

ifop



Le baromètre des intentions d'achat immobilier

N° 19234

Vos contacts Ifop :

Fabienne Gomant

fabienne.gomant@ifop.com

Cécile Lacroix-Lanoë

cecile.lacroix-lanoë@ifop.com

Septembre 2011

1 | La méthodologie



Étude réalisée pour : **EXPLORIMMO**

Échantillon : Echantillon de **2003** 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 26 au 31 août 2011



2 | Les résultats de l'étude

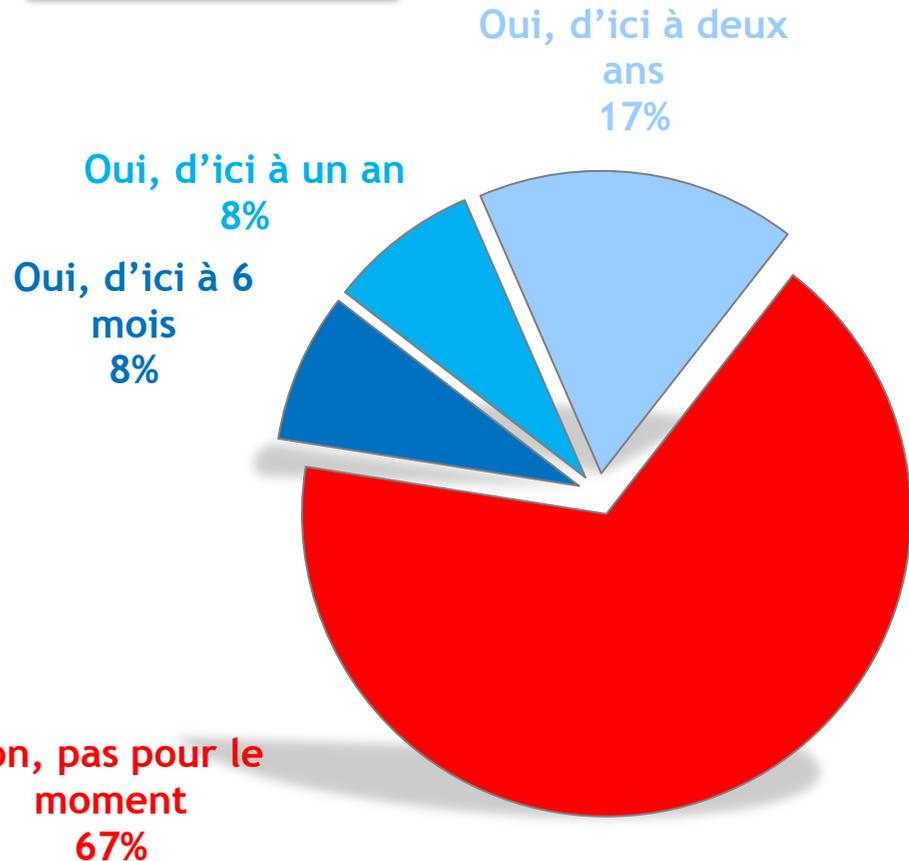


A | Le projet immobilier

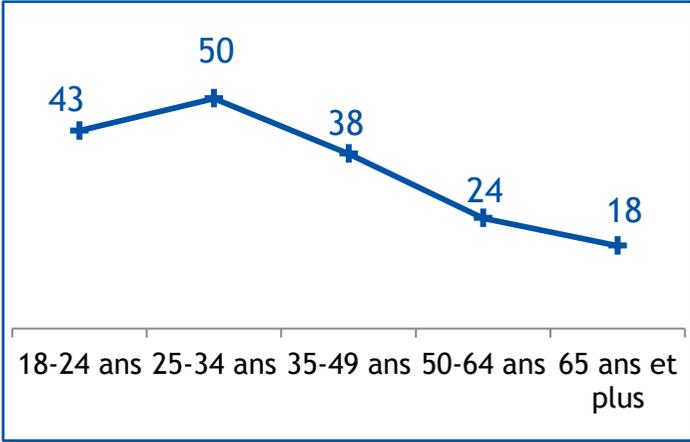


Question : Vous personnellement, avez-vous l'intention de réaliser un projet immobilier ?

