

ifop



Le baromètre des intentions d'achat immobilier

Vague 3

N°110582

Vos contacts Ifop :

Fabienne Gomant

fabienne.gomant@ifop.com

Laure Bonneval

laure.bonneval@ifop.com

Octobre 2012

1 | La méthodologie



Étude réalisée pour : **EXPLORIMMO**

Échantillon : Echantillon de **1007** personnes, représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus.

La représentativité de l'échantillon a été assurée par la méthode des quotas (sexe, âge, profession de la personne interrogée) après stratification par région et catégorie d'agglomération.

Mode de recueil : Les interviews ont eu lieu par questionnaire auto-administré en ligne (CAWI - Computer Assisted Web Interviewing).

Dates de terrain : Du 2 au 5 octobre 2012

NB : l'ordre de présentation des résultats ne correspond pas nécessairement à l'ordre de passation du questionnaire.



2 | Les résultats de l'étude



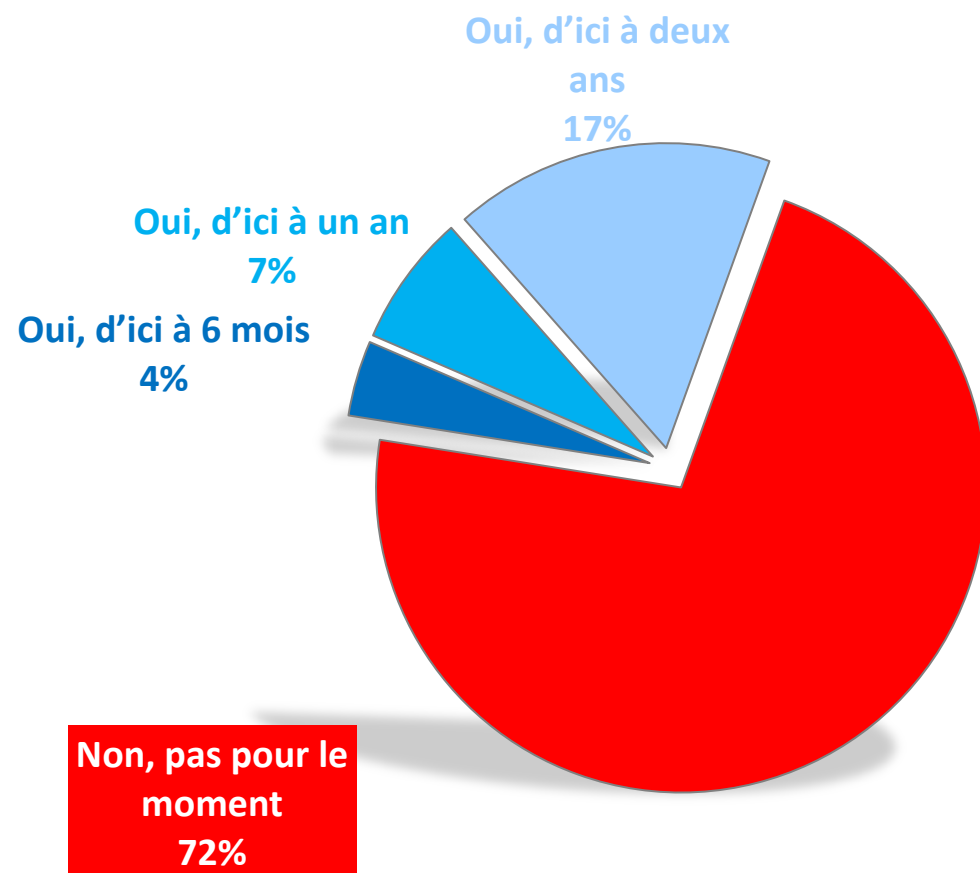
A | Le intentions d'achat immobilier et les détails du projet



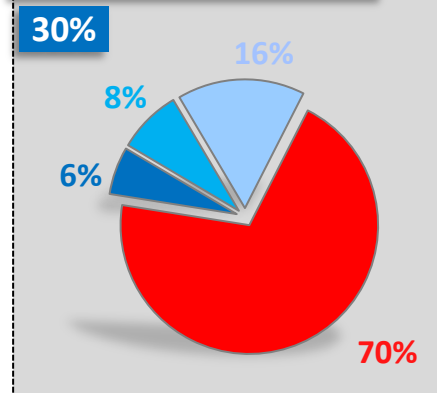
Question : Vous personnellement, avez-vous l'intention de réaliser un projet immobilier ?

- ▲ Moins de 35 ans 44%
- ▲ Prof. Lib. cadres sup. 44%
- ▲ Agglo. Paris. 37%
- ▲ Locataires 38%

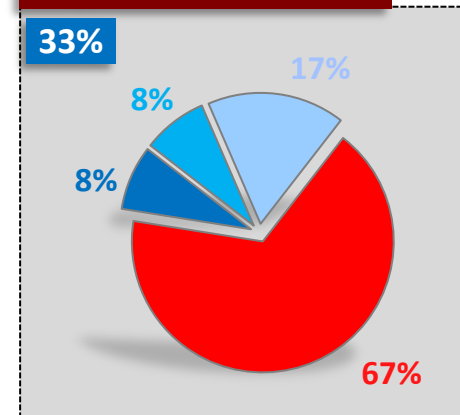
TOTAL Oui
28%



Rappel Janvier 2012



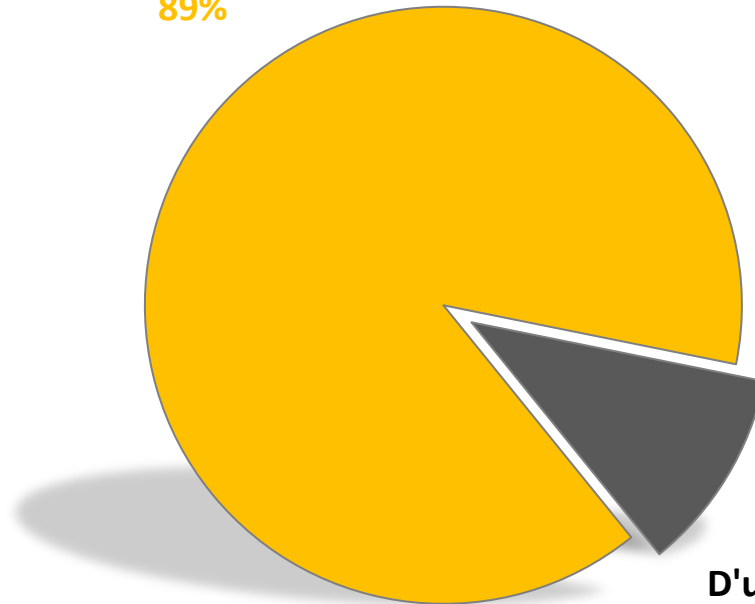
Rappel Septembre 2011



Question : De quel type de projet s'agit-il ?

- ▲ 35 ans et plus : 97%
- ▲ Prof.lib. cadres sup : 96%
- ▲ En couple : 95%

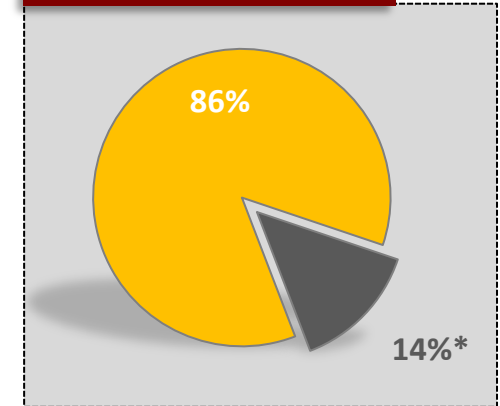
**D'un achat
89%**



**D'une
location
11%**

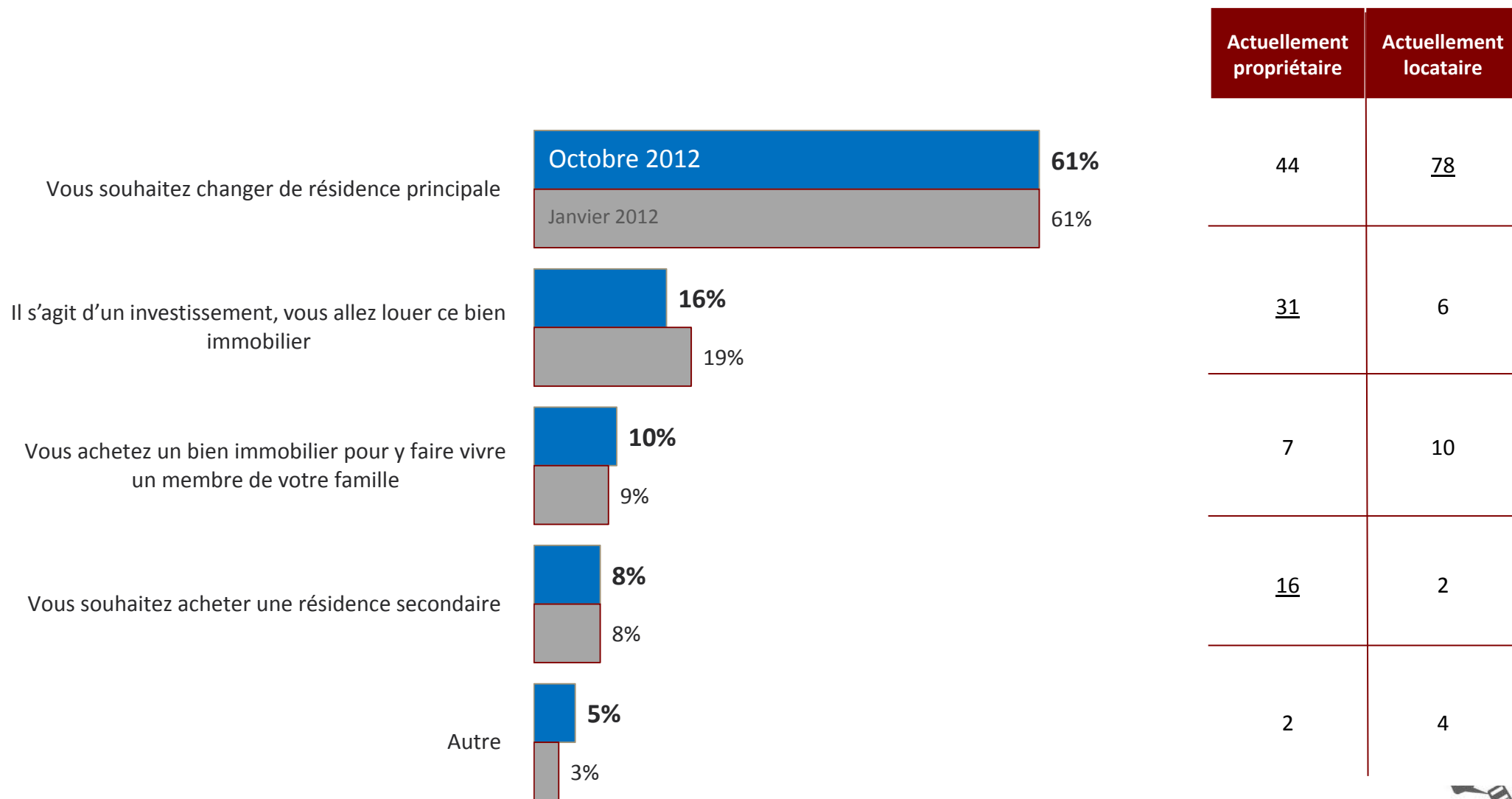
- ▲ Moins de 35 ans : 21%
- ▲ Jugeant le contexte défavorable pour réaliser un projet immobilier 15%

Rappel Janvier 2012



En janvier 2012, l'intitulé de l'item était :
« D'un changement de location ».

