



Juin 2020

Freins et motivations des propriétaires-bailleurs pour les travaux

Premiers résultats de l'enquête 2019-2020
du réseau ANIL-ADIL

Maxime Chodorge, Erwan Lefay, Mélanie Sène

Le rapport intitulé « Louer en confiance » paru en juin 2019 déplore une méconnaissance de ce qui caractérise et motive les bailleurs privés : « le recensement de la population et les Enquêtes Nationales Logement permettent de décrire assez précisément le parc locatif privé et ses occupants. Il n'en va pas de même en revanche pour la population des bailleurs dont les caractéristiques sociales et démographiques, les motivations, les perspectives à moyen terme comme leurs choix en matière de gestion directe ou déléguée, ne sont connues que de façon très impressionniste ».

Partageant ce constat, le réseau ANIL/ADIL a engagé, courant 2019, une étude destinée à mieux connaître le comportement des bailleurs privés et, plus particulièrement, les différentes raisons qui les encouragent, ou les empêchent, d'entreprendre la rénovation de leurs logements locatifs.

Cette enquête s'appuie sur les consultations délivrées par les conseillers juristes des ADIL en 2019. Elle a été étayée, en amont de l'analyse quantitative, par une quinzaine d'entretiens qualitatifs menés auprès de propriétaires, bailleurs de logements relativement anciens, construits avant 1990.

L'enquête quantitative diffusée nationalement s'est étalée de fin janvier à mi-mai 2020 et ce sont 1 755 bailleurs qui ont répondu à nos questions.

Cette première exploitation donne des résultats bruts de l'enquête. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble des propriétaires-bailleurs, mais uniquement des bailleurs interrogés. Une deuxième phase de l'étude proposera de catégoriser les bailleurs. Les réponses fournies permettront alors de décrire de façon représentative les comportements des bailleurs selon des profils et selon le marché identifiés.

Le mode d'administration de l'enquête et l'échantillon analysé

Pour la première fois dans une enquête annuelle du réseau ANIL/ADIL, une version numérique du questionnaire a été mise en place (en complément du format papier) via des modalités de diffusion multiples :

- *sur place, dans la salle d'attente des ADIL à l'aide notamment d'une tablette numérique (594 enquêtes collectées) ;*
- *par l'envoi d'un lien à la suite des consultations par téléphone et par mail (292 enquêtes collectées) ;*
- *sur certains sites des ADIL (avec 489 enquêtes collectées) ;*
- *sur le site ANIL avec 348 enquêtes collectées ;*
- *sur les réseaux sociaux : Facebook, Twitter et LinkedIn avec 32 enquêtes collectées.*

Au regard de la situation exceptionnelle liée à la crise sanitaire du Covid-19, un ralentissement dans le rythme des réponses a été enregistré suite au confinement. La durée de collecte a donc été prolongée sur un mois et demi supplémentaire.

Il est à signaler que trois partenaires ont relayé également l'enquête auprès de propriétaires-bailleurs : l'UNPI, les CAF du Bas-Rhin et du Haut-Rhin. Afin d'éviter des biais de sélection très spécifiques, ces enquêtes seront exploitées dans la seconde partie de l'étude et ne sont pas dénombrées ici.

1. Les travaux réalisés : nature, choix et mise en œuvre

L'enquête permet de distinguer les types de travaux entrepris ou non par les propriétaires bailleurs dans le bien loué ou plus généralement, pour certains travaux, dans la copropriété. On observe a priori deux catégories de travaux : ceux effectivement réalisés ou en cours et ceux ni réalisés, ni en projet. Une liste prédéterminée de travaux a été proposée dans l'enquête, elle se veut exhaustive mais exclut les réparations ponctuelles d'équipement et travaux de rafraîchissement (peintures, revêtements muraux et de sol). En effet, l'étude a d'abord pour but de déceler le comportement des enquêtés vis-à-vis des travaux d'une ampleur significative.

La nature des travaux entrepris

Une grande majorité des bailleurs interrogés (86 %) indique avoir au moins réalisé un type de travaux.

Une majorité des bailleurs ont réalisé ou sont en train de réaliser les travaux suivants :

- modernisation et équipement de la salle de bain, cuisine et/ou toilettes (61 %) ;
- mise aux normes (électricité, assainissement...) (59 %) ;
- rénovation ou changement de fenêtre(s) sans autres travaux d'isolation (56 %) ;
- chauffage, ventilation, climatisation (50 %).

La plupart des bailleurs n'ont pas entrepris, et ne projettent pas non plus, certains travaux :

- adaptation du logement pour les personnes handicapées ou âgées (92 %) ;
- réorganisation, agencement du logement ou agrandissement (70 %) ;
- isolation (mur) (65 %) ;
- isolation (toiture, vide-sanitaire, planchers) (54 %) ;
- gros travaux d'entretien ou grosses réparations (réfection de toiture, ravalement de façade...) (53 %).

