

Une étude



pour

# Maslow

## Les Français et l'investissement locatif

**Septembre 2023**

**Jean-Daniel Lévy**, Directeur délégué – Stratégies politiques et d'opinion  
**Morgane Hauser**, Directrice d'études au Département Politique – Opinion  
**Rémy Broc**, Chef de groupe au Département Politique – Opinion  
**Yanis Belaghene**, Chargé d'études au Département Politique – Opinion



# Sommaire

<b>Méthodologie d'enquête</b>	<b>P.3</b>
<b>Principaux enseignements de l'enquête</b>	<b>P.5</b>
<b>L'accès à la propriété, un objectif important pour les Français mais difficilement accessible dans le contexte actuel</b>	<b>P.8</b>
<b>Une bonne image de l'investissement locatif mais une mise en œuvre perçue comme compliquée</b>	<b>P.16</b>
<b>Situation géographique, type de locataire... : projection dans le bien locatif idéal</b>	<b>P.22</b>
<b>Des Français encore peu informés en matière de consommation énergétique des logements</b>	<b>P.31</b>

# Méthodologie d'enquête



Enquête réalisée **en ligne** du **28** au **31 août** 2023.



Échantillon de **1 019** personnes représentatif des Français âgés de 18 ans et plus.



Méthode des quotas et redressement appliqués aux variables suivantes : **sexe**, **âge**, **catégorie socioprofessionnelle**, **région** et **taille d'agglomération** de l'interviewé(e).



Aide à la lecture des résultats détaillés :

- Les chiffres présentés sont exprimés en pourcentage.
- Les chiffres en italique sont ceux qui apparaissent significativement au-dessus de la moyenne.
- Dans le cadre de cette enquête et sauf mention complémentaire, « propriétaires » et « locataires » sont définis comme tels au regard du statut d'habitation de leur résidence principale.

# Intervalle de confiance

L'intervalle de confiance (parfois appelé « marge d'erreur ») permet de déterminer la confiance qui peut être attribuée à une valeur, en prenant en compte la valeur observée et la taille de l'échantillon. Si le calcul de l'intervalle de confiance concerne les sondages réalisés avec la méthode aléatoire, il est communément admis qu'il est proche pour les sondages réalisés avec la méthode des quotas.

Taille de l'échantillon	5% ou 95%	10% ou 90%	20% ou 80%	30% ou 70%	40% ou 60%	50%
100 interviews	4,4	6,0	8,0	9,2	9,8	10
200 interviews	3,1	4,3	5,7	6,5	6,9	7,1
300 interviews	2,5	3,5	4,6	5,3	5,7	5,8
400 interviews	2,2	3,0	4,0	4,6	4,9	5,0
500 interviews	2,0	2,7	3,6	4,1	4,4	4,5
600 interviews	1,8	2,4	3,3	3,8	4,0	4,1
800 interviews	1,5	2,1	2,8	3,2	3,4	3,5
1 000 interviews	1,4	1,8	2,5	2,9	3,0	3,1
2 000 interviews	1,0	1,3	1,8	2,1	2,2	2,3
3 000 interviews	0,8	1,1	1,5	1,7	1,8	1,8
4 000 interviews	0,7	0,9	1,3	1,5	1,6	1,6
6 000 interviews	0,6	0,8	1,1	1,3	1,4	1,4



# Principaux enseignements de l'enquête

# Que retenir de cette enquête ?

- **Facteur de réassurance pour soi (87%) et objet de transmission (85% estiment qu'il s'agit d'un bon héritage à transmettre à ses enfants), être propriétaire de son logement apparaît comme une aspiration (77%), voire comme une nécessité pour de nombreux Français (76%).** Tous partagent cette vision centrale de la propriété, y compris ceux qui, aujourd'hui, sont locataires... même si ces derniers relèvent davantage certains aspects négatifs que l'accès à la propriété peut comporter (difficultés de gestion, restrictions à la mobilité, etc.).
- **Malgré un attrait généralisé pour la propriété, l'accès à celle-ci est perçu comme difficile, notamment en raison de la conjoncture actuelle : moins d'un tiers des Français estiment que la période actuelle est une bonne période pour faire un investissement locatif, vendre un bien ou en acheter un.** Les taux d'emprunts ayant fortement augmenté ces derniers mois, moins d'1 Français sur 5 juge qu'il s'agit du bon moment pour obtenir un prêt pour réaliser un achat ou investissement immobilier. **Dans ce contexte peu favorable, une minorité de Français font part de projections en matière d'immobilier sur le court terme : seuls 11% des locataires estiment concrétiser un projet d'accès à la propriété dans les 12 prochains mois et les autres projets immobiliers (changement de résidence principale, investissement locatif, etc.), lorsqu'ils sont présents, sont plutôt vus comme des projets de moyen terme.** La conjoncture éloigne l'envie de se lancer : si au global, seuls 22% des Français avoir remis à plus tard leurs projets immobiliers au cours des derniers mois, l'expérience des plus concernés est plus alarmante. Parmi les 46% de locataires qui déclarent avoir un projet d'achat (au cours des 12 prochains mois ou à plus long terme), 39% indiquent avoir dû revoir leur calendrier et faire patienter leur projet. Il en va de même chez ceux qui envisagent un investissement locatif, dont 36% indiquent avoir différé leur projet à plus tard, tous attendant une baisse des prix des logements comme une baisse des taux d'emprunt auprès des banques.
- De manière générale, et ce malgré un contexte de crise du secteur de l'immobilier, **l'investissement locatif bénéficie d'une bonne image auprès des Français : 77% le perçoivent comme une bonne manière d'investir son argent, 73% comme une bonne manière de récolter de l'argent et 67% comme un investissement qu'ils aimeraient envisager s'ils en avaient les moyens.** Mais malgré cette perception positive, les blocages persistent. L'accessibilité d'un tel investissement est remise en cause par une part non négligeable de la population qui estime ne pas en avoir les moyens (53%). L'investissement locatif est par ailleurs perçu comme difficile à mettre en œuvre : trouver un bien, le financier, faire les éventuels travaux ou encore gérer le/les locataires sont perçus comme des étapes complexes par les Français. Plus d'un tiers d'entre eux partagent même le sentiment que l'investissement locatif est plus difficile à réaliser que l'achat de sa résidence principale, contre 17% qui affirment le contraire et 44% qui ne relèvent aucune différence entre les deux types d'investissement.

## Que retenir de cette enquête ?

- Malgré la complexité perçue de mise en œuvre de l'investissement locatif, **les Français se font une idée relativement précise d'un potentiel investissement en la matière, que ce soit en termes de localisation du logement** (un tiers privilégieraient un logement en centre-ville d'une grande ville ou dans une commune de taille moyenne), **de distance par rapport à leur résidence actuelle** (plus de la moitié indiquent qu'ils souhaiteraient que ce logement soit dans une commune proche de leur résidence actuelle) **ou d'aménagement** (70% indiquent une préférence pour un logement neuf ou rénové). **Plus particulièrement en matière d'aménagement, plus de la moitié des Français indiquent qu'ils souhaiteraient louer ce logement équipé mais non meublé (55%) ou bien nu (53%),** témoignant d'une préférence pour une location de longue durée laissant au locataire une certaine autonomie dans l'ameublement. Dans cette perspective, les Français définissent des critères assez clairs lorsqu'il s'agit de privilégier un logement au détriment d'un autre comme l'emplacement (38%), l'absence de travaux sur le moyen terme (35%), le prix au m<sup>2</sup> (32%) ou la facilité à louer (31%). Ils font également davantage confiance aux acteurs traditionnels du secteur pour les éclairer puisque 66% d'entre eux déclarent qu'ils se tourneraient vers une agence immobilière s'ils étaient amenés à réaliser un investissement locatif.
- Alors que les questions environnementales et énergétiques sont aujourd'hui centrales dans de nombreux secteurs dont celui de l'immobilier, **les Français se montrent relativement peu informés à ce sujet** : moins d'1 Français sur 2 affirme bien connaître les critères définissant une « passoire thermique » ou la signification des indicateurs présents dans la fiche d'identité des biens mis en vente. Ils sont encore moins nombreux à indiquer avoir une bonne connaissance des solutions existantes pour être accompagnés dans la rénovation énergétique de leur logement (38%) et les législations actuelles (35%). Toutefois, bien que ces normes énergétiques soient globalement mal connues, **les Français ne compteraient pas investir dans des logements mal évalués d'un point de vue énergétique : seuls les logements classés A, B ou C suscitent l'intérêt d'une majorité de Français (85%),** les autres logements étant délaissés par plus de 2 Français sur 3.



