



Freins et motivations des propriétaires-bailleurs pour les travaux

Enquête 2019-2020 du réseau ANIL/ADIL

Février 2021

Maxime Chodorge, Laura Delorme,
Erwan Lefay

anil & adil

Remerciements



L'ANIL tient à remercier le réseau des chargé.es d'études et conseiller.s.es juristes des ADIL et plus particulièrement Pascale Vincent (ADIL du Gard) et Pierre Hautus (UNPI) pour leurs précieuses contributions dans l'élaboration de cette étude. Merci également à Aline Abauzit et Mélanie Sène pour le travail de qualité effectué.

Le contenu du document demeure de la seule responsabilité des auteurs.

Sommaire

INTRODUCTION	4
DES BAILLEURS RELATIVEMENT ACTIFS DANS LA CONDUITE DE TRAVAUX	3
Des travaux complexes moins souvent entrepris	3
Une majorité des propriétaires bailleurs sollicite des professionnels pour la définition des travaux	4
Un fort recours aux professionnels pour la mise en œuvre des travaux	5
MOTIVATIONS ET FREINS A LA REALISATION DE TRAVAUX	6
Motivations : de la préoccupation du locataire à la sécurisation financière	6
Freins : entre difficultés financières et pratiques	8
La difficulté de financement, cause première d'abandon des projets de travaux	9
L'épargne, principale source de financement des travaux, à l'instar des aides financières	10
DES PROFILS DE BAILLEURS DIVERSIFIES	12
Des bailleurs actifs dans la réalisation de travaux	12
Des bailleurs peu actifs dans la réalisation de travaux	16
Des bailleurs avec des profils particuliers	19
CONCLUSION	23
ANNEXE 1 : QUESTIONNAIRE	24
ANNEXE 2 : RESULTATS GLOBAUX DE L'ENQUETE	30
ANNEXE 3 : CARACTERISTIQUES DES BAILLEURS PAR PROFIL	36
ANNEXE 4 : COMPARAISON DE L'ENQUETE 2019-2020 DE L'ANIL AVEC L'ENL (LES DONNEES DE CADRAGE)	42
BIBLIOGRAPHIE	43

Introduction

En France, le secteur du bâtiment représente 44 % de l'énergie consommée¹, partant de ce constat, la rénovation énergétique des bâtiments s'impose de plus en plus comme une priorité en termes de politiques publiques. La convention citoyenne pour le climat propose de rendre obligatoire la rénovation énergétique globale des bâtiments d'ici 2040, notamment, en contraignant les propriétaires occupants et bailleurs à rénover leurs biens de manière globale². En complément, le programme « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique » (SARE) est axé sur l'accompagnement des ménages pour favoriser le passage à l'acte et la réalisation effective des travaux. Enfin, un certain nombre de rapports s'inscrivent dans cette dynamique comme par exemple celui du plan bâtiment durable qui émet dix propositions pour l'éradication des logements énergivores. Les obligations de performance énergétiques et plus généralement de décence pour les logements constituent donc un ensemble d'enjeux pour le bailleur non seulement en tant que propriétaire mais également en tant que fournisseur d'un service à destination de locataires.

Des dispositifs existent pour inciter les propriétaires du parc privé à entreprendre des travaux, aussi bien à destination des propriétaires occupants que des propriétaires bailleurs. Cette volonté renforcée des pouvoirs publics est notamment visible à travers l'aide MaPrimeRénov' de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), dotée de deux milliards d'euros supplémentaires sur la période 2021-2022 dans le cadre du plan France relance.

Cependant, le manque de connaissance des bailleurs privés permettant d'illustrer leur diversité quant à leurs caractéristiques notamment démographiques et sociales représente une limite dans l'analyse de leurs positionnements face, entre autres, à la réalisation de travaux y compris énergétiques.

C'est dans ce cadre, que 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. La présente étude s'inscrit dans la continuité des premiers résultats publiés en juin 2020.

Cette enquête s'appuie sur les consultations délivrées par les conseiller.ère.s juristes des ADIL. De plus, trois partenaires ont relayé l'enquête auprès de propriétaires-bailleurs : l'UNPI, les Caf du Bas-Rhin et du Haut-Rhin. Ce travail d'enquête a été étayé, en amont de l'analyse quantitative, par une quinzaine d'entretiens qualitatifs menés auprès de propriétaires, bailleurs de logements relativement anciens, construits avant 1990.

Au regard de la situation exceptionnelle liée à la crise sanitaire, un ralentissement dans le rythme de récolte des réponses a été enregistré pendant le confinement. La durée de collecte a donc été prolongée pendant un mois et demi supplémentaire. L'enquête quantitative diffusée nationalement s'est étalée de fin janvier à mi-mai 2020 et 2 155 bailleurs y ont répondu. L'étude porte sur l'analyse des travaux pour un seul bien par propriétaire, ce qui ne permet pas nécessairement de conclure que leur stratégie patrimoniale globale serait identique.

Les résultats de l'enquête ne sont pas représentatifs de l'ensemble des propriétaires-bailleurs, mais uniquement du panel de bailleurs interrogés. Les réponses fournies ont rendu possible la catégorisation statistique des comportements des bailleurs selon plusieurs profils.

¹ [Site du ministère de la Transition écologique](#)

² [Site de la convention citoyenne pour le climat](#)

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

Pour la première fois, dans le cadre d'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 de consultations réalisées par téléphone et/ou par mail (292 enquêtes collectées) ;
- sur certains sites des ADIL (489 enquêtes collectées) ;
- sur le site de l'ANIL (348 enquêtes collectées) ;
- sur les réseaux sociaux : Facebook, Twitter et LinkedIn (32 enquêtes collectées) ;
- via le canal de diffusion de l'UNPI (400 enquêtes collectées).

Des entretiens qualitatifs semi-directifs ont permis d'illustrer les résultats quantitatifs. Une quinzaine de bailleurs volontaires de différentes régions ont été interrogés, la majorité étant des consultants habitués à se rendre à l'ADIL.

Des bailleurs relativement actifs dans la conduite de travaux

Des travaux complexes moins souvent entrepris



L'enquête permet de distinguer les types de travaux entrepris ou non par les propriétaires bailleurs dans le bien loué. Sur l'ensemble des bailleurs interrogés, le premier constat est qu'une très grande majorité (88 %) indique avoir réalisé au moins un type de travaux.

Une majorité des bailleurs a réalisé ou est en train de réaliser des travaux, le plus souvent de modernisation (64 %), de mises aux normes (60 %), de changement de fenêtres (58 %) ou encore de chauffage (53 %). Les travaux de mise aux normes peuvent contrairement aux autres travaux précités être d'une importance significative non seulement en termes de coût mais également en termes de durée. L'engagement de certains bailleurs dans ce type de travaux pourrait tout simplement s'expliquer par l'obligation légale de fournir un logement décent.

Certains travaux s'avérant plus complexes comme l'isolation de manière générale (36 %), les gros travaux d'entretiens (34 %), la réorganisation du logement (25 %) ou encore l'adaptation du logement pour les personnes âgées ou handicapées (4 %) ont moins souvent été entrepris.

Évidemment, les choix de ces travaux dépendent des motivations des bailleurs mais également de l'état initial du bien et donc des besoins en travaux de celui-ci. Les résultats de l'enquête montrent que près de 40 % des logements datent d'avant 1946. Pourtant, le constat est que les bailleurs entreprennent tout de même moins de travaux considérés comme lourds.

Graphique I

Principaux types de travaux réalisés par les propriétaires bailleurs interrogés



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020, champ : ensemble des enquêtés

Une majorité des propriétaires bailleurs sollicite des professionnels pour la définition des travaux

L'enquête qualitative fait transparaître la relative bonne connaissance qu'ont les bailleurs de leurs logements. Ce constat est à mettre en lien avec l'importante proportion des bailleurs de l'échantillon louant leurs biens en gestion directe (86 %). Ils se rendent de ce fait régulièrement sur place ou échangent ponctuellement avec les locataires à propos du logement. Le fait d'habiter à proximité du bien peut également constituer un avantage dans la détermination des travaux. En effet, 46 % des bailleurs interrogés sont localisés à moins de 10 km du bien loué et les trois quarts sont à moins de 50 km. À noter que l'attachement du bailleur à son bien peut faire l'objet d'un biais de perception et constituer un facteur de sous ou de sur estimation de l'état du logement et, par conséquent, des besoins en travaux.

Finalement, sur la définition des travaux, 44 % des propriétaires déterminent eux-mêmes ou avec l'aide de proches les besoins en travaux. 39 % se sont appuyés sur un artisan de confiance pour le faire. La consultation d'autres professionnels est moins fréquente. Un expert (architecte, assistant à maîtrise d'ouvrage, espace FAIRE...) est sollicité dans 7 % des cas, et un professionnel de la transaction ou de la gestion immobilière (agent immobilier, administrateur de bien ou syndic) dans 14 % des cas. Ce sont donc près de 60 % des bailleurs qui ont recours à un professionnel pour la caractérisation des travaux.

Enfin, les bailleurs peuvent définir ces besoins en travaux en répondant aux demandes des locataires. Celles-ci ont influencé le choix des travaux dans 12 % des cas. Ces demandes visent à améliorer le confort des occupants avec principalement des travaux de modernisation (salles de bain, cuisine et toilettes), changement de fenêtres, de mise aux normes ou encore de remplacement d'équipement thermique (chauffage, climatisation...).

Tableau I
Détermination des besoins en travaux

	%
Je me suis débrouillé(e) seul(e) ou avec l'aide de mes proches	44
J'ai pris en compte les demandes du locataire	12
J'ai fait appel à un artisan de confiance	39
Par le syndic et/ou le conseil syndical	9
J'ai consulté(e) un expert	7
Je me suis appuyé(e) sur les conseils de l'agence immobilière	5
Autre	3

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020, champ : derniers travaux entrepris dans les cinq dernières années – plusieurs réponses possibles

En complément, à la question « à quelle occasion avez-vous entrepris ces travaux ? », la majorité des bailleurs interrogés les ont entrepris, soit lors d'un changement de locataire (41 %), soit avant la première mise en location du bien (27 %) et donc dans un logement vide. En outre, 14 % des travaux réalisés le sont par nécessité (panne, urgence), et 8 % à la suite d'une demande du locataire.

Un fort recours aux professionnels pour la mise en œuvre des travaux

Dans l'immense majorité des cas (81 %), un professionnel est associé, au moins en partie, à la réalisation des travaux. Près de la moitié d'entre eux confient l'ensemble des travaux aux professionnels du bâtiment. Cette tendance, sans en déterminer la cause, est plus marquée dans certaines régions notamment en Guadeloupe, en Martinique, en Île-de-France ou encore en Normandie. Un nombre conséquent (38 %) de bailleurs réalisent une partie des travaux eux-mêmes et font réaliser le reste par des professionnels. Enfin, dans une moindre mesure, 12 % réalisent tous les travaux eux-mêmes ou avec l'aide de proches.

