

# “*opinion*way”

## LES FRANÇAIS ET L'IMMOBILIER – VAGUE 4

*Note de synthèse*



Décembre 2023

---

### NOTE METHODOLOGIQUE

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 **1036 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 **les 6 et 7 décembre 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. 2024, une relance difficile pour le marché immobilier

- **La crise économique actuelle a eu pour conséquence une levée de bouclier de la part des banques, avec des conditions d'acceptation de prêt durcies.** Selon les dernières données de la Banque de France, l'octroi de nouveaux crédits a en effet reculé de plus de 41% en un an<sup>1</sup>. Dans ce contexte, **près de six Français sur dix sont certains que les critères actuels pour obtenir un crédit immobilier amèneraient les banques à refuser de leur prêter de l'argent (58%)** et affirment que cela les découragerait de se lancer dans un achat immobilier (56%).
  - Les conditions d'obtention des crédits sont un frein important pour les potentiels primo-accédants. Les deux tiers des répondants qui ne sont propriétaires d'aucun bien anticipent de manière certaine un refus des banques (66%) et plus de la moitié seraient découragés d'accéder à la propriété pour cette raison (59%).
  - De même, les Français dont la situation financière serait plus fragile sont également plus pessimistes. 66% des sondés issus des catégories dites populaires sont persuadés que leur dossier ne passerait pas auprès d'une banque (contre 49% parmi ceux issus des catégories dites supérieures).
- Néanmoins, **le frein du niveau des taux continue à perdre en importance** : aujourd'hui, un tiers des interviewés (32%) affirme que les taux n'auraient pas d'impact sur un éventuel projet immobilier, un score en hausse de 6 points par rapport à décembre 2022. **Face à une crise économique qui se prolonge, l'envie de réaliser son projet immobilier se renforce et devance petit à petit les freins liés à la conjoncture.** Malgré tout, le niveau des taux demeure un frein important pour une majorité de Français. De nouveau ce mois-ci, 64% déclarent qu'ils pourraient remettre en question leur projet pour cette raison (-1 point par rapport à septembre 2023).
  - Les Français âgés de 25-34 ans notamment, à un moment charnière où on construit généralement son projet de vie, accordent moins d'importance qu'auparavant au niveau des taux. 38% déclarent qu'ils ne remettraient pas en question leur projet immobilier pour cette raison, contre 31% en décembre 2022.
  - Preuve de leur envie d'accéder à la propriété et/ou de leur résignation, même les Français les moins aisés se laisseraient moins décourager par le niveau des taux. Aujourd'hui, 38% des interviewés dont le foyer gagne moins de 2000 euros par mois ne reverraient pas leur projet immobilier pour cette raison, soit 3 points de plus qu'en septembre 2023 et 6 points de plus qu'en décembre 2022.
- **Concrètement à date, un Français sur quatre a été contraint d'annuler ou retarder des projets immobiliers à cause de la conjoncture (23%).** Ces conditions peu favorables et une crise économique qui se prolonge suscitent quelques regrets : un tiers des sondés non-propriétaires déplore de ne pas avoir investi plus tôt dans la pierre (34%). **De fait, malgré un contexte difficile pour le marché, l'investissement dans l'immobilier reste perçu comme une valeur refuge.**

---

<sup>1</sup> Source : <https://www.capital.fr/immobilier/immobilier-en-un-an-le-nombre-de-credits-accordes-a-chute-de-50-1476788>

- Les projets immobiliers des Français les plus jeunes ont été impactés tout particulièrement. 39% des personnes âgées de moins de 35 ans ont dû annuler ou retarder un projet immobilier, contre seulement 12% des personnes âgées de 50 ans et plus.
- **Dans ce contexte, le regain du marché immobilier ne semble pas s’annoncer pour 2024.** Les intentions d’achat pour l’année prochaine stagnent en effet, en comparaison avec celles pour 2023. En mars dernier 14% des interviewés déclaraient avoir l’intention d’acheter un bien immobilier en 2023 ; et aujourd’hui 15% des Français ont ce projet pour l’année prochaine.
  - Les intentions d’achat sont surtout portées par les sondés âgés de moins de 50 ans (23% contre 8% chez leurs aînés) et les parents (20%, contre 13% pour ceux qui n’ont pas d’enfants). **Signal encourageant pour 2024, les projets immobiliers progressent de 3 points auprès de ces populations.**
- **De plus les mesures gouvernementales annoncées pour redynamiser le marché ont peu d’effets,** la conjoncture économique pesant probablement davantage dans les esprits. Aujourd’hui, 23% des Français affirment que ces mesures, comme l’assouplissement des conditions d’accès au PTZ, les incitent à investir dans la pierre.
- **Ces contraintes sur les acheteurs ont des conséquences sur les vendeurs, ce qui engendre un ajustement du marché immobilier.** La Fédération nationale de l’immobilier (FNAIM)<sup>2</sup> estime une baisse des ventes sur l’ensemble de l’année 2023 à au moins 20%. Avec des acheteurs frileux ou déçus face aux banques, les vendeurs se retrouvent contraints de revoir le prix de leur bien, s’ils souhaitent attirer des acquéreurs. Un Français sur trois assure que s’il devait vendre un bien immobilier en 2024, il serait prêt à baisser son prix de vente pour trouver un acheteur (36%). Ainsi **le marché entre dans une période de transition** dans l’attente de la relance du contexte économique après une période d’accès à la propriété grandement facilité par des taux exceptionnellement bas ayant pour effet une hausse des prix.

