



Logement étudiant : un parcours toujours plus compliqué pour les jeunes et des propriétaires en quête de réassurance

Rapport de résultats étude multi-cibles réalisé par Ipsos pour BNP Paribas

Juin 2019

Vos contacts Ipsos :

Sarah DUHAUTOIS, Directrice adjointe, sarah.duhautois@ipsos.com

Hélène DELPONT, Client Officer, Helene.Delpont@ipsos.com

Delphine LESTAGE, Chargée d'études, delphine.lestage@ipsos.com

GAME CHANGERS



MÉTHODOLOGIE



ECHANTILLON

Construit selon la **méthode des quotas** (sexe, âge, profession de la personne de référence du foyer, région et catégorie d'agglomération)



CIBLE INTÉRROGÉE

- Un échantillon de **1000 personnes représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus.**
- Un sur-échantillon de **parents de jeunes âgés de 18 à 25 ans**
- Un sur-échantillon **d'étudiants âgés de 18 à 25 ans**
- Un sur-échantillon **d'investisseurs locatifs**



TERRAIN

Interviews auto-administrées réalisées **en ligne** par Ipsos pour BNP Paribas, via l'Access panel d'Ipsos

Du **24 au 30 mai 2019**

MÉTHODOLOGIE - Cibles



Grand Public
(âgé de 18 ans et +)

1000 répondants



Investisseurs locatifs
(qu'ils soient propriétaires d'un logement déjà loué ou qu'ils aient l'intention de louer)

586 répondants



Parents de jeunes
(âgés de 18-25 ans)

216 répondants



Etudiants
(âgés de 18 ans à 25 ans, qu'ils travaillent ou non pour financer leurs études)

420 répondants

SOMMAIRE

- Le logement, un poste de dépenses important pour les Français p.7
- Une difficulté grandissante à trouver un logement p.12
- Les garanties au cœur du processus de sélection des locataires p.22
- Une méconnaissance des dispositifs de garantie existants p.29
- Des propriétaires en quête de réassurance p.33

Principaux enseignements (1/2)

- Le logement apparaît dans le trio de tête des dépenses chez les Français, et c'est même la **première source de dépenses pour les parents et les étudiants**.
- D'ailleurs, **28% des étudiants déclarent avoir rencontré des difficultés à payer leur loyer**.
- Parmi les investisseurs qui **ne louent pas leur logement**, **13% l'expliquent par la peur des impayés**. D'une manière plus générale, les Français estiment à 25% la proportion de loyers impayés sur la totalité des loyers perçus en France alors qu'ils n'en représentent que 3% : une **réalité donc largement surestimée par les Français**.
- **7 Français sur 10 considèrent qu'il est difficile de trouver un logement**, et 1 Français sur 4 que c'est même *très difficile*.
- Pour **2/3 des Français**, trouver un logement est même de plus en plus difficile.
- Près de **9 Français sur 10** considèrent qu'il est **particulièrement difficile pour les jeunes de trouver un logement**. D'ailleurs, **4 étudiants sur 10 ont eu des difficultés à trouver le logement** dans lequel ils habitent actuellement.
- Pour environ la moitié des Français, **ces difficultés à trouver un logement s'expliquent** par leur prix, mais aussi par **les cautions et les garanties demandées par les propriétaires** (citées par 6 parents sur 10 et près de 6 étudiants sur 10).

Principaux enseignements (2/2)

- L'étude montre que **les garanties sont au cœur du processus de sélection des locataires** : elles sont massivement demandées par les propriétaires, devant le salaire ou encore une situation stable.
- En particulier lorsqu'il s'agit de choisir **parmi des dossiers d'étudiants**, les **garanties sont le premier critère de sélection des propriétaires** (près de 3 sur 10 le citent en premier, deux fois plus que le fait d'avoir un salaire)
- D'ailleurs, **1/3 des Français ont déjà renoncé à chercher un logement**, et 19% d'entre eux ont renoncé précisément à cause de garanties trop contraignantes.
- Les Français ne semblent guère au fait de l'existence des organismes pouvant se porter garants en cas d'absence de garantie personnelle : en moyenne, **40% ne savent pas qu'un organisme peut se porter caution**, et les étudiants encore moins que les autres.
- Lorsqu'on leur cite des noms d'organismes de caution, **plus de la moitié des Français, des locataires et 2/3 des étudiants n'en connaissent aucun.**
- Par ailleurs, **8 Français sur 10 considèrent que les banques ont un rôle important à jouer pour favoriser l'accès au logement**, quasiment au même niveau que les propriétaires mais devant l'Etat, les promoteurs immobiliers et les agences.
- **78% des investisseurs et 55% des parents feraient confiance à une banque si elle se portait garante.** En revanche, un besoin de pédagogie demeure : près d'1/4 des parents et 14% des investisseurs ne savent pas répondre à cette question. ■

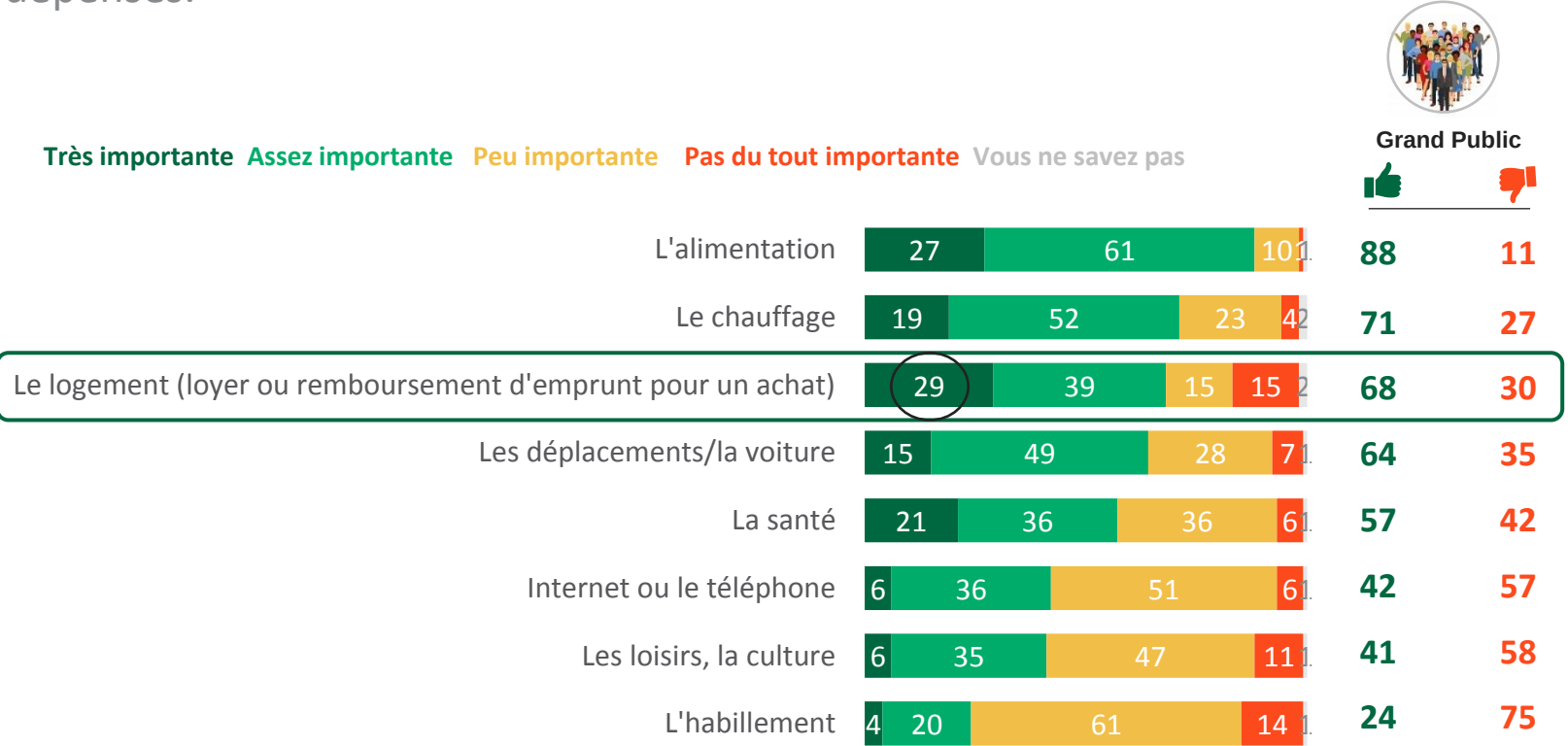


LE LOGEMENT, UN POSTE DE DÉPENSES IMPORTANT POUR LES FRANCAIS

GAME CHANGERS

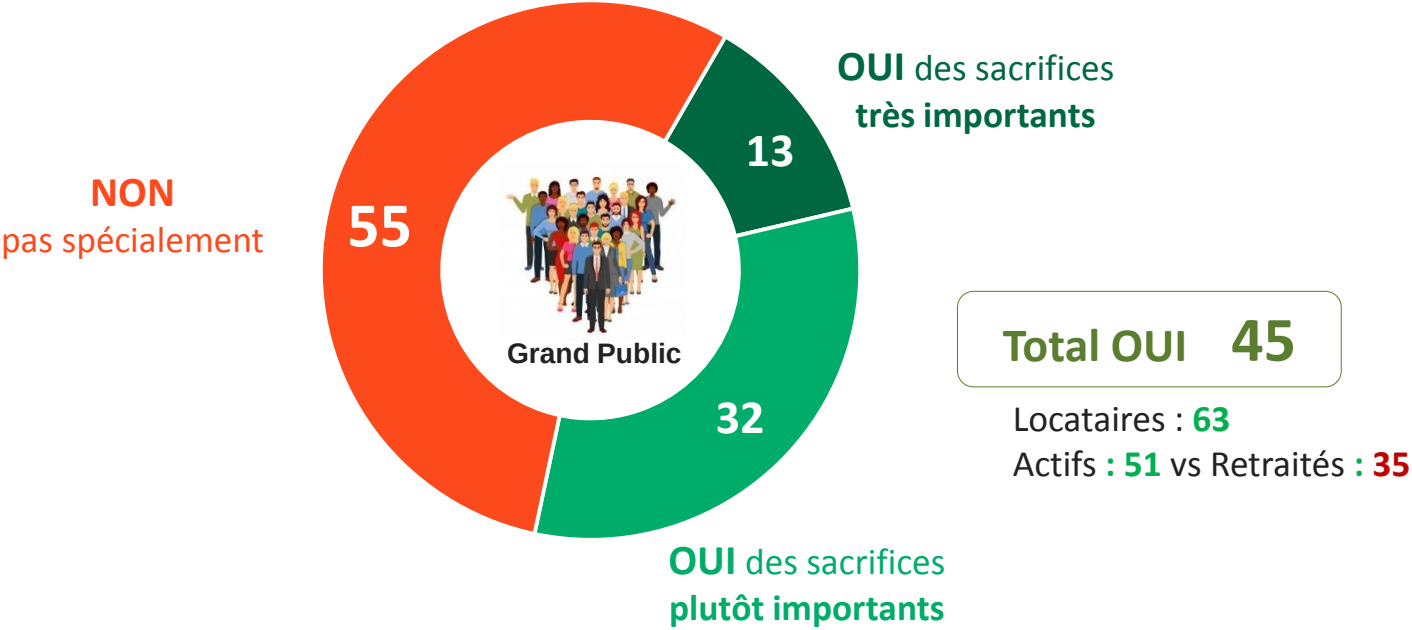


Le logement représente une part importante du budget des Français : dans le trio de tête des dépenses.