Si ces choix dépendent de l'état du bien, et de différentes motivations (cf. partie 2), moins de propriétaires bailleurs ont réalisé les travaux pouvant s'avérer les plus complexes, si ce n'est pour les travaux de mise aux normes, qui relèvent d'obligations réglementaires notamment quant à la fourniture d'un logement décent.

La définition des travaux à effectuer : une petite majorité des propriétaires bailleurs sollicite des professionnels

Si près de la moitié des propriétaires déterminent eux-mêmes ou avec l'aide de proches les besoins en travaux, plus de 60 % ont recours à un professionnel. 44% se sont notamment appuyés sur un artisan de confiance.

La consultation d'autres professionnels est moins fréquente. Un expert (architecte, assistant à maîtrise d'ouvrage, Espace FAIRE...) est sollicité dans 8 % des cas, et un professionnel de la transaction ou de la gestion immobilière (agent immobilier, administrateur de bien ou syndic) dans les mêmes proportions. En se restreignant aux 20 % des sondés qui ont confié tout ou partie de la gestion locative de leur bien à un professionnel, un tiers de ceux-ci s'appuient sur ceux-là dans le choix des travaux à réaliser.

Enfin, les bailleurs peuvent également répondre aux demandes des locataires. Celles-ci ont influencé le choix des travaux dans 14 % des cas.

Comment avez-vous déterminé ces besoins en travaux ?	
Je me suis débrouillé(e) seul(e) ou avec l'aide de mes proches	48%
J'ai fait appel à un artisan de confiance	44%
J'ai pris en compte les demandes du locataire	14%
J'ai consulté(e) un expert (Architecte, Assistant à maîtrise d'ouvrage, Espace Info Energie...)	8%
Je me suis appuyé(e) sur les conseils de l'agence immobilière	5%
Par le syndic et/ou le conseil syndical	1%
Autre	6%

Champ : derniers travaux entrepris dans les cinq dernières années, en excluant les bailleurs n'ayant pas réalisé de travaux ou seulement des travaux de copropriété – plusieurs réponses possibles
Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

La majorité des bailleurs interrogés ont entrepris les derniers travaux réalisés dans le logement, soit lors d'un changement de locataire (42 %), soit avant la première mise en location du bien (32 %) et donc dans un logement vide. 15 % des travaux réalisés le sont par nécessité (panne, urgence), et 9 % à la suite de la demande d'un locataire.

A quelle occasion avez-vous réalisé ces derniers travaux ?	
Lors d'un changement de locataire	42%
Avant la première mise en location	32%
Par nécessité (panne, urgence...)	15%
Sans occasion particulière	13%
À la suite d'une demande du locataire	9%
Autre	7%

Champ : derniers travaux entrepris dans les cinq dernières années, en excluant les bailleurs n'ayant pas réalisé de travaux ou seulement des travaux de copropriété – plusieurs réponses possibles
Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

La mise en œuvre des travaux : un fort recours aux professionnels

Cette partie aborde la question de la mise en œuvre des travaux dans le logement loué en proposant de déterminer le positionnement général du bailleur vis-à-vis des professionnels ou du locataire.

Près de la moitié des bailleurs font faire l'ensemble des travaux par des professionnels (42 %). Un nombre conséquent (38 %) des bailleurs, réalisent une partie des travaux eux-mêmes et font réaliser le reste par des professionnels. 13 % font tous les travaux eux-mêmes ou avec l'aide de proches. En définitive, dans l'immense majorité des cas (80 %), un professionnel est associé au moins en partie dans la réalisation des travaux.

De manière générale, comment réalisez-vous les travaux dans ce logement ?	
Je fais faire tous les travaux par des professionnels	42%
Je fais une partie des travaux moi-même ou avec des proches et le reste par des professionnels	38%
Je fais tous les travaux moi-même ou avec l'aide de proches	13%
La question ne s'est pas encore posée	6%
Autre	1%

Champ : ensemble des enquêtés

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Concernant le positionnement des bailleurs face à la possibilité que le locataire fasse les travaux dans le logement, 48 % des enquêtés déclarent ne pas être favorable à cette idée (non catégorique 28 %). Notons tout de même que 44 % des propriétaires bailleurs sont prêts à accepter cette possibilité **sous conditions**.

Accepteriez-vous qu'un locataire fasse lui-même des travaux dans le logement ?	
Oui sans hésitation	3%
Oui sous conditions	44%
Probablement pas	20%
Absolument pas	28%
Je ne sais pas	5%

Champ : ensemble des enquêtés

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

2. Motivations et freins à la réalisation de travaux

En proposant une liste de motivations et de freins à la réalisation de travaux, l'enquête a pour objectif de déterminer ces aspects de manière la plus précise possible. Dans cette partie, une présentation brute des résultats est proposée avec quelques analyses croisées. Une deuxième phase de l'étude proposera d'analyser plus en profondeur ces données en les croisant avec les caractéristiques des bailleurs et des marchés pour potentiellement déterminer des postures de bailleurs face à ces motivations et ces freins.