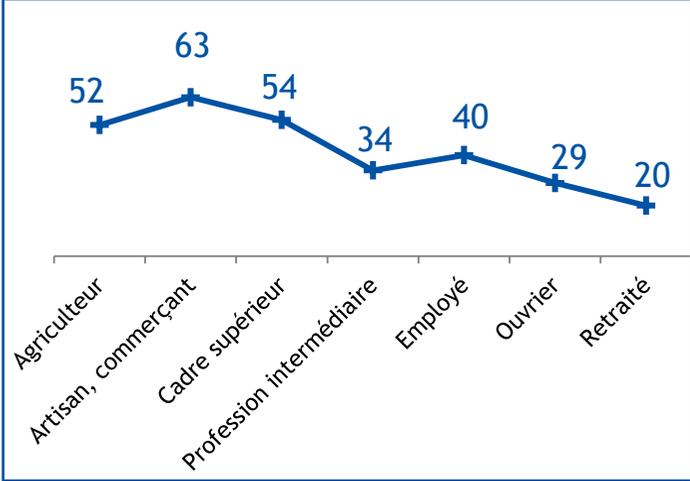
TOTAL Oui
33%



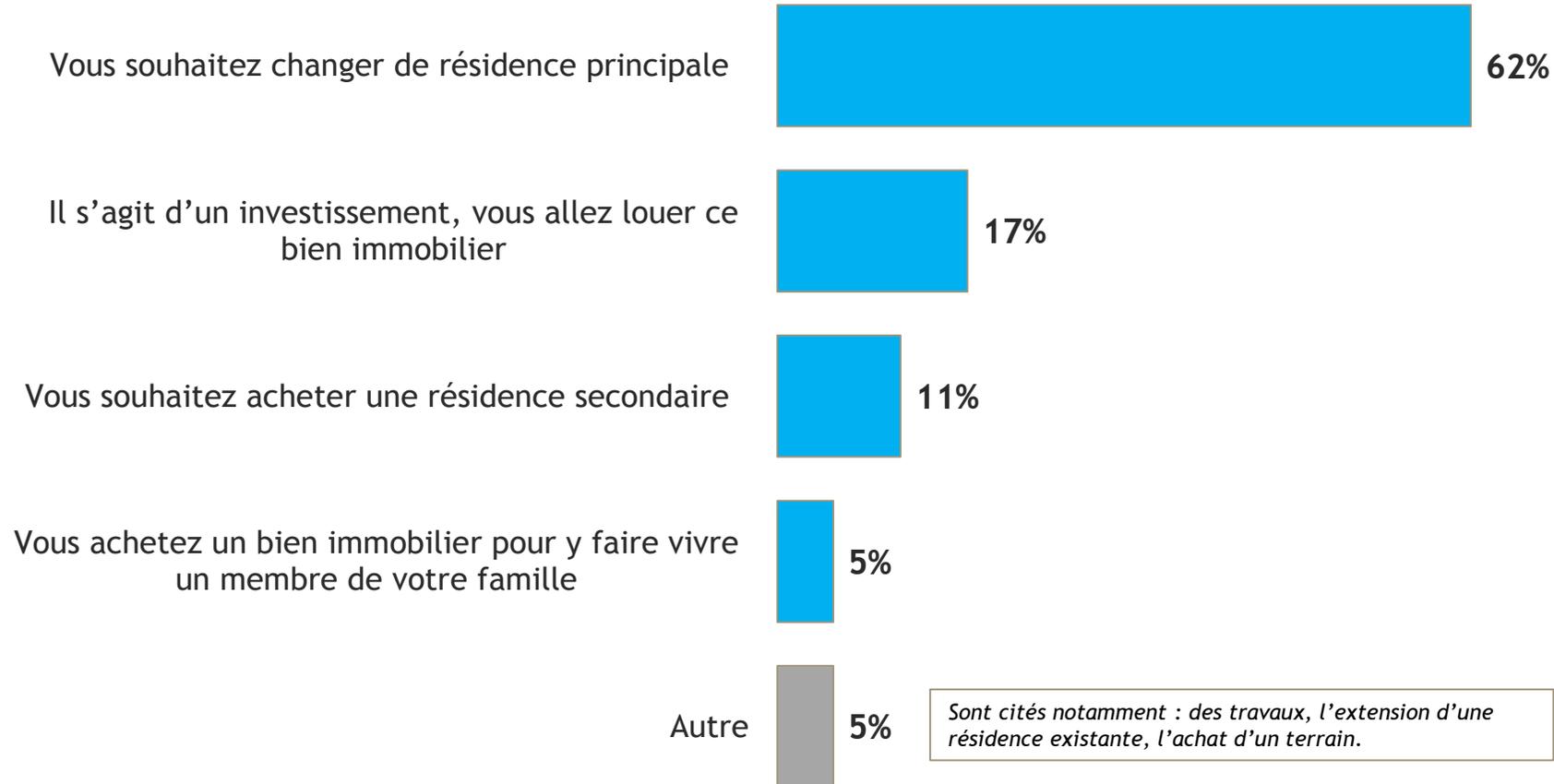
Selon l'âge



Selon la catégorie socioprofessionnelle



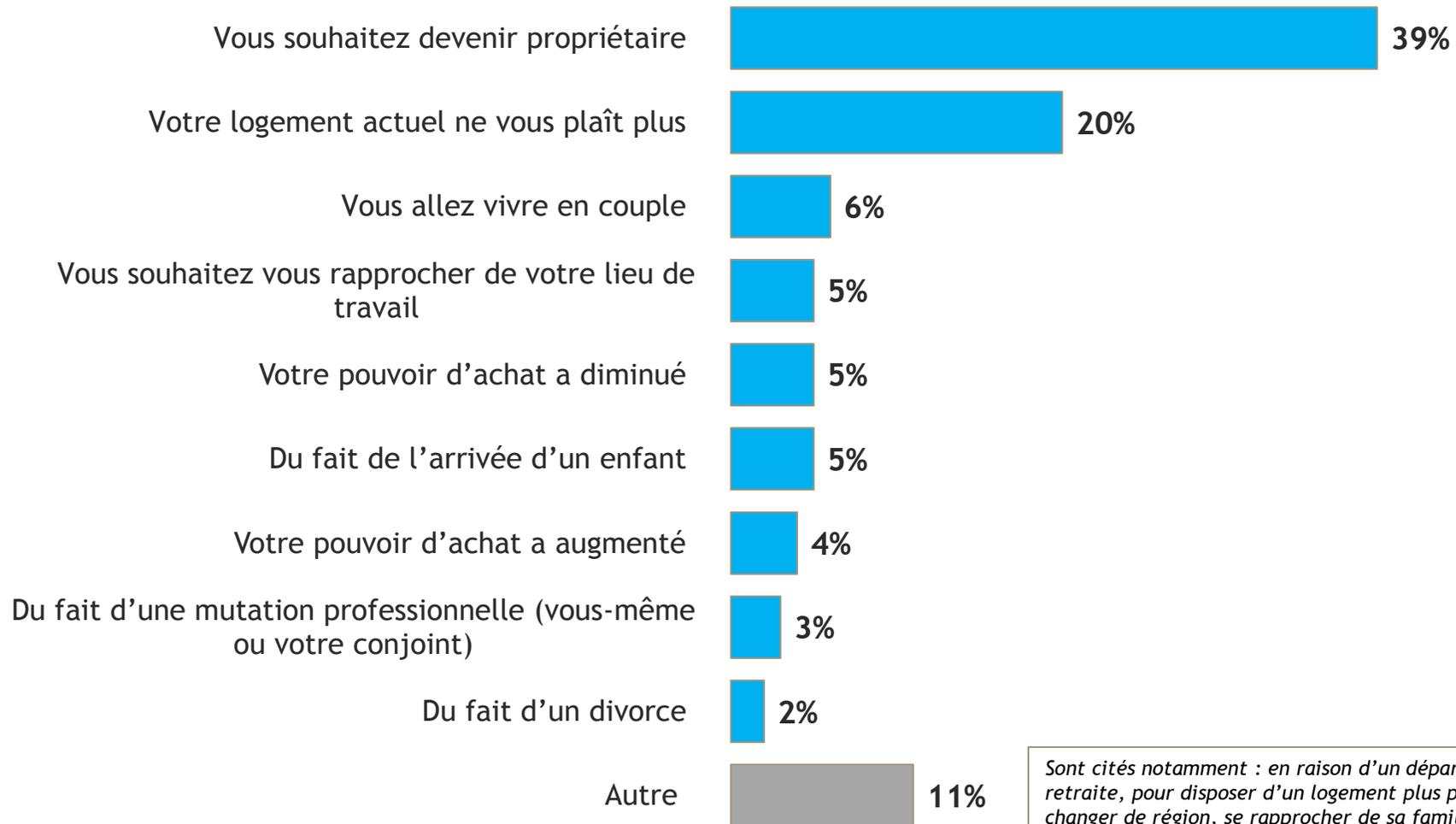
Question : Dans quel but souhaitez-vous réaliser ce projet immobilier ?



Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de réaliser un projet immobilier, soit 637 personnes.



Question : Pour quelle raison principale allez-vous changer de résidence principale ?

