

ifop



Le baromètre des intentions d'achat immobilier

Vague 4

N°110937

Vos contacts Ifop :

Fabienne Gomant

fabienne.gomant@ifop.com

Laure Bonneval

laure.bonneval@ifop.com

Février 2013

1 | La méthodologie



Étude réalisée pour : **EXPLORIMMO**

Échantillon : Echantillon de **1005** 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 23 au 28 janvier 2013

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



2 | Les résultats de l'étude

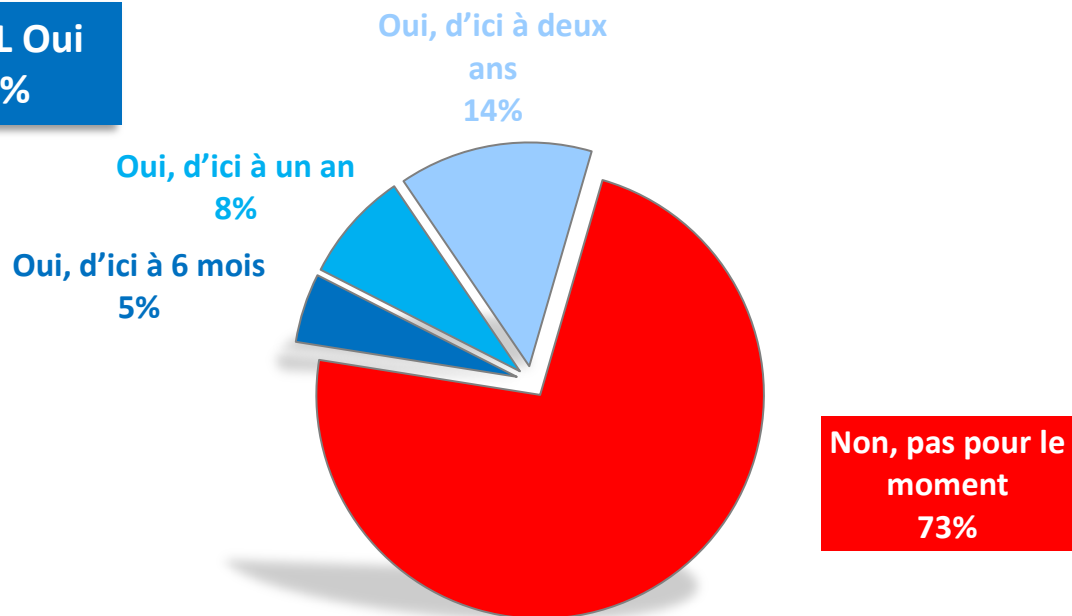


A | Les intentions d'achat immobilier et les détails du projet



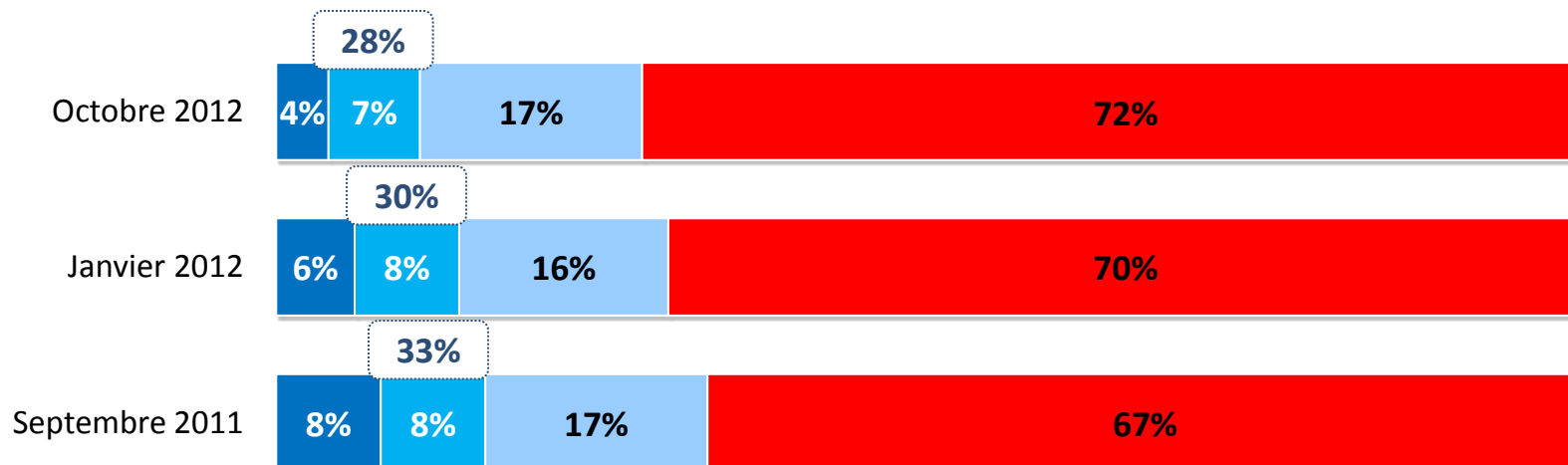
Question : Vous personnellement, avez-vous l'intention de réaliser un projet immobilier ?

TOTAL Oui
27%



- ▲ Moins de 35 ans 43%
- ▲ Prof. Lib. cadres sup. 39%
- ▲ Locataires 33%
- ▲ Propriétaires bailleurs 39%

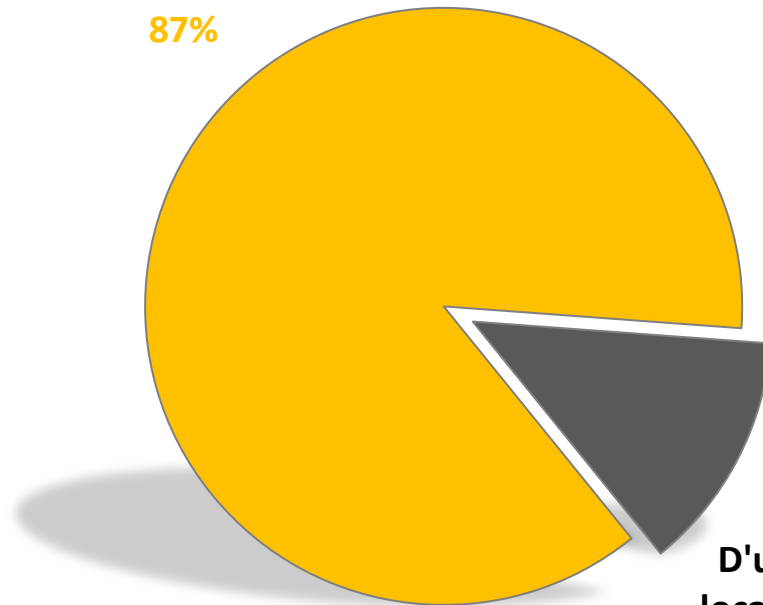
Rappels



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

- ▲ 50 ans et plus 96%
- ▲ Habitant en IDF hors Paris 93%

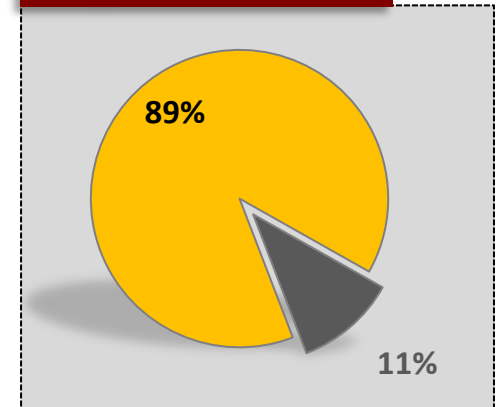
D'un achat
87%



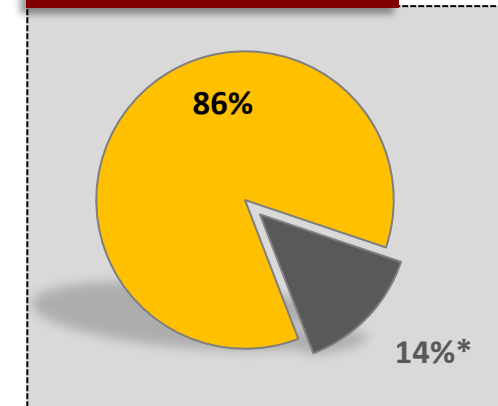
D'une
location
13%

- ▲ 18-24 ans 25%
- ▲ Habitant Paris intra muros 19%
- ▲ Revenus mensuels <2300€ : 18% à 29%