Concernant le positionnement des bailleurs face à la possibilité que le locataire réalise lui-même les travaux dans le logement, 47 % des enquêtés déclarent ne pas y être favorable (de manière catégorique dans 28 % des cas). Ce sont, tout de même, 48 % des propriétaires bailleurs qui sont prêts à accepter cette possibilité (avec 45 % sous conditions), le reste des bailleurs enquêtés n'émettant pas d'avis sur cette question.

L'enquête menée par le réseau est centrée sur les questions de travaux dans les logements et non pas ceux réalisés par la copropriété. Il s'agissait plutôt d'analyser les processus individuels de prise de décisions des bailleurs concernant les travaux dans leur partie privative, plutôt que leur rôle dans les dynamiques collectives pour les travaux en copropriété. Néanmoins, la moitié des bailleurs interrogés ont un bien en copropriété et l'enquête montre que pour les trois quarts d'entre eux, la gouvernance de la copropriété entretient correctement le bâti et les équipements.



Motivations et freins à la réalisation de travaux

Motivations : de la préoccupation du locataire à la sécurisation financière

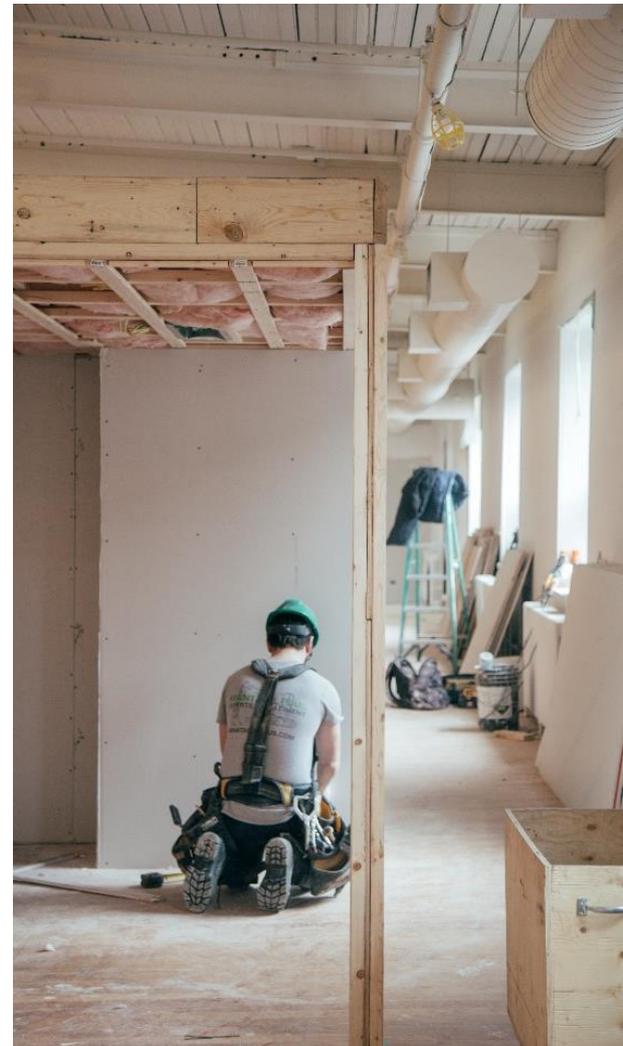
Dans le cadre de l'enquête qualitative, il en ressort que des bailleurs présentent le fait de louer comme un choix voire une vocation. Cela constitue parfois une activité pour elle-même sans que l'éventuel gain financier que cela pourrait représenter soit décisif. Certains bailleurs apprécient notamment la dimension relationnelle liée au fait de louer leur logement. D'autres encore prennent plaisir à bricoler, décorer ou agencer les logements, rapprochant ainsi cette activité d'un loisir personnel. En Lozère, un enquêté devenu bailleur en construisant lui-même une maison sur le terrain adjacent au sien, se décrit comme un « touche à tout », qui « adore le bricolage ». Il fait explicitement le lien avec le choix de l'activité : « Si je n'avais pas pu faire les travaux moi-même, je n'aurais pas investi. C'est agréable de faire des travaux ». Pour certains, transparait également une fierté à louer un patrimoine de qualité, bien entretenu et qui se loue sans difficulté.

Ainsi, les motivations à la réalisation de travaux pour les bailleurs interrogés sont assez diverses. La moitié des enquêtés met en avant, d'abord, l'amélioration du confort dans le logement (45 %), signe a priori d'un intérêt pour le bien-être du locataire. 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 (44 %), voire en attirant un locataire plus solvable lors de la prochaine mise en location. Ces résultats illustrent bien le positionnement d'un bailleur bourbonnais rencontré lors de l'enquête qualitative et qui explique être à la « recherche d'une stabilité du locataire, de le fidéliser en lui proposant un bien agréable et confortable ».

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 à la suite d'un dégât des eaux par exemple (29 %).

Si dans ces motivations apparaît également un intérêt pour la préservation du patrimoine immobilier que constitue le bien loué, une petite partie des bailleurs explicite en priorité une motivation économique de valorisation patrimoniale : 13 % 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 ressort de l'enquête 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.



Graphique 2 Principales motivations des propriétaires bailleurs à réaliser des travaux



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020, champ : ensemble des enquêtés – deux réponses possibles

En complément, le type de marché où se trouve le bien aurait une légère incidence sur la motivation des bailleurs à entreprendre des travaux. En effet, la moitié des bailleurs interrogés déclare ne pas être d'accord avec l'affirmation : « que je rénove ou non mon bien se louera ». Cette proportion varie de 39 % pour les bailleurs ayant un bien situé en catégorie A (zone tendue) à 57 % pour ceux de la catégorie C (zone « détendue »). L'idée implicite serait que plus la demande est forte sur un marché, moins le bailleur aura besoin de faire des travaux car il trouvera « toujours preneur ».



Freins : entre difficultés financières et pratiques

Les propriétaires bailleurs interrogés expriment, sans surprise, comme principaux freins aux travaux des préoccupations pécuniaires. Le financement des travaux (43 %) constitue assez nettement le frein majeur au sens d'un manque de moyens financiers, de trésorerie ou encore d'un coût de travaux trop important. À cela, s'ajoute l'inquiétude liée au retour sur investissement qui serait limité (29 %).

Au-delà de ces intérêts financiers, les bailleurs font face à des contraintes pratiques comme par exemple la présence du locataire dans le logement (30 %), mais aussi une difficulté dans la recherche d'artisans compétents (20 %). Cette difficulté à trouver des artisans de confiance est l'un des premiers freins décrits dans l'enquête qualitative, ce que formule clairement un bailleur saulnois : « trouver une entreprise qui va me faire les choses correctement, c'est la principale chose qui me retient ».

D'autres freins sont constatés, dans une moindre proportion : 10 % des bailleurs indiquent ne pas avoir le temps ou l'énergie nécessaire pour s'engager dans ce processus de travaux. À l'image de ce bailleur installé dans la Loire, louant des logements à Saint-Etienne et dans le sud de la France qui s'inquiète de ne plus pouvoir se déplacer à l'avenir et se demande qui va s'occuper de ses logements entre deux locataires. À noter que parmi ceux ayant avancé ce frein, 52 % ont plus de 60 ans.

Par ailleurs, des relations tendues avec le locataire constituent peu fréquemment un frein pour engager des travaux (8 % des cas). Les impayés de loyer, cause potentielle de conflit avec un locataire, restent selon l'enquête qualitative une source de découragement pour certains bailleurs rencontrés. Pour d'autres, l'impayé de loyer, bien que regrettable, est un épiphénomène qui fait partie des « règles du jeu » de l'activité. 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.

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

Graphique 3

Principaux freins des propriétaires bailleurs à réaliser des travaux



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020, champ : ensemble des enquêtés – deux réponses possibles

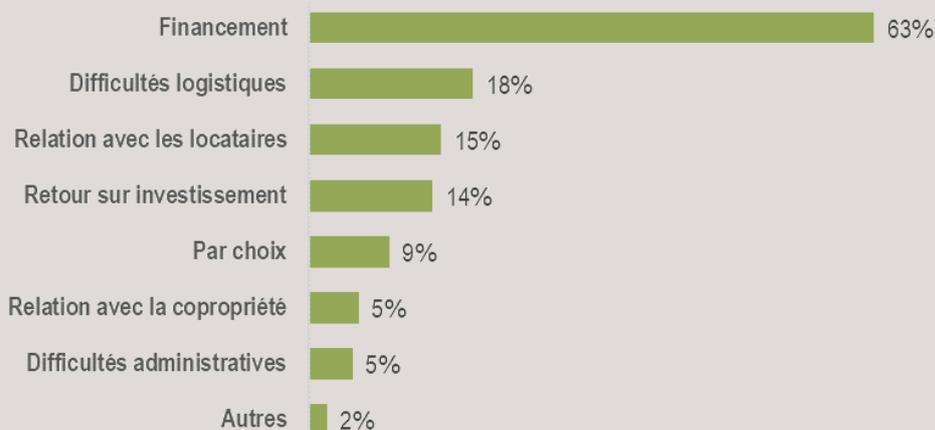
La difficulté de financement, cause première d'abandon des projets de travaux

Parmi l'ensemble des bailleurs interrogés, 35 % avaient envisagé des travaux au cours des cinq dernières années mais ne les ont finalement pas entrepris. Il est intéressant d'observer les principales causes de ces abandons. De façon nette, ce sont les obstacles financiers qui ont été déterminants dans l'abandon des projets de travaux (63 % des cas). Ces obstacles relèvent surtout d'un manque de moyens de financement et du coût trop important que représentent les travaux. La logique purement économique de retour sur investissement, elle, ne représente que 14 % des causes avancées par ces bailleurs.

Les autres causes sont souvent liées à des considérations pratiques pour le bailleur avec notamment des difficultés logistiques dans 18 % des cas ou encore des problèmes dans la relation avec les locataires dans 15 % des cas. Par exemple, ces difficultés peuvent respectivement se traduire par l'échec dans la recherche d'un artisan de confiance et par la présence du locataire dans le logement. Les autres causes avancées par ces bailleurs sont plus marginales.



Graphique 4
Principales causes d'abandons des projets de travaux



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020, champ : enquêtés ayant renoncé à des projets de travaux au cours des cinq dernières années – question ouverte

L'épargne, principale source de financement des travaux, à l'instar des aides financières

Les derniers travaux réalisés par les bailleurs ont été en grande partie financés sur leurs économies (65 %) et/ou dans une moindre mesure par l'emprunt (23 %). 16 % des bailleurs déclarent que les travaux ont été financés, au moins en partie, grâce aux derniers loyers perçus.

