

OBSERVATOIRE DU BIEN-ÊTRE DANS LES IMMEUBLES

Rapport d'étude

Préparé pour Pierre HAUTUS

Par Ombeline RAY, Pierre-Antoine LACROIX

Janvier 2026



AGENDA

1

ENJEUX & APPROCHE
MÉTHODOLOGIQUE

2

RÉSULTATS
DÉTAILLÉS

3

SYNTHÈSES &
CONCLUSIONS

+ Annexes

ENJEUX & APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

01

LES ENJEUX POUR *PLURIENCE*

- **Piloter le bien-être des Français qui vivent en immeuble concernant leur logement**
- **Améliorer la connaissance, pour les professionnels de l'immobilier, des souhaits exprimés par ces occupants**



DISPOSITIF DE L'ÉTUDE

Enquête online auprès de 1000 Français qui vivent en immeuble, questionnaire de 7-8 minutes.

MÉTHODE D'ÉCHANTILLONNAGE

- Tirage aléatoire dans la base des panélistes éligibles et désignation de la personne interrogée par la méthode des quotas.
- Panel propriétaire Ipsos

CIBLE INTERROGÉE

- **Taille échantillon** : 1000 répondants
- **Cible** : Français âgés de 20 à 75 ans, qui vivent en appartement
- **Structure d'échantillon** représentative de la population ciblée (identifiée via la dernière mesure réalisée)
- **Critères de représentativité** : Sexe, Age, Régions, PCS

COLLECTE

- **Mode de recueil** : online via la plateforme Ipsos.Digital
- **Dates de collecte** : du 25 au 28 novembre 2025
- Durée questionnaire : **~7-8 minutes**
- **Méthodes de contrôle de la qualité des réponses**: surveillance des comportements de réponse des panélistes (Repérage des réponses trop rapides ou négligées (cochées en ligne droite ou zig zag par exemple))

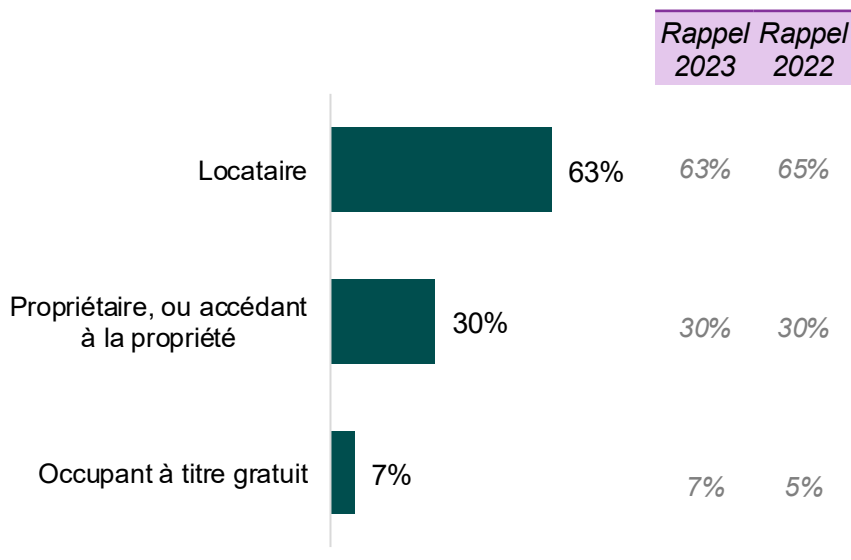
TRAITEMENT STATISTIQUE

- Pondération de l'échantillon selon la méthode de calage sur marges (sur les variables de quotas)
- **Traitements spécifiques statistiques** :
 - Lecture des résultats auprès de sous-cibles stratégiques
 - Comparaison des résultats avec les précédentes vagues pour les KPIs communs

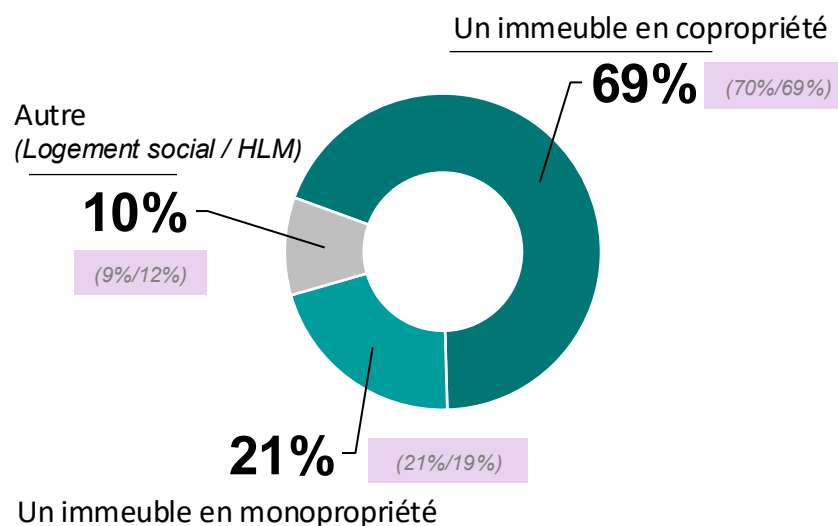
PROFIL DES OCCUPANTS ET DE LEUR IMMEUBLE

Les résultats sont stables par rapport aux précédentes mesures : le régime de la copropriété concerne 69% des interrogés, la majorité des répondants sont des locataires et vivent dans des immeubles de moins de 20 appartements.

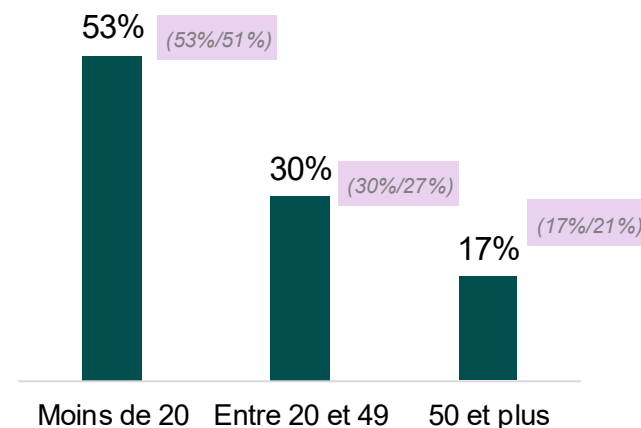
STATUT D'OCCUPATION



TYPE D'IMMEUBLE



TAILLE DE L'IMMEUBLE (nombre d'appartements)



Base: Ensemble (n=1000)

Questions: Concernant votre logement principal, êtes-vous...? / Dans quel type d'immeuble habitez-vous ? De combien d'appartements se compose votre immeuble ?

(Rappel 2023 / Rappel 2022)