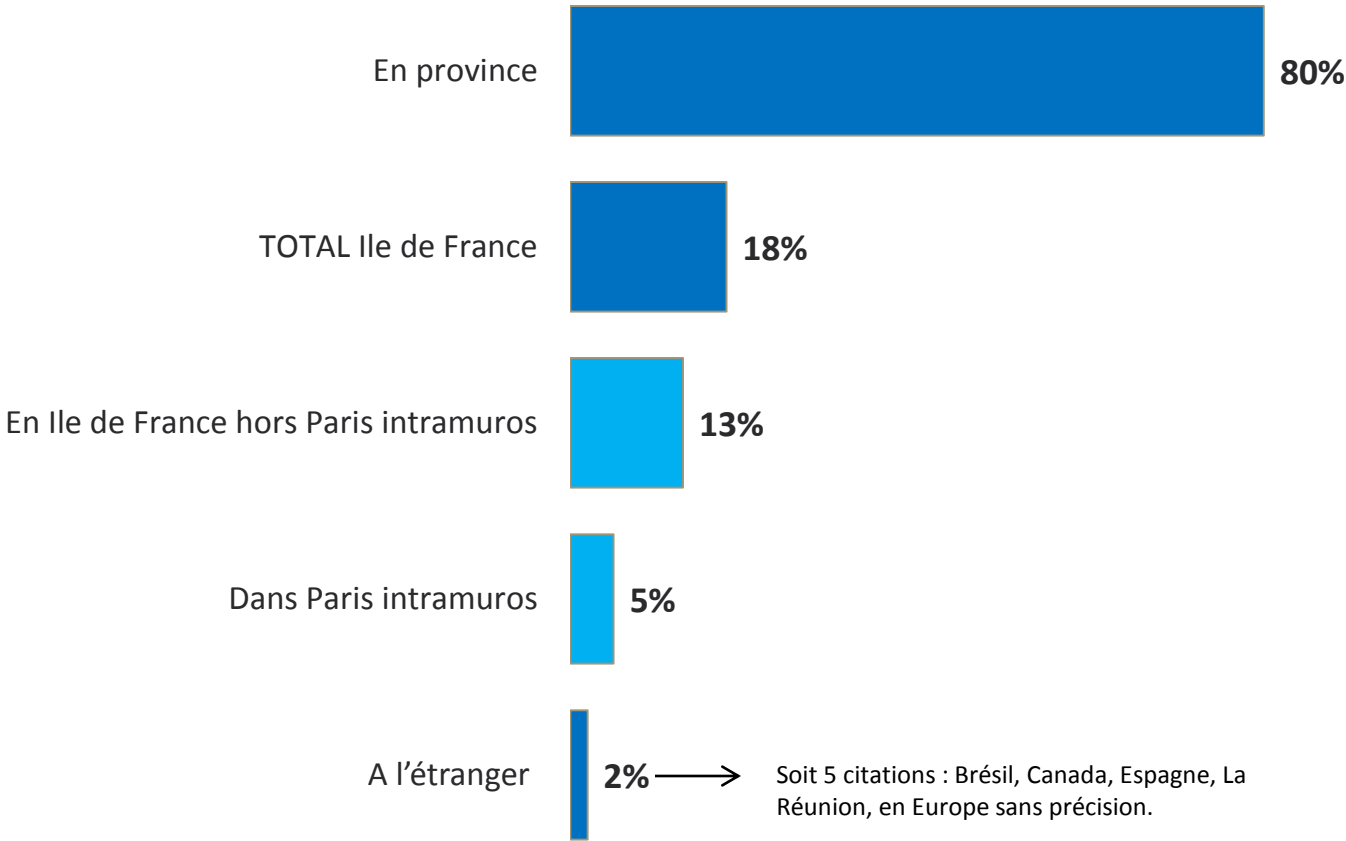
Question : Dans quel but souhaitez-vous réaliser ce projet immobilier ?



Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de réaliser un projet immobilier, soit 279 personnes.

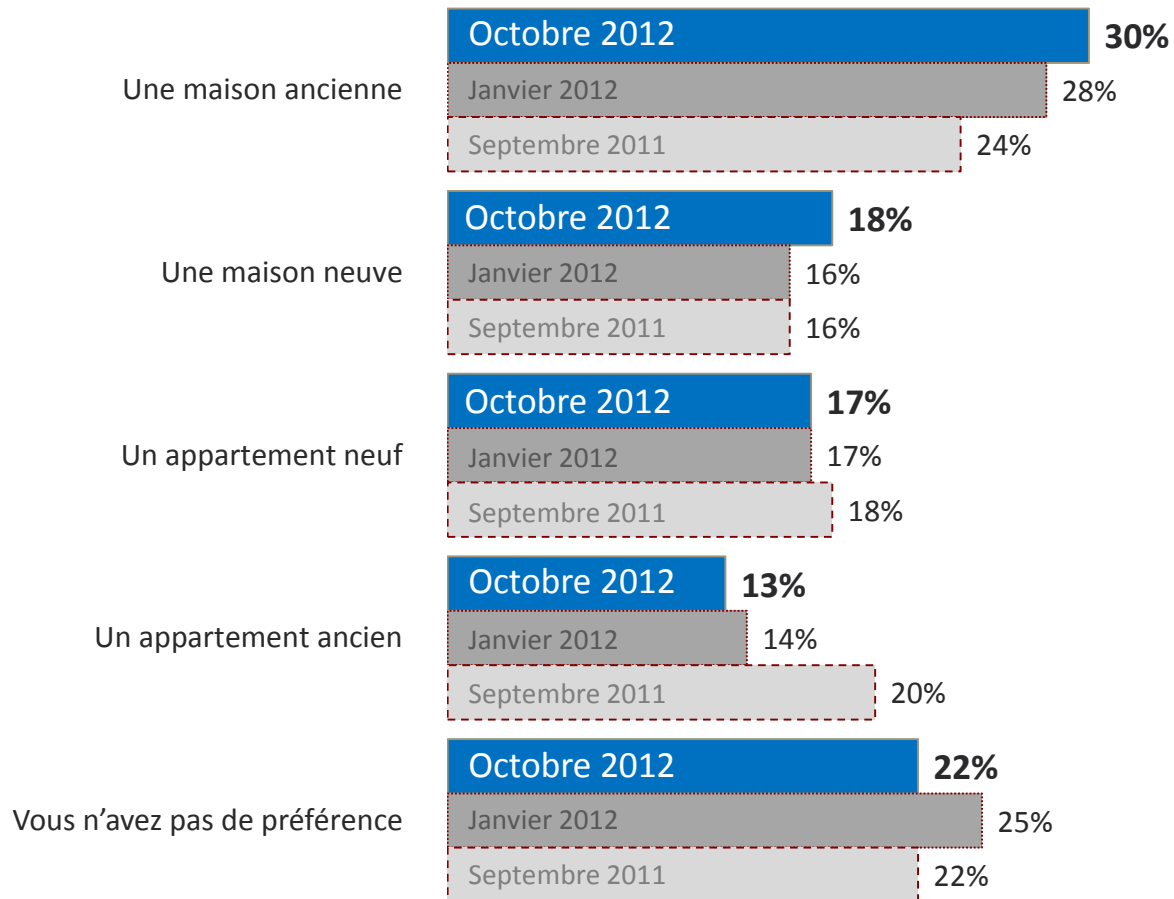


Question : Où souhaitez-vous acheter un bien immobilier ?

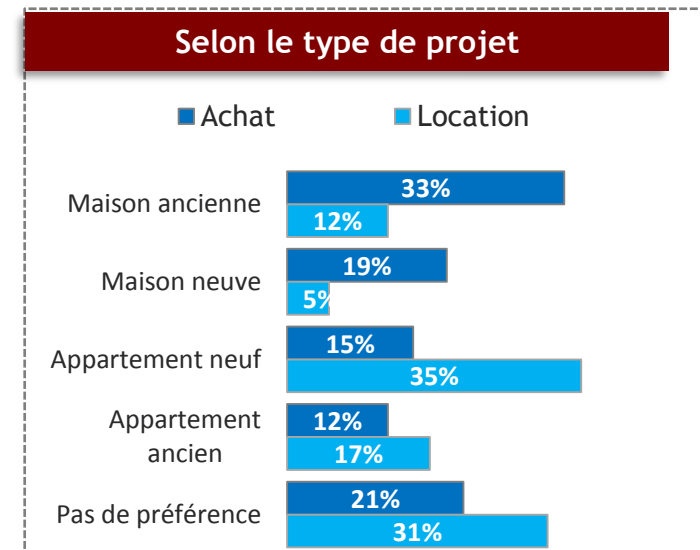


Vivant actuellement en Ile de France	Vivant actuellement en province
26%	95%
72%	3%
51%	3%
21%	-
2%	2%

Question : Quel type de bien recherchez-vous ?



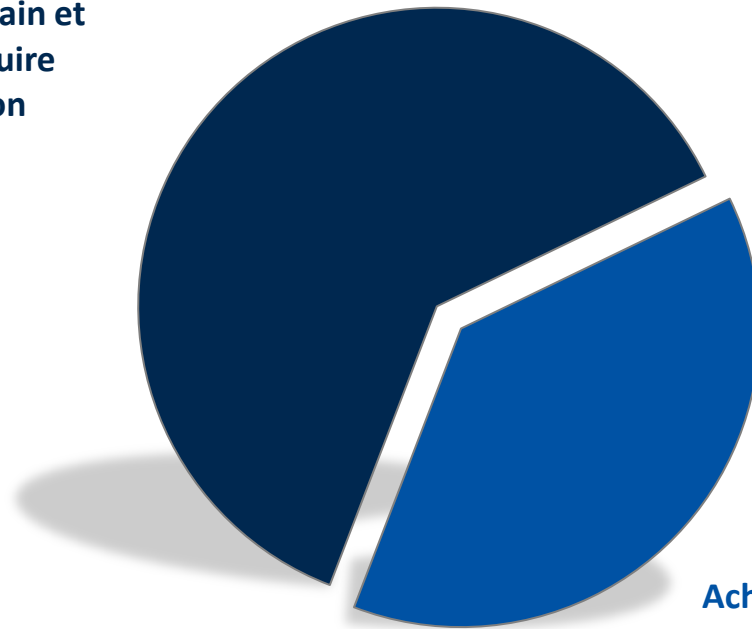
	Rappel Septembre 2011	Rappel Janvier 2012	Octobre 2012
TOTAL Maison	40%	44%	48%
TOTAL Appartement	38%	31%	30%
TOTAL Neuf	34%	33%	35%
TOTAL Ancien	44%	42%	43%



Le projet d'achat de maison neuve : construction ou clé en main

Question : Et souhaitez-vous... ?