Une part infime de bailleurs (6 %) a entrepris des travaux avec le versement d'une subvention. Néanmoins, ces subventions ont eu un fort impact dans le processus de décision de faire des travaux. En effet, ces bailleurs déclarent à 81 % que, sans subvention, ils n'auraient, soit, pas entrepris ces travaux (37 %), soit, auraient fait moins de travaux ou d'un autre type (44 %).

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 auprès de quel interlocuteur s'adresser. Le reste des bailleurs (61 %) n'ont jamais entendu parler de ce type d'aides ou déclarent ne pas trouver l'information.

Cependant, 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 des aides 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.

L'enquête qualitative apporte également quelques éclairages quant à la connaissance des aides avec l'impression que les modifications réglementaires intervenant au gré des textes de loi perturbent les bailleurs et leur procure un sentiment d'incompréhension. Par ailleurs, certains propriétaires bailleurs ne s'informent même plus des conditions d'octroi des aides, persuadés de ne pas y avoir droit comme le reflète ce commentaire d'un bailleur de Marseille : « Moi je n'ai jamais eu droit à quoi que ce soit, donc, je ne me pose pas de question là-dessus ».

Les aides à la rénovation énergétique pour les propriétaires bailleurs

Plusieurs aides financières et fiscales existent afin d'inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de rénovation énergétique ou liés à l'adaptation (vieillesse ou au handicap) de leurs logements.

Aides de l'Anah

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier des aides de l'Anah avec le dispositif MaPrimeRénov' et le programme Habiter Mieux.

Depuis le 1^{er} octobre 2020, MaPrimeRénov' est ouverte aux propriétaires bailleurs, pour les travaux de rénovation énergétique des logements en copropriété ou en maison individuelle. Le montant forfaitaire de prime est calculé fonction des revenus du ménage. Le logement doit être occupé à titre de résidence principale et construit depuis plus de deux ans. Les propriétaires bailleurs devront s'engager sur l'honneur à louer le bien pendant au moins cinq ans (pas de niveau de loyer imposé). Un propriétaire pourra la solliciter pour trois logements maximum mis en location.

Le programme Habiter Mieux est également ouvert aux propriétaires bailleurs pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés dans le logement qu'ils mettent en location. Le logement doit être achevé depuis plus de 15 ans et les travaux doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35 %. En contrepartie de la subvention, le propriétaire s'engage auprès de l'Anah à louer le logement à des ménages modestes et très modestes moyennant un loyer plafonné sur une durée de neuf ans.

Certificats d'économies d'énergie (CEE)

Les propriétaires bailleurs peuvent mobiliser auprès des fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, fioul, carburants, etc.) les CEE pour réaliser des travaux. Ils doivent permettre d'améliorer la performance énergétique du logement. Le logement doit être construit depuis plus de deux ans. Les aides proposées sont plus importantes pour les ménages en situation de précarité énergétique.

Des aides « Coup de pouce » pour financer certains travaux de rénovation énergétique dont les dépenses ont été engagées avant le 31 décembre 2021 peuvent également être mobilisées (isolation de combles, des travaux de toiture, un changement de chaudière ou une rénovation globale).

Avantages fiscaux liés aux travaux

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier, pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique, de la TVA au taux réduit de 5,5 %. Le logement doit être achevé depuis plus de deux ans et affectés à l'habitation.

Dans certains cas, les propriétaires bailleurs peuvent solliciter une exonération de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour le logement qu'ils rénovent. Ce dernier doit être achevé avant le 1^{er} janvier 1989 et doit être situé dans les communes où une exonération (de 50 à 100 %) a été votée.

Différents prêts mobilisables

- éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) (individuel et copropriété) ;
- prêt conventionné (PC) ;
- prêts travaux amélioration de la performance énergétique d'Action Logement.

L'éco-PTZ est accessible sans condition de ressources, pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Pour en bénéficier, le bailleur doit s'engager à louer le logement achevé depuis plus de deux ans à la date du début des travaux, comme résidence principale. Les travaux doivent répondre à plusieurs conditions.

Dispositifs d'investissements locatifs dans l'ancien

Les acquisitions de logement réalisées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2022, situés sur certains territoires et qui font l'objet de travaux de rénovation peuvent par ailleurs être éligibles au dispositif d'investissement locatif dit « Denormandie ».

Aides aux collectivités

Certaines collectivités territoriales (région, département, communes) accordent des aides complémentaires (prêts, voir des subventions selon les conditions définies localement). L'ANIL recense ces aides via un outil dédié.

Selon les aides mobilisées, pour de mêmes travaux, les aides peuvent être cumulées. C'est le cas par exemple de MaPrimeRénov' et de l'éco-PTZ ou encore de MaPrimeRénov' et des CEE (sous réserve d'un écrêtement). Le programme Habiter Mieux n'est toutefois pas cumulable avec MaPrimeRénov' et avec les CEE.

Des profils de bailleurs diversifiés

Le positionnement des bailleurs en matière de travaux s'avère contrasté. Des profils types ont été établis, à partir d'une classification statistique (cf. [Encadré](#) ci-dessous) pour étudier la diversité des postures adoptées par les bailleurs face aux travaux. 12 profils de bailleurs, regroupés en trois catégories, en résultent (cf. [Annexe 3](#)).

Le premier groupe comprend des bailleurs qui sont plutôt actifs dans la conduite de travaux et ayant effectué des travaux de tous types (chauffage, isolation, modernisation...). Ils ont une expertise dans leur rôle de propriétaires bailleurs avec plusieurs biens en gestion et ont acquis ce statut depuis longtemps (plus de 15 ans). Ce sont plutôt des bailleurs retraités.

Le deuxième groupe réunit des bailleurs « moins » actifs dans la conduite de travaux. Ils ne gèrent généralement qu'un seul bien. Ils ne connaissent pas forcément les aides financières dédiées aux travaux bien qu'ils soient propriétaires bailleurs depuis assez longtemps. Ce sont plutôt des bailleurs d'âge moyen (40 à 59 ans) en activité professionnelle.

Enfin le troisième groupe est composé des bailleurs ayant des profils plus « particuliers ». Ils ont des expériences différentes dans cette fonction mais sont généralement dans une logique d'investissement locatif.



Méthodologie : classification statistique des bailleurs

Cette partie de l'étude propose une typologie statistique des bailleurs. Celle-ci a été réalisée avec la méthode de la classification ascendante hiérarchique, à partir :

- des caractéristiques et origines du bien loué (époque de construction, localisation du bien, régime fiscal, mode de gestion...);
- les travaux effectués dans le logement (divers types de travaux (isolation, agencement...);
- la mise en œuvre des travaux (détermination des travaux, financement...);
- la perception des travaux (connaissance des aides, freins, motivations...);
- la description du bailleur (âge, catégorie socio professionnelle, revenus...).

Les résultats de cette classification ont permis de constituer différents groupes de bailleurs avec, à l'intérieur de chacun d'eux, des bailleurs ayant des caractéristiques communes.

Des bailleurs actifs dans la réalisation de travaux

Ce groupe représente 46 % des bailleurs interrogés et réunit quatre profils :

- les investisseurs actifs en zone rurale ;
- les bailleurs actifs en zone urbanisée ;
- les bailleurs héritant en zone détendue, réalisant des travaux pour louer ;
- les bailleurs en zone tendue de biens rénovés.

Les investisseurs actifs en zone rurale

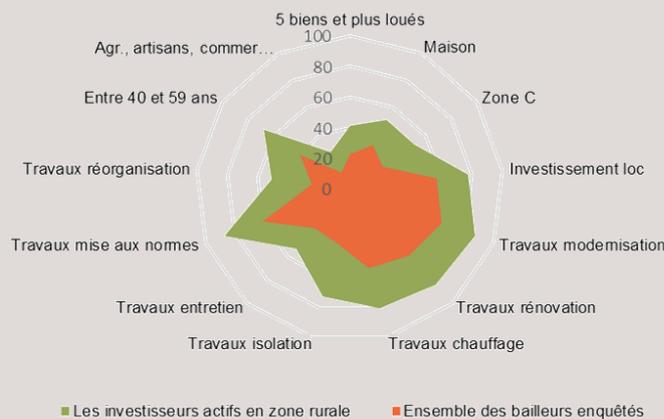
Ce profil regroupe des bailleurs multipropriétaires (41 % possèdent plus de 5 logements contre 23 % pour l'ensemble) dont les biens se situent plutôt en zone rurale, détendue (zone C). Leurs biens loués sont généralement des maisons anciennes datant d'avant 1945 dont l'acquisition relève principalement d'un investissement locatif (77 %).

En matière de pratiques de travaux, ce profil est celui qui a significativement entrepris le plus de travaux. Les bailleurs de ce groupe n'hésitent pas à entreprendre tous les types de travaux : 87 % ont réalisé des travaux de modernisation et de mise aux normes. 84 % ont déjà entrepris des travaux de rénovation (changement de fenêtre...) contre 58 % pour l'ensemble des bailleurs. Ils ont fréquemment réalisé les travaux avant la première mise en location du bien (42 % contre 27 %) et savent déterminer par eux même, ou avec l'aide de proches, les besoins éventuels en travaux (61 %).

Ces bailleurs sont avertis puisqu'ils connaissent les aides financières dédiées aux travaux. Ils ont plutôt recours à un emprunt pour les financer (40 % contre 23 %). Les motivations à réaliser ces travaux sont principalement d'ordres économiques (louer ou revendre le bien plus cher, bénéficier d'une aide ou d'un avantage fiscal).

Enfin, ces bailleurs se caractérisent par un profil plutôt expérimenté (plusieurs biens en gestion, 40-59 ans, connaissance des aides) avec une bonne situation professionnelle (revenus élevés).

Graphique 5
Caractéristiques des bailleurs investisseurs en zone rurale



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Note de lecture

Exemple sur les graphiques 5 et 6 : pour chacun des profils, les modalités statistiquement supérieures à celles de l'ensemble des bailleurs sont représentées (15 points d'écart). Ainsi, sur le graphique 5 ci-dessus représentant le premier profil, on lit que 77 % de ces bailleurs ont acquis leur bien dans une démarche d'investissement locatif ; ce qui est significativement supérieur à la proportion d'ensemble (57 %). Dans le second profil (cf. graphique 6), cette modalité n'étant pas significativement supérieure à la moyenne, elle n'est pas représentée. En revanche, on peut lire que 80 % sont bailleurs depuis plus de 15 ans ; ce qui est significativement supérieur à la proportion d'ensemble (56 %).