RÉSULTATS DÉTAILLÉS

02

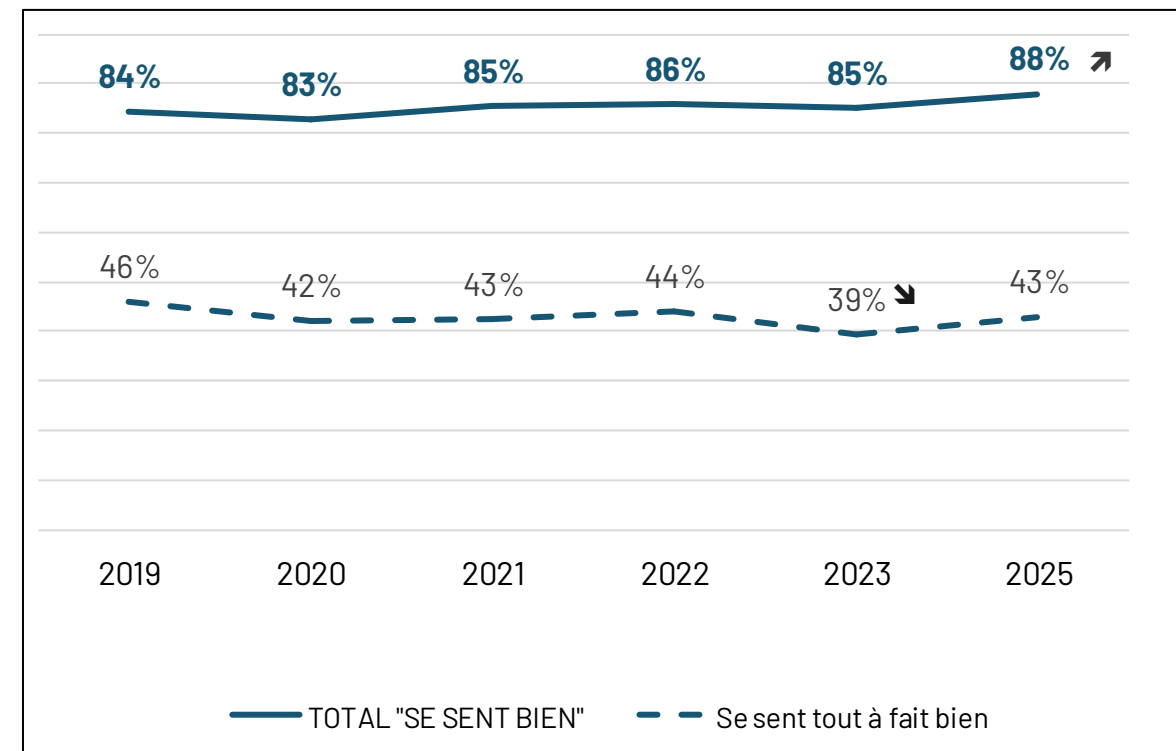
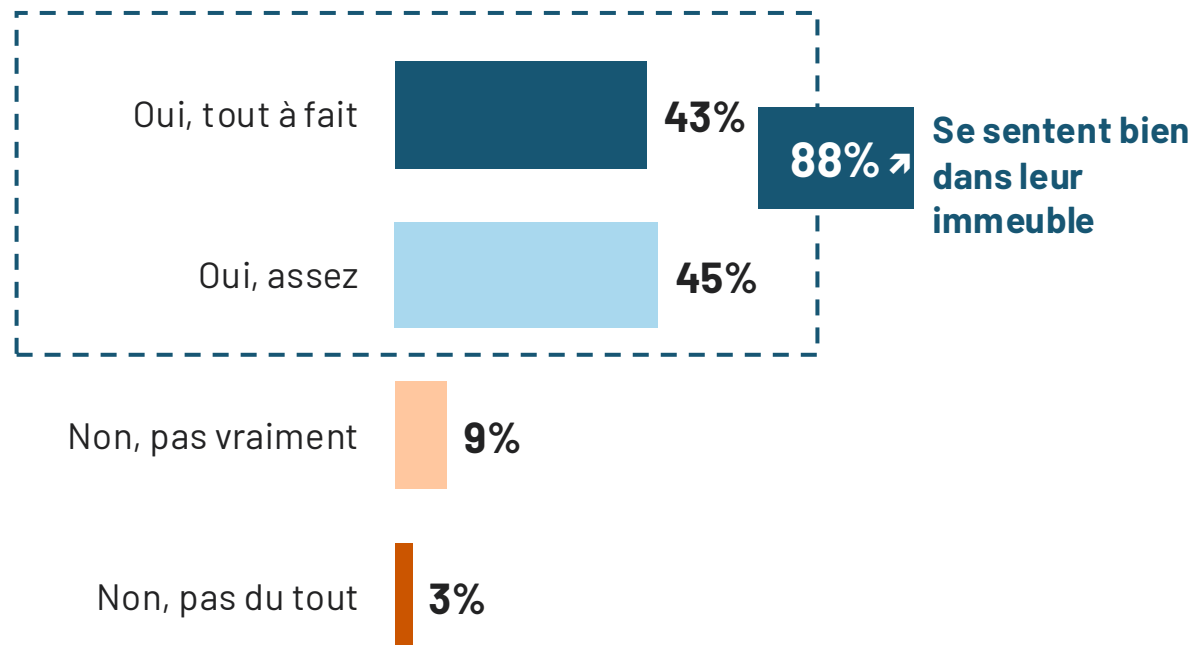
- A. Bien-être dans les immeubles**
- B. Gestion de l'immeuble et de la copropriété**
- C. Rénovation énergétique**
- D. Emprunt collectif**

A

BIEN-ÊTRE DANS LES IMMEUBLES

SENTIMENT À L'ÉGARD DE L'IMMEUBLE

88% des Français vivant en appartement se sentent bien dans leur immeuble, un score en hausse de 3 pts vs 2023.
Le nombre d'insatisfaits reste faible (12%).

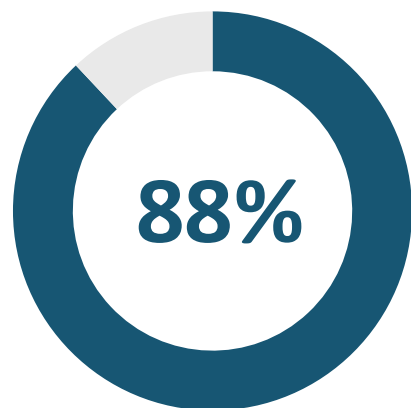


Base: Ensemble (n=1000)

Q3 : Vous personnellement, vous sentez-vous bien dans votre immeuble ?

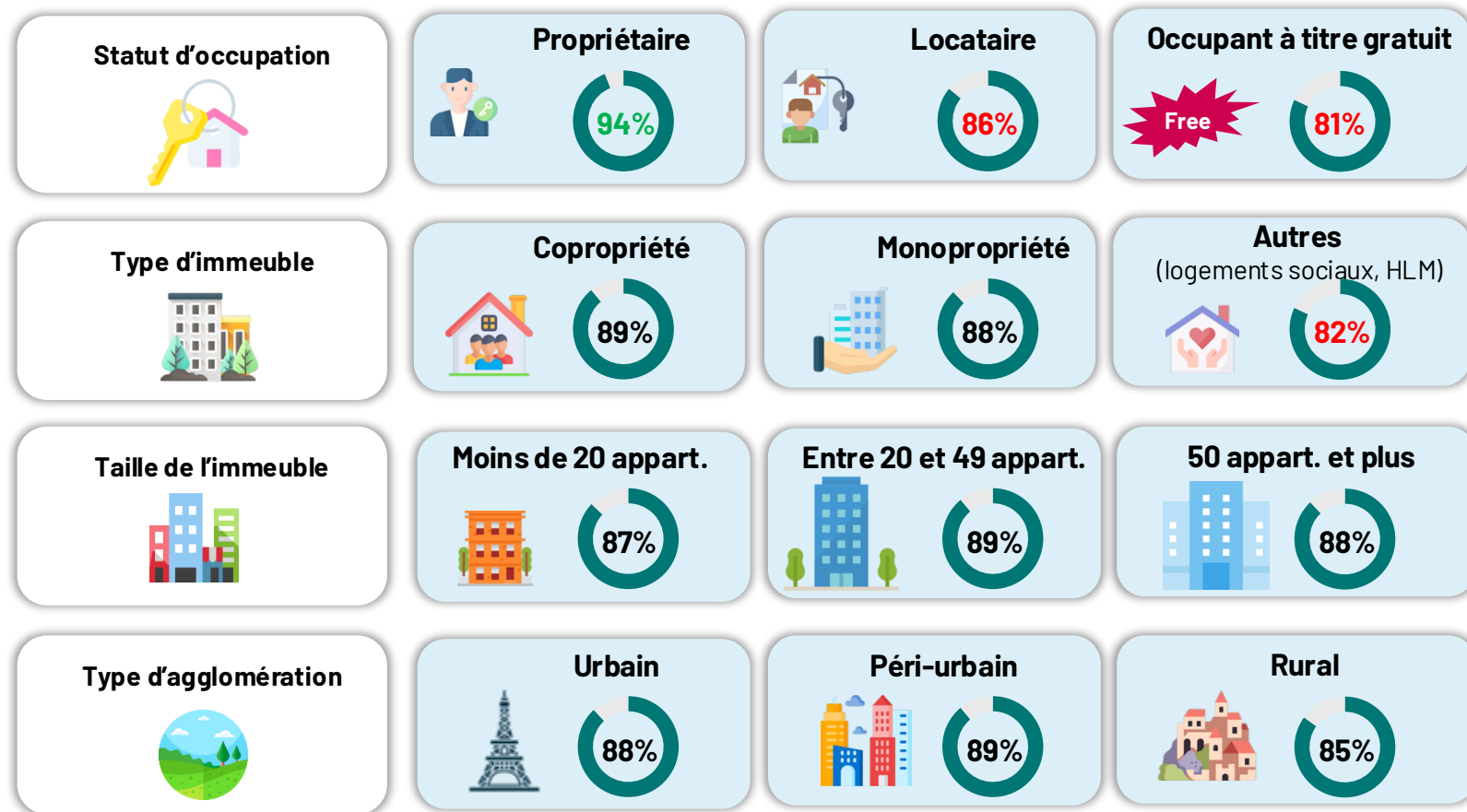
SENTIMENT DE BIEN-ÊTRE SELON LES PROFILS

Le sentiment de bien-être est renforcé auprès des propriétaires, à l'inverse des locataires et des logés à titre gratuit. On observe également moins d'enthousiasme chez les habitants de logements sociaux/HLM.



