Baromètre
QUALITEL

Les Français à la recherche de leur logement : entre priorités, compromis et mauvaises surprises

6e édition - 2022
3 056 personnes interrogées

ASSOCIATION QUALITEL
POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT

Ipsos

33 % Selon l'Insee, un tiers environ des ménages ont changé de logement au cours des 5 dernières années

Dans un contexte où l'habitat a pris une place centrale dans nos vies, quels ont été les critères de choix des Français ayant changé de logement il y a moins de 5 ans ?

- Quelles étaient leurs attentes ? Quels ont été les critères les plus importants aux yeux des propriétaires et des locataires ?
- Dans un parcours de recherche stressant et très concurrentiel, les propriétaires étaient-ils suffisamment bien préparés ? Quels compromis ont-ils dû faire ?
- Ont-ils eu des mauvaises surprises dans leur nouveau logement ?

MÉTHODOLOGIE

3 056 personnes
représentatives de la population française âgées de 18 ans et plus

dont

1 664 personnes
ayant changé de logement au cours des 5 dernières années (propriétaires et locataires)

Les interviews ont été réalisées via un questionnaire auto-administré en ligne du **8 au 20 avril 2022**.

Qualiscore

Un indice composite qui permet de noter sur 10 la qualité perçue du logement sur la base de 17 critères

- L'isolation acoustique
- La sécurité des immeubles, parcelles ou lotissements
- L'aération ou la ventilation
- Le niveau d'humidité
- Le niveau de consommation en énergie(s)
- La luminosité naturelle
- La qualité de la vue sur l'extérieur
- La qualité de la végétation à proximité du logement
- La qualité des installations sanitaires
- Le nombre et la taille des fenêtres
- La sécurité électrique
- Le confort thermique
- La qualité de la connexion internet
- L'adaptation du logement aux personnes handicapées et/ou âgées
- La qualité des matériaux de construction
- L'agencement intérieur
- Le niveau des dépenses hors loyer/remboursement d'emprunt

01

Choisir un logement : les critères qui comptent le plus pour les Français

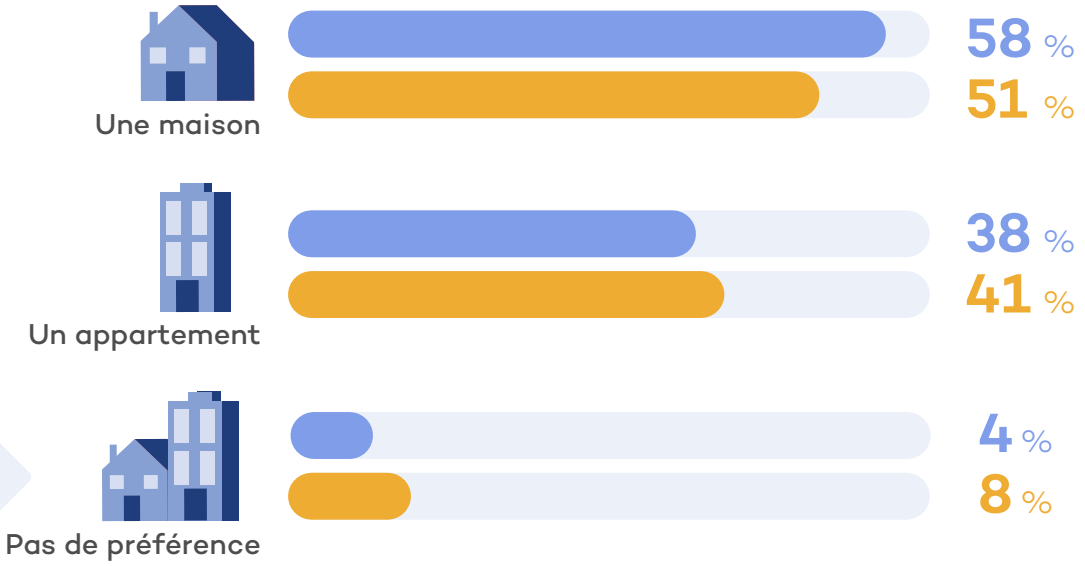
Les Français plutôt à la recherche d'une maison

Que ce soit pour un bien à louer ou à acheter, les Français ayant changé de logement il y a moins de 5 ans étaient avant tout à la recherche d'une maison, plutôt en zone urbaine qu'à la campagne.

Les propriétaires avaient une nette préférence pour les logements dans l'existant plutôt que dans le neuf, alors que les locataires n'avaient majoritairement pas de préférence.

Parmi les propriétaires, le souhait de vivre dans une maison était encore plus fort chez les jeunes de moins de 35 ans et pour les foyers avec enfants.

« Maison ou appartement ? »

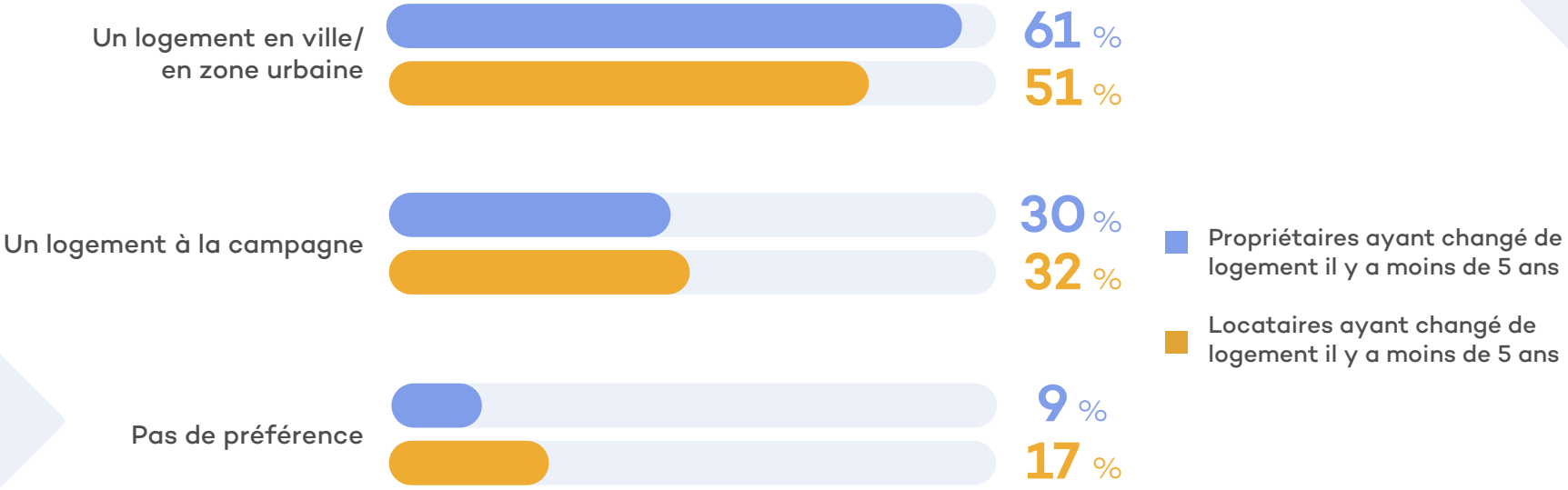


71 % pour les foyers avec enfants
75 % pour ceux avec des enfants en bas âge
64 % pour les moins de 35 ans