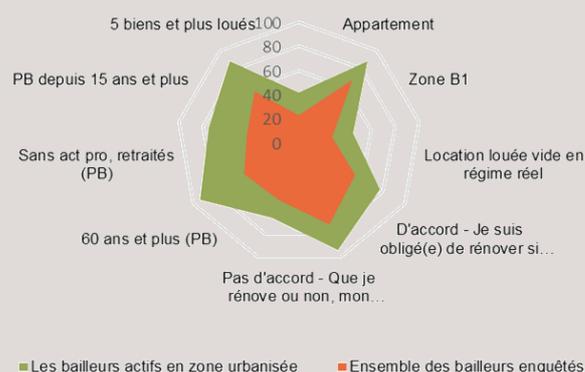
Les bailleurs actifs en zone urbanisée

Avec une proportion comparable au profil précédent, ce groupe comprend également des bailleurs multipropriétaires (42 % détiennent plus de cinq logements). Ils possèdent surtout des appartements aussi bien en copropriété qu'en mono propriété situés plutôt en zone urbaine (zone B1).

En matière de pratiques de travaux, ils réalisent tous les types de travaux dont notamment le changement des fenêtres pour pouvoir louer plus facilement le bien. La quasi-totalité de ces bailleurs (94 %) a affirmé qu'ils étaient obligés de rénover leur bien pour trouver un locataire (contre 72 % dans l'ensemble). Pour ces bailleurs, la réalisation de travaux est avant tout une motivation économique (78 %) mais, pour autant, le frein principal serait le manque de rentabilité (peu de retour sur investissement).

Ce sont généralement des personnes retraitées plutôt aisées ayant une expertise dans le rôle de propriétaires bailleurs (plusieurs biens en gestion, propriétaire bailleur depuis plus de 15 ans).

Graphique 6
Caractéristiques des bailleurs actifs en zone urbanisée



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

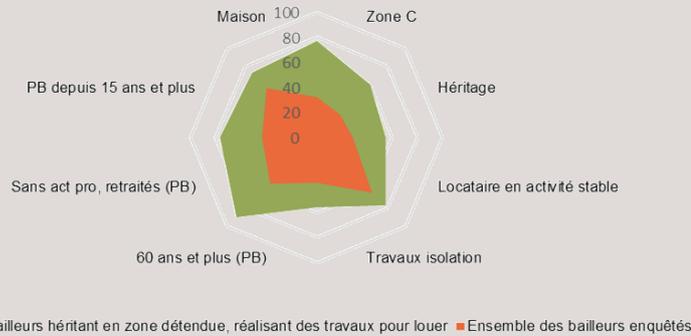
Les bailleurs héritant en zone détendue, réalisant des travaux pour louer

Ce profil regroupe des bailleurs possédant des maisons assez anciennes, dont 40 % ont été construites avant 1919. Elles se situent plutôt en zone détendue (zone C). L'acquisition de leurs biens résulte majoritairement d'un héritage (55 % contre un tiers au global). Ils gèrent exclusivement leurs biens directement de par la proximité entre leur résidence principale et le bien loué (inférieure à 50 kilomètres). Par ailleurs, ils s'assurent de la situation professionnelle du locataire en choisissant principalement un locataire en emploi stable (80 %).

En ce qui concerne la pratique de travaux, ils en entreprennent de tous types (rénovation, chauffage, isolation...) et affirment dans 82 % des cas qu'ils sont obligés de rénover pour trouver un locataire. Pour la réalisation des travaux, ils se tournent davantage vers un artisan de confiance (50 %) et les financent fréquemment sur leurs économies (70 %).

Enfin, ce sont généralement des bailleurs retraités ayant plutôt une pratique expérimentée en tant que propriétaires bailleurs (bailleurs depuis plus de 15 ans à hauteur de 73 %).

Graphique 7 Caractéristiques des bailleurs héritant en zone détendue, réalisant des travaux pour louer



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Les bailleurs en zone tendue, propriétaires de biens rénovés

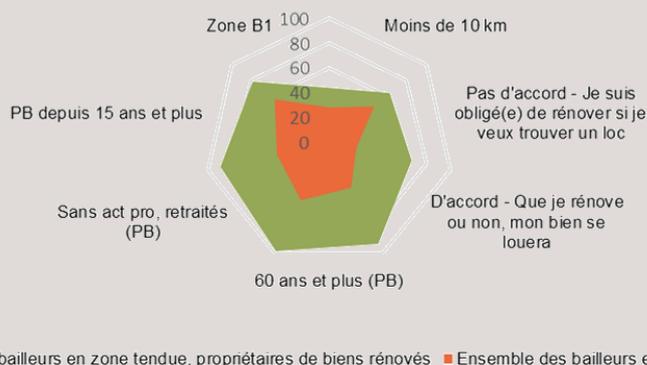
À l'inverse du profil précédent, celui-ci rassemble des bailleurs propriétaires d'appartements principalement situés en zone tendue (75 % en zone A/B1). Ils se situent davantage à proximité du bien loué (moins de 10 km), de fait, ils assurent principalement en directe la gestion de leur bien (98 %).

En matière de pratiques de travaux, ils entreprennent fréquemment tous les types (gros travaux entretiens, réaménagement, isolation...). En revanche, ils ne sont pas d'accord avec l'affirmation « d'être obligés de rénover pour trouver un locataire » (70 % contre 23 % pour l'ensemble des bailleurs). Cette forte proportion peut s'expliquer par le fait que leurs biens soient situés dans un marché plutôt tendu (forte demande) et donc, que ces bailleurs rencontrent peu de difficulté à louer leur bien.

Pour ces derniers, le financement des travaux n'est pas nécessairement un frein à leur réalisation (un tiers contre 43 % pour l'ensemble).

Ce sont, comme pour le profil précédent, des bailleurs retraités ayant plutôt une pratique expérimentée en tant que propriétaires bailleurs (bailleurs depuis plus de 15 ans à hauteur de 80 %).

Graphique 8 Caractéristiques des bailleurs en zone tendue, propriétaires de biens rénovés



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Des bailleurs peu actifs dans la réalisation de travaux

Ce groupe représente 26 % des bailleurs et réunit quatre profils :

- les bailleurs en simplicité ;
- les primo bailleurs en zone tendue ;
- les bailleurs inadvertants ;
- les investisseurs peu actifs en zone urbanisée.

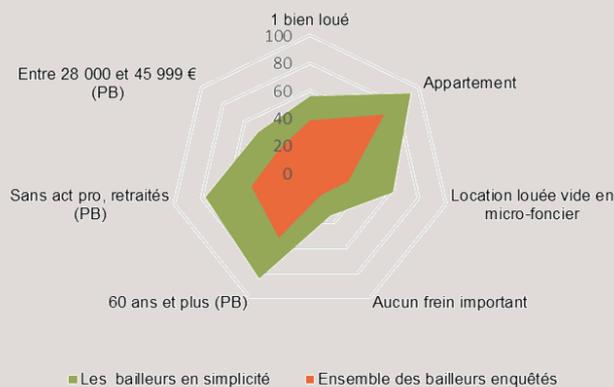
Les bailleurs en simplicité

Ce profil comprend plutôt des bailleurs mono propriétaires (56 % possèdent un seul bien) d'appartements situés en zone urbaine (B1). Ce sont plutôt des logements récents, 42 % datent d'après 1970. L'acquisition de leur bien ne résulte pas d'un avantage fiscal en particulier (micro foncier).

En matière de conduite de travaux, ces bailleurs ont moins fréquemment effectué des travaux et ce sur tous les types. En effet, ils ont une méconnaissance des aides financières auxquelles ils peuvent potentiellement prétendre pour financer des travaux. Près de la moitié n'en connaît aucune. Pour autant, ils sont d'accord avec le fait que « rénover un logement peut permettre d'augmenter le loyer » (50 % contre 35 % au global). Le respect des obligations réglementaires et de décence est l'une de leur principale motivation pour réaliser des travaux, et les financer n'est pas un frein.

Ce profil se caractérise par des bailleurs retraités aux revenus moyens (entre 28 000 et 46 000 euros annuels) ayant une faible expertise en matière de travaux (connaissance des aides, réalisation) bien qu'ils soient propriétaires bailleurs depuis un certain temps (plus de 15 ans).

Graphique 9
Caractéristiques des bailleurs en simplicité



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Les primo bailleurs en zone tendue

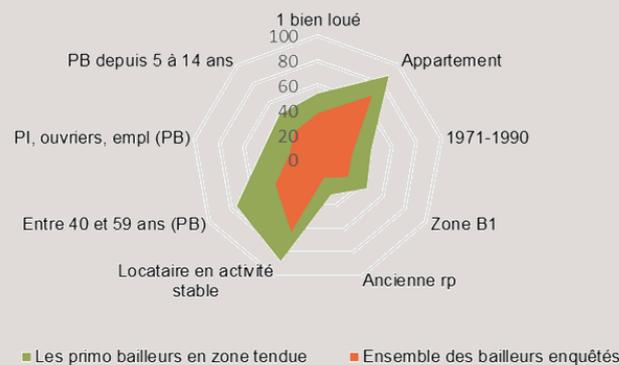
En proportion équivalente au précédent, ce profil regroupe également des mono propriétaires (54 % possèdent un seul bien). Ils possèdent surtout des appartements assez récents (après 1970) situés en zone tendue (A/B1).

Le bien mis en location est dans la plupart des cas leur ancienne résidence principale (30 % contre 15 %) proche de leur résidence actuelle (moins de 10 kilomètres). De fait, ils gèrent leur bien en direct. Par ailleurs, ils s'assurent de la situation professionnelle du locataire en choisissant principalement un locataire en emploi stable (87 %).

Ces bailleurs ont moins fréquemment entrepris des travaux et ce quel que soit le type. Ce qui les freine essentiellement est la présence du locataire dans le logement et le financement. En termes de positionnement général face aux travaux, ils sont d'accord avec l'idée d'être obligés de rénover un bien pour trouver un locataire (82 %).

Ce profil se caractérise par des primo bailleurs d'âge moyen (entre 40 et 59 ans) en activité professionnelle. Par rapport à l'ensemble des enquêtés, ils sont propriétaires bailleurs depuis moins longtemps.

Graphique 10
Caractéristiques des primo bailleurs en zone tendue



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Les bailleurs inadvertants

Ce profil se compose principalement de mono bailleurs (82 % possèdent un seul bien). Ils louent surtout des maisons en zone détendue (zone C).

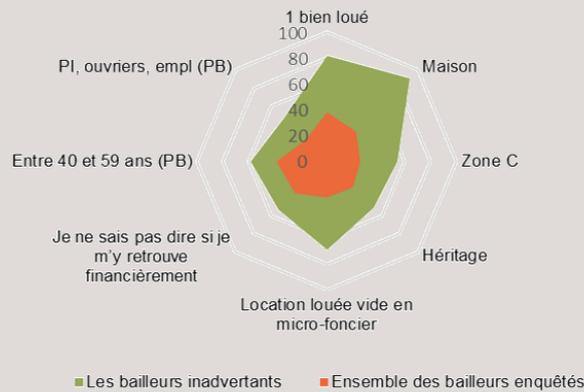
Le bien mis en location provient majoritairement d'un héritage (51 %) et, dans une moindre mesure, il s'agit d'une ancienne résidence principale. De fait, 70 % de ces bailleurs louent en micro foncier et ne bénéficient pas d'un avantage fiscal particulier.