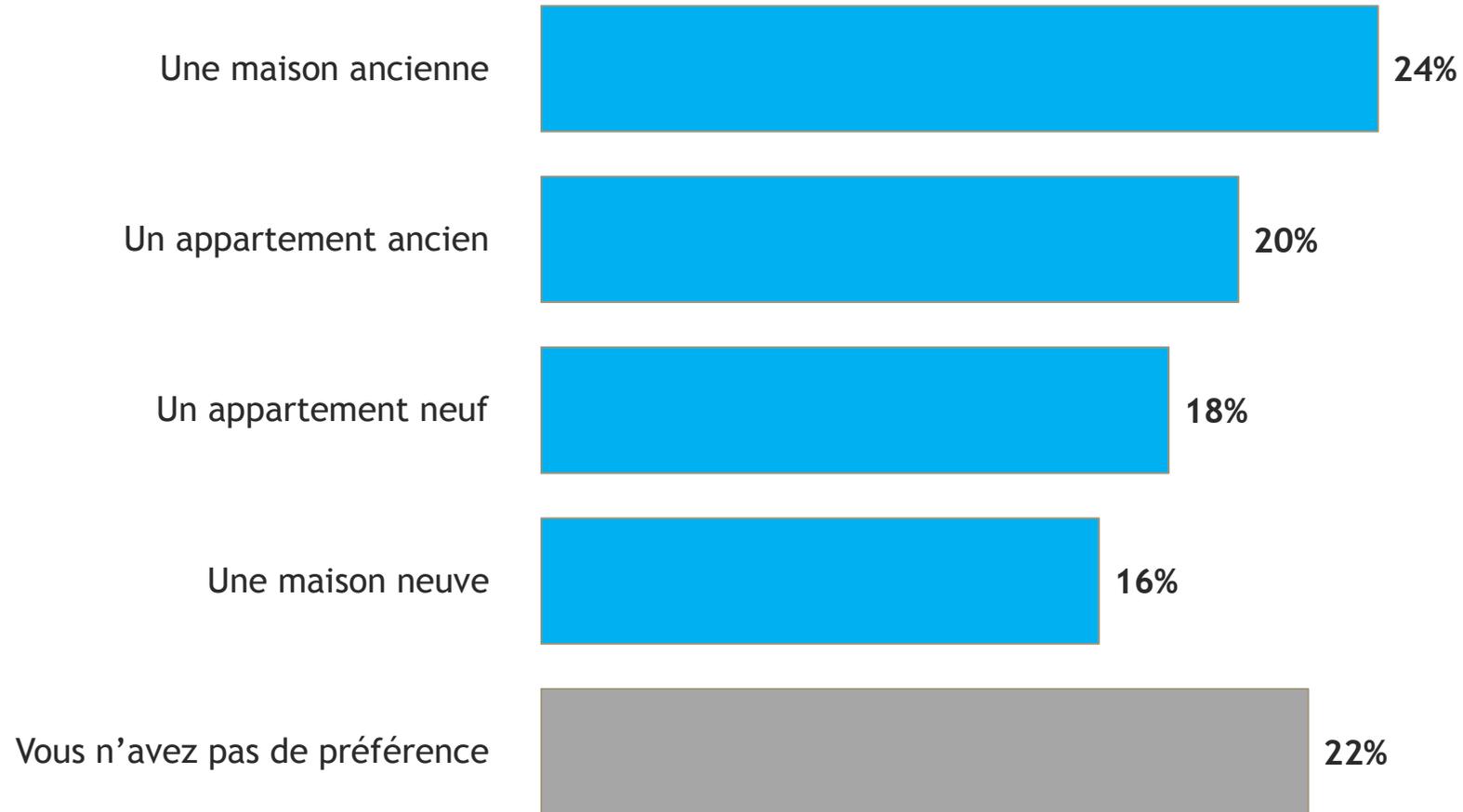


Sont cités notamment : en raison d'un départ à la retraite, pour disposer d'un logement plus petit/grand, changer de région, se rapprocher de sa famille.

Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de changer de résidence principale, soit 386 personnes.



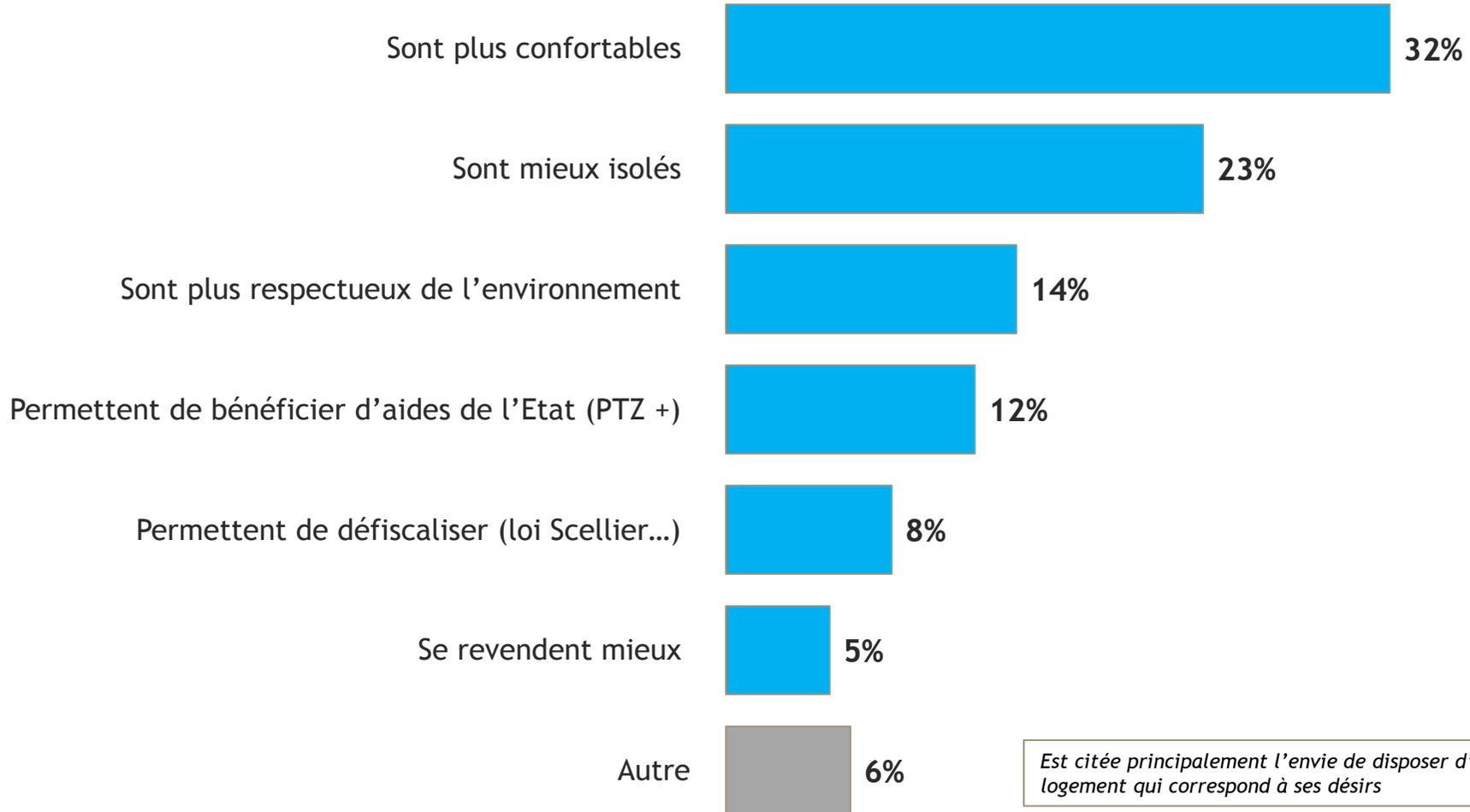
Question : Quel type de bien recherchez-vous ?



Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de réaliser un projet immobilier, soit 637 personnes.



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

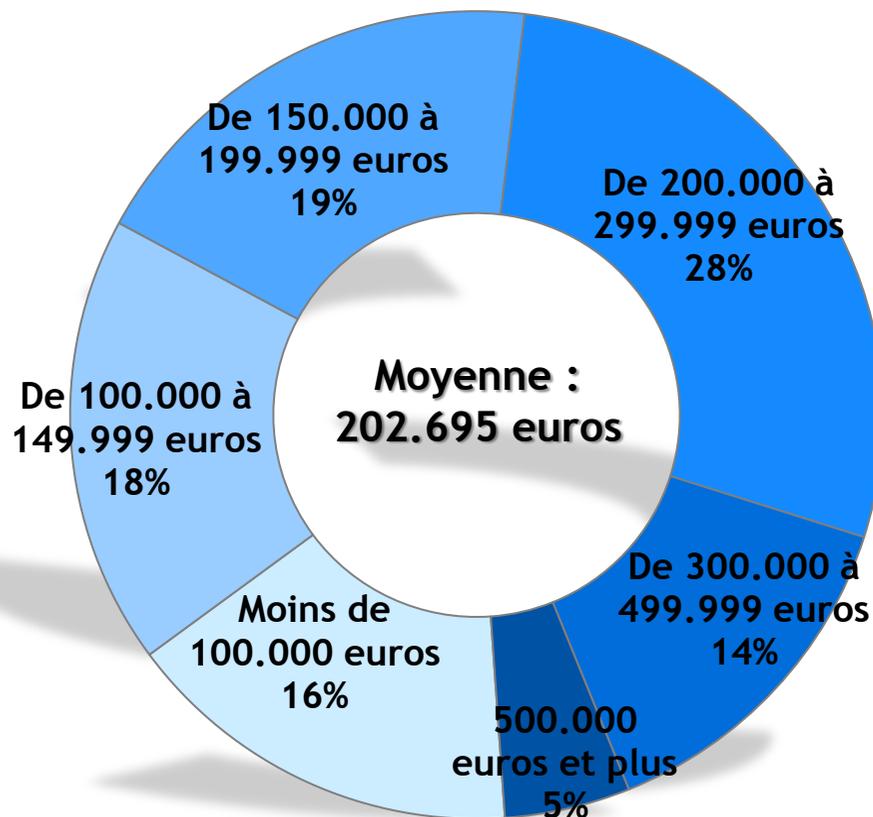


Base : personnes ayant déclaré rechercher un bien neuf, soit 213 personnes.



