

LES FRANÇAIS ET LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES ET SANITAIRES DE LEURS LOGEMENTS

Note de synthèse

A l'occasion de son congrès annuel de décembre 2000, la FNAIM a souhaité approfondir une réflexion concernant les Français et leurs attentes en matière de qualités environnementales et sanitaires des logements. Dans cette optique, une enquête a été réalisée par le CREDOC auprès de 800 personnes représentatives de la population des 18 ans et plus¹ interrogés par téléphone entre le 20 octobre et le 4 novembre 2000.

Choisir son logement : d'abord une affaire de goût et de praticité

Si l'on s'intéresse aux trois premiers critères qui président au choix d'un achat immobilier, c'est un mixte attendu entre l'emplacement de la maison ou de l'appartement (73% des Français citent le lieu : région, commune ou quartier) et le prix du logement (54%) qui apparaît. Et l'emplacement est même le critère prioritaire (50% le citent en premier), bien avant d'autres considérations.

Une fois le lieu et la fourchette de prix déterminés, viennent des éléments qui ont trait au « goût » et à la praticité de l'achat : ainsi, la situation (proximité de transports en communs, d'équipements, standing du quartier...) est avancée par 37% des interviewés, l'agencement du bien immobilier par 34%, l'existence d'un jardin ou d'une terrasse par 31% et l'orientation, la luminosité des pièces par 29%.

Ce n'est qu'en troisième et dernier lieu qu'on peut alors penser à des considérations plus « sanitaires », comme l'état sanitaire global du logement (16%, mais cité par seulement 2% en premier lieu), ou son insonorisation (9%). Il s'agit donc aujourd'hui de facteurs non négligés, mais encore perçus comme secondaires en regard des implications que constituent l'achat d'un bien immobilier.

Les deux préoccupations sanitaires et environnementales majeures : bruit et isolation thermique

Lorsqu'on focalise leur attention sur les seules qualités sanitaires et environnementales, 28% des Français (comme des futurs acquéreurs) mettent en tête l'isolation phonique, confirmant bien le bruit comme le fléau majeur ressenti par les locataires comme les propriétaires, et 24% préfèrent s'inquiéter d'abord de l'isolation thermique.

¹ Selon des quotas de sexe, âge, profession du chef de famille, région et catégorie d'habitat.

II

Plus minoritaires sont ceux qui se préoccupent avant tout de l'innocuité des matériaux de construction (10%), à savoir tant de la présence d'amiante que le plomb dans les peintures, de la qualité de l'eau (8%) ou de la présence de termites (9%).

Enfin, on ne compte que 6% de personnes inquiètes en premier chef de la qualité de l'air intérieur, et 3% de la qualité des revêtements.

Il y a donc une attitude générale qui consiste à raisonner d'abord en terme de confort et d'effet immédiat (pas de bruit, un chauffage économique...) plus qu'à envisager l'impact de certains éléments de construction sur la santé à plus long terme.

Une forte demande de garanties

Toujours est-il que dans leur ensemble, les Français souhaitent aujourd'hui bénéficier de garanties fiables sur les qualités de leur logement. **60% jugent très important le fait d'avoir des garanties certifiant la qualité sanitaire et environnementale du logement** qu'ils envisagent d'acquérir, et au total 93% estiment que de telles garanties sont importantes. D'ailleurs, **58% se disent prêts à payer un diagnostic** certifiant un certain niveau de garanties.

Signalons que la volonté de payer un tel diagnostic est encore plus importante chez les personnes habitant ou souhaitant résider dans des communes de moins de 20.000 habitants (66%), chez les cadres supérieurs et professions libérales (66%).

Au final, **84% des personnes interrogées jugent même qu'un tel diagnostic devrait être obligatoire** avant toute transaction immobilière ; pour 35% celui-ci pourrait rester valide pendant 3 à 5 ans, et pour 26%, pendant 5 à 10 ans. On retrouve ici des durées qui ne sont pas très éloignées de celles en vigueur pour les contrôles techniques des automobiles ; nul doute que ce type de mesure était présent à l'esprit des interviewés.

En cohérence avec leurs déclarations antérieures, les Français jugent qu'un tel diagnostic devrait porter prioritairement sur leurs principaux sujets de préoccupation, à savoir la prévention des problèmes de santé (55%) et la vérification de la conformité réglementaire du logement (43%), plus que sur des données « économiques » comme une meilleure évaluation du bien (36%) ou de la nature des travaux à effectuer (36%). On cherche bien à garantir que la vie dans le logement sera « sûre », élément fondamental qui

III

surpasse les considérations purement financières. Cela rejoint bien les tendances actuelles de la consommation, que domine aujourd'hui l'exigence de « garanties d'hygiène et de sécurité »².

La santé et la pérennité du bien en tête

Si l'on entre maintenant dans les détails du contenu du diagnostic, certains points saillants apparaissent.

En **matière de bruit**, les Français, comme les futurs acquéreurs, privilégieraient une recherche de la nature d'éventuelles nuisances sonores (42%), bien avant la vérification qu'existent bien des solutions d'isolation phoniques (24%), des fenêtres (26%) ou des planchers (8%). Ainsi, on s'intéresse d'abord à savoir s'il existe effectivement des nuisances avant de s'inquiéter des hypothétiques mesures déjà mises en œuvre pour les contrecarrer. On peut penser ainsi qu'à choisir entre un logement sans source de bruit repérable et un logement conçu pour compenser une source existante, c'est vers le premier que l'on se reporterait...