Ces bailleurs ne se prononcent pas sur les affirmations relatives au marché (obligation de rénover pour louer, rénover pour augmenter le loyer). Ils n'en ont d'ailleurs pas nécessairement une connaissance approfondie. De même, ils ont peu de visibilité sur la rentabilité économique de leur bien.

Ils ont significativement moins réalisé de travaux que les autres profils (20 % contre 42 %). Pour autant, ils ont plutôt une bonne connaissance des aides financières dédiées aux travaux (près de la moitié les connaît et sait où s'adresser grâce à un relais local d'informations). Lorsqu'ils réalisent des travaux, ils s'orientent généralement vers un artisan de confiance pour déterminer les éventuels besoins. Pour ces bailleurs, les motivations économiques ne sont pas déterminantes dans la réalisation de travaux.

Ce sont plutôt des bailleurs de classes moyennes en activité professionnelle (40-59 ans, commerçants, employés...).

Graphique 11
Caractéristiques des bailleurs inadvertants



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Les investisseurs peu actifs en zone urbanisée

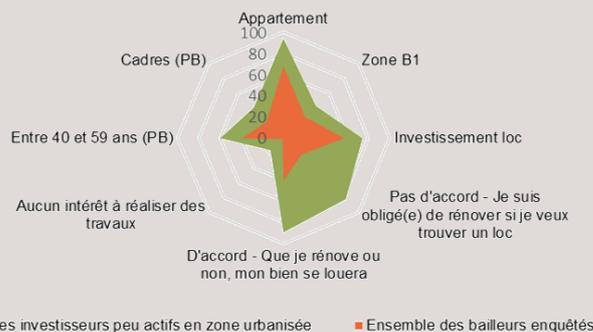
Au sein de ce profil, 74 % des bailleurs ont acquis leurs biens pour réaliser un investissement locatif. Ils louent principalement des appartements situés en zone B1 en régime réel, loués vides (leurs revenus fonciers élevés ne leur permettant pas de bénéficier du micro foncier).

En ce qui concerne la réalisation de travaux, ils en entreprennent assez peu et en particulier ceux relatifs à l'isolation (mur, toiture, planchers). En effet, pour ces bailleurs, qu'il soit rénové ou non, leur bien se louera malgré tout (90 %). La localisation de leur bien dans un marché concurrentiel fait qu'ils rencontrent moins de difficultés pour trouver un locataire.

Lorsqu'ils réalisent des travaux, ils les font rarement faire intégralement par des professionnels. C'est le seul profil qui exprime très nettement aucun intérêt à réaliser des travaux (17 % contre 2 % pour l'ensemble). Un des principaux freins à cette réalisation est le peu de retour sur investissement (40 % contre 29 %).

En moyenne, ce sont des bailleurs actifs avec des revenus plutôt élevés (40-59 ans, cadres, employés...). Ils sont propriétaires bailleurs depuis assez longtemps (entre 5 et 14 ans).

Graphique 12
Caractéristiques des investisseurs peu actifs en zone urbanisée



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Des bailleurs avec des profils particuliers

Ce groupe représente 28 % des bailleurs et réunit quatre profils :

- les bailleurs préférant la gestion déléguée ;
- les investisseurs en petits logements (pour étudiants/meublés), en zone tendue ;
- les jeunes bailleurs ;
- les bailleurs désabusés.

Les bailleurs préférant la gestion déléguée

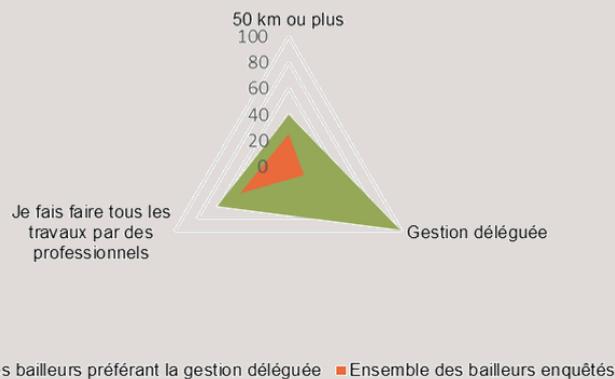
Ce profil regroupe des bailleurs qui délèguent majoritairement la gestion de leur bien (99 % contre 14 % des bailleurs dans l'ensemble de cette enquête). Ils sont plus souvent propriétaires d'un seul bien, plutôt un appartement. Ils sont plus éloignés que les autres du bien loué (à plus de 50 km à hauteur de 39 % contre 24 %), ce qui renforce a priori leur propension à faire appel à un intermédiaire pour gérer le bien.

Assez logiquement, ces bailleurs déterminent, un peu plus que les autres, les besoins en travaux en s'appuyant sur les conseils de l'agence immobilière (27 % contre 5 % pour l'ensemble des bailleurs). Pour mettre en œuvre ces travaux, ils font très fréquemment réalisés tous les travaux par des professionnels (63 %). Leurs motivations pour faire des travaux n'est pas évidente à déterminer mais répondre aux obligations réglementaires et de décence du logement est une motivation qui se dégage légèrement. Par contre, ils semblent un peu moins sensibles au confort du locataire.

En outre, ils sont très fréquemment satisfaits de l'entretien de la copropriété. Ce groupe de bailleurs finance un peu plus que les autres leurs travaux avec leurs économies (70 % contre 65 % dans l'ensemble).

Graphique 13

Caractéristiques des bailleurs préférant la gestion déléguée



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Les investisseurs en petits logements (pour étudiants/meublés), en zone tendue

Ce profil comprend des bailleurs qui ont choisi d'investir dans des petits logements meublés (54 % contre 9 %) de type appartements principalement en zone A. Ces logements sont souvent anciens (55 % ont été construits avant 1945). Les locataires de ces logements sont pour moitié des étudiants (52 % contre 10 % au global).

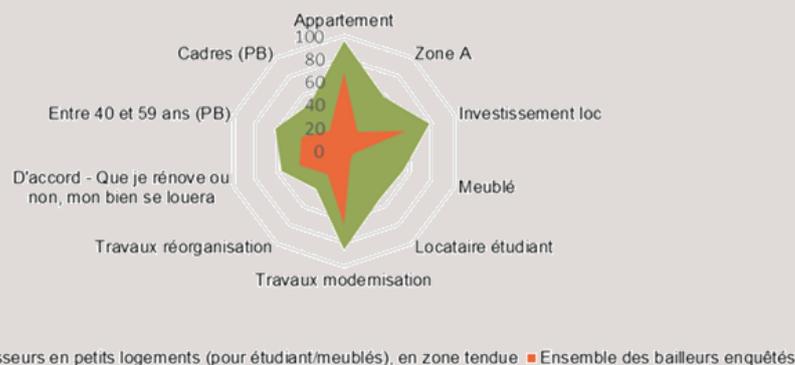
Ces bailleurs investissent donc dans les centres villes d'agglomérations souvent universitaires. D'ailleurs, l'acquisition du bien se caractérise dans ce groupe par une logique d'investissement locatif (78 % contre 57 % dans l'ensemble).

En ce qui concerne les travaux, ils effectuent plus ou moins des travaux significatifs le plus souvent de modernisation, de mise aux normes ou encore de grosses rénovations hors isolation. Ces bailleurs sont d'accord avec l'affirmation suivante : « que je rénove ou non mon bien se louera », ce qui renforce l'idée qu'ils ne se sentent pas obligés de rénover pour trouver un locataire. Les caractéristiques de ce groupe confirment le lien observé entre la motivation d'entreprendre des travaux et le type de marché où se trouve le bien loué (plus ou moins concurrentiel).

Les propriétaires bailleurs de ce profil expriment un peu plus fréquemment une motivation à réaliser des travaux dans le but de respecter la réglementation et d'améliorer le confort des locataires. En revanche, le principal frein à la réalisation des travaux qui émerge dans ce profil est la difficulté à trouver des artisans compétents. En outre, ces bailleurs n'accepteraient pas que le locataire fasse lui-même les travaux dans le logement (60 % de refus contre 49 %). La connaissance des aides aux travaux reste floue pour la plupart des bailleurs de ce profil avec 46 % d'entre eux qui ne connaissent aucune aide (contre 36 % dans l'ensemble de l'échantillon).

Enfin, ce sont principalement des bailleurs ayant entre 40-59 ans, étant plutôt cadres et avec des revenus élevés.

Graphique I4 Caractéristiques des investisseurs en petits logements (pour étudiants/meublés), en zone tendue



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Les jeunes bailleurs

Dans les mêmes proportions que le profil précédent, celui-ci est clairement caractérisé par l'orientation d'investissement prise par les bailleurs qu'il regroupe : 76 % de ces derniers sont devenus bailleurs dans une logique d'investissement locatif (contre 57 %).

Ces bailleurs sont relativement peu expérimentés : ils possèdent majoritairement un seul bien (55 % contre 38 % au global) ; ils sont jeunes (moins de 40 ans à hauteur de 45 % contre 9 % dans l'échantillon d'ensemble) plutôt salariés et exercent la fonction de bailleurs depuis peu de temps (67 % depuis moins de 5 ans contre 16 % au global). Cette dernière caractéristique peut, en partie, expliquer le fait que les bailleurs appartenant à ce profil déclarent avoir eu peu de dégradations par le locataire et réaliser assez peu fréquemment des travaux (notamment d'isolation). Pourtant, ils sont de façon nette d'accord avec l'affirmation suivante : « je suis obligé(e) de rénover si je veux trouver un locataire » (87 % contre 72 %). Concernant les motivations à réaliser des travaux, celles-ci sont souvent d'ordre économiques et, dans une certaine mesure, destinées à améliorer les conditions de vie du locataire (60 % contre 51 %). À l'inverse, comme la majorité de l'échantillon mais de façon plus prégnante, le principal frein à la réalisation de travaux est le financement (59 % contre 43 % pour l'ensemble).

Ils ne sont que 17 % à exprimer comme frein un faible retour sur investissement (contre 29 % dans l'ensemble). Le frein principal lié au financement évoqué plus haut peut en partie expliquer pourquoi lorsqu'ils entreprennent des travaux, ils les font rarement réaliser dans leur ensemble par des professionnels (24 % contre 43 %). De plus, ils réalisent plus souvent que les autres ces travaux avant la première mise en location (37 % contre 27 %). Enfin, il existe une méconnaissance des aides aux travaux dans ce groupe avec 36 % d'entre eux déclarant n'en connaître aucune (contre 26 % dans l'ensemble).

Graphique 15
Caractéristiques des jeunes bailleurs



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Les bailleurs désabusés

Au sein de ce profil se trouvent les bailleurs ayant rencontré, ou parfois cumulé, de nombreuses difficultés. Ces propriétaires louent en grande majorité des appartements (92 % contre 68 %) se situant souvent en zone B2 et qui sont plus fréquemment d'anciennes résidences principales (29 % contre 15 %). À l'inverse de l'ensemble de l'échantillon, le bien loué est moins souvent en régime réel (39 % contre 53 %).