Motivations à la réalisation de travaux – de la préoccupation du locataire à la sécurisation financière

Les motivations à la réalisation de travaux pour les bailleurs interrogés sont assez diverses. La moitié des enquêtés mettent en avant d'abord l'amélioration du confort dans le logement (46 %), signe d'un intérêt pour le bien-être du locataire et/ou pour une mise en location facilitée. Ensuite, le propriétaire bailleur souhaite en réalisant des travaux, sécuriser son revenu locatif en espérant louer le bien plus facilement ou réduire la rotation et la vacance (42 %), voire en attirant un locataire plus solvable lors de la prochaine mise en location.

En outre, il semble que les enquêtés soient attachés à leur responsabilité en tant que bailleur, à la fois dans la mise à disposition d'un bien décent en respectant les normes et la réglementation (30 %) et dans la réalisation de réparations indispensables (30 %).

Si l'on peut également voir dans ces motivations, un intérêt pour la préservation du patrimoine immobilier que constitue le bien loué, une petite partie des bailleurs explicitent en priorité ce type de motivation économique : 13 % des bailleurs souhaitent louer ou revendre leur bien plus cher grâce aux travaux. Par ailleurs, 12 % signalent que leur décision est motivée par le bénéfice d'un avantage fiscal. Il est possible de constater que les motivations d'ordre environnemental ou sociétal sont plus rarement avancées : seuls 10 % des bailleurs ont pour principale motivation de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et 2 % de participer à la rénovation d'un quartier.

Les deux principales motivations pour la réalisation de travaux ?	
Améliorer le confort des occupants	46%
Louer le bien plus facilement et/ou réduire la rotation et la vacance	42%
Effectuer une réparation indispensable	30%
Respecter les normes et la réglementation	30%
Louer à un locataire plus solvable	18%
Louer et/ou revendre le bien plus cher	13%
Bénéficier d'une aide ou d'un avantage fiscal	12%
Être moins sollicité par le locataire	11%
Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique	10%
Participer à un projet de rénovation d'un quartier	2%
Aucun intérêt à réaliser des travaux	2%
Je ne sais pas	1%
Autre	5%

Champ : ensemble des enquêtés – deux réponses possibles

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Les freins à la réalisation de travaux – entre difficultés financières et pratiques

Les propriétaires bailleurs interrogés expriment, sans surprise, comme principaux freins des préoccupations pécuniaires. Le financement des travaux (45 %) constitue assez nettement le frein majeur. À cela, s'ajoute l'inquiétude liée au retour sur investissement qui serait limité (27 %). Au-delà de ces intérêts financiers, les bailleurs font face à des contraintes pratiques comme par exemple la présence du locataire dans le logement (29 %), mais aussi une difficulté dans la recherche d'artisans compétents (19 %). D'autres freins sont constatés mais dans une moindre proportion : 11 % des bailleurs qui indiquent ne pas avoir le temps ou l'énergie nécessaire pour s'engager dans ce processus de travaux. Des relations tendues avec le locataire constituent peu fréquemment un frein pour engager cette rénovation (9 % des cas).

Un faible pourcentage des bailleurs justifie une opposition à réaliser des travaux par une mauvaise expérience passée ou à un mauvais fonctionnement de la copropriété.

Cependant, malgré des freins plus ou moins conséquents, 18 % des bailleurs ne déterminent aucun frein important à la réalisation de travaux.

Les propriétaires louant leur ancienne résidence principale expriment un peu plus fréquemment que les autres, un enjeu de financement comme principal frein à la réalisation de travaux, et un peu moins fréquemment la contrainte de retour sur investissement. Cela peut être le signe qu'ils rencontrent plus fréquemment des marges de manœuvre financières réduites par rapport aux autres bailleurs : ils cumulent les contraintes du plan de financement de leur ancienne résidence principale, et la charge de leur résidence principale actuelle.

Les deux principaux freins pour la réalisation de travaux ?		Ancienne résidence principale
Financement des travaux	45%	52%
La présence du locataire dans le logement	29%	27%
Peu de retour sur investissement	27%	22%
Difficulté à trouver des artisans compétents	19%	22%
Manque de temps ou d'énergie pour s'en occuper	11%	12%
Conflit avec le locataire	9%	9%
Difficulté à déterminer les besoins en travaux	5%	6%
Mauvais fonctionnement de la copropriété	3%	5%
De précédents travaux se sont mal passés	2%	3%
Aucun frein important	18%	18%

Champ : ensemble des enquêtés – deux choix possibles

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Le financement, un frein plus fréquent pour les projets non entrepris

34 % des bailleurs déclarent avoir abandonné des projets de travaux dans les cinq dernières années. Plus que les autres propriétaires, ces bailleurs disent rencontrer des freins relatifs au financement (58 % des cas), et économique, du fait d'un faible retour sur investissement (dans 36 % des cas).