Question : Quel budget, approximatif, envisagez-vous de consacrer à l'achat de votre bien immobilier ?

Question ouverte - Réponses non suggérées



Budget moyen selon le type de bien

Maison neuve	231 598 €
Maison ancienne	196 913 €
Appartement neuf	196 070 €
Appartement ancien	185 111 €

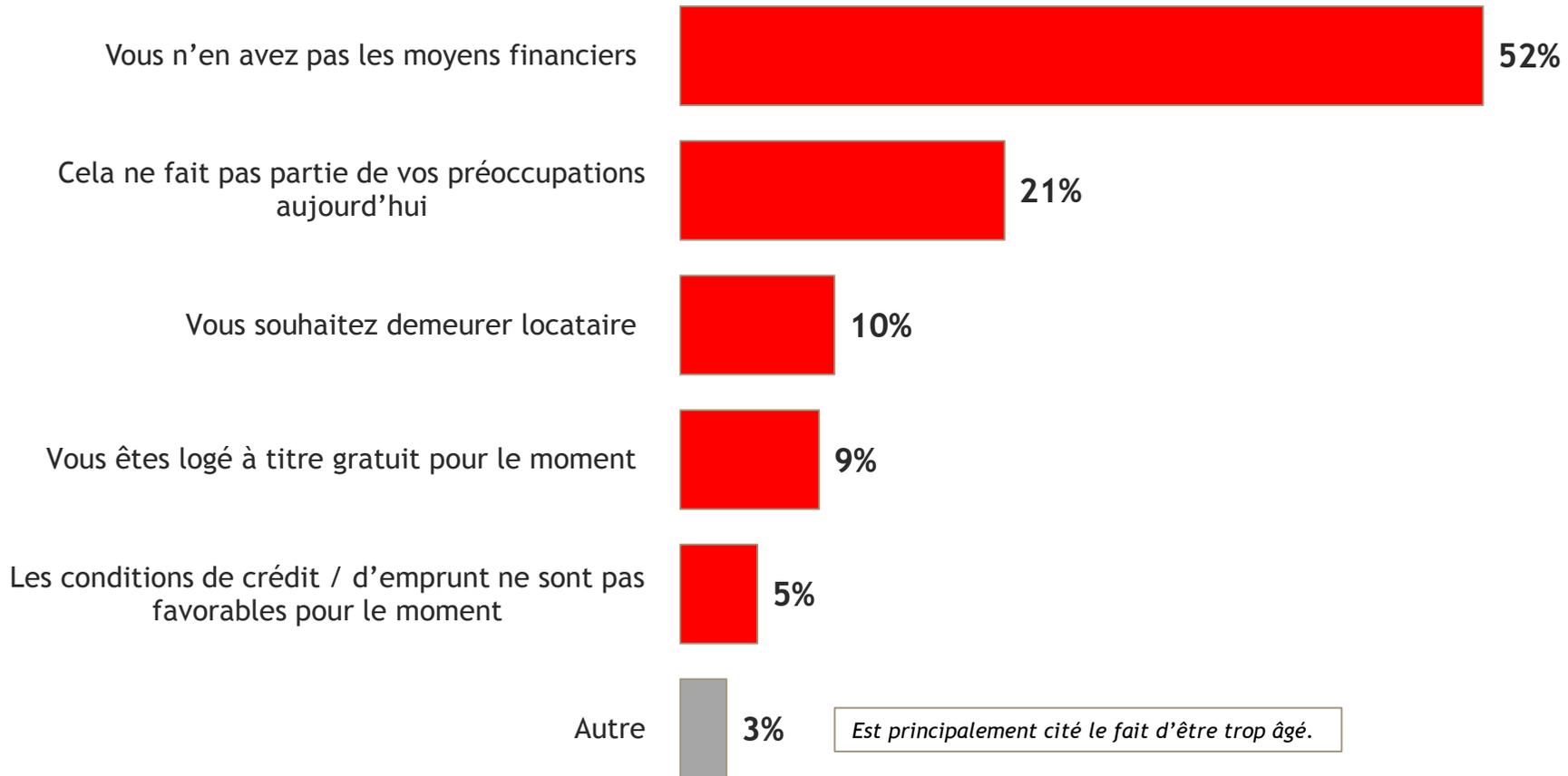
Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de réaliser un des projets immobiliers suivants : changement de résidence principale, acheter une résidence secondaire, achat d'un bien immobilier pour louer, acheter un bien immobilier pour y faire vivre un membre de sa famille, soit 605 personnes.



B | Les freins à l'investissement immobilier



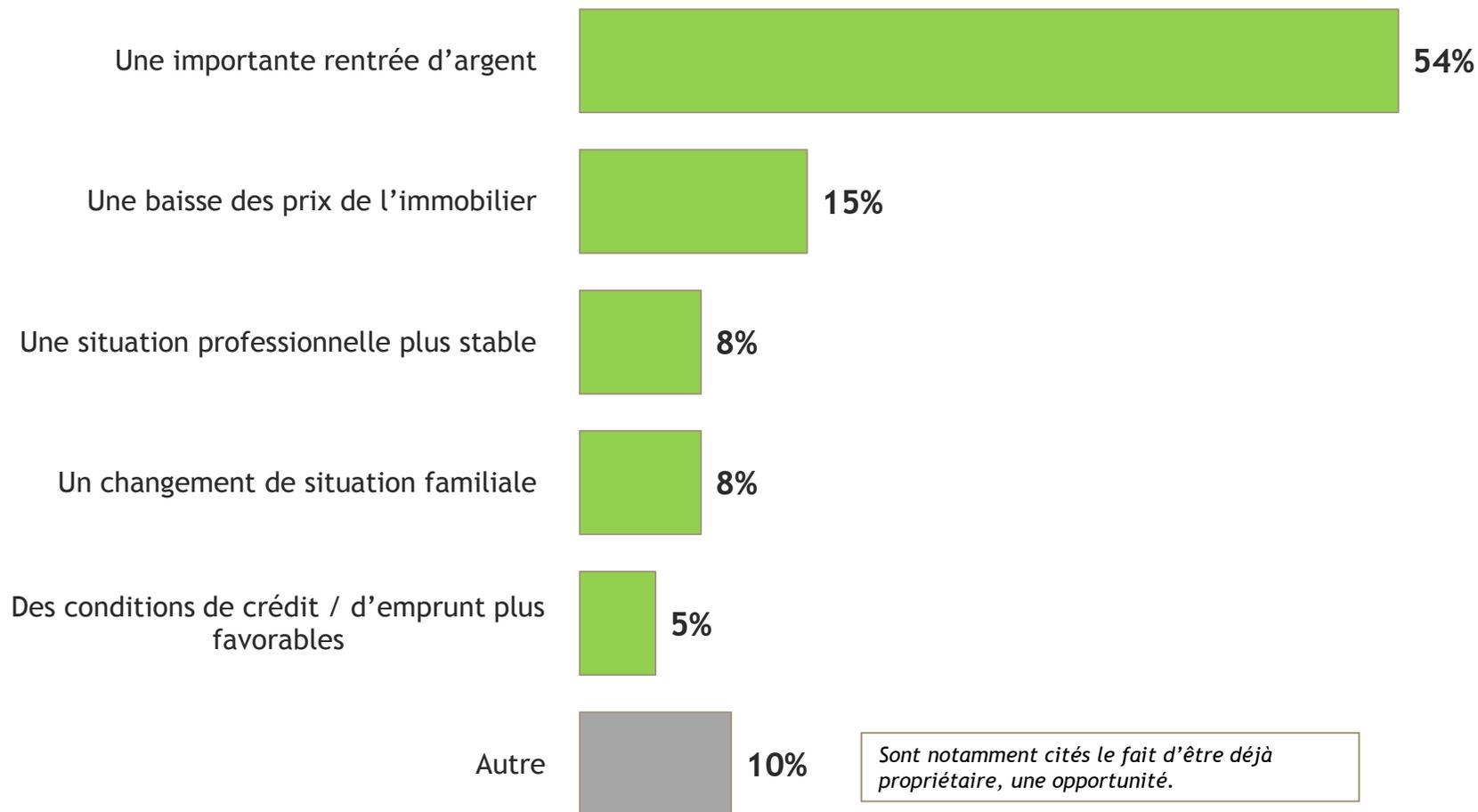
Question : Pour quelle raison principale ne souhaitez-vous pas devenir propriétaire ?