Ces bailleurs dénoncent plus souvent que les autres avoir subi des dégradations de leur bien de la part des locataires (67 % contre 48 %). Ces derniers sont plus fréquemment en emploi temporaire et/ou étudiants et par conséquent moins fréquemment en emploi stable (37 % contre 62 %). Ce profil se caractérise également par des bailleurs ayant des revenus plus faibles que les autres (48 % d'entre eux ont des revenus situés en dessous de 28 000 euros/an contre 25 % au global).

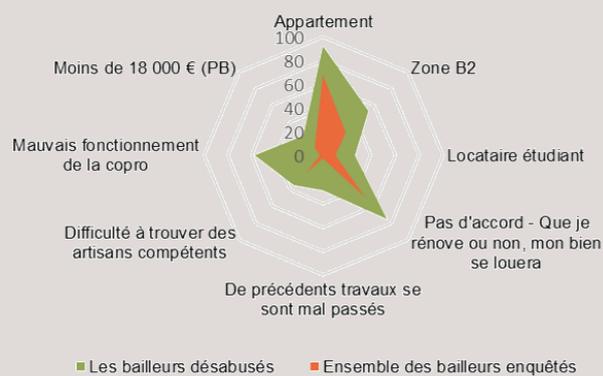
Concernant le positionnement face aux travaux, la plupart des bailleurs de ce profil sont d'accord avec l'affirmation « je suis obligé de rénover si je veux trouver un locataire » et de manière plus nette que les autres (84 % contre 72 % au global). Néanmoins, ils pensent plus fréquemment qu'ils ne s'y retrouveront pas financièrement en réalisant des travaux (41 % contre 30 %). Pour la réalisation des travaux, ces propriétaires bailleurs expriment de façon plus importante des freins, moins souvent cités par le reste des bailleurs interrogés, tels que la difficulté à trouver des artisans compétents (35 % contre 20 %), le mauvais fonctionnement de la copropriété (57 % contre 3 %), des conflits avec le locataire (18 % contre 8 %) ou encore de précédents travaux qui se sont mal passés (29 % contre 2 %). Ils ont également une assez mauvaise opinion sur la copropriété qui, selon eux, réalise trop ou pas assez de travaux.

Lorsque, ces bailleurs ont entrepris des travaux, c'était souvent dans le cadre de travaux de copropriété (45 % contre 12 % au global) ou encore par nécessité en cas de panne ou d'urgence (27 % contre 13 %). La détermination de ces travaux s'est faite le plus souvent avec l'aide d'un artisan de confiance

(49 % contre 39 %), du syndic et/ou le conseil syndical (29 % contre 9 %) ou encore en prenant en compte les demandes du locataire (22 % contre 12 %). Ces derniers ont été financés plus fréquemment avec leurs économies (78 % contre 65 %). Sur la connaissance des aides aux travaux, la moitié déclare n'en connaître aucune contre 36 % pour l'ensemble des bailleurs interrogés.

Pour conclure, ces bailleurs se caractérisent également par l'abandon de travaux prévus au cours des cinq dernières années de façon plus marquée que le reste des enquêtés (49 % contre 35 %).

Graphique 16 Caractéristiques des bailleurs désabusés



Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Conclusion

Les Français sont fortement convaincus de l'importance de la rénovation énergétique des logements en France (92 %)³ mais, paradoxalement, en matière de réalisation de travaux, il existe un décalage entre l'intention d'agir et le passage à l'acte. Pour lever ces freins parfois psychologiques, il semblait intéressant d'analyser le comportement des propriétaires et plus particulièrement des bailleurs face à la problématique des travaux, dans un logement où le gain de confort et potentiellement d'énergie ne bénéficie pas a priori au principal intéressé, l'investisseur.

Ainsi, grâce à l'étude menée par le réseau ANIL/ADIL, des principaux enseignements peuvent être mis en exergue.

Tout d'abord, 88 % des bailleurs interrogés déclarent avoir réalisé au moins un type de travaux. Les bailleurs enquêtés ont donc une certaine expérience dans la conduite de travaux même si parfois elle peut s'avérer succincte. L'amélioration du confort des occupants et la sécurisation d'un revenu locatif en louant le bien plus facilement à la suite de travaux sont leurs principales motivations pour les entreprendre.

Le plus souvent ce qui freine les bailleurs à réaliser des travaux est de loin le financement (43 %) et/ou le manque de retour sur investissement (29 %). La présence du locataire dans le logement (30 %) ou encore la recherche d'artisans compétents (20 %) constituent également des obstacles significatifs. Pourtant, un nombre conséquent de bailleurs (18 %) n'identifient aucun frein important à la réalisation de travaux. Toutefois, un peu plus de 60 % des bailleurs interrogés déclarent ne pas connaître les aides aux travaux ou a minima ne pas savoir où trouver l'information.

Enfin, l'enquête permet également la détermination statistique de différents profils de bailleurs afin d'améliorer le ciblage de la communication et/ou le contour des aides à destination de ce public. Le réseau des ADIL reste mobilisé auprès de l'État et des partenaires pour définir des outils de communication adaptés et ainsi informer les propriétaires bailleurs avec des arguments en phase avec leurs différentes situations.

Sur le volet des aides, l'ANIL a développé en décembre 2019 un [outil en ligne](#) mis à jour en continu par les ADIL permettant de recenser, centraliser et diffuser les aides aux travaux relatives à l'amélioration de l'habitat proposées par les collectivités locales. Cet outil s'ajoute à l'expertise pointue qu'offre les ADIL en matière de conseil aux ménages pour la réalisation de leurs projets de rénovation.

³ [Sondage ifop – Août 2018](#)

Annexe 1 : 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 I : 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 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 5 dernières années, 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, 13^{ème} 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.

Annexe 2 : Résultats globaux de l'enquête

Caractéristiques des locataires

Activité du locataire actuel	%
En activité stable	51
En emploi temporaire	10
Pas encore de locataire	1
Retraité	12
Sans emploi	7
Étudiant	10
Je ne sais pas	8
Autres	1

Caractéristiques des bailleurs

Nombre de biens loués	%
1	38
2	19
3	12
4	8
5 à 9	15
10 et plus	8

Type de logement	%
Appartement	68
Maison	32

Logement situé dans une copropriété	%
Non, hors copropriété	50
Oui, en copropriété avec syndic bénévole	7
Oui, en copropriété avec syndic professionnel	40
Oui, en copropriété mais je ne sais pas s'il y a un syndic	1
Oui, en copropriété sans syndic	3

Époque de construction	%
avant 1919	22
1920-1945	16
1946-1970	28
1971-1990	28
Je ne suis pas sûr	5

DPE du bien	%
A	0,2
B	3
C	12
D	25
E	17
F	4
G	2
Je ne sais pas	36

Distance du bien de la résidence principale du bailleur	%
Moins de 10 km	46
10 à moins de 50 km	29
50 à moins de 200 km	12
200 km ou plus	12

Comment êtes-vous devenu(e) propriétaire du bien ?	%
Ancienne résidence principale	15
Héritage	29
Investissement locatif	56
Autres	1

Régime fiscal actuel de location du bien	%
Location louée vide ou meublée avec un avantage fiscal pour un logement ancien sans travaux	5
Location louée vide ou meublée avec un avantage fiscal pour un logement ancien sous conditions de travaux	5
Location louée vide sans avantage fiscal particulier, en micro-foncier	28
Location louée vide sans avantage fiscal particulier, en régime réel (sans micro-foncier)	47
Meublé micro BIC	6
Autre meublé	4
Je ne sais pas	5

Zone de tension de marché	%
A	20
B1	28
B2	27
C	26

Mode de gestion	%
Gestion directe	80
Gestion déléguée	11
Gestion mixte	6
Gestion par une agence à vocation sociale ou une association d'intermédiation	2

Âge	%
Moins de 30 ans	1
30 à 39 ans	8
40 à 49 ans	16
50 à 59 ans	22
60 à 74 ans	42
75 ans et plus	10

Catégorie socio professionnelle	%
Agriculteurs	2
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	10
Cadres et professions intellectuelles supérieures	22
Employés	16
Ouvriers	2
Professions intermédiaires	6
Retraités	40
Sans activité professionnelle	3

Tranches de revenus nets annuels du foyer	%
Moins de 7 000 €	3
Entre 7 000 et 10 999 €	3
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 €	9
Entre 28 000 et 37 999 €	14
Entre 38 000 et 45 999 €	14
Entre 46 000 et 72 999 €	19
73 000 € ou plus	10
Ne sais pas	2
Ne souhaite pas répondre	16

Depuis quand êtes-vous bailleur d'un logement	%
Moins de 5 ans	16
Entre 5 et 14 ans	29
Entre 15 ans et 24 ans	26
25 ans et plus	27
Ne sais pas	2

Les travaux effectués dans le logement	Oui, avant les derniers travaux (%)	Oui, lors des derniers travaux réalisés ou en cours (%)	En projet (%)	Ni réalisés, ni en projet (%)
Modernisation et équipement salle de bain, cuisine et/ou toilettes	18	46	11	25
Rénovation ou changement de fenêtre(s) sans autres travaux d'isolation	25	33	13	29
Chauffage, ventilation, climatisation	18	34	12	36
Isolation (toiture, vide-sanitaire, planchers)	14	22	10	54
Isolation (mur)	10	16	9	65
Adaptation du logement pour les personnes handicapées ou âgées	2	3	3	93
Gros travaux d'entretien ou grosses réparations	15	19	14	52
Mise aux normes (électricité, assainissement...)	22	38	8	32
Réorganisation, agencement du logement ou agrandissement	7	18	6	69

Les derniers travaux réalisés dans le logement

À quelle occasion avez-vous réalisé ces derniers travaux ? (plusieurs réponses possibles)	%
Ni moi ni la copropriété n'avons fait de gros travaux	9
Avant la première mise en location	27
Lors d'un changement de locataire	41
À la suite d'une demande du locataire	8
Par nécessité (panne, urgence...)	13
Dans le cadre de travaux de copropriété	12
Sans occasion particulière	10
Autres	3

Mode de financement des derniers travaux (plusieurs réponses possibles)	%
Ni moi ni la copropriété n'avons fait de gros travaux	0,2
Sur mes économies	65
Avec les derniers loyers perçus avant les travaux	16
Par emprunt	23
Avec des subventions	6
Avec des avantages fiscaux	4
Prise en charge de tout ou partie par une assurance	2
Autre moyen de financement	2

Si vous avez financé les derniers travaux au moins en partie avec des subventions, ces subventions ont-elles orienté votre décision ?	%
Oui, sans subvention, je n'aurais pas entrepris de travaux	37
Oui, sans subvention, je n'aurais pas fait les mêmes travaux (moins ou d'un autre type)	44
Oui, sans subvention, j'aurais fait ces travaux plus tardivement	9
Je ne sais pas	2
Non	8

