

ifop



Le baromètre des intentions d'achat immobilier

Vague 6

N°111871

Vos contacts Ifop :

Fabienne Gomant

fabienne.gomant@ifop.com

Marion Chasles-Parot

marion.chasles-parot@ifop.com

Janvier 2014

1 | La méthodologie



- Étude réalisée pour : **EXPLORIMMO**
- Échantillon : Echantillon de **1002** 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 28 au 31 Janvier 2014

NB1 : l'ordre de présentation des résultats ne correspond pas nécessairement à l'ordre de passation du questionnaire.



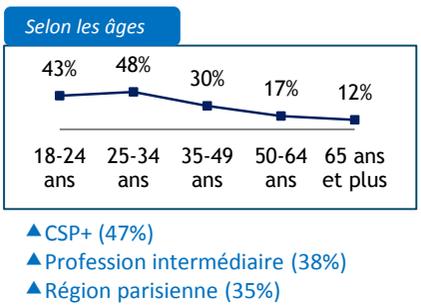
2 | Les résultats de l'étude



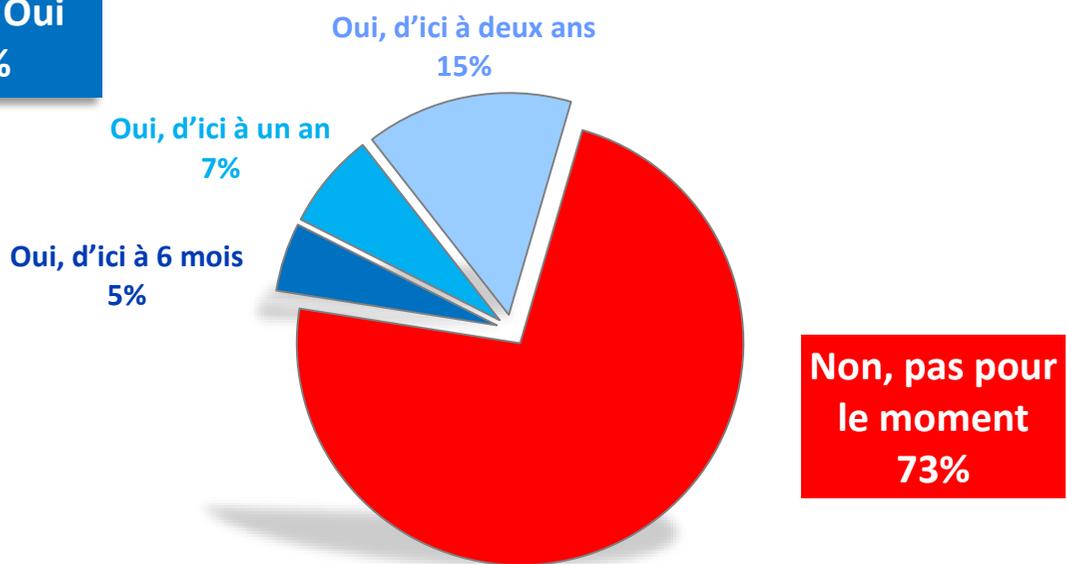
A | Les intentions d'achat immobilier et les détails du projet