Rappel Octobre 2012



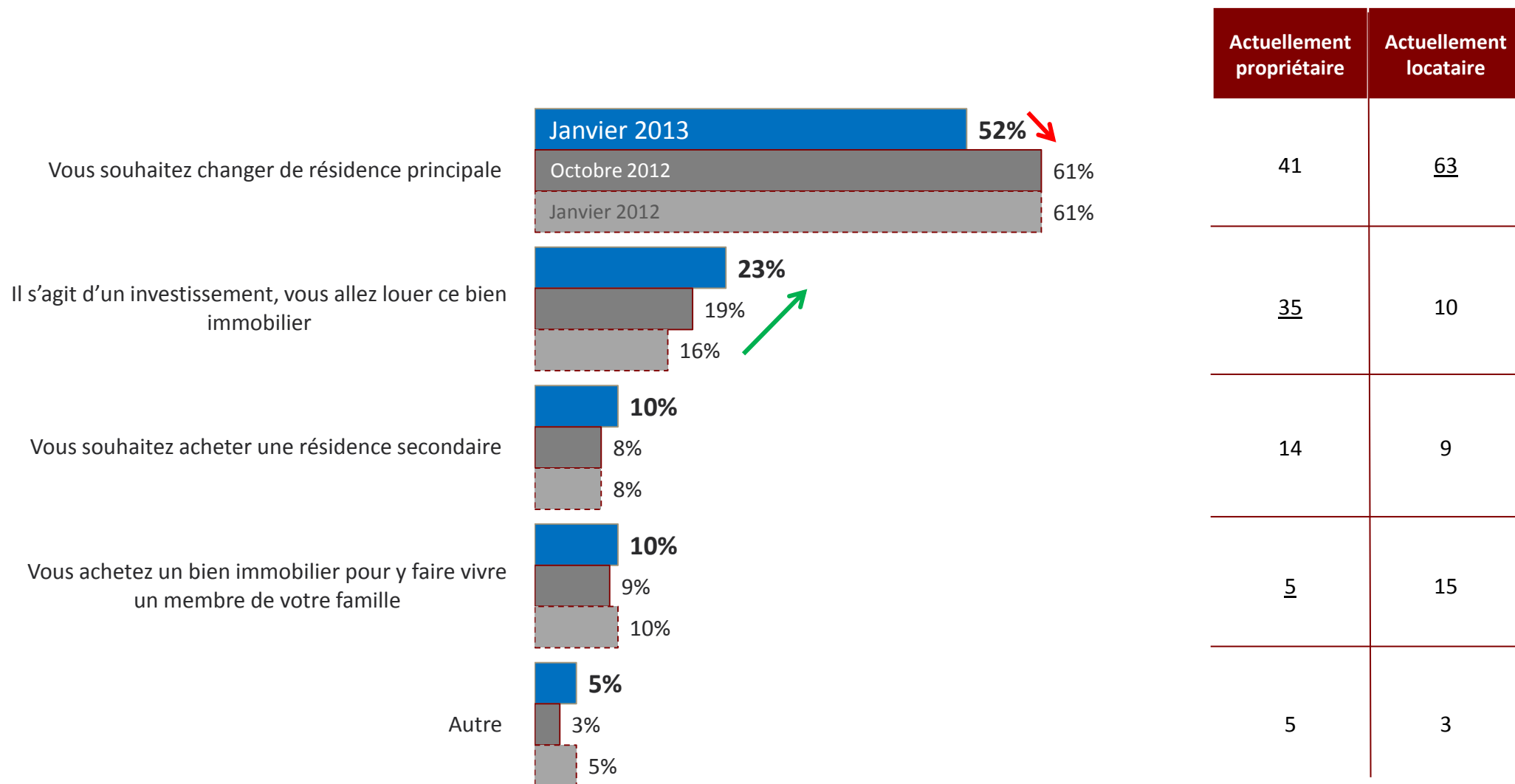
Rappel Janvier 2012



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



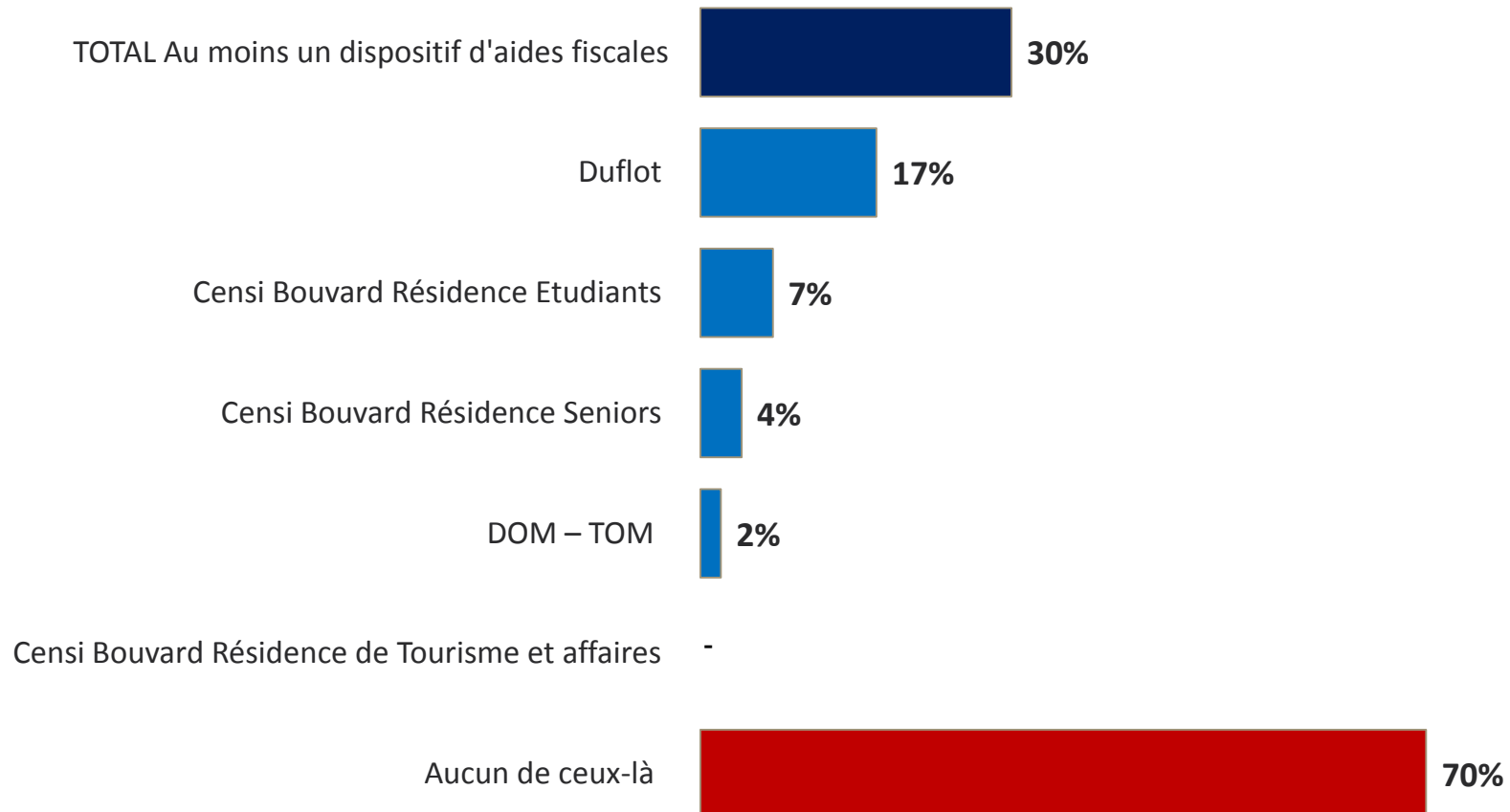
Question : Dans quel but souhaitez-vous réaliser ce projet immobilier ?



Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de réaliser un projet immobilier, soit 265 personnes.



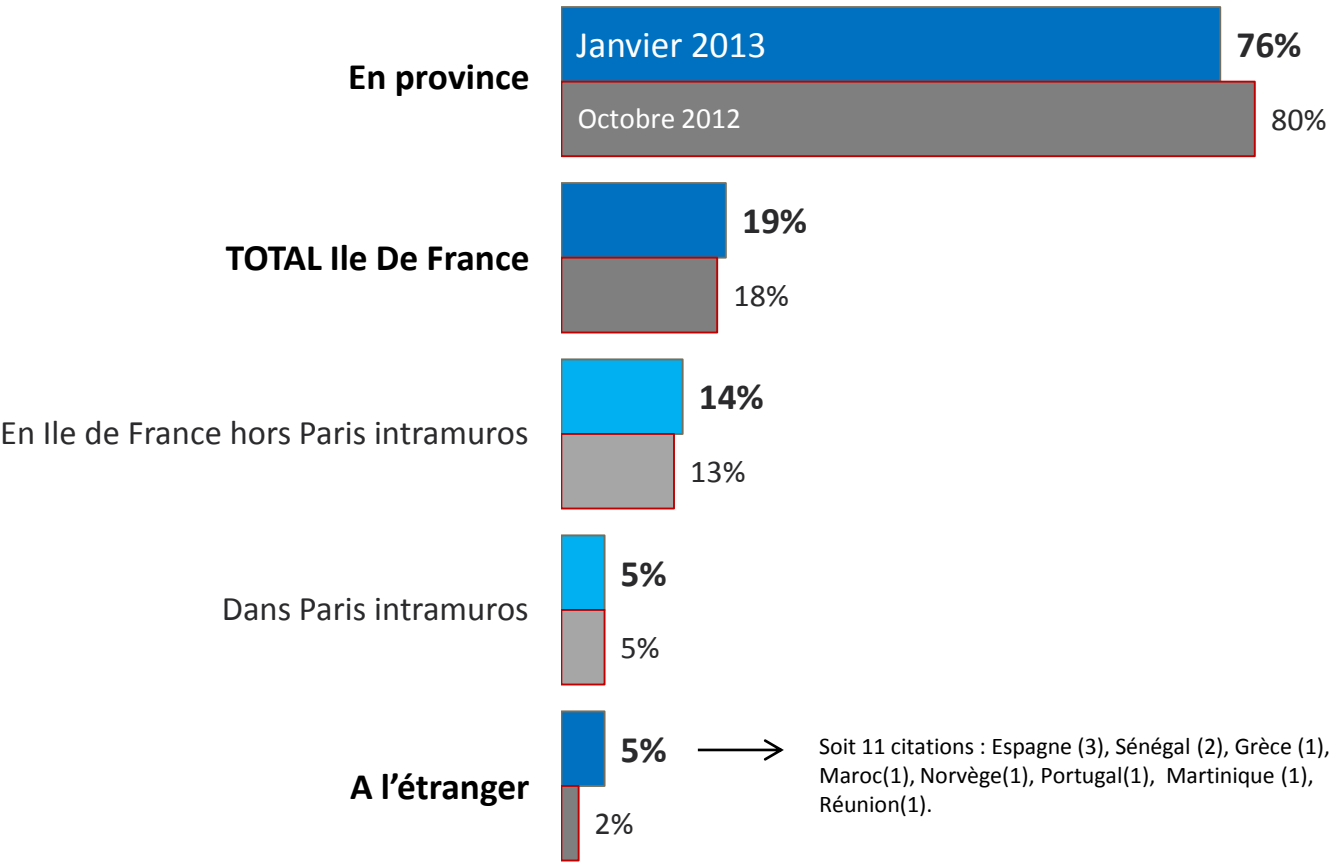
Question : Et envisagez-vous, pour ce projet d'investissement, de recourir à l'un des dispositifs d'aide fiscale suivant ?



Base : personnes ayant déclaré avoir un projet d'achat de type investissement locatif, soit 50 personnes.



Question : Où souhaitez-vous acheter un bien immobilier ?

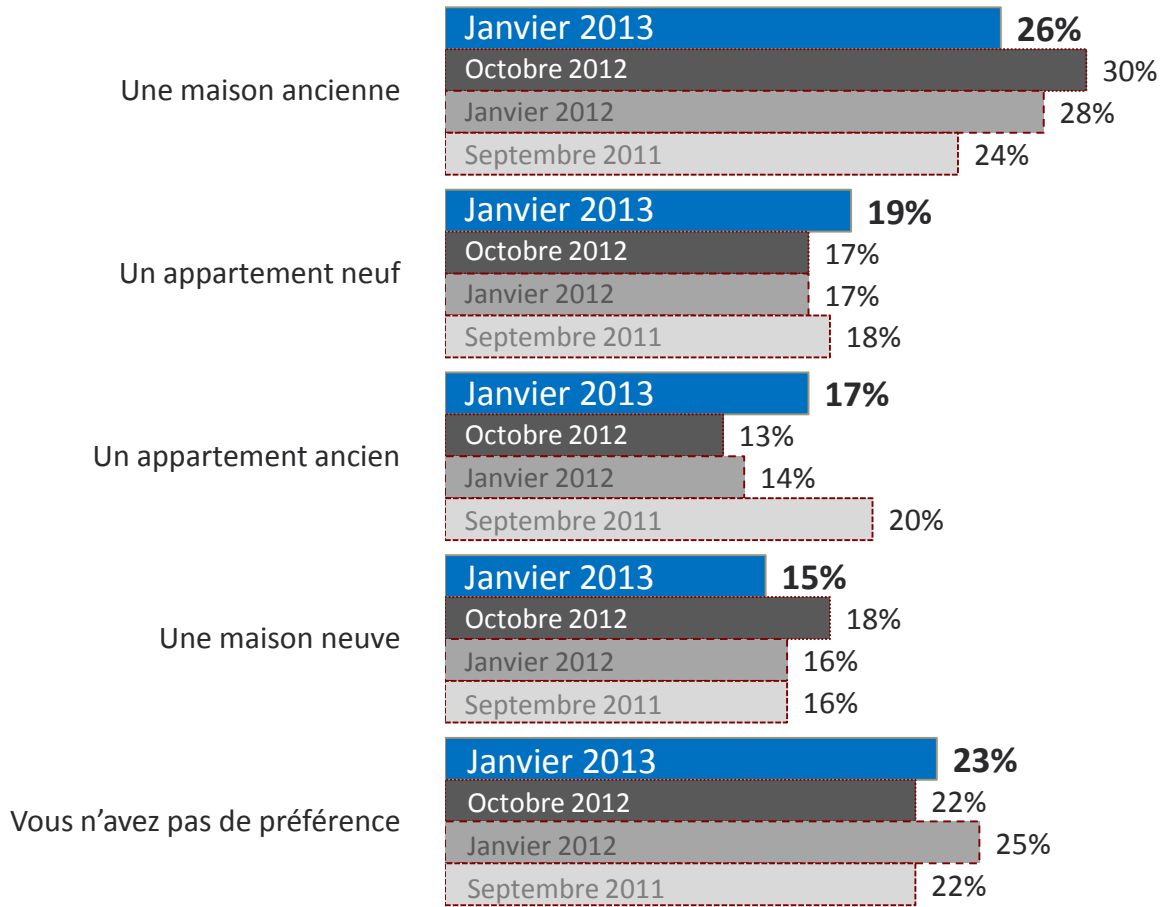


Vivant actuellement en Ile de France	Vivant actuellement en province
29%	89%
67%	6%
48%	5%
19%	1%
4%	5%

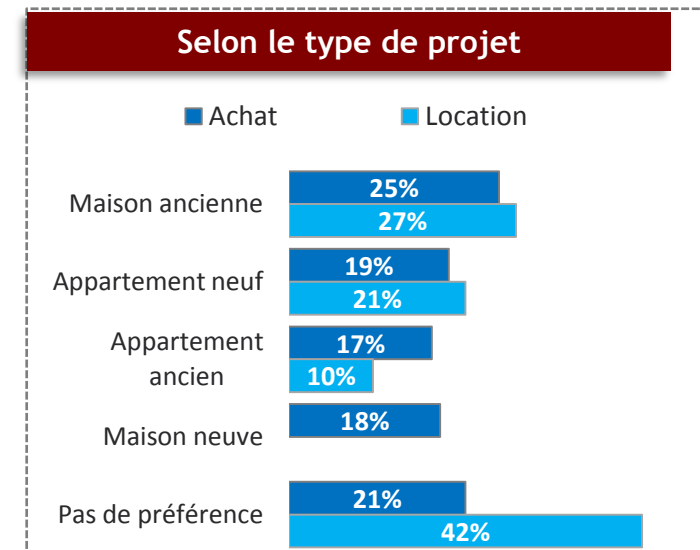
Base : personnes ayant déclaré avoir un projet d'achat immobilier, soit 232 personnes.



Question : Quel type de bien recherchez-vous ?



	Rappel Septembre 2011	Rappel Janvier 2012	Rappel Octobre 2012	Janvier 2013
TOTAL Maison	40%	44%	48%	41%
TOTAL Appartement	38%	31%	30%	36%
TOTAL Neuf	34%	33%	35%	34%
TOTAL Ancien	44%	42%	43%	43%



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

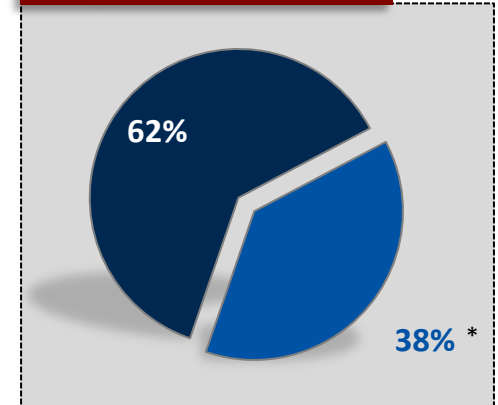
Question : Et souhaitez-vous... ?

