

La perception des Français à l'égard de l'investissement locatif et des dispositifs de défiscalisation associés

Quelle connaissance et quelle perception de l'investissement locatif ? Quels sont les dispositifs les plus connus ? Qu'attendent les Français de ces investissements ?

Etude *Harris Interactive* pour *Valority Investissement* / <http://www.valority.com>

Enquête réalisée en ligne du 12 au 15 mai 2015. Echantillon de 1 003 personnes représentatif des Français âgés de 18 ans et plus. Méthode des quotas et redressement appliqués aux variables suivantes : sexe, âge, catégorie socioprofessionnelle et région d'habitation de l'interviewé(e).

*_**

A la demande de *Valority Investissement*, pour le site <http://www.valority.com>, Harris Interactive a réalisé une enquête auprès des Français afin de mesurer leur niveau de connaissance de l'investissement locatif et leur intérêt pour ce dispositif.

Les différents gouvernements successifs ont mis en place différents dispositifs d'investissement locatif. Le Gouvernement de Jean-Marc Ayrault avait dans un premier temps porté le projet de la Ministre Cécile Duflot, avec une loi portant son nom. La « loi Duflot » a été remplacée, récemment, par « la loi Pinel ». Cette loi offre des avantages supplémentaires pour les investisseurs, leur permettant notamment de louer leurs biens acquis à leurs descendants ou ascendants. Dans le détail, ce dernier dispositif de défiscalisation permet à tout contribuable domicilié en France, acquérant entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016 un logement neuf ou en état futur d'achèvement, et qui le louerait en résidence principale à un locataire, **de bénéficier de réductions fiscales**. Cet achat ouvre ainsi le droit à une réduction d'impôt sur le revenu qui varie selon la durée de location, de 12% sur 6 ans, de 18/% sur 9 ans et de 21% sur 12 ans.

Les Français connaissent-ils l'investissement locatif et les dispositifs de défiscalisation qui le soutiennent ? Sont-ils prêts à y recourir ? Pour quelles raisons ?

Que retenir de cette enquête ?

- **L'investissement locatif et les dispositifs de défiscalisation associés bénéficient d'une bonne notoriété auprès des Français** : 67% déclarent avoir entendu parler de l'investissement locatif, 81% indiquent connaître la loi Duflot, et 69% la récente loi Pinel. Bien que leur niveau de notoriété ne soit pas faible, les lois Malraux et Monuments Historiques et la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) sont quant à elles moins connues (respectivement 43% et 33%).
- Les personnes les mieux informées concernant l'investissement locatif et les différents dispositifs d'incitation à l'investissement immobilier sont **les membres des catégories supérieures, les personnes de plus de 50 ans, les hommes et les propriétaires**.
- **Près d'un Français sur cinq (19%) déclare être intéressé par un investissement immobilier locatif en loi Pinel**. Ce sont notamment les plus jeunes qui sont les plus séduits par ces perspectives d'investissement ; 40% des 18-24 ans et 29% des 25-34 ans ont en effet mentionné être intéressés par un investissement en loi Pinel.
- Les principales raisons évoquées par les Français pouvant imaginer investir dans l'immobilier locatif sont **la constitution d'un patrimoine (cité par 53% des Français déclarant pouvoir imaginer investir dans l'immobilier locatif), l'augmentation de la retraite (48%) devant la réduction d'impôts (45%) et le placement d'argent (41%)**.
- **S'il n'y a pas de franchises préférences qui apparaissent concernant le type de logement dans lequel les Français souhaiteraient investir**, on remarque que les plus jeunes (18-24 ans) sont davantage séduits par l'investissement dans un logement étudiant (44% contre 29% en moyenne) tandis que les plus de 50 ans préfèrent l'investissement dans une résidence pour des personnes âgées (28% contre 22%).

Dans le détail :

1. Les dispositifs d'investissement locatif bénéficient d'une bonne notoriété auprès des Français

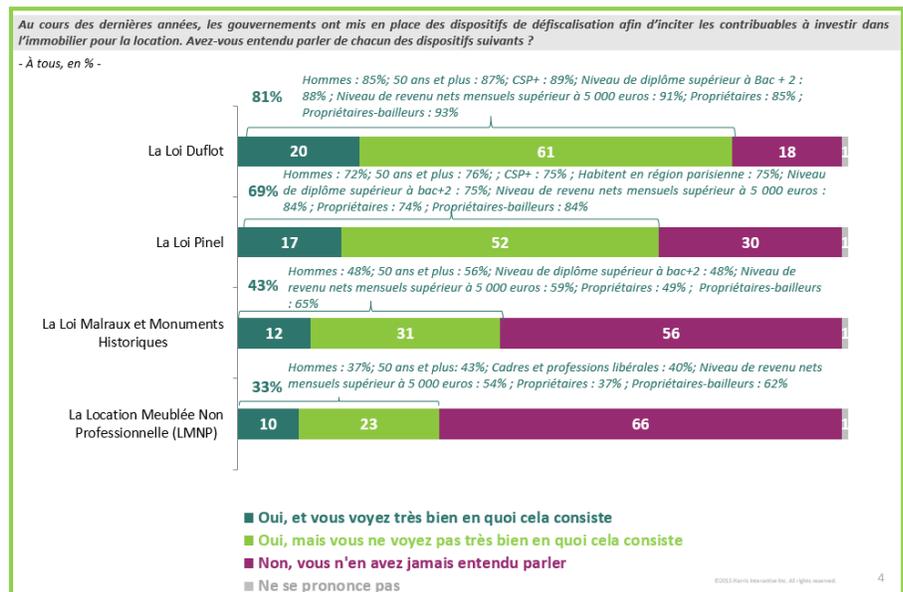
De façon générale, l'investissement locatif est plutôt relativement bien connu par les Français. **En effet, 67% des Français déclarent connaître l'investissement locatif, dont 36% déclarent voir très bien ce dont il s'agit.**