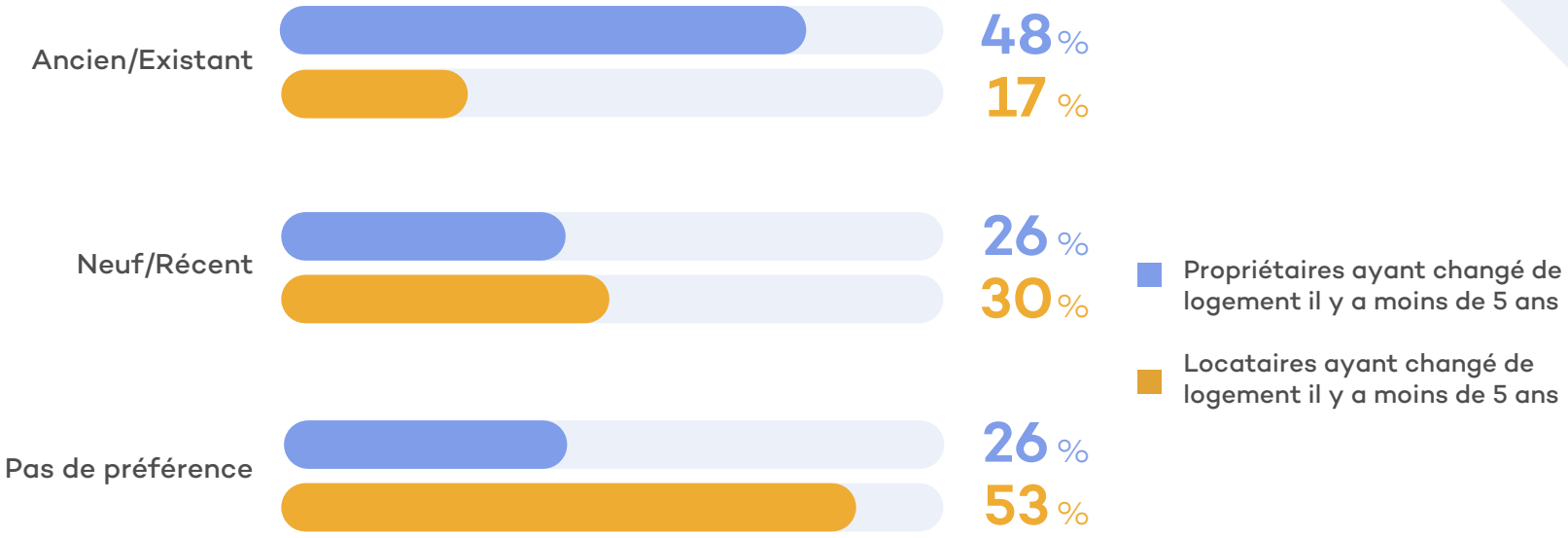
Propriétaires ayant changé de logement il y a moins de 5 ans

Locataires ayant changé de logement il y a moins de 5 ans

« Ville ou campagne ? »



« Ancien ou neuf ? »

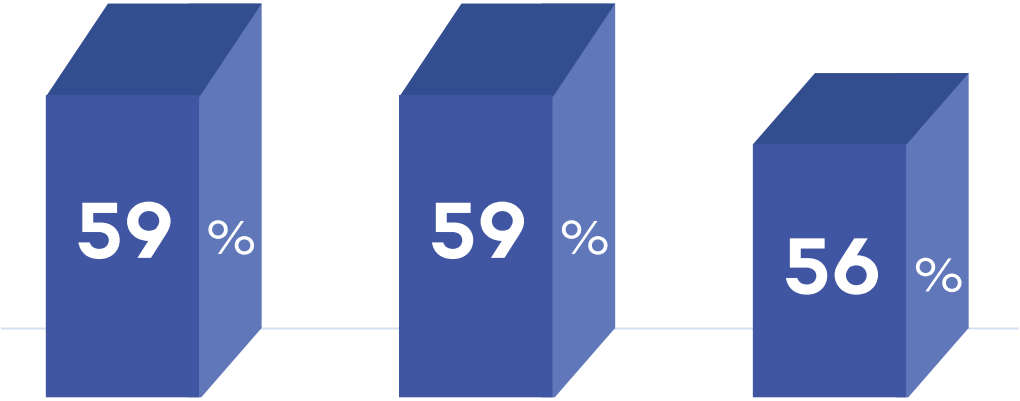


Et pour ceux qui ont acheté il y a moins de 5 ans …

Le fait de disposer d'un espace extérieur était tout aussi indispensable que le prix.

« Mes critères indispensables »

TOP 3 des critères indispensables ET sans compromis possible pour les PROPRIÉTAIRES



Le prix

Un espace extérieur (jardin/balcon/terrasse)

Le type de logement (maison/appartement)

Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

Un logement oui, si je peux garer ma voiture !

47 %

des Français propriétaires ayant acheté au cours des 5 dernières années ont considéré le parking comme un critère indispensable et c'est encore plus vrai pour ceux ayant acheté un appartement (51 %)

Les propriétaires de moins de 35 ans ont davantage fait attention au stationnement pour un véhicule électrique (15 % vs 9 % en moyenne)

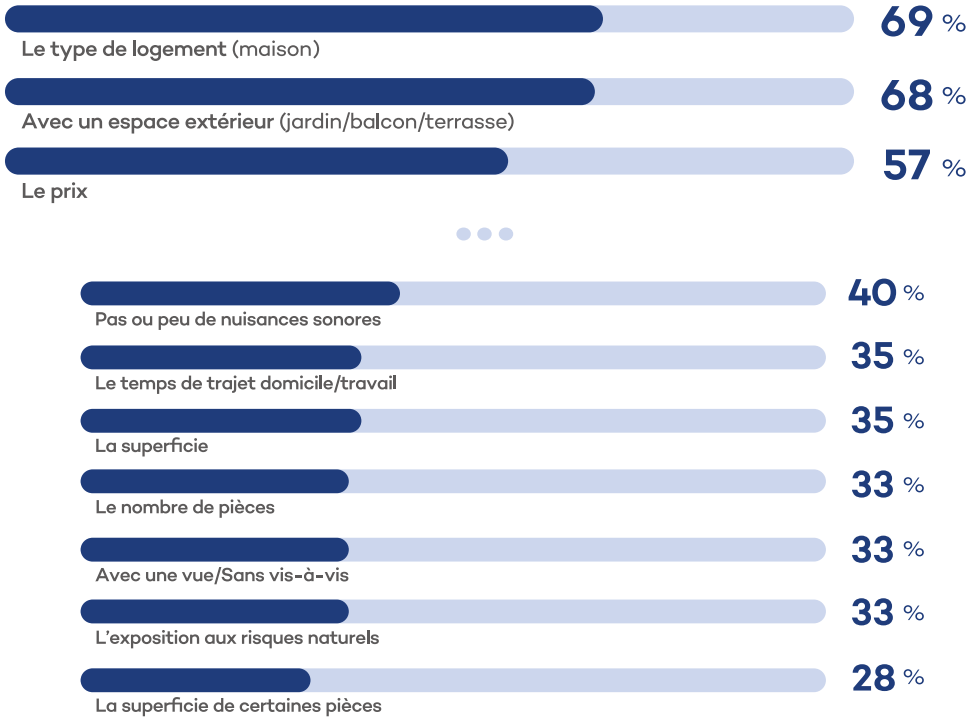
Des critères de recherche qui varient selon le type de logement

Pour les propriétaires ayant changé de logement au cours des 5 ans, le type de bien était un critère indispensable pour 69 % des personnes à la recherche d'une maison… Il ne l'était que pour 39 % de ceux à la recherche d'un appartement, signe que vivre en appartement est le plus souvent un choix par défaut.

Vivre en maison, oui, mais pas sans espace extérieur.
En appartement, ce critère était moins indispensable (47 % vs 69 %).

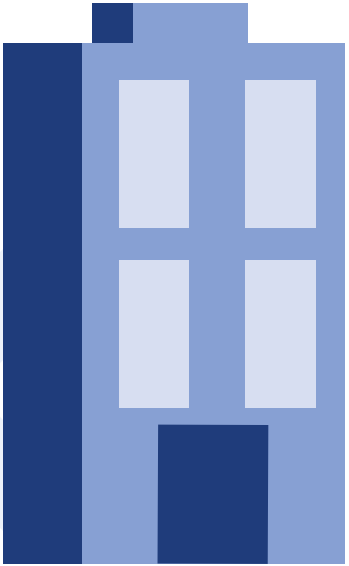
Que ce soit pour une maison ou un appartement, la superficie était un critère indispensable pour 35 % des Français seulement.
En appartement, le nombre de pièces prime sur la superficie.