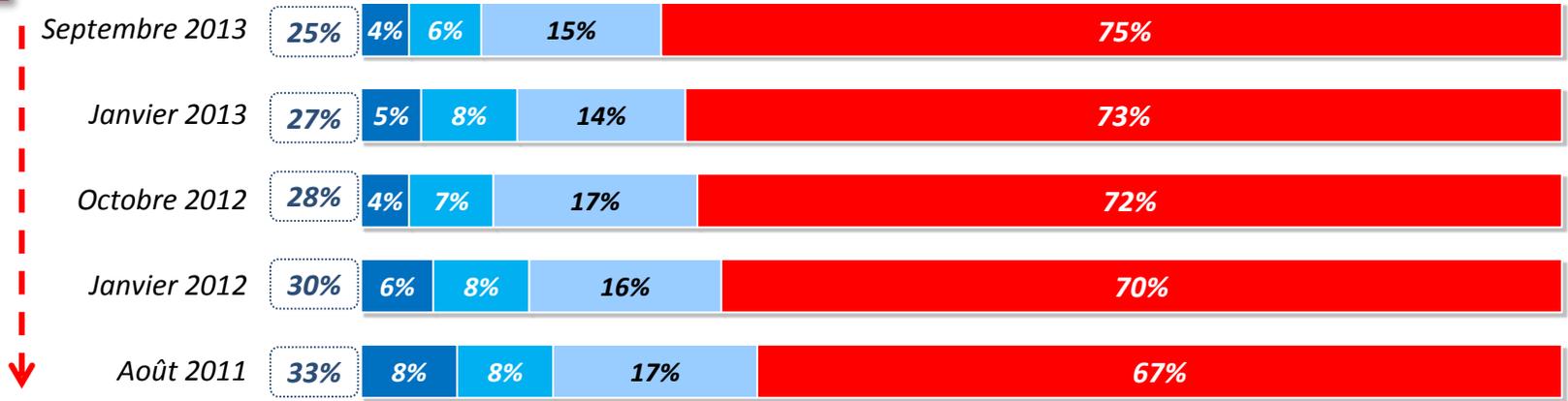
Question : Vous personnellement, avez-vous l'intention de réaliser un projet immobilier ?