Les deux principaux freins pour la réalisation de travaux	Ensemble	Propriétaire ayant envisagé des projets de travaux au cours des cinq dernières années et ne les ayant finalement pas entrepris
Financement des travaux	45%	58%
La présence du locataire dans le logement	29%	27%
Peu de retour sur investissement	27%	36%
Difficulté à trouver des artisans compétents	19%	24%
Manque de temps ou d'énergie pour s'en occuper	11%	13%
Conflit avec le locataire	9%	8%
Difficulté à déterminer les besoins en travaux	5%	6%
Mauvais fonctionnement de la copropriété	3%	4%
De précédents travaux se sont mal passés	2%	4%
Aucun frein important	18%	7%

Champ : ensemble des enquêtés – deux choix possibles
Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

3. Financement des travaux

Le précédent chapitre sur les freins à la réalisation des travaux démontre l'importance majeure des aspects financiers. Dans un premier temps, les résultats présentés dans cette partie portant sur les modes de financement ne concernent que les **derniers travaux** entrepris dans le logement durant les cinq dernières années (hors travaux de rafraîchissement, réparations ponctuelles et de copropriété). Dans un second temps, une analyse est proposée sur la connaissance générale des aides financières aux travaux des propriétaires bailleurs.

L'épargne comme principale source de financement des bailleurs

Les derniers travaux réalisés par les bailleurs ont été en grande partie financés sur leurs économies (62 %) et/ou dans une moindre mesure par l'emprunt (23 %). 15 % des bailleurs déclarent que les travaux ont été financés au moins en partie grâce aux derniers loyers perçus. Un très faible pourcentage des bailleurs (6 %) ont entrepris des travaux avec le versement d'une subvention. On observe néanmoins que ces subventions ont eu un fort impact dans le processus de décision de faire des travaux. En effet, ces bailleurs déclarent à 83 % que, sans subvention, ils n'auraient soit pas entrepris ces travaux (36 %) soit auraient fait moins de travaux ou d'un autre type (47 %).

Mode de financement des derniers travaux	
Sur mes économies	62%
Par emprunt	23%
Avec les derniers loyers perçus avant les travaux	15%
Avec des subventions	6%
Avec des avantages fiscaux	4%
Prise en charge de tout ou partie par une assurance	2%
Autre moyen de financement	3%

Champ : derniers travaux en excluant les travaux de copropriété – plusieurs réponses possibles

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Une connaissance disparate des aides

Les bailleurs ont une connaissance disparate des aides aux travaux qui leur sont accessibles. Seul un tiers connaît les aides financières aux travaux ou sait où s'adresser. La plupart des bailleurs n'ont jamais entendu parler de ce type d'aides ou ne disent ne pas trouver l'information.

Les enquêtés ayant choisi la réponse « autre » ont généralement connaissance des aides, mais la plupart se savent non éligibles.

Connaissance des modalités des aides financières aux travaux	
J'en entends parler mais j'ai du mal à m'y retrouver, je ne sais pas où m'adresser	34%
Je les connais ou je sais où m'adresser	32%
C'est quelque chose qui m'est étranger	26%
Autre	7%

Champ : ensemble des enquêtés

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

In fine, 36 % des bailleurs indiquent ne connaître aucune aide. Et plus d'un tiers des bailleurs interrogés, très majoritairement lors d'une consultation en ADIL ou via un site internet du réseau ANIL/ADIL, ont été informés par un acteur dédié (ADIL, espace FAIRE Mairie, Anah, associations...). Les campagnes nationales d'information et le bouche à oreille sont les deux autres canaux les plus fréquemment cités.

Comment avez-vous connu des aides aux travaux ?	
Je ne connais aucune aide	36%
Par un relais local d'information	32%
Par des campagnes d'information nationales	18%
Par le bouche-à-oreille	14%
Par la presse locale	6%
Par un professionnel de l'immobilier	6%
Par un artisan	6%
Par le démarchage téléphonique	3%
Par un fournisseur d'énergie	2%
Autre	8%

Champ : ensemble des enquêtés – plusieurs réponses possibles
Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Annexe 1 : données de cadrage

Caractéristiques des logements

Type de logement	
Appartement	68%
Maison	32%

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Logement en copropriété	
Non, hors copropriété	48%
Oui, en copropriété avec syndic bénévole	7%
Oui, en copropriété avec syndic professionnel	41%
Oui, en copropriété mais je ne sais pas s'il y a un syndic	1%
Oui, en copropriété sans syndic	3%

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Époque de construction de l'immeuble ou de la maison	
Avant 1919	20%
1920-1945	16%
1946-1970	30%
1971-1990	29%
Je ne suis pas sûr	6%

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

DPE du bien	
A	0%
B	4%
C	11%
D	25%
E	17%
F	4%
G	2%
Je ne sais pas	37%

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Caractéristiques de la gestion du bien par le bailleur