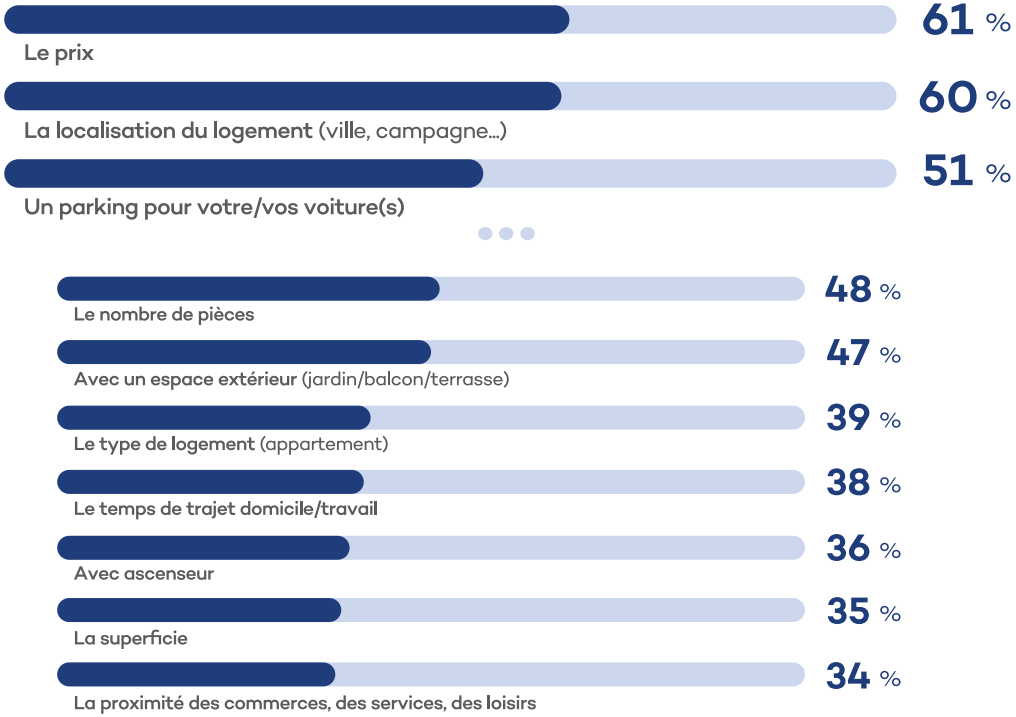
« Les critères indispensables pour l'achat d'une maison »



Base : personnes ayant acheté une maison il y a moins de 5 ans

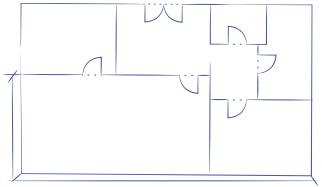
« Les critères indispensables pour l'achat d'un appartement »



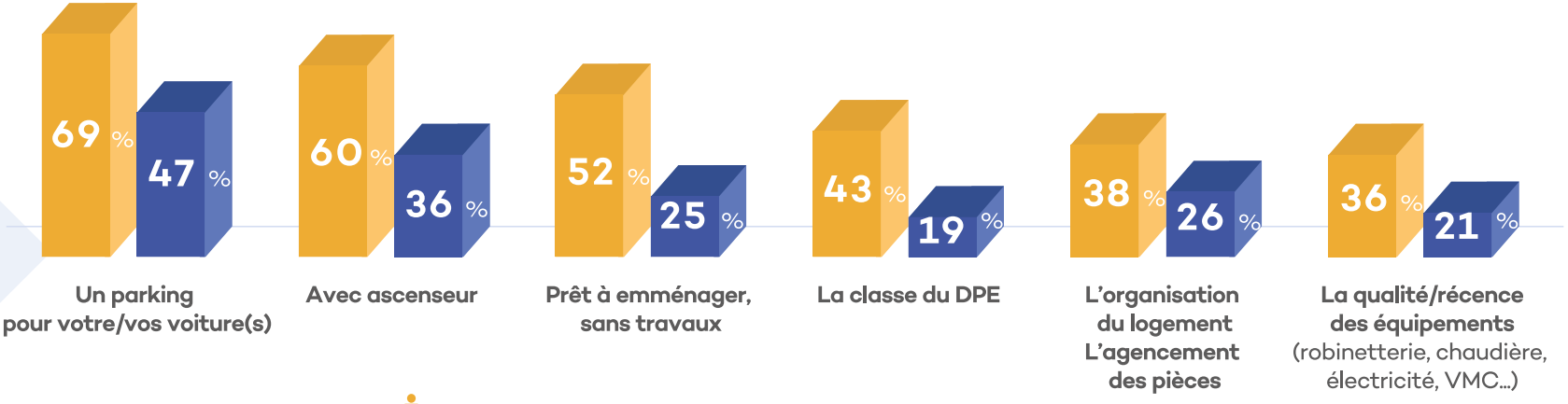


Base : personnes ayant acheté un appartement il y a moins de 5 ans

« Mes critères indispensables pour un achat sur plan »



- Personnes ayant acheté sur plan il y a moins de 5 ans
- Ensemble des personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

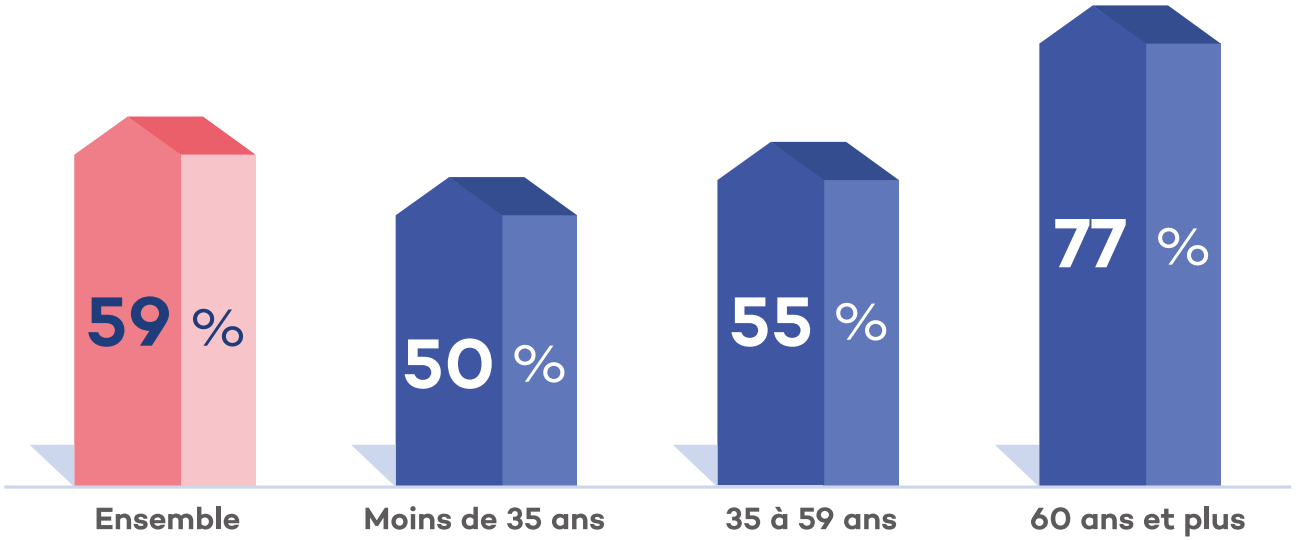


- Base de 82 personnes, résultats à interpréter avec précaution -

Un achat pour la vie…
sans penser aux vieux jours

**Plus de la moitié des propriétaires ont acheté leur logement il y a moins de 5 ans en pensant y rester toute leur vie.
Pour autant, le critère d'adaptabilité au vieillissement ou à une situation de mobilité réduite ne semble pas encore entré dans les mentalités.**

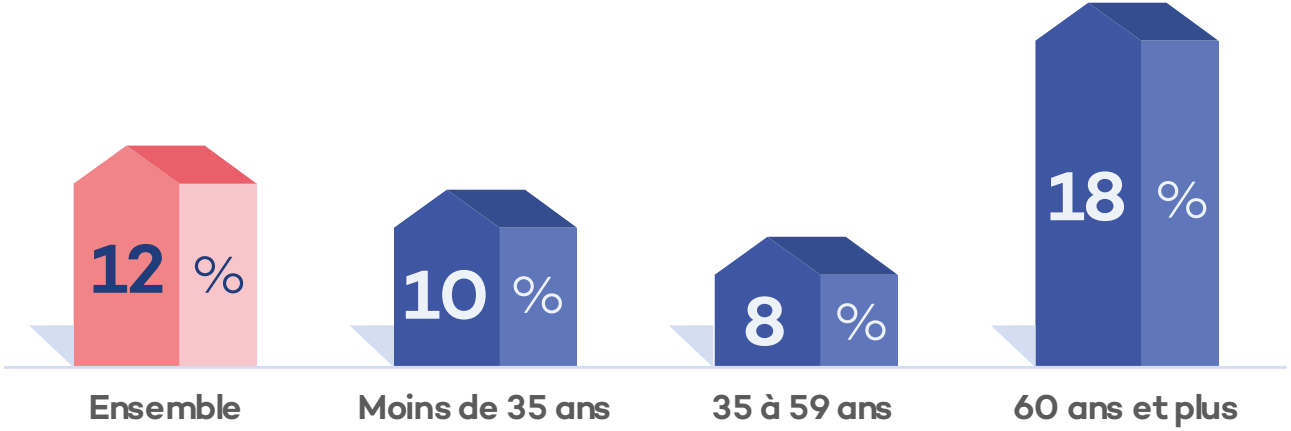
« J'ai acheté mon logement pour y rester toute ma vie »



Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

« Un logement adapté aux personnes âgées ou à mobilité réduite »

Un critère indispensable pour :



Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

02

Acheter un logement : une prise de décision rapide avec des visites peu poussées et des compromis à la clé