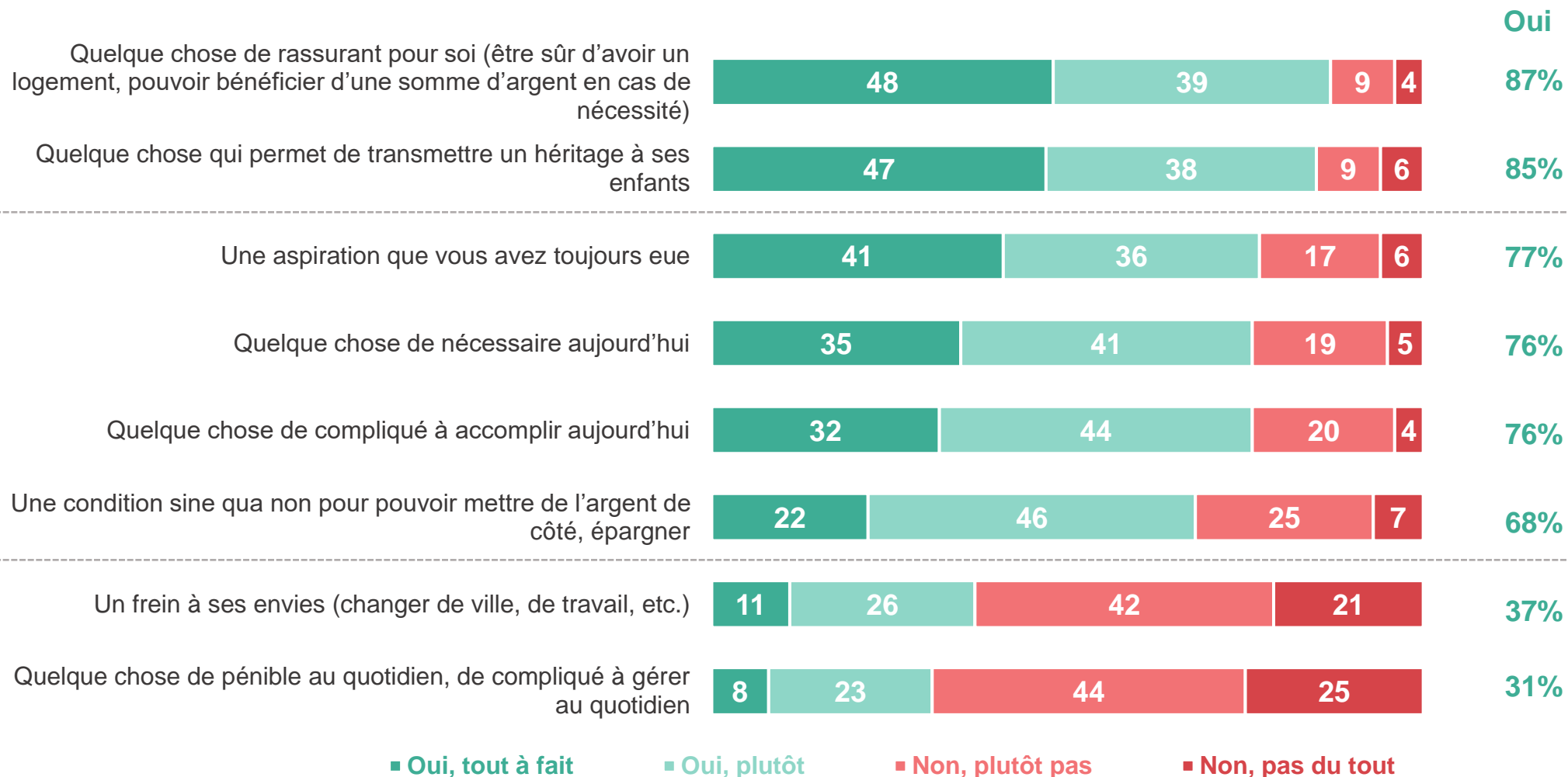
**L'accès à la propriété, un objectif important pour les Français mais difficilement accessible dans le contexte actuel**



# L'accès à la propriété est perçu comme quelque chose d'important : à la fois rassurant pour soi et nécessaire pour léguer un héritage à ses enfants, il s'agit d'une aspiration qui reste néanmoins compliquée d'accès aujourd'hui

Pour vous, être propriétaire de son logement principal, c'est... ?

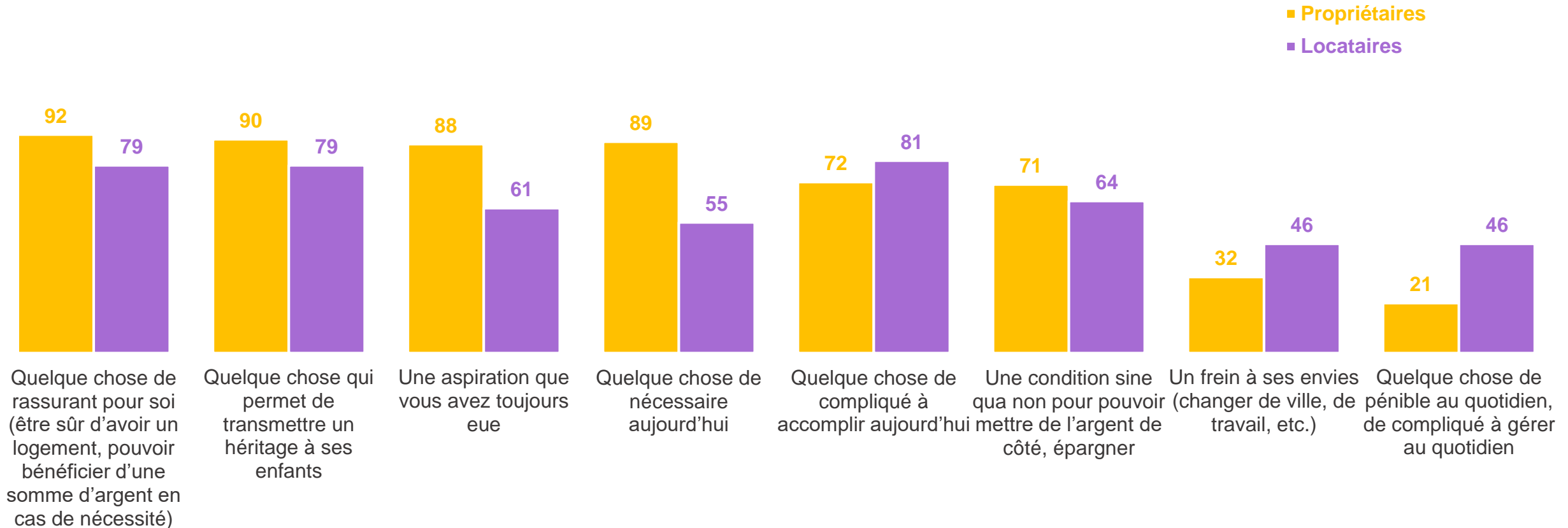
- À tous, en % -



# Propriétaires et locataires, s'ils partagent dans l'ensemble une vision commune, ne confèrent pas la même importance à la propriété : si plus de 6 locataires sur 10 reconnaissent que la propriété est une aspiration, ils en considèrent aussi davantage les difficultés (d'accès ou de gestion)

Pour vous, être propriétaire de son logement principal, c'est... ?

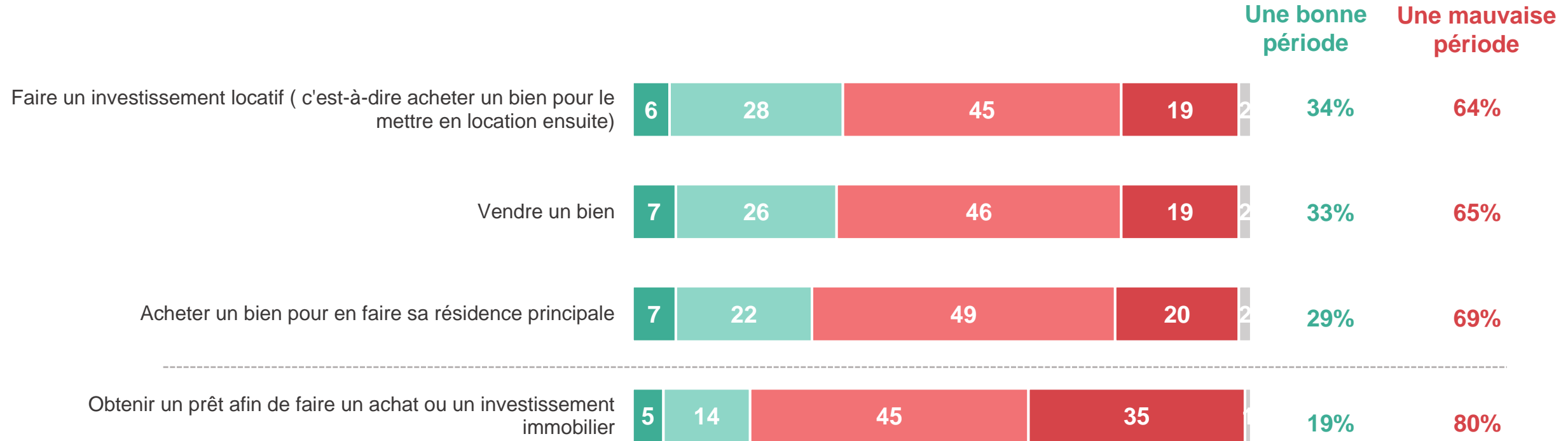
- À tous, en % de réponses « Oui » -



# Les projets immobiliers des Français apparaissent freinés par la période actuelle qu'ils considèrent comme peu propice à l'investissement : plus des 2 tiers d'entre eux estiment qu'il s'agit d'un moment inopportun pour réaliser une opération immobilière

Personnellement, estimez-vous que la période actuelle est une bonne ou une mauvaise période pour envisager de... ?

- À tous, en % -

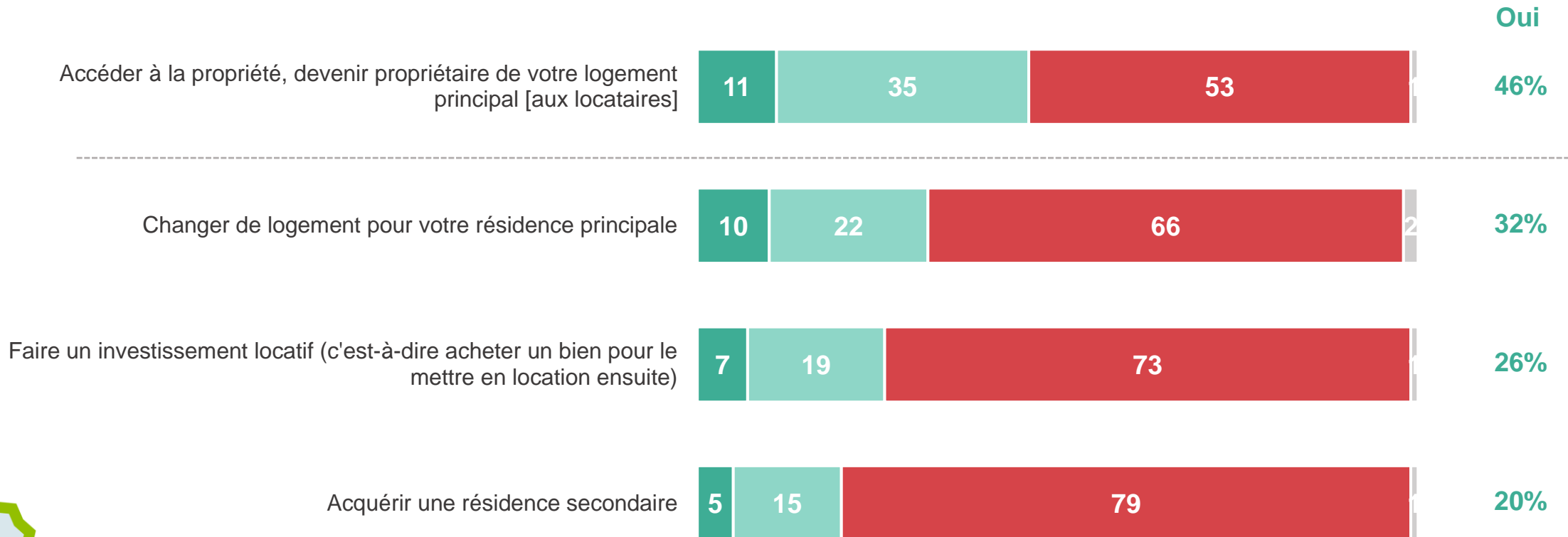


- Une très bonne période
- Une plutôt bonne période
- Une plutôt mauvaise période
- Une très mauvaise période
- Ne se prononce pas

# A l'heure actuelle, près de la moitié des locataires ont le projet d'accéder à la propriété (une minorité pensant réaliser effectivement ce projet au cours des 12 prochains mois) ; les autres projets immobiliers sont moins fréquents au sein de la population

Personnellement, au cours des 12 prochains mois, souhaitez-vous... ?