Base : personnes ayant déclaré être locataire ou logée gratuitement et ne pas avoir de projet immobilier, soit 454 personnes.



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



Sont notamment cités le fait d'être déjà propriétaire, une opportunité.

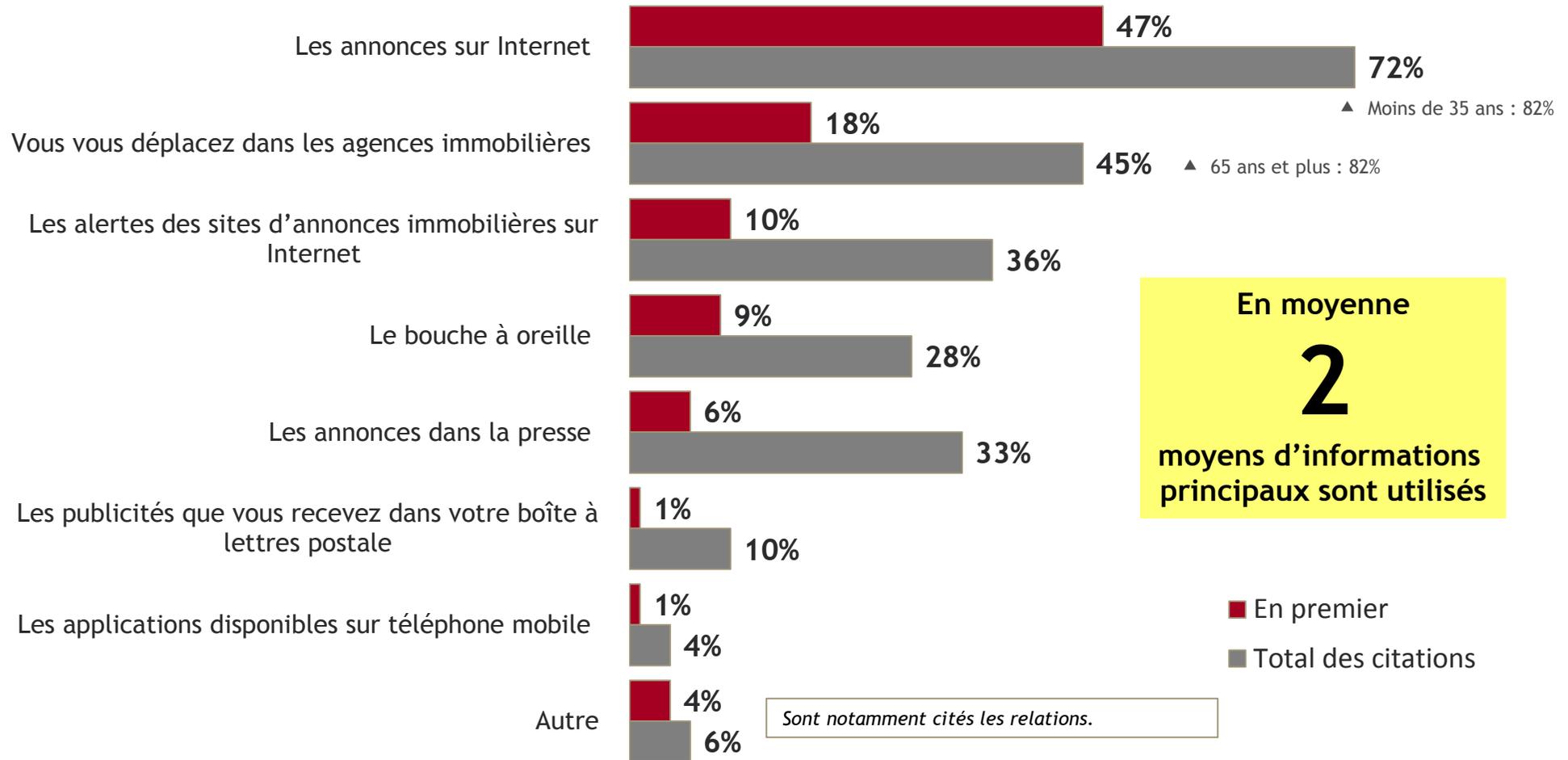
Base : personnes ayant déclaré ne pas avoir de projet immobilier, soit 1366 personnes.



C | Les moyens utilisés pour mener à bien une recherche immobilière



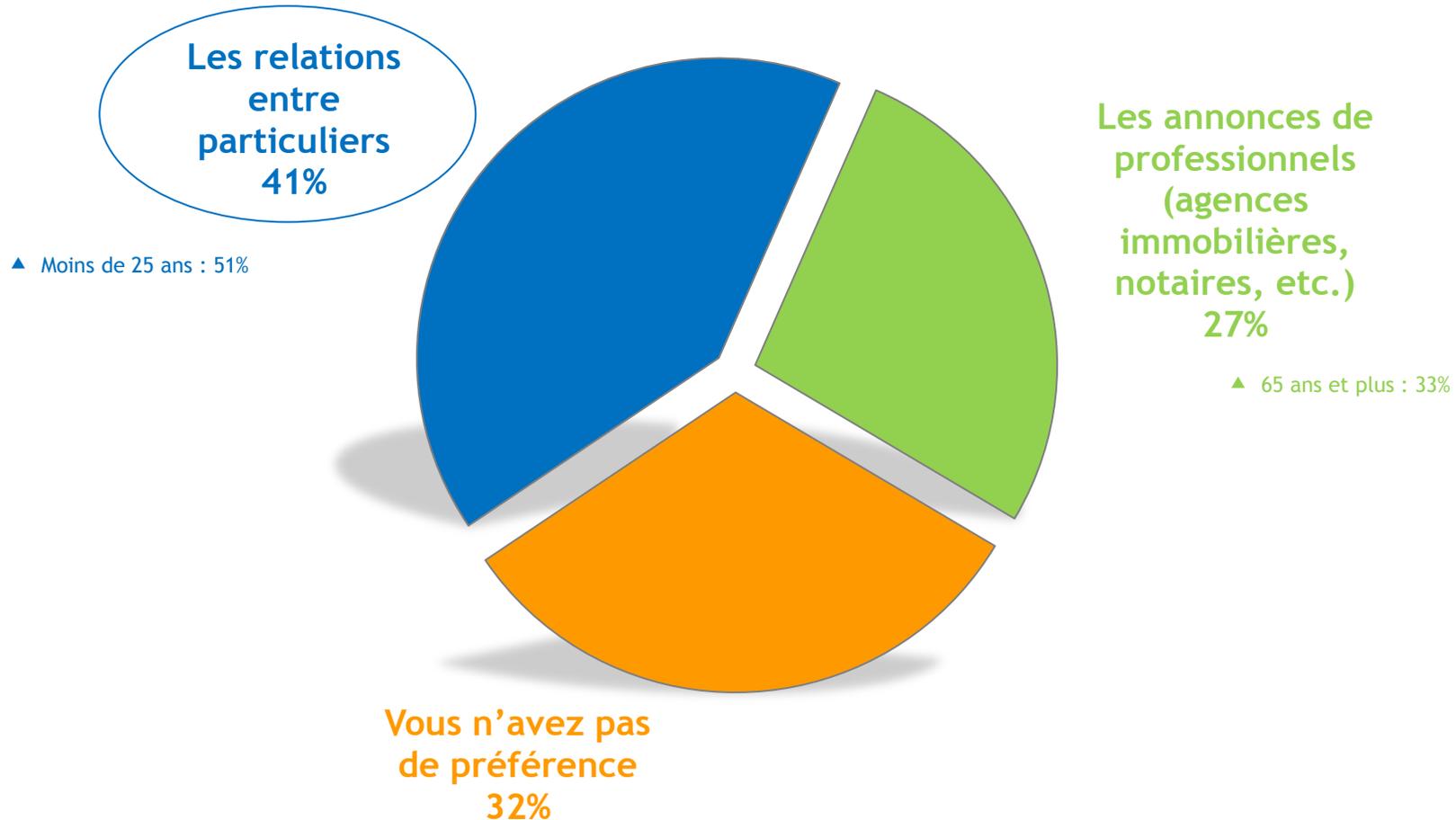
Question : Quels moyens principaux utilisez-vous pour trouver votre bien immobilier ?



Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de réaliser un projet immobilier, soit 637 personnes.



Question : Et privilégiez-vous... ?



Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de réaliser un projet immobilier, soit 637 personnes.



D | Les perceptions sur l'évolution du marché



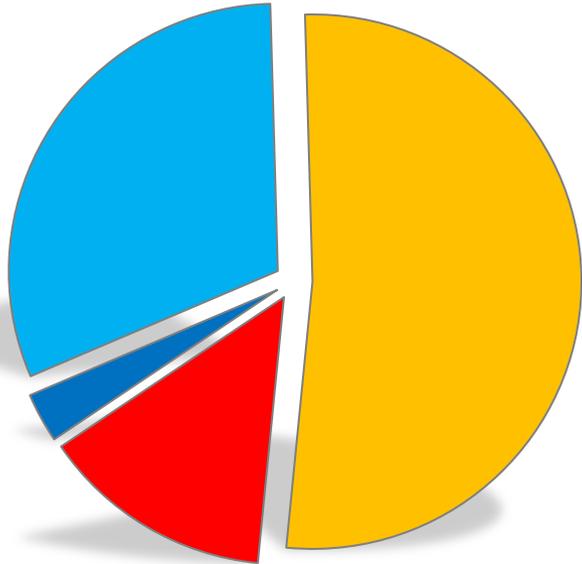
Question : Diriez-vous que la période actuelle est très favorable, plutôt favorable, plutôt défavorable ou très défavorable pour réaliser un projet immobilier ?

TOTAL Favorable 34%

- ▲ Moins de 35 ans : 39%
- ▲ Artisans, commerçants : 48%
- ▲ Professions libérales, cadres supérieurs : 41%