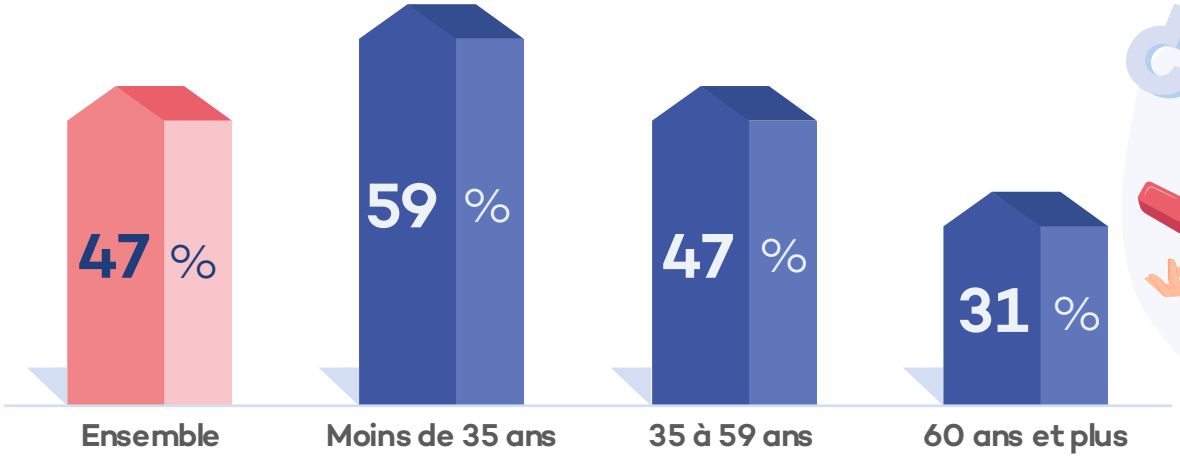
Un parcours de recherche sous pression, stressant, avec une prise de décision rapide

La concurrence était forte et la prise de décision stressante. C'est particulièrement vrai pour les jeunes de moins de 35 ans, population généralement primo-accédante.

En moyenne, les acquéreurs* ont fait 2 visites du bien avant de faire une offre, la grande majorité ayant fait 1 à 2 visites (84 %). Pourtant, 25 % auraient voulu en faire plus.

**Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans*

Dans un contexte de concurrence forte…
« oui, la prise de décision a été stressante »



Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

Nombre de biens visités en moyenne, avant d'acheter

6,4

Ensemble des propriétaires

5,8

Pour les - de 35 ans

7,8

Pour les + de 60 ans

Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

« J'ai visité le bien une à deux fois avant de faire mon offre »

84 %

Ont fait
1 à 2 visites du bien

25 %

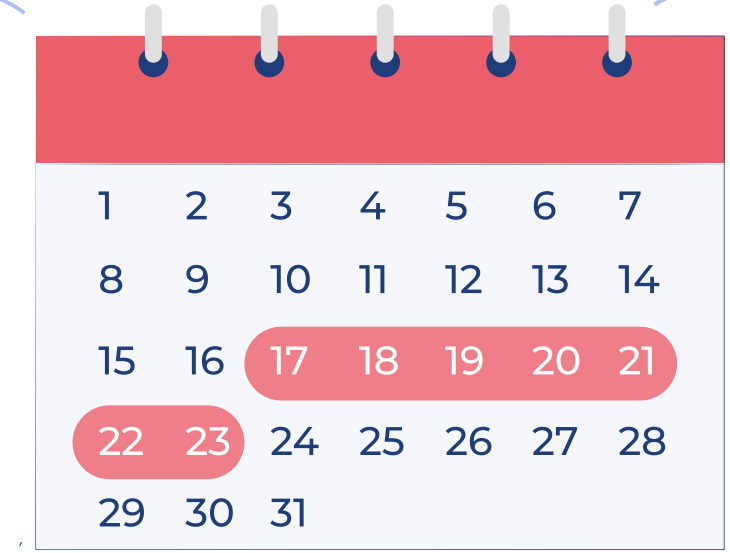
des propriétaires ayant visité leur bien ont fait 1 à 2 visites du bien ET auraient voulu en faire plus avant de prendre leur décision.

Et c'est encore plus vrai pour les moins de 35 ans (32 %) et moins vrai pour les plus de 60 ans (17 %).

Base : propriétaires ayant visité leur bien avant d'acheter

« J'ai fait une offre en moins d'une semaine »

89 %
moins d'une semaine



11 %
une semaine ou plus

Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

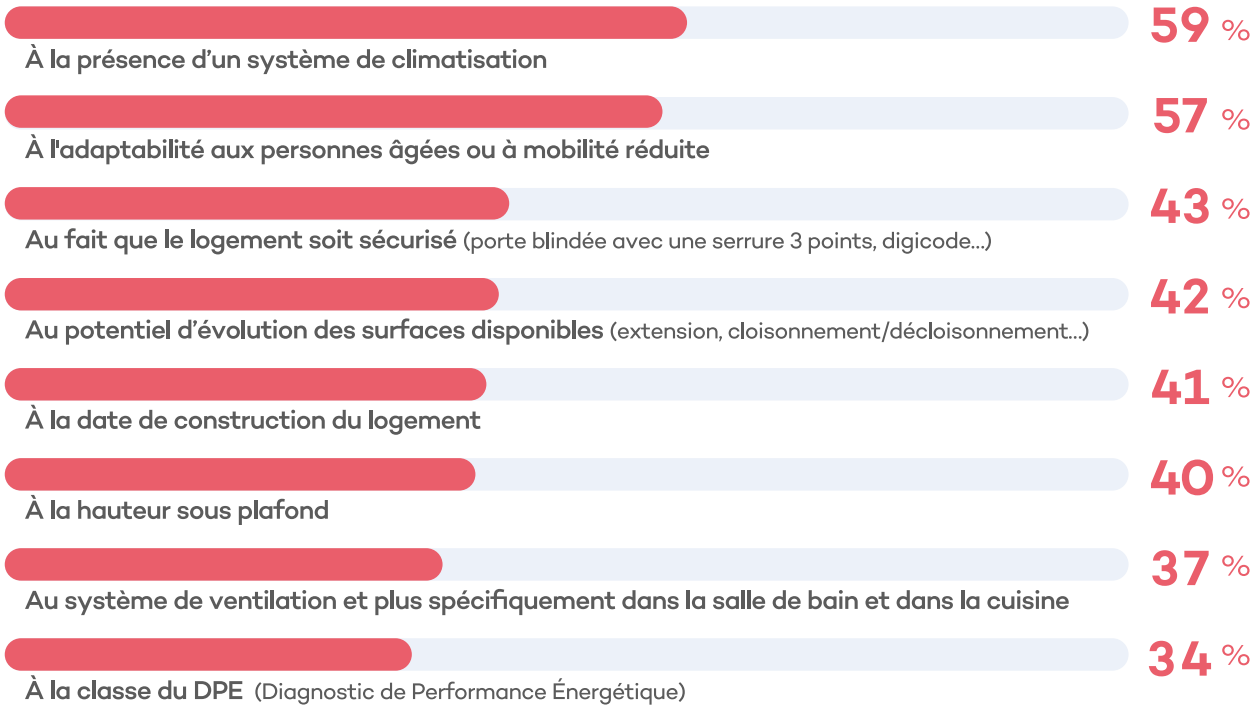
La visite, une étape décisive, mais pas suffisamment poussée

De nombreux critères, dont dépend la qualité de vie dans le logement, n'ont pas été regardés systématiquement : date de construction du logement, sécurité, classe du DPE, ventilation…

Le niveau d'attention varie selon l'âge : les propriétaires âgés de 60 ans ou plus ont été davantage vigilants lors des visites.

Les propriétaires ayant acheté un logement sur plan ont été plus attentifs aux critères liés à la qualité des logements comme la performance énergétique, la sécurité ou encore sur le fait de disposer ou non d'une certification ou d'un label.

