Immobilier locatif : les Français veulent encore y croire, mais pas à n'importe quel prix

6 français sur 10 estiment que l'investissement locatif reste un bon placement malgré un manque de capacité d'emprunt et une réglementation trop contraignante

Paris – Lundi 02 juin 2025 – **iad**, numéro 1 français de la transaction immobilière et leader des réseaux de mandataires en Europe, publie les résultats de son étude exclusive menée avec Selvitys en mai 2025 auprès de 1000 français pour mieux cerner leurs attentes, les freins et les espoirs en matière d'investissement locatif.

Si plus de la moitié des Français a déjà investi ou envisage de le faire dans l'immobilier locatif, l'étude révèle un profond décalage entre cette volonté et la réalité du terrain. La complexité réglementaire, le poids de la fiscalité et la gestion locative perçue comme stressante nourrissent un climat d'hésitation. Parallèlement, l'État a réduit ou supprimé plusieurs dispositifs incitatifs à l'investissement locatif des particuliers, tels que le dispositif Pinel, sans proposer d'alternatives efficaces. Cette absence de soutien décourage les investisseurs privés, contribuant à la diminution de l'offre locative, notamment dans les zones tendues. Dans ce contexte, Homepilot by **iad** solution de gestion locative 100 % en ligne avec accompagnement humain s'affirme comme un partenaire stratégique de confiance pour les bailleurs en quête de sérénité et de rentabilité.

Un fort intérêt, ralenti par des obstacles financiers

61 % des Français ont déjà réalisé ou envisagé un investissement locatif et **21 %** l'ont concrétisé. Les motivations principales restent patrimoniales et financières : sécuriser leur avenir/retraite **(58 %)**, constituer un patrimoine **(51 %)** ou générer des revenus complémentaires **(48 %)**.

Parmi les propriétaires bailleurs, si plus de 7 français sur 10 **(74 %)** envisagent de poursuivre la location de leur bien, **16%** ont déjà arrêté et **10%** prévoient d'y mettre un terme dans les cinq prochaines années en raison d'une fiscalité trop lourde et pour récupérer du capital.

Cependant, des freins subsistent avec **35 %** de Français qui n'envisagent pas du tout d'investir dans le locatif, principalement à cause d'un manque de capacité d'un manque de capacité d'emprunt **(59 %),** un désintérêt en raison de leur statut actuel de

propriétaire car ils n'ont pas besoin d'un nouveau bien **(24 %)** auxquels s'ajoutent une conjoncture économique et des taux d'intérêt perçus comme dissuasifs **(14%)**.

Pour Olivier Descamps, Directeur Général d'**iad** France :

" La crise du logement en France est alimentée par une baisse significative de la production de logements, un désengagement de l'État dans le soutien à l'investissement locatif privé et une demande en forte hausse. Cette situation nécessite une action politique urgente pour relancer la construction de logements accessibles et soutenir les investisseurs privés, afin de garantir le droit au logement pour tous. Si l'immobilier locatif continue de susciter l'adhésion des Français, nous sommes face à une génération d'investisseurs prudents : motivés, mais lucides ils veulent investir, mais pas à l'aveugle et avec une fiscalité avantageuse."

Un appétit d'investissement également contrarié par la réalité d'un parcours complexe

En 2025, l'investissement locatif reste considéré comme un bon placement par **59 %** des Français bien que **42%** soulignent la nécessité d'une vigilance accrue sur l'évolution du marché.

En revanche, près d'un tiers **(31 %)** le jugent désormais moins attractif compte tenu des conditions actuelles et des contraintes croissantes. À la question du principal frein à l'investissement locatif, le coût du crédit arrive en tête **(41 %)**, suivi par les normes environnementales et les travaux liés à la rénovation énergétique **(18 %).** Ce dernier point apparaît donc, pour près d'un répondant sur cinq, comme l'obstacle principal, avant même d'avoir trouvé un bien attractif **(9%)**. Enfin la moitié des Français **(50%)** anticipe un recul de l'investissement locatif dans les années à venir, contre seulement **16 %** qui parient sur une reprise.

« Si l'investissement locatif reste un pilier de la stratégie patrimoniale des Français, les incertitudes économiques, les contraintes réglementaires et les difficultés de gestion freinent son développement. Pour restaurer la confiance et relancer le marché, une politique claire d'accompagnement, de simplification des démarches et d'incitation fiscale semble indispensable. L'avenir de l'investissement locatif passera par une meilleure lisibilité des règles, une digitalisation accrue de la gestion et des leviers d'action ciblés pour répondre aux attentes des différentes générations d'investisseurs » poursuit Olivier Descamps.

La gestion locative véritable casse-tête source de stress pour les bailleurs

Le quotidien des bailleurs est de plus en plus exigeant avec 2 français sur 10 **(20%**) qui jugent la gestion d'un bien comme anxiogène l'identifiant comme un frein direct à l'investissement et plus d'un tiers **(32%)** qui la considèrent comme un stress permanent.
89% estiment que gérer les impayés ou les retards de paiement est complexe, voire très complexe, **25 %** évoquent une perte de temps importante et **18%** estiment que la fiscalité est un frein à l'investissement locatif en 2025.