Pour chacune des dépenses suivantes, diriez-vous que c'est une proportion importante ou pas importante de votre budget ?
Base : Ensemble (n=1000)

Pour près d'1 Français sur 2 et 2/3 des locataires, le montant du loyer les oblige même à faire des sacrifices financiers

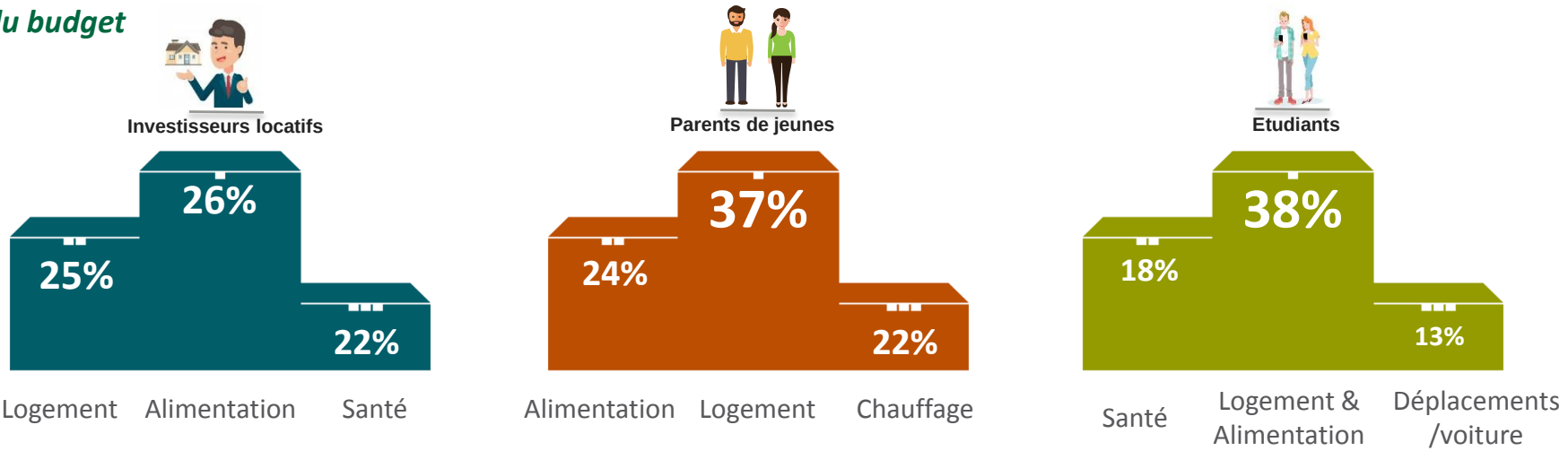


Le montant de votre loyer/remboursement d'emprunt vous oblige-t-il à faire des sacrifices sur d'autres postes de dépenses ?
Base : Ensemble (n=1000)

Le logement est la première source de dépense pour les parents et les étudiants.

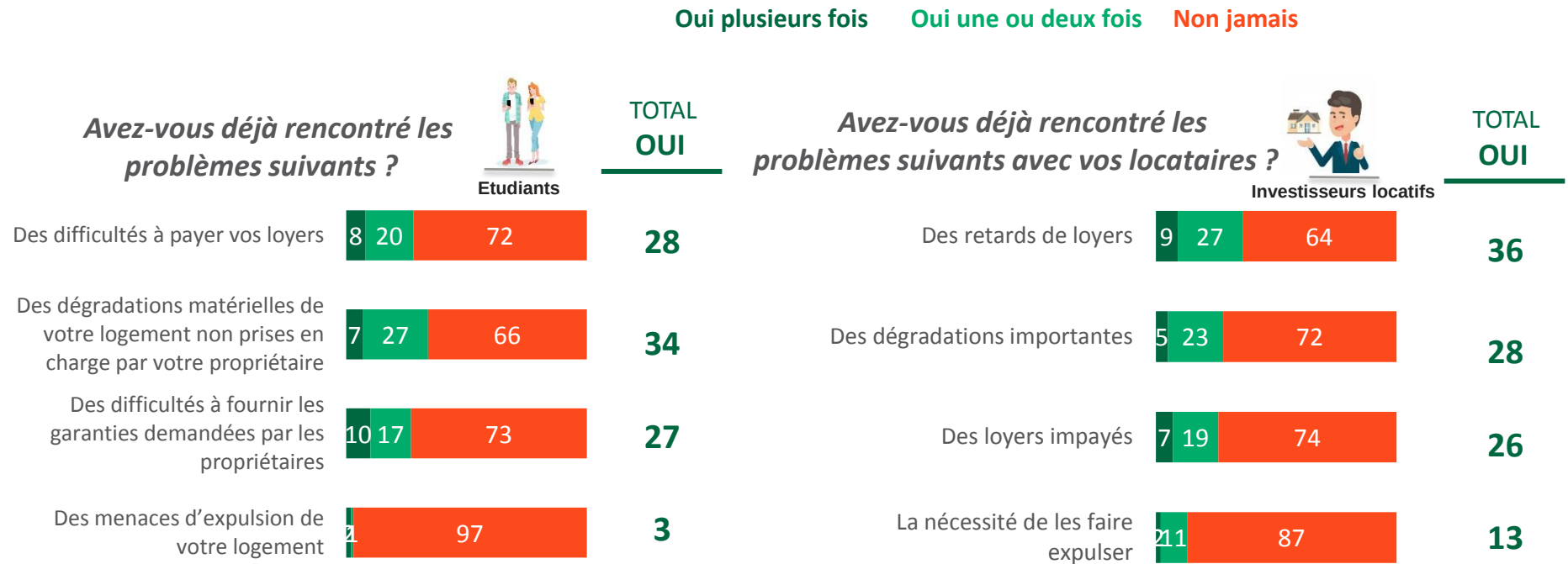
3 postes de dépenses les plus importants

% proportion très importante
du budget



Pour chacune des dépenses suivantes, diriez-vous que c'est une proportion importante ou pas importante de votre budget ?
Base : Ensemble des investisseurs locatifs (n=586) ; ensemble des parents de jeunes (n=216) ; ensemble des étudiants (n=420)

D'ailleurs, 28% des étudiants déclarent avoir rencontré des difficultés à payer leur loyer. En parallèle, 1/3 des propriétaires déclarent avoir déjà subi des retards de loyers, 1/4 des loyers impayés.