## B. Face à un marché immobilier en difficulté et un pouvoir d’achat contraint, l’investissement et la rénovation d’un logement ‘passoire thermique’ est perçu comme une opportunité

- **A l’approche des Jeux Olympiques de 2024, leur impact reste assez limité sur l’envie des Français d’investir dans l’immobilier locatif.** En cette fin d’année, la tendance est même plutôt à la baisse : 9% des interviewés déclarent que Paris 2024 les incite à investir pour mettre en location (-4 points). Les freins évoqués dans l’étude Laforêt réalisée en septembre dernier restent sans doute bien présents : non seulement le contexte économique peu favorable, mais aussi les contraintes et responsabilités qu’implique la gestion locative.
  - L’intérêt pour l’immobilier locatif dans le cadre des JO 2024 recule notamment auprès des populations qui y étaient les plus sensibles en septembre dernier. 12% des Français dont le foyer gagne moins de 2000 euros par mois se disent incités par cet évènement pour investir dans l’immobilier locatif, soit 8 points de moins qu’en septembre.

---

<sup>2</sup> [Baromètre mensuel de l’immobilier - FNAIM](#)

- En revanche, dans un contexte de hausse des prix de l'énergie et de réglementations durcies sur les performances énergétiques des logements, les Français se montrent particulièrement attentifs au DPE (Diagnostic de Performance Énergétique). L'étude réalisée pour Laforêt en mars 2023 révèle que plus de huit personnes interrogées sur dix le regardent lorsqu'elles consultent des annonces pour des biens immobiliers (83%).

**Pourtant, face au manque de dynamisme du marché immobilier, les Français n'excluent pas de se tourner vers des biens dont le DPE ne serait pas satisfaisant.** D'une part, les logements avec un DPE dans la classe G présentent un intérêt pour les acheteurs potentiels : la majorité des sondés considère qu'aujourd'hui, **acheter un logement dit 'passoire thermique' et le rénover est une bonne solution pour investir dans l'immobilier** (52%). D'autre part, et malgré l'interdiction en place depuis le début de l'année, plus d'un sur quatre serait prêt à louer un logement avec un DPE dans la classe G s'il remplissait tous ses autres critères (28%), signe d'un certain manque de connaissance persistant sur le sujet. **Ainsi, le DPE joue aujourd'hui un rôle crucial** alors que les dispositifs légaux et commerciaux (prêts aidés, réductions appliquées par les banques...) se multiplient pour favoriser les travaux de rénovation et l'achat de biens performants.

- Le fait de rénover un logement dit « passoire thermique » serait plus envisageable pour les Français plus aisés, qui auraient sans doute davantage de moyens pour financer ces travaux (57% pour les personnes dont le foyer gagne 3500 euros et plus par mois).
- Quand il s'agit de louer un logement avec un DPE négatif, les intentions sont plus fortes dans les zones où le marché immobilier est tendu, en Île de France notamment (35% contre 28% en province).

---

En conclusion, cette étude révèle quelques grands enseignements :

- La crise économique récente a considérablement compliqué l'accès au crédit immobilier, les banques durcissant leurs critères d'octroi de prêt. Ces contraintes ont un effet désincitatif certain, notamment auprès des populations dont les dossiers seraient les moins solides. A cela s'ajoute le niveau des taux immobiliers, contrainte supplémentaire sur les projets immobiliers des Français. Dans ce contexte, les intentions d'achat immobilier stagnent pour l'année prochaine, signalant une certaine forme de prudence.
- Néanmoins, face à une crise économique qui se prolonge, la volonté de voir avancer ses projets s'impose ainsi que peut-être une forme de résignation. Sur le temps long, le niveau des taux devient un obstacle de moins en moins bloquant, notamment pour les jeunes qui construisent leur projet de vie.
- Face à ces difficultés dans le marché immobilier, l'investissement dans des logements qualifiés de « passoires thermiques » émerge comme une alternative positive pour les Français. Interdits à la location, ils sont perçus en revanche comme un bon investissement immobilier, moyennant une rénovation. L'effet d'opportunité des Jeux Olympiques 2024 pour l'immobilier locatif est en revanche moins fort, probablement du fait des contraintes de gestion de ce type d'investissement.