Des habitants déclarent
se sentir bien dans leur
immeuble

% DE BIEN-ÊTRE SELON LES PROFILS



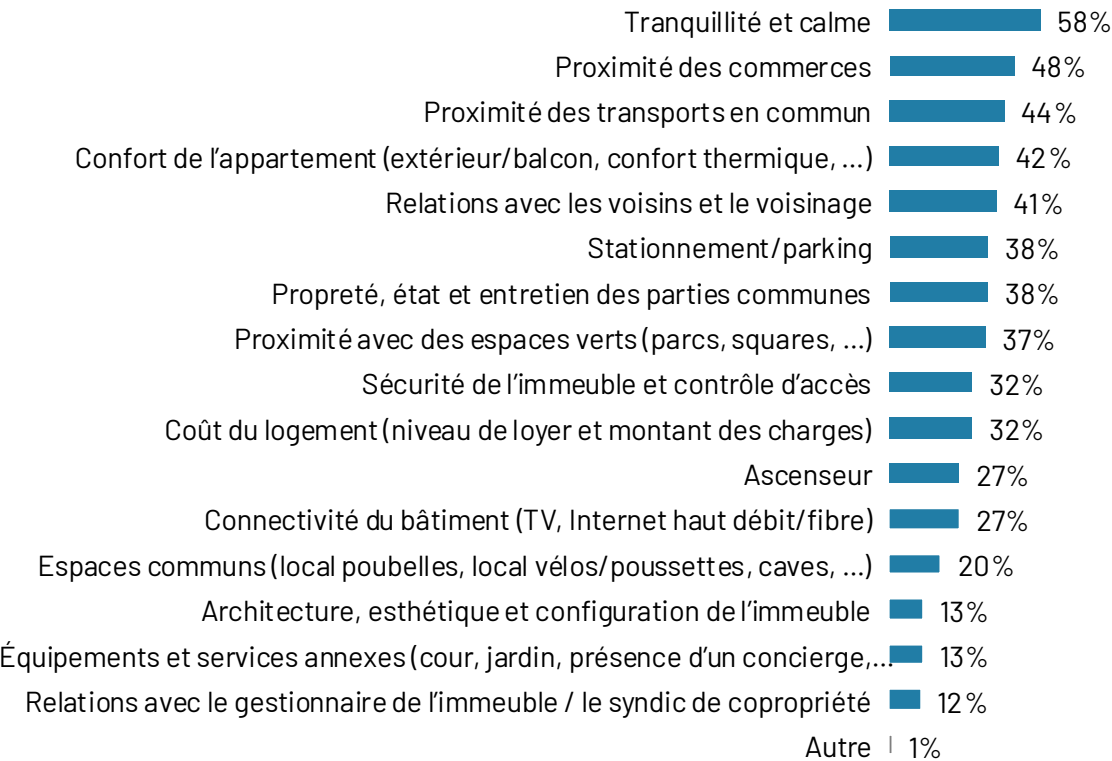
Base: Ensemble (n=1000)

Q3 : Vous personnellement, vous sentez-vous bien dans votre immeuble ?

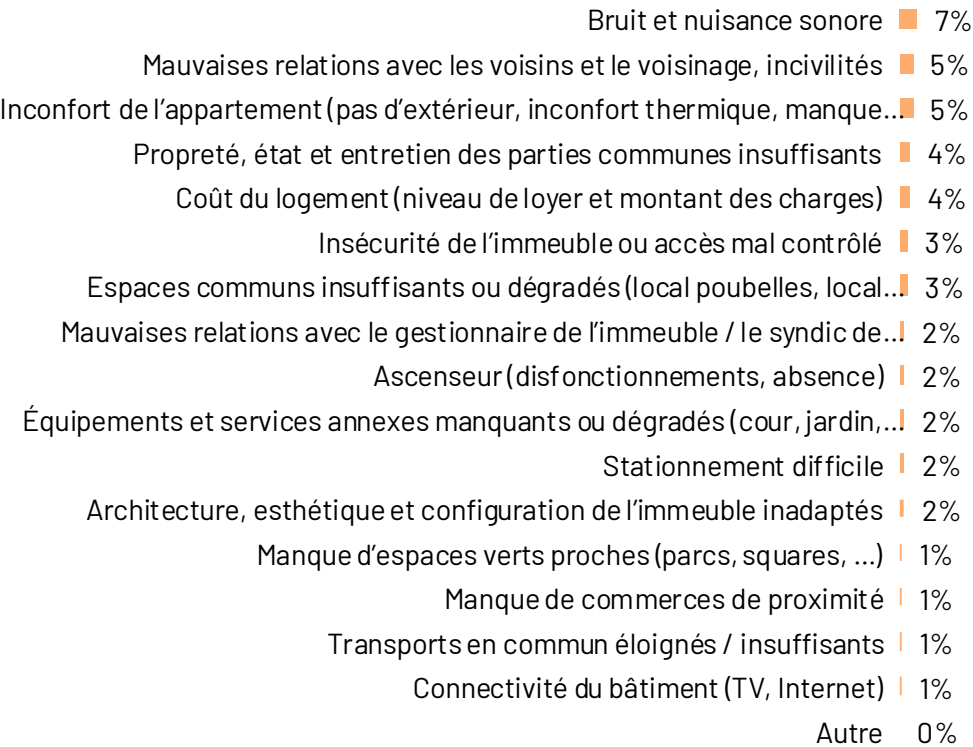
RAISONS DE BIEN-ÊTRE ET DE MAL-ÊTRE (BASE TOUS)

La tranquillité est la première raison évoquée, pour le bien-être et pour le mal être.
Etant donné que 88% des interrogés indiquent se sentir bien dans leur immeuble, les résultats sont logiquement nettement plus élevés en positif qu'en négatif, pour l'ensemble des thématiques.

RAISONS DE BIEN-ÊTRE



RAISONS DE MAL-ÊTRE



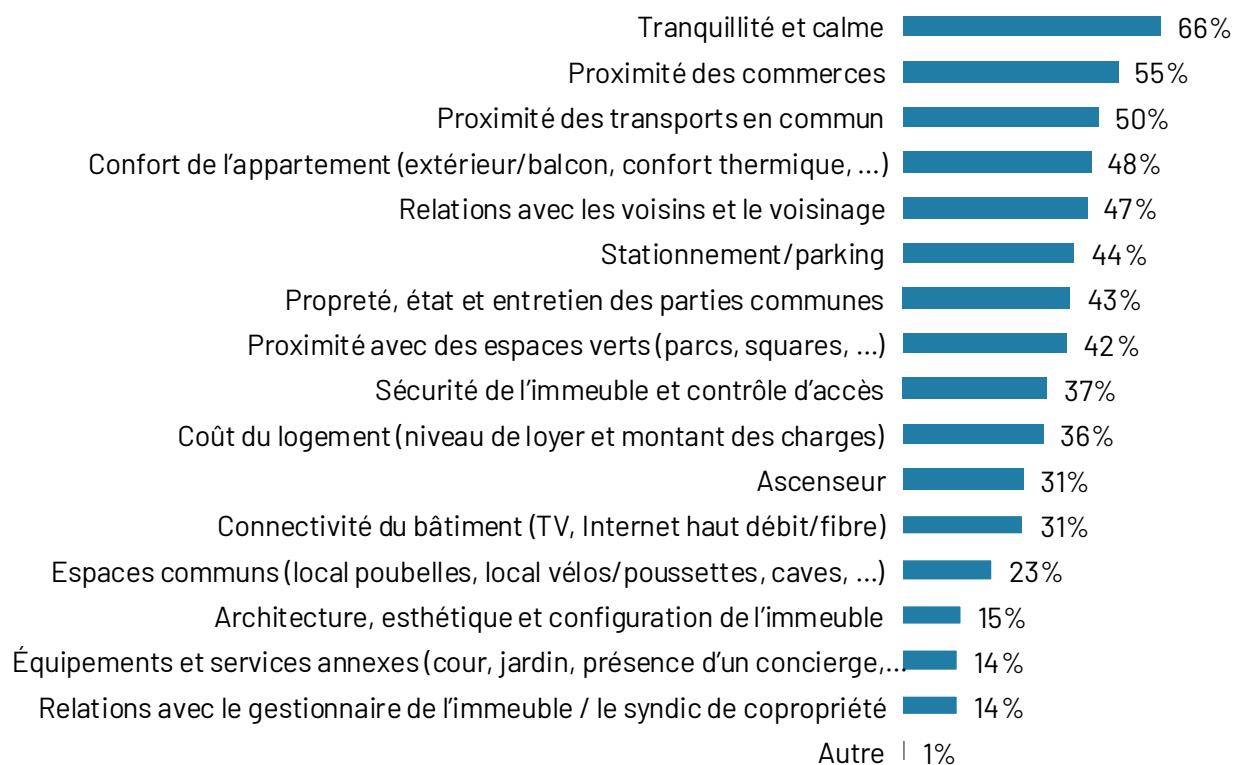
Base: tous (n=1000), question posée uniquement aux personnes qui se sentent bien (n=876)
Q6 : Parmi la liste suivante, quelles sont les raisons qui contribuent le plus à votre sentiment de bien-être dans votre immeuble ?

Base: tous (n=1000), question posée uniquement aux personnes qui ne se sentent pas bien (n=119)
Q7 : Parmi la liste suivante, quelles sont les raisons qui nuisent le plus à votre qualité de vie dans votre immeuble ?

RAISONS DE BIEN-ÊTRE (BASE RÉPONDANTS)

Le bien-être dans les immeubles s'explique avant tout par la tranquillité et le calme. On retrouve ensuite la notion de proximité (transports et commerces), le confort de l'appartement et les relations avec le voisinage.