Acheter un terrain
et y faire construire
votre maison
57%



Acheter une
maison neuve « clé
en main »
(maison+terrain)
43%

Rappel Octobre 2012

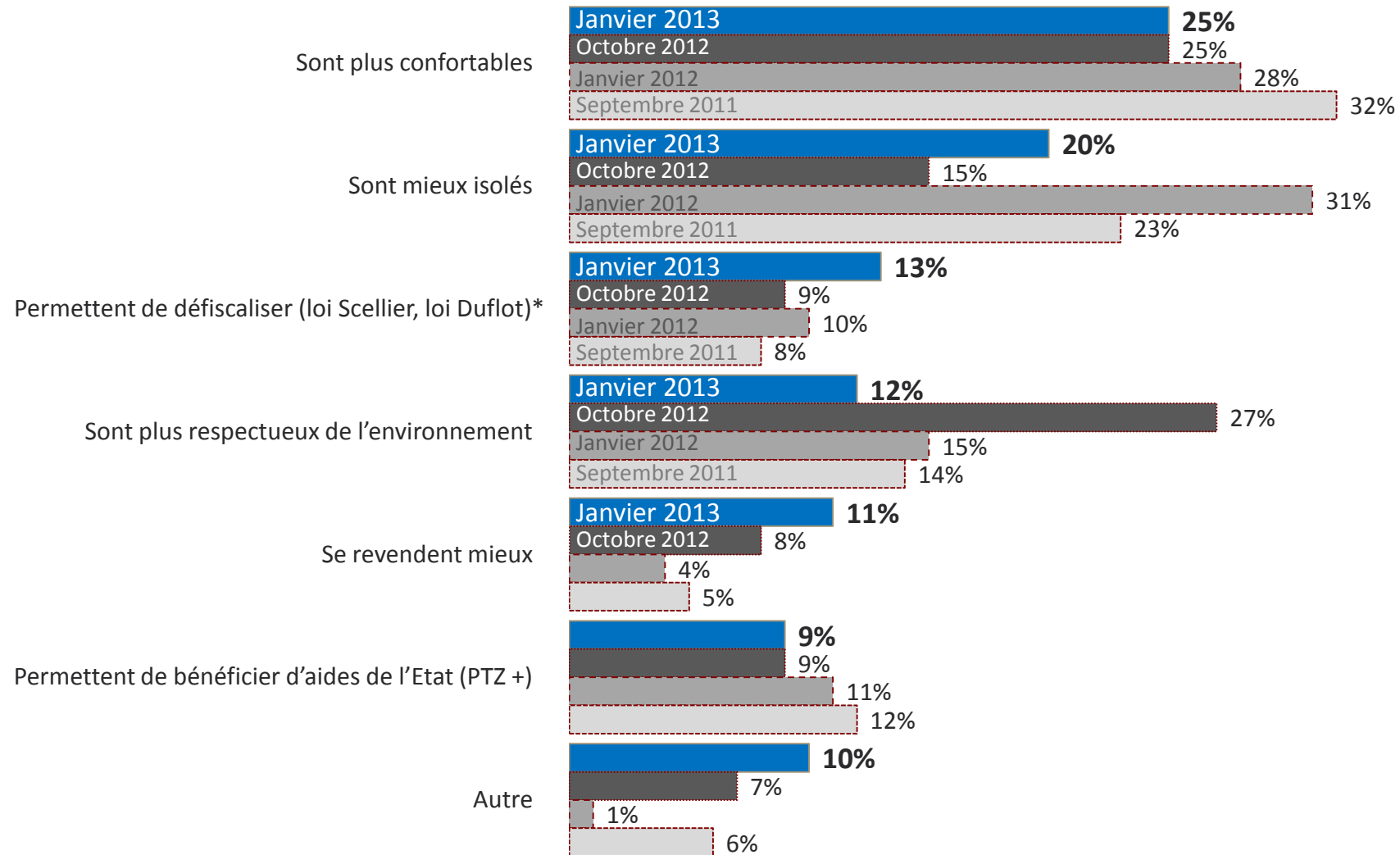


Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention d'acheter une maison neuve, soit 41 personnes.

* En octobre 2012, l'intitulé exact était : « Acheter une maison neuve clé en main, auprès d'un promoteur par exemple »



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



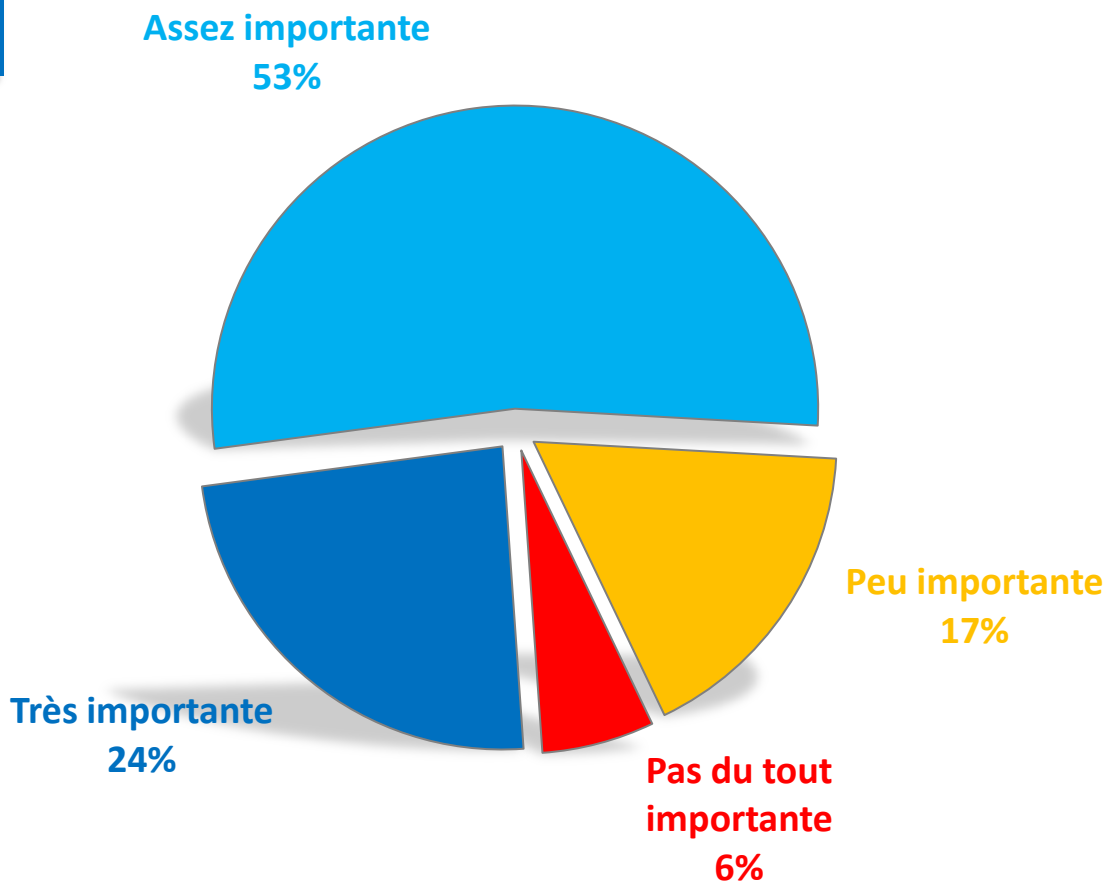
Base : personnes ayant déclaré rechercher un bien neuf, soit 91 personnes.

(*) Avant 2013, L'intitulé de la vague précédent était : Permettent de défiscaliser (loi Scellier...)



Question : Depuis le 1er janvier 2011, l'affichage de la classe du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) est obligatoire dans les annonces immobilières. Dans le cadre de votre projet immobilier, diriez-vous que la classe de DPE affichée est ... ?

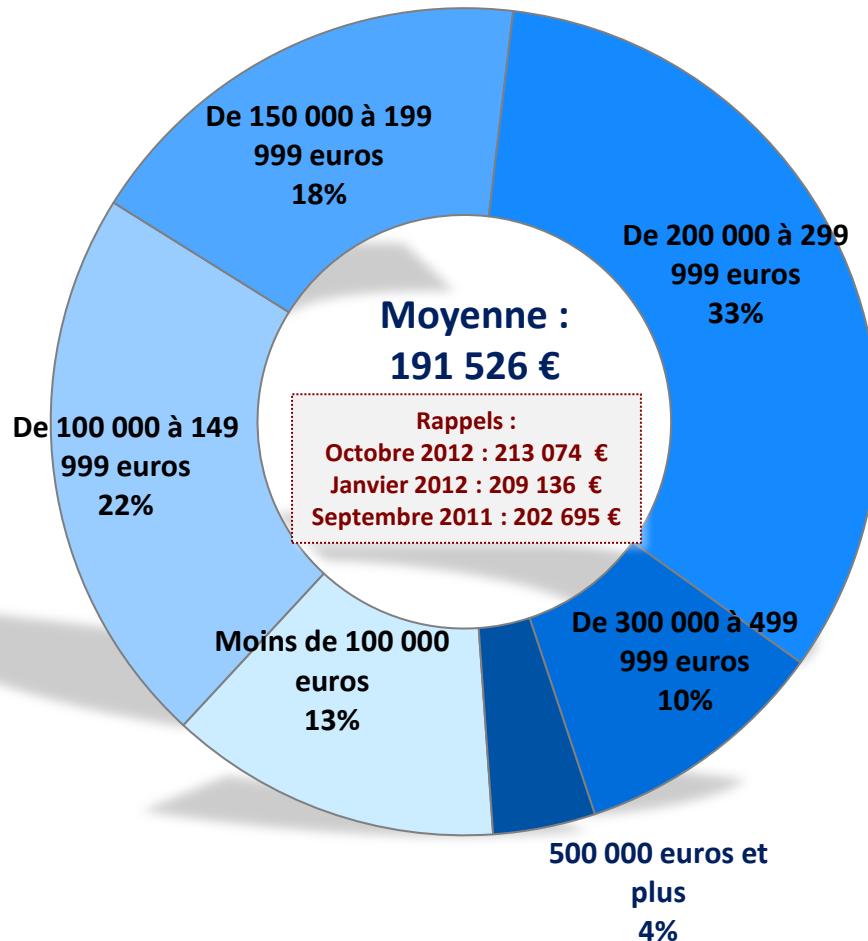
TOTAL
Importante
77%



TOTAL
Pas importante
23%

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 232 personnes



Budget moyen selon le type de bien recherché **

	Septembre 2011	Janvier 2012	Octobre 2012	Janvier 2013
Maison neuve	231 598 €	229 818 €	234 390 €	187 080 €
Maison ancienne	196 913 €	228 106 €	222 624 €	190 737 €
Appartement neuf	196 070 €	225 361 €	193 220 €	193 336 €
Appartement ancien	185 111 €	191 512 €	245 452 €	189 404 €
N'a pas de préférence	211 557 €	170 760 €	175 531 €	196 390 €

Budget moyen selon la localisation du bien

	Septembre 2011	Janvier 2012	Octobre 2012	Janvier 2013
Ile de France	Non posé	Non posé	323 747 €	266 602 €
Province	Non posé	Non posé	187 919 €	174 707 €

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

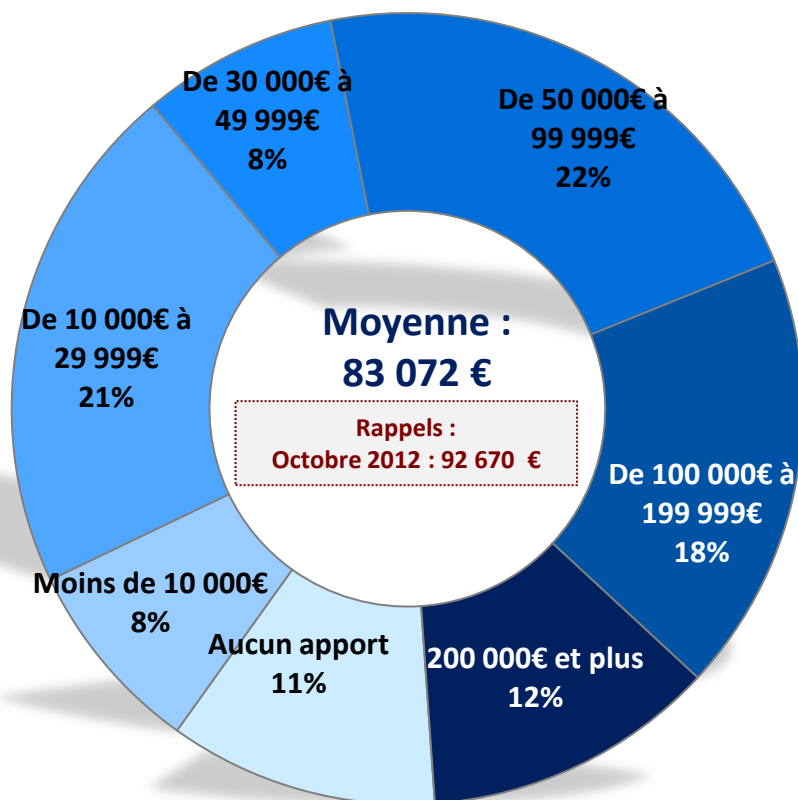
** Résultat à considérer avec prudence en raison de la faiblesse des effectifs de certain répondants.