Plutôt favorable 31%

Très favorable 3%



Très défavorable 14%

Plutôt défavorable 52%

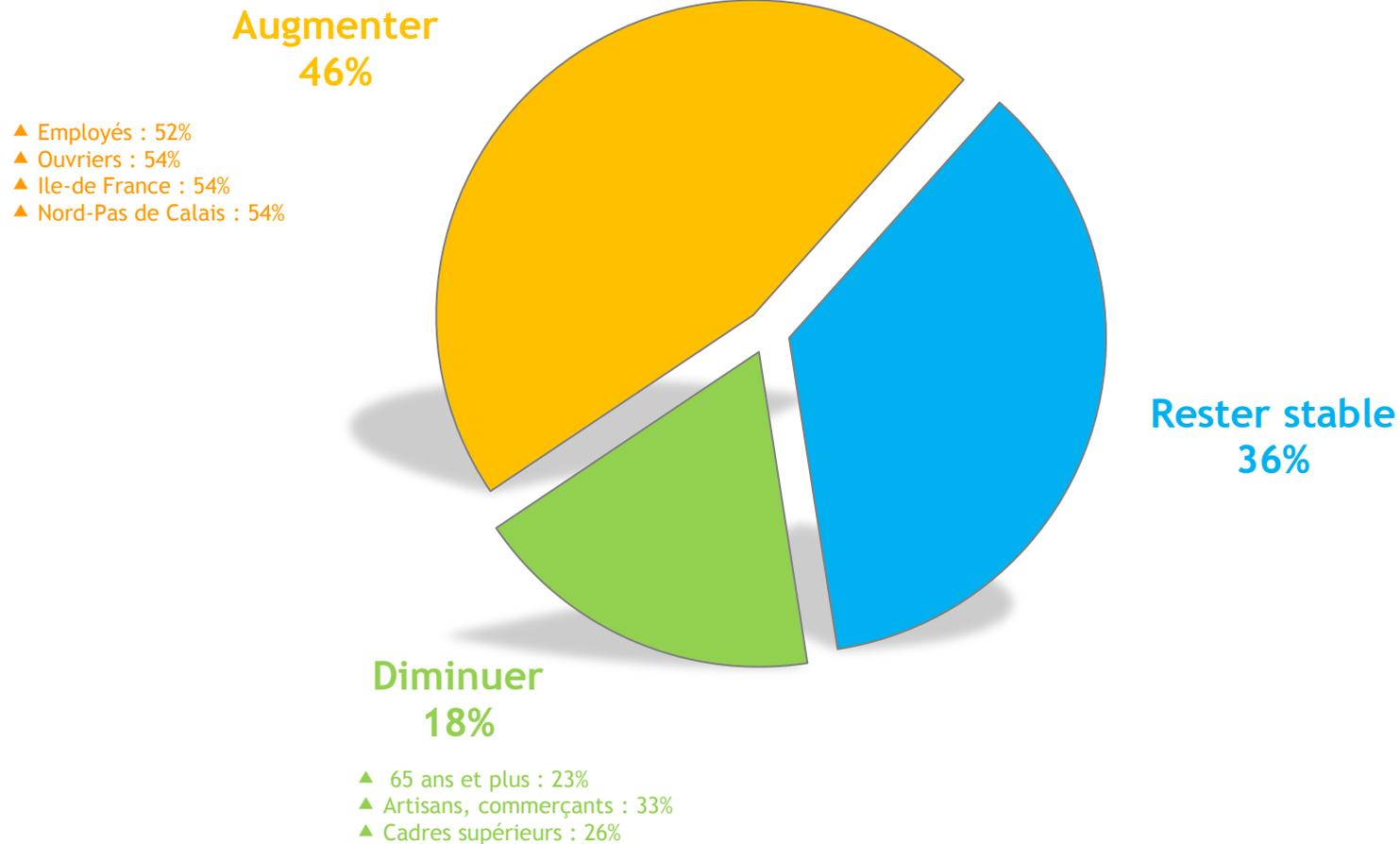
TOTAL Défavorable 66%

- ▲ Ile-de-France : 71%



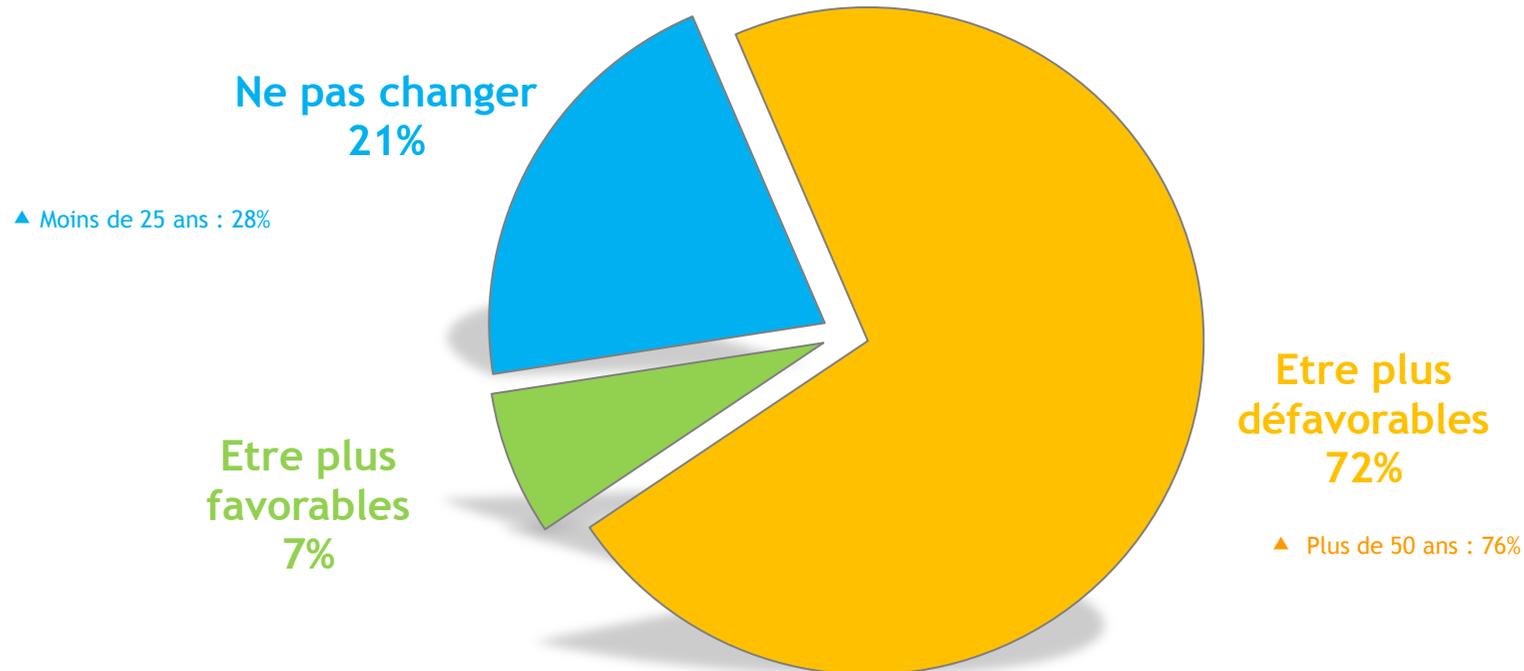
L'anticipation de l'évolution des prix de l'immobilier dans les six prochains mois

Question : Selon vous, les prix de l'immobilier vont-ils, dans les 6 prochains mois... ?



L'anticipation de l'évolution des conditions de crédit dans les six prochains mois

Question : Et selon vous, les conditions de crédit / d'emprunt vont-elles, dans les 6 prochains mois... ?

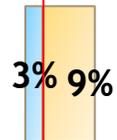
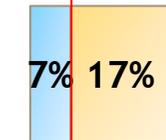
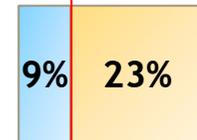
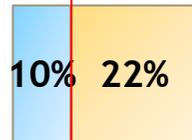


Question : D'après vous, quel est le pourcentage d'évolution des prix de l'immobilier en 2010 dans... ?

L'immobilier ancien en Province

Variations à la baisse

Variations à la hausse



TOTAL

Variation entre 0% et 3%

Variation entre 3% et 5%

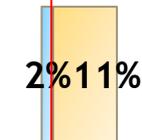
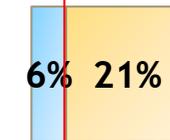
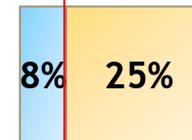
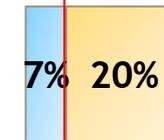
Variation entre 5% et 10%

Variation au-delà de 10%

L'immobilier neuf en Province

Variations à la baisse

Variations à la hausse

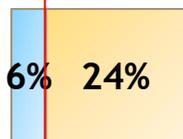
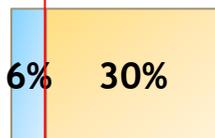
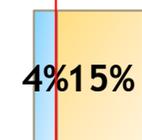
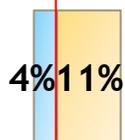
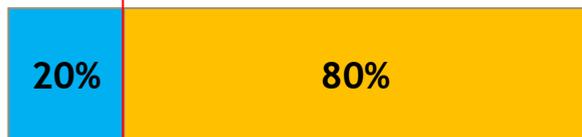


Question : D'après vous, quel est le pourcentage d'évolution des prix de l'immobilier en 2010 dans... ?

L'immobilier ancien à Paris

Variations à la baisse

Variations à la hausse



TOTAL

Variation entre 0% et 3%

Variation entre 3% et 5%

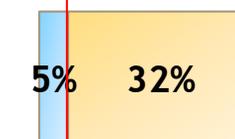
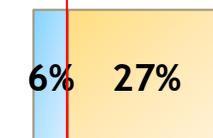
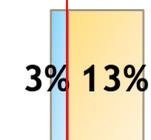
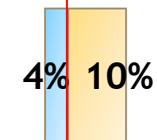
Variation entre 5% et 10%