L'isolation thermique est perçue selon deux composantes distinctes : un Français sur trois (34%) se préoccupe d'abord des conséquences sur la santé d'une éventuelle présence d'amiante calorifuge, alors que les autres mettent davantage l'accent sur la qualité de confort thermique du logement : 33% souhaitent qu'on vérifie l'isolation thermique des parois, 18% la qualité des installations de chauffage et 15% l'isolation thermique des fenêtres.

Dans le domaine des matériaux, c'est encore l'amiante qui fait le plus peur : 57% des personnes interrogées souhaitent qu'on vérifie en premier lieu l'absence d'amiante, alors que 17% privilégieraient la détection des peintures au plomb, 16% la vérification de l'innocuité des autres matériaux d'isolation et seulement 10% l'absence de rayonnements magnétiques. Cette hiérarchie est très certainement guidée par la plus grande notoriété des méfaits de l'amiante (forte médiatisation récente), et la moindre connaissance des autres risques (en particulier ceux de rayonnements magnétiques, sur lesquels les Français semblent encore relativement mal informés).

Pour ce qui est de l'eau, une fois de plus, **c'est la problématique santé qui est majoritaire** : 39% des Français attendent qu'on contrôle sa qualité (bactériologique, propreté...), 35% qu'on vérifie l'absence de canalisations en plomb ; 15% par contre insisteraient sur la qualité de l'installation d'eau, alors que seuls 11% souhaitent un contrôle de sa dureté.

Quant aux **qualités de l'air**, c'est l'humidité qui focalise l'attention : 42% des personnes interrogées souhaitent que le diagnostic porte d'abord sur l'éventualité de ce problème ; mais 23% sont plus préoccupés

² Critère qui vient en tête dans toutes les enquêtes sur la consommation menées annuellement par le CREDOC depuis plusieurs années.

IV

du système de ventilation, 13% des contaminations par le radon, 12% des nuisances olfactives et 11% des poussières ambiantes.

Enfin, lorsqu'on évoque **la question des parasites** qui peuvent « cohabiter » dans un logement, les Français épinglent majoritairement les termites : pour 53% d'entre eux, c'est bien ce fléau qu'il convient d'abord de diagnostiquer ; très loin derrière on trouve la présence de cafards et autres insectes (20%), celle d'acariens et autres bêtes allergogènes (16%, pourcentage qui renvoie à celui des personnes allergiques : on sait qu'aujourd'hui, en milieu urbain, près d'un enfant sur cinq souffre de ce type de problèmes), enfin la détection de rongeurs (10%), considérés nettement moins perturbants que les autres « parasites ».

C'est donc bien une vision « santé » qui semble prédominer dans les préoccupations sanitaires et environnementales des Français en quête de logements. Et cette préoccupation, de plus en plus présente dans les esprits des consommateurs -il n'est qu'à penser aux attentes en matière d'alimentation, dans lesquelles cette inquiétude est très majoritairement prégnante-, est en voie d'émergence dans les demandes des actuels et futurs propriétaires immobiliers.

La bonne image des experts immobiliers

Un diagnostic sanitaire et environnemental de l'habitat, tant pour les locataires que pour les futurs propriétaires, apparaît ainsi comme une évidence. Pour autant, qui serait le mieux habilité pour le faire ? A cette question, les Français mettent d'abord en avant un « organisme indépendant » (51%) : c'est bien sûr le terme « indépendant » qui attire ici, puisqu'on attend de ce diagnostic qu'il soit « objectif ». Mais juste après, les personnes interrogées placent les experts immobiliers qui, avec 21% des suffrages obtiennent un score plus qu'honorable. A l'inverse, 18% feraient confiance aux pouvoirs publics, et 4% à des agents immobiliers. Il y a donc une demande d'obtenir une expertise à la fois indépendante -ce qui nuit sans conteste aux agents immobiliers, vus comme trop impliqués dans les ventes pour paraître crédibles-, mais qui reste « professionnelle ».

D'ailleurs, l'analyse de l'image des experts est toute à fait prometteuse pour cette profession.

Tout d'abord, une majorité identifie clairement cette profession par rapport à celle d'agent : 55% des répondants estiment qu'il ne s'agit pas de la même profession, 38% confondant plutôt les deux métiers, et 7% s'avérant incapables de répondre.

Par ailleurs, 70% des Français estiment qu'on peut avoir confiance dans un expert immobilier, 73% les jugent compétents, et 57% « ne les jugent pas inefficaces ». Certes, majoritairement, ces opinions sont déclarées en « plutôt d'accord », et minoritairement en « tout à fait d'accord ». Mais compte tenu du fait que moins d'un Français sur cinq a déjà fait appel à cette profession (et parmi eux, plus de huit sur dix se disent satisfaits de la

prestation réalisée), il existe encore un certain « flou » dans les contours précis de ce métier chez une partie importante de la population. Cela explique ces résultats en « plutôt », et doit être interprété comme une image a priori bien positive (dans d'autres cas, en effet, le doute profite plutôt à des jugements négatifs).

Seule critique, récurrente chez les consommateurs, 51% estiment que les tarifs des experts immobiliers sont trop élevés par rapport au travail qu'ils fournissent. Il s'agit ici encore une fois d'un discours général et tendanciel des exigences des consommateurs, à faire pression sur les prix : affirmer que telle ou telle profession (ou tel ou tel produit) est trop coûteuse, ce n'est rien d'autre que de rappeler l'exigence d'un rapport qualité-prix optimal.

Si ces résultats demandaient encore à être validés, la dernière question de l'enquête apporte une réponse imparable : dans la perspective d'un prochain achat immobilier, deux Français sur trois « feraient appel à un expert immobilier » (41% plutôt, et 21% tout à fait).