Acheter un terrain et
y faire construire
votre maison
62%

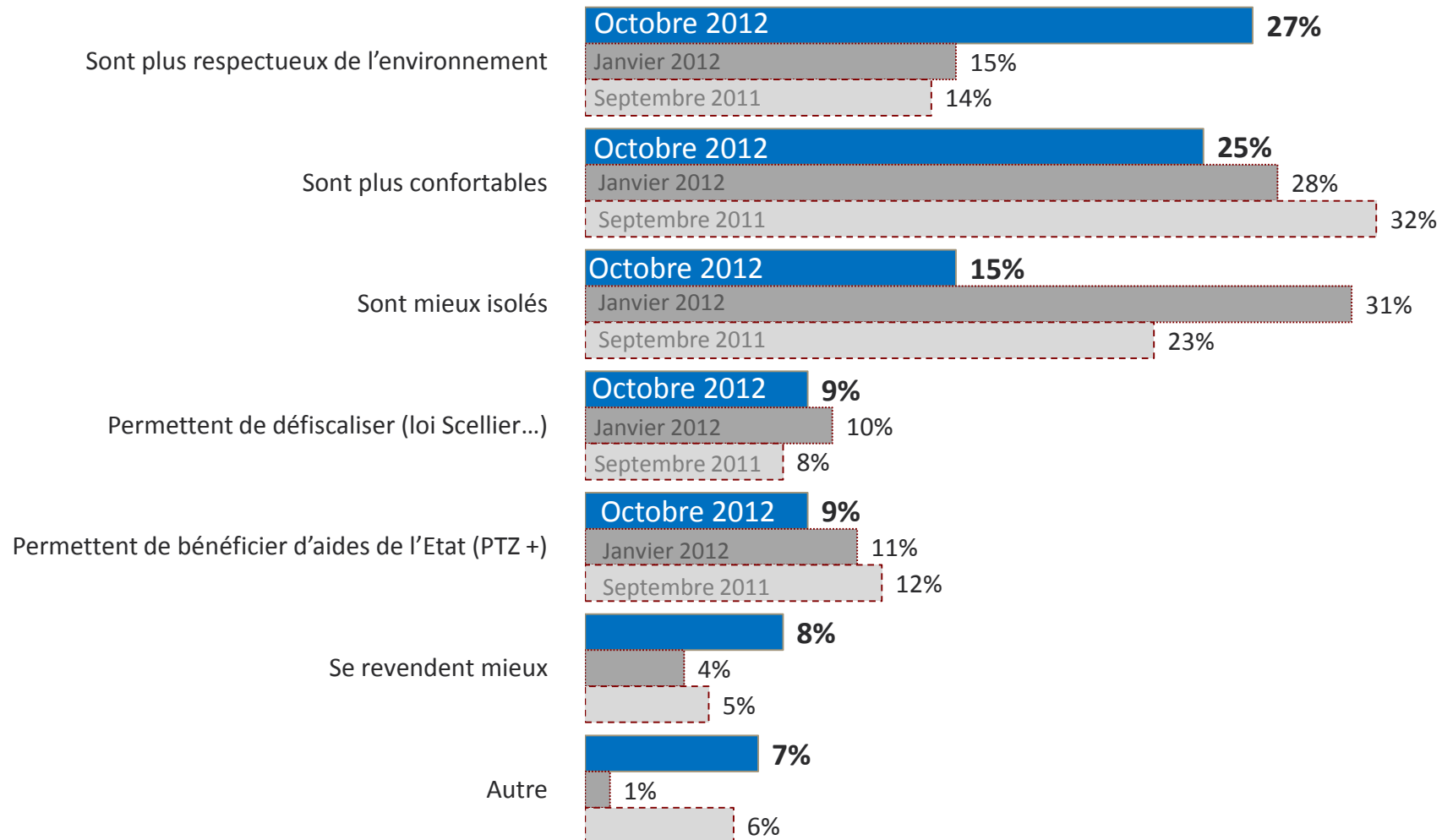


Acheter une maison
neuve « clé en main »
auprès d'un
promoteur par
exemple
38%

Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention d'acheter une maison neuve, soit 48 personnes.



Question : Pour quelle raison principale préférez-vous acheter/louer un logement neuf ? Parce que les logements neufs ... ?

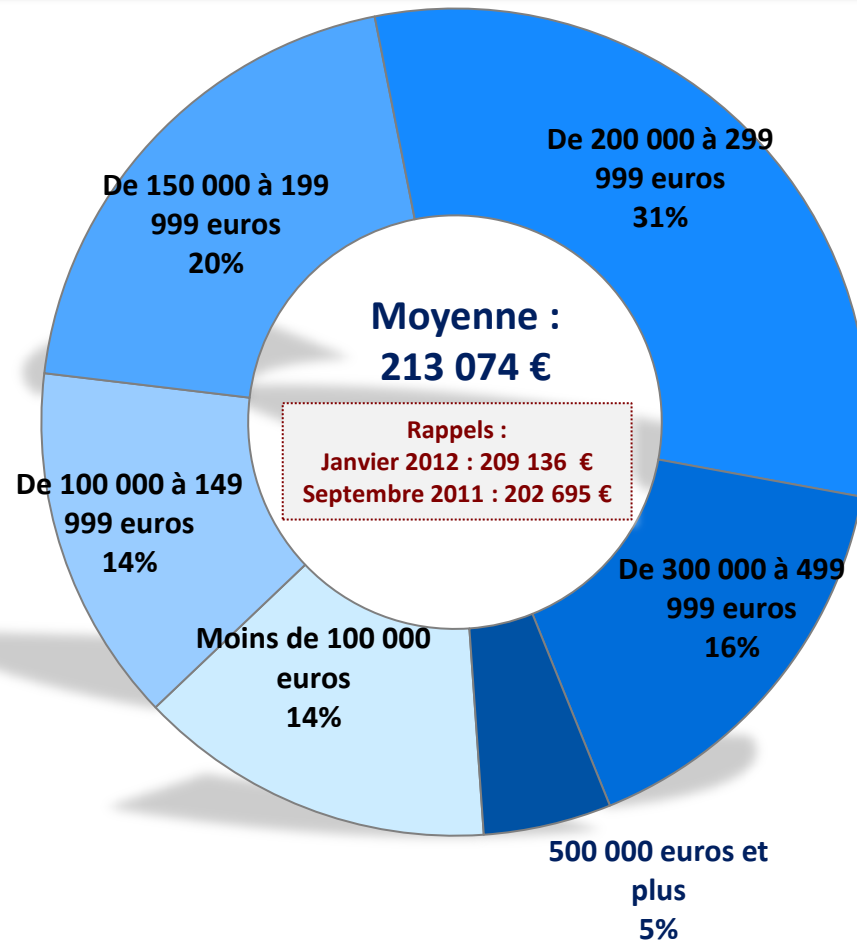


Base : personnes ayant déclaré rechercher un bien neuf, soit 96 personnes.



Question : Quel budget, approximatif, envisagez-vous de consacrer à l'achat de votre bien immobilier (frais de notaire et coût de l'emprunt compris, le cas échéant) * ? Question ouverte – Réponses non suggérées

Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention d'acheter un bien immobilier, soit 249 personnes



Budget moyen selon le type de bien recherché

	Septembre 2011	Janvier 2012	Octobre 2012
Maison neuve	231 598 €	229 818 €	234 390 €
Maison ancienne	196 913 €	228 106 €	222 624 €
Appartement neuf	196 070 €	225 361 €	193 220 €
Appartement ancien	185 111 €	191 512 €	245 452 € **
N'a pas de préférence	211 557 €	170 760 €	175 531 €

Budget moyen selon la localisation du bien

	Septembre 2011	Janvier 2012	Octobre 2012
Ile de France	Non posé	Non posé	323 747 €
Province	Non posé	Non posé	187 919 €

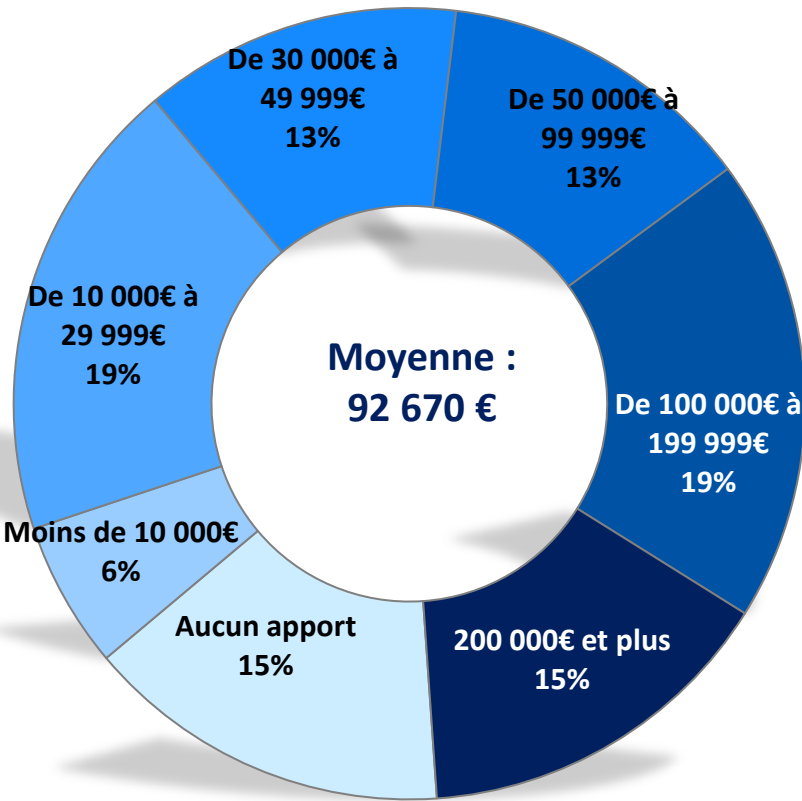
* Lors de la première vague, il n'était pas fait mention des frais de notaire ni du coût de l'emprunt