Comment êtes-vous devenu(e) propriétaire du bien ?	
Investissement locatif	54%
Héritage	27%
Ancienne résidence principale	15%
Autre	5%

Source: enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Mode de gestion	
Gestion directe (par vous-même ou un membre de votre foyer fiscal)	80%
Gestion déléguée : bien totalement géré par un professionnel	11%
Gestion mixte : vous partagez les tâches entre vous et un professionnel	5%
Gestion par une agence à vocation sociale ou une association d'intermédiation	3%
Autre	1%

Source: enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Distance du bien de la résidence principale du bailleur	
Moins de 10 km	46%
10 à moins de 50 km	30%
50 à moins de 200 km	13%
200 km ou plus	12%

Source: enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Profil des bailleurs

Âge du répondant	
Moins de 30 ans	2 %
30 à 39 ans	9 %
40 à 49 ans	18 %
50 à 59 ans	23 %
60 à 74 ans	39 %
75 ans et plus	9 %

Source: enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Catégorie socio professionnelle du répondant	
Retraités	37 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	23 %
Employés	18 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	10 %
Professions intermédiaires	6 %
Sans activité professionnelle	3 %
Agriculteurs	2 %
Ouvriers	2 %

Source: enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Tranches de revenus nets annuels du foyer	
Moins de 7 000 €	3%
Entre 7 000 et 10 999 €	2%
Entre 11 000 et 14 999 €	3%
Entre 15 000 et 17 999 €	2%
Entre 18 000 et 22 999 €	6%
Entre 23 000 et 27 999 €	10%
Entre 28 000 et 37 999 €	15%
Entre 38 000 et 45 999 €	14%
Entre 46 000 et 72 999 €	18%
73 000 € ou plus	9%
Sans réponse	19%

Source: enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Annexe 2 : questionnaire

L'objectif de ce questionnaire est de mieux vous comprendre en tant que propriétaire-bailleur à partir de votre expérience sur les travaux. Cela permettra à l'ANIL et à ses partenaires de concevoir des dispositifs d'informations et d'incitation plus pertinents.

Merci de remplir ce questionnaire **uniquement si vous proposez à la location ou louez un ou plusieurs logements construits avant 1990**. Nous commencerons par vous interroger sur un de vos logements en location, puis sur votre rapport aux travaux, et enfin sur votre situation.

L'ensemble des informations collectées dans ce questionnaire sont confidentielles et ne sont accessibles qu'aux équipes de l'ANIL.

Le temps estimé pour remplir ce questionnaire est de 10 à 15 minutes, nous vous remercions pour votre contribution.

0) Combien de logements louez-vous ou proposez-vous à la location ?

- 1 2 3 4 5 à 9 10 et plus

1) Louez-vous ou proposez-vous à la location au moins un logement construit avant 1990 ?

- Oui Non

2) Avez-vous déjà eu un logement dégradé par un locataire ? (Plusieurs réponses possibles)

- Oui, avec de réelles conséquences financières
 Oui, sans graves conséquences financières grâce à une prise en charge financière (assurance, caution, dépôt de garantie...)
 Oui, sans graves conséquences financières du fait de faibles dégradations
 Non
 Autres. Précisez :

*Pour la suite du questionnaire, toutes les questions porteront uniquement sur **le dernier logement construit avant 1990 ayant fait l'objet de travaux d'ampleur** (hors rafraîchissement de peinture et petites réparations), **ou à défaut le logement construit avant 1990 qui nécessiterait le plus de travaux**.*

Partie 1 : votre logement

3) S'agit-il :

- d'un appartement ou d'une maison

4) Est-il situé dans une copropriété ?

- Oui, logement dans une copropriété. Précisez :
 gérée par un syndic professionnel
 gérée par un syndic bénévole
 Sans syndic
 Je ne sais pas
 Non, hors copropriété

5) Quelle est l'époque de construction de l'immeuble ou de la maison ?

- avant 1919 1920-1945 1946-1970 1971-1990 Je ne suis pas sûr

6) Quelle est la lettre correspondant au diagnostic de performance énergétique (DPE) du bien ?

- A B C D E F G Je ne sais pas

7) Où est situé votre bien ?

Code du département (ex. 34 pour Hérault) : _____ Nom de la commune : _____

8) À quelle distance environ ce bien est-il de votre résidence principale ?