La relation avec le gestionnaire/syndic est identifiée par 14 % de l'échantillon.



Auprès des **50 ans et plus**, le bien-être est guidé par plus de critères.
Ces répondants identifient encore plus la proximité/accessibilité de leur logement.

Base: Se sent bien (n=876)

Q6 : Parmi la liste suivante, quelles sont les raisons qui contribuent le plus à votre sentiment de bien-être dans votre immeuble ?

Q4 : Pour quelle(s) raison(s) vous sentez-vous bien dans votre immeuble ?

Tranquillité et calme

« C'est calme, propre, bon voisinage », « Calme, tranquille, petite copropriété », « Immeuble tranquille, sans problème et sécurisé », « Calme et bien entretenu », « Tranquille et bien situé »

Proximité des commerces

« Proximité des commerces et transports », « Calme, bien agencé, bien situé, proche des commerces », « Voisins sympathiques, immeuble très bien situé, plein de commerces, on peut tout faire à pied », « Agréable et près des commerces »

Proximité des transports en commun

« L'emplacement idéal, près de tout, bien situé au niveau du soleil et des transports en commun », « petite copropriété, calme environnement agréable, proche des commerces, arrêt de bus, petit parc », « immeuble tranquille, voisins agréables, proche métro »

Confort de l'appartement

« Grand, clair et terrasse », « Lieu paisible, bonne isolation, confort de l'appartement. », « Confortable et spacieux »

Relations avec les voisins et le voisinage

« Bonne ambiance entre les voisins, environnement naturel et calme. », « Tout le monde se connaît, se côtoie et s'entraide si besoin », « Voisins sympathiques avec qui je suis en bons termes »

Stationnement/parking

« [...] Parking couvert. », « [...] j'ai une place de parking [...] », « [...] parking libre [...] »

Propreté, état et entretien des parties communes

« Les locataires sont discrets, pas bruyants. Les parties communes sont entretenues. », « C'est très calme et très bien entretenu »

Proximité avec des espaces verts

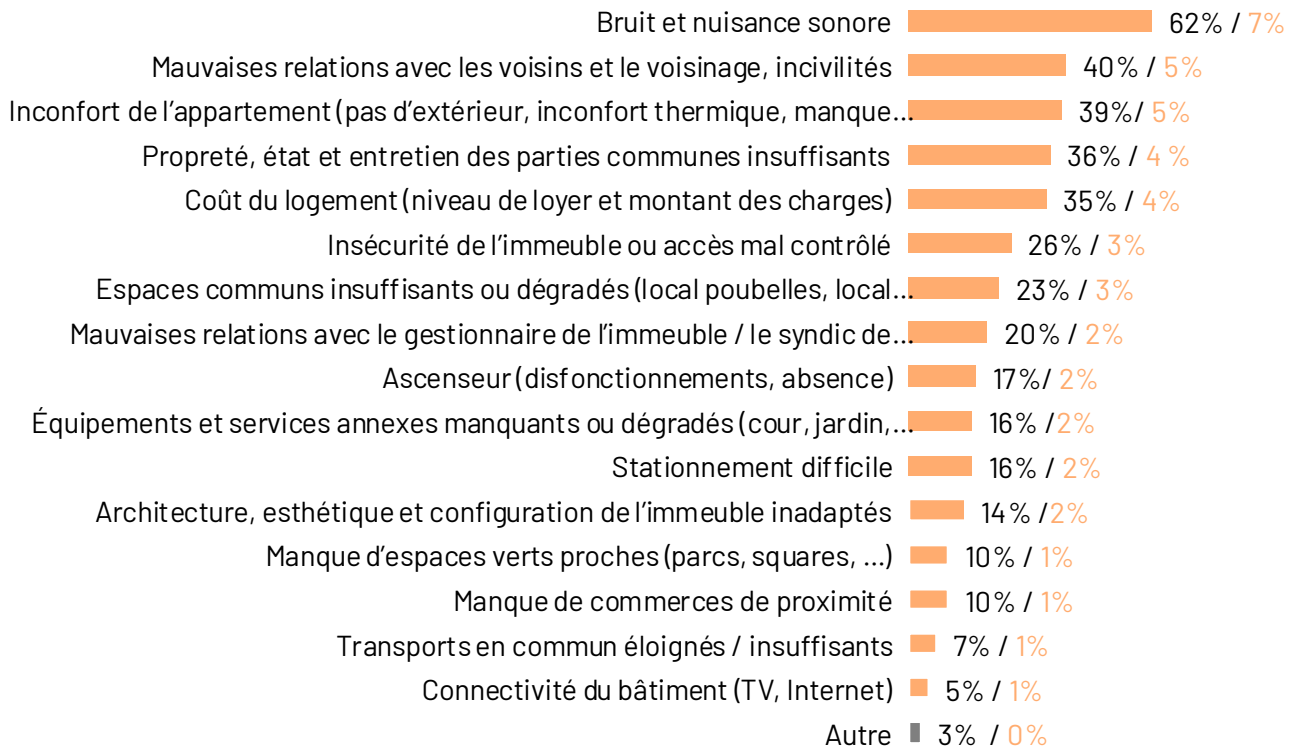
« Des espaces verts », « Le cadre est verdoyant et agréable. »

RAISONS DE MAL-ÊTRE (BASE RÉPONDANTS* / base tous)

Les habitants qui expriment un mal-être évoquent surtout le bruit et les nuisances sonores.

Le voisinage, l'inconfort de l'appartement, ou encore l'état des parties communes sont également évoqués.

(*parmi les 12%)



i Les **20-34 ans** sont plus impactés par le manque de proximité des transports en commun (**13% - 2%**). Les mauvaises relations avec les voisins (**66% - 8%**) et le gestionnaire/syndic (**43% - 5%**) sont davantage identifiées par les **50-64 ans**.

Base: Se sent mal (n=119)

Q7 : Parmi la liste suivante, quelles sont les raisons qui nuisent le plus à votre qualité de vie dans votre immeuble ?

Q5 : Pour quelle(s) raison(s) ne vous sentez-vous pas bien dans votre immeuble ?

Bruit et nuisances sonores

« Les voisins au dessus font beaucoup de bruit tout les jours », « Nuisance sonore, absence totale d'isolation phonique », « L'isolation phonique est très mauvaise : j'entends les voisins hurler au téléphone, les chaises crisser sur le carrelage, l'ascenseur fait beaucoup trop de bruit. », « Trop de bruits de travaux », « Bruits, mauvaise isolation auditive et thermique . »

Mauvaises relations avec les voisins et le voisinage, incivilités

« Voisine toxique qui émet de fausses accusations », « Les voisins ne sont pas aimables, ils ne savent pas dire bonjour. », « J'ai un voisin invivable qui me pourrit la vie. », « Les incivilités de certains voisins »

Inconfort de l'appartement

« L'appartement est trop humide, y'a pas de fenêtre dans la chambre », « Pour l'appartement en lui même, j'ai des soucis d'humidité et de moisissure », « C'est une vieille construction, mal isolée, mal insonorisée. », « trop petit, mal isolé »

Propreté, état et entretien des parties communes insuffisants

« Immeuble insalubre et mal chauffé », « Je suis en HLM et il y a énormément de dégradations dans les parties communes, j'ai aussi un dégât des eaux qui dure depuis deux ans »

Coût du logement

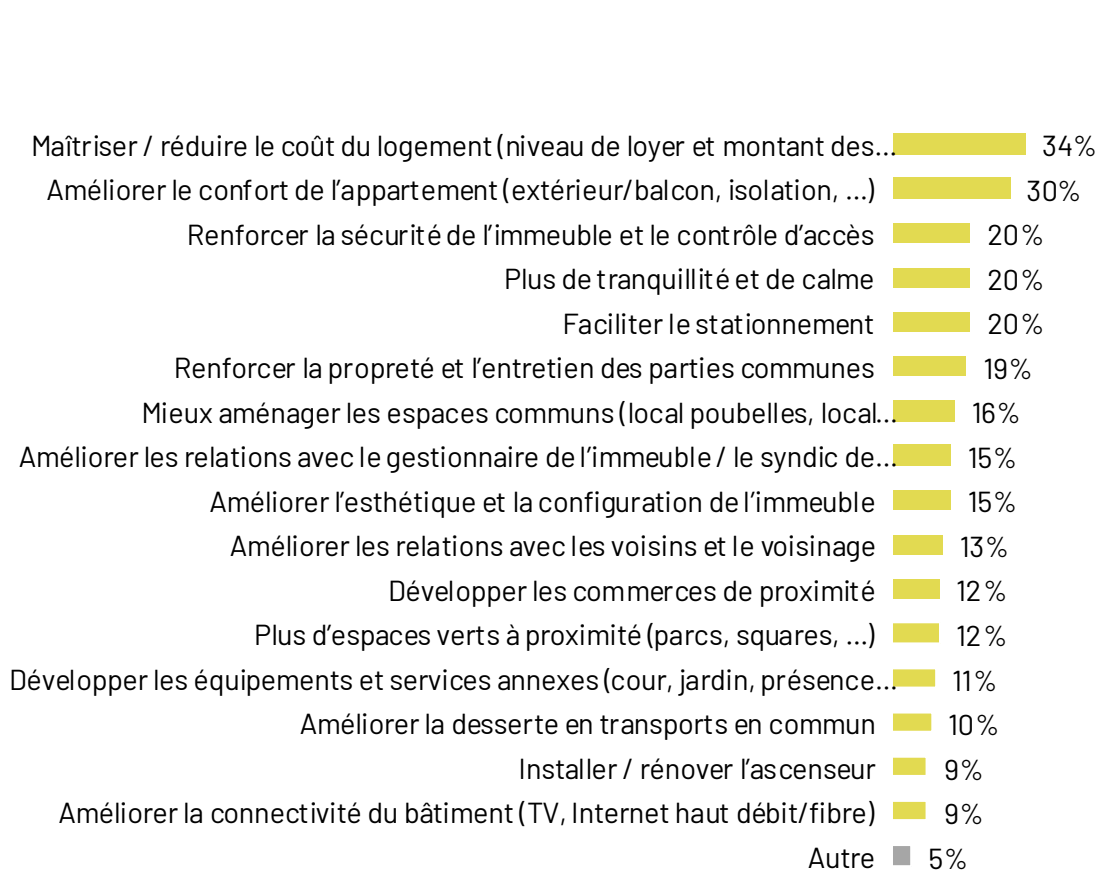
« il y a des gros problèmes de charges impayées et il n'y a pas de chauffage », « trop de charge, trop de copropriétaires mauvais payeurs[...] »

