

Communiqué de presse
Paris, le 13 octobre 2022

6^{ème} édition du Baromètre Qualitel

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

Comme chaque année, le Baromètre QUALITEL, réalisé en partenariat avec IPSOS, s'intéresse à la satisfaction des Français par rapport à leur logement. Or, en la matière, l'étape du choix du nouveau domicile est cruciale. L'Association QUALITEL a ainsi décidé de consacrer la 6^{ème} édition¹ de son baromètre annuel au parcours de recherche et de sélection du logement, avant, pendant et après : quels critères indispensables au départ, quels compromis finalement concédés, quelles [mauvaises] surprises à l'arrivée...

Focus sur les principaux retours exprimés par les acquéreurs ayant changé de logement depuis moins de 5 ans (étude complète disponible [ici](#)).

MAISON OU APPARTEMENT, VILLE OU CAMPAGNE... : LE LOGEMENT IDEAL, AU DEPART

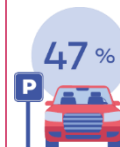
Au tout début de leur parcours de recherche, les futurs acquéreurs envisageaient plutôt :

- **Une maison**, pour 58 % des répondants, vs 38 % préférant un appartement ;
- **En zone urbaine**, pour 61%, vs 30 % préférant la campagne ;
- **Dans l'ancien**, pour 48 %, vs 26 % préférant acheter dans le neuf.

Mais au-delà de cet idéal, certains critères indispensables n'auraient selon eux pu faire l'objet d'aucun compromis, à commencer par le prix et la présence d'un espace extérieur, cités par 59 % des personnes interrogées, suivis par le type de logement, maison ou appartement, cité par 56 %.

Des priorités qui varient selon le bien acheté :

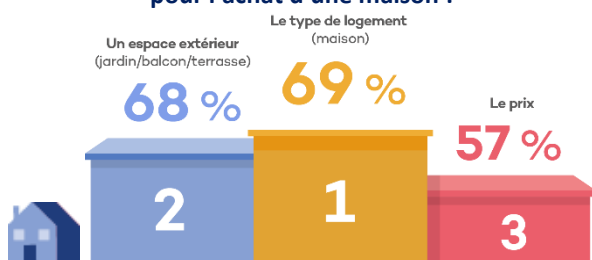
Qui dit logement... dit voiture :



47 %

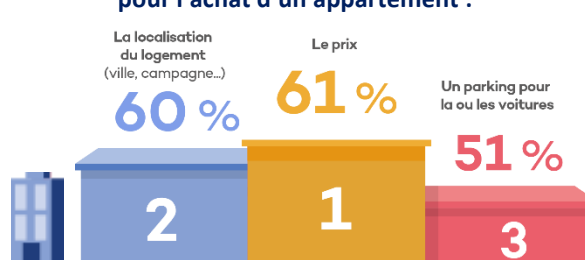
Pour 47 % des Français, propriétaires ayant acheté au cours des 5 dernières années, le parking était un critère indispensable pour la recherche de leur logement.

Top 3 des critères indispensables pour l'achat d'une maison :



Crédit : Illustration conçue par Freepik

Top 3 des critères indispensables pour l'achat d'un appartement :



Crédit : Illustration conçue par Freepik

En revanche, pour une maison comme pour un appartement, **la superficie n'est citée comme critère indispensable que par 35 % des répondants**. Et en appartement, le nombre de pièces prime même sur l'espace.

L'adaptabilité du logement aux personnes âgées ou à mobilité réduite n'est citée quant à elle comme critère indispensable que par 12 % des répondants (18 % des 60 ans et +). **Pourtant, 59 % des acquéreurs sondés déclarent avoir « acheté [leur] logement pour y rester toute [leur] vie ».**

¹ Enquête réalisée en avril 2022, auprès de 3 056 personnes, dont 1 664 ayant changé de logement au cours des 5 dernières années. Les chiffres présentés dans ce communiqué de presse portent uniquement sur les propriétaires ayant changé de logement il y a moins de 5 ans.

APRES LE REVE... : LA REALITE DE LA RECHERCHE

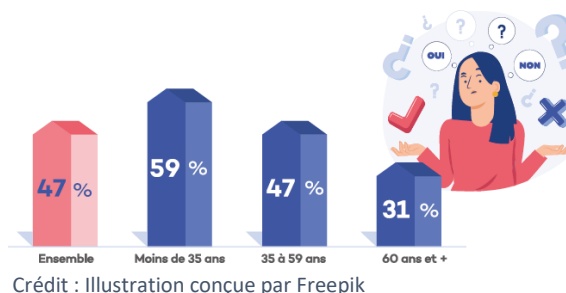
Une fois le logement idéal défini, il s'agit de le trouver. C'est à ce moment que les choses se compliquent.

Le parcours de recherche se fait souvent sous pression, les acquéreurs devant faire face à une concurrence forte. La prise de décision peut s'avérer stressante, en particulier pour les jeunes de moins de 35 ans, souvent primo-accédants.