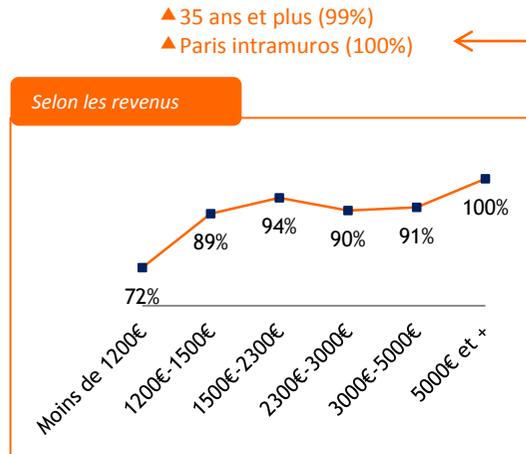
TOTAL Oui
27%



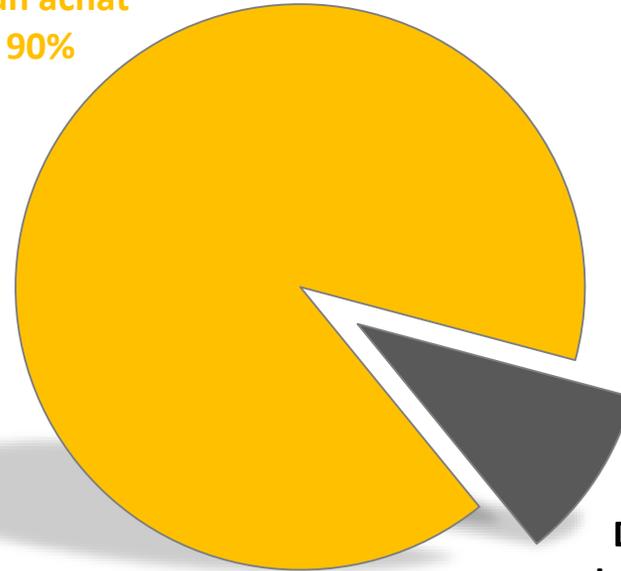
Rappels



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



D'un achat
90%

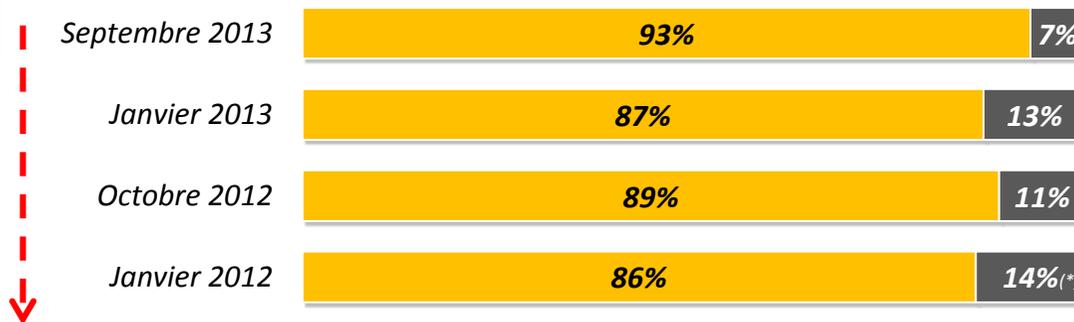


D'une location
10%

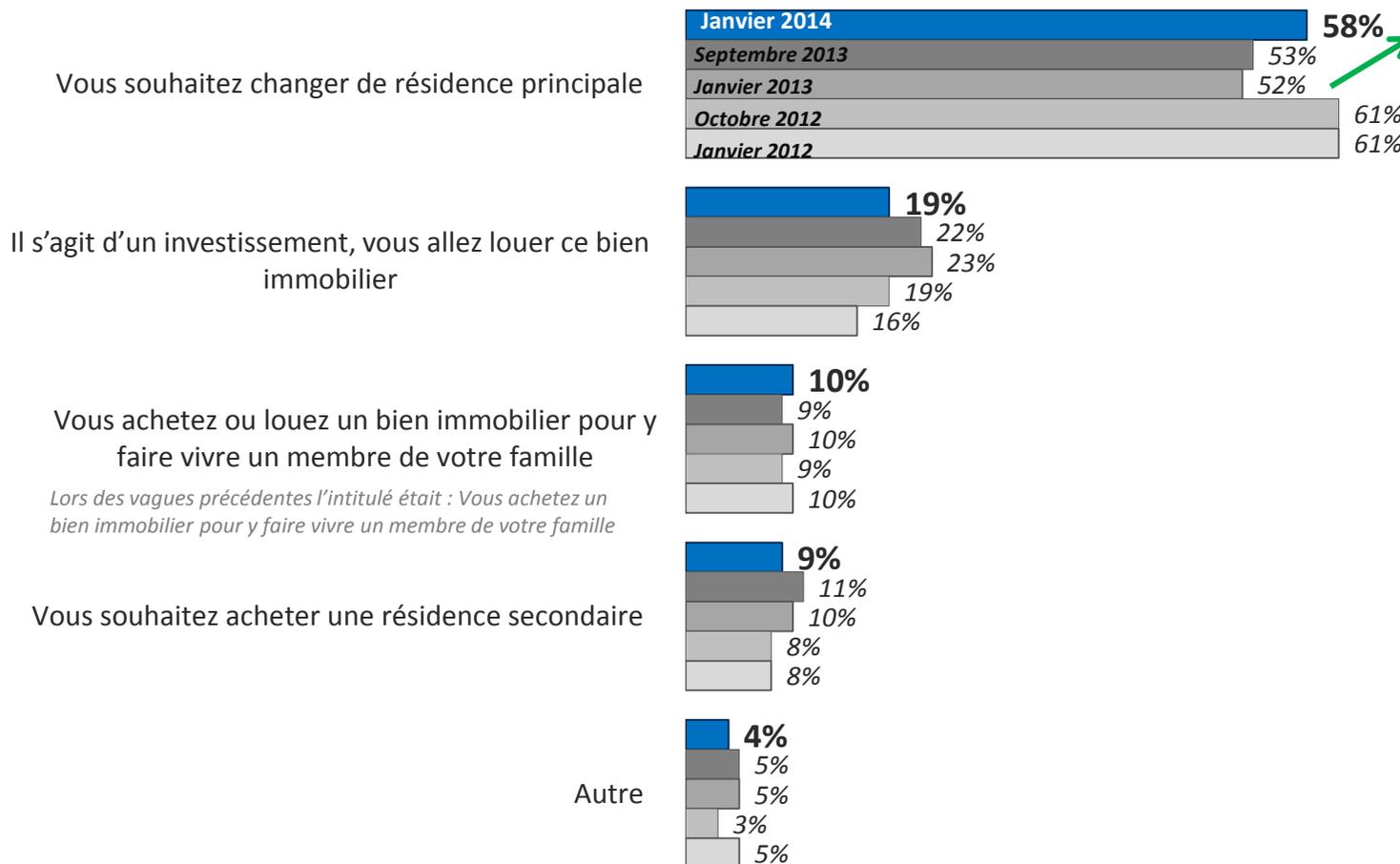
- ▲ 18-24 ans (42%)
- ▲ Statut marital : enfant vivant chez ses parents (52%)

Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de réaliser un projet immobilier, soit **274** personnes.

Rappels



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

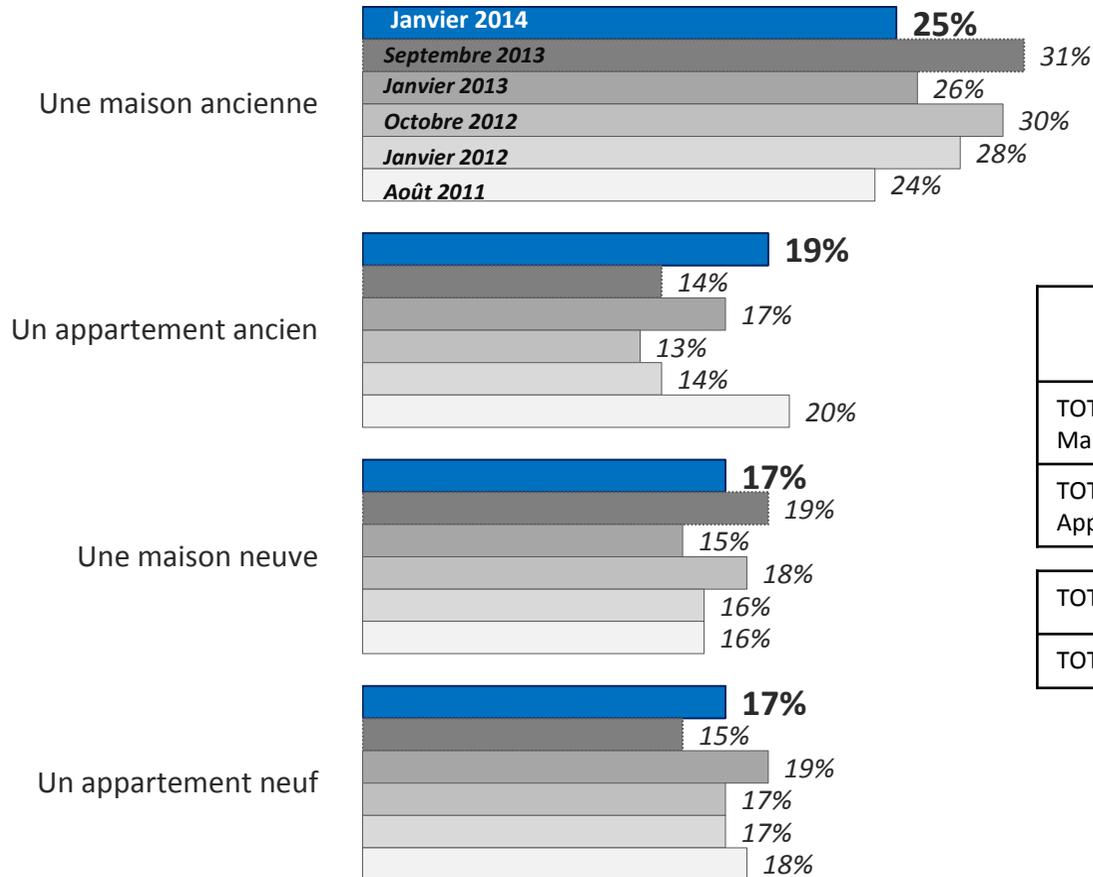


	Actuellement propriétaire	Actuellement locataire
Vous souhaitez changer de résidence principale	43	<u>73</u>
Il s'agit d'un investissement, vous allez louer ce bien immobilier	<u>29</u>	9
Vous achetez ou louez un bien immobilier pour y faire vivre un membre de votre famille	7	<u>12</u>
Vous souhaitez acheter une résidence secondaire	<u>16</u>	4
Autre	5	2

Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de réaliser un projet immobilier, soit **274** personnes.



Question : Quel type de bien recherchez-vous ?