** Résultat à considérer avec prudence en raison de la faiblesse des effectifs de répondants.

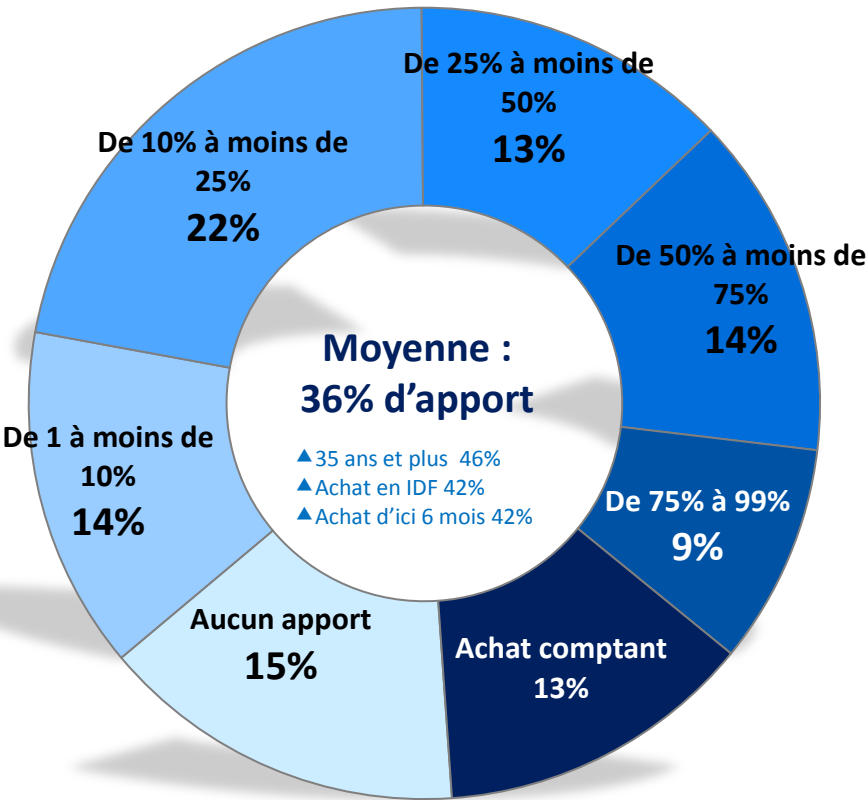


Question : Quel est le montant de votre apport personnel pour réaliser cet achat immobilier ?
Question ouverte – Réponses non suggérées

En montant (€)



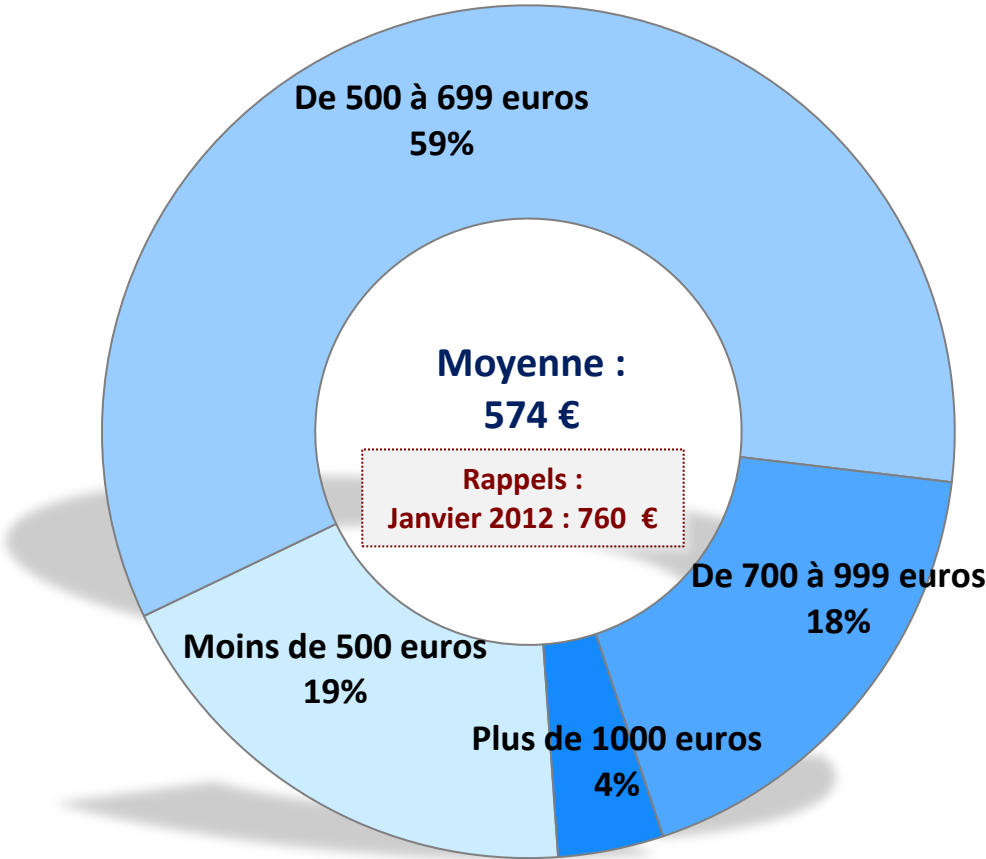
En proportion du budget global (%)



Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention d'acheter un bien immobilier, soit 249 personnes



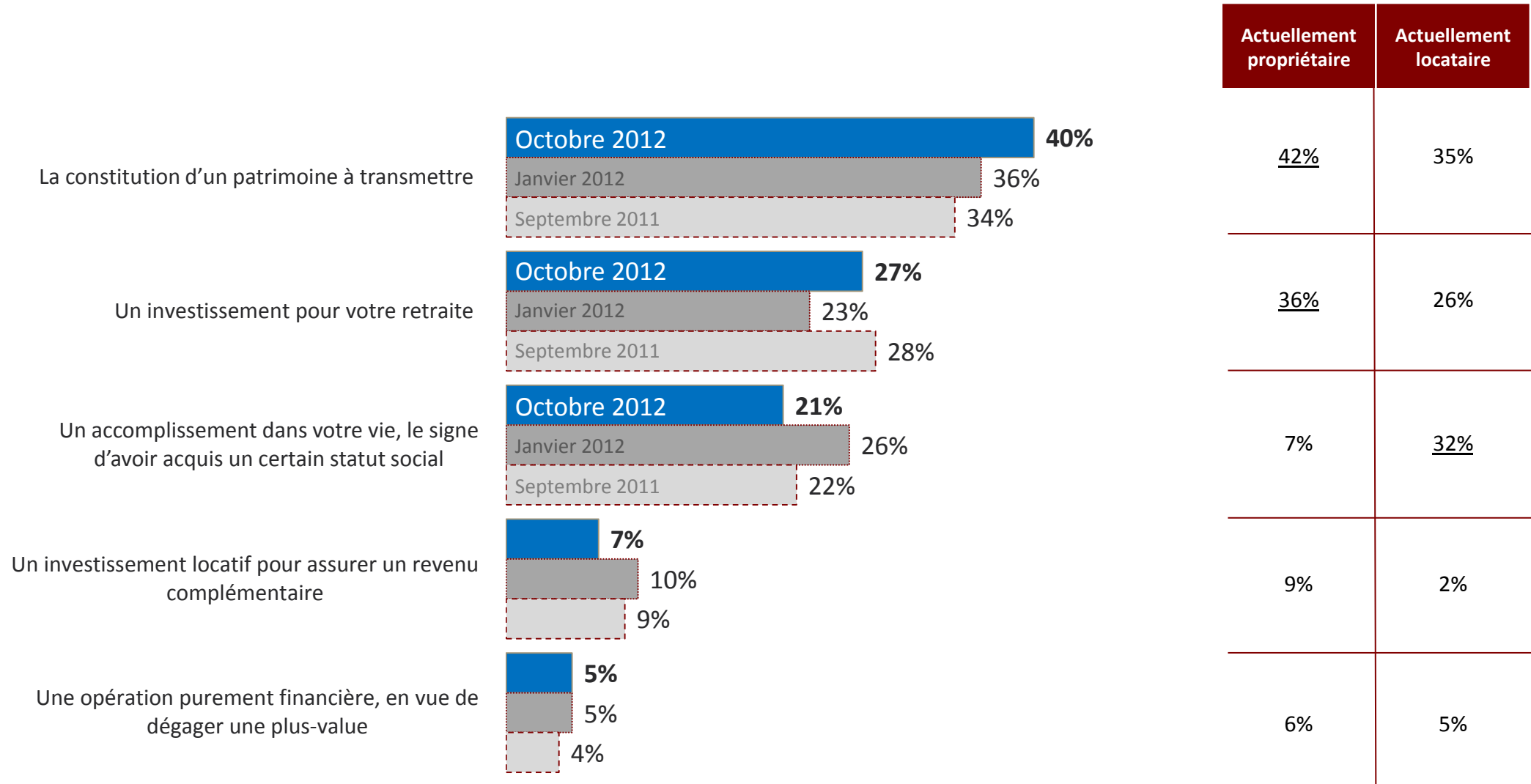
Question : Quel loyer mensuel, charges comprises, seriez-vous prêt à consacrer à ce nouveau logement ?
Question ouverte – Réponses non suggérées



Base : personnes ayant un projet de location, soit 30 personnes.



Question : Pour vous, être propriétaire représente plutôt... ?