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

La prise de décision est également très rapide :

- 84 % des acquéreurs ont visité 1 à 2 fois le bien avant de faire une offre ;
- Pourtant, 25 % auraient voulu pouvoir le visiter à nouveau avant de prendre leur décision ;
- 89 % des acquéreurs ont fait leur offre en moins d'une semaine.



Et les visites ne sont pas forcément suffisamment poussées. Ainsi par exemple, de nombreux critères, dont dépend la qualité de vie dans le logement, n'ont pas été systématiquement regardés : date de construction, niveau de sécurité, classe du DPE, ventilation... Toutefois, les acquéreurs ont été particulièrement attentifs à certains critères, à commencer par les vitrages et l'état général des fenêtres, cités par 88 % des répondants, la superficie des pièces (87 %), leur organisation et agencement, l'état des murs (présence de fissures ou de moisissures), le type de chauffage (individuel ou collectif)..., tous cités par 86 % des répondants.

Enfin, à l'heure des choix, 78 % des acquéreurs ont dû faire des compromis. Et dans ce cas, même les critères les plus indispensables ou importants au début de la recherche, peuvent être concernés. En tête :

- **Le prix, pour 18 % des acquéreurs**, avec un prix d'achat de 12 % en moyenne plus élevé que le budget initial envisagé ;
- **La superficie de certaines pièces, pour 17 % des acquéreurs**, avec une perte sur la superficie globale de 16 % en moyenne du nombre de m² envisagés au départ.

A L'ARRIVEE : DES MAUVAISES SURPRISES POUR UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES INTERROGES

Plus des 2/3 des propriétaires déclarent avoir eu au moins une mauvaise surprise une fois installés : 68 % se disent ainsi gênés par des aspects qu'ils n'avaient pas remarqués lors des visites. En top 5 :

- Le froid l'hiver, pour 17 % ;
- Le bruit de la rue, pour 12 % ;
- Le bruit des voisins, pour 16 % ;
- Les charges, les dépenses, pour 11 %.
- La chaleur l'été, pour 13 % ;

Des mauvaises surprises qui peuvent entraîner des travaux imprévus : si la majorité des propriétaires avait bien identifié des travaux indispensables avant l'achat (56 %), plus de la moitié (52 %) en ont aussi découverts après l'achat.

Globalement, 66 % des répondants ont réalisé des travaux d'embellissement (peintures, revêtements, etc.), 45 % la réfection complète d'une ou de plusieurs pièces, 34 %, la réfection ou le remplacement d'un équipement, etc.



Ces mauvaises surprises ne sont pas sans conséquence :

- **La qualité perçue** : alors que le Qualiscore² est de 6,8 /10 au global, pour toutes les personnes ayant acheté leur logement il y a moins de 5 ans, il n'est que de 6 pour celles ayant eu 3 mauvaises surprises ou plus ;
- **Le temps resté dans le logement** : 44 % des propriétaires souhaitent en changer, dont 28 % à court ou moyen terme. Un chiffre qui monte à 61 % pour ceux qui ont eu de nombreuses mauvaises surprises.

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

Note de satisfaction sur 10 du logement (Qualiscore)*



Credit : Illustration conçue par Freepik

Et pourtant, certaines de ces mauvaises surprises auraient pu être évitées avec davantage d'attention lors des visites. Ainsi par exemple :

- 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'avaient pas été attentifs aux nuisances sonores**.

Enfin si c'était à refaire, pour un futur achat, près de la moitié des propriétaires (47 %) aimeraient être accompagnés par un professionnel du bâtiment lors des visites pour évaluer l'état du bien. Une tendance qui se vérifie encore plus pour les propriétaires ayant eu plusieurs mauvaises surprises et pour ceux ayant dû réaliser des travaux imprévus (55 %).

Tous les résultats de l'étude [ici](#)

À propos du groupe QUALITEL :

Depuis près de 50 ans, l'Association QUALITEL fait progresser, aux côtés des professionnels du logement, la qualité de l'habitat neuf et existant et participe à sa valorisation auprès des usagers.

Elle exerce pour cela 4 missions complémentaires : l'information du grand public, la certification de la qualité et des performances du logement au travers de la marque NF Habitat – NF Habitat HQE, la formation, l'évaluation et l'expertise. Elle développe également des programmes de recherche pour mieux comprendre les problématiques liées au bâtiment et anticiper les évolutions techniques et les attentes des occupants.

Indépendante depuis sa création en 1974, l'Association QUALITEL est une structure unique en France. Son conseil d'administration rassemble tous les acteurs concernés par le logement : associations de consommateurs, organisations professionnelles impliquées dans l'habitat et pouvoirs publics.

www.qualitel.org

[f](#) Groupe Qualitel - [t](#) Groupe Qualitel - [in](#) Groupe Qualitel

² Qualiscore : indice composite permettant de noter sur 10 la qualité perçue du logement, sur la base de 17 critères.