Insécurité de l'immeuble ou accès mal contrôlé

« pas de grande sécurité », « Nuisances d'un commerce, et insécurité du quartier », « Des squatteurs dans mon immeuble occupent illégalement un appartement. » « Le bruit, la saleté, le non-respect. »

AXES D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE DANS LES IMMEUBLES

Le coût du logement et le confort de l'appartement sont les axes d'optimisation les plus identifiés.
Les personnes qui ne se sentent pas bien dans leur immeuble insistent davantage sur la tranquillité, le confort de l'appartement et les relations avec le voisinage.



Base: Ensemble (n=1000)

Q8 : Parmi la liste suivante, quels seraient les éléments prioritaires pour améliorer votre qualité de vie dans votre immeuble ?

« SE SENT BIEN »	« NE SE SENT PAS BIEN »
876	119
33%	37%
28%	46%
19%	26%
15%	56%
21%	15%
18%	29%
15%	21%
15%	14%
14%	19%
11%	32%
12%	7%
12%	9%
11%	11%
10%	10%
9%	12%
9%	8%
5%	4%

XX% / XX% Résultat
significativement supérieur /
inférieur vs TOTAL à 95%

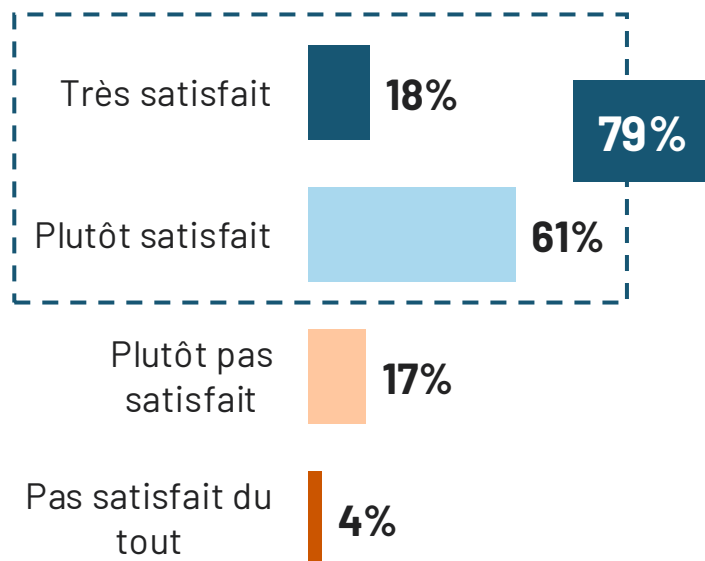
B

GESTION DE L'IMMEUBLE ET DE LA COPROPRIÉTÉ

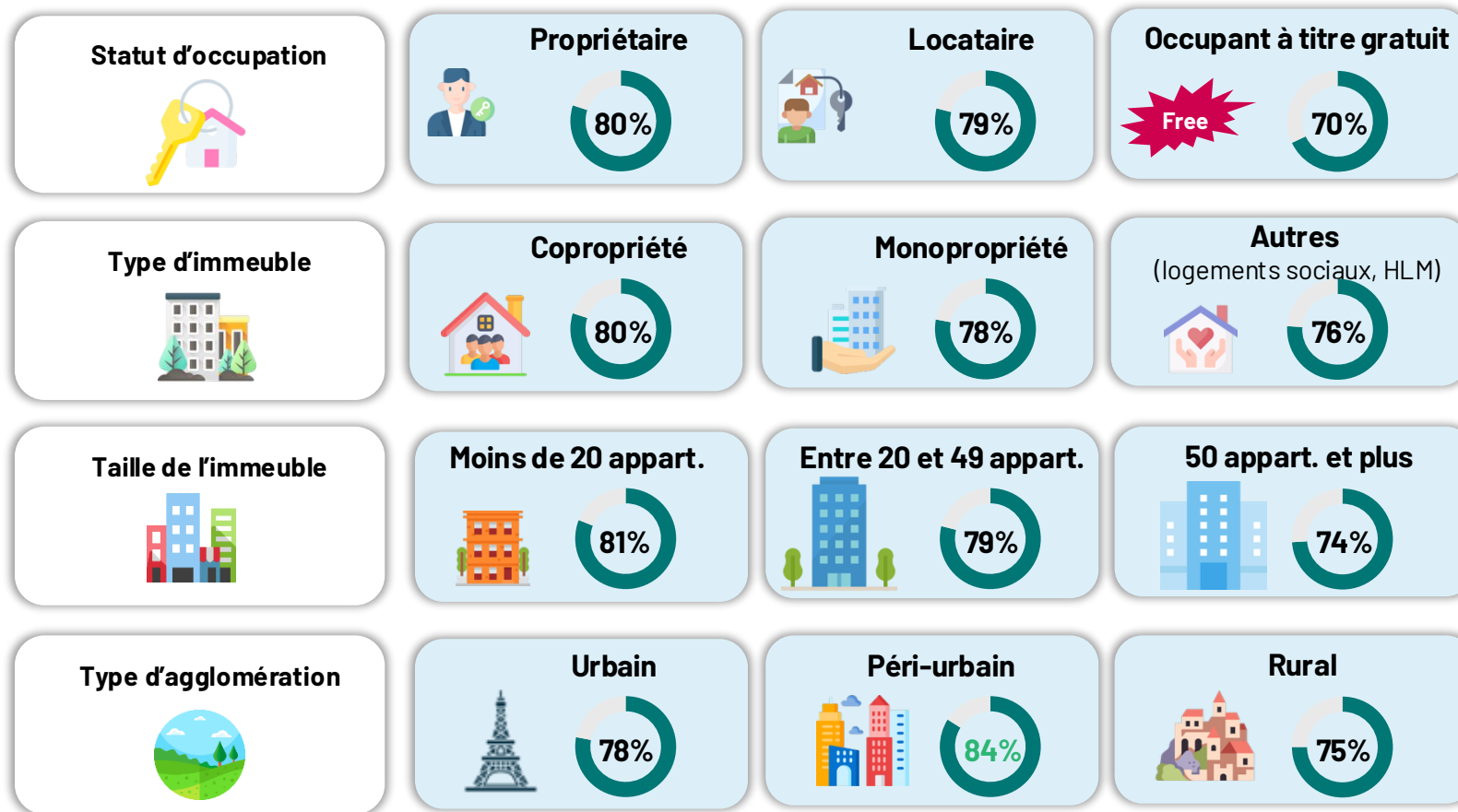
SATISFACTION À L'ÉGARD DE LA GESTION DE L'IMMEUBLE

Près de 8 répondants sur 10 sont satisfaits de la gestion de leur immeuble (18% sont même « très satisfaits »).

Certains profils semblent encore plus satisfaits : les personnes qui vivent en milieu péri-urbain et, dans une moindre mesure, celles qui habitent dans des immeubles en copropriété.