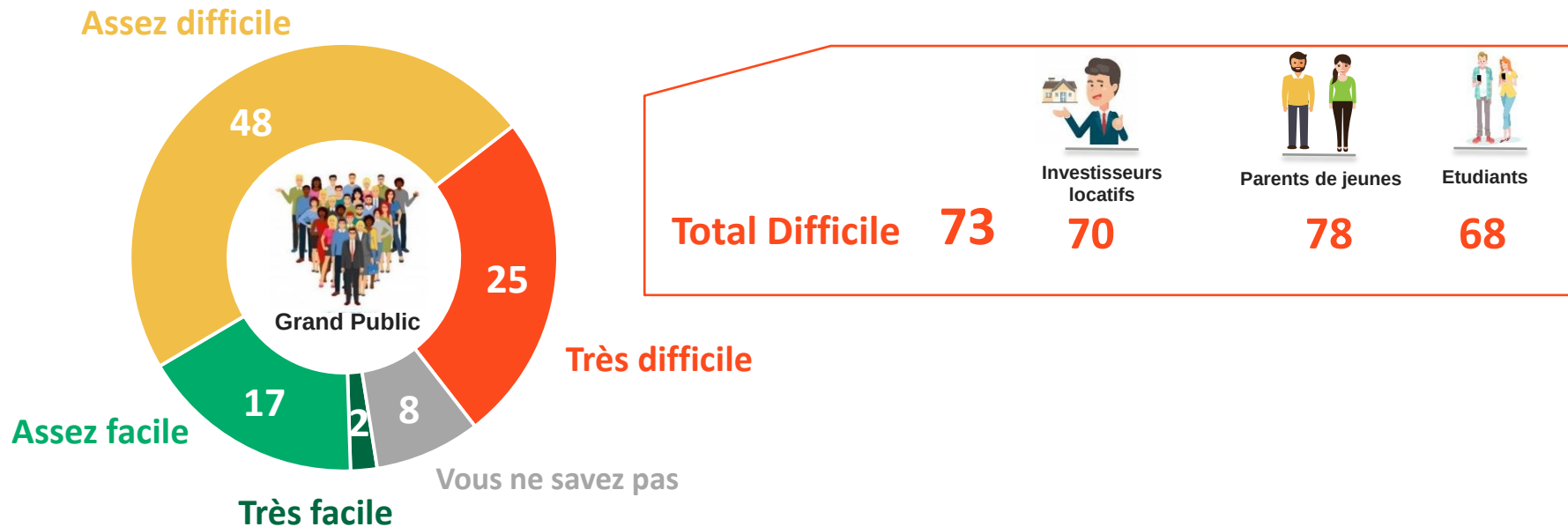


UNE DIFFICULTÉ GRANDISSANTE À TROUVER UN LOGEMENT

GAME CHANGERS



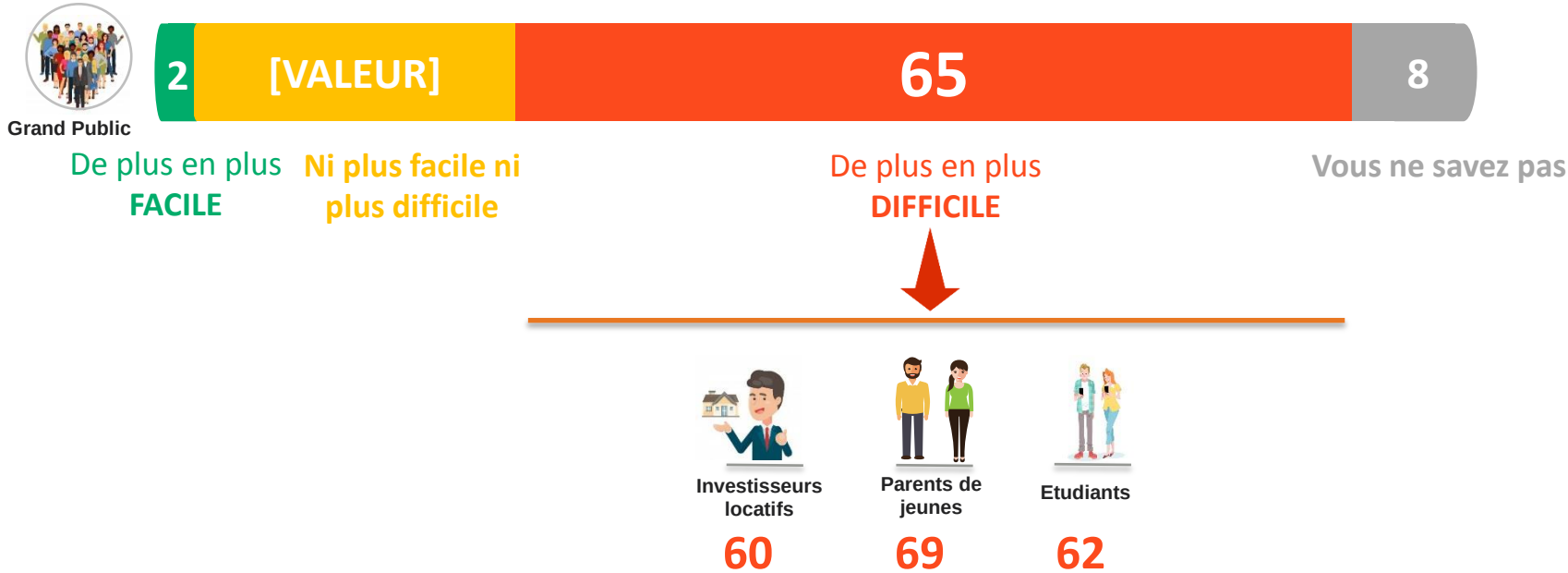
7 Français sur 10 trouvent qu'il est difficile de trouver un logement, et 1 Français sur 4 que c'est même *très difficile*.



Aujourd'hui, en France, avez-vous le sentiment qu'il est facile ou difficile de trouver un logement ?

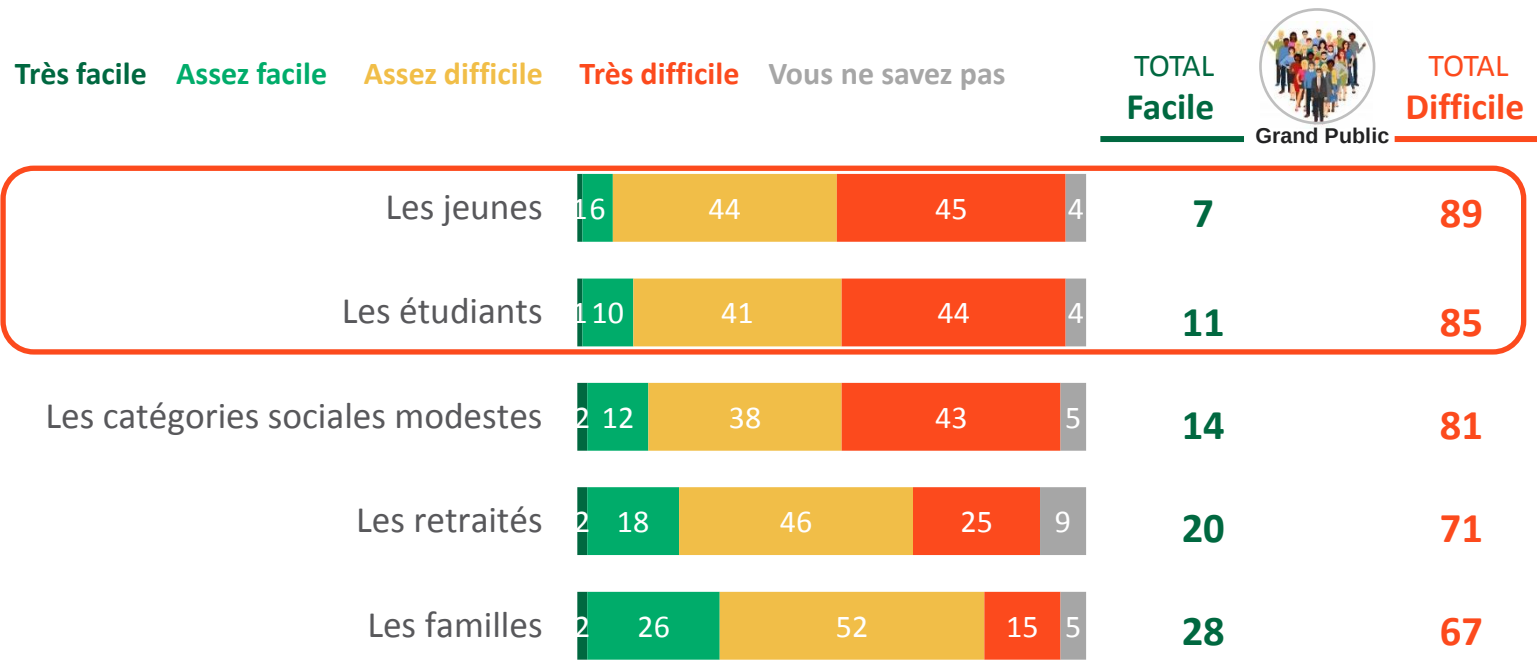
Base : Ensemble (n=1000) ; Ensemble des investisseurs locatifs (n=586) ; ensemble des parents de jeunes (n=216) ; ensemble des étudiants (n=420)

Pour 2/3 des Français, trouver un logement est de *plus en plus* difficile.



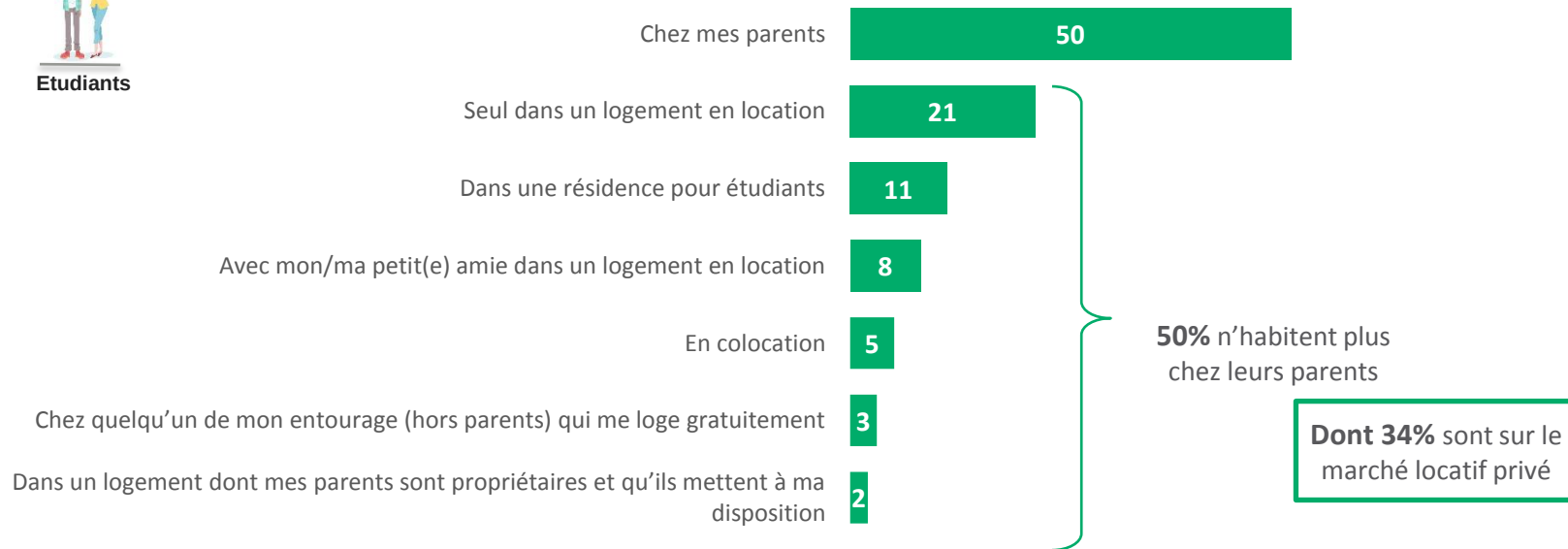
Et avez-vous le sentiment que trouver un logement est :
Base : Ensemble (n=1000) ; Ensemble des investisseurs locatifs (n=586) ; ensemble des parents de jeunes (n=216) ; ensemble des étudiants (n=420)

Près de 9 Français sur 10 considèrent qu'il est particulièrement difficile pour les jeunes de trouver un logement.



Pour chacune des catégories de population suivantes, avez-vous le sentiment qu'il est facile ou difficile de trouver un logement ?
Base : Ensemble (n=1000)

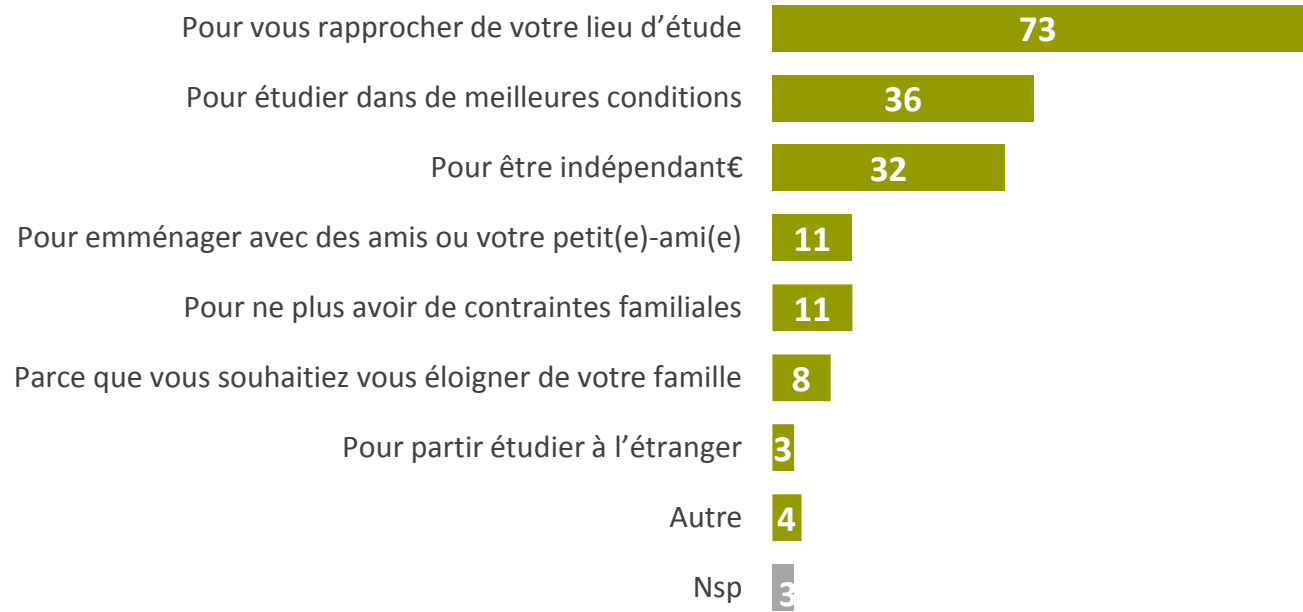
Un étudiant sur deux habite encore chez ses parents



Où habitez-vous la plupart du temps ?

