

“*opinion*way

LES FRANÇAIS ET L'IMMOBILIER – VAGUE 3

Note de synthèse



Septembre 2023

NOTE METHODOLOGIQUE

La troisième vague de l'étude *Les Français et l'immobilier* réalisée pour Laforêt, est destinée à comprendre et analyser le rapport des Français aux projets immobiliers.

Cette étude a été réalisée auprès d'un échantillon de **1015 personnes**, représentatif de la **population française âgée de 18 ans et plus**, constitué selon la méthode des quotas, au regard des critères de sexe, d'âge, de catégorie socioprofessionnelle, de catégorie d'agglomération et de région de résidence.

Les interviews ont été réalisées par **questionnaire autoadministré en ligne** sur système CAWI (*Computer Assisted Web Interview*).

Les interviews ont été réalisées **du 6 au 7 septembre 2023**.

Toute publication totale ou partielle doit impérativement utiliser la mention complète suivante : **« Sondage OpinionWay pour Laforêt »** et aucune reprise de l'enquête ne pourra être dissociée de cet intitulé.

OpinionWay rappelle par ailleurs que les résultats de ce sondage doivent être lus en tenant compte des marges d'incertitude : **1,5 à 3 points** au plus pour un échantillon de 1000 répondants.

OpinionWay a réalisé cette enquête en appliquant les procédures et règles de la norme ISO 20252.

A. Un regain d'intérêt pour les projets immobiliers de la part des Français, malgré la hausse des taux d'intérêt qui se poursuit

- Avec en arrière-plan un tassement de l'inflation pendant l'été, le marché de l'immobilier semble gagner en dynamisme en cette fin de troisième trimestre 2023. **Alors que les intentions d'achat étaient stables lors de nos dernières mesures, elles progressent ce mois-ci de quatre points.** Aujourd'hui, 17% des Français déclarent avoir l'intention d'acheter un bien immobilier dans l'année. La tendance à l'attentisme constatée le mois dernier régresse par ailleurs et **les investigations reprennent pour une partie des interviewés.** 7% ont déjà commencé leurs recherches d'un bien immobilier (2 points de plus qu'en juin dernier). Par ailleurs, 5% des sondés déclarent avoir déjà acheté un bien cette année. **Finalement, 22% des Français ont concrétisé des achats immobiliers ou ont pour projet de le faire en 2023.**
 - Les intentions d'achat des potentiels futurs acquéreurs identifiés en juin dernier se renforcent : 30% des moins de 35 ans déclarent avoir l'intention d'acheter un bien immobilier en 2023 (5 points de plus qu'en juin 2023), de même que 27% des parents (+8 points).
- Alors que les taux moyens s'approchent des 4%, **le niveau des taux immobiliers ne semble plus être un frein aussi important que ces derniers mois pour les ambitions immobilières des Français.** Face à une inflation qui perdure et dont le recul est difficile à prévoir, l'envie des Français de réaliser leurs projets s'impose. Aujourd'hui, **un répondant sur trois déclare que le niveau des taux immobiliers n'aurait pas d'impact sur leurs projets en la matière (33%), une proportion en hausse constante depuis le début de nos mesures (+7 points depuis décembre 2022).**

B. L'immobilier locatif, un investissement qui intéresse les Français, notamment en bénéficiant de l'accompagnement d'une agence

- Si plus d'un Français sur deux est propriétaire de sa résidence principale*, acheter son propre toit n'est pas la seule façon d'investir dans la pierre. L'immobilier locatif permet par exemple à un particulier, d'acquérir un bien immobilier afin de le mettre en location pendant une durée indéterminée. Un Français sur quatre déclare avoir déjà réalisé un achat locatif (25%) et 20% ont l'intention de le faire à court terme. **Au global, un tiers des Français prévoit ou a concrétisé un investissement locatif (33%).**
 - L'immobilier locatif est aujourd'hui plus prisé des ménages les plus aisés. 34% des Français dont le revenu mensuel du foyer est supérieur ou égal à 3500€ ont déjà investi dans un bien à louer. Si les Français plus modestes – dont le revenu mensuel du foyer ne dépasse pas les 2000€ – se lancent moins dans ce type d'investissement, 21% l'ont tout de même fait. Par ailleurs, les répondants dont les revenus du foyer sont inférieurs à 2000 euros font part des intentions d'investissement locatif les plus fortes (24% l'envisagent à court terme, contre 21% des Français les plus aisés).