% DE SATISFACTION SELON LES PROFILS

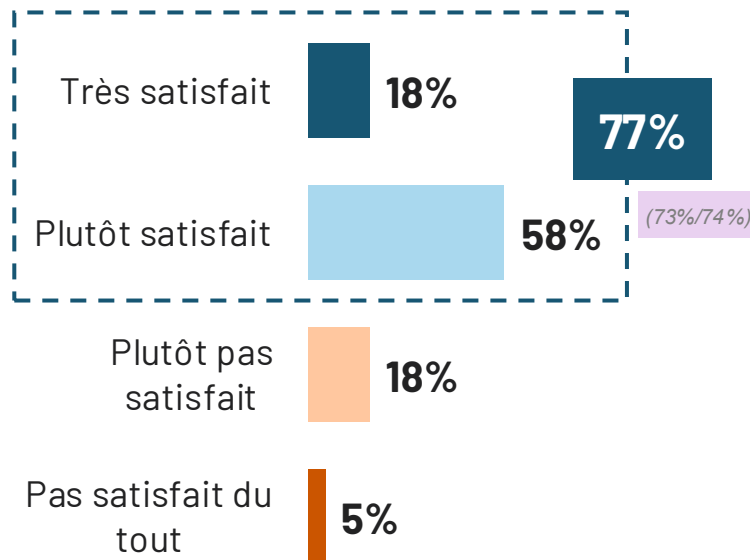


Base: Ensemble (n=1000)

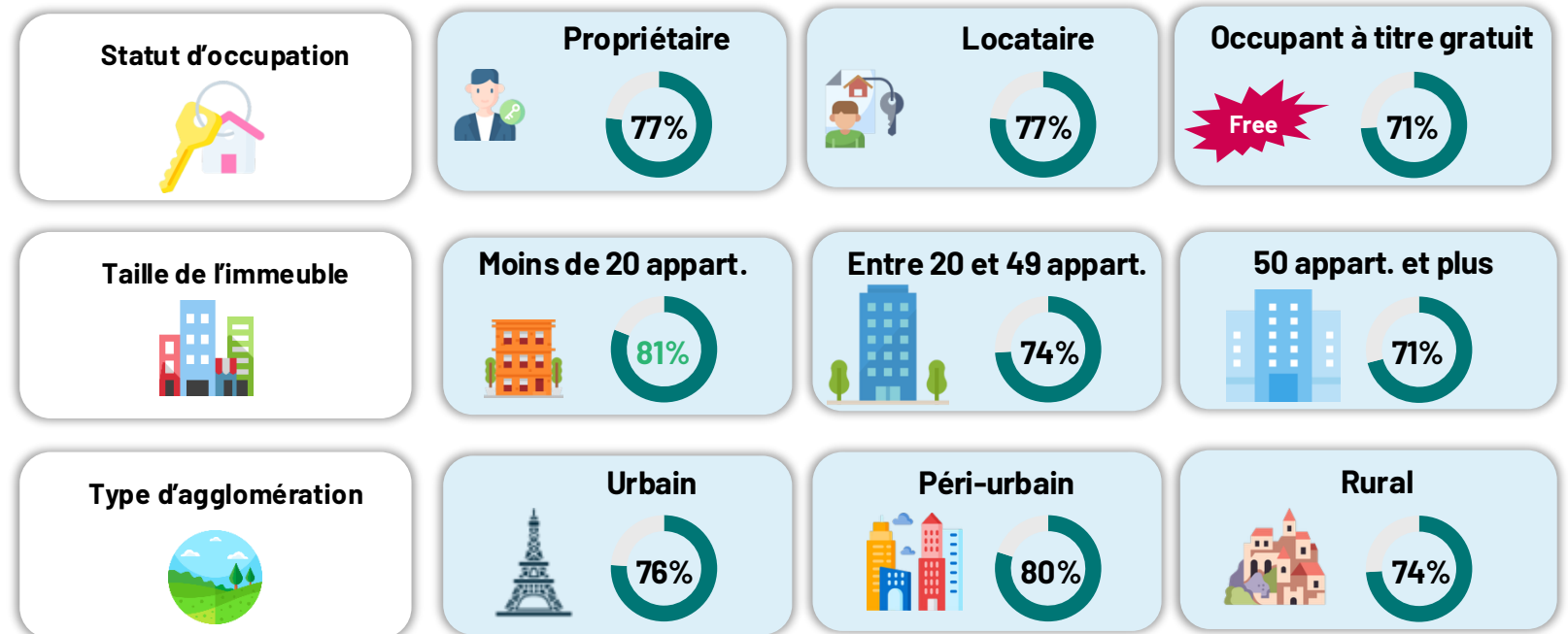
Q9 : Parlons maintenant plus en détail de la gestion de votre immeuble. Êtes-vous satisfait(e) de la façon dont est géré votre immeuble ?

SATISFACTION À L'ÉGARD DU GESTIONNAIRE/SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

77% des habitants en copropriétés ont une opinion positive de leur relation avec le gestionnaire, un résultat qui tend à progresser par rapport à 2023 (+4 pts). Plus les immeubles sont petits, plus les relations entretenues sont bonnes.



% DE SATISFACTION SELON LES PROFILS



Base: habitants en copropriétés (n=686)

Q10 : Êtes-vous satisfait(e) des relations que vous entretenez avec votre gestionnaire/syndic de copropriété ?

(Rappel 2023 / Rappel 2022)

↗ Résultat significativement supérieur / inférieur vs n-1

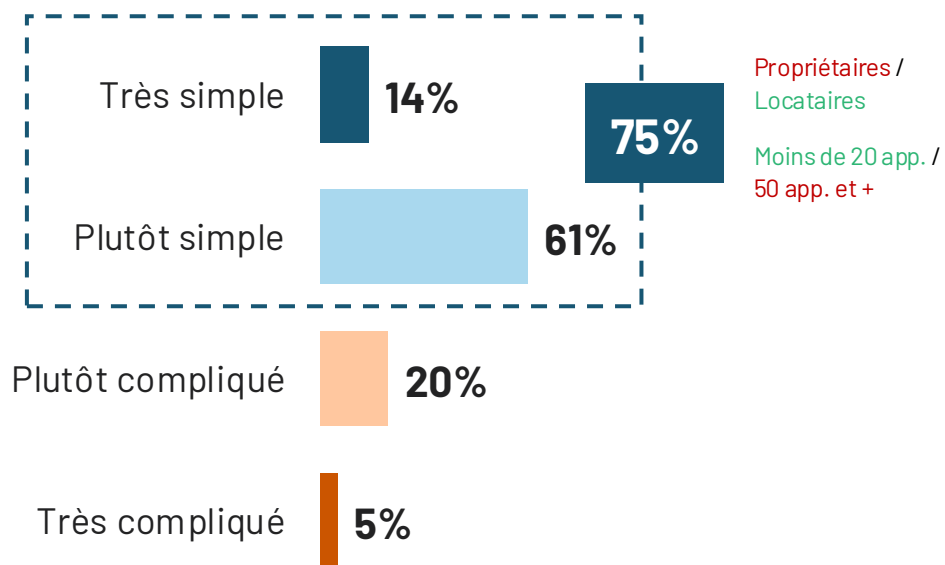
XX% / XX% Résultat significativement supérieur / inférieur vs TOTAL à 95%

ÉVALUATION DE LA COPROPRIÉTÉ

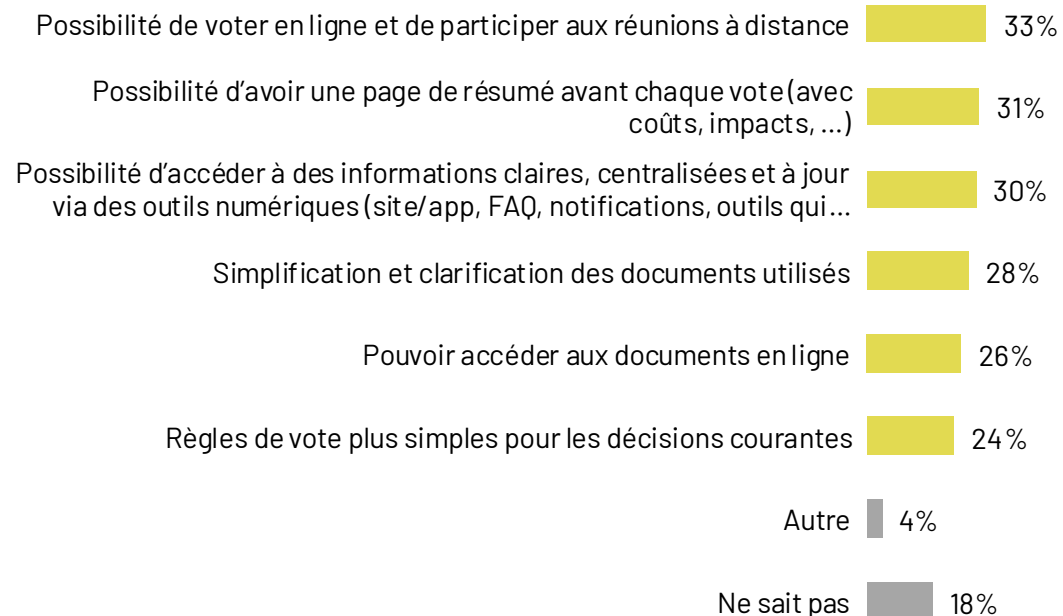
Les 3/4 des interrogés concernés par la copropriété estiment que le fonctionnement de cette dernière est simple, avec la taille de l'immeuble qui impacte une nouvelle fois les résultats.