Base : Aux étudiants (n=394)

Les étudiants déménagent dans leur propre logement surtout par obligation : 73% pour se rapprocher de leur lieu d'étude, 36% pour étudier dans de meilleures conditions



Pour quelles raisons avez-vous emménagé dans votre propre logement ?
Base : Aux étudiants qui n'habitent plus chez leurs parents (n=196)

En moyenne, ils souhaiteraient partir plus tard de chez leurs parents que dans la réalité (19,5 ans vs. 18,5 ans)

A quel âge êtes vous parti(e) de chez vos parents ?



Etudiants

Moyenne d'âge : 18,5 ans



Base : Aux étudiants qui n'habitent plus chez leurs parents (n=188)

Dans l'idéal, à quel âge auriez-vous souhaité partir de chez vos parents ?

Moyenne d'âge : 19,5 ans

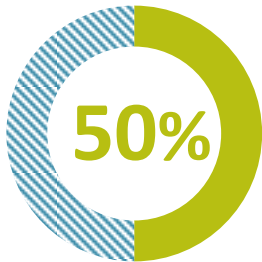


Base : Aux étudiants qui n'habitent plus chez leurs parents (n=188)

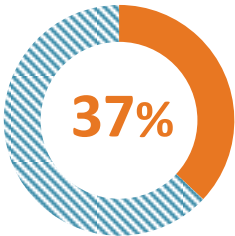
Et ceux qui habitent encore chez leurs parents sont 37% à le faire parce qu'ils n'ont pas les moyens de se payer un logement



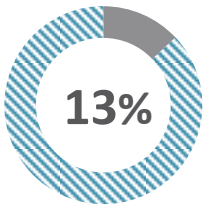
Habitez-vous chez vos parents ...



Par choix



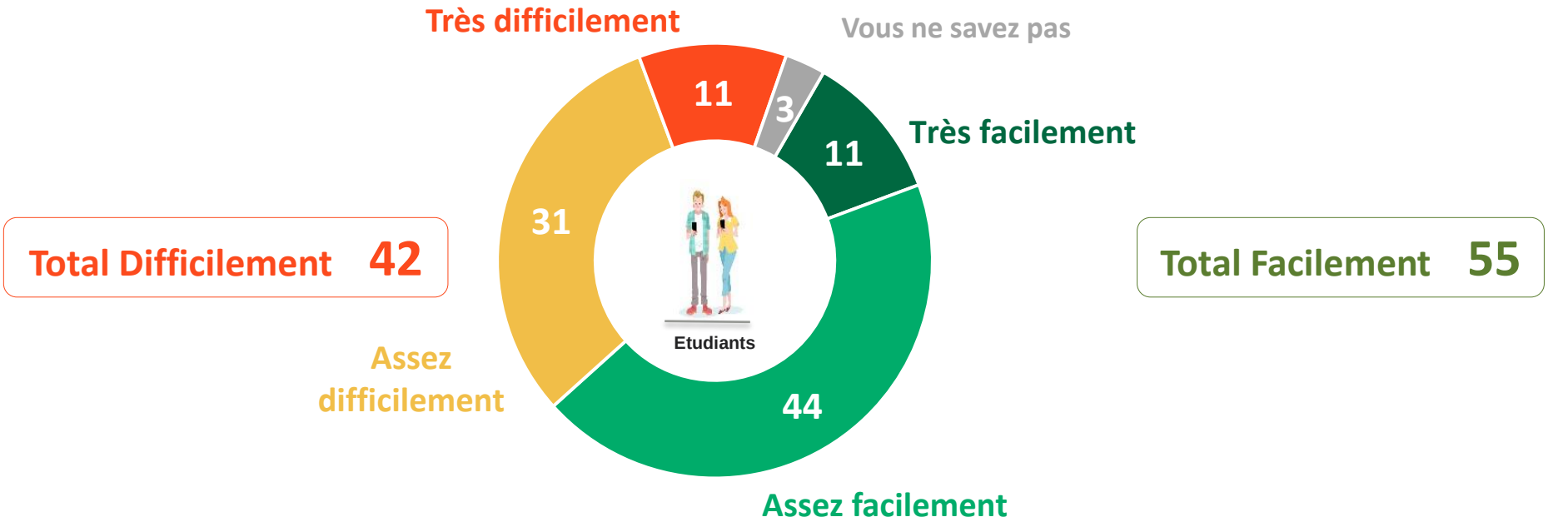
Parce que ni moi ni mes parents n'avons les moyens de payer un logement



Pour une autre raison

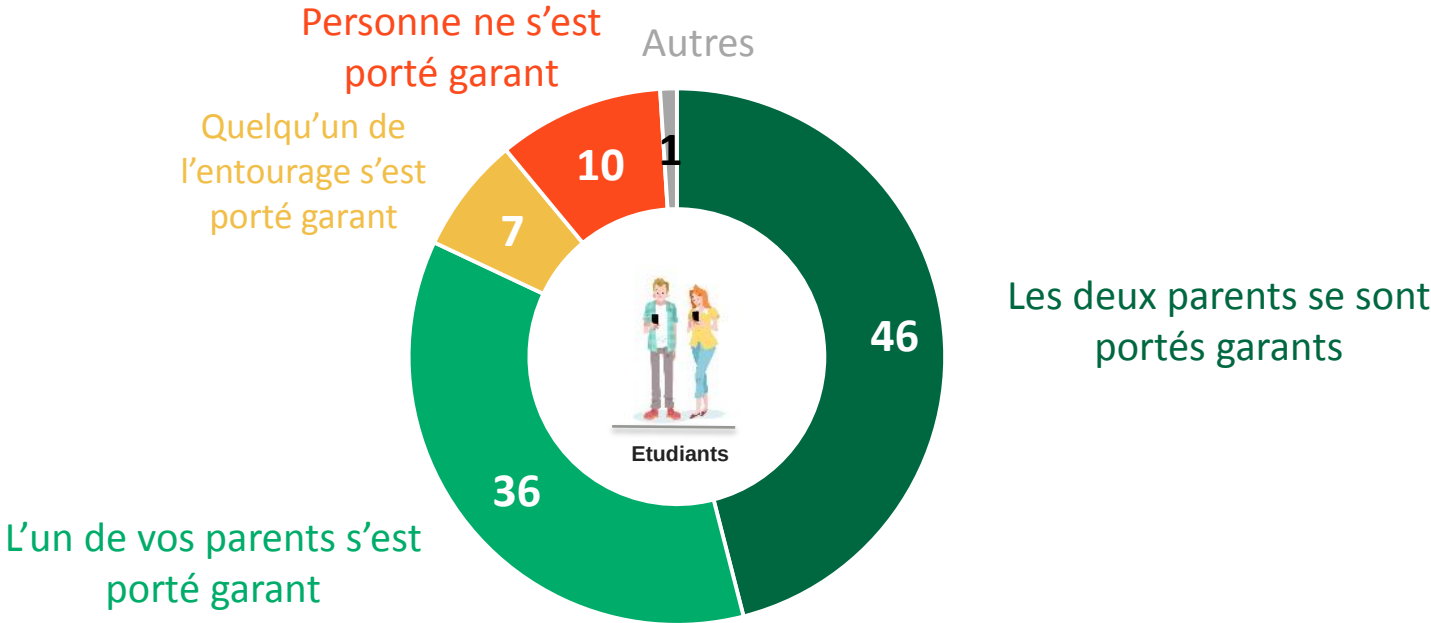
Habitez-vous chez vos parents ...
Base : Aux étudiants qui habitent chez leurs parents (n=198)

D'ailleurs, 4 étudiants sur 10 ont eu des difficultés à trouver le logement dans lequel ils habitent actuellement.



Avez-vous trouvé facilement le logement dans lequel vous habitez actuellement ?
Base : Aux étudiants qui habitent un logement payant (n=176)

82% des étudiants locataires d'un logement privé indiquent que leurs parents ont dû se porter garants



Vos parents se sont-ils portés garants pour vous permettre d'obtenir le logement dans lequel vous habitez ?
Base : Aux étudiants qui habitent un logement payant (n=176)



DES GARANTIES AU CŒUR DU PROCESSUS DE SÉLECTION DES LOCATAIRES

GAME CHANGERS



Pour environ la moitié des Français, les difficultés d'accès au logement s'expliquent par le prix, mais aussi par les cautions et les garanties demandées par les propriétaires (cité par 6 parents sur 10 et près de 6 étudiants sur 10).



Grand Public
Au total



Investisseurs
locatifs



Parents de
jeunes



Etudiants

En premier *En second*

Le prix des logements en location	28		51	44	60	57
Les cautions et garanties demandées par les propriétaires	23		46	37	57	42
Le prix des logements à l'achat	20		35	42	31	32
Le manque de logements disponibles	11		22	21	19	21
Les garanties demandées par les banques	8		22	27	16	18
Le manque de qualité des logements disponibles	6		15	16	11	16
Le manque d'adaptation des logements disponibles	2	Autres : 2% Ne sait pas : 2%	7	9	6	9

Qu'est-ce qui explique selon vous le plus les difficultés à trouver un logement en France ? En premier ? En second ?