Dans le détail, ce sont les hommes (70%), les personnes de plus de 50 ans (76%), les catégories supérieures (78%) et les personnes étant déjà propriétaires (76%) ainsi que les personnes possédant déjà un bien mis en location (90%) qui déclarent le mieux connaître ce principe.

A l'inverse, les plus jeunes (18-24 ans), - qui probablement, pour la plupart d'entre eux ne sont pas encore en mesure d'investir dans un tel projet - sont ceux qui se déclarent le moins informés par l'investissement locatif (68% déclarent n'en avoir jamais entendu parler contre 33% en moyenne).

Précisément la loi Duflot bénéficie d'une plus grande notoriété que les autres dispositifs testés, même si la récente loi Pinel est déjà connue par près de 7 Français sur 10.

En effet, 81% des Français déclarent avoir déjà entendu parler de la loi Duflot, dont 20% indiquant savoir très bien en quoi cette loi consiste. La loi Pinel, pourtant relativement récente bénéficie elle aussi d'une bonne notoriété puisque 69% des Français indiquent connaître ce dispositif (dont 17% voient très bien en quoi elle consiste).



Ceux qui pourraient être le « cœur de cible » de l'investissement locatif apparaissent nettement plus informés que la moyenne par l'investissement en loi Pinel. Ainsi, 84% des personnes ayant un niveau de revenu net mensuel supérieur à 5000 euros, 74% des propriétaires et 84% des propriétaires bailleurs ont en effet mentionné avoir connaissance de la loi Pinel (contre 69% en moyenne).

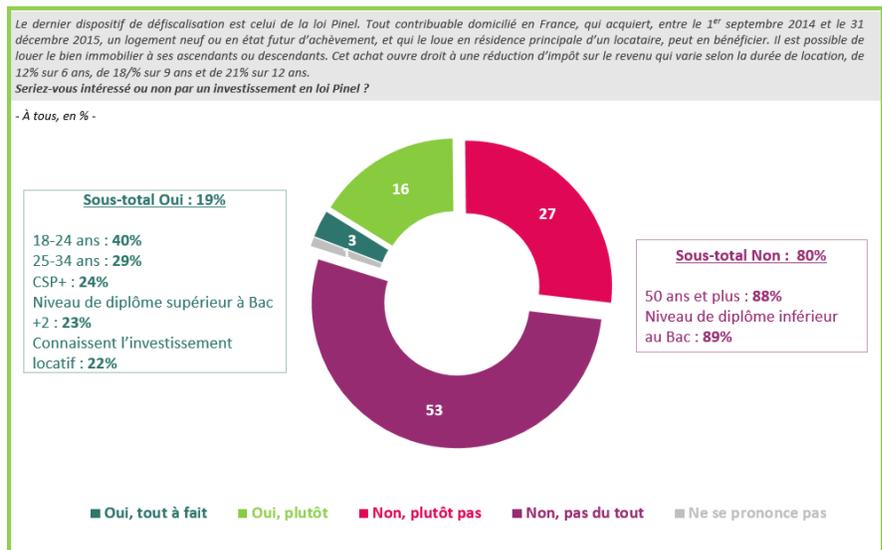
Bien que leur niveau de notoriété ne soit pas faible, les lois Malraux et Monuments Historiques et la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) sont quant à elles moins connues que les deux lois mentionnées précédemment (respectivement connues par 43% et 33% des Français).

De façon générale et parallèlement à la question de la notoriété de l'investissement locatif, les mieux informés concernant ces différents dispositifs sont les hommes, les plus de 50 ans, les catégories supérieures et les propriétaires.