« Pendant la visite, je n'ai pas du tout été attentif/plutôt pas attentif »

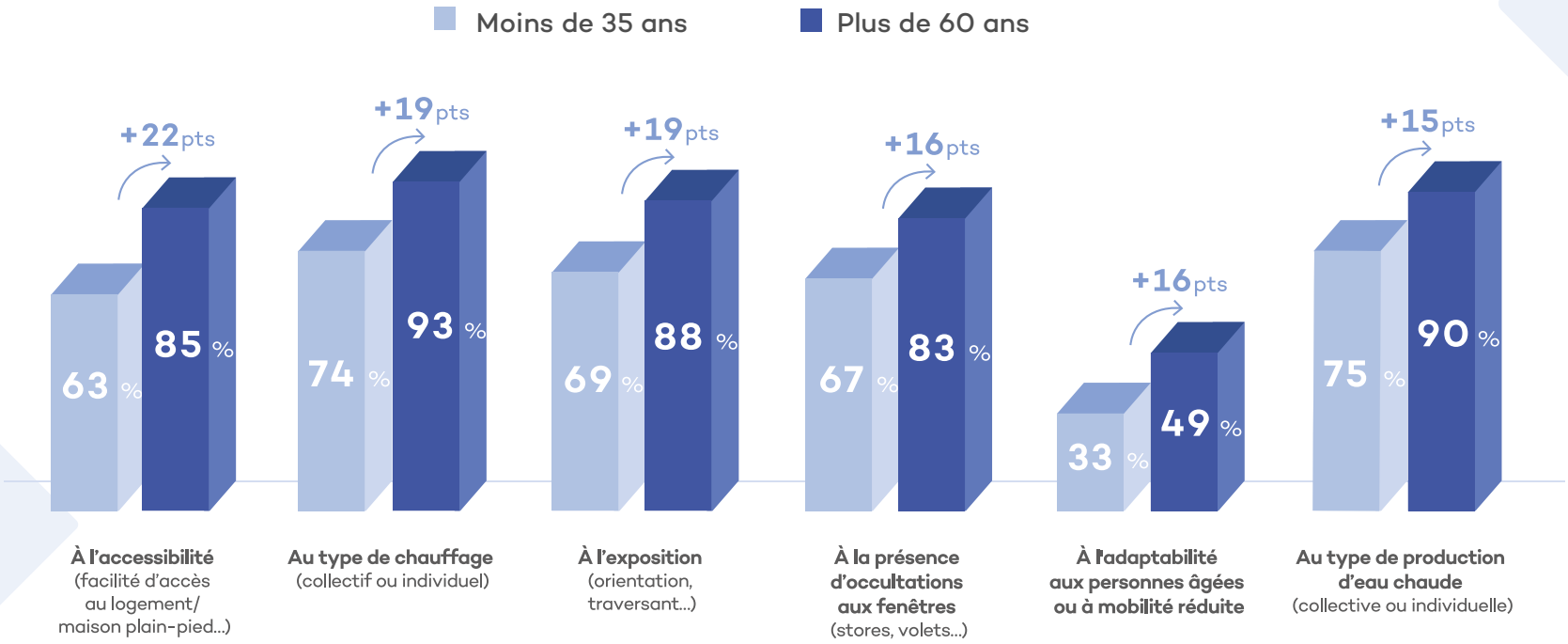


Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

« Pendant la visite j'ai été très attentif/plutôt attentif »

Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

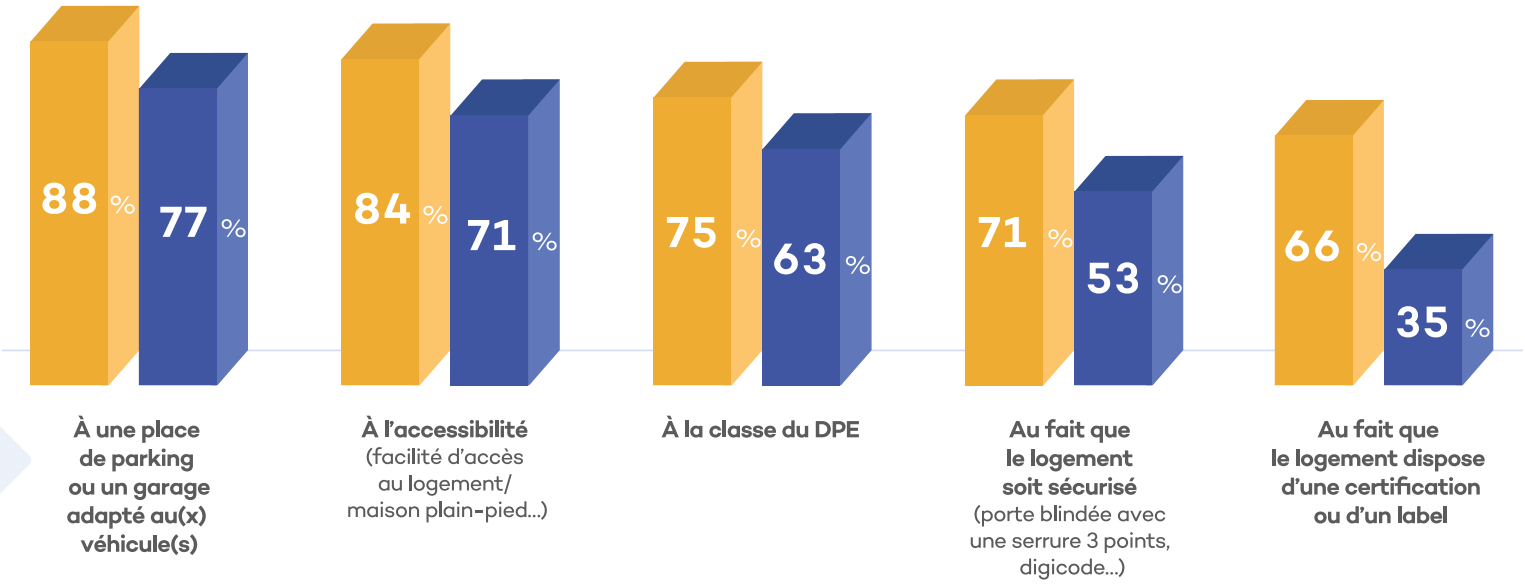
« Pendant la visite j'ai été très attentif/plutôt attentif »



Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

6 critères sur 37

« Lors de l'achat sur plan, j'ai été très attentif/plutôt attentif »



- Base de 82 personnes, résultats à interpréter avec précaution -

À l'heure des choix, les propriétaires* ont dû faire des compromis

Le prix et la superficie sont les premiers leviers d'ajustement des propriétaires : 18 % des personnes pour qui le prix était un critère indispensable ont dû faire un compromis sur ce point. Ils sont 17 % concernant la superficie.

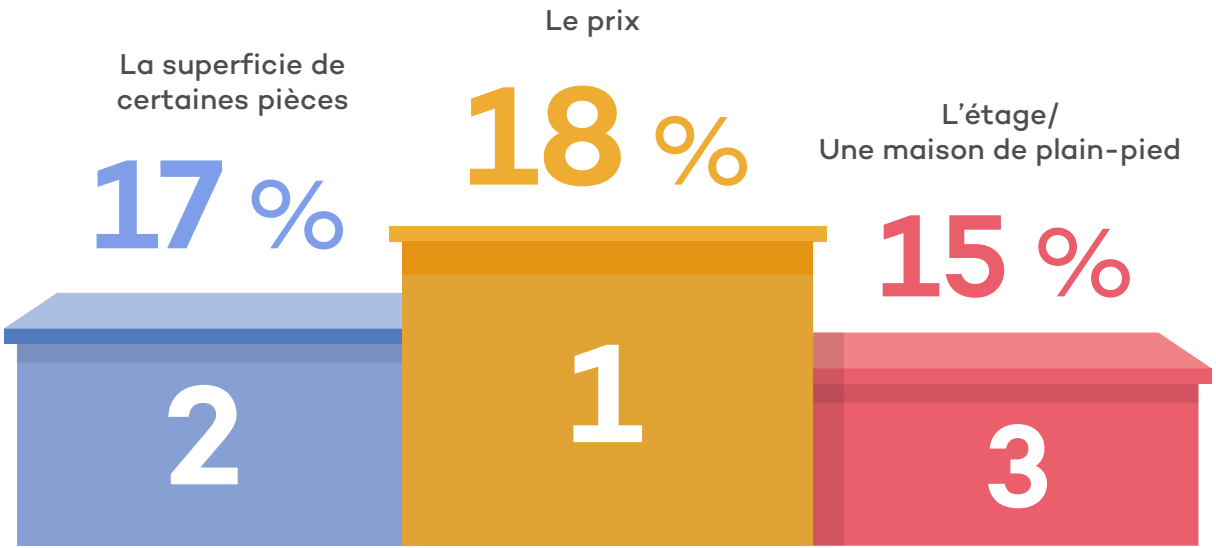
*Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

« J’ai fait des compromis »

78 %

des propriétaires interrogés ont dû faire des compromis pour le logement qu’ils ont choisi il y a moins de 5 ans, notamment les moins de 35 ans (83 %).