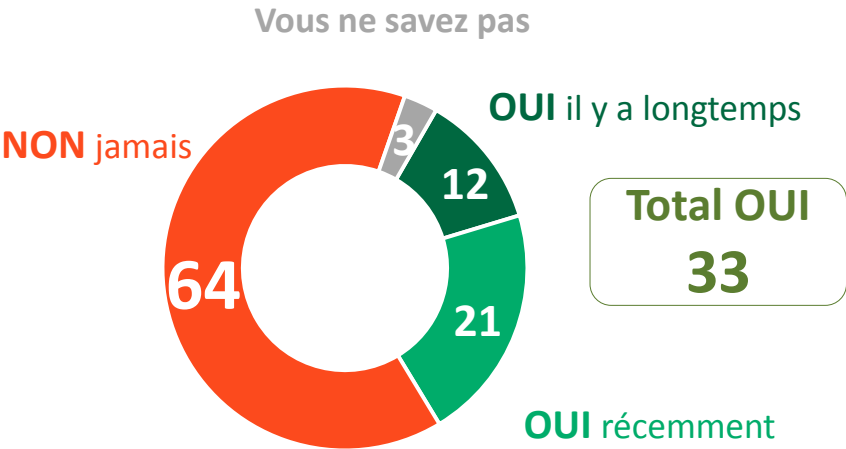
Base : Ensemble (n=1000) ; Ensemble des investisseurs locatifs (n=586) ; ensemble des parents de jeunes (n=216) ; ensemble des étudiants (n=420)

1/3 des Français ont déjà renoncé à chercher un logement, et 19% d'entre eux ont renoncé à cause de garanties trop contraignantes.

Avez-vous déjà cherché à changer de logement pour finalement y renoncer ?



Grand Public

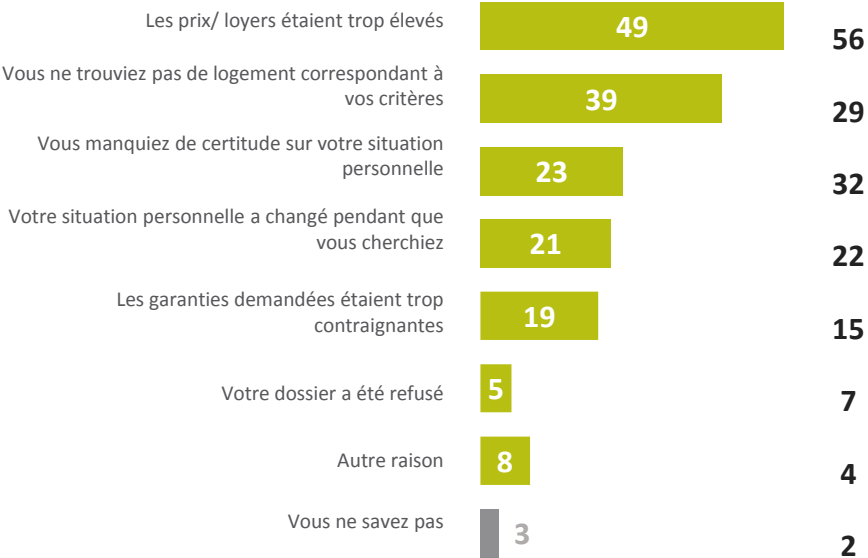


Base : Ensemble (n=1000)

Pour quelle(s) raison(s) avez-vous renoncé à chercher un nouveau logement ?

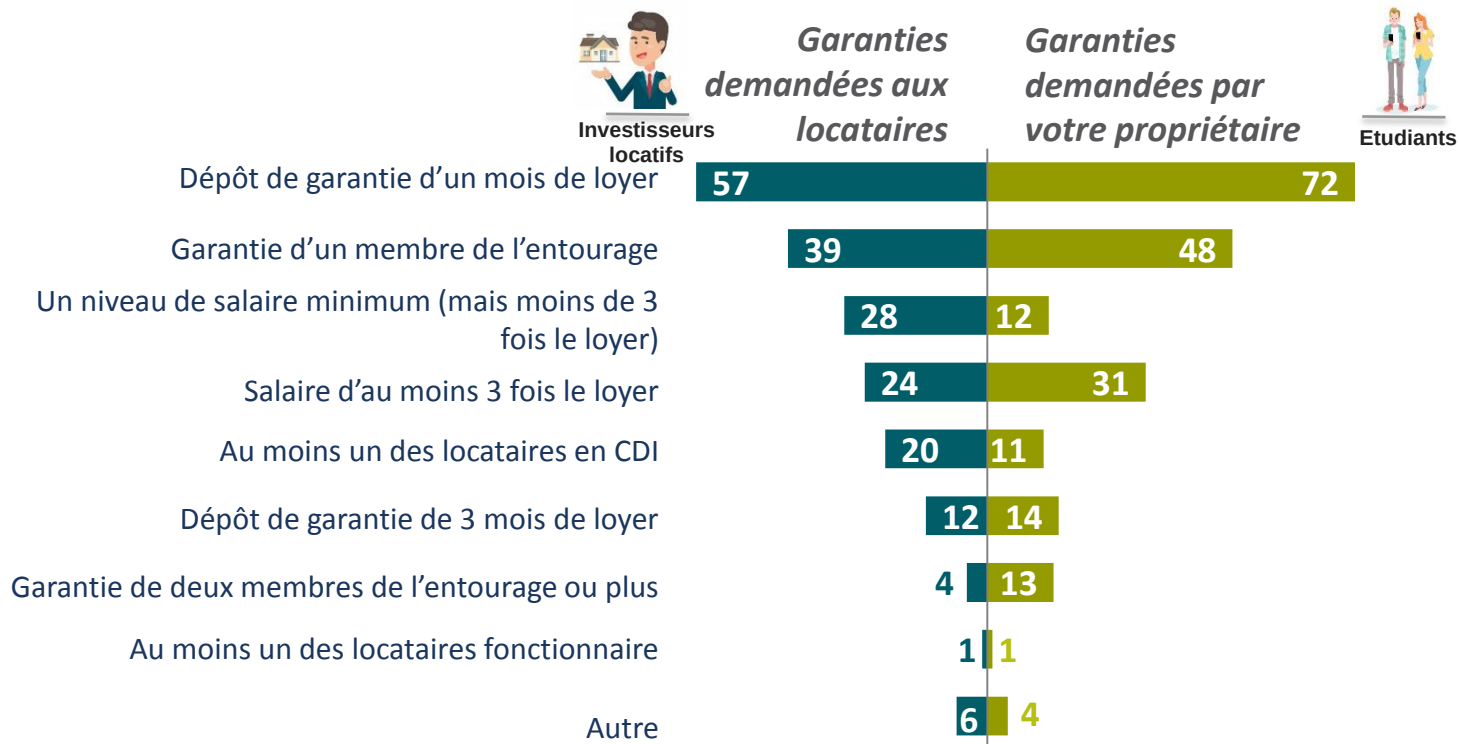


Etudiants



Base : A ceux ayant cherché à changer de logement et ayant renoncé (n=325)

Or, les garanties sont au cœur du processus de sélection des locataires : elles sont massivement demandées par les propriétaires, devant le salaire ou encore une situation stable.



Parmi les garanties suivantes, quelles sont celles que vous demandez à vos locataires / que vous a demandé votre propriétaire ?

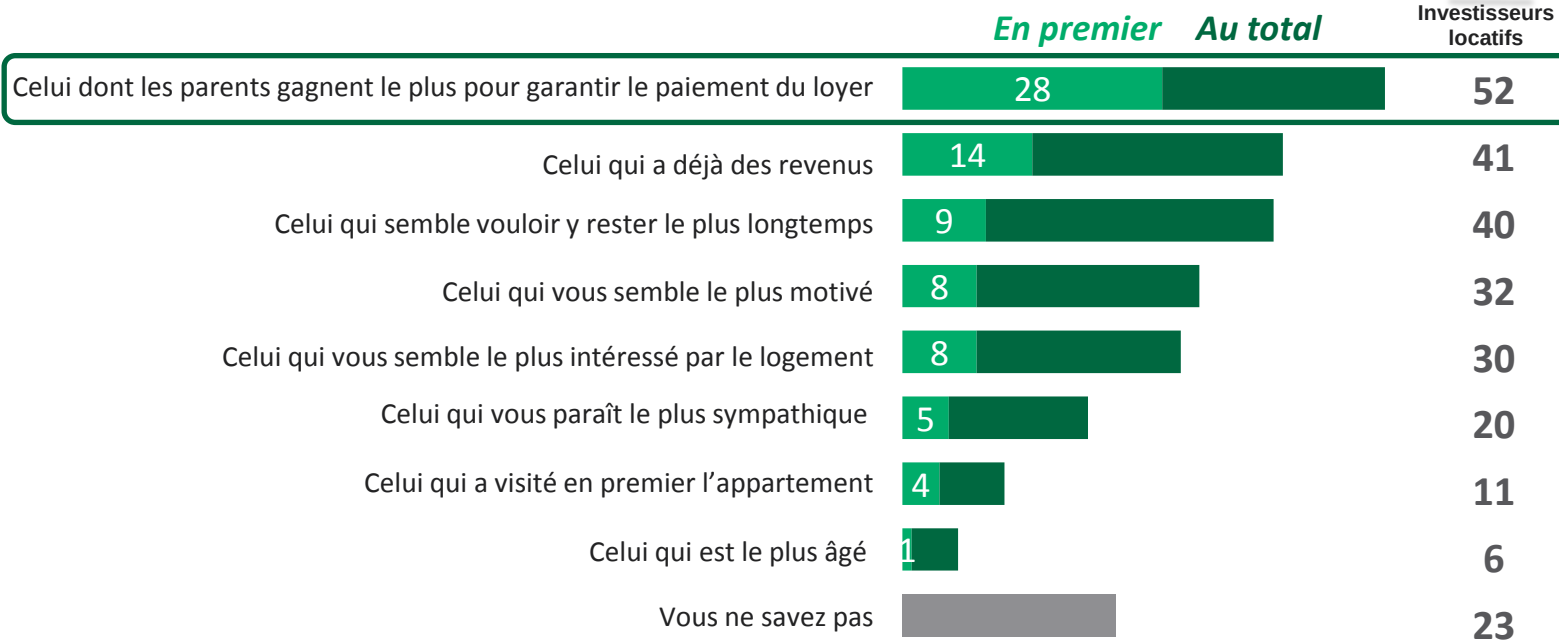
Base : A ceux dont les appartements sont loués (n=290)

Base : Aux étudiants qui habitent un logement payant hors logement étudiant (n=134)

Lorsqu'il s'agit de faire un choix parmi plusieurs dossiers étudiants, les garanties sont même le premier critère de sélection des propriétaires (près de 3 sur 10 le citent en premier, deux fois plus que le fait d'avoir un salaire)