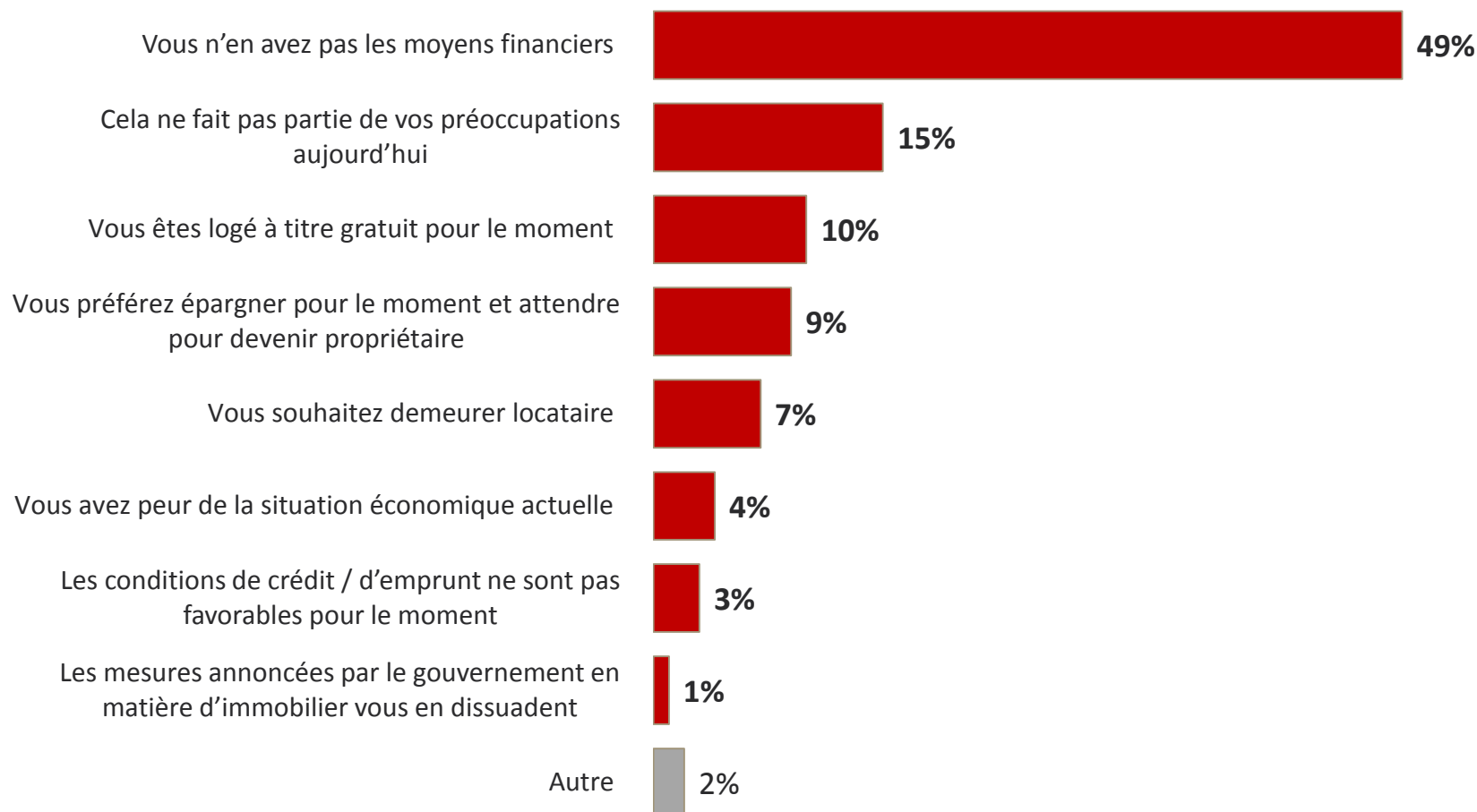
Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de réaliser un projet immobilier, soit 279 personnes.



B | Les freins à l'investissement immobilier



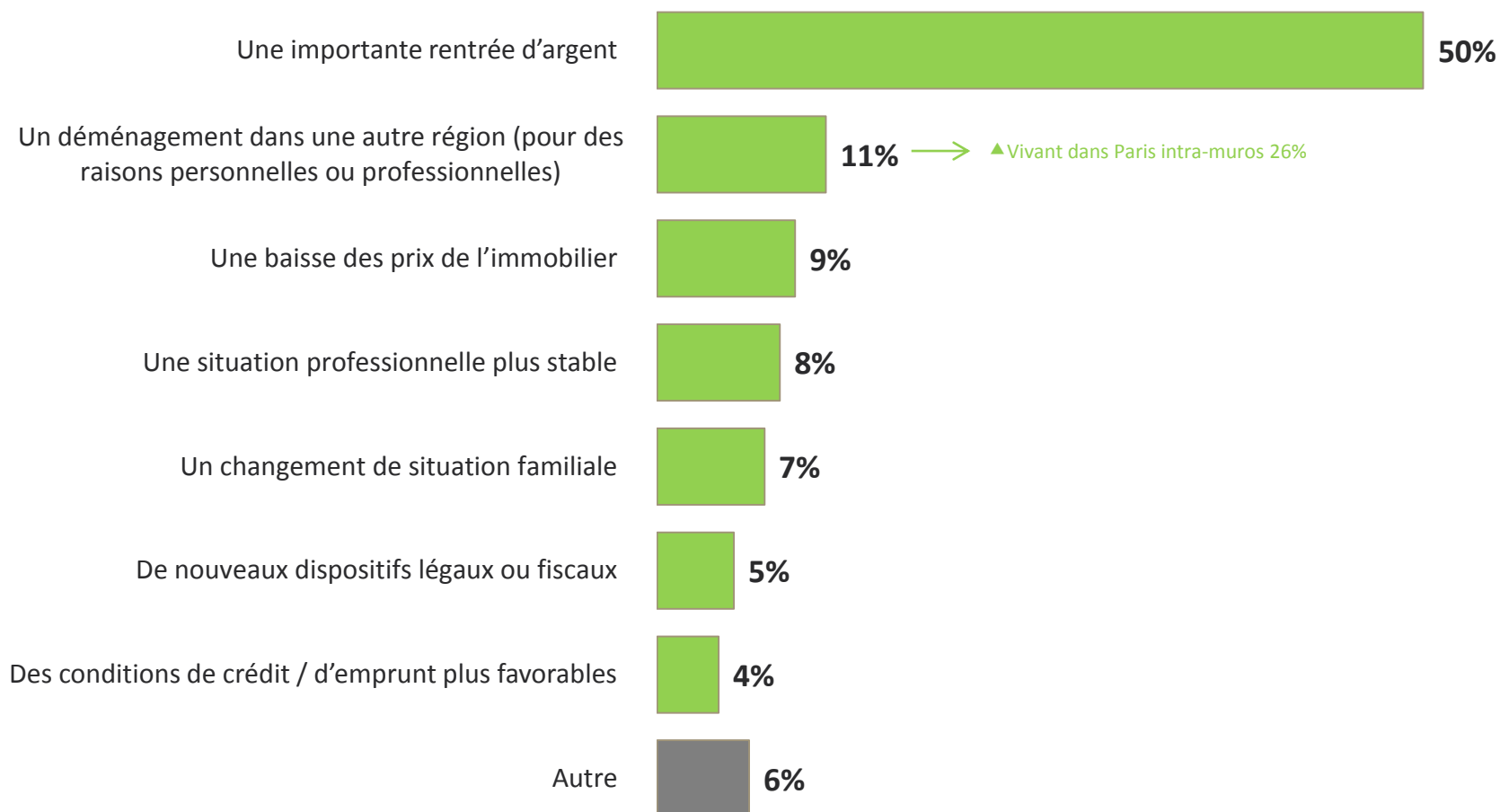
Question : Pour quelle raison principale ne souhaitez-vous pas devenir propriétaire ?



Base : personnes n'ayant pas de projet d'achat immobilier et n'étant pas déjà propriétaire, soit 280 personnes.



Question : Qu'est-ce qui pourrait vous donner envie d'acheter un bien immobilier ?



Base : personnes ayant déclaré ne pas avoir de projet d'achat immobilier, soit 758 personnes.



C | Les perceptions à l'égard du marché de l'immobilier et son actualité



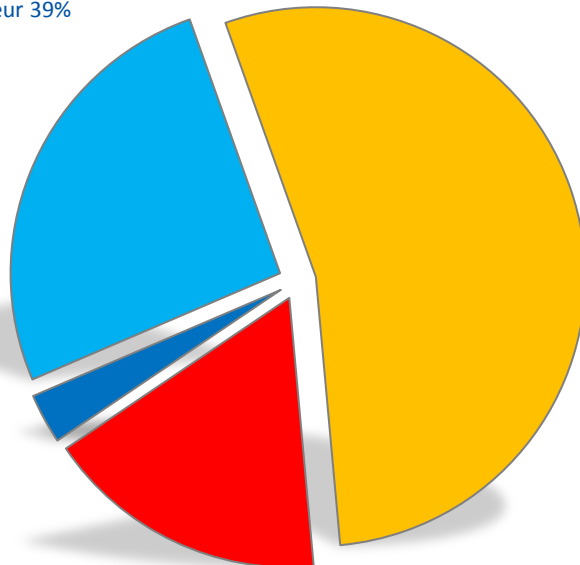
Question : Diriez-vous que la période actuelle est très favorable, plutôt favorable, plutôt défavorable ou très défavorable pour réaliser un projet immobilier ?

**TOTAL
Favorable
29%**

- ▲ Prof. lib. cadres sup. : 34%
- ▲ Ayant un projet immobilier d'ici à 6 mois : 58%
- ▲ Ayant un projet d'achat : 44%
- ▲ Propriétaire bailleur 39%