- À tous, en % -



- **Oui, et vous pensez réaliser ce projet au cours des 12 prochains mois**
- **Oui, mais vous pensez réaliser ce projet plus tard**
- **Non, vous n'avez pas vraiment ce projet actuellement**
- Ne se prononce pas



# Environ un quart des Français indiquent avoir en tête un projet d'investissement locatif ; il s'agit souvent plus d'un projet potentiel et à long terme que d'un projet concret et immédiat

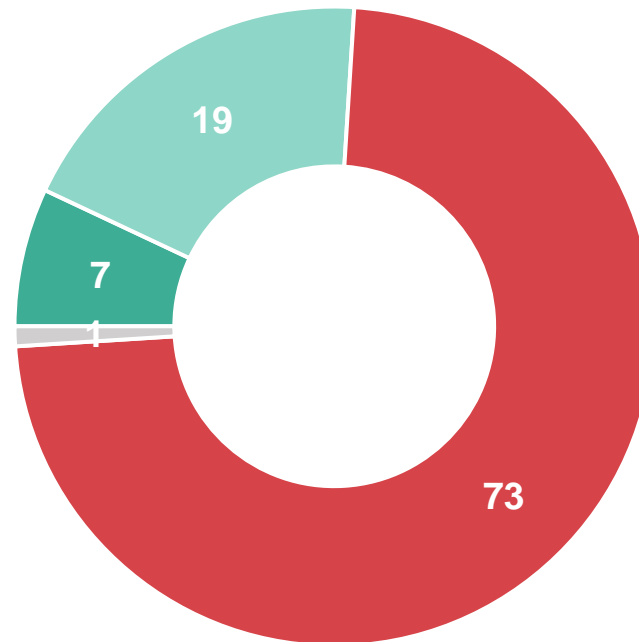
Personnellement, au cours des 12 prochains mois, souhaitez-vous... ?

- À tous, en % -

*Détail : Faire un investissement locatif (c'est-à-dire acheter un bien pour le mettre en location ensuite)*

Oui : 26%

Hommes : 30%  
Moins de 35 ans : 56%  
35-49 ans : 31%



Femmes : 76%  
50 ans et plus : 90%

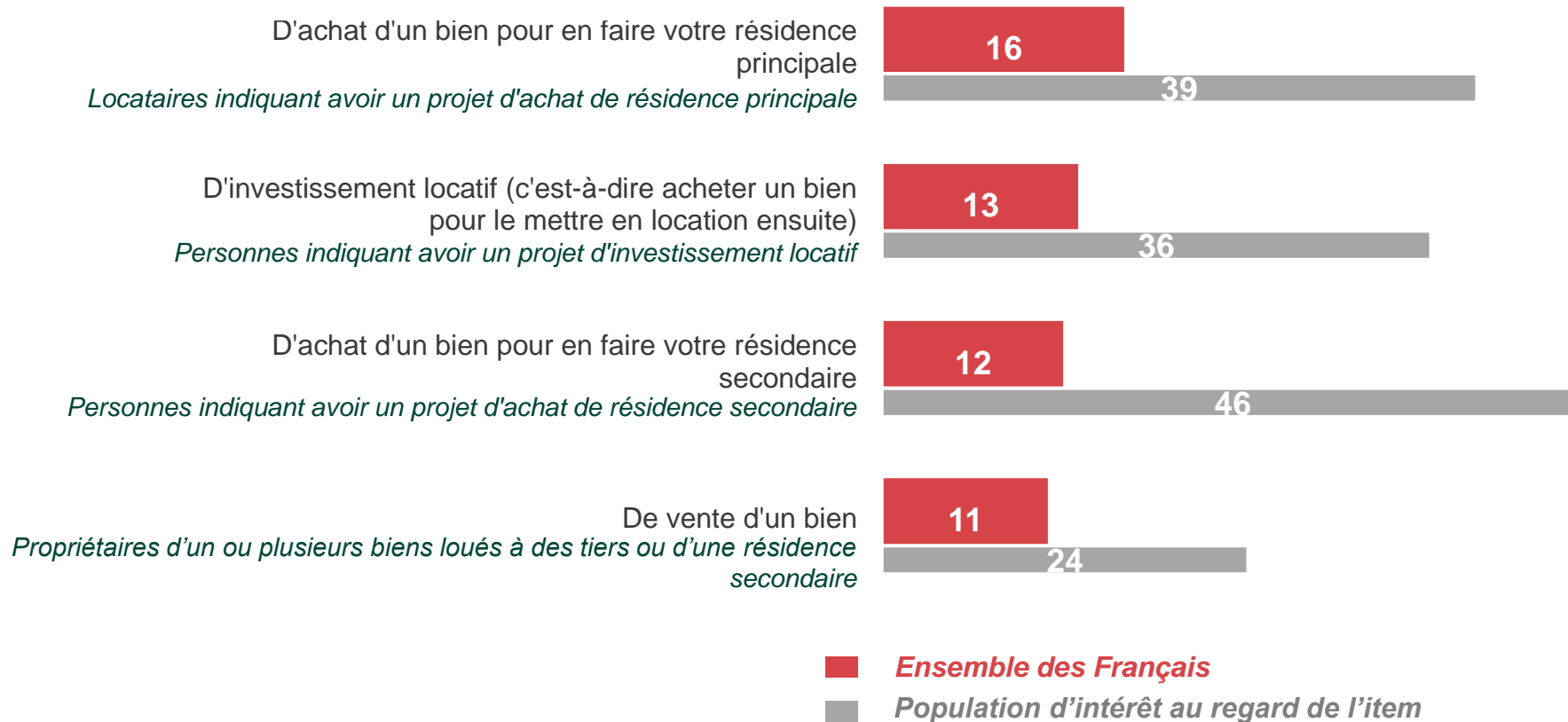
- Oui, et vous pensez réaliser ce projet au cours des 12 prochains mois
- Oui, mais vous pensez réaliser ce projet plus tard
- Non, vous n'avez pas vraiment ce projet actuellement
- Ne se prononce pas



# Concrètement, pour les personnes qui ont des projets immobiliers, l'impact du contexte économique se fait particulièrement sentir : entre un quart et la moitié des concernés ont dû repousser ou annuler momentanément leur projet d'investissement au cours des 12 derniers mois

Personnellement, au cours des 12 derniers mois, avez-vous retardé ou annulé un projet... ?

- À tous, en % de réponses « **Repoussé ou annulé ce type de projet** » -



**22%**  
des Français au total déclarent avoir retardé ou annulé un projet d'achat immobilier au cours des 12 derniers mois



# L'état actuel du marché immobilier apparaît nettement comme l'une des principales raisons d'avoir repoussé ou annulé un projet, les Français attendant une baisse du prix des logements comme une baisse des taux d'emprunts ; dans cette conjoncture, ils sont nombreux à ne pas avoir trouvé de bien correspondant à leur budget

Vous avez indiqué avoir repoussé ou annulé un projet d'achat (pour votre résidence principale, secondaire ou d'investissement locatif). Pour quelles raisons principales ?  
En premier ? En deuxième ? En troisième ?

- À tous ceux qui ont retardé ou annulé un projet d'achat, en % -

*Rappel : Au total, 22% des Français déclarent avoir retardé ou annulé un projet d'achat immobilier au cours des 12 derniers mois*



■ Au total  
■ Dont : En premier



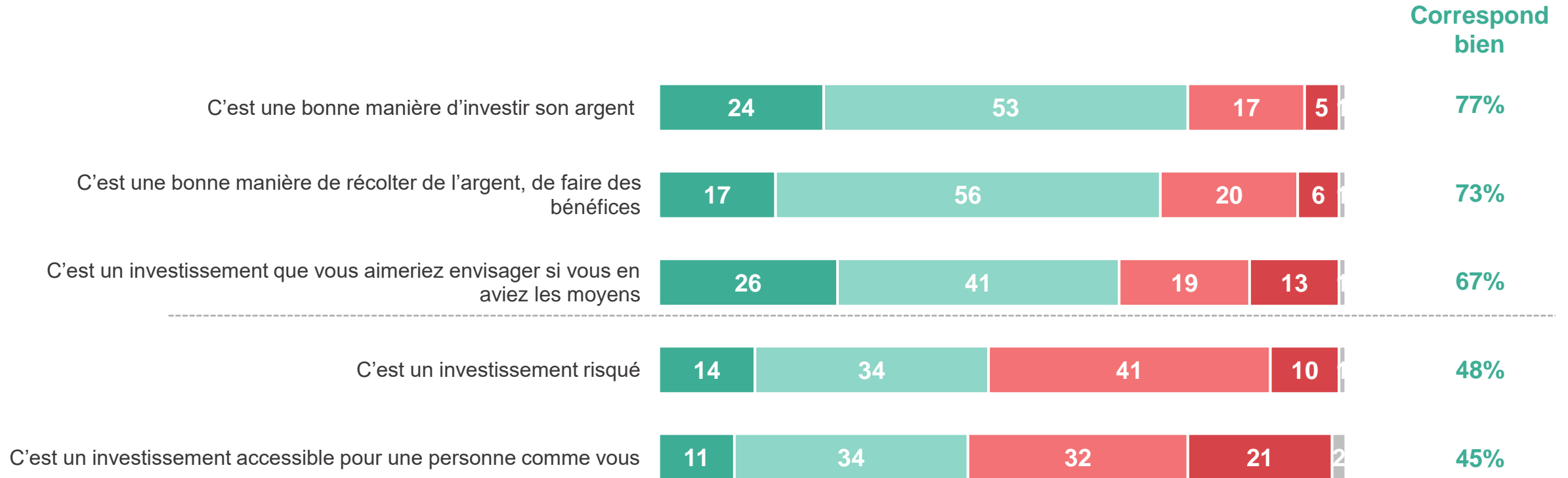
**Une bonne image de l'investissement locatif mais  
une mise en œuvre perçue comme compliquée**



## De manière générale, l'investissement locatif bénéficie d'une bonne attractivité auprès Français, portée par une image rassurante et rémunératrice ; son accessibilité est davantage mise en doute

Chacune des affirmations suivantes correspond-elle bien ou mal à la perception que vous avez de l'investissement locatif ?

