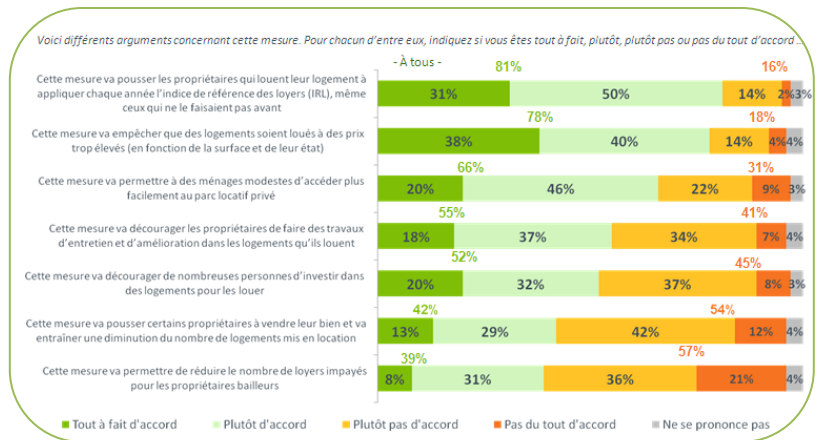
Près des trois quarts des Français sont favorables à la proposition (74%), dont 33% tout à fait favorables. Cette **adhésion** est néanmoins **beaucoup plus forte parmi les locataires (87%)** que les propriétaires (68%) et *a fortiori*

les propriétaires bailleurs (63%). Elle est également mieux accueillie que la moyenne par les femmes (80%), les jeunes (81% des 18-24 ans), les classes populaires (84%), les ménages les moins aisés (86%), les provinciaux (77%), les personnes vivant dans un logement collectif (82%), les personnes habitant dans un logement HLM (92%) et les sympathisants d'Extrême-Gauche et de Gauche (94%). On notera sur ce dernier point que les candidats à l'élection présidentielle pour les partis de Gauche s'étaient engagés dans le sens de cette proposition.



Une mesure qui remplit son rôle mais engendre également des effets pervers

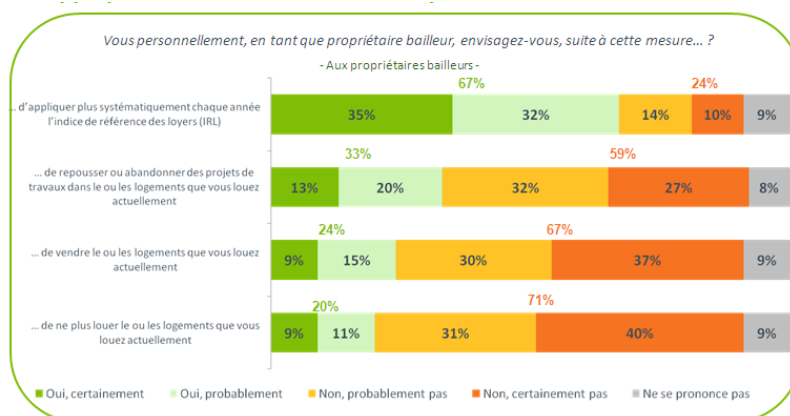
78% des Français pensent que cette mesure remplirait son rôle premier de frein aux loyers trop élevés et d'accès au parc locatif privé pour des ménages modestes (66%) **mais qu'elle donnerait lieu à des formes de « rattrapage »** de la part des propriétaires sur l'application systématique de l'Indice de Référence des Loyers (81%) et les travaux d'entretien et d'amélioration (55%). Plus d'un Français sur deux déclare par ailleurs que ce dispositif va décourager de nombreuses personnes d'investir dans des logements pour les louer (52%) et 42% déclarent même penser que cela va pousser certains propriétaires à vendre leur bien et donc diminuer le nombre de logements en location. De plus, une majorité de Français déclare que cette mesure ne permettra pas de réduire le nombre de loyers impayés (57%). Les conséquences anticipées de cette proposition sont donc à la fois positives et négatives.



Les propriétaires bailleurs et les propriétaires en général sont plus nombreux que la moyenne à penser que cette mesure va pousser les propriétaires bailleurs à **appliquer chaque année l'IRL** (83% et 81%), qu'elle va **décourager les travaux d'entretien ou d'amélioration** (60% et 58%), **décourager l'investissement locatif** (59% et 55%) et **encourager les propriétaires à vendre leur biens loués** (52% et 47%). Ces items sont également plus souvent cités par les personnes de 65 ans et plus (respectivement 87%, 66%, 65% et 53%), les sympathisants de droite (87%, 76%, 77% et 67%) et les personnes qui estiment que le rapport entre propriétaires et locataires est déséquilibré en faveur des locataires (85%, 74%, 73% et 62%).