**Plutôt favorable
26%**

**Très favorable
3%**

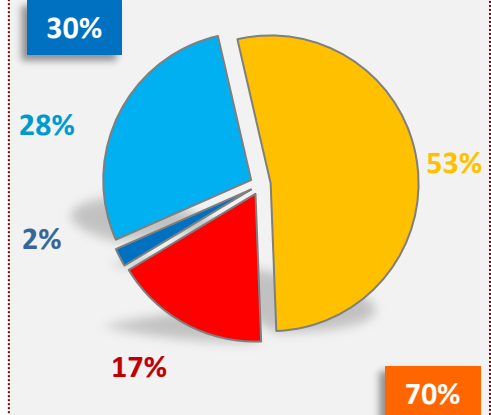


**Plutôt défavorable
54%**

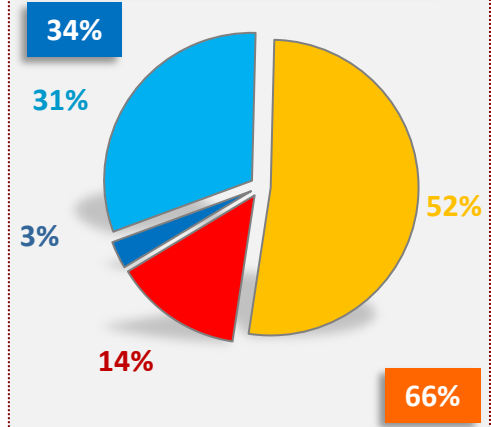
**Très défavorable
17%**

**TOTAL
Défavorable
71%**

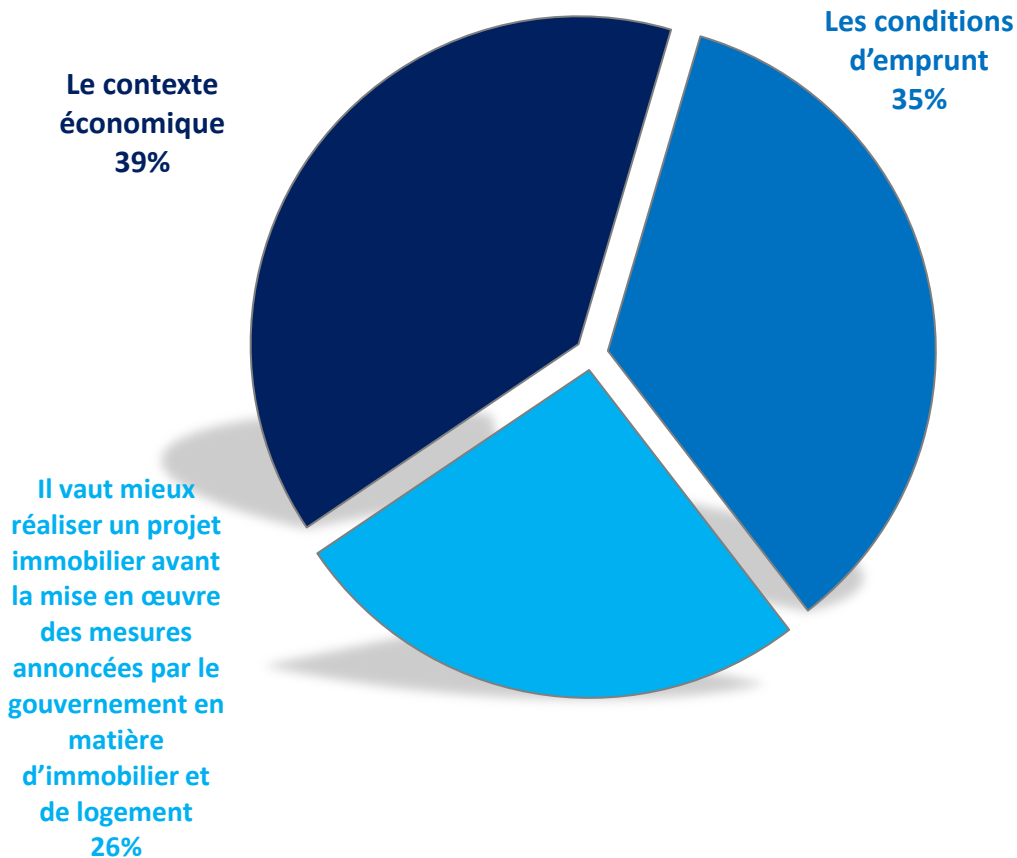
Rappel Janvier 2012



Rappel Septembre 2011

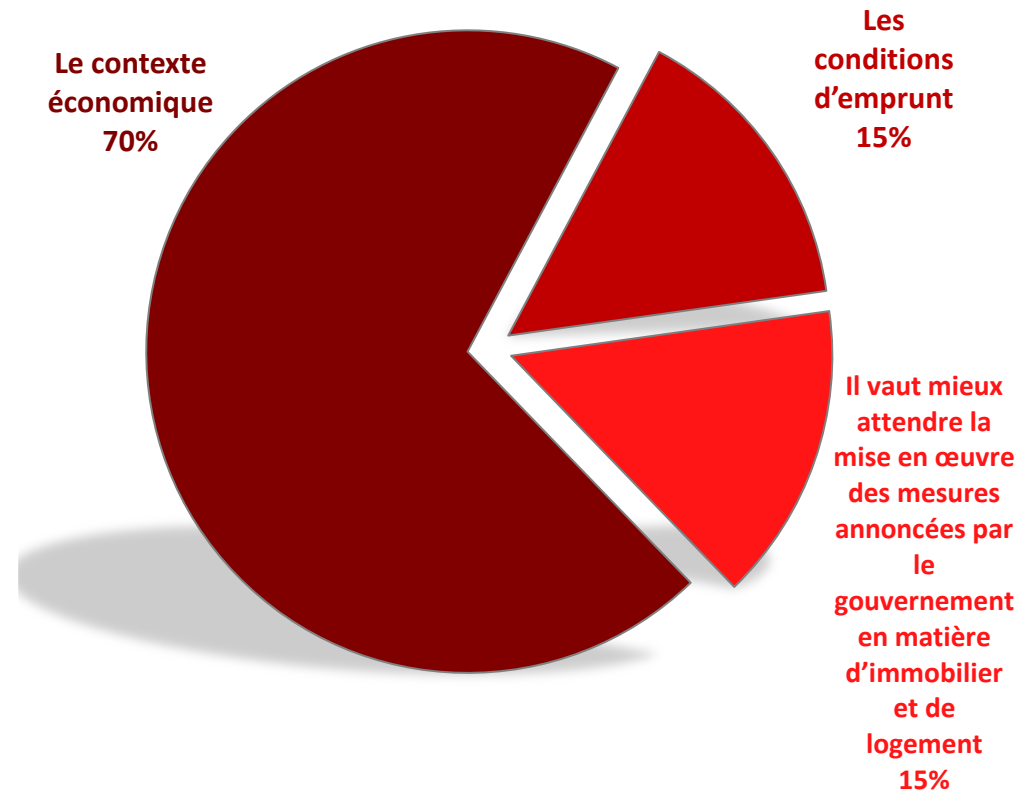


Question : Et parmi la liste suivante, qu'est-ce qui explique le mieux que vous estimiez la période favorable pour réaliser un projet immobilier ?



Base : personnes considérant que le contexte actuel est favorable à un projet immobilier, soit 293 personnes

Question : Et parmi la liste suivante, qu'est-ce qui explique le mieux que vous estimiez la période défavorable pour réaliser un projet immobilier ?



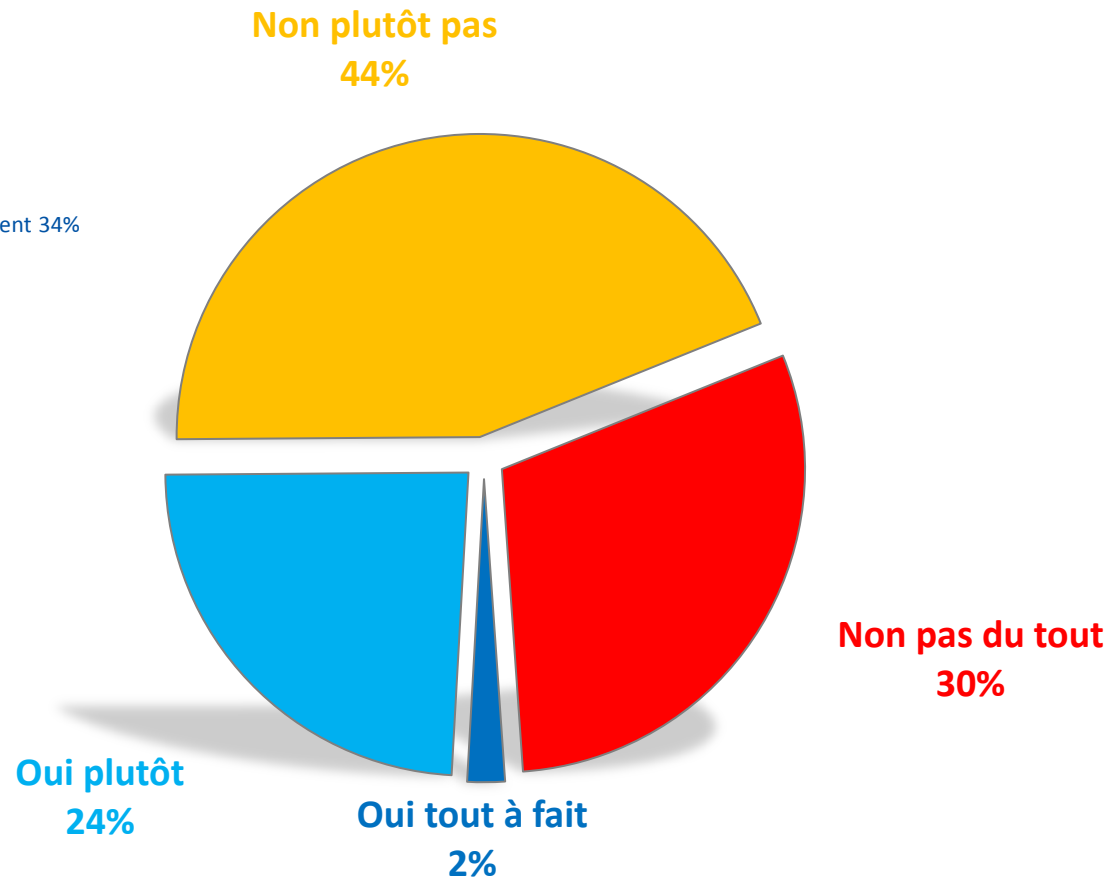
Base : personnes considérant que le contexte actuel est défavorable à un projet immobilier, soit 714 personnes

La confiance à l'égard des mesures du gouvernement en matière d'immobilier et de logement

Question : Vous personnellement, avez-vous confiance dans les mesures annoncées par le gouvernement en matière d'immobilier (logement, fiscalité etc.) pour améliorer la situation du marché de l'immobilier et du logement ?

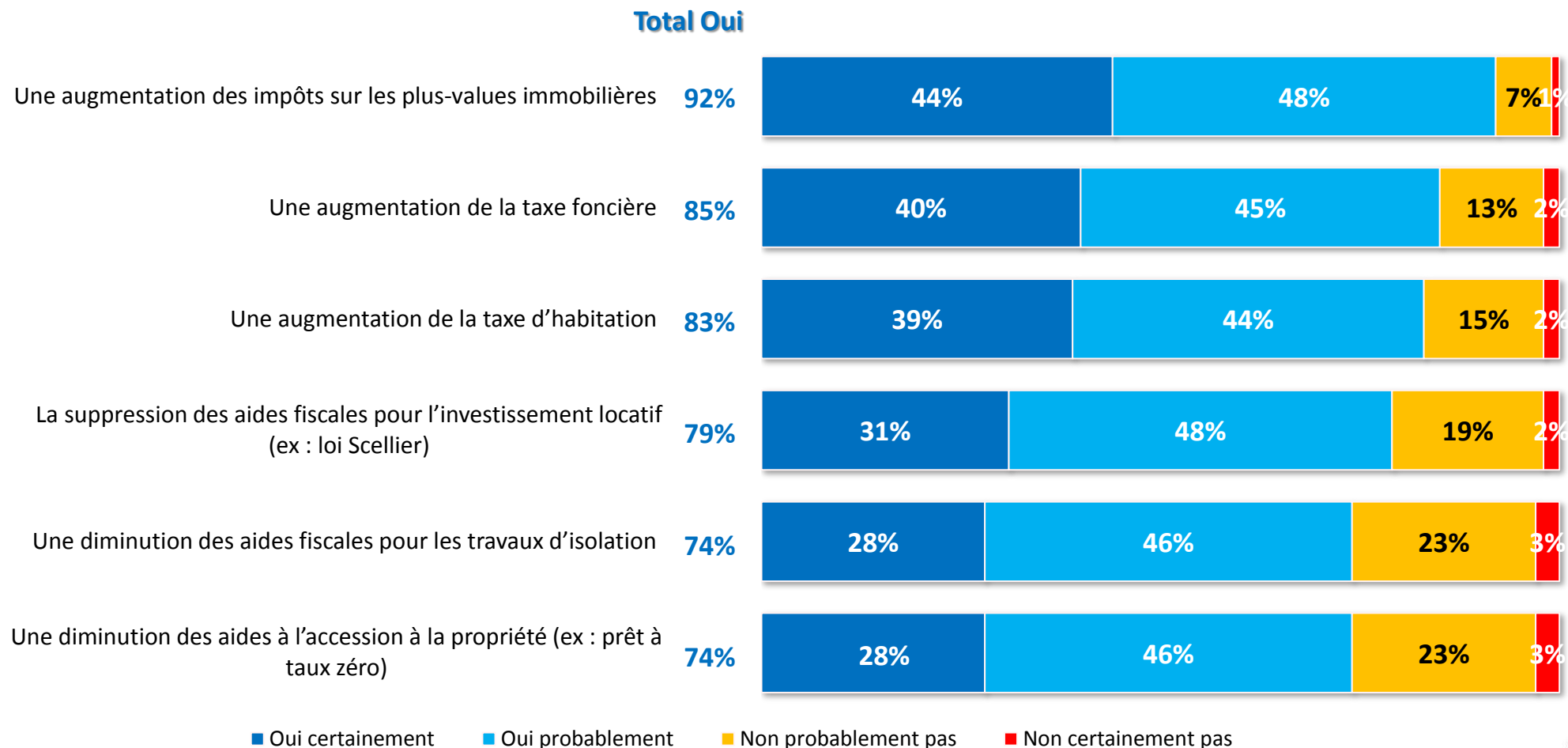
TOTAL
Confiance
26%

- ▲ 65 ans et plus 35%
- ▲ Projet d'achat en Ile de France 35%
- ▲ Projet immobilier à but d'investissement 34%