- À tous, en % -

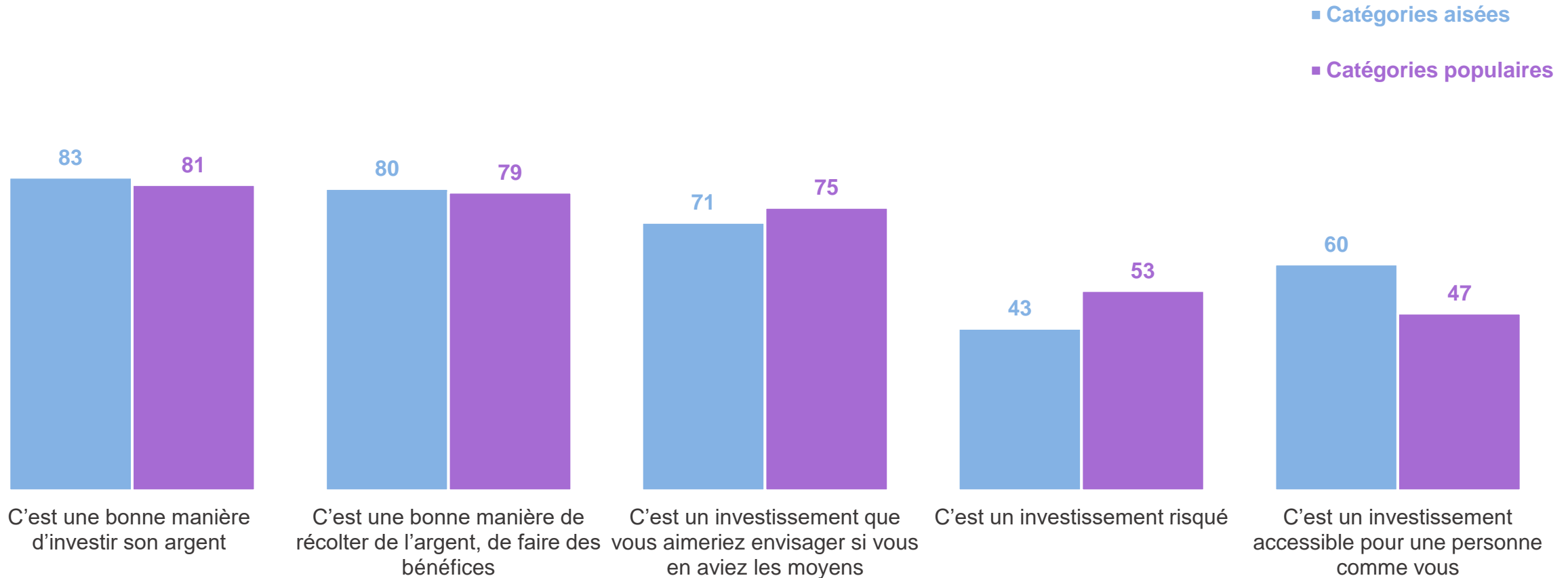


- Correspond très bien
- Correspond plutôt bien
- Correspond plutôt mal
- Correspond très mal
- Ne se prononce pas

## Cette perception positive de l'investissement locatif est partagée par tous... mais son accessibilité est davantage remise en cause dans les milieux les plus modestes, qui en soulignent davantage les risques

Chacune des affirmations suivantes correspond-elle bien ou mal à la perception que vous avez de l'investissement locatif ?

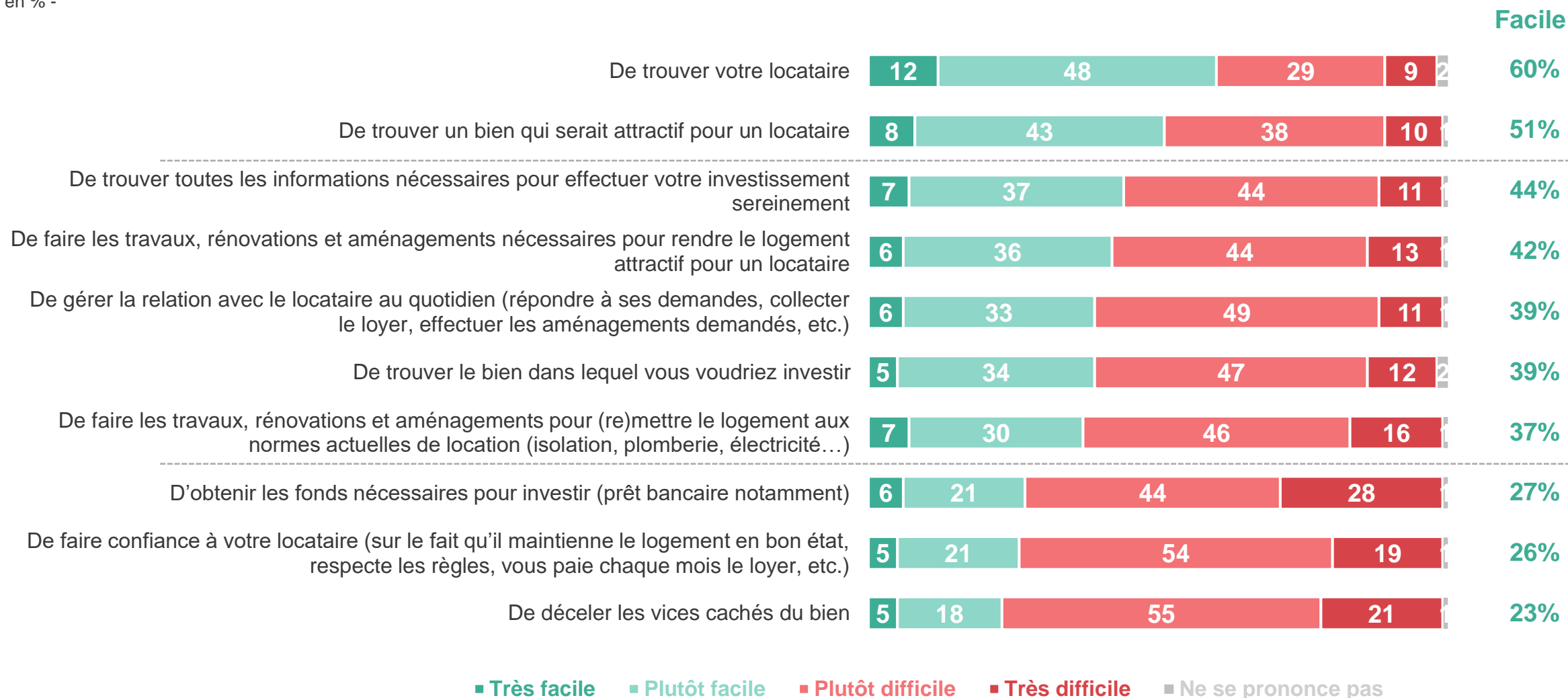
- À tous, en % de réponses « **Correspond bien** » -



**Malgré une perception positive, l'investissement locatif apparaît, dans les faits, comme une démarche compliquée à mettre en œuvre. S'ils ne doutent pas de trouver un locataire, les Français entrevoient de nombreuses difficultés pour trouver le bien qu'ils souhaiteraient acquérir, le financer ou réaliser les travaux nécessaires, tous comme ils redoutent les relations avec leurs potentiels locataires**

Personnellement, dans le cadre d'un investissement locatif, pensez-vous qu'il vous serait facile ou difficile... ?