Les locataires au contraire sont plus nombreux que la moyenne à déclarer que cette mesure aurait pour conséquence **d'empêcher les loyers trop élevés** (84%), de **donner accès au parc locatif privé à des ménages modestes** (72%) et de **réduire le nombre de loyers impayés** (42%). Ces items sont aussi généralement plus cités par les femmes (respectivement 83%, 71% et 45%), les plus petits revenus (90%, 79% et 53%), les provinciaux (80%, 67% et 41%), les sympathisants de Gauche (94%, 84% et 56%) et les personnes pour qui le rapport entre propriétaires et locataires est déséquilibré en faveur des propriétaires (89%, 78% et 57%). On notera par ailleurs que l'accession au parc locatif privé est un élément particulièrement cité par les personnes qui vivent dans un logement HLM (74%).

Les propriétaires bailleurs interrogés déclarent majoritairement que cette mesure d'encadrement des loyers à la relocation les amènerait à envisager d'appliquer plus systématiquement chaque année l'indice de référence des loyers (67% « oui ») mais pas à repousser ou abandonner des travaux dans les logements loués (59% « non ») et encore moins de vendre (67% « non ») ou de cesser de louer ceux-ci (71% de « non »).

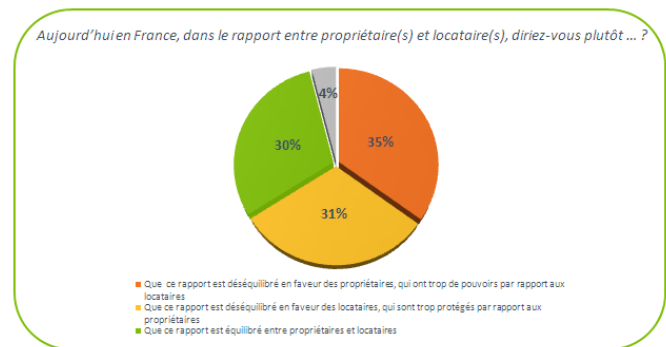


Des Français divisés quant au rapport de force entre propriétaires et locataires aujourd'hui

Concernant le rapport de force entre propriétaires et locataires, les Français sont divisés. 35% déclarent que ce rapport est déséquilibré en faveur des propriétaires, 31% déséquilibré en faveur des locataires et 30% qu'il est équilibré. Les résultats à ces questions varient néanmoins fortement selon la situation avec une opposition relativement nette entre propriétaires bailleurs (47% « déséquilibré en faveur des locataires ») et locataires (51% « déséquilibré en faveur des propriétaires »).

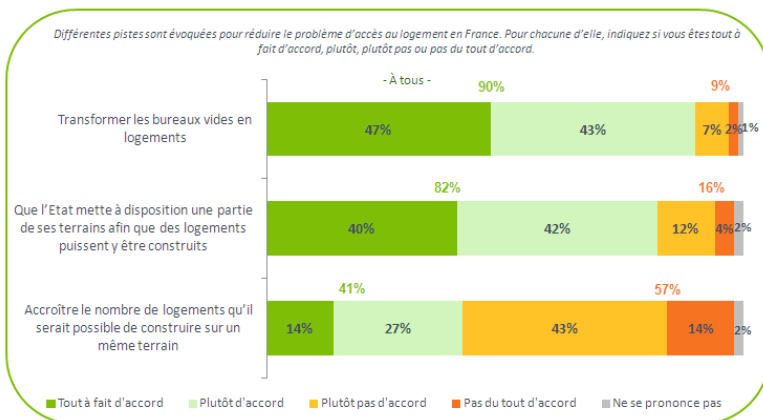
Les catégories qui pensent davantage que la moyenne que le rapport de force est en faveur des

propriétaires sont les femmes (38%), les jeunes (55% des 18-24 ans), les catégories populaires (45%), les plus petits revenus (53%), les personnes qui habitent en logement collectif (44%) et celles qui habitent dans un logement HLM (50%). Au contraire, celles qui estiment plus souvent que la moyenne que le rapport est favorable aux propriétaires sont les 65 ans et plus (44%), les catégories socioprofessionnelles supérieures (33%) et les plus gros revenus (50%).



Des solutions alternatives plutôt bien accueillies

Enfin, sur les autres solutions possibles pour lutter contre la crise du logement, les Français sont très nombreux



à déclarer adhérer à la transformation des bureaux vides en logement (90%) et à la mise à disposition d'une partie des terrains de l'Etat afin d'y construire des logements (82%). L'accroissement du nombre de logements constructibles sur un même terrain convainc moins, avec 41% de Français « d'accord », dont 14% « tout à fait d'accord ».

Si la mise à disposition des terrains de l'Etat séduit dans les mêmes proportions les propriétaires et les locataires, on note que les locataires sont en revanche légèrement plus convaincus que les autres par la