- Moins de 10 km
 10 à moins de 50 km
 50 à moins de 200 km
 200 km ou plus

9) Comment êtes-vous devenu(e) propriétaire du bien ? (Une seule réponse possible)

- Héritage
- Ancienne résidence principale
- Investissement locatif
- Autre. Précisez :

10) Quel est le régime fiscal actuel de location du bien ? (Une seule réponse possible)

- Location louée vide sans avantage fiscal particulier, en micro-foncier
- Location louée vide sans avantage fiscal particulier, en régime réel (sans micro-foncier)
- Location louée vide ou meublée avec un avantage fiscal pour un logement ancien sans travaux
- Location louée vide ou meublée avec un avantage fiscal pour un logement ancien sous conditions de travaux
- Meublé micro BIC
- Autre meublé
- Je ne sais pas

11) Quel est votre mode de gestion ? (Une seule réponse possible)

- Gestion directe (par vous-même ou un membre de votre foyer fiscal)
- Gestion mixte : vous partagez les tâches entre vous et un professionnel (mise en location, état des lieux, relations avec le locataire, perception du loyer...)
- Gestion déléguée : bien totalement géré par un professionnel
- Gestion par une agence à vocation sociale ou une association d'intermédiation
- Autre. Précisez :

12) Quelle est l'activité de votre locataire actuel ? (Ou le cas échéant, le plus récent)

- Étudiant
- En activité stable
- En emploi temporaire
- Sans emploi
- Retraité
- Autre, précisez :
- Je ne sais pas

Partie 2 : les travaux dans le logement et/ou dans la copropriété

Dans cette partie nous nous intéressons à l'ensemble des travaux pour ce logement, **hors réparations ponctuelles d'équipement et travaux de rafraîchissement (peintures, revêtements muraux et de sol)**.

13) Quels sont les travaux que vous avez réalisés dans ce logement (hors embellissement et petites réparations) ? (Une seule réponse par type de travaux)

➤ **Modernisation et équipement salle de bain, cuisine et/ou toilettes**

- Ni réalisés, ni en projet
- En projet
- Oui, lors des derniers travaux réalisés ou en cours
- Oui, avant les derniers travaux

➤ **Rénovation ou changement de fenêtre(s) sans autres travaux d'isolation**

- Ni réalisés, ni en projet
- En projet
- Oui, lors des derniers travaux réalisés ou en cours
- Oui, avant les derniers travaux

➤ **Chauffage, ventilation, climatisation**

- Ni réalisés, ni en projet
- En projet
- Oui, lors des derniers travaux réalisés ou en cours
- Oui, avant les derniers travaux

- **Isolation (toiture, vide-sanitaire, planchers)**
 - Ni réalisés, ni en projet
 - En projet
 - Oui, lors des derniers travaux réalisés ou en cours
 - Oui, avant les derniers travaux
- **Isolation (mur)**
 - Ni réalisés, ni en projet
 - En projet
 - Oui, lors des derniers travaux réalisés ou en cours
 - Oui, avant les derniers travaux
- **Adaptation du logement pour les personnes handicapées ou âgées**
 - Ni réalisés, ni en projet
 - En projet
 - Oui, lors des derniers travaux réalisés ou en cours
 - Oui, avant les derniers travaux
- **Gros travaux d'entretien ou grosses réparations (réfection de toiture, ravalement de façade...)**
 - Ni réalisés, ni en projet
 - En projet
 - Oui, lors des derniers travaux réalisés ou en cours
 - Oui, avant les derniers travaux
- **Mise aux normes (électricité, assainissement...)**
 - Ni réalisés, ni en projet
 - En projet
 - Oui, lors des derniers travaux réalisés ou en cours
 - Oui, avant les derniers travaux
- **Réorganisation, agencement du logement ou agrandissement**
 - Ni réalisés, ni en projet
 - En projet
 - Oui, lors des derniers travaux réalisés ou en cours
 - Oui, avant les derniers travaux

Partie 3 : les derniers travaux réalisés (ou en cours) dans le logement ou dans la copropriété (hors travaux de rafraîchissement et réparations ponctuelles)

Cette partie ne concerne que les travaux entrepris dans les cinq dernières années, toujours pour le même logement.

14) À quelle occasion avez-vous réalisé ces derniers travaux ? (Plusieurs réponses possibles)

- Ni moi ni la copropriété n'avons fait de gros travaux
- Avant la première mise en location (suite à l'acquisition, héritage...)
- Lors d'un changement de locataire
- À la suite d'une demande du locataire
- Par nécessité (panne, urgence...)
- Dans le cadre de travaux de copropriété
- Sans occasion particulière
- Autre. Précisez :

15) Comment avez-vous déterminé ces besoins en travaux ? (Plusieurs réponses possibles)

- Ni moi ni la copropriété n'avons fait de gros travaux
- Je me suis débrouillé(e) seul(e) ou avec l'aide de mes proches
- J'ai pris en compte les demandes du locataire
- J'ai fait appel à un artisan de confiance
- J'ai consulté(e) un expert : Architecte, Assistant à maîtrise d'ouvrage, Espace Info Energie...
- Je me suis appuyé(e) sur les conseils de l'agence immobilière
- Par le syndic et/ou le conseil syndical
- Autre. Précisez :

16) Comment avez-vous financé ces derniers travaux ? (Plusieurs réponses possibles)