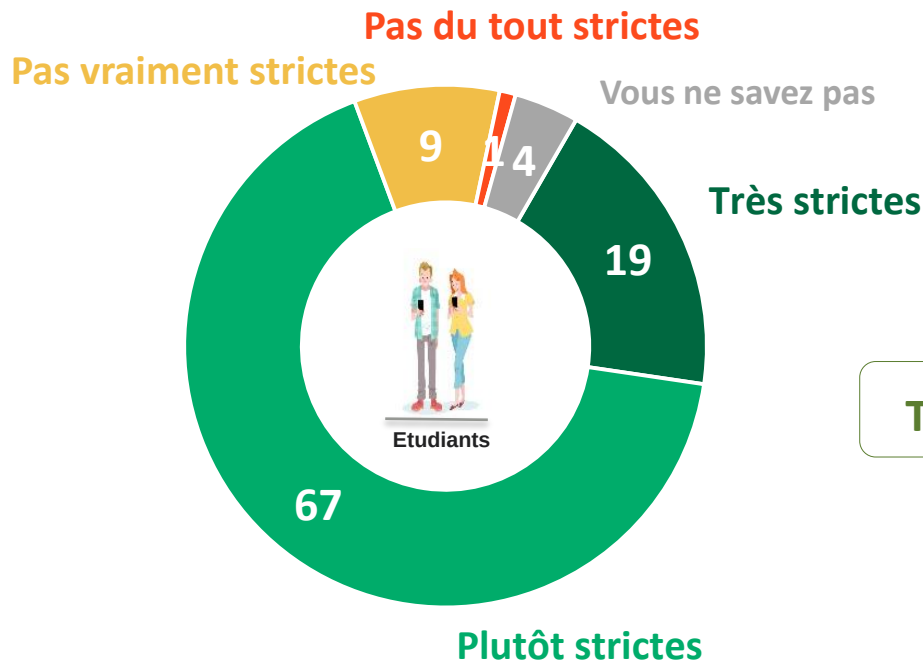


Investisseurs
locatifs



Parmi les dossiers de plusieurs étudiants (18-25 ans), comment vous sélectionneriez votre locataire ? En premier ? Et ensuite ?
Base : Ensemble des investisseurs locatifs (n=586)

Et une très large majorité des étudiants locataires (86%) estiment que les garanties demandées par les propriétaires sont strictes.

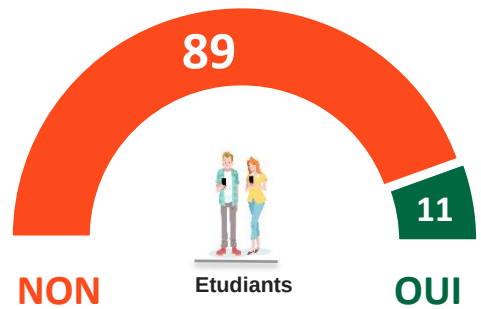


Total strictes 86

En général, diriez-vous que les garanties demandées par les propriétaires sont ...
Base : Aux étudiants qui habitent un logement en location hors logement étudiant (n=134)

11% des étudiants dont les parents se sont portés garants ont déjà dû renoncer à un logement car la garantie n'était pas suffisante.

Vous est-il déjà arrivé de devoir renoncer à un logement parce que votre garantie n'était pas suffisante ?



Base : Aux étudiants dont les parents se sont portés garants (n=145)



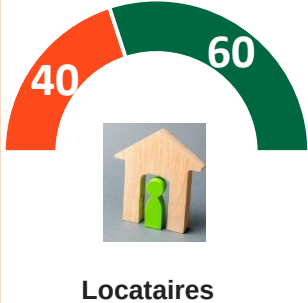
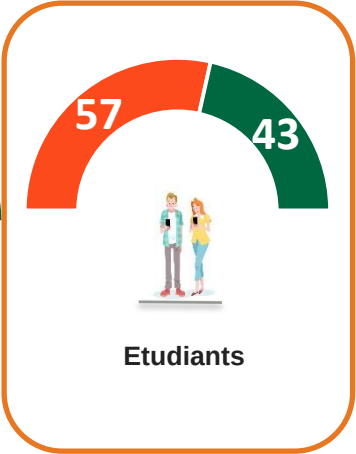
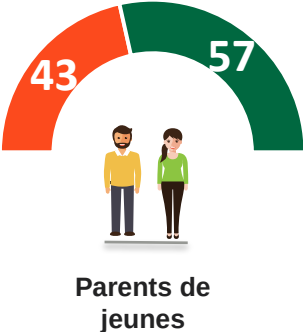
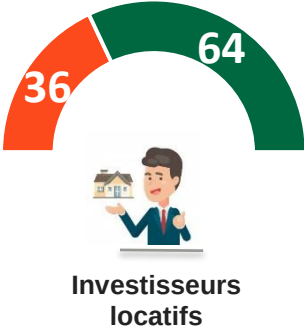
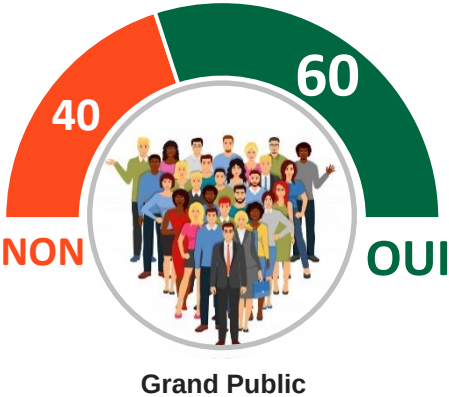
UNE MÉCONNAISSANCE DES DISPOSITIFS DE GARANTIE EXISTANTS

GAME CHANGERS



En moyenne, 40% des Français ne savent pas qu'un organisme peut se porter caution, les étudiants encore moins que les autres

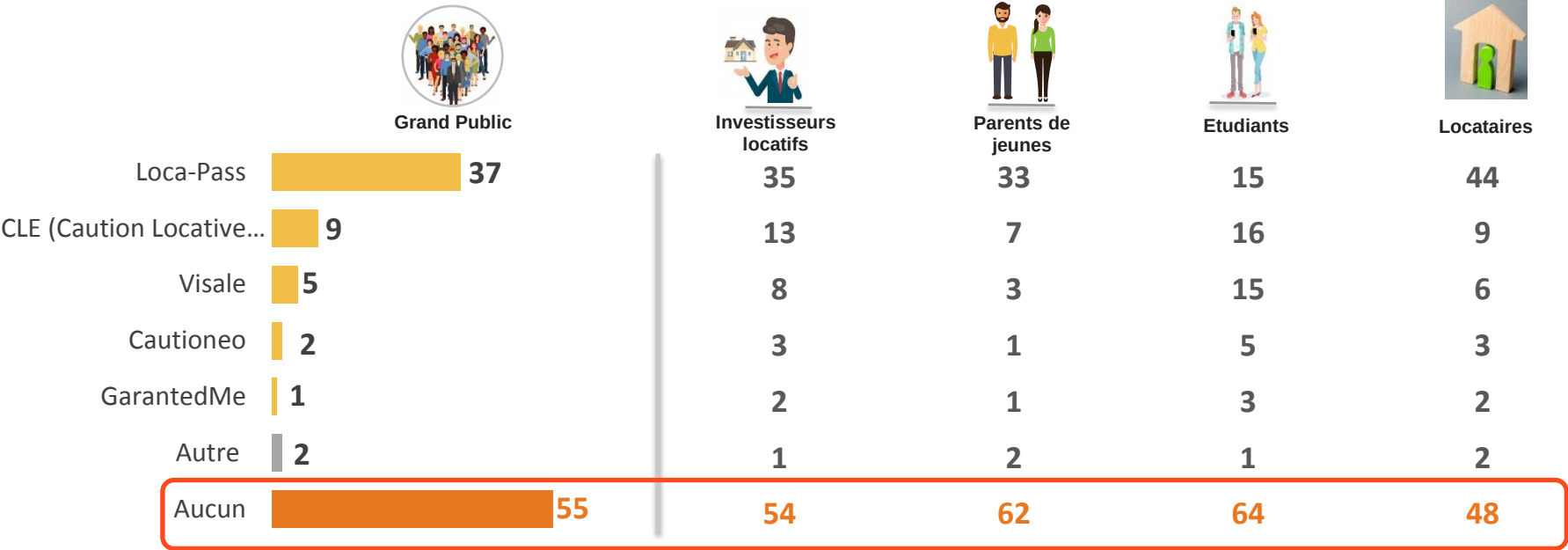
Lors de la location d'un logement, il est souvent demandé au locataire d'avoir une caution, c'est-à-dire une personne ou un organisme vers qui le propriétaire peut se retourner en cas de loyer impayé.



Saviez-vous qu'un organisme (entreprise, banque, Action Logement ...) pouvait se porter caution pour un locataire ?
Base : Ensemble (n=1000) ; Ensemble des investisseurs locatifs (n=586) ; ensemble des parents de jeunes (n=216) ; ensemble des étudiants (n=420) ; ensemble des locataires (n=341)

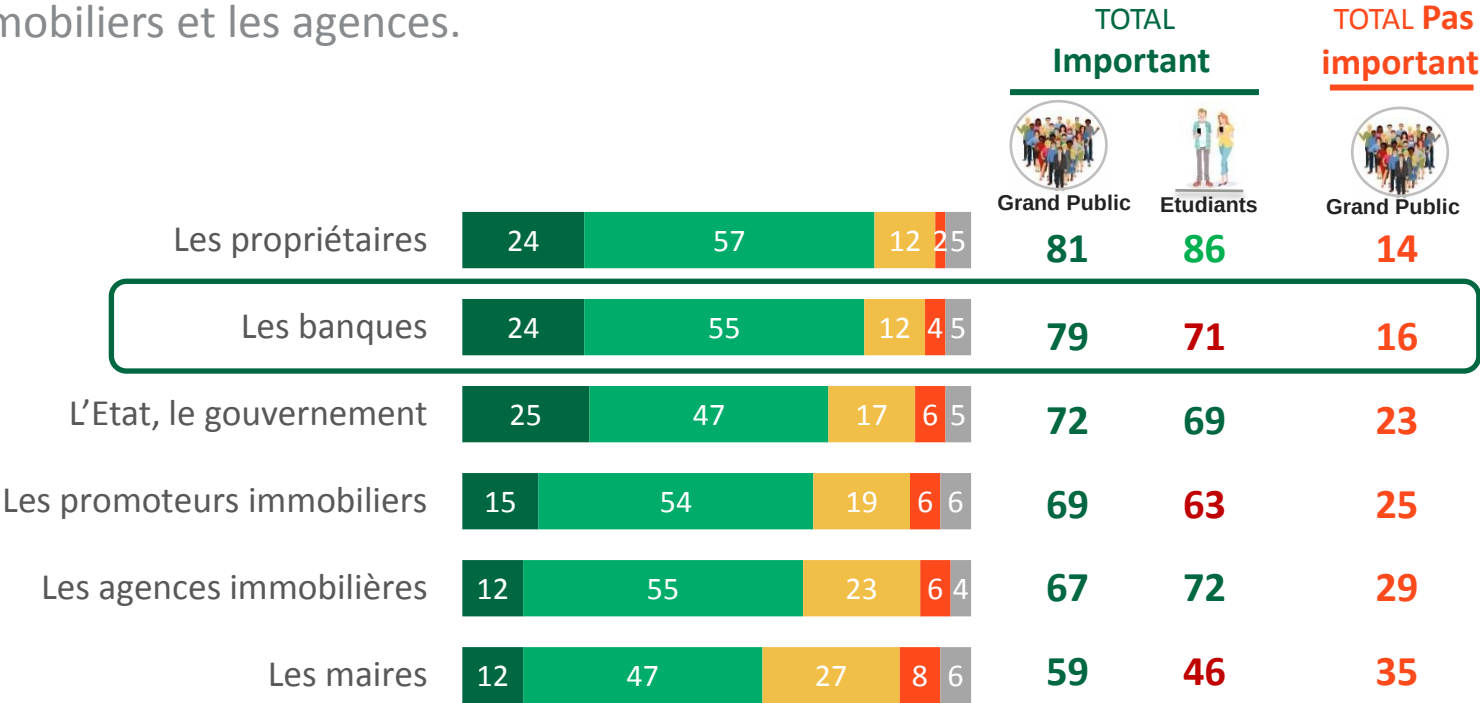
En assisté, les organismes de caution restent peu connus : plus de la moitié des Français, des locataires et 2/3 des étudiants n'en connaissent aucun.