« Les critères indispensables ou importants pour lesquels j'ai dû faire des compromis »



Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

« J'ai dû faire des compromis sur le PRIX »

+ 12 %

en moyenne

« Le budget envisagé »

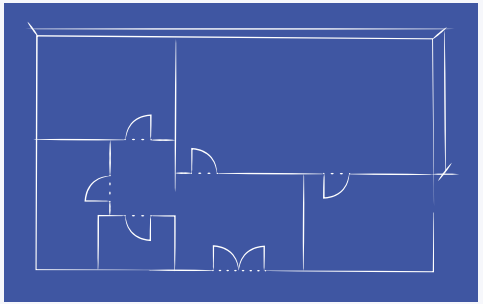
« Le budget réel »

Base : propriétaires ayant fait un compromis sur le prix

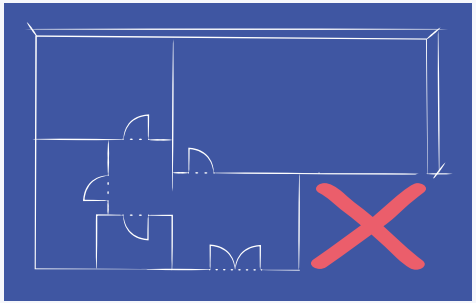
« J'ai dû faire des compromis sur la SUPERFICIE »

- 16 %

en moyenne



« Ce je que voulais »



« Ce je que j'ai eu »

Base : propriétaires ayant fait un compromis sur la superficie

03

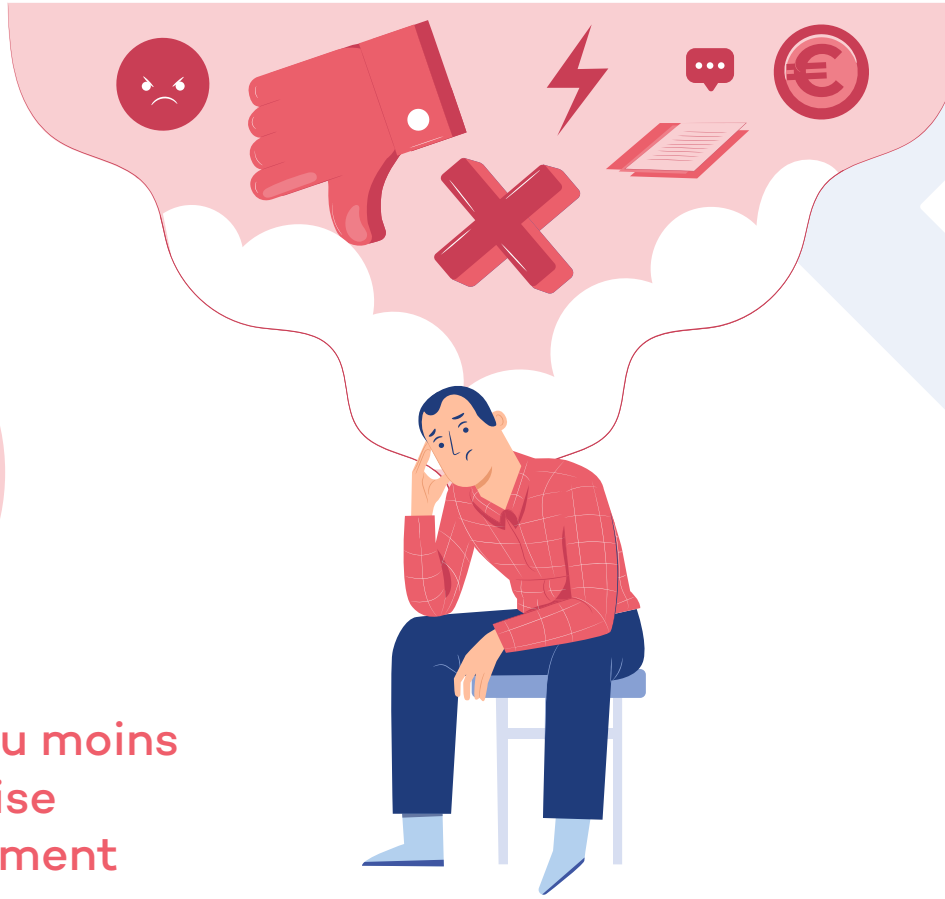
Un logement qui réserve son lot de mauvaises surprises à leurs nouveaux propriétaires

Une fois installés dans leur nouveau logement, les propriétaires n'échappent pas aux mauvaises surprises

Plus des 2/3 des propriétaires qui ont changé de logement il y a moins de 5 ans ont des mauvaises surprises dans leur logement.
Les problèmes d'isolation sont en tête de liste.

Des mauvaises surprises liées à des critères difficiles à vérifier lors des visites et qui touchent encore plus les propriétaires d'appartement : 76 % des propriétaires d'appartement sont concernés (contre 62 % pour ceux en maison) et sont encore plus touchés par le bruit et les dépenses/charges.

« Je suis gêné(e) par des aspects que je n'avais pas remarqués »



68 %

des propriétaires ont eu au moins une mauvaise surprise dans leur nouveau logement

« Je suis gêné(e) par des aspects que je n'avais pas remarqués »

TOP 5 des mauvaises surprises rencontrées par les propriétaires

#1 Le froid l'hiver 17 %

#2 Le bruit des voisins 16 %

#3 La chaleur l'été 13 %

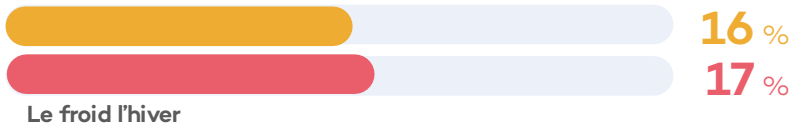
#4 Le bruit de la rue 12 %

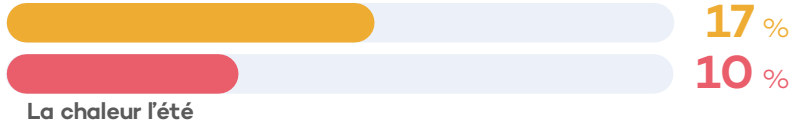
#5 Les charges, les dépenses 11 %

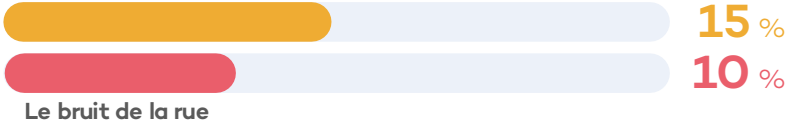
Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

« Je suis gêné(e) par des aspects que je n'avais pas remarqués »

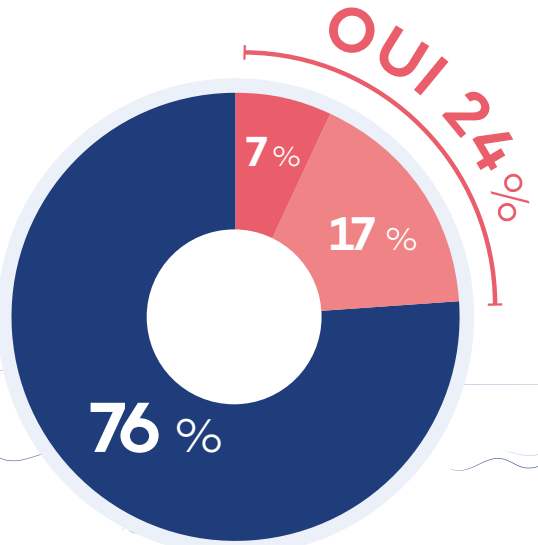
- Personnes ayant acheté un appartement il y a moins de 5 ans
- Personnes ayant acheté une maison il y a moins de 5 ans





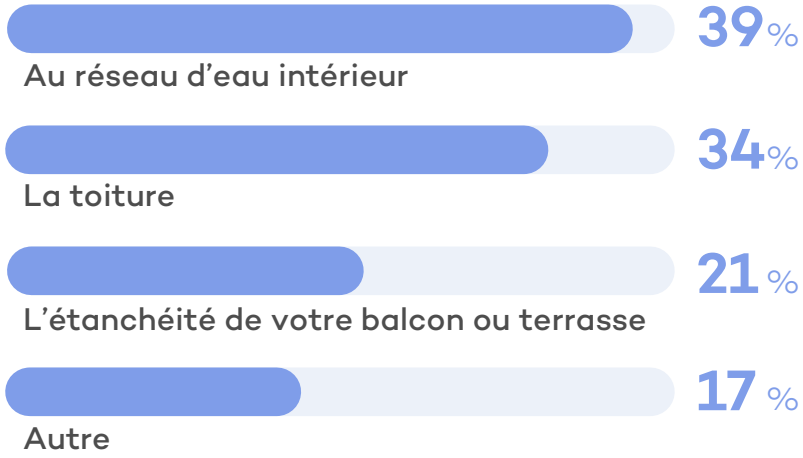


« J'ai subi un dégât des eaux »