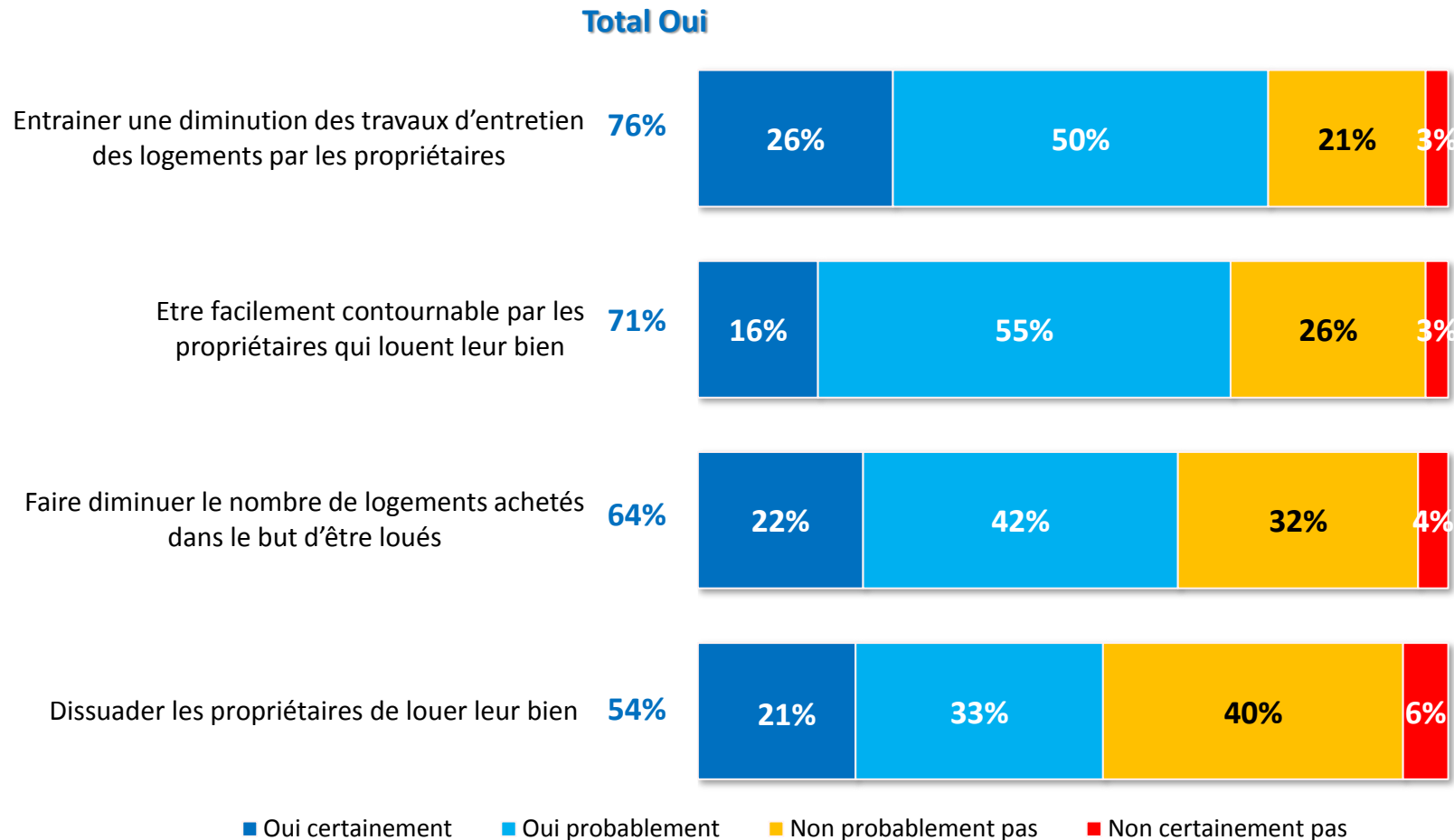


TOTAL
Pas confiance
74%

Question : Vous personnellement, pensez-vous que la future réforme fiscale va conduire à ... ?



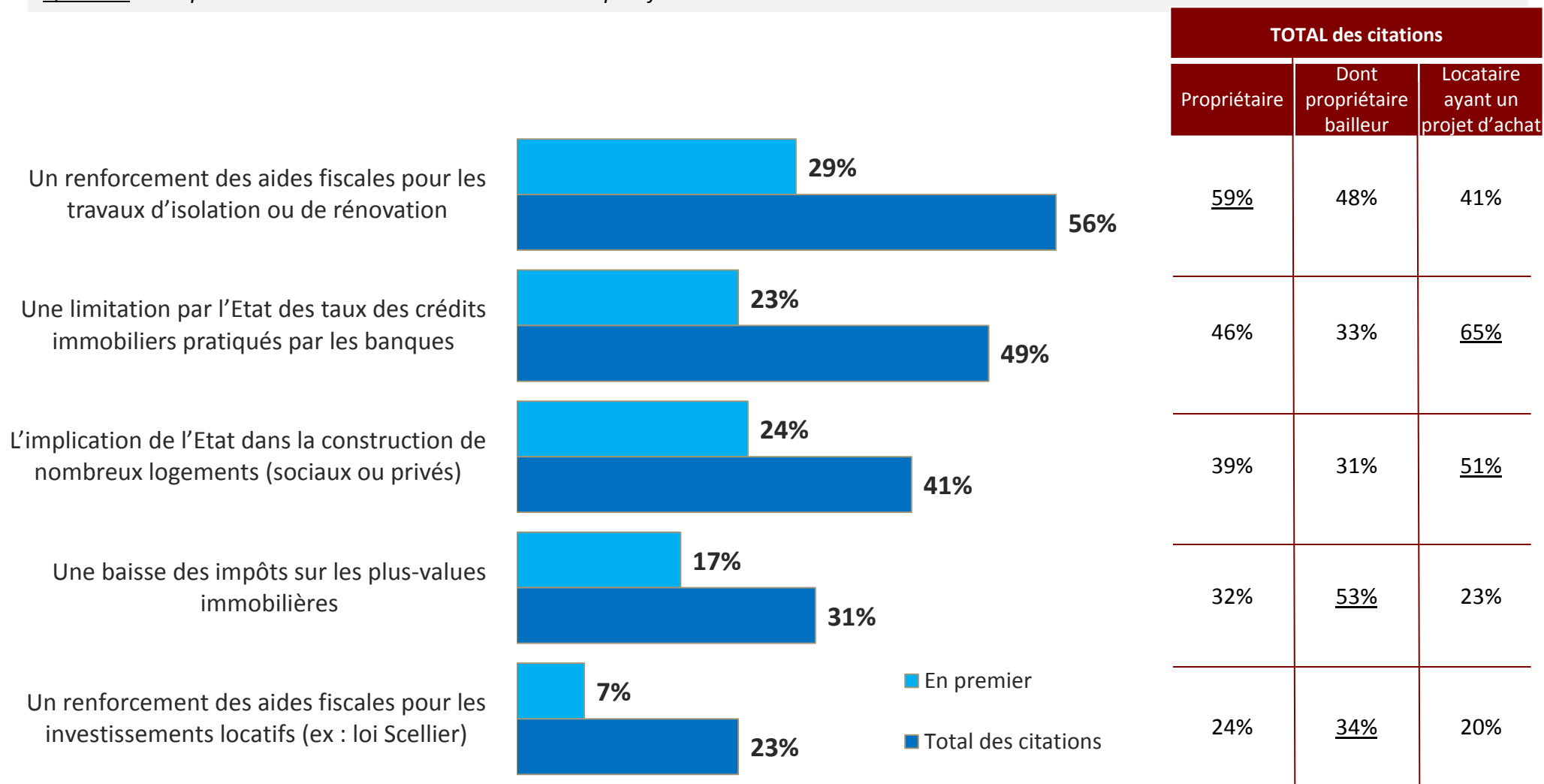
Question : Un décret visant à encadrer la hausse des prix des loyers lors du renouvellement du bail ou du changement de locataire a été promulgué par le gouvernement. Concernant cette mesure, diriez-vous qu'elle va ... ?



TOTAL OUI		
Propriétaire	Dont propriétaire bailleur	Locataire ayant un projet d'achat
78%	79%	74%
68%	57%	<u>75%</u>
<u>67%</u>	<u>70%</u>	60%
<u>57%</u>	<u>57%</u>	49%