Question : Quel est le montant de votre apport personnel pour réaliser cet achat immobilier ?

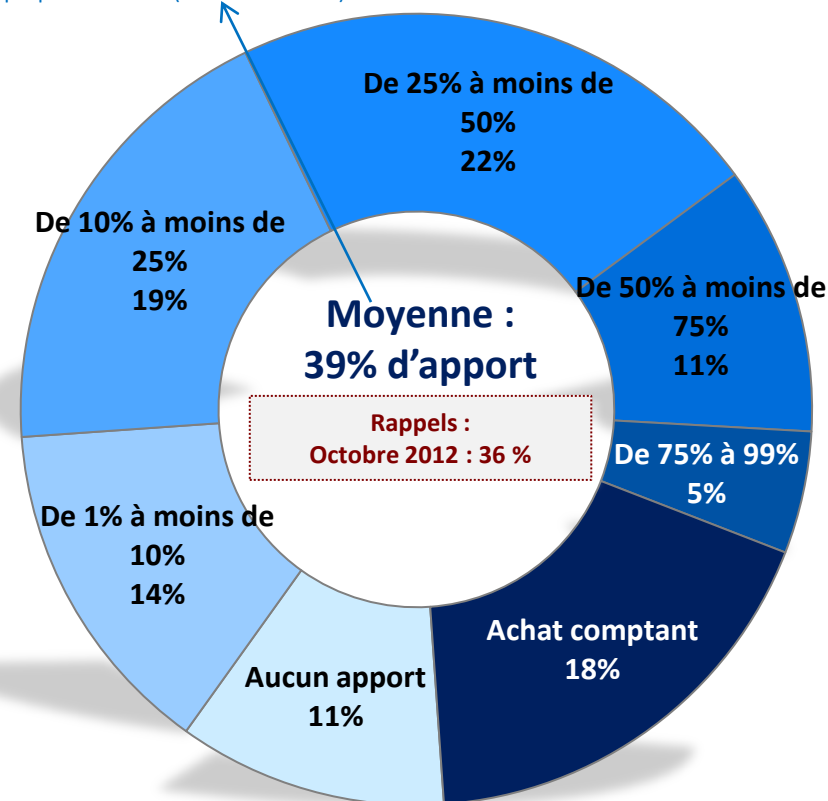
Question ouverte – Réponses non suggérées

En montant (€)

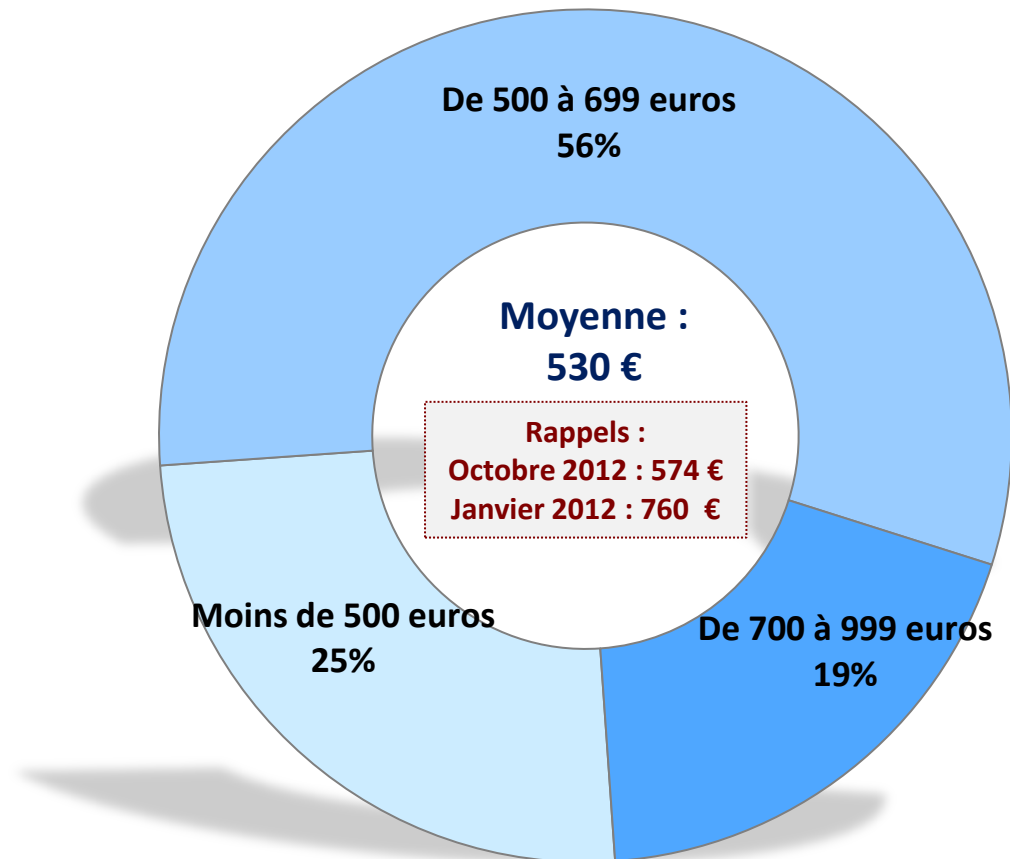


En proportion du budget global (%)

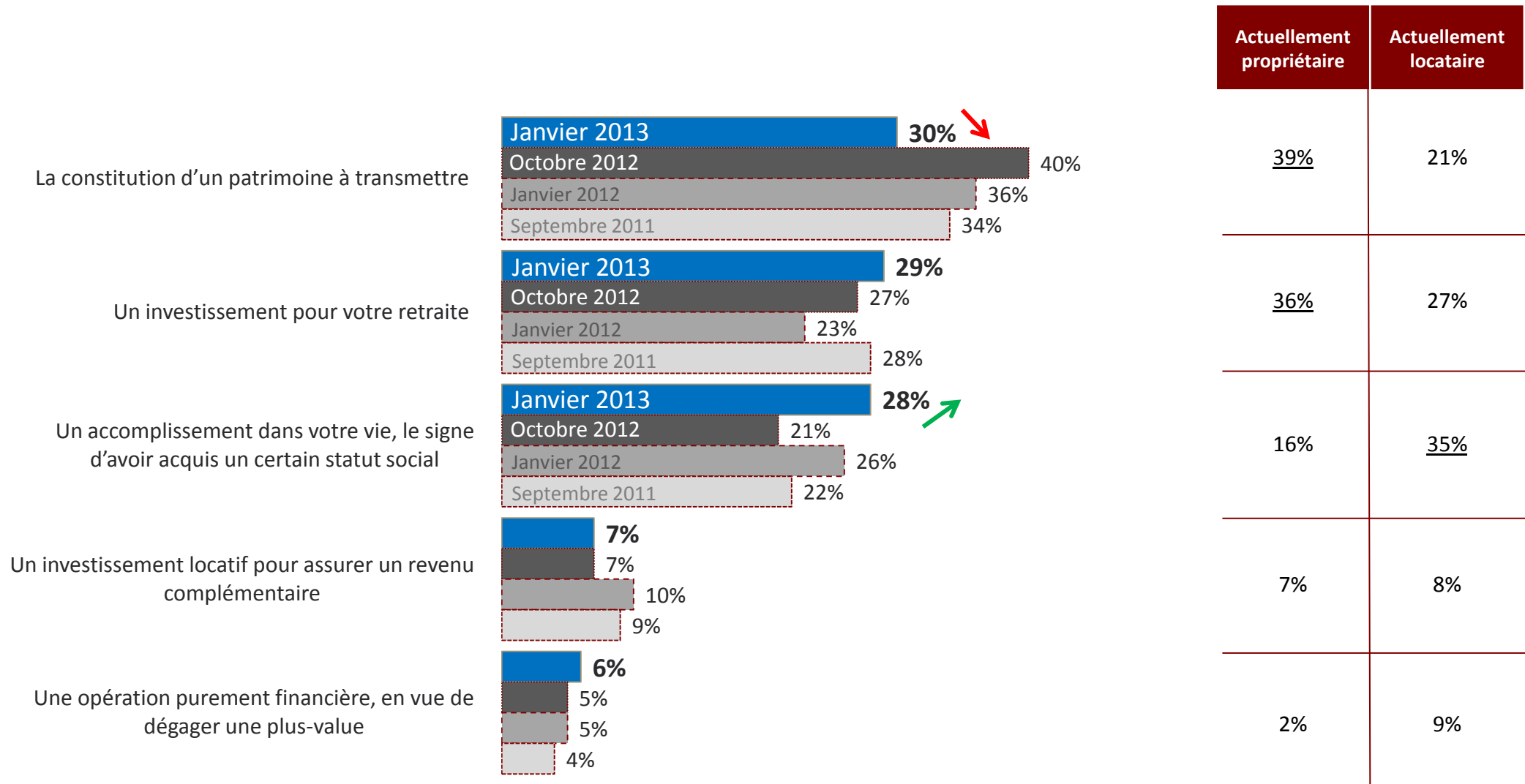
- ▲ 35 ans et plus 47% (vs 29%)
- ▲ Déjà propriétaire 48% (vs locataire 29%)



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



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



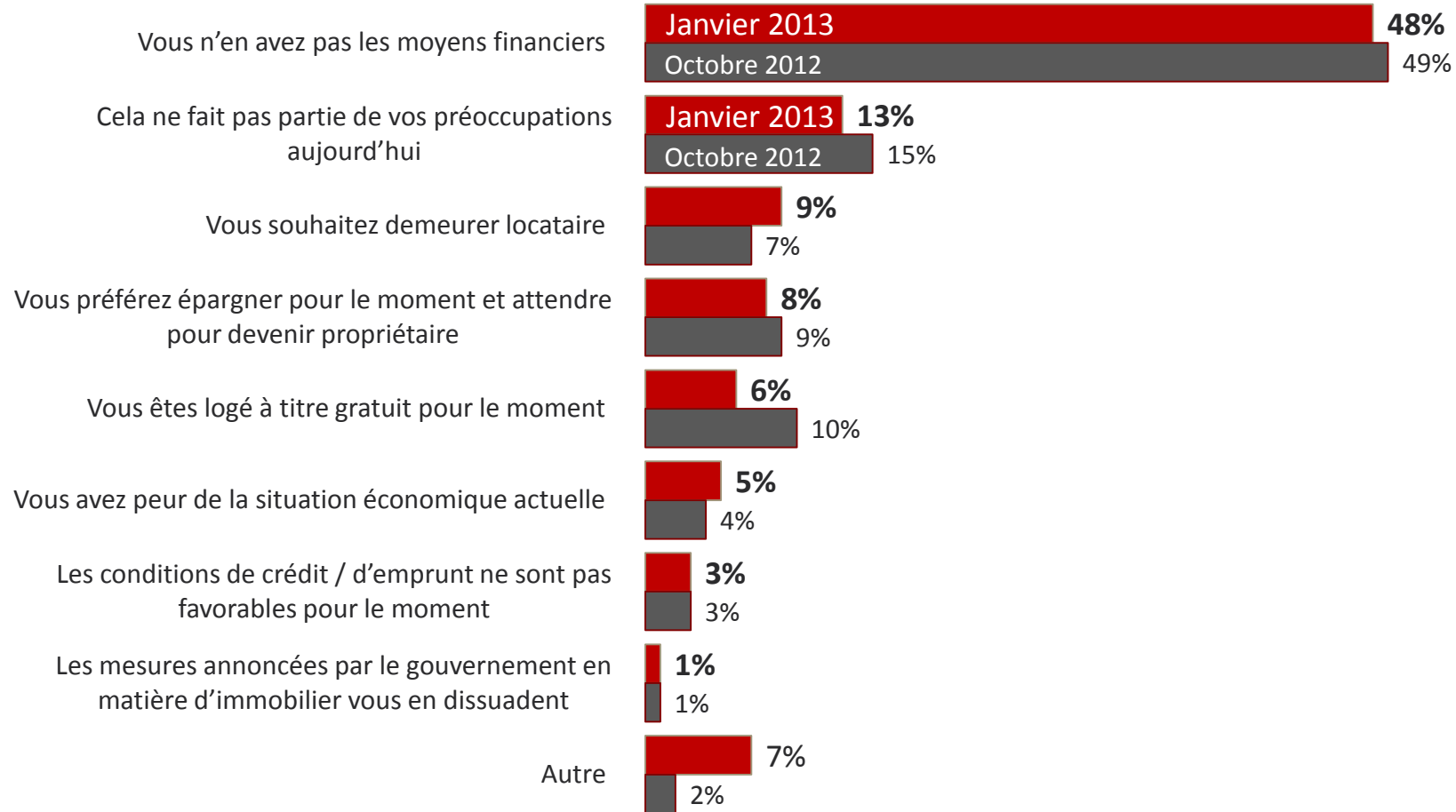
Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de réaliser un projet immobilier, soit 265 personnes.