Variation au-delà de 10%

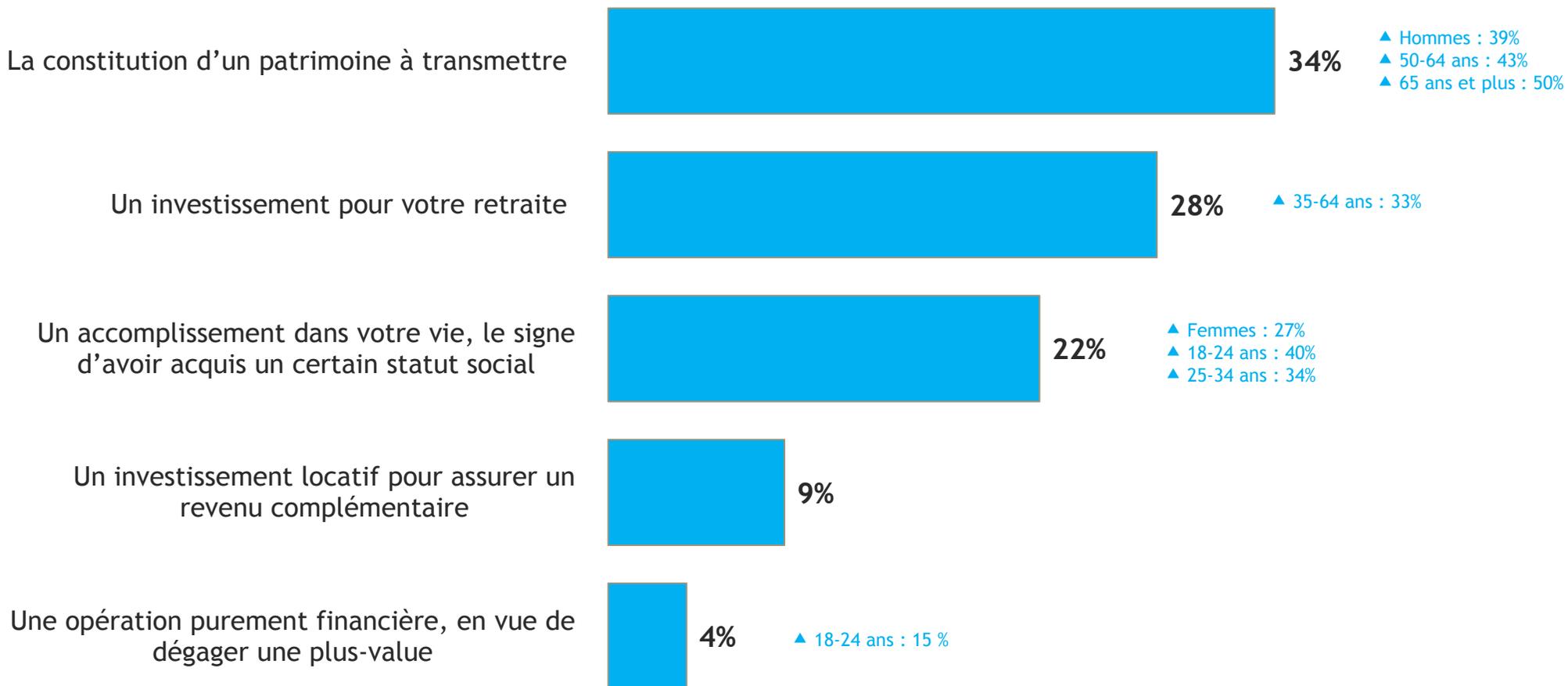
L'immobilier neuf à Paris

Variations à la baisse

Variations à la hausse



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



Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de réaliser un projet immobilier, soit 637 personnes.



E | Les principaux enseignements



Pour les Français, les perspectives sur le marché immobilier sont négatives et ils ne prévoient pas d'amélioration pour les six prochains mois

Seuls un tiers des Français juge le contexte favorable pour réaliser un projet immobilier : 3% l'estiment « très favorable » et 31% « plutôt favorable ». 66% des Français jugent ce contexte défavorable : 52% « plutôt défavorable » et même 14% « très défavorable ».

En outre, l'amélioration positive du marché immobilier peine à être envisagée pour les 6 prochains mois. Le pessimisme prévaut concernant l'évolution des prix des biens : 46% des Français jugent que ces prix vont augmenter. 36% anticipent qu'ils vont rester stables et donc une persistance de prix élevés. Seuls 18% des Français prévoient une diminution des prix de l'immobilier dans les deux trimestres à venir. Les Français se montrent également très négatifs concernant les conditions de crédit et d'emprunt, 72% estimant qu'elles seront encore plus défavorables dans les six prochains mois. 21% jugent qu'elles ne vont pas changer et seuls 7% anticipent une amélioration des taux.

Les Français s'accordent très largement pour reconnaître que les prix de l'immobilier ont augmenté au cours de l'année 2010. C'est pour l'immobilier à Paris que cette perception est la plus répandue, qu'il soit neuf (82%) ou ancien (80%). Les scores sont un peu plus faibles pour la province mais tout de même très forts, 77% des Français estimant que l'immobilier neuf y a augmenté en 2010 et 71% concernant l'immobilier ancien.

En outre, il apparaît que les hausses perçues à Paris se révèlent beaucoup plus fortes en termes de taux qu'en province. En effet, pour la capitale, les taux d'augmentation les plus cités sont compris entre +5% et +20%. Pour la province, les taux les plus cités se situent entre 0% et 10%.



Un tiers des Français a un projet immobilier

33% des Français ont l'intention de réaliser un projet immobilier. Il s'agit souvent d'un projet à long terme. En effet, 8% des Français prévoient un achat immobilier d'ici à 6 mois, 8% d'ici à un an et 17% d'ici à deux ans. L'intention d'acheter un bien varie assez fortement selon l'âge. Ce sont les 25-34 ans qui projettent le plus de devenir propriétaire (50%) alors que les Français les plus âgés, souvent déjà propriétaires de leur résidence principale, sont peu nombreux à avoir un projet immobilier (18% des plus de 65 ans)

Ce projet immobilier concerne avant tout un changement de résidence principale (62%). Seuls 17% des projets sont des investissements en vue d'une location. L'achat d'une résidence secondaire (11%) ou d'un bien pour faire vivre un membre de sa famille (5%) sont très minoritaires.

Les Français changent avant tout de résidence principale pour devenir propriétaire (39%), mais également assez fortement, même si cette raison apparaît plus en retrait, parce que le logement actuel ne plaît plus (20%).

Les personnes ayant un projet immobilier privilégient plutôt l'ancien au neuf (44% contre 34%) et les maisons s'avèrent très légèrement plus recherchées que les appartements (40% contre 38%). Dans le détail, ce sont les maisons anciennes qui sont les plus recherchées (24%), avant les appartements anciens (20%), les appartements neufs (18%) et les maisons neuves (16%).

Les personnes recherchent un bien neuf pour deux raisons principales : d'abord parce qu'ils sont plus confortables (32%), et dans un second temps parce qu'ils sont mieux isolés (23%). Le respect de l'environnement est moins cité (14%). Les différents dispositifs d'incitations financières expliquent également le choix de se tourner vers le neuf même si ces comportements sont très minoritaires : 12% des personnes interrogées citent les aides de l'Etat de type PTZ+ comme principale raison d'acheter un logement neuf et 8% les dispositifs de défiscalisation (loi Scellier par exemple).

Le budget dédié au projet immobilier s'établit en moyenne à environ 200 000 euros. Il varie assez logiquement selon le type de bien. Ainsi, les personnes projetant d'acheter une maison neuve disposent d'un budget prévisionnel de l'ordre de 230 000 euros en moyenne. Les enveloppes moyennes pour l'achat d'une maison ancienne ou d'un appartement neuf sont assez similaires (respectivement 197 000 et 196 000 euros). Pour les appartements anciens, le budget est légèrement moindre (185 000 euros en moyenne).

Le projet immobilier est conditionné par les ressources financières bien plus que par le niveau des prix ou les taux de crédit

Les ressources financières constituent le premier frein à l'achat immobilier. Une majorité des personnes ne possédant pas de bien immobilier et n'ayant pas l'intention d'en acheter un citent en effet la faiblesse de leurs revenus (52%) comme cause principale de ne pas devenir propriétaire. Les conditions de crédit peu favorables ne sont que très faiblement citées (5%).

Ce sont également ces ressources financières qui constituent le premier moteur pour acheter un bien. Une majorité des répondants (54%) estime qu'une importante rentrée d'argent pourrait leur donner envie d'acheter une maison ou un appartement. Seuls 15% des répondants mentionnent une baisse des prix de l'immobilier comme facteur d'incitation à l'achat et 5% des taux plus favorables.

La première motivation d'un projet immobilier est de constituer un patrimoine. Pour les personnes souhaitant réaliser un projet immobilier, devenir propriétaire signifie avant tout la constitution d'un patrimoine à transmettre (34%) et, un peu plus en retrait, un investissement pour la retraite (28%). Pour un Français sur cinq (22%), accéder à la propriété représente un accomplissement dans la vie et le signe d'avoir acquis un certain statut social. 9% des répondants déclarent devenir propriétaire pour s'assurer un revenu complémentaire en louant ce logement. Enfin, seuls 4% mentionnent une opération purement financière visant à dégager une plus-value.

Internet constitue le premier moyen de recherche de biens immobiliers

Les annonces sur internet constituent le principal moyen utilisé pour trouver un bien immobilier (72% de citations). A celles-ci doivent également s'ajouter les alertes des sites d'annonce, également fortement citées (36%). Elle devancent donc nettement les agences immobilières (45%) et les annonces dans la presse (33%). Enfin, en matière de moyens de recherche de bien immobiliers, le bouche-à-oreille joue un rôle non négligeable (28%), alors que les publicités postales (10%) ou les applications mobiles (4%) ne sont que faiblement utilisées.

Enfin, les personnes recherchant un bien immobilier déclarent privilégier les relations entre particuliers (41%) aux annonces des professionnels (27%). Un tiers des répondants indiquent ne pas avoir de préférence (32%).

