

Le regard des Français sur l'investissement locatif

Etude Harris Interactive pour E-tematik / www.la-loi-pinel.com

Enquête réalisée en ligne du 17 au 19 février 2015. Echantillon de 1 029 personnes représentatif de la population française âgée d'au moins 18 ans, à partir de l'access panel Harris Interactive. Méthode des quotas et redressement appliquée aux variables suivantes : sexe, âge, catégorie socioprofessionnelle et région d'habitation de l'interviewé(e).

* * * * *

Alors que la France a connu un léger recul des prix de l'immobilier en 2014, le marché du logement reste tendu, notamment dans les grandes métropoles, Paris en tête. Afin de répondre à la demande de logements, le gouvernement a pris depuis plusieurs années des mesures visant à fluidifier le marché, en particulier celui de la location. Le dispositif Pinel poursuit cet objectif en proposant une réduction d'impôts aux contribuables qui achèteraient un logement neuf en vue de le louer à un tiers en tant que résidence principale. Alors que ce dispositif est entré en vigueur le 1^{er} janvier dernier, **E-tematik, pour le site www.la-loi-pinel.com, a demandé à Harris Interactive d'interroger les Français sur le regard qu'ils portent sur l'investissement locatif, et plus particulièrement sur les villes qu'ils privilégieraient.** L'investissement locatif est-il perçu comme positif ou négatif dans le contexte actuel ? S'ils en avaient la capacité, notamment économique, dans quelles villes les Français réaliseraient-ils cet investissement ?

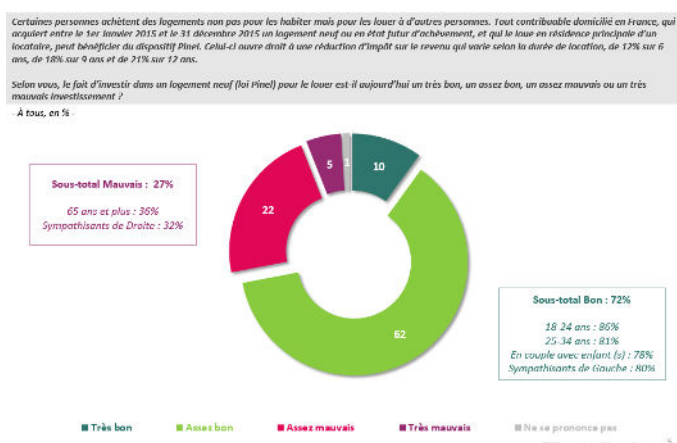
Que retenir de cette enquête ?

- Après avoir été informés des modalités d'application du dispositif Pinel afin que tous disposent d'un même niveau de connaissance, **près des trois quarts des Français (72%) considèrent l'achat d'un logement neuf en vue de le louer comme un bon investissement, et même, pour 10% des interrogés, comme un très bon investissement.** Dans le détail, les plus jeunes s'avèrent plus enclins à qualifier cet investissement de bon (86% des personnes âgées de 18 à 24 ans, 81% de celles ayant entre 25 et 34 ans), ainsi que les Français vivant en couple et ayant des enfants (78%).

Au contraire, parmi les **27% des Français**

considérant l'investissement locatif comme mauvais (dont 5% très mauvais), sont surreprésentés les plus âgés (36% des plus de 65 ans partagent cette opinion).

Par ailleurs, il apparaît peu dans cette enquête de différence statistiquement significative en fonction de la région d'habitation ou du niveau de revenus dont disposent les ménages.