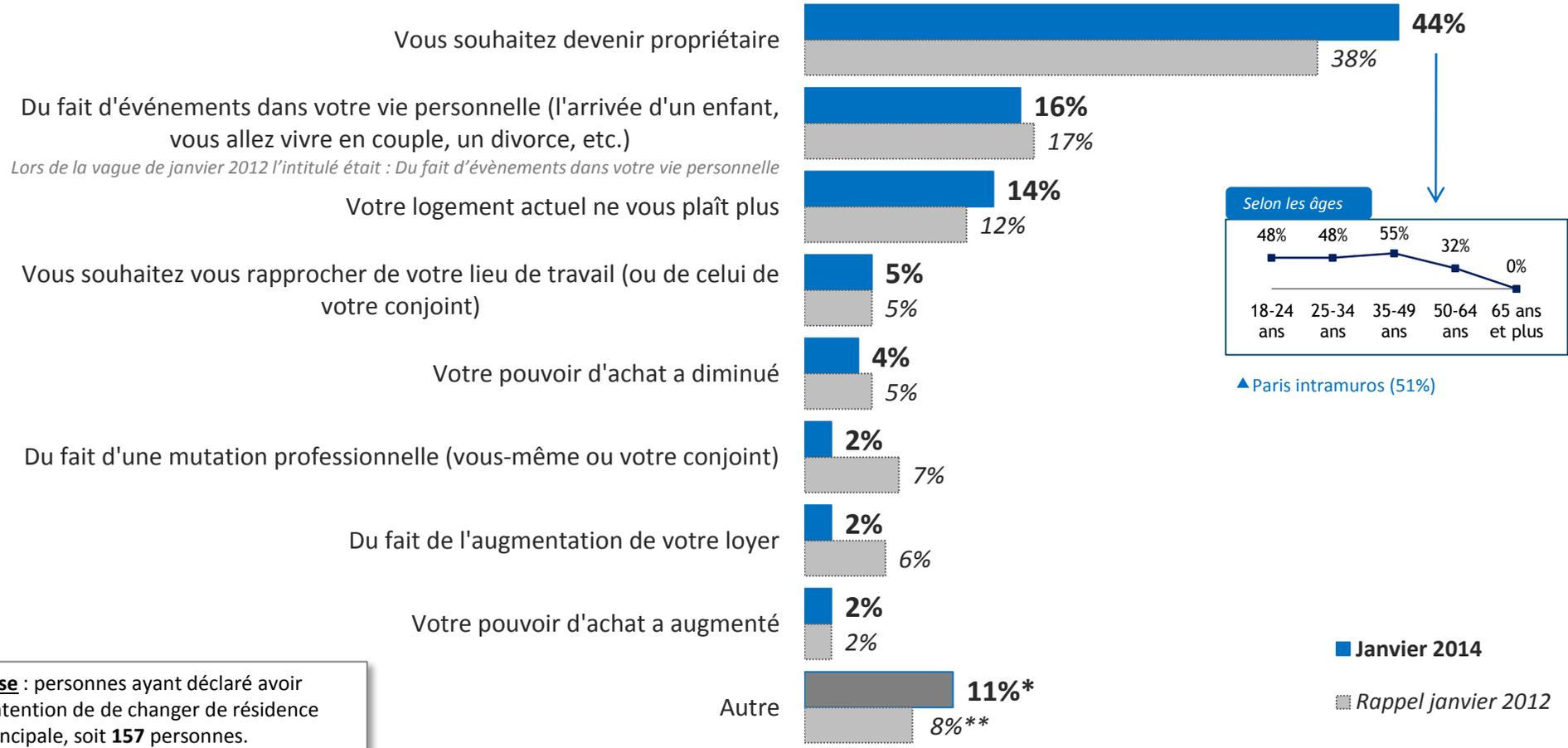


	Rappel Août 2011	Rappel Janvier 2012	Rappel Octobre 2012	Rappel Janvier 2013	Rappel Septembre 2013	Janvier 2014
TOTAL Maison	40%	44%	48%	41%	50%	42%
TOTAL Appartement	38%	31%	30%	36%	29%	36%
TOTAL Neuf	34%	33%	35%	34%	34%	34%
TOTAL Ancien	44%	42%	43%	43%	45%	44%

Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de réaliser un projet immobilier, soit **274** personnes.



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



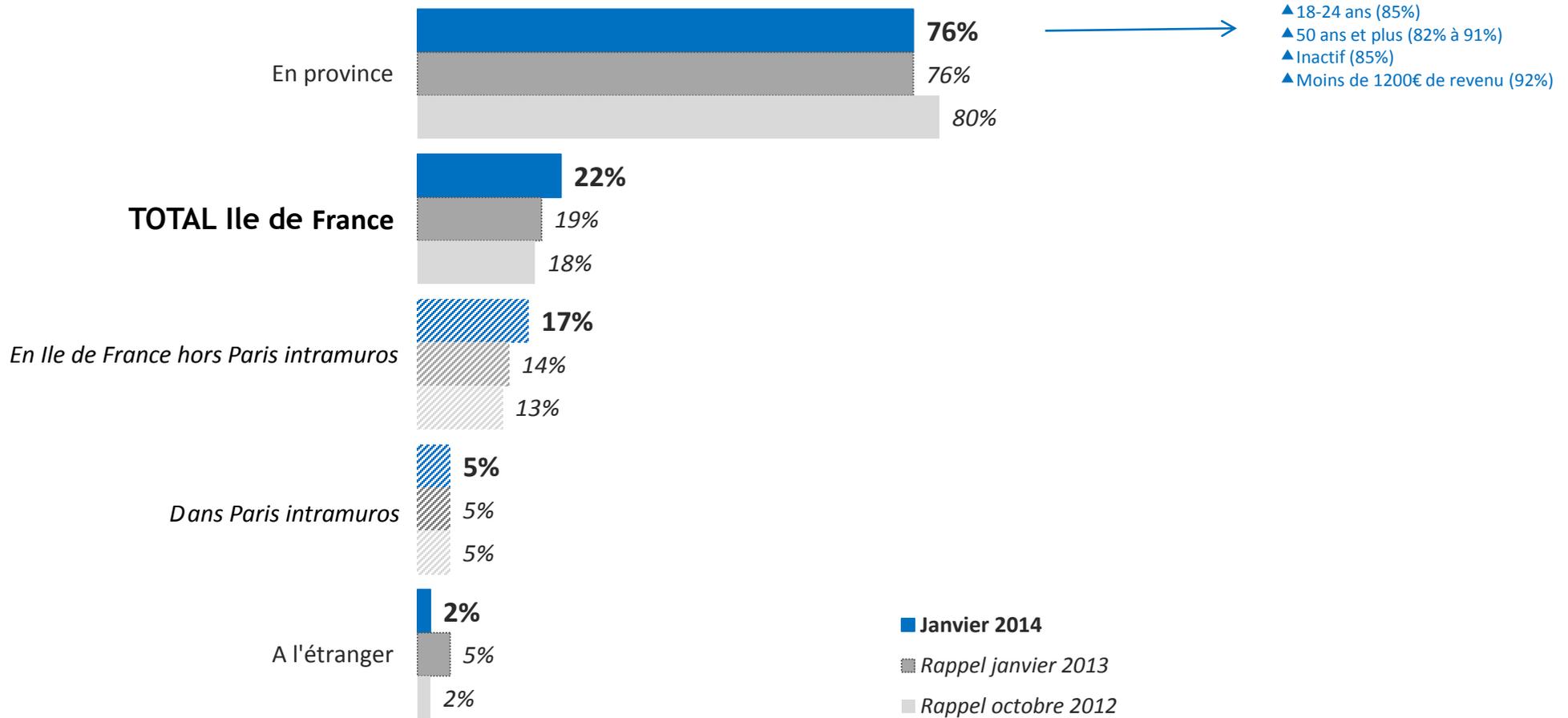
Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de de changer de résidence principale, soit **157** personnes.