2. L'investissement Pinel suscite l'intérêt de près d'1 Français sur 5 et notamment les plus jeunes et les catégories supérieures

19% des Français déclarent être intéressés par un investissement en loi Pinel, dont 3% « tout à fait » pour 16% « plutôt ». Ce sont notamment les plus jeunes qui sont les plus séduits par ces perspectives d'investissement ; **40% des 18-24 ans et 29% des 25-34 ans ont en effet mentionné être intéressés.** Les catégories supérieures et les personnes ayant un niveau de

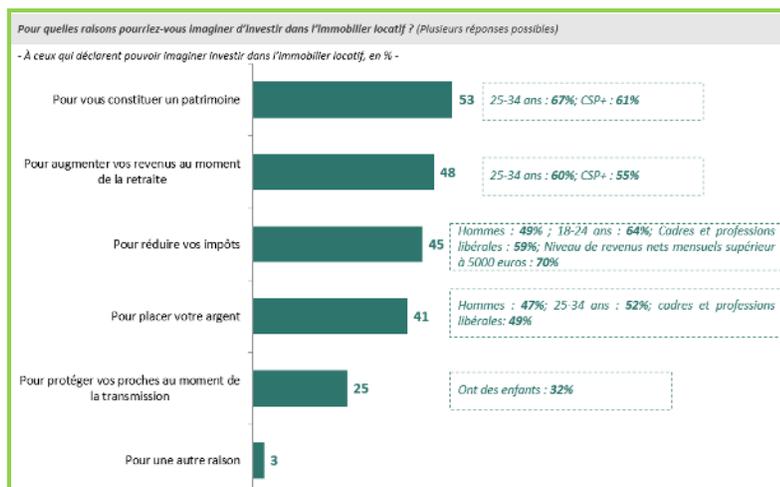
diplôme supérieur au Bac +2 se montrent également plus intéressées que la moyenne par ce dispositif (respectivement 24% et 23% contre 19% en moyenne), tandis que les personnes plus âgées font état d'un moindre intérêt. Au regard des personnes effectivement « éligibles » pour ce dispositif, cette proportion apparaît non négligeable, même si une large majorité n'affiche pas d'intérêt pour ce type d'investissement. On notera ici qu'il ne s'agit pas d'une intention d'action mais d'une déclaration d'intérêt.



3. Un investissement locatif pour constituer un patrimoine, augmenter sa retraite et réduire ses impôts

Les personnes pouvant imaginer investir dans l'immobilier locatif (soit près de 6 personnes sur 10 dans l'échantillon) citent la constitution du patrimoine (53%), l'augmentation de leurs revenus au moment de la retraite (48%), la réduction d'impôt (45%) ou encore le placement d'argent (41%) comme les éléments les plus incitatifs à l'investissement dans l'immobilier locatif.

A noter que les personnes ayant des enfants, mettent quant à elles davantage l'accent sur la protection de leurs proches au moment de la transmission (32% contre 25% en moyenne).



4. Une préférence d'investissement pour un studio meublé pour étudiant ou un logement pour un jeune couple

Plus précisément, concernant le type de bien dans lequel les Français préféreraient investir dans le cadre d'un investissement locatif s'ils en avaient les moyens, aucune préférence tranchée ne se dégage réellement, même si l'investissement dans un studio meublé-pour étudiant arrive en première position (cité par 29%) juste devant un deux pièces non-meublé pour un jeune couple (25%), un appartement trois-quatre pièces non-meublé pour une famille (23%) ou un logement meublé dans une résidence pour personnes âgées (22%).

Plus en détail, on remarque que les plus jeunes (18-24 ans) seraient davantage intéressés par un investissement dans un logement étudiant (44% contre 29% en moyenne) tandis que les plus de 50 ans sont davantage séduits par l'investissement dans un logement meublé dans une résidence pour personnes âgées (28% contre 22%). La population parisienne se déclare quant à elle plus intéressée par un deux pièces non-meublé pour un jeune couple (32% contre 25% en moyenne) et les catégories populaires par un appartement trois ou quatre pièces non-meublé pour une famille (30% contre 23%). La distinction entre les appartements meublés ou non-meublés semblent importer peu, puisque 51% déclarent préférer investir dans un meublé contre 48% dans un non-meublé.

*_**

Merci de noter que toute diffusion de ces résultats doit être accompagnée d'éléments techniques tels que : la méthode d'enquête, les dates de réalisation, le nom de l'institut – Harris Interactive-, la taille de l'échantillon.

A propos de Harris Interactive

Harris Interactive France est un acteur historique du marché des études.

Dirigé par ses fondateurs Nathalie Perrio-Combeaux et Patrick Van Bloeme, l'institut propose des approches innovantes, qualitatives et quantitatives, en France comme à l'international.

Animé par l'énergie de la passion, porté par l'innovation et convaincu que le marché est en pleine mutation, Harris Interactive accompagne ses clients face à leurs nouveaux challenges et repense avec eux le métier des études.

Depuis juillet 2014, Harris Interactive Europe (regroupant Harris Interactive France, Allemagne et UK) a rejoint ITWP (société mère de Toluna) permettant ainsi à ce groupe international d'étendre sa présence dans la filière études.

Suivez l'actualité de Harris Interactive sur www.harrisinteractive.fr, [Facebook](#), [Twitter](#) et [LinkedIn](#).

Contacts :

Harris Interactive en France :

Laurence Lavernhe - 39 rue Crozatier - 75012 Paris - Tel: 01 44 87 60 94 - 01 44 87 60 30 - llavernhe@harrisinteractive.fr

Jean-Daniel Lévy - Directeur du Département Politique & Opinion - 01 44 87 60 30 - jdlevy@harrisinteractive.fr