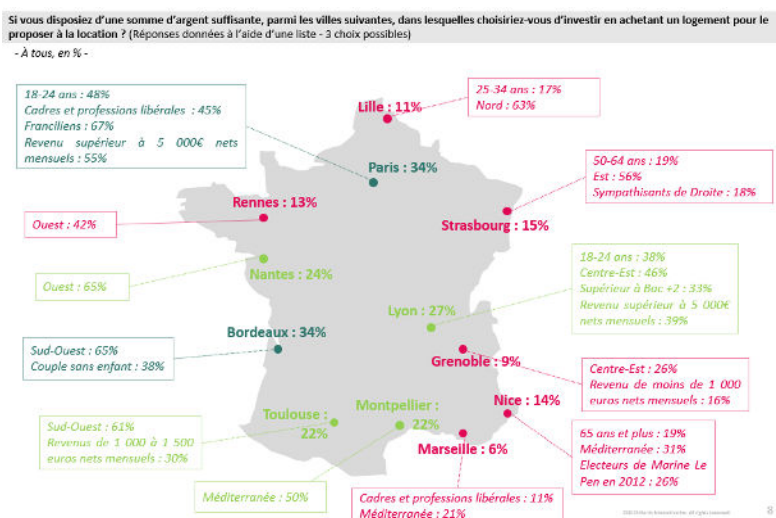


- Interrogés sur leurs préférences en termes de villes pour un investissement locatif, s'ils en avaient la possibilité économique, les Français affichent des réponses assez dispersées, même si certaines villes se détachent plus particulièrement. Alors qu'ils ne pouvaient choisir qu'au maximum trois réponses, **un tiers des Français indique Paris et Bordeaux (34% pour chacune de ces villes).** Dans le détail, la capitale attire particulièrement les plus jeunes (48% des 18-24 ans) et les personnes ayant un profil plutôt aisé (55% des personnes ayant un revenu mensuel net supérieur à 5 000 euros, 45% de celles exerçant une profession libérale ou étant cadres). De plus, et d'une façon générale, **les Français résidant dans les aires géographiques des villes proposées apparaissent davantage attirés par un investissement locatif dans la métropole la plus proche de leur lieu de vie.** Ainsi, les Franciliens sont 67% à choisir Paris et les résidents du Sud-Ouest 65% à se tourner vers Bordeaux.

Un peu en retrait de ces deux premières métropoles, **quatre autres villes recueillent la préférence de près d'un quart des Français : Lyon (27%), Nantes (24%), Toulouse et Montpellier (citées toutes les**

deux à hauteur 22%). La capitale des Gaules se distingue par sa capacité à particulièrement attirer les plus jeunes (38% des personnes âgées de 18 à 24 ans), les plus diplômés (un tiers des Français ayant un diplôme supérieur à Bac +2), ainsi que les personnes disposant des revenus les plus conséquents (39% de ceux ayant des revenus supérieurs à 5 000 euros nets mensuels). Ici encore, la variable géographique joue un rôle important, les résidents de la nouvelle région Rhône-Alpes-Auvergne étant plus enclins à choisir Lyon (46%), alors qu'un Méditerranéen sur deux se tourne vers Montpellier, 65% des résidents de l'Ouest citent Nantes parmi leurs choix et 61% de ceux du Sud-Ouest Toulouse. Par ailleurs, la « ville rose » attire 30% des personnes un peu plus modestes, vivant au sein d'un ménage dont les revenus nets mensuels sont compris entre 1 000 et 1 500 euros.

Si elles sont choisies par 15% ou moins des Français, **Strasbourg (15%), Nice (14%), Rennes (13%) et Lille (11%) s'affirment néanmoins comme des métropoles ayant un rayonnement régional important en termes d'attrait pour l'investissement locatif.** Ainsi, 56% des résidents de l'Est incluent dans leurs choix la ville alsacienne, près



d'un tiers des Méditerranéens se tourne vers Nice (31%), tout comme 42% des résidents de l'Ouest citent Rennes et 63% de ceux du Nord-Pas-de-Calais désignent Lille. Au-delà de ces spécificités géographiques, ces villes seraient choisies pour un investissement locatif par des catégories distinctes, la capitale du Nord étant citée plus que la moyenne par les 25-34 ans (17%), Strasbourg par une population plus âgée (19% des 50-64 ans) et enfin Nice par les Français les plus âgés (19% des personnes de plus de 65 ans).

Enfin, deux villes apparaissent en retrait, y compris parmi les résidents de leurs régions : Grenoble (9%, et 26% parmi les résidents de la nouvelle région Rhône-Alpes-Auvergne) et Marseille (6%, et 21% parmi les résidents des régions méditerranéennes). Néanmoins, si la ville des Alpes s'avère davantage choisie par la catégorie la moins aisée économiquement (16% des personnes vivant au sein de ménages dont le revenu mensuel net ne dépasse pas 1 000 euros), la cité phocéenne attire un peu plus les cadres et professions libérales (11%).

*_

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