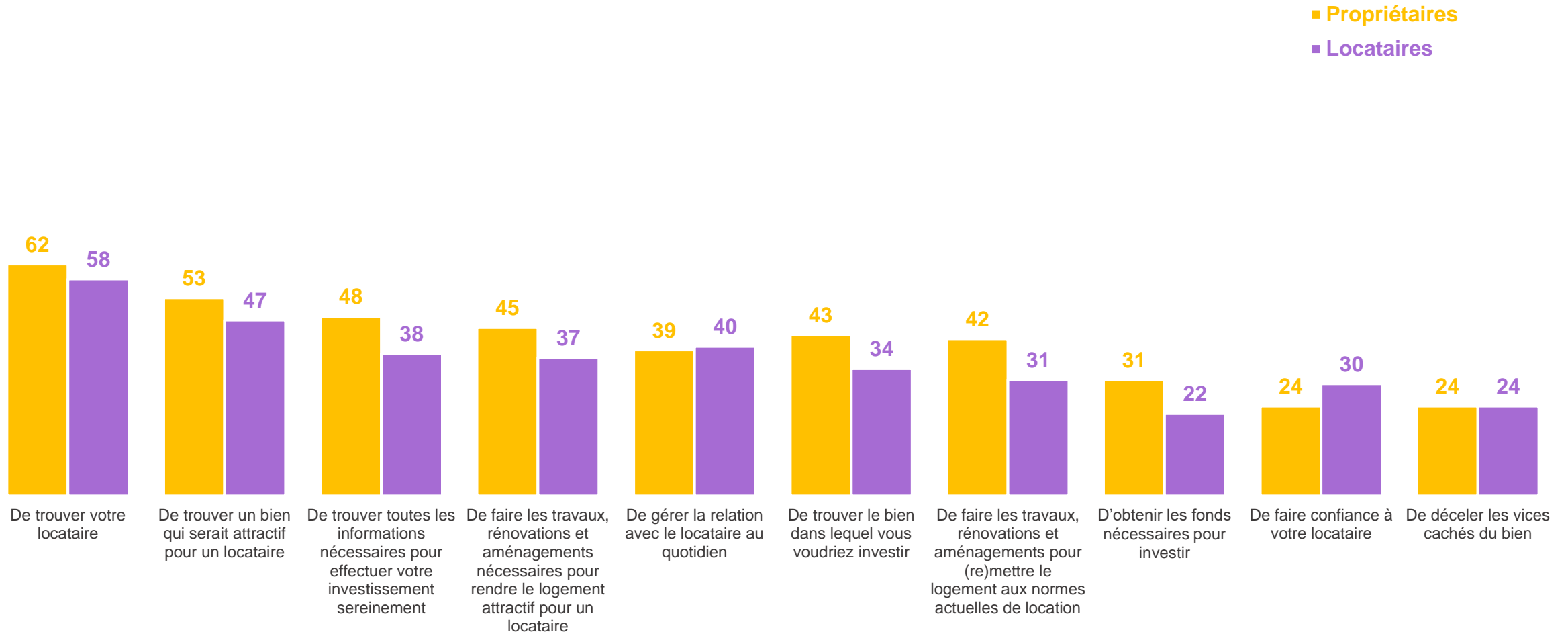
- À tous, en % -



# Les propriétaires de leur logement principal, plus expérimentés sur le sujet, expriment davantage de facilités que les locataires sur ces différents aspects

Personnellement, dans le cadre d'un investissement locatif, pensez-vous qu'il vous serait facile ou difficile... ?

- À tous, en % de réponses « Facile » -



# Au regard des difficultés qui apparaissent dans l'acquisition d'un bien d'investissement locatif, les Français sont nombreux à considérer que cela rend ce type d'achat tout aussi voire plus complexe que l'achat d'une résidence principale

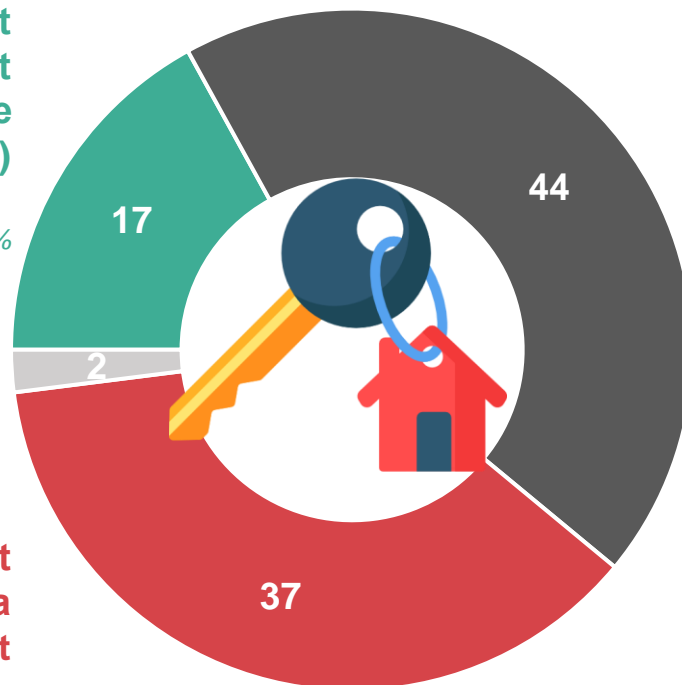
Voici plusieurs affirmations concernant l'investissement locatif. Laquelle se rapproche le plus de ce que vous pensez personnellement ?

- À tous, en % -

**Il est plus facile d'effectuer un investissement locatif que d'acheter sa résidence principale (c'est moins cher, c'est moins compliqué parce qu'on ne va pas habiter dedans, etc.)**

*Moins de 35 ans : 29%*

Ne se prononce pas



**Il n'y en a pas un plus facile que l'autre**

*65 ans et plus : 59%*

**Il est plus difficile d'effectuer un investissement locatif que d'acheter sa résidence principale (cela demande beaucoup de fonds au départ, il faut investir dans un bien qui sera attractif à la location, il faudra gérer le locataire, etc.)**

*35-49 ans : 42%*

*Propriétaires : 41%*

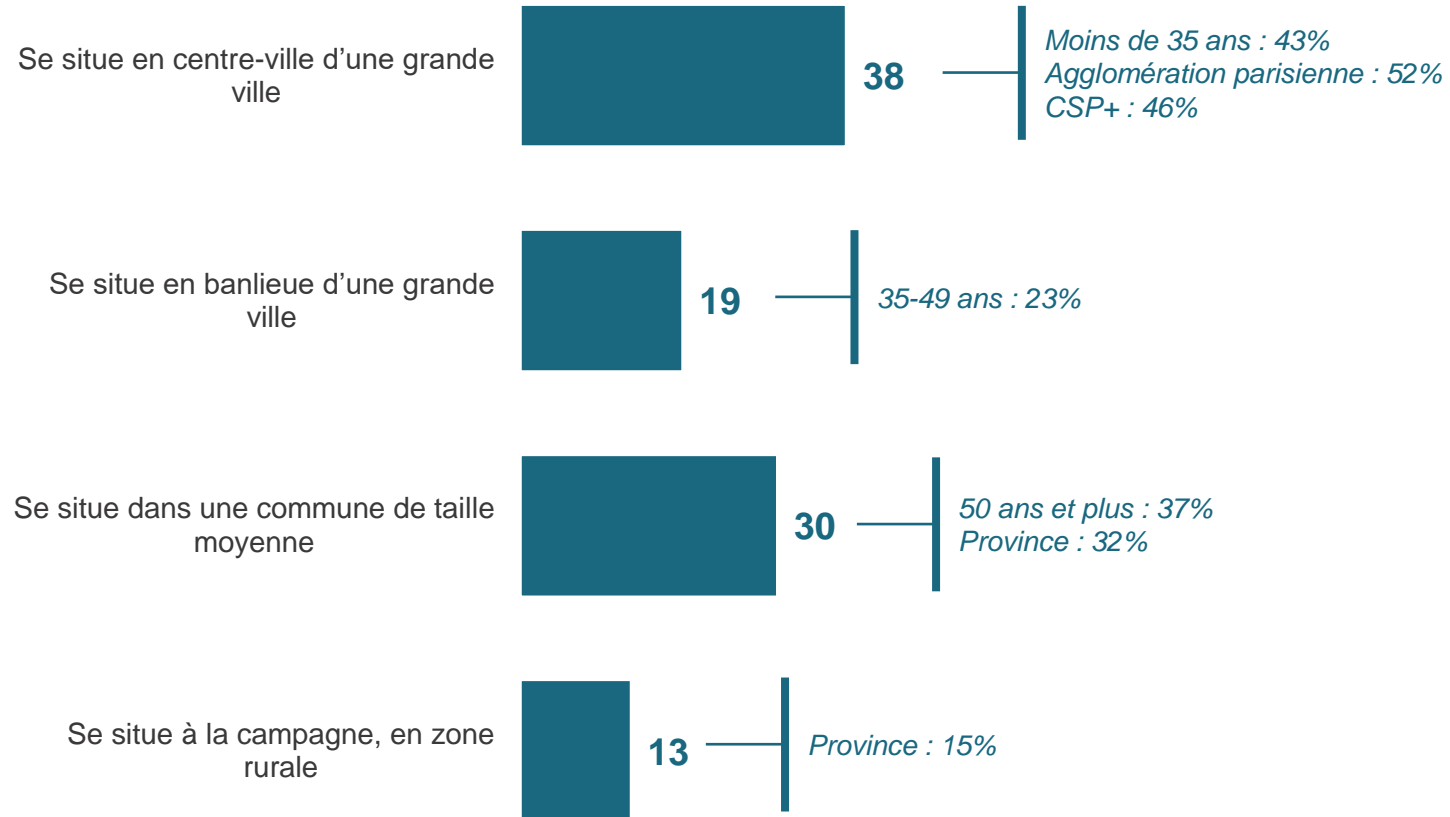


**Situation géographique, type de locataire... :  
projection dans le bien locatif idéal**

# Dans l'hypothèse d'un investissement locatif, les Français indiquent qu'ils privilégieraient l'achat d'un logement situé en centre-ville d'une grande ville ou dans une commune de taille moyenne

Imaginons que vous soyez dans la situation de faire un investissement locatif actuellement. Dans l'idéal, vous souhaiteriez que ce logement... ?