Plusieurs axes sont identifiés pour faciliter la prise de décisions : le vote en ligne, la possibilité de participer à distance, ou encore l'accès à des documents synthétiques répertoriant les informations clés avant chaque vote.

Simplicité du fonctionnement de la copropriété



Éléments pour faciliter la prise de décision en copropriété



Base: habitants en copropriétés (n=686)

Q11 : Globalement, le fonctionnement de votre copropriété vous paraît ... ?

Q12 : Parmi les actions suivantes, lesquelles faciliteraient le plus la prise de décision en copropriété selon vous ?

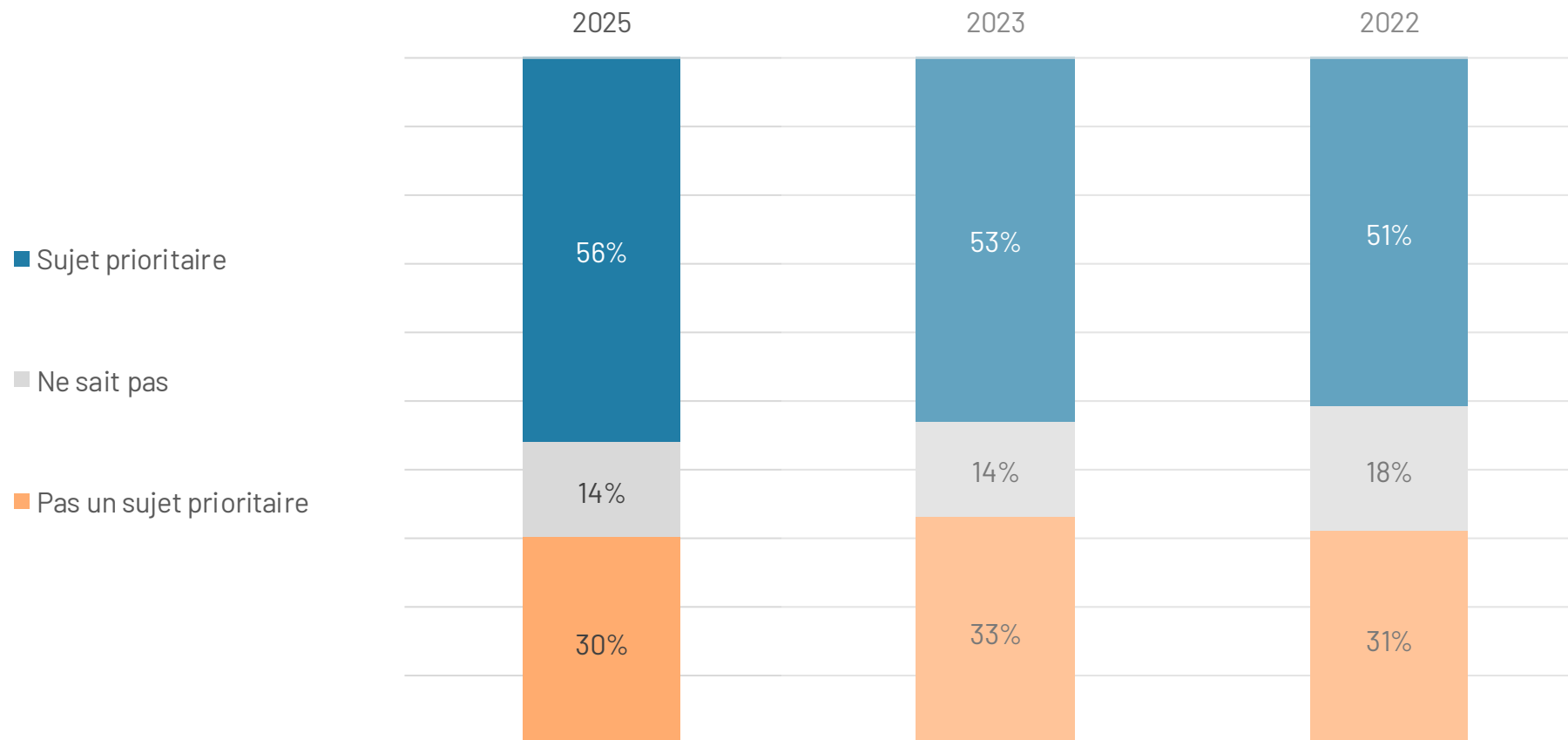
© Ipsos

C

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

INTÉRÊT POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

En tendance, l'intérêt pour la rénovation énergétique est en augmentation depuis 2022 : ce sujet est considéré comme prioritaire pour 56% des Français vivant en immeuble.



Base: Ensemble (n=1000)

Q13 : Continuons avec le sujet de la rénovation énergétique. La rénovation énergétique est-elle un sujet prioritaire pour vous ?

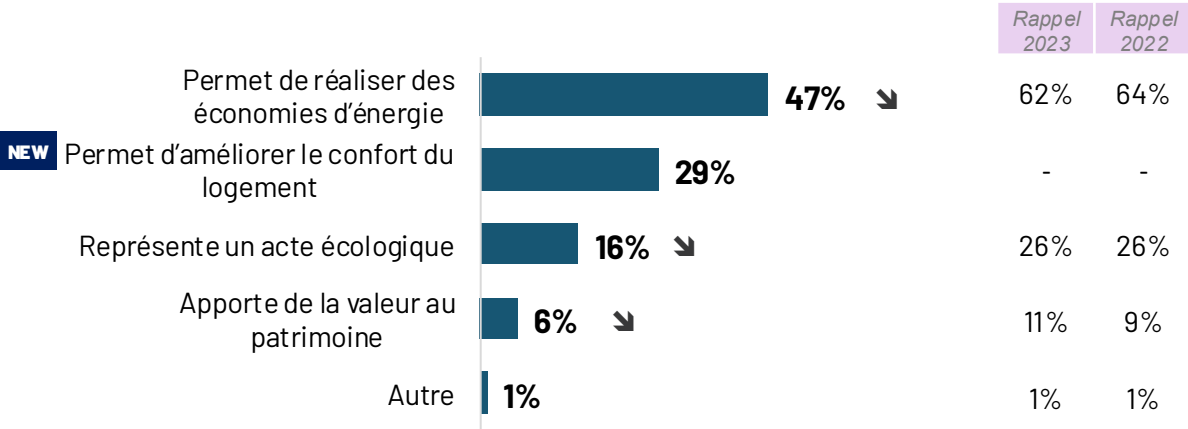
LEVIERS ET FREINS À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Les principaux leviers à la rénovation énergétique concernent la réalisation d'économies d'énergie et l'amélioration du confort. Parmi les freins, les coûts restent un obstacle significatif.

56% considèrent que la rénovation énergétique **est un sujet prioritaire**

Principal levier

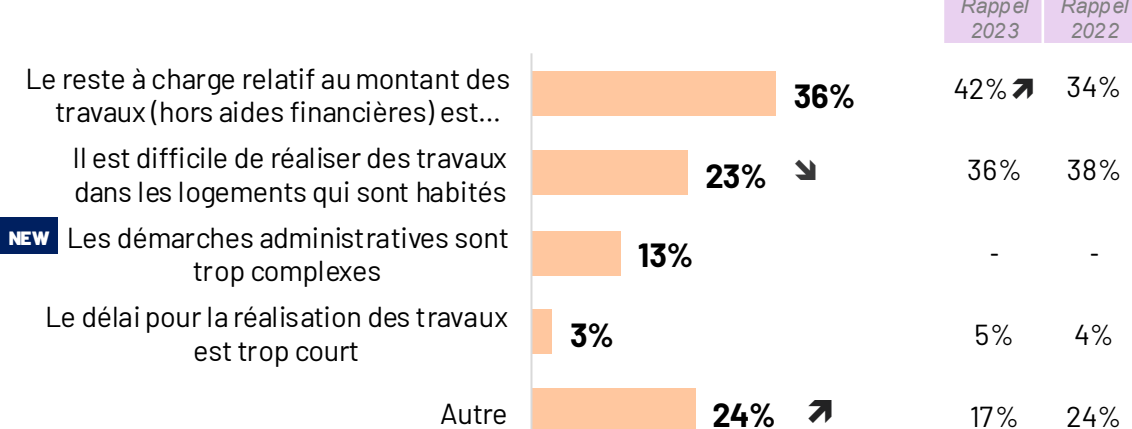
Base : 558 individus, considèrent la rénovation énergétique comme un sujet prioritaire



14% considèrent que la rénovation énergétique **n'est pas un sujet prioritaire**

Principal frein

Base : 299 individus, ne considèrent pas la rénovation énergétique comme un sujet prioritaire



La baisse des items vs 2023 est expliquée par l'ajout d'un nouvel item.

Base: Ensemble (n=1000)

Q14 : Quelle est la raison principale pour laquelle vous considérez la rénovation énergétique comme un sujet prioritaire ?

Q15 : Quelle est la raison principale pour laquelle vous ne considérez pas la rénovation énergétique comme un sujet prioritaire ?