Les travaux dans ce logement

Pour ce logement, à quel point êtes-vous d'accord avec les affirmations suivantes ?	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	34	39	13	11	4
Même si je rénove ce logement, je ne peux pas augmenter le loyer après les travaux	22	34	21	14	9
Que je rénove ou non, mon bien se louera	11	30	29	21	8
Ma décision de faire ou pas des travaux est indépendante du marché de l'immobilier et de l'environnement du logement	29	36	15	11	9

De manière générale, comment réalisez-vous les travaux dans ce logement ?	%
Je fais faire tous les travaux par des professionnels	43
Je fais tous les travaux moi-même ou avec l'aide de proches	12
Je fais une partie des travaux moi-même ou avec des proches et le reste par des professionnels	38
La question ne s'est pas encore posée	5
Autres	1

Accepteriez-vous qu'un locataire fasse lui-même des travaux dans le logement ?	%
Absolument pas	28
Probablement pas	21
Oui sous conditions	45
Oui sans hésitation	3
Je ne sais pas	5

Pensez-vous vous y retrouver financièrement (loyers, valeur du bien ou fiscalement) en faisant des travaux	%
Je m'y retrouve	33
Je ne m'y retrouverai pas	29
Je ne sais pas dire si je m'y retrouve financièrement	33
Autres	5

Connaissance des modalités des aides financières aux travaux	%
C'est quelque chose qui m'est étranger	26
Je les connais ou je sais où m'adresser	32
J'en entends parler mais j'ai du mal à m'y retrouver, je ne sais pas où m'adresser	35
Autres	7

Comment avez-vous connu des aides aux travaux ? (plusieurs réponses possibles)	%
Je ne connais aucune aide	36
Par des campagnes d'information nationales	19
Par la presse locale	6
Par le bouche-à-oreille	13
Par un professionnel de l'immobilier	5
Par un artisan	6
Par un fournisseur d'énergie	3
Par un relais local d'information	32
Par le démarchage téléphonique	3
Par moi-même ou internet	2
Autres	5

Les deux principales motivations pour la réalisation de travaux ? (Deux réponses possibles)	%
Aucun intérêt à réaliser des travaux	2
Louer le bien plus facilement et/ou réduire la rotation et la vacance	44
Louer à un locataire plus solvable	19
Louer et/ou revendre le bien plus cher	13
Bénéficier d'une aide ou d'un avantage fiscal	12
Effectuer une réparation indispensable	29
Respecter les normes et la réglementation	30
Améliorer le confort des occupants	45
Être moins sollicité par le locataire	12
Participer à un projet de rénovation d'un quartier	2
Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique	10
Autres	3
Je ne sais pas	1

Quels sont les deux principaux freins que vous identifiez pour la réalisation de travaux ? (Deux réponses possibles)	%
Aucun frein important	18
La présence du locataire dans le logement	30
De précédents travaux se sont mal passés	2
Conflit avec le locataire	8
Difficulté à trouver des artisans compétents	20
Difficulté à déterminer les besoins en travaux	5
Financement des travaux	43
Mauvais fonctionnement de la copropriété	3
Peu de retour sur investissement	29
Manque de temps ou d'énergie pour s'en occuper	10

Au cours des 5 derniers années avez-vous envisagé des projets de travaux que vous n'avez finalement pas entrepris ?	%
Oui	35
Non	65

Les travaux de copropriété

La copropriété a-t-elle fait l'objet de gros travaux/ de grosses réparations ces 5 dernières années	%
Oui	52
Non	41
Je ne sais pas	7

Degré d'implication dans ces travaux ? (<i>plusieurs réponses possibles</i>)	%
Participation au vote et/ou au financement des travaux	87
Conception et/ou suivi du projet au titre de membre du conseil syndical	15
Conception et/ou suivi du projet au titre de syndic bénévole	4
Conception et/ou suivi du projet à un autre titre	3
Conception et/ou suivi du projet à un autre titre	3
Autre	2

Perception des projets de travaux de la copropriété	%
La copropriété ne réalise pas les travaux nécessaires	20
La copropriété entretient correctement le bâti et les équipements	74
La copropriété réalise trop de travaux	6

Annexe 3 : Caractéristiques des bailleurs par profil

Caractéristiques des bailleurs actifs dans la réalisation de travaux

		Les investisseurs actifs en zone rurale	Les bailleurs actifs en zone urbanisée	Les bailleurs héritant en zone détendue	Les bailleurs en zone tendue, propriétaires de biens rénovés	Ensemble des bailleurs enquêtés	
Nombre d'individus		298	303	262	124	2 155	
Caractéristiques et origine du bien	Nombre de biens loués	1	17	10		38	
		2				19	
		3 à 4		32		20	
		5 et plus	41	42		33	23
	Logement déjà dégradé par un locataire	non					52
		oui	61	63			48
	Type d'habitat	d'un appartement		88		78	68
		d'une maison	51		77		32
	Epoque de construction	avant 1919			36		22
		1920-1945	27				16
		1946-1970			17		28
		1971-1990	10				28
		Je ne suis pas sûr					5
	Zonage	A	7		6	31	20
		B1	9	45	9	44	28
		B2		17		15	27
		C	51	15	60	11	26
A quelle distance environ ce bien est-il de votre RP	Moins de 10 km				63	46	
	10 à moins de 50 km					29	
	50 km ou plus				12	24	
Comment êtes-vous devenu propriétaire du bien	Ancienne rp					15	
	Héritage	15		55		29	
	Investissement loc	77		35		57	
Régime fiscal du bien loué	Location louée vide ou meublée avec un avantage fiscal	19				9	
	Location louée vide sans avantage fiscal particulier, en micro-foncier		11	38		28	
	Location louée vide sans avantage fiscal particulier, en régime réel (sans micro-foncier)		77			53	
	Meublé					9	
Mode de gestion	Gestion directe	98	100	100	98	86	
	Gestion déléguée					14	
Activité du locataire	Activité stable			77		62	
	Autres					10	
	Emploi temporaire					17	
	Étudiant					10	
Travaux effectués	Travaux modernisation	non				36	
		oui	87			64	
	Travaux rénovation	non					42
		oui	84	68	69		58
	Travaux chauffage	non					47
		oui	80		64		53
	Travaux isolation	non					64
		oui	72		56		36
	Travaux adaptation	non					96
		oui	14				4
	Travaux entretien, grosse réparation	non					66
		oui	52				34
	Travaux mise aux normes	non					40
		oui	87				60

Perception des travaux	Travaux réorganisation	non					75
		oui	51				25
	Je suis obligé(e) de rénover si je veux trouver un locataire	D'accord		94	82	26	72
		Je ne sais pas					4
		Pas d'accord		4	13	68	23
	Même si je rénove ce logement, je ne peux pas augmenter le loyer après les travaux	D'accord					56
		Je ne sais pas					9
		Pas d'accord					35
	Que je rénove ou non, mon bien se louera	D'accord		27	28	91	41
		Je ne sais pas					8
		Pas d'accord		66	60		50
	Comment réalisez-vous les travaux	Je fais faire tous les travaux par des professionnels		53			43
		Je fais tous les travaux moi-même ou avec l'aide de proches					12
		Je fais une partie des travaux moi-même ou avec des proches et le reste par des prof.	46				39
		La question ne s'est pas encore posée					5
Pensez-vous vous y retrouver financièrement	Je m'y retrouve	50				36	
	Je ne m'y retrouverai pas					30	
	Je ne sais pas dire si je m'y retrouve financièrement	22				35	
Motivations à réaliser des travaux	Aucun intérêt à réaliser des travaux					2	
	Motivations économiques	76	78		48	65	
	Obligations règle et decence					47	
	Améliorer conditions locataire					51	
	Participer enjeu societal					12	
Freins à réaliser des travaux	Aucun frein important					18	
	La présence du locataire dans le logement					30	
	De précédents travaux se sont mal passés					2	
	Conflit avec le locataire					8	
	Difficulté à trouver des artisans compétents					20	
	Difficulté à déterminer les besoins en travaux					5	
	Financement des travaux				31	43	
	Mauvais fonctionnement de la copro					3	
	Peu de retour sur invest		43			29	
	Manque de temps ou d'énergie pour s'en occuper					10	
Description du bailleur	Age	Moins de 40 ans				9	
		Entre 40 et 59 ans	68	5	9	39	
		60 ans et plus	22	94	90	98	52
	CSP	Agr., artisans, commer. , chef d'ent	27				12
		Cadres			12		22
		PI, ouvriers, empl	35		4		23
		Sans act pro, retraités	16	75	77	89	43
	Revenus	Moins de 18 000 €					10
		Entre 18 000 et 27 999 €					15
		Entre 28 000 et 45 999 €				18	28
		46 000 € et plus sans réponse	34	43			29
	Depuis quand êtes-vous PB	moins de 5 ans					16
entre 5 et 14 ans						29	
15 ans et plus			88	73	78	56	

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Note de lecture

Pour chacun des profils, les statistiques affichées sont significativement différentes (inférieures en bleu, supérieures en rouge) de la moyenne (dernière colonne) avec un écart d'au moins 10 points. Ainsi, 41 % des bailleurs de la première colonne louent cinq biens et plus ; ce qui est significativement supérieur à la proportion d'ensemble (23 %).