B | Les freins à l'investissement immobilier



Question : Pour quelle raison principale n'envisagez-vous pas de devenir propriétaire ?*

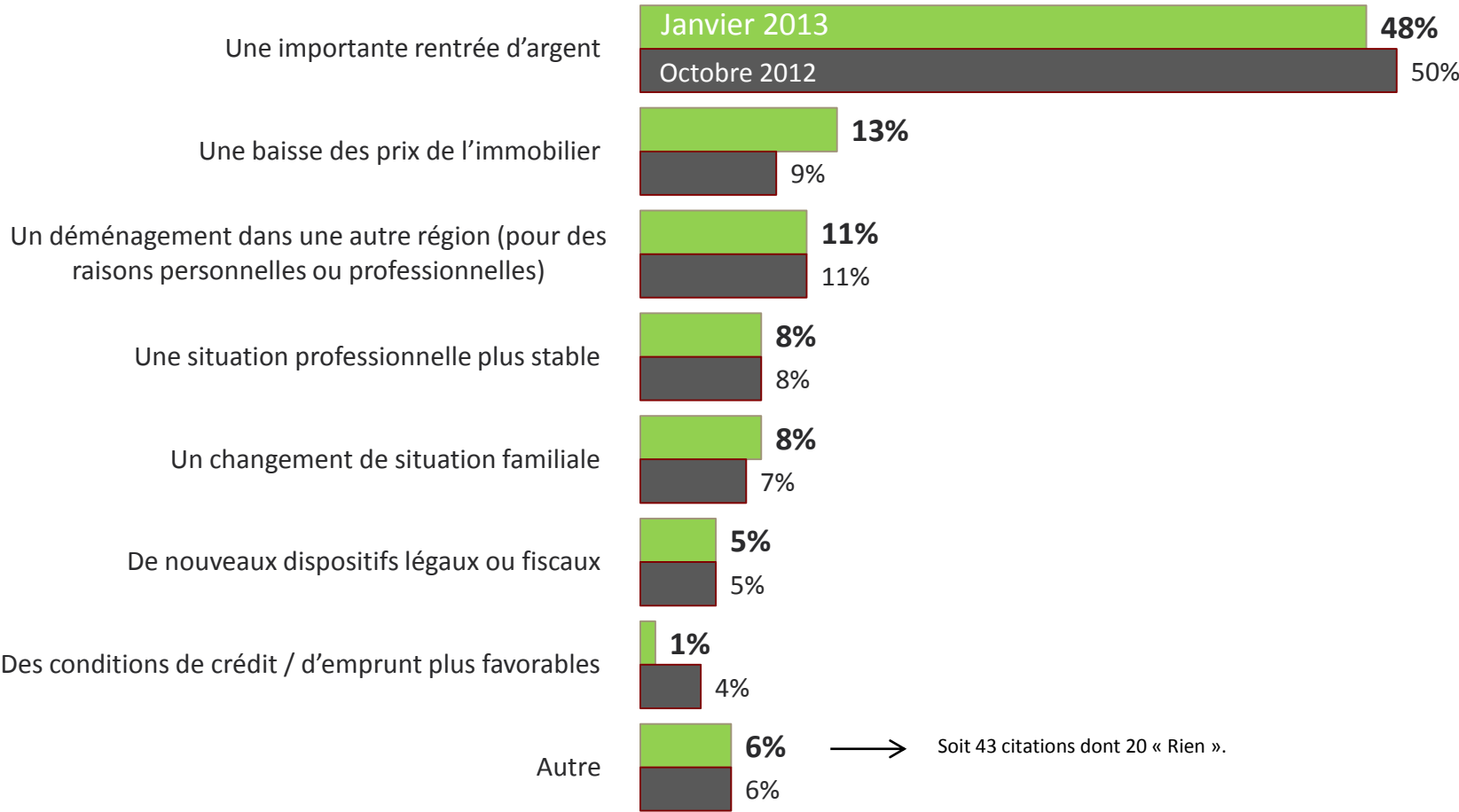


Base : personnes n'ayant pas de projet d'achat immobilier et n'étant pas déjà propriétaire, soit 280 personnes.

* En octobre 2012, l'intitulé exact était : « Pour quelle raison principale ne souhaitez-vous pas devenir propriétaire ? »



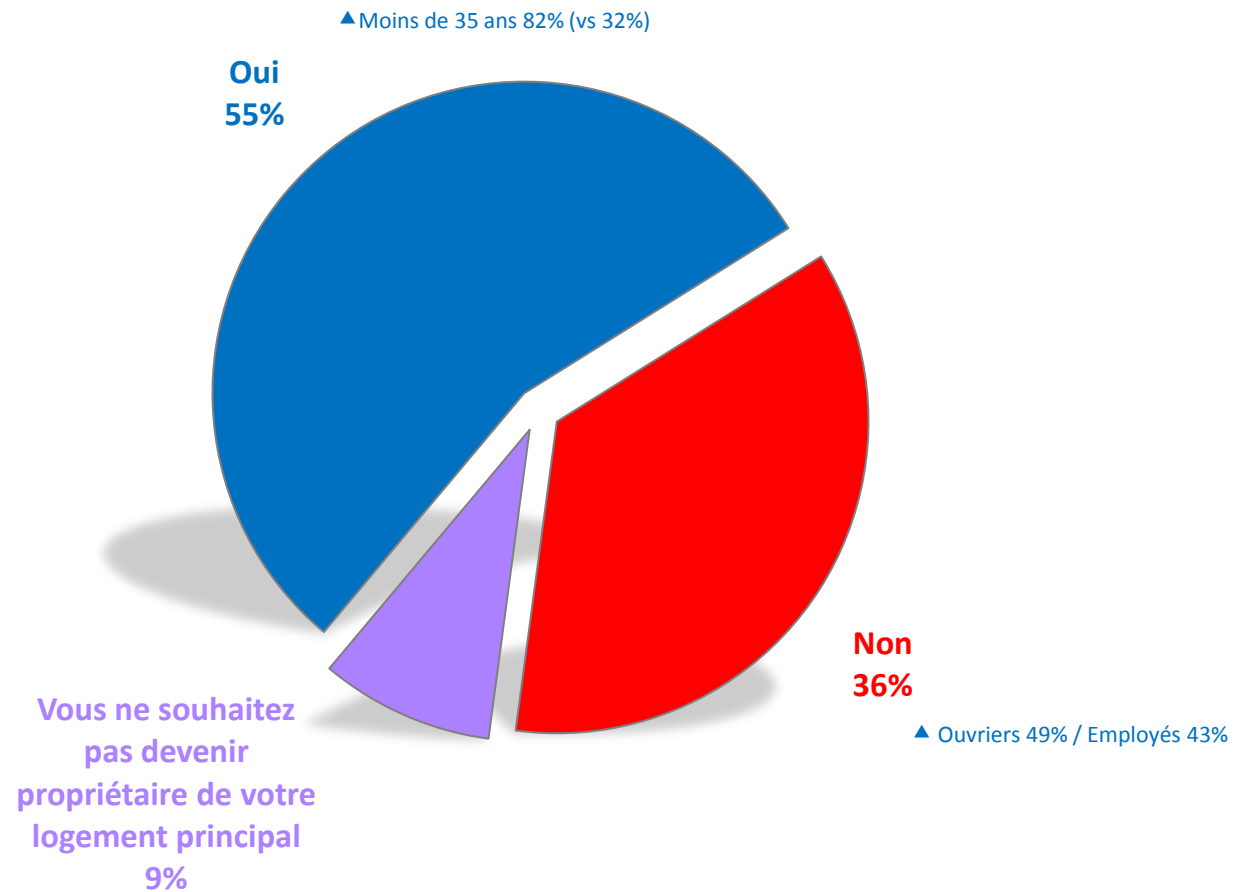
Question : Qu'est-ce qui pourrait vous donner envie d'acheter un bien immobilier ?



Base : personnes ayant déclaré ne pas avoir de projet d'achat immobilier, soit 772 personnes.



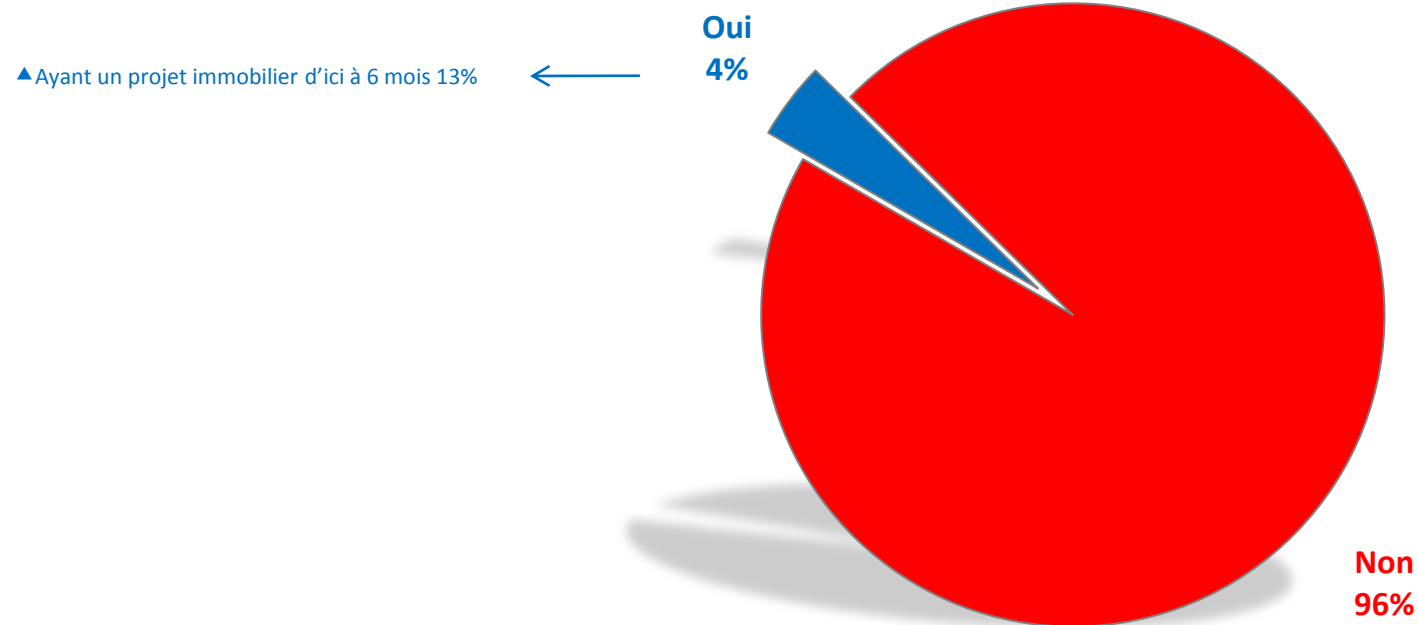
Question : Et pensez-vous que vous aurez un jour les moyens financiers de devenir propriétaire de votre logement principal ?