- Oui une fois
- Oui à plusieurs reprises
- Non jamais

Lié à :

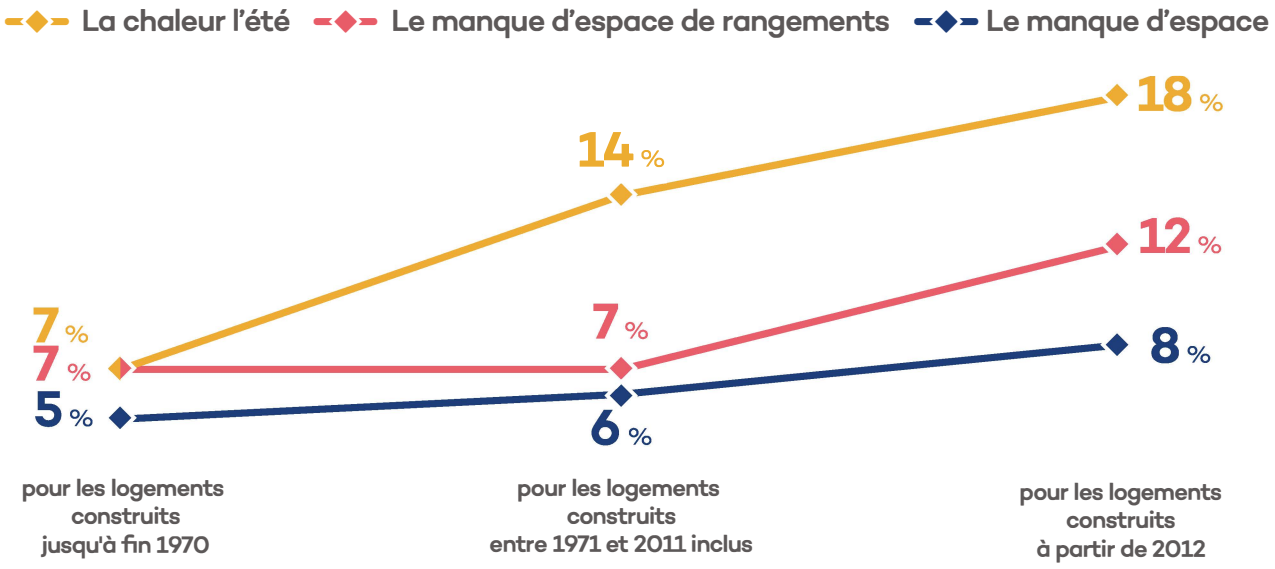


Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

La date de construction des logements se révèle être l'un des facteurs clés des mauvaises surprises

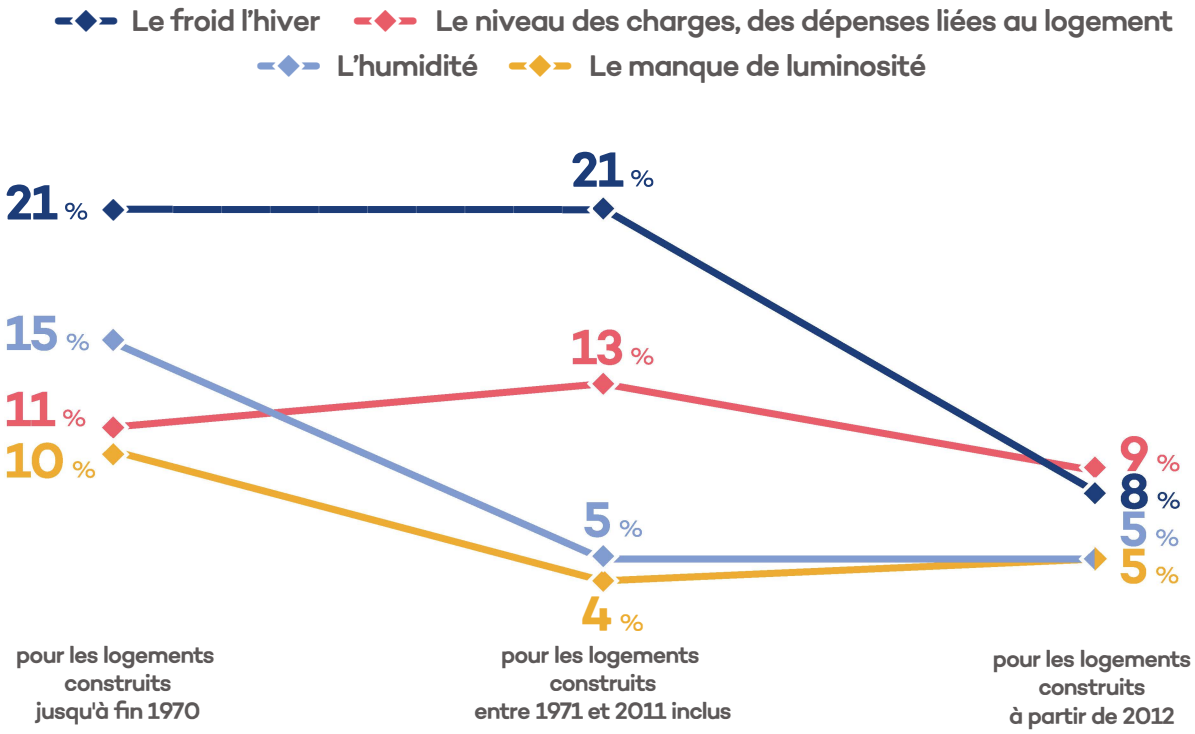
Les propriétaires ayant acquis il y a moins de 5 ans un logement récent sont davantage surpris par la chaleur l'été et le manque d'espace alors que ce sont le froid et l'humidité qui surprennent plus les propriétaires des logements anciens.

« Je suis gêné(e) par des aspects que je n'avais pas remarqués »



Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

« Je suis gêné(e) par des aspects que je n'avais pas remarqués »



Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

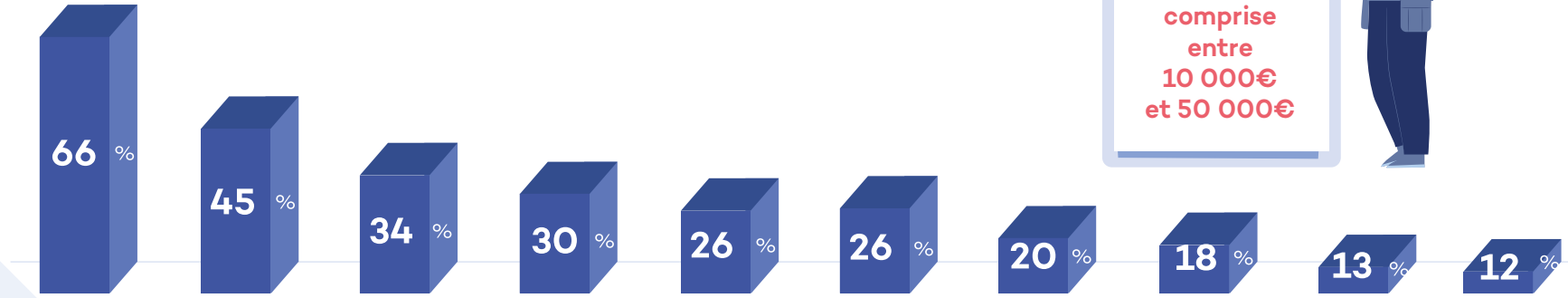
Des mauvaises surprises qui peuvent entraîner des travaux imprévus

Les travaux concernent en premier lieu l'embellissement (67 %), la réfection complète d'une ou plusieurs pièces (52 %), suivi par la réfection/remplacement d'un équipement (38 %) et la réfection de l'installation électrique (35 %).

Si la majorité des propriétaires* avaient bien identifié des travaux indispensables avant l'achat (56 %), plus de la moitié (52 %) en ont aussi découvert après l'achat.

*Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

« J'ai réalisé des travaux »



Travaux d'embellissement (peintures, revêtements des murs, sols ou plafonds)

Réfection complète d'une ou plusieurs pièce(s) (salle de bain, cuisine...)

Réfection, remplacement d'un équipement (robinetterie, VMC...)