- Ni moi ni la copropriété n'avons fait de gros travaux
- Sur mes économies
- Avec les derniers loyers perçus avant les travaux
- Par emprunt
- Avec des subventions
- Avec des avantages fiscaux
- Prise en charge de tout ou partie par une assurance
- Autre moyen de financement. Précisez :

17) Si vous avez financé les derniers travaux au moins en partie avec des subventions, ces subventions ont-elles orienté votre décision ? (Une seule réponse possible)

- Oui, sans subvention, je n'aurais pas entrepris de travaux
- Oui, sans subvention, je n'aurais pas fait les mêmes travaux (moins ou d'un autre type)
- Oui, sans subvention, j'aurais fait ces travaux plus tardivement
- Non
- Je ne sais pas

Partie 4 : les travaux dans ce logement (hors travaux de copropriété)

18) Pour ce logement, à quel point êtes-vous d'accord avec les affirmations suivantes ? (Une seule réponse par ligne)

	Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Plutôt pas d'accord	Pas du tout d'accord	Je ne sais pas
Je suis obligé(e) de rénover si je veux trouver un locataire	<input type="radio"/>				
Même si je rénove ce logement, je ne peux pas augmenter le loyer après les travaux	<input type="radio"/>				
Que je rénove ou non, mon bien se louera	<input type="radio"/>				
Ma décision de faire ou pas des travaux est indépendante du marché de l'immobilier et de l'environnement du logement	<input type="radio"/>				

19) De manière générale, comment réalisez-vous les travaux dans ce logement ? (Une seule réponse possible)

- La question ne s'est pas encore posée
- Je fais tous les travaux moi-même ou avec l'aide de proches
- Je fais une partie des travaux moi-même ou avec des proches et le reste par des professionnels
- Je fais faire tous les travaux par des professionnels
- Autre. Précisez :

20) Accepteriez-vous qu'un locataire fasse lui-même des travaux dans le logement ?

- Absolument pas Probablement pas Oui sous conditions Oui sans hésitation Je ne sais pas

21) Pensez-vous vous y retrouver financièrement (sur les loyers, sur la valeur du bien ou fiscalement) en faisant des travaux dans ce logement ? (Une seule réponse possible)

- Je m'y retrouve
- Je ne m'y retrouverai pas
- Je ne sais pas dire si je m'y retrouve financièrement
- Autre. Précisez :

22) Connaissez-vous les modalités des aides financières aux travaux ? (Une seule réponse possible)

- C'est quelque chose qui m'est étranger
- J'en entends parler mais j'ai du mal à m'y retrouver, je ne sais pas où m'adresser
- Je les connais ou je sais où m'adresser
- Autre. Précisez :

23) Comment avez-vous connu des aides aux travaux ? (Plusieurs réponses possibles)

- Je ne connais aucune aide
- Par des campagnes d'information nationales
- Par la presse locale
- Par le bouche-à-oreille
- Par un professionnel de l'immobilier
- Par un artisan
- Par un fournisseur d'énergie
- Par un relais local d'information (ADIL, EIE, Mairie, Anah, associations...)
- Par le démarchage téléphonique
- Autre. Précisez :

24) De manière générale, quelles sont vos deux principales motivations pour la réalisation de travaux? (Deux réponses possibles)

- Aucun intérêt à réaliser des travaux
- Louer le bien plus facilement et/ou réduire la rotation et la vacance
- Louer à un locataire plus solvable
- Louer et/ou revendre le bien plus cher
- Bénéficier d'une aide ou d'un avantage fiscal
- Effectuer une réparation indispensable
- Respecter les normes et la réglementation
- Améliorer le confort des occupants
- Être moins sollicité par le locataire
- Participer à un projet de rénovation d'un quartier (OPAH, opération « cœur de ville », etc.)
- Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique
- Autre. Précisez :
- Je ne sais pas

25) Parmi ces éléments, quels sont les deux principaux freins que vous identifiez pour la réalisation de travaux? (Deux réponses possibles)

- Aucun frein important
- La présence du locataire dans le logement
- De précédents travaux se sont mal passés
- Conflit avec le locataire
- Difficulté à trouver des artisans compétents
- Difficulté à déterminer les besoins en travaux
- Financement des travaux
- Mauvais fonctionnement de la copropriété
- Peu de retour sur investissement
- Manque de temps ou d'énergie pour s'en occuper
- Autre frein, précisez :

26) Au cours des 5 dernières années avez-vous envisagé des projets de travaux que vous n'avez finalement pas entrepris ?

- oui
- non

Partie 5 : les travaux auxquels vous avez renoncé pour ce logement

27) Sur quoi portaient ce ou ces projets ? (Plusieurs réponses possibles)

- Modernisation et équipement salle de bain, cuisine et/ou toilettes
- Rénovation ou changement fenêtre sans autres travaux d'isolation
- Chauffage, ventilation, climatisation
- Isolation (toiture, vide-sanitaire, planchers)
- Isolation (mur)
- Adaptation du logement pour les personnes handicapées ou âgées
- Gros travaux d'entretien ou grosses réparations (réfection de toiture, ravalement de façade...)
- Mise aux normes (électricité, assainissement...)
- Réorganisation, agencement du logement ou agrandissement

28) Pourquoi ce projet ou ces projets n'ont-ils pas été entrepris ?