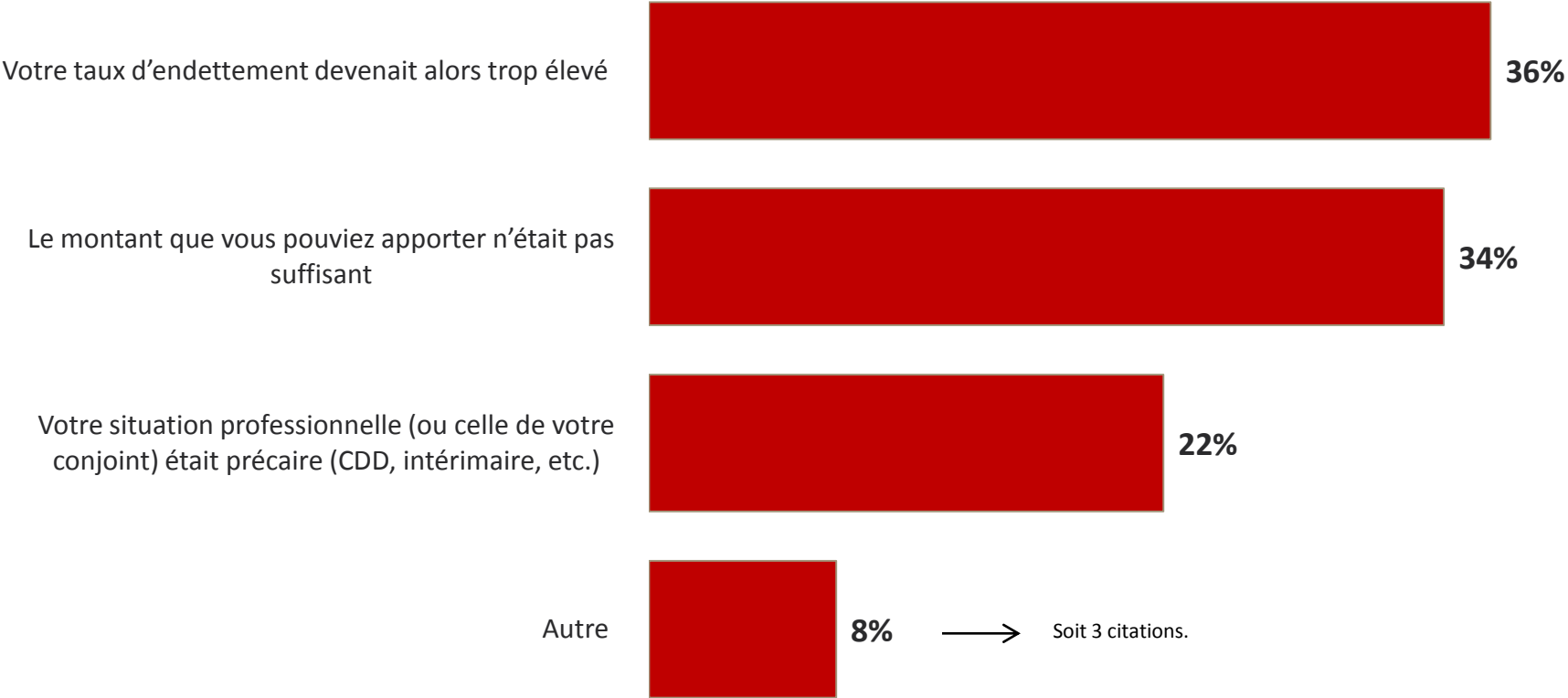
Base : personnes n'ayant pas de projet d'achat immobilier et n'étant pas déjà propriétaire, soit 280 personnes.



Question : Est-ce que, au cours des 12 derniers mois, une banque a refusé de vous accorder un crédit immobilier ?



Question : Et pour quelle raison principale, la banque vous a-t-elle refusé le crédit immobilier ?



Base : personnes ayant déclaré s'être vu refusé un crédit immobilier, soit 36 personnes.



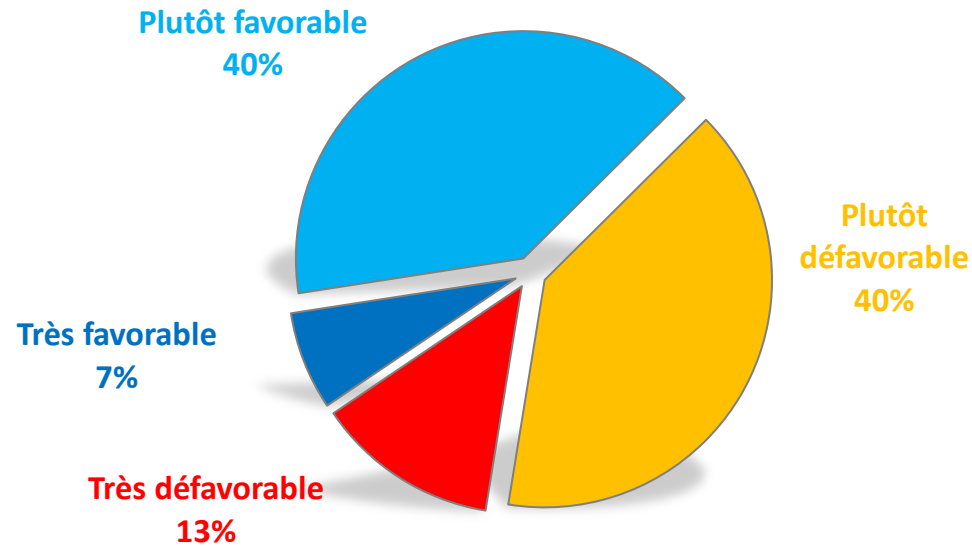
C | Les perceptions à l'égard du marché de l'immobilier et son actualité



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

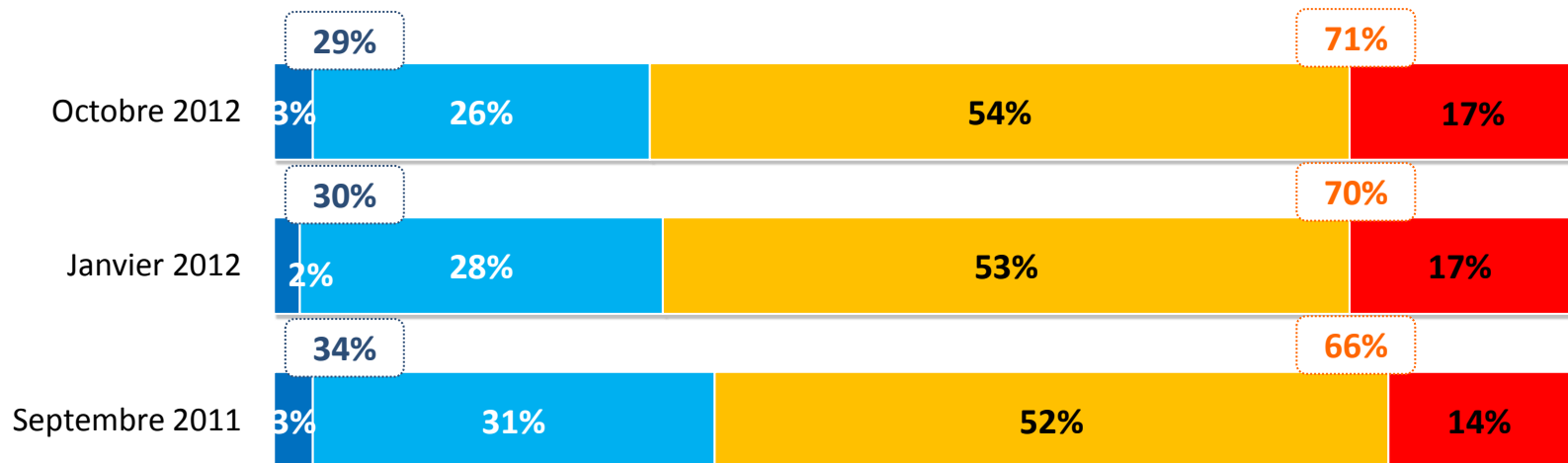
TOTAL Favorable
47% ↗

- ▲ Homme 53%
- ▲ Prof. lib, cadre. sup. 59%
- ▲ Revenus >3000€ par mois 59% à 68%
- ▲ Ayant un projet d'achat 62%

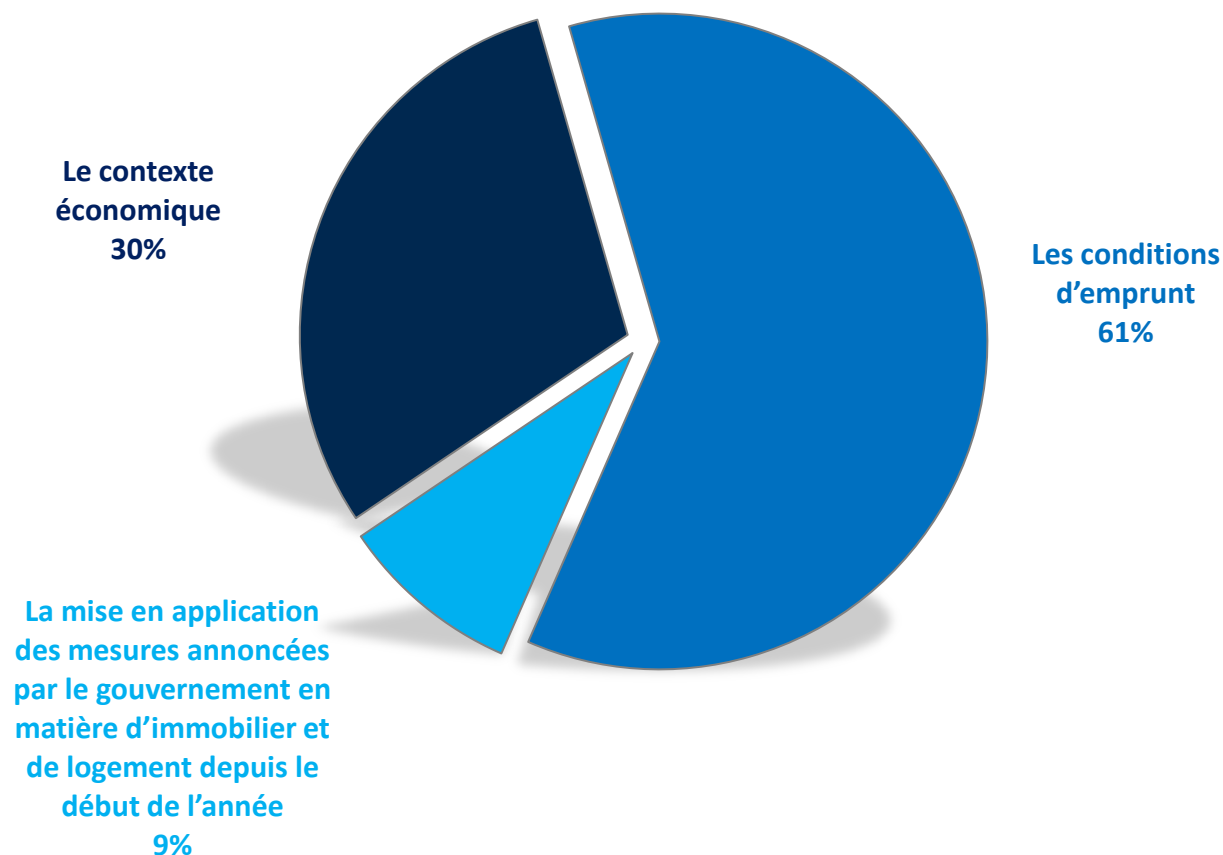


TOTAL Défavorable
53%

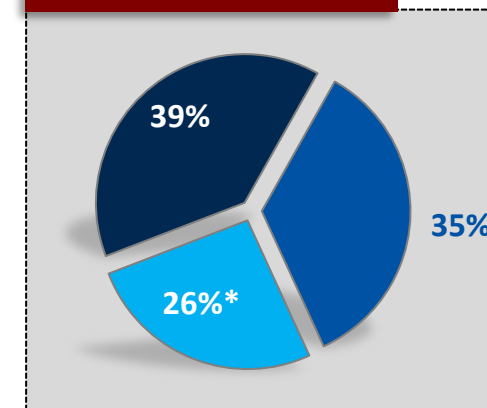
Rappels



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



Rappel Octobre 2012



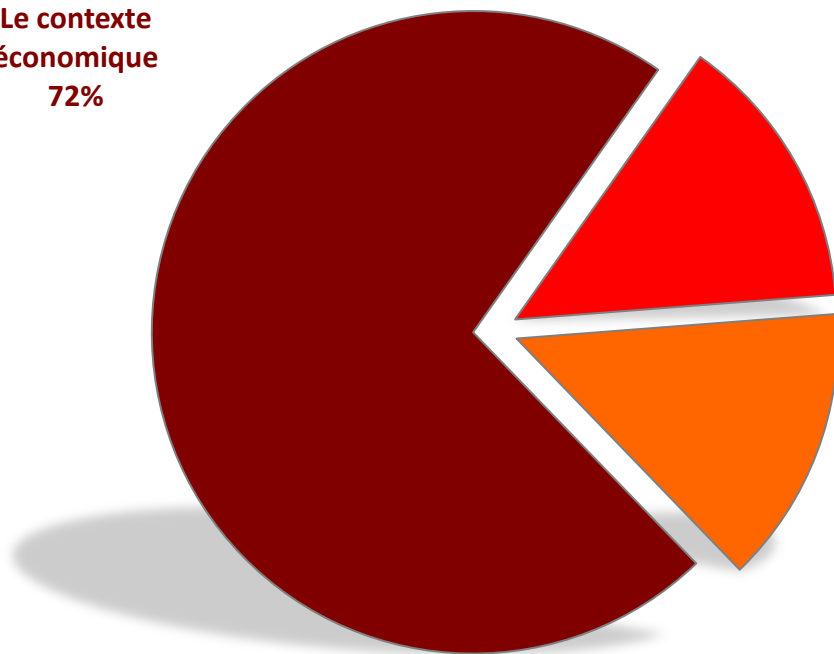
(*) En octobre 2012, l'intitulé exacte était « Il vaut mieux réaliser un projet immobilier avant la mise en œuvre des mesures annoncées par le gouvernement en matière d'immobilier et de logement ».

Base : personnes estimant la période favorable pour réaliser un projet immobilier, soit 473 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 ?