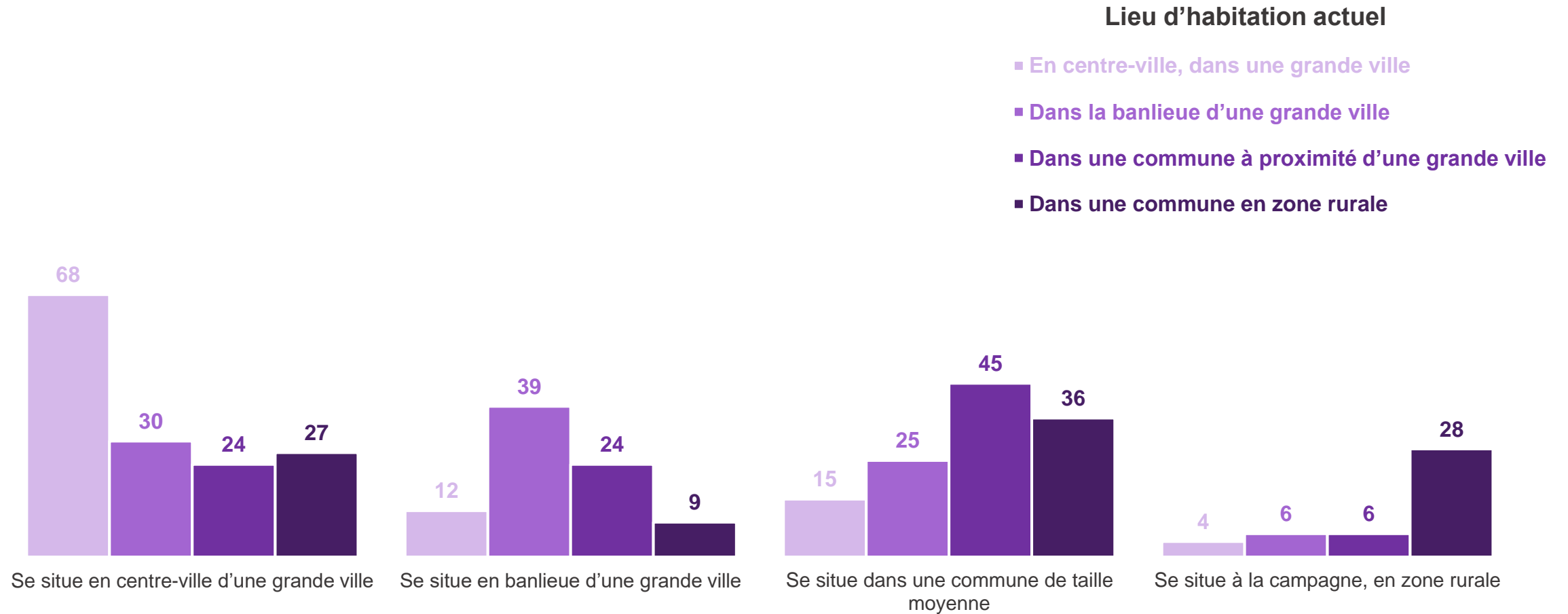
- À tous, en % -



## De manière générale, les Français manifestent une préférence pour un investissement locatif dans une zone similaire à leur lieu de résidence

Imaginons que vous soyez dans la situation de faire un investissement locatif actuellement. Dans l'idéal, vous souhaiteriez que ce logement... ?

- À tous, en % -

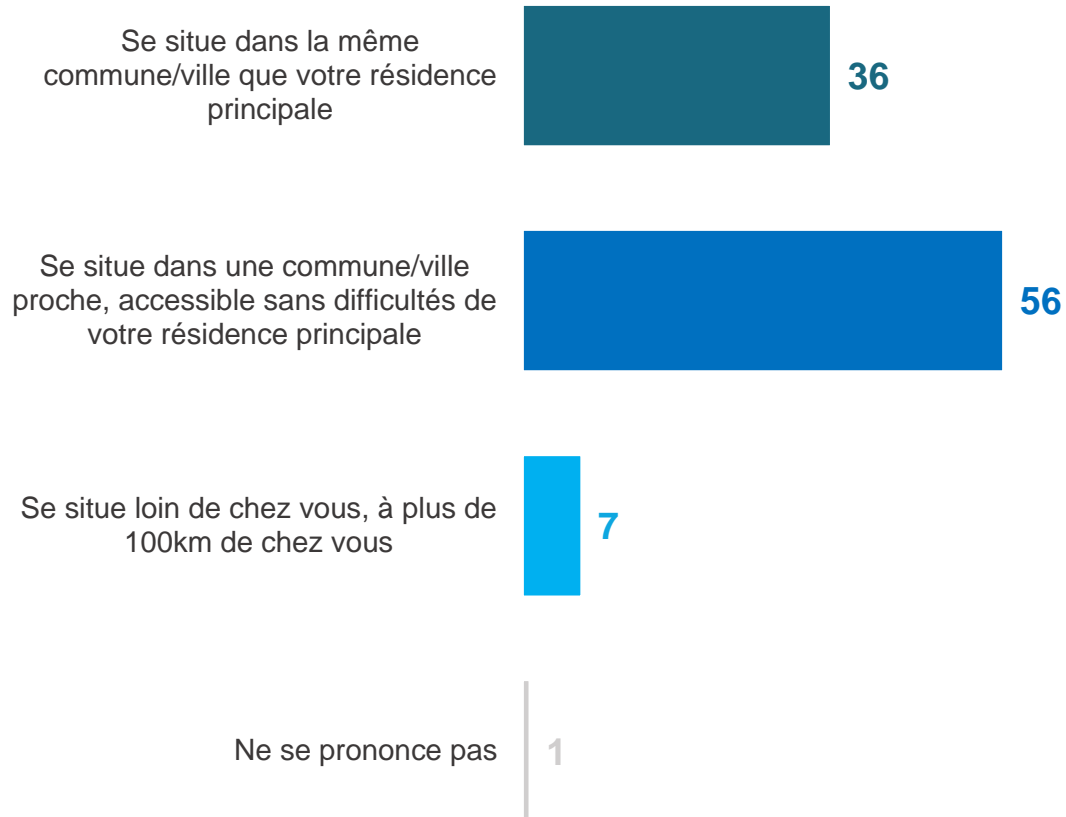




## Cette préférence pour la proximité se retrouve également dans la distance envisagée entre le lieu de résidence et l'investissement locatif : plus de la moitié des Français déclarent qu'ils souhaiteraient que ce logement se situe dans une commune proche de leur résidence principale et un tiers dans la même commune

Imaginons que vous soyez dans la situation de faire un investissement locatif actuellement. Dans l'idéal, vous souhaiteriez que ce logement... ?

- À tous, en % -



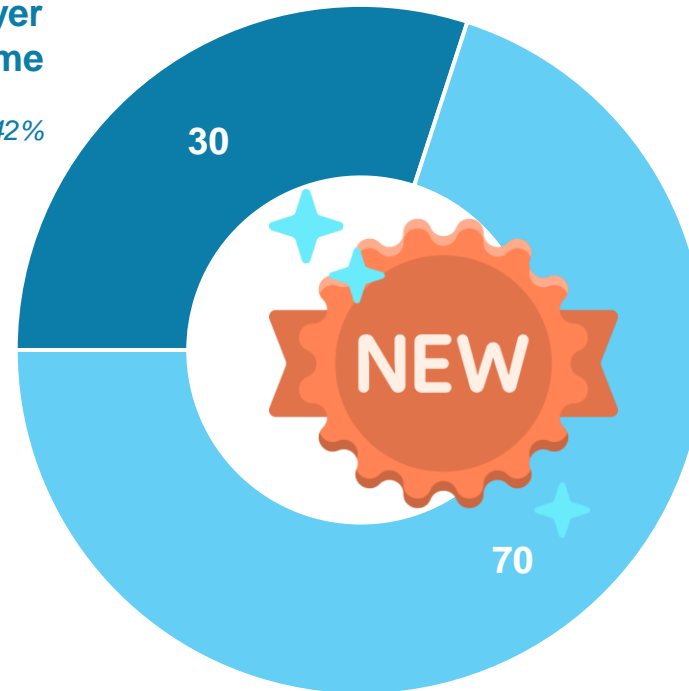
## Dans le cas d'un investissement locatif, une grande majorité de Français indiquent une préférence pour un logement neuf ou rénové

Imaginons que vous soyez dans la situation de faire un investissement locatif actuellement. Dans l'idéal, vous souhaiteriez que ce logement... ?

- À tous, en % -

**Présente des travaux de rénovation et d'aménagement pour s'adapter aux normes environnementales, pour que vous puissiez le payer moins cher à l'achat et/ou l'aménager vous-même**

*Moins de 35 ans : 42%*



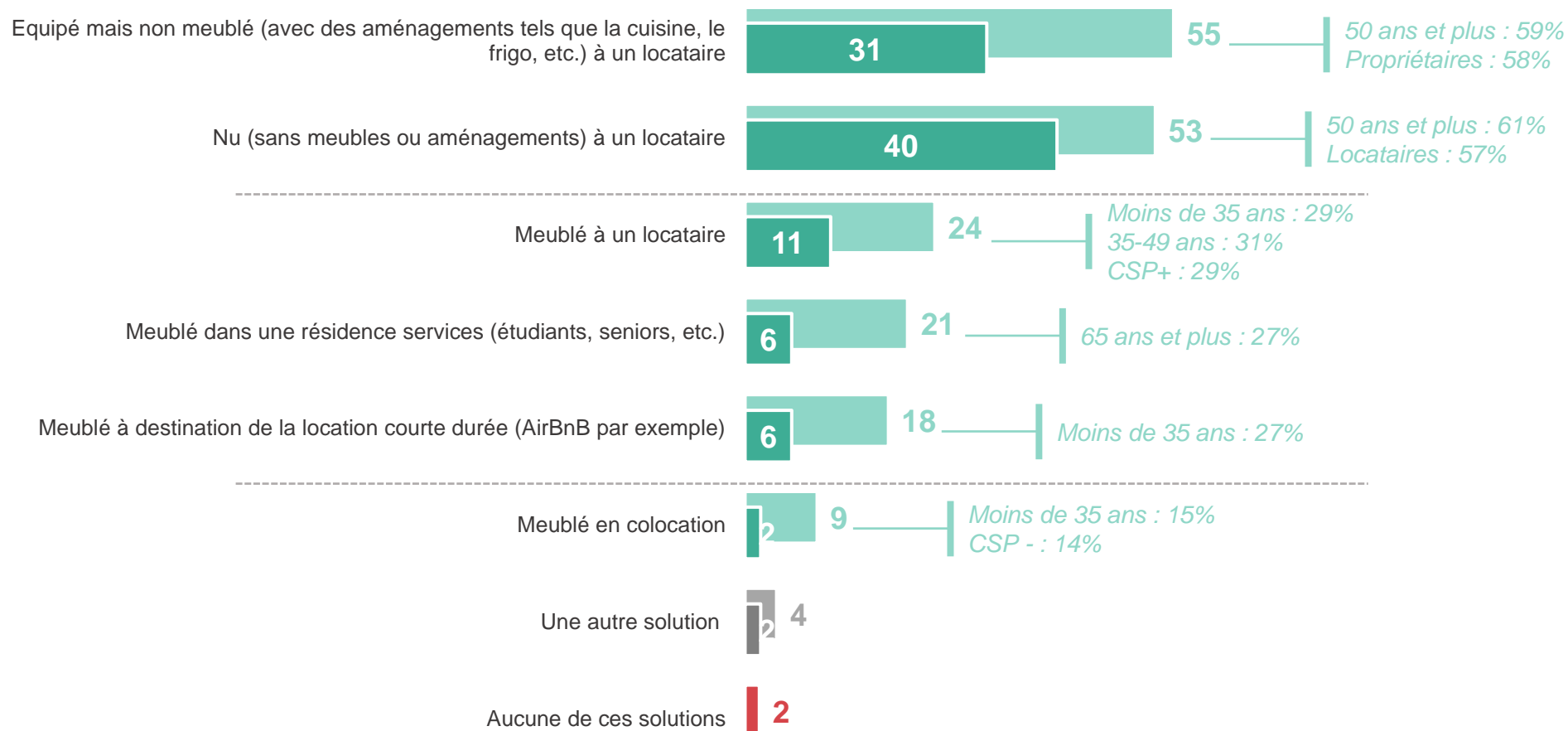
**Soit neuf ou rénové à neuf et corresponde aux exigences des nouvelles normes environnementales, pour ne pas avoir à effectuer de travaux, quitte à le payer un peu plus cher**

*65 ans et plus : 83%*

# En cas d'investissement locatif, les Français expriment une préférence pour la location de longue durée, préférant louer leur bien nu ou équipé que complètement meublé

Imaginons que vous soyez dans la situation de faire un investissement locatif actuellement. Dans l'idéal, vous souhaiteriez louer ce logement... ? En premier ? En deuxième ?