Lors de la location d'un logement, il est souvent demandé au locataire d'avoir une caution, c'est-à-dire une personne ou un organisme vers qui le propriétaire peut se retourner en cas de loyer impayé.



Quels sont, parmi les suivants, tous les organismes de caution que vous connaissez, ne serait-ce que de nom ?
Base : Ensemble (n=1000) ; Ensemble des investisseurs locatifs (n=586) ; ensemble des parents de jeunes (n=216) ; ensemble des étudiants (n=420) ; ensemble des locataires (n=341)

8 Français sur 10 considèrent que les banques ont un rôle important à jouer pour favoriser l'accès au logement, quasiment au même niveau que les propriétaires mais devant l'Etat, les promoteurs immobiliers et les agences.



Très important Plutôt important Plutôt pas important Pas important du tout Vous ne savez pas

Pour chacun des acteurs suivants, a-t-il selon vous un rôle important à jouer pour favoriser l'accès au logement ?
Base : Ensemble (n=1000) ; ensemble des étudiants (n=420)

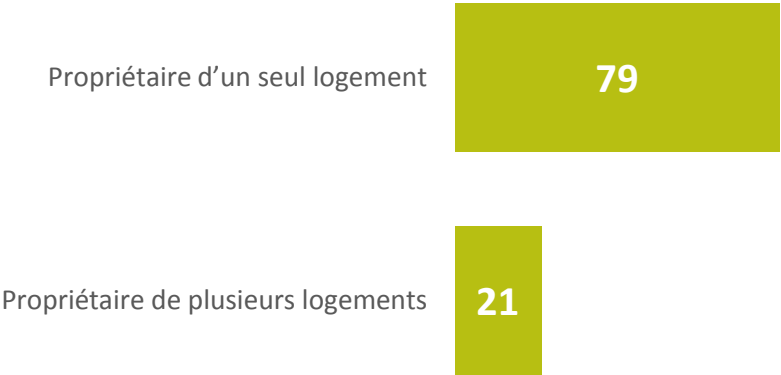


DES PROPRIÉTAIRES EN QUÊTE DE RÉASSURANCE

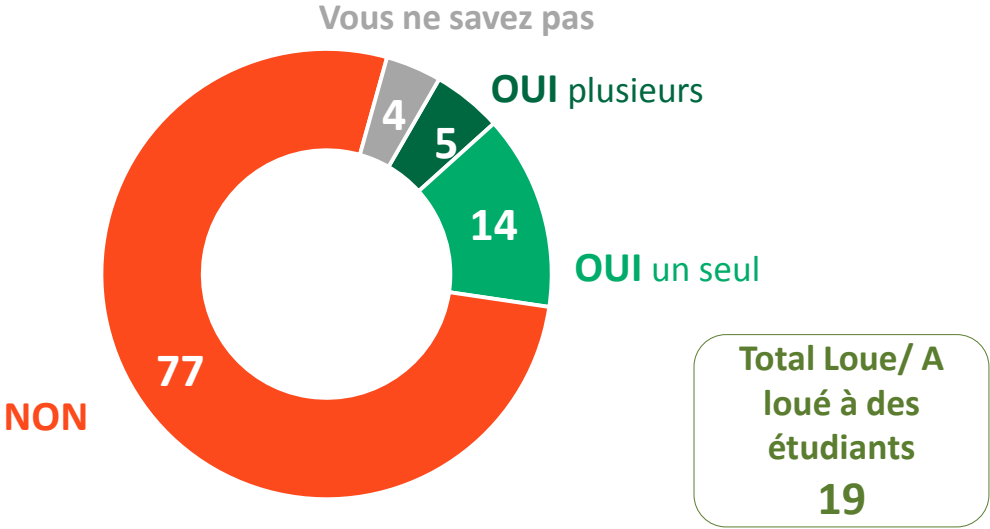
GAME CHANGERS



Près de 8 investisseurs locatifs sur 10 sont propriétaires d'un seul logement et près d'1 sur 5 19% a déjà loué ou loue à des étudiants.



Etes-vous propriétaire d'un ou plusieurs logements destinés à la location, qu'ils soient loués ou non actuellement ?
Base : Aux investisseurs locatifs actuels (n=507)



Avez-vous déjà loué l'un de vos logements à un étudiant ? / Avez-vous déjà loué ce logement à un étudiant ?
Base : Aux investisseurs locatifs actuels (n=507)

64% choisissent eux-mêmes leur locataire



Qui s'occupe de trouver/sélectionner vos locataires ?



Base : Ensemble des investisseurs locatifs, actuels + ceux qui ont loué un logement par le passé (n=586)

Près de 4 investisseurs sur 10 n'ont pas terminé de rembourser leur(s) logement(s) destiné(s) à la location

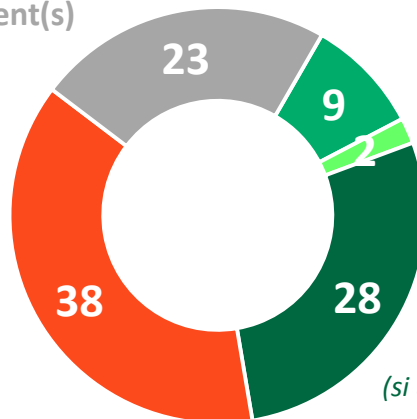


Investisseurs locatifs

Avez-vous totalement fini de rembourser le(s) prêt(s) immobilier(s) contractés pour l'achat de/des logement(s) destiné(s) à la location ?

**Vous n'avez pas fait
d'emprunt pour acquérir
ce(s) logement(s)**

Non



Oui en totalité
(si plusieurs logements)

Oui en partie
(si plusieurs logements)

Oui
(si un seul logement)

**Total A FINI DE
REMBOURSER
39%**

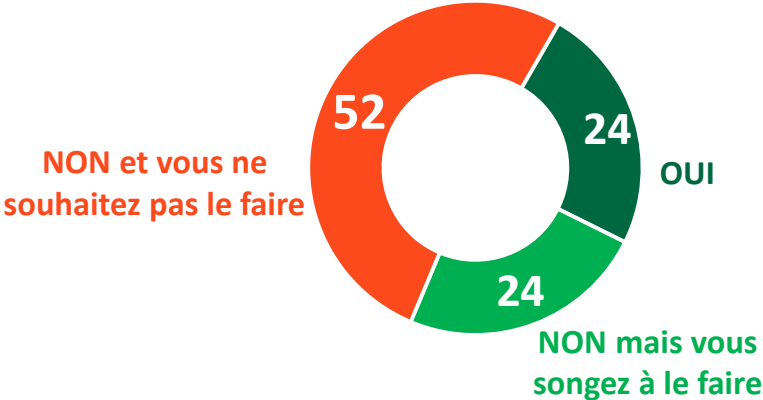
Base : Aux investisseurs locatifs actuels (n=507)

76% ne souscrivent à aucune assurance contre les impayés

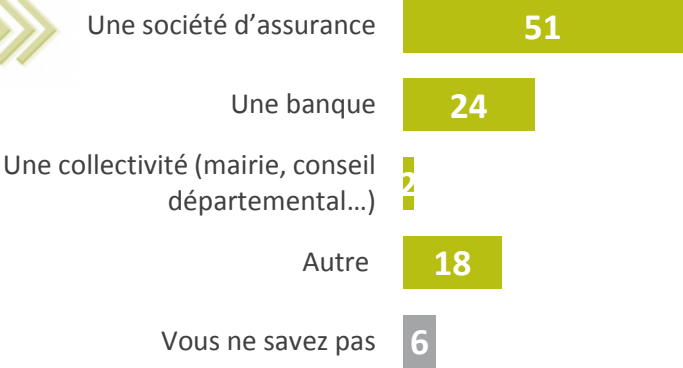
Avez-vous souscrit à une assurance spécifique contre les impayés ?



Investisseurs locatifs



Après de quel(s) type(s) d'établissement ?



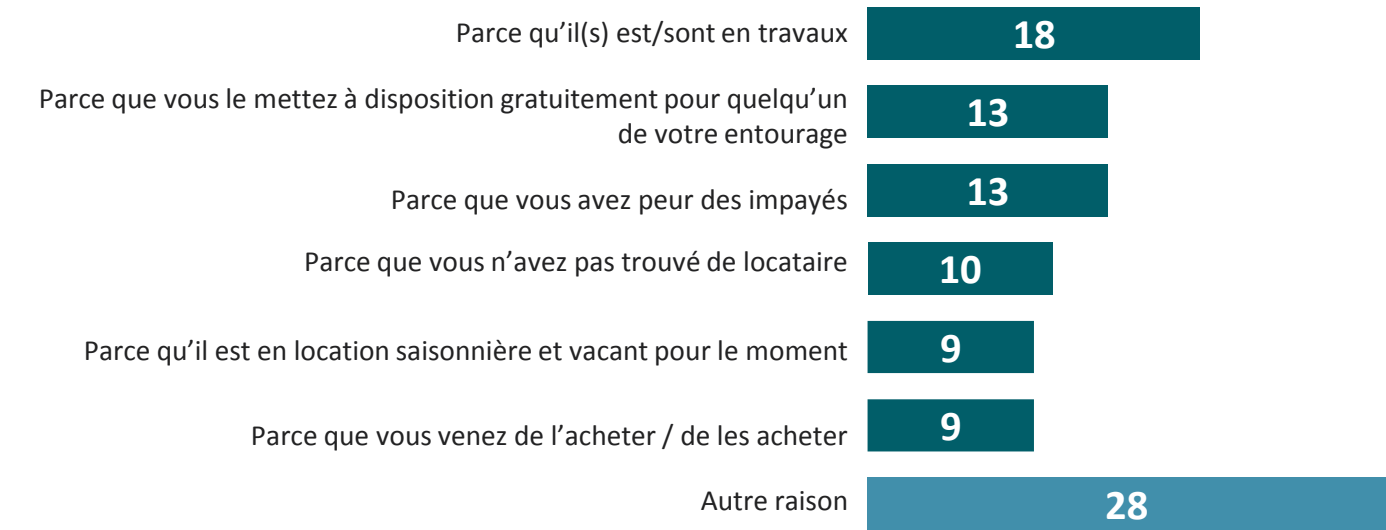
Base : Ensemble des investisseurs locatifs (n=586)

Base : Aux investisseurs locatifs ayant souscrit à une assurance (n=139)

Parmi les investisseurs qui ne louent pas leur logement, 13% l'expliquent par la peur des impayés.