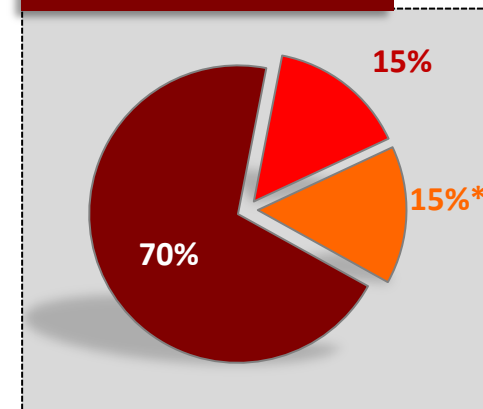
Le contexte
économique
72%



Les conditions
d'emprunt
14%

L'insuffisance des
mesures annoncées
par le gouvernement
en matière
d'immobilier et de
logement pour 2013
14%

Rappel Octobre 2012



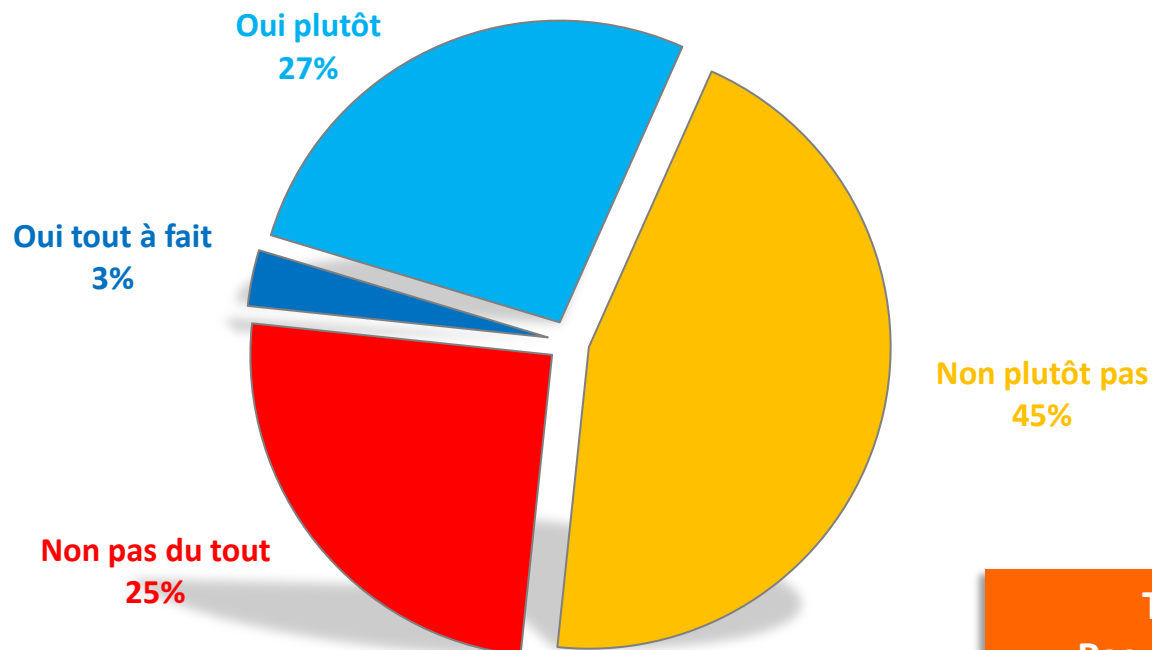
(*) En octobre 2012, l'intitulé exact était : « Il vaut mieux attendre la mise en œuvre des mesures annoncées par le gouvernement en matière d'immobilier et de logement »

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 ?

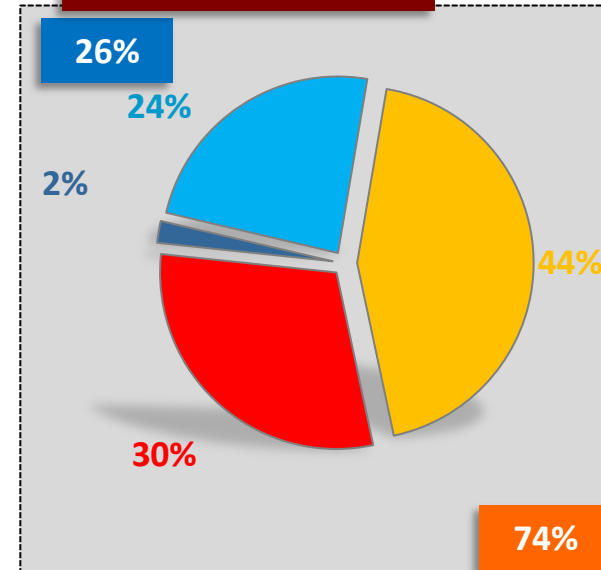
**TOTAL
Confiance
30%**

-
- ▲ Propriétaires bailleurs 40%
 - ▲ Ayant un projet immobilier d'ici à 6 mois 43%
 - ▲ Ayant un projet d'achat 37%



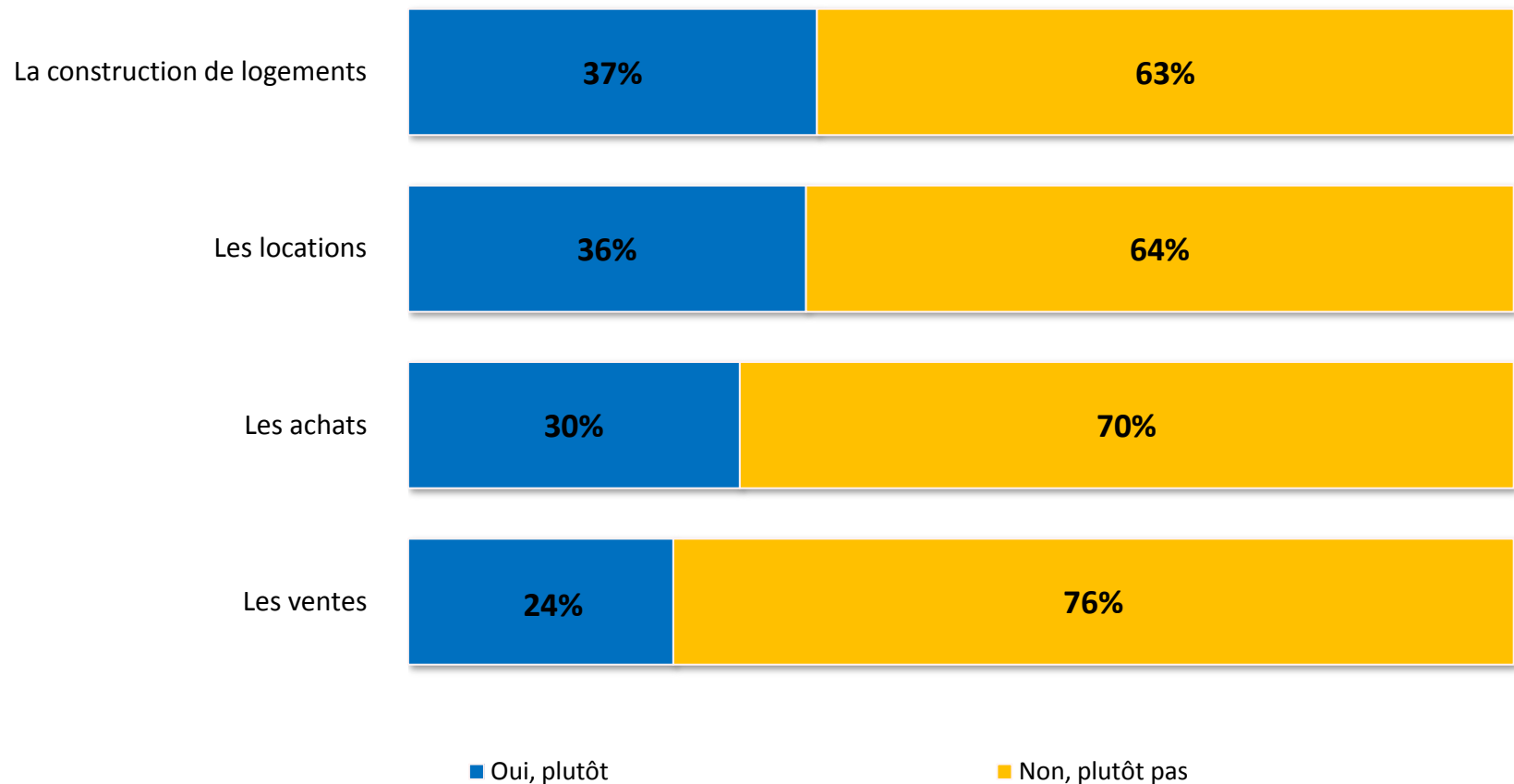
**TOTAL
Pas confiance
70%**

Rappel Octobre 2012



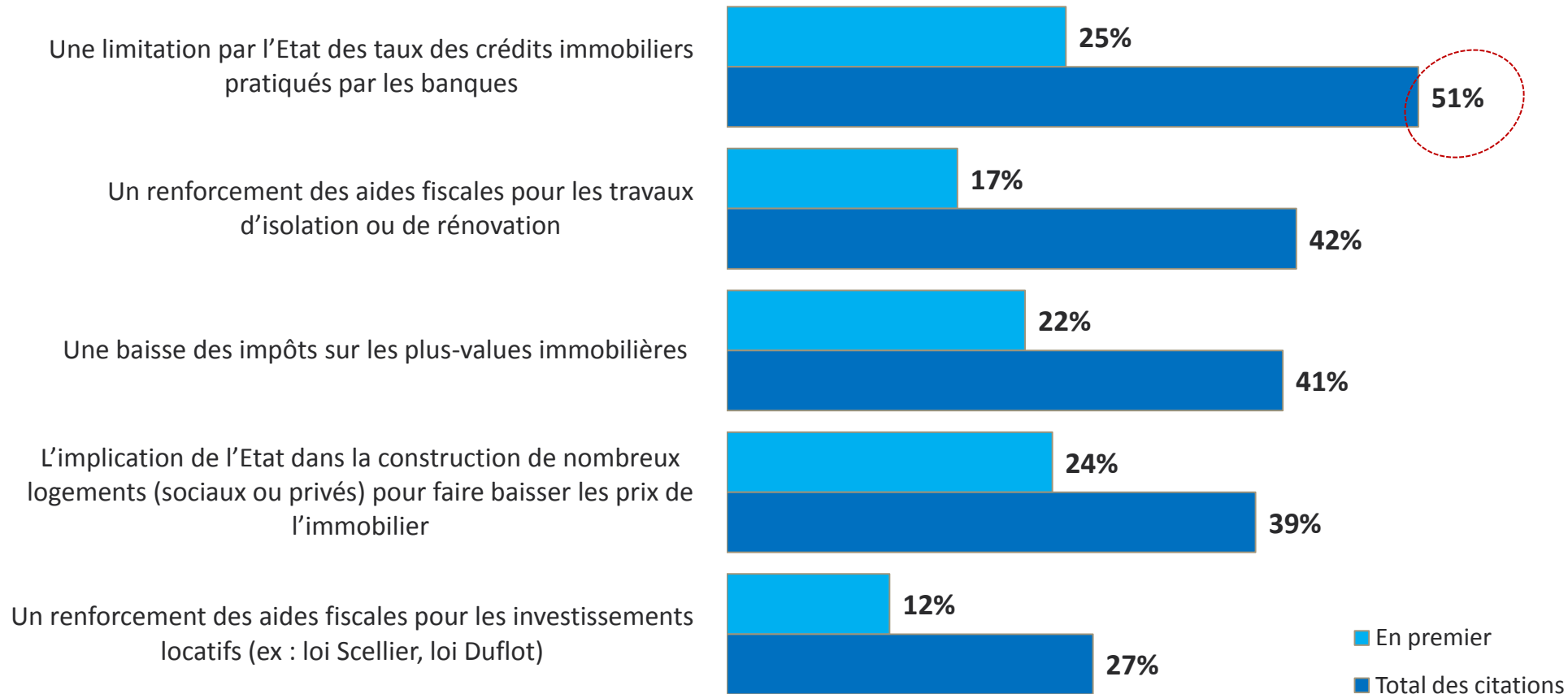
L'efficacité des mesures annoncées par le gouvernement en matière d'immobilier

Question : Plus particulièrement, les mesures annoncées par le gouvernement en matière d'immobilier vous semblent-elles efficaces pour dynamiser... ?