* Soit 17 citations portant essentiellement sur : souhait de disposer d'une surface plus grande, se rapprocher de ses enfants, gêne occasionnée par les voisins, départ en retraite.

** Soit 16 citations portant essentiellement sur : souhait de disposer d'une surface plus grande, se rapprocher de ses enfants.



Question : Où souhaitez-vous acheter un bien immobilier ?

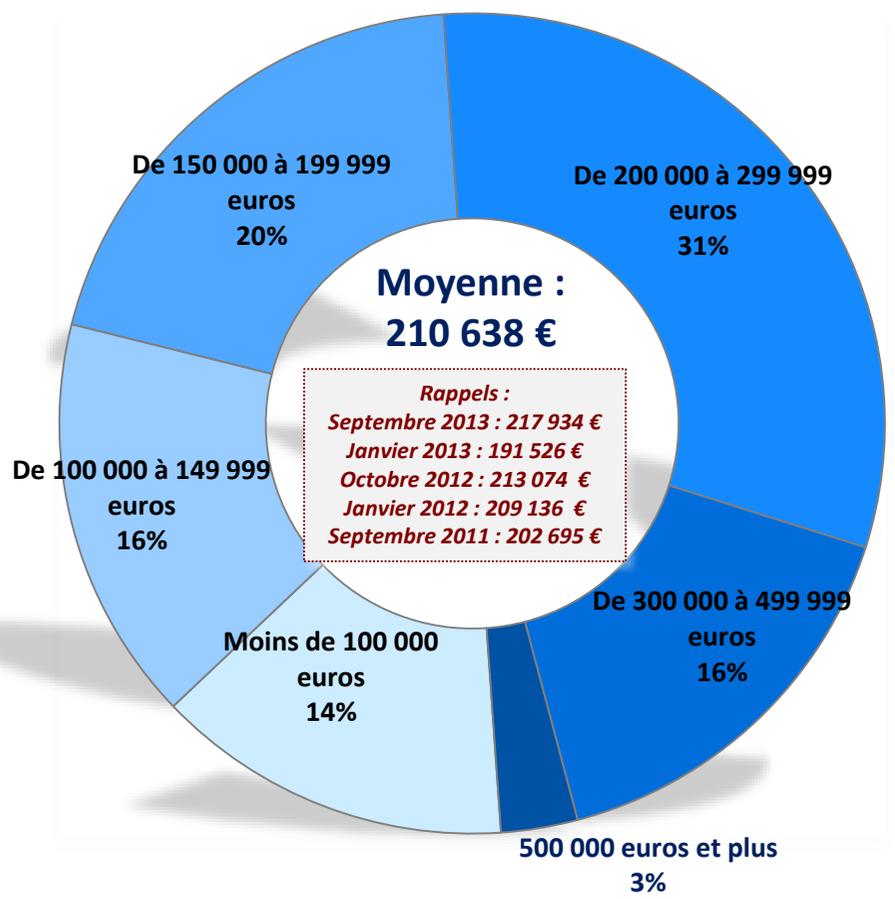


Base : personnes ayant déclaré avoir un projet d'achat immobilier, soit 246 personnes.