Caractéristiques des bailleurs peu actifs dans la réalisation de travaux

		Les bailleurs en simplicité	Les primo bailleurs en zone tendue	Les bailleurs inadvertis	Les investisseurs peu actifs en zone urbanisée	Ensemble des bailleurs enquêtés	
Nombre d'individus		128	204	121	103	2 155	
Caractéristiques et origine du bien	Nombre de biens loués	1	56	54	82	38	
		2				19	
		3 à 4				20	
		5 et plus	9		2	23	
	Logement déjà dégradé par un locataire	non	65		69	62	52
		oui					48
	Type d'habitat	d'un appartement	93	89		94	68
		d'une maison			91		32
	Epoque de construction	avant 1919					22
		1920-1945					16
		1946-1970	39				28
		1971-1990	42	43			28
		Je ne suis pas sûr					5
	Zonage	A					20
		B1	39	45		43	28
		B2					27
C		9	8	55	10	26	
A quelle distance environ ce bien est-il de votre RP	Moins de 10 km					46	
	10 à moins de 50 km	39				29	
	50 km ou plus	14				24	
Comment êtes-vous devenu propriétaire du bien	Ancienne rp		30	28		15	
	Héritage			51		29	
	Investissement loc		43	21	74	57	
Régime fiscal du bien loué	Location louée vide ou meublée avec un avantage fiscal					9	
	Location louée vide sans avantage fiscal particulier, en micro-foncier	61	39	69		28	
	Location louée vide sans avantage fiscal particulier, en régime réel (sans micro-foncier)	30		27	63	53	
	Meublé					9	
Mode de gestion	Gestion directe	99	99	100		86	
	Gestion déléguée					14	
Activité du locataire	Activité stable		87		51	62	
	Autres					10	
	Emploi temporaire		5			17	
	Étudiant					10	
Travaux effectués	Travaux modernisation	non				36	
		oui	45		26	39	64
	Travaux rénovation	non					42
		oui	44		38	27	58
	Travaux chauffage	non					47
		oui	38	38	30	29	53
	Travaux isolation	non					64
		oui	18	18	23	15	36
Travaux adaptation	non					96	
	oui					4	
Travaux entretien, grosse réparation	non					66	
	oui			10	19	34	
Travaux mise aux normes	non					40	
	oui	41	48	27	29	60	
Travaux réorganisation	non					75	
	oui		13	3	8	25	

Perception des travaux	Je suis obligé(e) de rénover si je veux trouver un locataire	D'accord	83	82	45		72	
		Je ne sais pas			19		4	
		Pas d'accord	10		36	83	23	
	Même si je rénove ce logement, je ne peux pas augmenter le loyer après les travaux	D'accord	38		40		56	
		Je ne sais pas			25		9	
		Pas d'accord	48				35	
	Que je rénove ou non, mon bien se louera	D'accord				90	41	
		Je ne sais pas	18		21		8	
		Pas d'accord			32		50	
	Comment réalisez-vous les travaux	Je fais faire tous les travaux par des professionnels				25	43	
Je fais tous les travaux moi-même ou avec l'aide de proches						12		
Je fais une partie des travaux moi-même ou avec des proches et le reste par des professionnels						39		
La question ne s'est pas encore posée				15	19	5		
Pensez-vous vous y retrouver financièrement	Je m'y retrouve			25		36		
	Je ne m'y retrouverai pas					30		
	Je ne sais pas dire si je m'y retrouve financièrement			53		35		
Motivations à réaliser des travaux	Aucun intérêt à réaliser des travaux				17	2		
	Motivations économiques	55		39	49	65		
	Obligations règle et decence				34	47		
	Améliorer conditions locataire					51		
	Participer enjeu societal					12		
Freins à réaliser des travaux	Aucun frein important	34				18		
	La présence du locataire dans le logement					30		
	De précédents travaux se sont mal passés					2		
	Conflit avec le locataire					8		
	Difficulté à trouver des artisans compétents					20		
	Difficulté à déterminer les besoins en travaux					5		
	Financement des travaux	33				43		
	Mauvais fonctionnement de la copro					3		
	Peu de retour sur invest			11		29		
	Manque de temps ou d'énergie pour s'en occuper					10		
Description du bailleur	Age	Moins de 40 ans				23	9	
		Entre 40 et 59 ans	9	75	59	60	39	
		60 ans et plus	85	21	34		52	
	CSP	Agr., artisans, commer., chef d'ent						12
		Cadres	9			40	22	
		PI, ouvriers, empl	10	45	47	36	23	
		Sans act pro, retraités	77	12			43	
	Revenus	Moins de 18 000 €						10
		Entre 18 000 et 27 999 €						15
		Entre 28 000 et 45 999 €	48					28
		46 000 € et plus	5		12			29
		sans réponse			29			18
Depuis quand êtes-vous PB	moins de 5 ans						16	
	entre 5 et 14 ans		48	43	42		29	
	15 ans et plus				40		56	

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Caractéristiques des bailleurs avec des profils particuliers

		Les bailleurs préférant la gestion déléguée	Les investisseurs en petits logements (pour étudiant/meublés), en zone tendue	Les jeunes bailleurs	Les bailleurs désabusés	Ensemble des bailleurs enquêtés	
Nombre d'individus		266	140	157	49	2 155	
Caractéristiques et origine du bien	Nombre de biens loués	1	48	26	55	38	
		2		29		19	
		3 à 4			10	20	
		5 et plus				23	
	Logement déjà dégradé par un locataire	non			79		52
		oui				67	48
	Type d'habitat	d'un appartement	77	96		92	68
		d'une maison					32
	Epoque de construction	avant 1919		33		12	22
		1920-1945					16
		1946-1970		18			28
		1971-1990					28
		Je ne suis pas sûr					5
	Zonage	A		58			20
		B1				12	28
		B2			39	53	27
		C					26
A quelle distance environ ce bien est-il de votre RP	Moins de 10 km					46	
	10 à moins de 50 km					29	
	50 km ou plus	39			35	24	
Comment êtes-vous devenu propriétaire du bien	Ancienne rp				29	15	
	Héritage					29	
	Investissement loc		78	76		57	
Régime fiscal du bien loué	Location louée vide ou meublée avec un avantage fiscal					9	
	Location louée vide sans avantage fiscal particulier, en micro-foncier		15			28	
	Location louée vide sans avantage fiscal particulier, en régime réel (sans micro-foncier)		26		39	53	
	Meublé		54			9	
Mode de gestion	Gestion directe		94	98		86	
	Gestion déléguée	99				14	
Activité du locataire	Activité stable		32	50		62	
	Autres	23				10	
	Emploi temporaire				29	17	
	Étudiant		52		27	10	
Travaux effectués	Travaux modernisation	non				36	
		oui		86	44	64	
	Travaux rénovation	non					42
		oui			25		58
	Travaux chauffage	non					47
		oui			30		53
	Travaux isolation	non					64
		oui		26	15		36
Travaux adaptation	non					96	
	oui					4	
Travaux entretien, grosse réparation	non					66	
	oui			12		34	
Travaux mise aux normes	non					40	
	oui		73	39		60	
Travaux réorganisation	non					75	
	oui		41	15		25	

Perception des travaux	Je suis obligé(e) de rénover si je veux trouver un loc	D'accord			83	84	72	
		Je ne sais pas					4	
		Pas d'accord					23	
	Même si je rénove ce logement, je ne peux pas augmenter le loyer après les travaux	D'accord						56
		Je ne sais pas						9
		Pas d'accord						35
	Que je rénove ou non, mon bien se louera	D'accord			57		24	41
		Je ne sais pas						8
		Pas d'accord		36			76	50
	Comment réalisez-vous les travaux	Je fais faire tous les travaux par des professionnels	63			24		43
Je fais tous les travaux moi-même ou avec l'aide de proches							12	
Je fais une partie des travaux moi-même ou avec des proches et le reste par des professionnels		27					39	
La question ne s'est pas encore posée							5	
Pensez-vous vous y retrouver financièrement	Je m'y retrouve					24	36	
	Je ne m'y retrouverai pas					41	30	
	Je ne sais pas dire si je m'y retrouve financièrement						35	
Motivations à réaliser des travaux	Aucun intérêt à réaliser des travaux						2	
	Motivations économiques				76		65	
	Obligations règle et decence						47	
	Améliorer conditions locataire	39					51	
	Participer enjeu societal						12	
Freins à réaliser des travaux	Aucun frein important					2	18	
	La présence du locataire dans le logement						30	
	De précédents travaux se sont mal passés					29	2	
	Conflit avec le locataire					18	8	
	Difficulté à trouver des artisans compétents		30			35	20	
	Difficulté à déterminer les besoins en travaux						5	
	Financement des travaux				59		43	
	Mauvais fonctionnement de la copro					57	3	
	Peu de retour sur invest				17		29	
	Manque de temps ou d'énergie pour s'en occuper						10	
Description du bailleur	Age	Moins de 40 ans				45	9	
		Entre 40 et 59 ans		62			39	
		60 ans et plus					52	
	CSP	Agr., artisans, commer., chef d'ent						12
		Cadres		50		36		22
		Pl, ouvriers, empl				49		23
	Revenus	Sans act pro, retraités				8		43
		Moins de 18 000 €					24	10
		Entre 18 000 et 27 999 €						15
		Entre 28 000 et 45 999 €					14	28
46 000 € et plus sans réponse			41			16	29	
Depuis quand êtes-vous PB	18						18	
	moins de 5 ans				67		16	
	entre 5 et 14 ans						29	
15 ans et plus	46	45	15			56		

Source : enquête réseau ANIL/ADIL 2019-2020

Annexe 4 : Comparaison de l'enquête 2019-2020 de l'ANIL avec l'ENL (les données de cadrage)

Profil des locataires

Statut dans l'emploi des locataires	Bailleurs enquêtés	Ensemble du parc locatif privé
Occupe un emploi	60 %	63 %
Etudiant	10 %	6 %
Sans emploi	17 %	14 %
Retraité	12 %	17 %

Profil des bailleurs

Mode de gestion	Bailleurs enquêtés	Ensemble du parc locatif privé
Directe	86 %	65 %
Déléguée	14 %	35 %

Age du bailleur	Bailleurs enquêtés	Ensemble du parc locatif privé
Moins de 40 ans	9 %	12 %
40 à 59 ans	39 %	42 %
60 ans ou plus	52 %	46 %

Nombre de biens loués par le bailleur	Bailleurs enquêtés	Ensemble du parc locatif privé
1	38 %	64 %
2	19 %	20 %
3 à 4	20 %	10 %
5 à 9	15 %	5 %
10 ou plus	8 %	1 %

Bibliographie

- [Rénovation Énergétique 1/4] Quels sont les freins identifiés ? Quels leviers mettre en place ?
- Rénovation en copropriété : analyses des blocages et leviers - Quelles stratégies pour une massification ?
- Les freins à la rénovation énergétique
- Le booster de la rénovation : 50 pistes de projets issues des ateliers créatifs pour faciliter la rénovation
- Le budget, premier frein des Français pour les travaux de rénovation
- Rénovation énergétique : chantier accessible à tous
- Parc privé locatif et rénovation énergétique

RETROUVER TOUTES NOS PUBLICATIONS SUR NOTRE SITE INTERNET

Analyses juridiques

Jurisprudence

Études & éclairages

Indicateur des taux

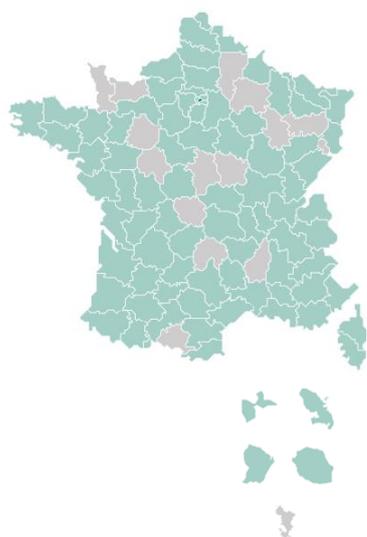
Habitat Actualité

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

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

NOTRE EXPERTISE À VOTRE SERVICE

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



 Départements dotés d'une ADIL
 Départements non dotés d'une ADIL

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



www.anil.org



www.observatoires-des-loyers.org



Vous abonnez à
[nos lettres
d'informations](#)