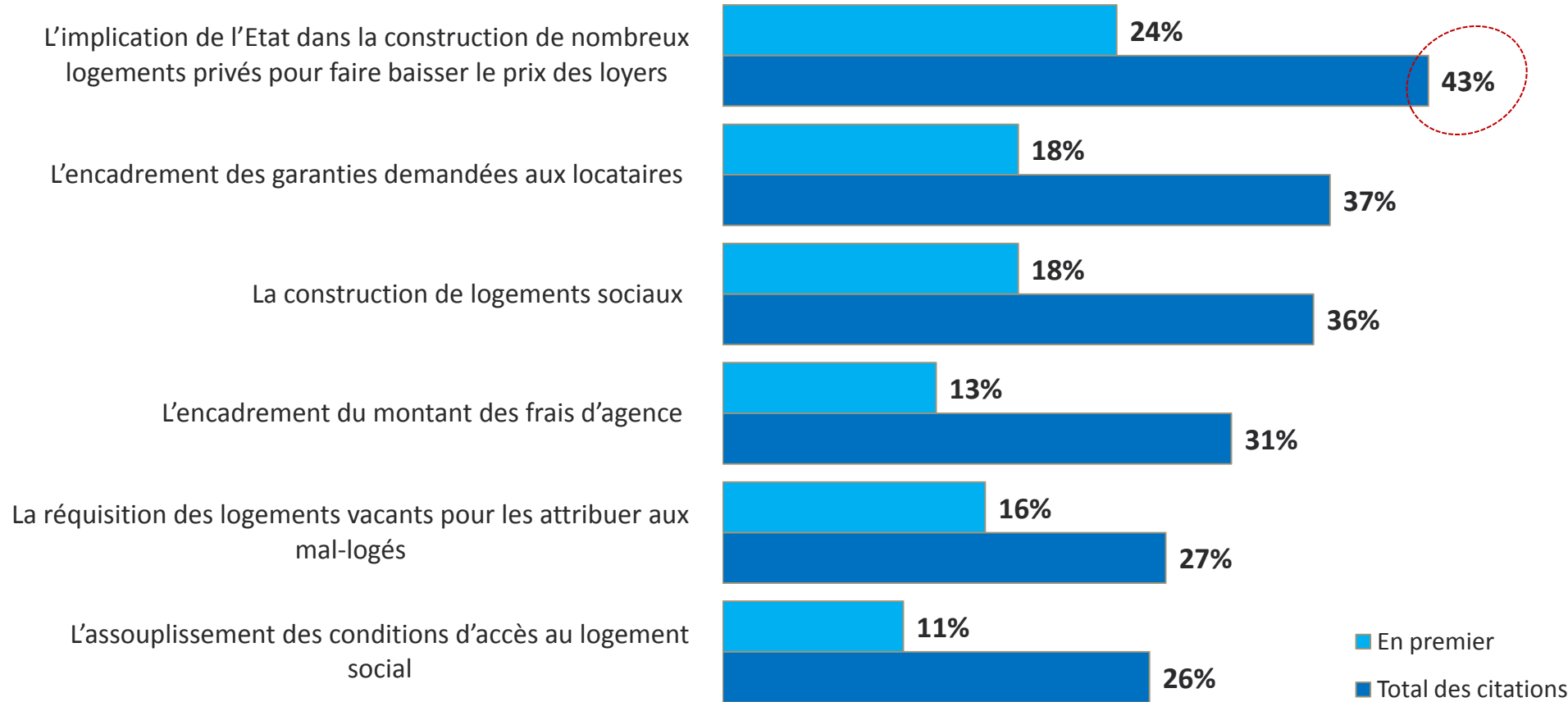
La mesure perçue comme la plus efficace pour favoriser l'accèsion à la propriété

Question : Laquelle des mesures suivantes vous semble la plus efficace pour favoriser l'accèsion à la propriété ? En premier ? En second ?



Base : personnes étant propriétaires ou ayant un projet d'achat immobilier, soit 725 personnes .

Question : Laquelle des mesures suivantes vous semble la plus efficace pour améliorer l'accès à la location ? En premier ? En second ?



Base : aux personnes locataires, soit 315 personnes.



3 | Les principaux enseignements



Des projets immobiliers à leur plus bas niveau depuis 18 mois

- **Les intentions de projet immobilier demeurent à leur plus bas niveau depuis septembre 2011 : 27% des Français** déclarent avoir un projet immobilier d'ici à 2 ans et seuls 5% comptent le réaliser d'ici à 6 mois. Les intentions d'achat prédominent toujours largement sur celles de location ou de changement de location (87% contre 13%).

L'investissement locatif : une pratique minoritaire mais en légère progression

- **Le souhait de changer de résidence principale constitue de loin la principale motivation du projet (52%).** L'investissement en vue de louer le bien (23%), l'acquisition d'une résidence secondaire (10%) ou bien encore l'achat à destination d'un membre de la famille (10%) constituent des motifs d'ordre secondaire. Cependant, **la part des projets d'achat à but d'investissement locatif connaît, depuis janvier 2012, une certaine progression (23%, +7 points en 1 an) et concerne même 35% des personnes étant d'ores et déjà propriétaires de leur logement.**
- **Le recours aux dispositifs d'aide fiscale s'avère peu répandu auprès des personnes ayant un projet d'achat à but locatif : 70% d'entre elles** envisagent de réaliser leur projet sans y recourir. **Toutefois, le dispositif Duflot, lancé récemment, connaît un certain succès : il emporte la** préférence de 17% des futurs investisseurs à but locatif contre 11% pour le Censi Bouvard et 2% pour la défiscalisation dans les DOM-TOM.
- Toutefois, en dépit de ce léger sursaut des investissements locatifs, **le statut de propriétaire et donc le projet d'achat immobilier continuent de s'inscrire dans une démarche bien plus souvent patrimoniale** (constitution d'un patrimoine à transmettre 30%, investissement pour la retraite 29%) **et chargée d'affect** (un accomplissement et le signe d'un certain statut social 28%) que dans une pure logique financière (investissement locatif pour s'assurer un revenu complémentaire 7% , opération purement financière en vue de dégager une plus value 6%).

Les trois quarts des achats se feront en province

- Le faible attrait pour la défiscalisation dans les DOM-TOM évoqué précédemment renvoie plus généralement à la rareté des projets d'achat à l'étranger (tous pays confondus) : seuls 5% des achats auront lieu hors de l'hexagone. **De fait, les ¾ des acheteurs recherchent un bien en province** et la part des futurs acheteurs en Ile de France (19%) reste en cohérence avec le poids réel de la population francilienne (18,5%). Néanmoins, comme en octobre 2012, près de 3 Franciliens sur 10 souhaitent acquérir un bien en province, cela pouvant recouvrir aussi bien un souhait de déménagement, l'acquisition d'une résidence secondaire ou bien encore un achat à but locatif.

Une rétractation de la demande pour les maisons

- Si, dans le détail, les maisons anciennes demeurent le bien de prédilection pour les Français ayant un projet immobilier (26%), cette nouvelle vague du baromètre laisse à voir un mouvement de convergence entre la demande de maisons (41%, -7 points par rapport à octobre) et la demande d'appartements (36%, +6 points).
- **L'attrait pour le neuf**, dont on note qu'il reste supplanté par le goût pour l'ancien (34% contre 43%), **s'inscrit le plus souvent dans des considérations liées à l'occupation du bien en tant que lieu de vie** (plus confortables : 25% , mieux isolés : 20%). Les aspects relatifs à l'opération financière en tant que telle (possibilité de défiscaliser sur le neuf : 13%, meilleure valeur de revente : 11%, aides de l'Etat : 9%) ainsi que l'enjeu environnemental (12%) ne participent que de manière secondaire à la préférence pour un bien neuf. Ceci est d'ailleurs en cohérence avec la nature majoritaire des projets immobiliers (changement de résidence principale et non pas strict acte d'investissement).
- Par ailleurs, 57% des achats de maisons neuves prendront la forme d'une construction (43% pour l'achat clé en main « terrain + maison »).

La classe du DPE, un critère de choix important

- Quel que soit le type de projet immobilier, **la classe du DPE affichée constitue un critère de choix potentiellement important (77%)**. Cela témoigne certes de la prise de conscience environnementale (dont témoignent nombre d'études d'opinion) mais également, dans un contexte de forte augmentation des prix de l'énergie, du fait que ce poste budétaire s'impose désormais comme une variable pouvant influencer les choix.

Un budget d'achat et un apport en net recul

- Par rapport à octobre 2012, **le budget moyen que les acheteurs envisagent de consacrer à l'achat connaît un recul de plus de 10%**. Il est désormais d'environ 192 000€ contre 213 000€ en octobre 2012. Et, dans le détail, seul le budget dédié à un achat d'appartement neuf se maintient. De la même manière, le montant de l'apport s'avère lui aussi en baisse : 83 000 € en moyenne (contre près de 93 000 € au mois d'octobre). Si l'on ramène le montant de l'apport au montant du budget, leur baisse conjointe permet au niveau de l'apport de se maintenir en termes de pourcentage (39% contre 36% en octobre).
- **Tout porte ainsi à croire que les futurs acheteurs préfèrent réduire l'ampleur de leur projet : par rapport à la vague précédente, ils optent ainsi davantage pour un appartement et présentent un budget et un apport réduits.** Cela peut s'expliquer tant par une baisse réelle de leurs capacités financières que par une attitude de prudence dans un contexte où la situation économique demeure perturbée et le marché immobilier morose.

Le manque de moyens, principal motif de l'absence de projet d'achat

- De fait, 48% des non propriétaires n'ayant pas de projet d'achat évoquent leur manque de moyens financiers. Plus largement, parmi les personnes n'ayant pas de projet d'achat, qu'elles soient déjà propriétaires ou non, une importante rentrée d'argent prévaut largement sur les autres motifs à même de leur donner envie d'acheter un bien. Cette variable domine notamment les aspects intrinsèques au marché immobilier (baisse des prix : 13%, nouveaux dispositifs légaux et fiscaux : 5% , conditions de crédit plus favorables : 1%).
- Si 55% des non propriétaires n'ayant pour l'heure pas de projet d'achat (pour mémoire : 28% des Français) estiment qu'ils auront un jour les moyens de devenir propriétaires, **plus d'un tiers d'entre eux (36%) se montrent pessimistes et considèrent que le statut de propriétaire leur restera inaccessible.** Ce dernier apparaît d'ailleurs comme un objectif largement partagé par les Français : seuls 9% des non propriétaires n'ayant pas de projet d'achat ne souhaite pas le devenir à terme (soit 2,5% de la population française dans son ensemble).

4% des Français se sont vus refuser un crédit immobilier en 2012

- Ce score marginal de 4% recouvre toutefois des réalités variées. Les refus de crédit immobilier sont d'autant plus fréquents que le projet immobilier est imminent : 13% des personnes ayant un projet à 6 mois ont ainsi essuyé un refus de la part de leur banque.

Une amélioration sensible du moral des Français en matière d'immobilier

- Alors même que les intentions d'achat et le budget dédié sont au plus bas, **le jugement des Français quant au contexte immobilier s'améliore très fortement. Ils sont désormais 47% à le qualifier de favorable contre 29% en octobre 2012**, soit une proportion inégalée depuis la mise en place de ce baromètre. Cette embellie reste néanmoins à nuancer : 53% des Français jugent toujours le contexte immobilier défavorable.

Dans le détail, les conditions d'emprunt sont le plus souvent (61%) à l'origine de ces jugements favorables, loin devant le contexte économique (30%) et la mise en application des mesures annoncées par le gouvernement (9%). De fait, **les mesures du gouvernement ne semblent que faiblement participer à cette amélioration du moral des Français : ils ne sont que 30% (en légère hausse : + 4 points) à leur faire confiance** pour améliorer la situation du marché immobilier et du logement. De quelle que nature qu'elles soient, ces mesures peinent en effet à convaincre de leur efficacité, qu'il s'agisse de la construction de logements (37%), de leur impact sur les locations (36%), sur les achats (30%) ou bien encore sur les ventes (24%).

Les jugements négatifs à l'égard du contexte immobilier se nourrissent quant à eux d'inquiétudes massives à l'égard du contexte économique de manière générale (72%) : en dépit d'une plus grande stabilité tant monétaire que bancaire, la situation économique du pays suscite toujours des craintes qui sont certainement de nature à freiner les projets immobiliers.

Une régulation attendue de la part de l'Etat, hors de ses leviers d'intervention traditionnels que sont la fiscalité et le logement social

- **En vue de faciliter l'accèsion à la propriété, les Français propriétaires ou en ayant le projet misent avant tout sur une pression de l'Etat sur les banques afin de limiter les taux de crédit (51%).** D'autres leviers sont également jugés efficaces : aides fiscales pour les travaux d'isolation et rénovation (42%), baisse des impôts sur les plus values (41%), implication de l'Etat dans la construction de logements pour faire baisser les prix (39%). En revanche, le principe d'un renforcement des aides fiscales pour l'investissement locatif peine davantage à convaincre de son efficacité (27%), certainement parce qu'elles ne concernent qu'une minorité d'acheteurs, a fortiori parmi les candidats à la primo-accession.
- **En ce qui concerne le marché locatif, l'intervention de l'Etat est particulièrement attendue sur le marché privé.** La construction de logements privés (43%) est ainsi jugée plus efficace que celle de logements sociaux (36%) qui, par nature, ne concernent qu'une minorité des candidats à la location. Autre illustration : une baisse des coûts d'entrée dans le parc privé, via un encadrement des garanties demandées (37%) et des frais d'agence (31%), revêt aux yeux des Français une plus grande efficacité qu'un assouplissement des conditions d'accès au parc social (26%), que l'ont sait actuellement saturé.