.....
.....
.....

Partie 6 : les travaux de copropriété

29) La copropriété a-t-elle fait l'objet de gros travaux/ de grosses réparations ces 5 dernières années (ravalement, toiture, parties communes, chaudière...) ?

- Oui
- Non
- Je ne sais pas

30) (si oui) Quelle a été votre degré d'implication dans ces travaux ? (Plusieurs réponses possibles)

- Participation au vote et/ou au financement des travaux (en tant que copropriétaire)
- Conception et/ou suivi du projet au titre de membre du conseil syndical
- Conception et/ou suivi du projet au titre de syndic bénévole
- Conception et/ou suivi du projet à un autre titre
- Autre. Précisez : ...

31) (Si votre logement est en copropriété), comment percevez-vous les projets de travaux de la copropriété ? (Une seule réponse possible)

- La copropriété ne réalise pas les travaux nécessaires
- La copropriété entretient correctement le bâti et les équipements
- La copropriété réalise trop de travaux

En conclusion, nous avons besoin de collecter quelques informations sur votre profil :

32) Quel est votre âge ?

- Moins de 30 ans
- 30 à 39 ans
- 40 à 49 ans
- 50 à 59 ans
- 60 à 74 ans
- 75 ans et plus

33) À quelle catégorie socio professionnelle appartenez-vous ? (Une seule réponse possible)

- Agriculteurs
- Artisans, commerçants et chefs d'entreprise
- Cadres et professions intellectuelles supérieures
- Employés
- Ouvriers
- Professions intermédiaires
- Retraités
- Sans activité professionnelle

34) Dans laquelle de ces tranches de revenus nets annuels se situe votre foyer ?

(Tenez compte de toutes les rentrées d'argent de votre foyer : salaires et traitements de tous les membres du foyer, primes, 13ème mois, allocations familiales, pensions, retraites, revenus immobiliers, revenus des placements, etc.) (Une seule réponse possible, mettre une croix dans la case concernée)

Moins de 7 000 €	
Entre 7 000 et 10 999 €	
Entre 11 000 et 14 999 €	
Entre 15 000 et 17 999 €	
Entre 18 000 et 22 999 €	
Entre 23 000 et 27 999 €	
Entre 28 000 et 37 999 €	
Entre 38 000 et 45 999 €	
Entre 46 000 et 72 999 €	
73 000 € ou plus	
Ne souhaite pas répondre	
Ne sais pas	

35) Depuis quelle année êtes-vous bailleur d'un logement ?

Fin du questionnaire

Merci de votre participation.

Retrouvez sur le site de l'[ANIL](#) ou dans [votre ADIL](#) toutes les informations utiles pour le montage et le financement de vos projets de travaux.

Si vous souhaitez recevoir les résultats de l'étude merci de renseigner votre adresse

mail :@.....

(Cette adresse mail ne sera strictement utilisée que pour l'envoi des résultats.)

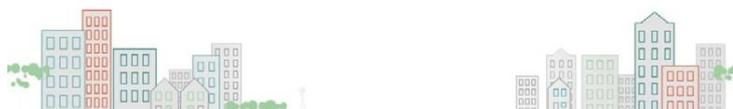
Information relative à la protection des données :

Les données collectées dans ce questionnaire seront uniquement utilisées par l'ANIL et l'ADIL dans le cadre d'une étude sur les freins à la rénovation des bailleurs et seront conservées trois ans. Aucune des données collectées ne fera l'objet d'une autre utilisation et ne sera transmise à un tiers.

Une information plus complète est disponible sur le site internet de l'ANIL : www.anil.org . Pour exercer vos droits Informatique et Libertés et pour toute information sur ce dispositif, vous pouvez contacter la directrice de l'ANIL en écrivant à admin@anil.org ou à l'adresse postale suivante : ANIL, 2 bd saint Martin, 75010 Paris.

Retrouvez toutes nos publications sur notre site internet

HABITAT ACTUALITÉ



Ce bulletin bimestriel fait le point sur l'actualité du secteur du logement : études, propositions, projets et évolution de la réglementation, jurisprudence...

[Consulter tous les « Habitat Actualité »](#)

PUBLICATIONS

Analyses juridiques

Jurisprudence

Études & Éclairages

Indicateur des taux

Notre expertise à votre service

Le réseau des ADIL vous apporte une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions de logement !



Votre ADIL

Le réseau des observatoires locaux des loyers pour connaître les niveaux des loyers du parc privé.



OBSERVATOIRES
DES LOYERS.ORG