Un cadre réglementaire illisible, flou et décourageant, aux effets dissuasifs

37 % des Français considèrent la réglementation actuelle trop contraignante et **22 %** la jugent pas assez claire, bien trop floue. Tandis que les normes environnementales (DPE, interdictions de louer certains biens…) sont reconnues comme nécessaires, **39 %** estiment qu'elles manquent d'accompagnement pour être appliquées efficacement.

Une logique partagée par l'UNIS qui dans une récente tribune appelle à la création d'un véritable statut du bailleur privé reposant sur des fondements clairs et durables :

« Il ne s'agit pas de créer une niche, mais de donner enfin de la transparence à une fiscalité devenue illisible pour l'investisseur locatif », souligne Olivier Descamps.

« Ce statut reposerait sur l'instauration d'un amortissement des actifs résidentiels, d'une déductibilité des charges d'exploitation au réel, et d'un suramortissement en cas de rénovation énergétique ou de loyers modérés. »

L'âge influence aussi la perception : plus l'âge augmente, moins la transition énergétique est perçue comme une bonne initiative et plus la réglementation semble contraignante. Les propriétaires bailleurs estiment que l'obstacle principal à l'investissement locatif en 2025 sont les normes environnementales et les travaux de rénovation à prévoir pour **26%** d'entre eux, contre **16%** des non-propriétaires bailleurs (intentionnistes + "réfractaires"). **49%** des plus jeunes, les 18-30 ans, considèrent que le coût du crédit est le principal obstacle à l'investissement locatif en 2025.

Le digital, un réflexe en devenir : Homepilot by iad, la réponse moderne aux nouveaux défis des bailleurs

Une première étude Selvitys pour Homepilot by iad réalisée en décembre 2024 auprès de 1000 propriétaires bailleurs en France, révélait que seuls **7 %** des bailleurs utilisent un service de gestion locative digitalisé
Cette seconde étude montre que **34 %** des propriétaires bailleurs et des intentionnistes d'achat dans l'investissement locatif envisagent de déléguer la gestion via un service 100 % en ligne, et **56 %** y sont ouverts, notamment pour réduire la charge mentale et le stress administratif, gagner du temps et sécuriser les loyers. Pour les plus jeunes, le gain de temps est perçu comme le principal avantage pour déléguer la gestion locative à un professionnel. Pour les plus âgés, la garantie des loyers est perçue comme le principal avantage si la gestion locative est déléguée à un professionnel.

Dans ce climat incertain, Homepilot by **iad** s'impose comme la solution de gestion locative 100 % digitale idéale pour les investisseurs bailleurs d'aujourd'hui : ceux qui veulent garder le contrôle tout en déléguant l'essentiel. Elle répond aux attentes concrètes des propriétaires grâce à une plateforme intuitive pour tout piloter en quelques clics, une équipe d'experts **iad** disponibles partout en France, à distance et par téléphone et des tarifs transparents, sans surprise ni engagement.

*« Chez Homepilot by **iad**, nous avons conçu un service qui répond précisément aux attentes exprimées par les bailleurs : gain de temps, sérénité, efficacité. La gestion locative ne devrait plus être un frein à l'investissement, mais un levier »,* précise Olivier Descamps.

Qu'attendent les Français pour investir à nouveau ?

Pour relancer et encourager l'investissement locatif, les mesures plébiscitées par les Français sont claires, voici trois leviers prioritaires qu'ils identifient :

- **29 %** souhaitent une réduction de la fiscalité
- **24 %** demandent des aides à la rénovation énergétique
- **24 %** souhaitent une baisse des taux d'intérêt

La demande est forte pour des solutions qui simplifient le parcours bailleur, tout en offrant transparence et réactivité. Ce sont les CSP- qui expriment le plus fortement l'intention d'investir. De manière générale, les personnes qui n'ont jamais investi – et ne prévoient pas de le faire – jugent la gestion locative plus complexe que les autres.

« Les résultats du sondage parlent d'eux-mêmes : le potentiel du parc locatif privé est intact et les Français croient encore dans l'investissement locatif, mais il nécessite un nouvel équilibre. Plus de clarté fiscale, un accompagnement à la rénovation, une simplification de la gestion sont les clés pour restaurer la confiance. Il est temps de reconnaître pleinement le rôle du bailleur privé dans la chaîne du

logement. La solution ne viendra pas d'un énième dispositif, mais d'un cadre simple, stable, équitable. Et d'outils concrets, comme ceux que propose Homepilot by ***iad*** *»,* conclut Olivier Descamps, Directeur Général d'**iad** France.

A propos du groupe **iad**

Créé en 2008, iad doit son succès à 4 piliers indissociables : l'immobilier, l'entrepreneuriat, la communauté et l'international. Avec un chiffre d'affaires annuel de 453 millions d'euros pour l'exercice 2023/24 et 17 800 conseillers, le groupe propose un modèle sans frontière et aligné avec le monde de demain : une communauté d'entrepreneurs unique et connectée à l'international, qui laisse aux conseillers leur liberté entrepreneuriale tout en garantissant aux clients un accompagnement sur mesure, transparent et une véritable expertise du territoire local.

Contact presse

Delphine Sibony - 06 82 18 98 53 - delphine.sibony@gmail.com