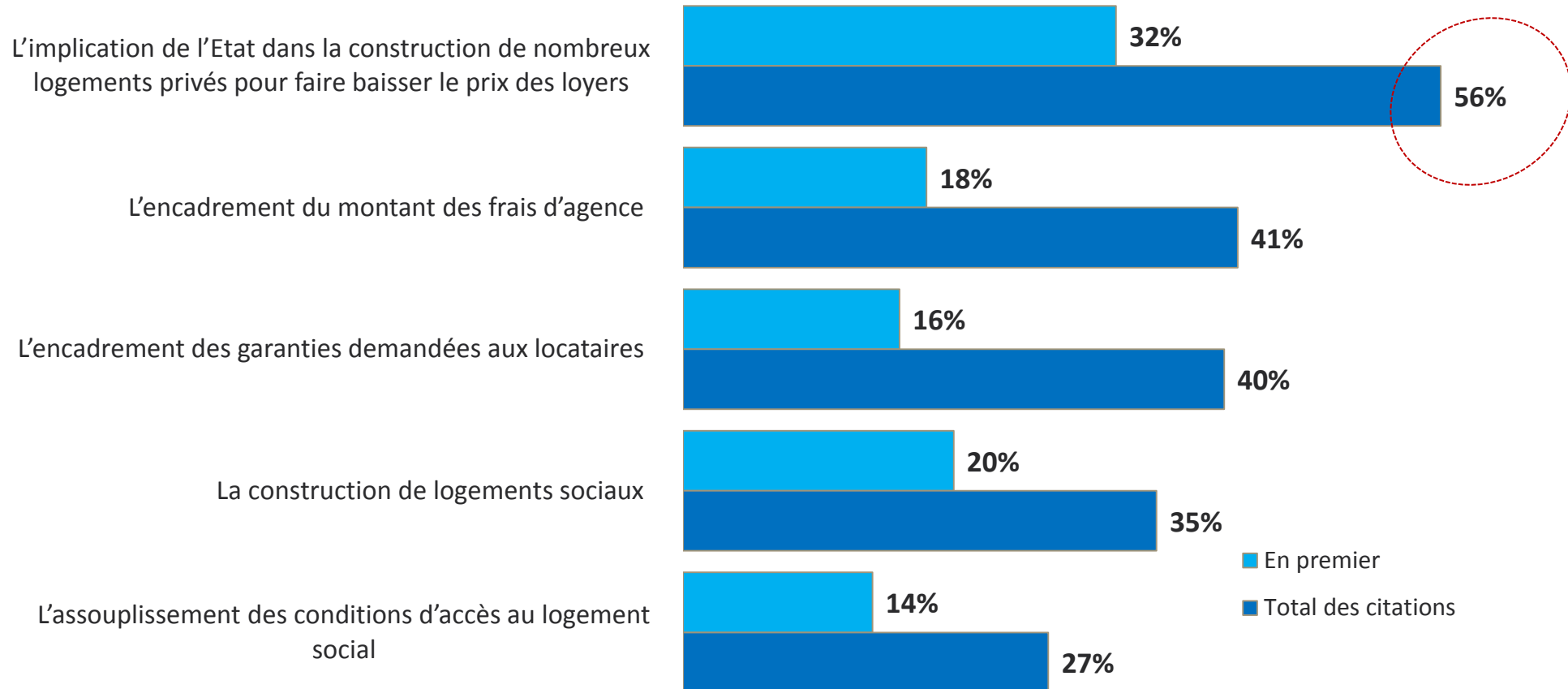
Question : A laquelle des mesures suivantes seriez-vous le plus favorable ? En 1er ? En 2ème ?



Base : personnes étant propriétaires ou ayant un projet d'achat immobilier, soit 727 personnes.



Question : A laquelle des mesures suivantes seriez-vous le plus favorable ? En 1er ? En 2ème ?



Base : aux personnes locataires, soit 315 personnes.

3 | Les principaux enseignements



Des projets plus rares et une tendance à l'attentisme

- **Témoin du ralentissement du marché immobilier, en l'espace de 13 mois, la part des Français déclarant avoir un projet immobilier connaît un recul assez sensible : ils étaient 33% en septembre 2011 contre 28% aujourd'hui.** Une autre tendance se dessine également : les projets immobiliers tendent à être repoussés dans le temps (en septembre 2011 8% des Français avaient un projet à horizon 6 mois contre seulement 4% aujourd'hui).
- En revanche, **la proportion entre projet d'achat et de location s'avère stable (dans près de 9 cas sur 10, il s'agit d'un achat),** de même que les motivations puisque le souhait de changer de résidence principale continue de prédominer très largement (61%) sur les projets à but d'investissement (16% mais jusqu'à 31% chez les personnes étant déjà propriétaires). Et, parmi les représentations associées au statut de propriétaire, l'enjeu lié à la transmission d'un patrimoine (40%) demeure d'ailleurs nettement plus prégnant que les objectifs d'investissement, qu'il s'agisse de prévoir sa retraite (27%) ou de s'assurer un revenu complémentaire (7%).

Une hausse de la demande pour les maisons anciennes et une préférence pour la construction chez les acheteurs de maison neuve

- En termes de bien recherché, **l'ancien demeure privilégié par 43% des personnes ayant un projet immobilier contre 35% pour le neuf.** Si cette répartition entre neuf et ancien apparaît stable, ce n'est pas le cas pour ce qui est de la préférence entre maison et appartement : aujourd'hui **48% des personnes ayant un projet optent pour une maison, soit une progression de 8 points en l'espace de 13 mois, progression qui se fait au détriment de la demande d'appartements (30%), et notamment d'appartements anciens (13% contre 20% en septembre 2011).**

Ainsi, dans le détail, l'attrait important pour les maisons anciennes tend à se renforcer (30% contre 28% en janvier 2012 et 24% en septembre 2011) mais reste essentiellement le fait des futurs acheteurs (33%) tandis que les futurs locataires s'en détournent (12%) au profit des appartements neufs (35%).

- **Parmi les futurs acquéreurs de maison neuve (qui représentent 19% des personnes ayant un projet d'achat), 62% envisagent d'acheter un terrain en vue d'y faire construire leur bien.** Ainsi, les intentions d'acheter une maison neuve clé en main sont minoritaires (38%).

8 projet d'achat sur 10 concerne la province

- **80% des projets d'achat concernent la province contre respectivement 13% et 5% pour l'Île de France hors Paris intramuros et Paris Intra-muros** (soit une proportion équivalente au poids réel de la population francilienne : 18,5%) **et seulement 2% pour l'étranger**, signe que l'investissement immobilier hors de l'hexagone demeure à l'heure actuelle une pratique encore confidentielle. Dans le détail, notons que 26% de la population francilienne ayant un projet d'achat envisage d'acheter en province. Certes, nombre de Franciliens sont originaires de province et souhaitent y retourner, mais l'état de forte tension du marché en Île de France revêt sans doute également un caractère dissuasif.

Un budget moyen en légère progression et un apport moyen de 36%

- **Au global, les futurs acheteurs ont un budget moyen (frais de notaire et coût d'emprunt inclus) de 213 000€ contre 209 000€ en janvier 2012.** Le budget varie d'une part selon le type de bien recherché (de 193 000€ pour un appartement neuf à 234 000€ pour une maison neuve) mais aussi et surtout selon la localisation du bien puisque, en termes de budget, un écart de près de 60% s'observe entre projets d'achat en Île de France (près de 324 000€) et projets d'achat en province (près de 188 000€).
- **En moyenne, le montant de l'apport s'élève à près de 93 000€, soit 36% du budget total.** Cette proportion est majorée chez les 35 ans et plus (46%), les futurs acquéreurs d'un bien situé en Île de France (42%) ainsi que les personnes dont le projet d'achat est imminent (42%). Par ailleurs, **une minorité non négligeable (15%) des personnes ayant un projet d'achat n'ont aucun apport et 13% se déclarent en mesure d'acheter leur bien comptant**, sans doute en grande partie à l'issue de la revente d'un premier bien.

Un contexte économique jugé peu favorable et une faible confiance accordée à l'action gouvernementale

- **Sans doute à l'origine de la baisse du nombre de projets immobiliers, la période actuelle est considérée comme défavorable par une large majorité des Français (71%), proportion en progression depuis septembre 2011 (66% et 70% en janvier 2012).** Ce contexte est d'ailleurs majoritairement jugé défavorable y compris par les futurs acheteurs (56%). Le contexte économique (70%) constitue la principale raison expliquant ces perceptions négatives et devance ainsi largement les conditions d'emprunt (15%) ou l'incertitude liée aux annonces du gouvernement en matière d'immobilier et de logement (15%).

- **Face à ces inquiétudes relatives au contexte économique, les mesures annoncées par le gouvernement en matière d'immobilier et de logement échouent à rassurer** : près des 3 quarts des Français (74% dont 30% de « pas du tout ») ne leur font pas confiance pour améliorer la situation sur le marché de l'immobilier et du logement. Notons cependant que les personnes ayant un projet d'achat à but d'investissement leur accordent une confiance légèrement plus grande mais sans pour autant que celle-ci soit massive (34% contre 28% chez ceux souhaitant simplement changer de résidence principale et 26% en moyenne chez les Français).

Des inquiétudes à l'égard de la réforme fiscale et des doutes quant au décret relatif à l'encadrement des loyers

- **Qu'il s'agisse de mesures fiscales déjà amorcées sous la mandature précédente ou même de mesures n'étant pas à l'ordre du jour, entre 74% et 92% des Français pronostiquent, à tort ou à raison, que les impôts et taxes vont augmenter à l'occasion de la réforme fiscale** (plus values immobilières 92%, taxe foncière 85%, taxe d'habitation 83%) et les aides fiscales être appelées à diminuer ou à disparaître (suppression des aides à l'investissement locatif 79%, baisse des aides aux travaux d'isolation 74% et à l'accession à la propriété 74%). Pour autant, si ce pronostic éclaire sur l'état d'esprit des Français, aucun niveau d'adhésion ne peut en être déduit.
- Pour ce qui concerne cette fois le marché de la location, **le décret visant à encadrer les loyers lors du renouvellement du bail ou d'un changement de locataire, un certain nombre d'effets pervers sont pressentis** et notamment une dégradation du parc locatif privé en raison de la diminution des travaux d'entretien des logements (76%), une baisse des achats à but locatif (64% et jusqu'à 70% auprès des propriétaires bailleurs) ainsi que, dans une moindre mesure, une portée dissuasive pour les propriétaires, moins enclins à louer leur bien (54%). En outre, **des doutes majoritaires se font jour quant à l'application concrète de ce décret** : 71% des Français le considèrent comme facilement contournable par les propriétaires, proportion minorée mais toujours majoritaire auprès des seuls propriétaires bailleurs (57%)

Chez les propriétaires ou futurs propriétaires, des attentes à l'égard d'aides aux travaux d'isolation et de rénovation

- **Les principales attentes en matière d'achat immobilier ont trait aux aides fiscales pour les travaux d'isolation et de rénovation (56%),** à une limitation des taux de crédit immobilier pratiqués par les banques (49% mais jusqu'à 65% chez les futurs propriétaires). Par ailleurs, suite à la hausse continue des prix à la vente depuis plusieurs années, une implication de l'Etat dans la construction de logements est également attendue par 41% des propriétaires et futurs propriétaires (51% chez ces derniers). **En cohérence avec le statut majoritaire des propriétaires Français (petits propriétaires « patrimoniaux » et non investisseurs) et les représentations qui lui sont associés, la facilitation des cessions grâce à une baisse des impôts sur les plus values (31% mais jusqu'à 53% chez les bailleurs) et un renforcement des aides à l'investissement locatif type Scellier (23%) n'arrivent qu'en bas de classement.**

Une implication de l'Etat davantage attendue en matière de parc locatif privé que de logement social

- **Concernant le marché de la location, les attentes exprimées par les locataires concernent davantage le parc privé que le parc social** et ce sans doute tant parce que la congestion du parc social suscite aujourd'hui une forme de résignation qu'en raison de la large prédominance numérique des locataires du privé. **Ainsi, les attentes se concentrent en particulier sur une implication de l'Etat dans la construction de logements privés pour faire baisser le prix des loyers (56%),** suivi de l'encadrement des frais d'agence (41%) et des garanties demandées aux locataires (40%), celles-ci ayant augmenté à proportion du prix des loyers et non des revenus. Sans être complètement occultés par les locataires, l'enjeu de la construction de logements sociaux (35%) ainsi que l'assouplissement des conditions d'accès au logement social (27%) n'arrivent qu'en bas de hiérarchie.