D

EMPRUNT COLLECTIF

NOTORIÉTÉ ET INTÉRÊT POUR L'EMPRUNT COLLECTIF

23% des Français ont déjà entendu parler de l'emprunt collectif, et 54% des personnes habitant dans des immeubles en copropriété pourraient envisager ce mode de financement pour des travaux de rénovation énergétique.

Le principe d'emprunt collectif est davantage connu par les propriétaires.

Méthodologie – présentation de l'emprunt collectif :

Un **emprunt collectif** est souscrit par le syndicat des copropriétaires pour financer les travaux d'un immeuble. Chaque copropriétaire rembourse sa part, qui est transmissible en cas de vente. Les garanties et l'étude du dossier se font au niveau collectif, sans étude individuelle. Les aides peuvent être préfinancées.

Notoriété :

23%

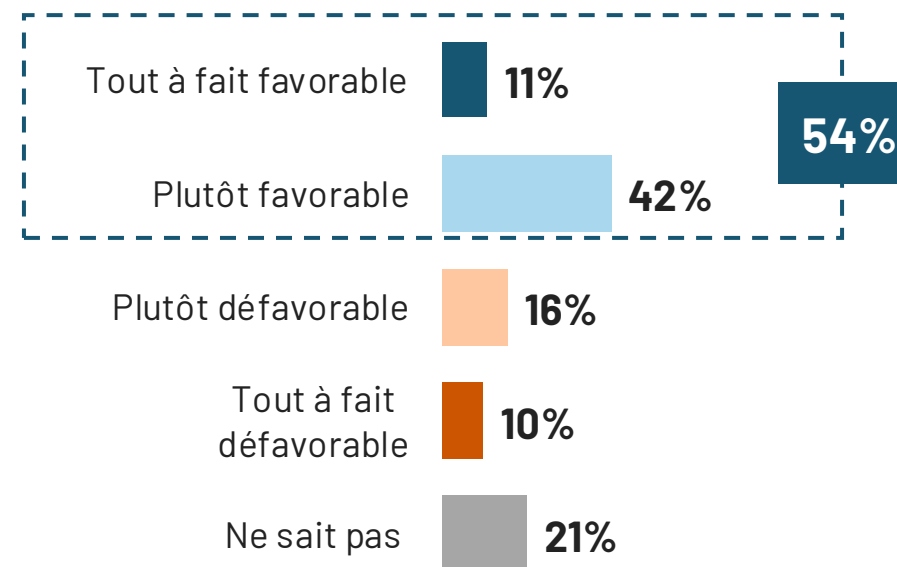
Ont déjà entendu parler de l'emprunt collectif en copropriété

(39% auprès des propriétaires
27% auprès des personnes vivant dans des immeubles en copropriété)

Base: Ensemble (n=1000)

Q17 : Aviez-vous déjà entendu parler du principe d'emprunt collectif en copropriété avant cette étude ?

Intérêt :



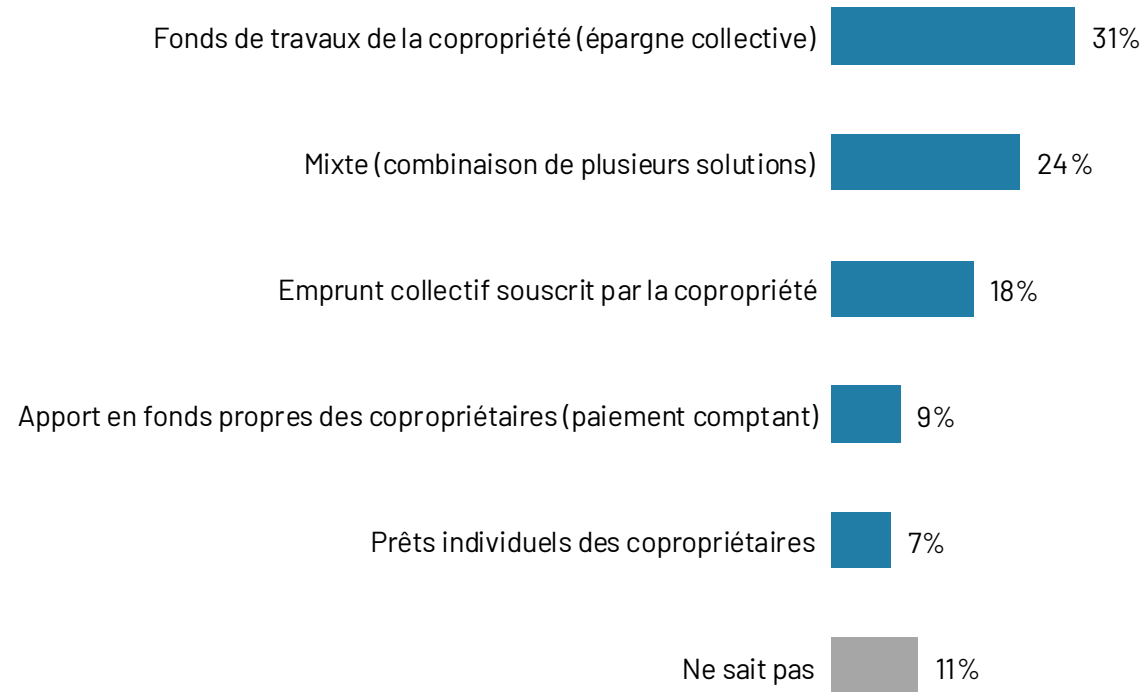
Base: habitants en copropriétés (n=686)

Q18 : Seriez-vous favorable à un emprunt collectif pour financer des travaux de rénovation énergétique dans votre immeuble ?

MODE DE FINANCEMENT PRIVILÉGIÉ

Le fonds de travaux de la copropriété apparaît comme le mode de financement privilégié pour réaliser des travaux de rénovation énergétique dans les immeubles.

Les solutions mixtes (24%) et l'emprunt collectif (18%) complètent le podium.



Base: habitants en copropriétés (n=686)

Q19 : Quel mode de financement vous paraît le plus adapté pour financer des travaux de rénovation énergétique dans votre immeuble ?

SYNTHÈSES & CONCLUSIONS

03

1. BIEN-ÊTRE DANS LES IMMEUBLES : UN BIEN-ÊTRE CORRÉLÉ À LA TRANQUILLITÉ

88%

Se **sentent bien** dans leur immeuble

Le bien-être dans les immeubles progresse : 88% des Français qui vivent en appartement se sentent bien dans leur immeuble (+3 pts en deux ans).

Les **propriétaires** sont encore plus **satisfaits** de la vie en immeuble (94%) que les locataires (86%).

58%

Citent le **calme** comme une raison de **bien-être**

La tranquillité est identifiée comme **première raison** de bien-être. Elle est suivie par la proximité de l'immeuble avec les **commerces** (48%) et les **transports** (44%), le confort de l'appartement (42%) et les relations avec les voisins (41%).

À l'inverse, le **bruit et les nuisances** sonores sont également le **premier facteur d'insatisfaction** pour les 22% de personnes qui ne se sentent pas bien dans leur immeuble (7% sur l'ensemble de l'échantillon).

34%

Jugent que réduire les **coûts** du logement **améliorerait** le **quotidien**

La réduction (ou a minima une meilleure maîtrise) des **coûts du logement** s'inscrit comme le premier axe d'optimisation identifié par l'ensemble des interrogés.

Les habitants qui expriment un mal-être soulignent également la nécessité de réduire les **nuisances sonores**, d'améliorer le **confort du logement** et d'entretenir de **meilleures relations** avec le voisinage.

2. THÉMATIQUES SPÉCIFIQUES

GESTION DE L'IMMEUBLE

79%

Sont satisfaits de la gestion de leur immeuble



Auprès des personnes qui vivent dans des immeubles sous le régime de la **copropriété** :

- **77%** sont satisfait des **relations** entretenues avec le gestionnaire / syndic (+4pts en un an).
- **75%** considèrent que le **fonctionnement** de leur copropriété est simple

La **taille de l'immeuble** a une influence sur la façon dont est valorisée la gestion de l'immeuble : plus les immeubles sont petits, plus les habitants se disent satisfaits.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

56%

Considèrent la rénovation énergétique comme prioritaire



La considération de ce sujet **progressse** au fil du temps (+ 5 pts depuis 2022).

L'intérêt pour la rénovation énergétique est principalement guidé par le souhait de **faire des économies** et la volonté **d'améliorer le confort des logements**.

Cependant, le **prix** (reste à charge) reste un frein majeur, beaucoup plus que la complexité des démarches administratives.

EMPRUNT COLLECTIF

23%

Des habitants d'immeubles connaissent l'emprunt collectif



Bien que **54%** des copropriétaires soient **intéressés** pour y avoir recours, le **fonds de travaux** reste **l'option privilégiée** pour financer des travaux de rénovation énergétique dans les immeubles.

MERCI

Ombeline Ray

Ombeline.Ray@Ipsos.com

Pierre-Antoine Lacroix

Pierre-Antoine.Lacroix@Ipsos.com