* Source : https://www.insee.fr/fr/outil-interactif/5367857/tableau/40_SOC/43_LOG#:~:text=En%202022%2C%2057%2C4%20%25,locataires%20de%20leur%20r%C3%A9sidence%20principale.

- La résilience des investissements immobiliers face aux perturbations économiques participe sans conteste à l'intérêt pour l'immobilier locatif. Un Français sur deux considère l'immobilier locatif comme un placement sécurisant en période de crise économique (51%), et même 72% de ceux qui ont déjà réalisé un investissement de ce type.
- La tenue des Jeux Olympiques en France en 2024 est, dans une moindre mesure, une raison supplémentaire de se lancer dans la location de biens. Alors que les prix des locations s'envolent dans les zones qui accueilleront des sites olympiques, l'immobilier locatif s'avère un investissement très rentable en cette période. **13% des Français se disent incités par Paris 2024 à investir dans l'immobilier locatif.**
 - L'arrivée des Jeux Olympiques incite particulièrement les Français les plus modestes à se lancer dans la gestion locative (20% des personnes dont le revenu mensuel du foyer est inférieur à 2000 €, contre 12% des Français plus aisés). Sans doute sont-ils plus sensibles aux revenus supplémentaires générés par ces investissements.
- Néanmoins, l'intérêt des Français pour l'immobilier locatif se heurte à deux freins importants :
 - 1) En premier lieu, **le contexte économique reste peu favorable** pour les investissements immobiliers. Près de sept Français sur dix affirment que la situation économique actuelle (*conditions d'accès au crédit immobilier, niveau de la taxe foncière...*) les dissuade de réaliser un investissement locatif (69%, 34% sont *tout à fait* d'accord). **Et pour cause, le niveau des taux immobiliers reste une raison non négligeable de report des projets immobiliers. 65% des Français déclarent encore qu'ils pourraient remettre en question leur intention d'achat du fait des taux proposés.**
 - 2) Ensuite, la gestion locative d'un bien n'est pas sans contraintes et responsabilités qui peuvent effrayer les Français. 64% déclarent que les obligations qu'implique l'immobilier locatif les dissuadent de se lancer dans ce type d'investissement (encadrement des loyers, obligations de rénovation énergétique...). Ce frein pourrait être levé grâce à des services d'accompagnement sur ces questions. Plus d'un Français sur deux serait rassuré à l'idée d'investir dans l'immobilier locatif s'il pouvait confier la gestion de son bien à une agence (53%).
 - Il est intéressant de noter que les Français qui ont déjà investi dans l'immobilier locatif insistent encore plus sur l'apport de l'accompagnement par une agence. 68% seraient rassurés de pouvoir déléguer la gestion locative d'un bien (contre 48% de ceux qui n'ont jamais investi dans le locatif).

En conclusion, cette étude révèle plusieurs grands enseignements :

- Alors que les taux immobiliers poursuivent leur hausse et atteignent presque les 4%, les Français ne renoncent pas à concrétiser leurs projets, au contraire. Tandis que le troisième trimestre de 2023 s'achève, les projets immobiliers des Français semblent repartir, portés sans doute par le tassement de l'inflation pendant l'été. Cette tendance est néanmoins à confirmer sur le temps long : le frein des taux d'intérêt reste important et les différentes augmentations prévues sur la fin de l'année (énergie, taxe foncière...) impacteront fortement le porte-monnaie – déjà contraint – des Français.

- L'immobilier locatif est un investissement qui intéresse les Français, d'autant plus dans la période de crise économique et à l'approche des Jeux Olympiques de Paris 2024. Néanmoins, l'achat pour louer se heurte dans un premier temps au même obstacle que l'achat d'une résidence principale : les difficultés d'obtention d'un crédit immobilier. Aussi, la possession d'un bien locatif implique un certain nombre d'obligations de gestion locative qui sont une charge supplémentaire pour les Français. Si le niveau des taux d'intérêt est un frein sur lequel il n'est pas possible d'agir, les agences immobilières peuvent en revanche répondre au besoin d'accompagnement dans la gestion locative des biens.