Réfection de l'installation électrique

Remplacement des fenêtres ou portes

Remplacement de tout ou partie du système de chauffage

Réfection de l'installation de plomberie

Isolation acoustique ou thermique d'une ou plusieurs pièces

Travaux sur la toiture ou les combles

Travaux mur extérieur/ Ravalement

Des travaux réalisés pour une enveloppe comprise entre 10 000€ et 50 000€

Base : propriétaires qui ont identifié des travaux à faire avant OU après emménagement

AVANT L'ACHAT

« j'avais identifié des travaux indispensables dans mon logement au moment de l'achat »

56 %

APRÈS L'ACHAT

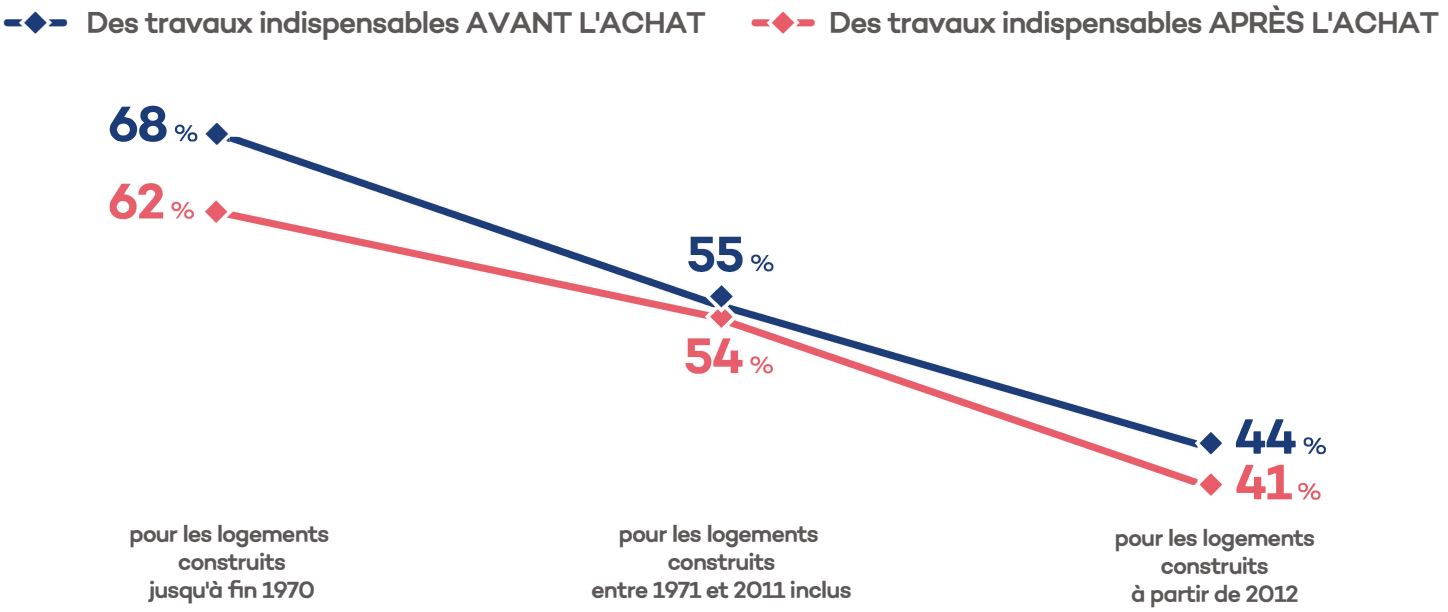
(travaux imprévus)

« j'ai identifié des travaux indispensables dans mon logement après l'achat »

52 %

Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

« Les travaux dans mon logement »



Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

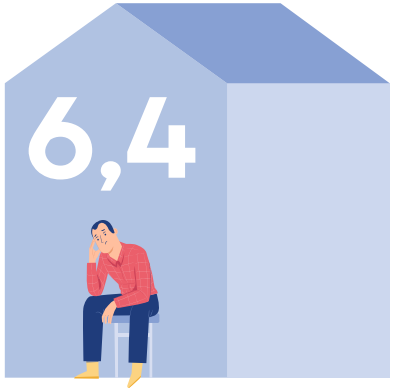
Ces mauvaises surprises ne restent pas sans conséquence(s)…

Elles ont un impact direct sur la perception de la qualité des logements et poussent la majorité des propriétaires de moins de 5 ans qui ont eu au moins 3 mauvaises surprises à vouloir changer de maison ou d'appartement (78 %).

Des mauvaises surprises qui impactent directement la perception de la qualité de son logement…

Note de satisfaction du logement sur 10 (Qualiscore)

Personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans



Personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans et qui ont eu au moins une mauvaise surprise

Personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans et qui ont eu 3 mauvaises surprises ou plus

« Je souhaite changer de logement »

44 %

des propriétaires qui ont acquis un logement il y a moins de 5 ans souhaitent en changer, dont 28% à court ou moyen terme

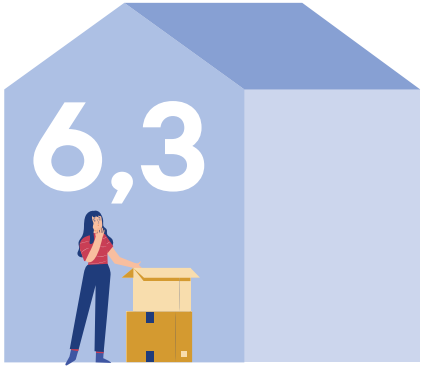
61 %
Pour ceux qui ont eu plus de 3 mauvaises surprises

66 %
Pour ceux qui ont des mauvaises surprises au sujet de l'isolation sonore

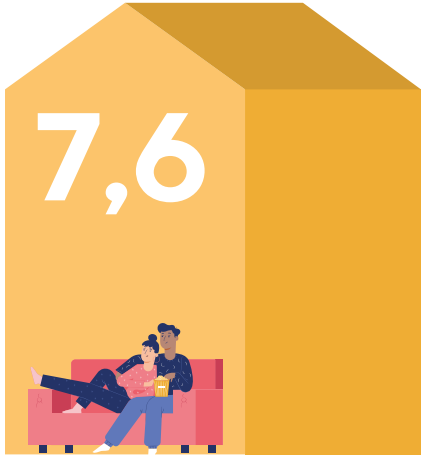
62 %
Pour ceux qui ont des mauvaises surprises au niveau des charges/des dépenses

Les propriétaires qui ne souhaitent pas changer de logement ont un Qualiscore plus élevé

Note de satisfaction du logement sur 10 (Qualiscore)



Personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans et qui souhaitent en changer



Personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans et qui ne souhaiteraient en changer pour rien au monde

Des mauvaises surprises qui auraient pu être évitées avec davantage d'attention lors des visites…

De manière générale, les propriétaires ayant changé de logement il y a moins de 5 ans et qui ont eu plusieurs mauvaises surprises après leur emménagement, avouent ne pas avoir été attentifs à certains critères et plus particulièrement à la classe du DPE (45 %) ou à l'isolation acoustique (32 %).

Des mauvaises surprises qui **auraient** pu être évitées

Propriétaires qui déclarent avoir eu au moins 3 mauvaises surprises dans leur logement.

50 % avouent ne pas avoir été attentifs à la date de construction (contre 41 % dans l'ensemble)

49 % n'ont pas fait attention au système de ventilation (contre 37 % dans l'ensemble)

41 % n'ont pas été attentifs à la qualité de la plomberie (contre 30 % dans l'ensemble)

32 % avouent ne pas avoir été attentifs à la qualité des matériaux et des équipements (contre 24 % dans l'ensemble)

Et en particulier…

45 % des propriétaires qui ont eu des mauvaises surprises sur les charges n'avaient pas été attentifs à la classe du DPE…

32 % des propriétaires qui ont eu des mauvaises surprises sur l'isolation acoustique n'ont pas été attentifs aux nuisances sonores…

Résultat :

pour leur futur achat, près de la moitié des propriétaires aimeraient être accompagnés par un professionnel du bâtiment lors des visites pour estimer et évaluer l'état du bien…

… et c'est encore plus vrai pour les propriétaires ayant eu des travaux imprévus et ceux ayant eu au moins 3 mauvaises surprises !

55 %

Base : personnes ayant acheté un logement il y a moins de 5 ans

Retrouvez les résultats de l'étude sur qualitel.org/barometre-qualitel-2022

Groupe Qualitel

@GroupeQualitel

Groupe Qualitel

Groupe Qualitel

Contacts presse

Le Bonheur est dans la Com'
Ingrid Launay-Cotrebil
launay@bcomrp.com
01 60 36 22 12

FT&Consulting
Franck Thiebaux
franckthiebaux@ft-consulting.net
06 73 76 74 98

Illustrations conçues par Freepik

Baromètre QUALITEL

ASSOCIATION QUALITEL POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT

Ipsos