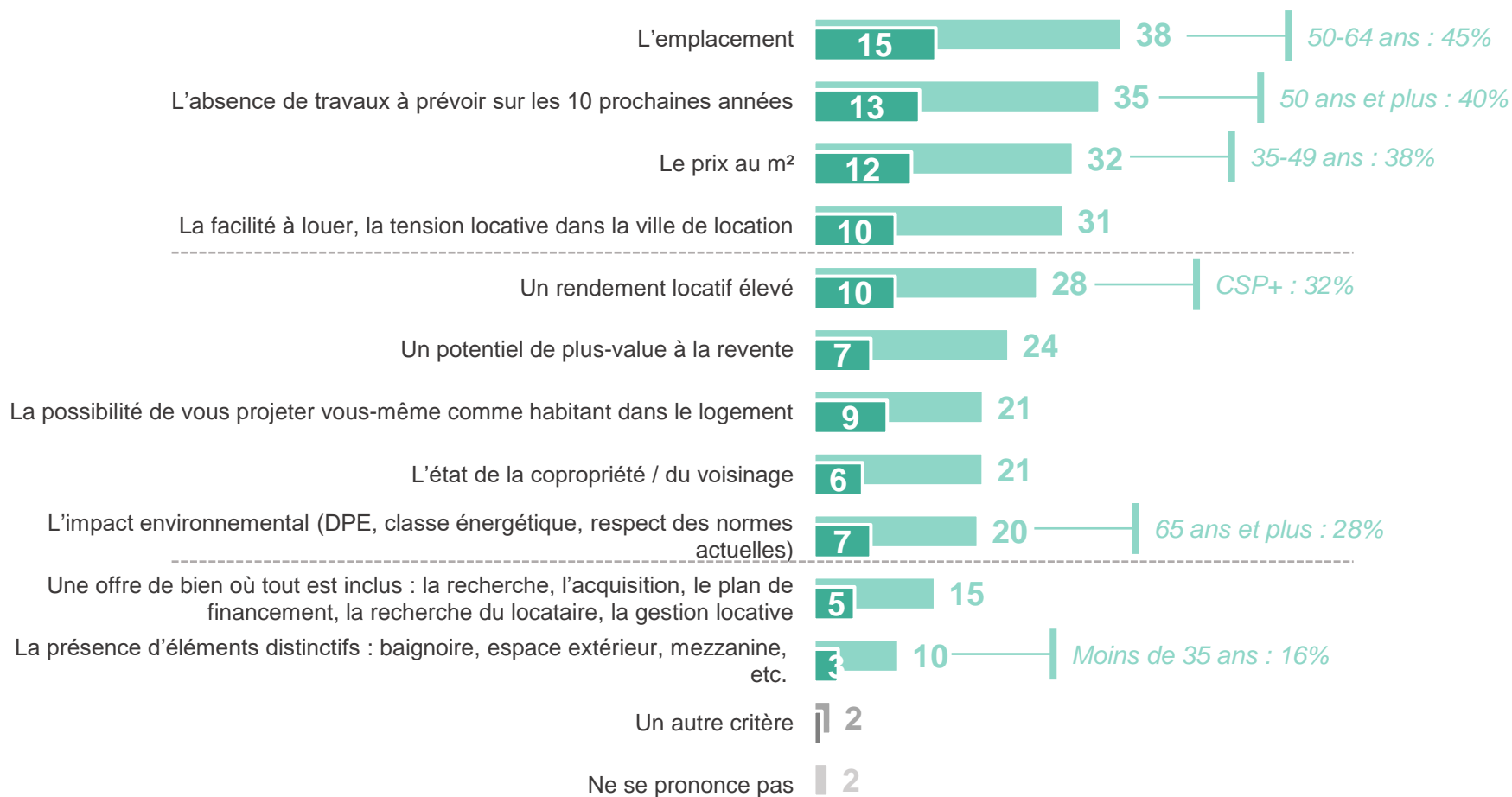
- À tous, en % -



# L'emplacement, l'absence de travaux, le prix au m<sup>2</sup> et la facilité à louer constituent les principales raisons pour lesquelles les Français privilégieraient un logement plutôt qu'un autre dans la perspective d'un investissement locatif

Imaginons que vous soyez dans la situation de faire un investissement locatif actuellement. Au final, parmi les critères suivants, quels sont ceux qui vous feraient privilégier un logement plutôt qu'un autre pour effectuer votre investissement ? En premier ? En deuxième ? En troisième ?

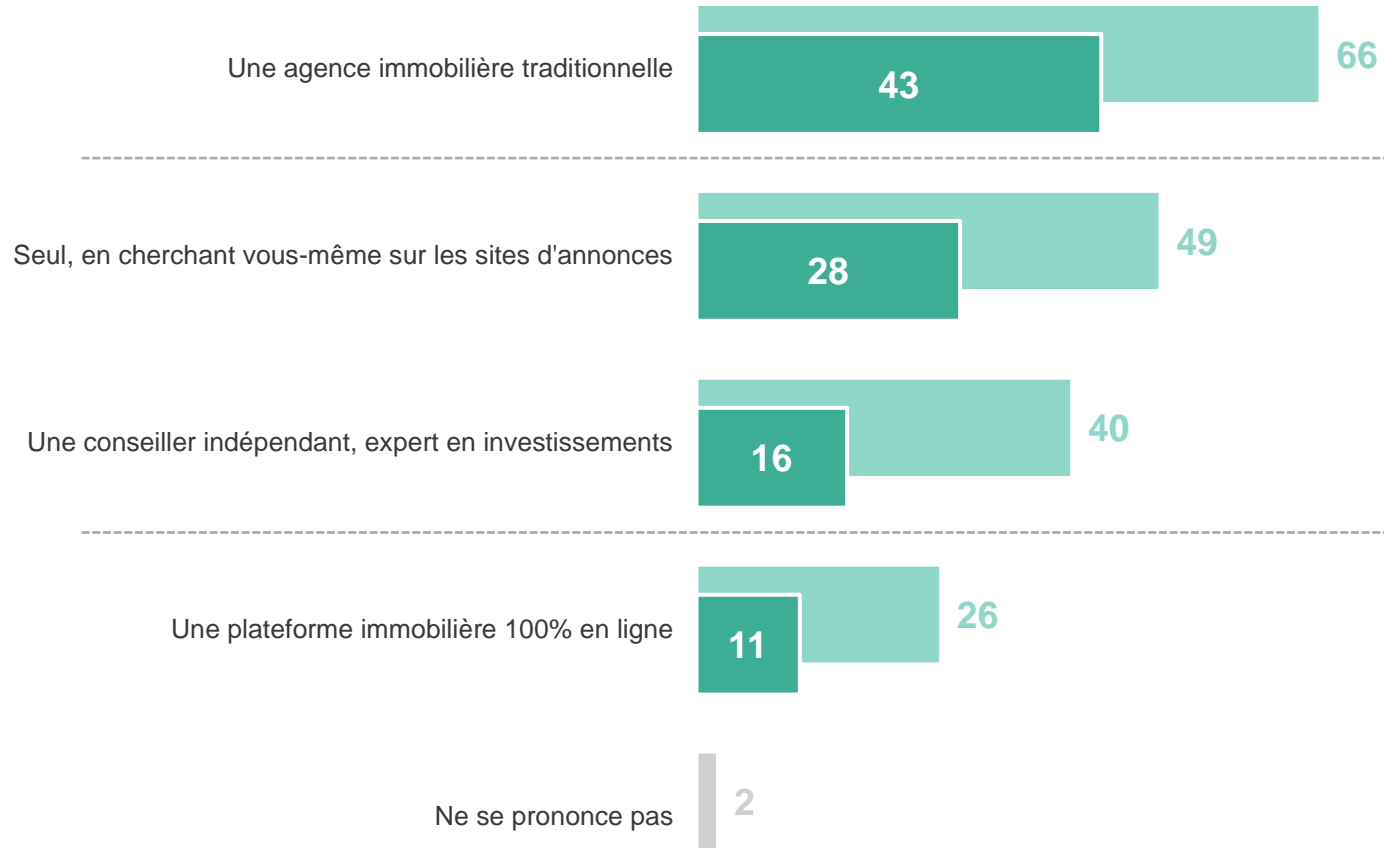
- À tous, en % -



# Evaluant l'investissement locatif comme une entreprise complexe, les Français se tourneraient en priorité vers des agences immobilières traditionnelles pour réaliser leur projet d'investissement locatif

Personnellement, si vous deviez effectuer un investissement locatif, vers quelles solutions vous tourneriez-vous en priorité pour trouver votre bien ?  
En premier ? En deuxième ?