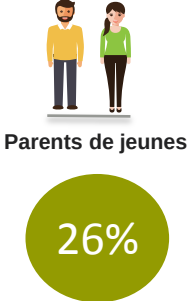
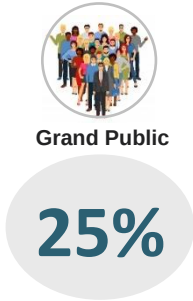
Investisseurs locatifs



Pour quelles raisons n'est-il pas loué / ne sont-ils pas loués ?
Base : A ceux dont les appartements ne sont pas loués (n=312)

Les impayés ne représentent que 3% de la totalité des loyers perçus en France : une réalité qui est donc largement surestimée par les Français

Estimation du % moyen de loyers impayés sur la totalité des loyers perçus



Selon vous, en France, quelle est le pourcentage de loyers impayés sur la totalité des loyers perçus ?
Base : Ensemble (n=1000) ; Ensemble des investisseurs locatifs (n=586) ; ensemble des parents de jeunes (n=216) ; ensemble des étudiants (n=420) ; ensemble des locataires (n=341)
* Source : Insor

VOS CONTACTS QUANTI SUR CETTE ÉTUDE



Sarah DUHAUTOIS

Directrice Adjointe de Département

✉ Sarah.duhautois@ipsos.com

📞 01 41 98 98 31



Delphine LESTAGE

Chargée d'études

✉ Delphine.lestage@ipsos.com

📞 01 41 98 98 42

Ce document a été
rédigé selon les standards
Qualité d'Ipsos.

Il a été relu et validé par :
*Sarah DUHAUTOIS,
Directrice Adjointe du
département*

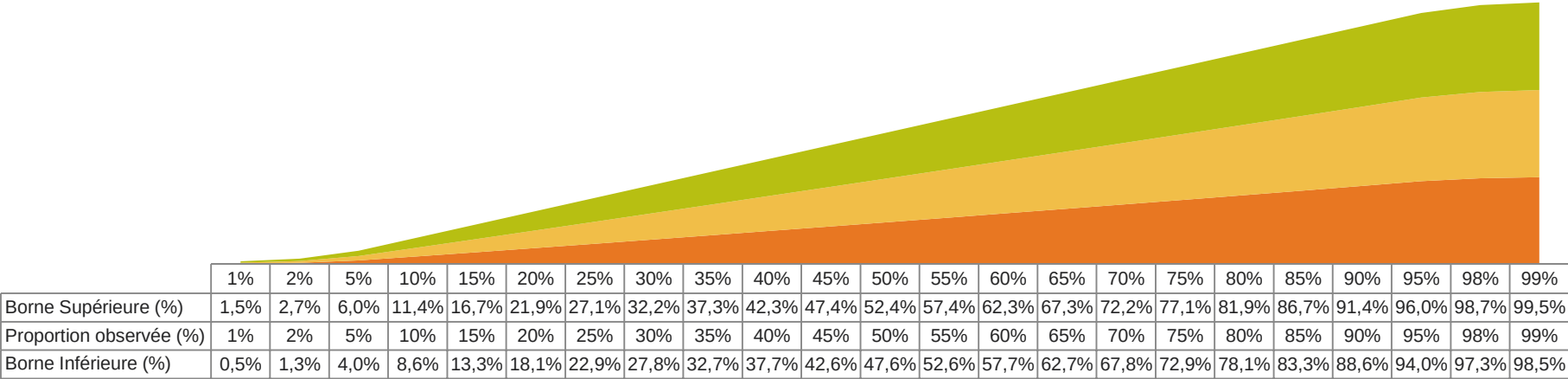
FIABILITÉ DES RÉSULTATS

Feuille de calcul

- En l'occurrence s'agissant de cette étude :
 - Intervalle de confiance : 95%
 - Taille d'échantillon : 1700

Les proportions observées sont comprises entre :

■ Borne Supérieure (%) ■ Proportion observée (%) ■ Borne Inférieure (%)





FIABILITÉ DES RÉSULTATS : Études auto-administrées online

La fiabilité globale d'une enquête est le résultat du contrôle de toutes les composantes d'erreurs, c'est pourquoi Ipsos impose des contrôles et des procédures strictes à toutes les phases des études.

☑ EN AMONT DU RECUEIL

- **Echantillon** : structure et représentativité
- **Questionnaire** : le questionnaire est rédigé en suivant un process de rédaction comprenant 12 standards obligatoires. Il est relu et validé par un niveau senior puis envoyé au client pour validation finale. La programmation (ou script du questionnaire) est testée par au moins 2 personnes puis validée.

☑ LORS DU RECUEIL

- **Echantillonnage** : Ipsos impose des règles d'exploitation très strictes de ses bases de tirages afin de maximiser le caractère aléatoire de la sélection de l'échantillon: tirage aléatoire, taux de sollicitation, taux de participation, abandon en cours, hors cible...
- **Suivi du terrain** : La collecte est suivie et contrôlée (lien exclusif ou

contrôle de l'adresse IP, pénétration, durée d'interview, cohérence des réponses, suivi du comportement du panéliste, taux de participation, nombre de relances,...).

☑ EN AVAL DU RECUEIL

- Les résultats sont analysés en respectant les méthodes d'analyses statistiques (intervalle de confiance versus taille d'échantillon, tests de significativité). Les premiers résultats sont systématiquement contrôlés versus les résultats bruts issus de la collecte. La cohérence des résultats est aussi contrôlée (notamment les résultats observés versus les sources de comparaison en notre possession).
- Dans le cas d'une pondération de l'échantillon (méthode de calage sur marges), celle-ci est contrôlée par les équipes de traitement (DP) puis validée par les équipes études.



NOS ENGAGEMENTS :

Codes professionnels, certification qualité, conservation et protection des données

✓ Ipsos est membre des organismes professionnels français et européens des études de Marché et d'Opinion suivants :

- **SYNTEC** (www.syntec-etudes.com), Syndicat professionnel des sociétés d'études de marché en France
- **ESOMAR** (www.esomar.org), European Society for Opinion and Market Research,

✓ Ipsos France s'engage à appliquer **le code ICC/ESOMAR** des études de Marché et d'Opinion. Ce code définit les règles déontologiques des professionnels des études de marché et établit les mesures de protection dont bénéficient les personnes interrogées.

✓ Ipsos France s'engage à respecter les lois applicables. Ipsos a désigné un Data Protection Officer et a mis place un plan de conformité au Règlement Général sur la Protection des Données (Règlement (UE) 2016/679). Pour plus d'informations sur notre politique en matière de protection des données personnelles : <https://www.ipsos.com/fr-fr/confidentialite-et-protection-des-donnees-personnelles>

- A ce titre, la durée de conservation des données personnelles des personnes interviewées dans le cadre d'une étude est, à moins d'un engagement contractuel spécifique :



- de 12 mois suivant la date de fin d'une étude Ad Hoc
- de 36 mois suivant la date de fin de chaque vague d'une étude récurrente

✓ Ipsos France est certifiée **ISO 20252 : version 2012 par AFNOR Certification**

- Ce document est élaboré dans le respect de ces codes et normes internationales. Les éléments techniques relatifs à l'étude sont présents dans le descriptif de la méthodologie ou dans la fiche technique du rapport d'étude.
- Cette étude a été réalisée dans le respect de ces codes et normes internationales



A PROPOS D'IPSOS

Ipsos est le troisième Groupe mondial des études. Avec une présence effective dans 88 pays, il emploie plus de 16 000 salariés et a la capacité de conduire des programmes de recherche dans plus de 100 pays. Créé en 1975, Ipsos est contrôlé et dirigé par des professionnels des études. Ils ont construit un groupe solide autour d'un positionnement unique de multi-spécialistes – Etudes sur les Médias et l'Expression des marques, Recherche Marketing, Etudes pour le Management de la Relation Clients / Employés, Opinion et recherche sociale, Recueil de données sur mobile, internet, face à face et téléphone, traitement et mise à disposition des résultats.

Ipsos is listed on Eurolist - NYSE-Euronext. The company is part of the SBF 120 and the Mid-60 index and is eligible for the Deferred Settlement Service (SRD).
ISIN code FR0000073298, Reuters ISOS.PA, Bloomberg IPS:FP
www.ipsos.com

Syndicated studies

© 2017 Ipsos. ALL RIGHTS RESERVED.

This document constitutes the sole and exclusive property of Ipsos. Ipsos retains all copyrights and other rights over, without limitation, Ipsos' trademarks, technologies, methodologies, analyses and know how included or arising out of this document. The addressee of this document undertakes to maintain it confidential and not to disclose all or part of its content to any third party without the prior written consent of Ipsos.

Ad hoc studies

© 2018 Ipsos. ALL RIGHTS RESERVED.

This document constitutes the sole and exclusive property of Ipsos. Ipsos retains all copyrights and other rights over, without limitation, Ipsos' trademarks, technologies, methodologies, analyses and know how included or arising out of this document. The addressee of this document undertakes to maintain it confidential and not to disclose all or part of its content to any third party without the prior written consent of Ipsos.

GAME CHANGERS

Chez Ipsos, nous sommes passionnément curieux des individus, des marchés, des marques et de la société.

Nous aidons nos clients à naviguer plus vite et plus aisément dans un monde en profonde mutation.

Nous leur apportons l'inspiration nécessaire à la prise de décisions stratégiques.

Nous leur délivrons sécurité, rapidité, simplicité et substance.

Nous sommes des Game Changers

RETROUVEZ-NOUS



www.ipsos.fr



facebook.com/ipsos.fr



vimeo.com/ipsos



[@IpsosFrance](https://twitter.com/IpsosFrance)