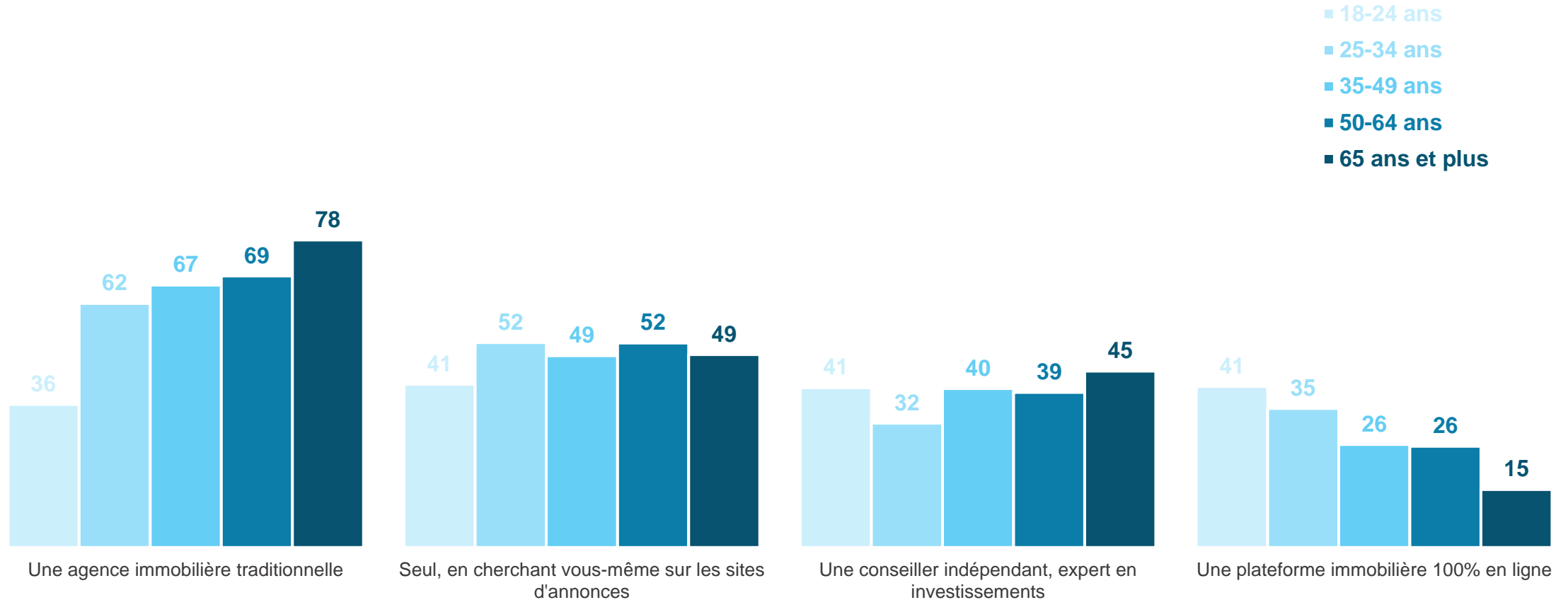
- À tous, en % -



## Si les plus âgés déclarent davantage qu'ils solliciteraient une agence immobilière traditionnelle, les plus jeunes pourraient davantage que leurs aînés se tourner vers une plateforme immobilière 100% en ligne

Personnellement, si vous deviez effectuer un investissement locatif, vers quelles solutions vous tourneriez-vous en priorité pour trouver votre bien ?  
En premier ? En deuxième ?

- À tous, en % de réponses « Au total » -



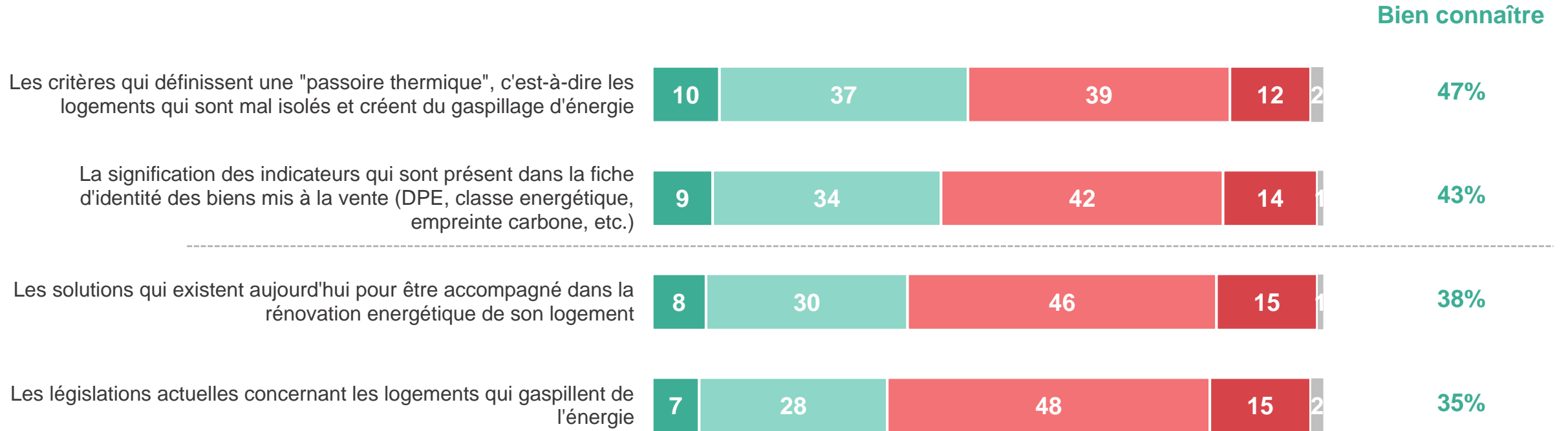


# **Des Français encore peu informés en matière de consommation énergétique des logements**

# Les Français ne font pas état d'un niveau de connaissance très marqué sur les différentes informations relevant de la consommation énergétique des logements : moins de la moitié déclarent connaître les critères de définition d'une « passerelle thermique » et la signification des indicateurs présents dans la fiche d'identité des biens mis en vente

Personnellement, avez-vous le sentiment de bien ou mal connaître ?

- À tous, en % -



- **Très bien connaître**
- **Plutôt bien connaître**
- **Plutôt mal connaître**
- **Très mal connaître**
- **Ne se prononce pas**





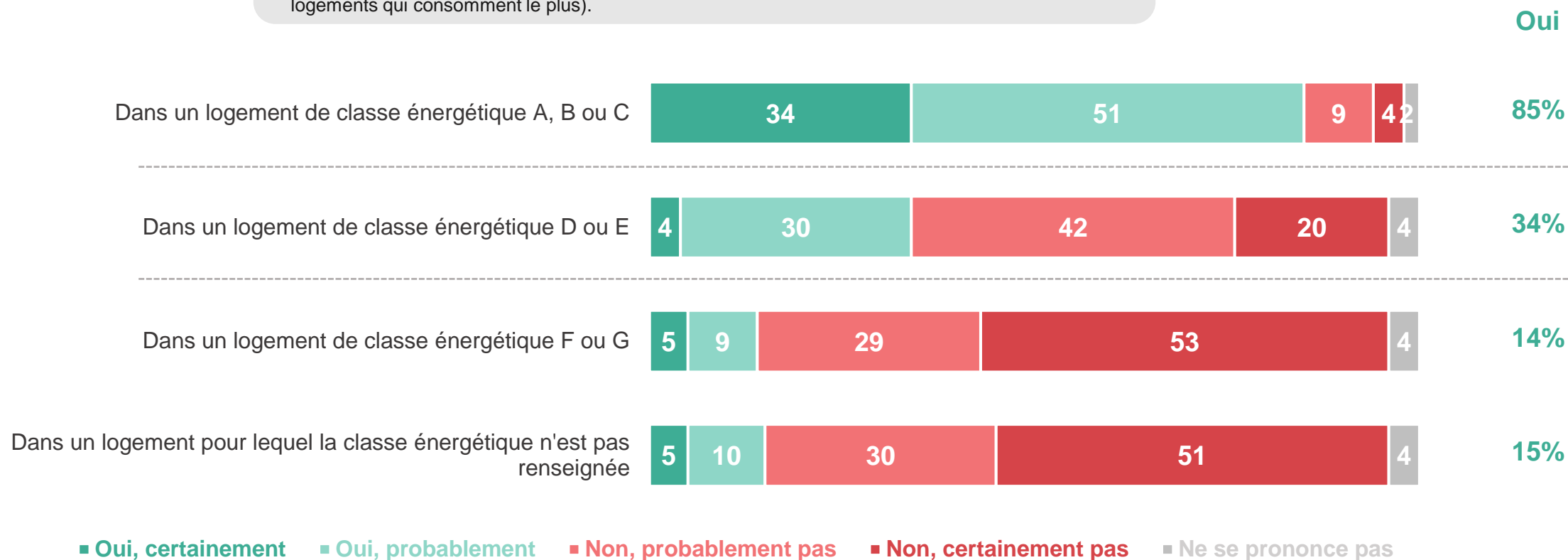
## Malgré un niveau de connaissance faible, les Français ne compteraient pas investir dans des logements mal évalués d'un point de vue énergétique : seuls les logements classés A, B ou C suscitent l'intérêt d'une majorité de Français

Personnellement, si vous vous projetiez dans un investissement locatif à l'heure actuelle, seriez-vous prêt à investir aujourd'hui (compte tenu des travaux potentiels, des législations actuelles ou futures sur les autorisations à la mise en location des passoires thermiques, du prix d'achat, etc.) ?

- À tous, en % -

### Mise à niveau :

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement. Le logement est ainsi classé sur une échelle allant de A (pour les logements qui consomment le moins) à G (pour les logements qui consomment le plus).



# Contacts

Merci de noter que toute diffusion de ces résultats doit être accompagnée des éléments techniques suivants : le **nom de l'institut**, le **nom du commanditaire** de l'étude, la **méthode d'enquête**, les **dates de réalisation** et la **taille de l'échantillon**.

---

Suivez l'actualité de Harris Interactive sur :



[www.harris-interactive.com](http://www.harris-interactive.com)



[Facebook](#)



[Twitter](#)



[LinkedIn](#)

---

**Contacts Harris Interactive en France :**

- Jean-Daniel Lévy – Directeur délégué – Stratégies politiques et d'opinion – 01 44 87 60 66 – [jdlevy@harrisinteractive.fr](mailto:jdlevy@harrisinteractive.fr)