*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 **246** personnes.



Budget moyen selon le type de bien recherché **

	Septembre 2011	Janvier 2012	Octobre 2012	Janvier 2013	Septembre 2013	Janvier 2014
Maison neuve	231 598€	229 818 €	234 390€	187 080 €	259 726 €	268 612 €
Maison ancienne	196 913€	228 106 €	222 624 €	190 737 €	233 698 €	215 143 €
Appartement neuf	196 070€	225 361 €	193 220 €	193 336 €	219 634 €	196 777 €
Appartement ancien	185 111€	191 512 €	245 452 €	189 404 €	183 336 €	192 119 €

Budget moyen selon la localisation du bien

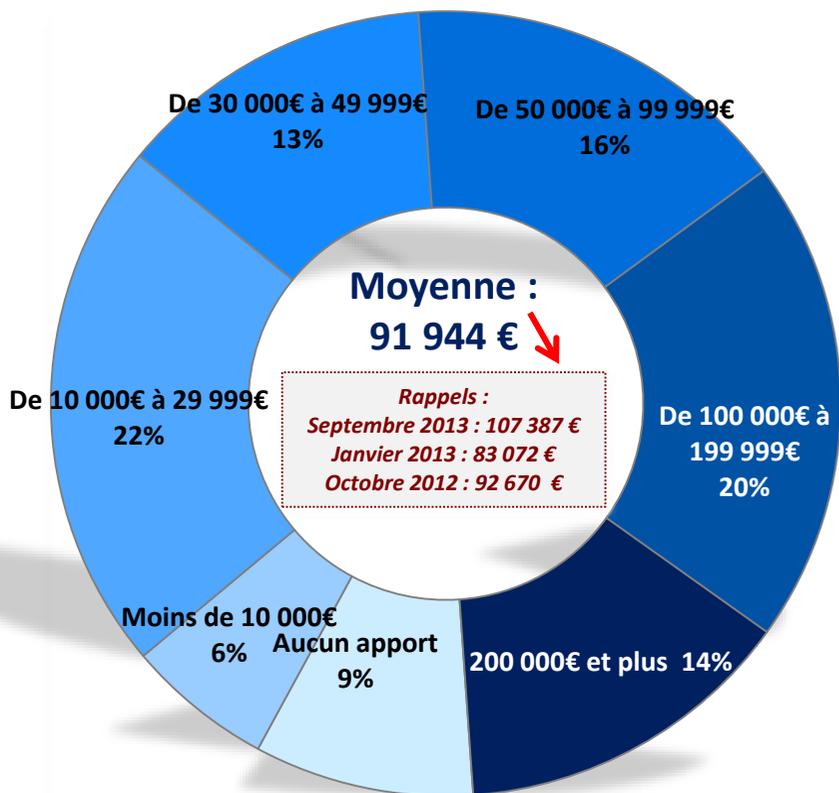
	Octobre 2012	Janvier 2013	Janvier 2014
Ile de France	323 747 €	266 602 €	262 694€
Province	187 919 €	174 707 €	197 924€

* 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.



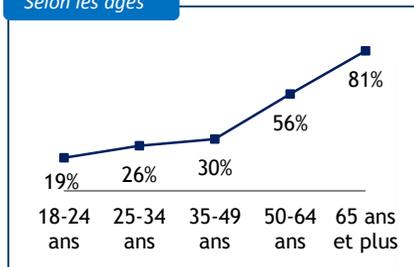
Question : Quel est le montant de votre apport personnel pour réaliser cet achat immobilier ?
 Question ouverte – Réponses non suggérées

En montant (€)



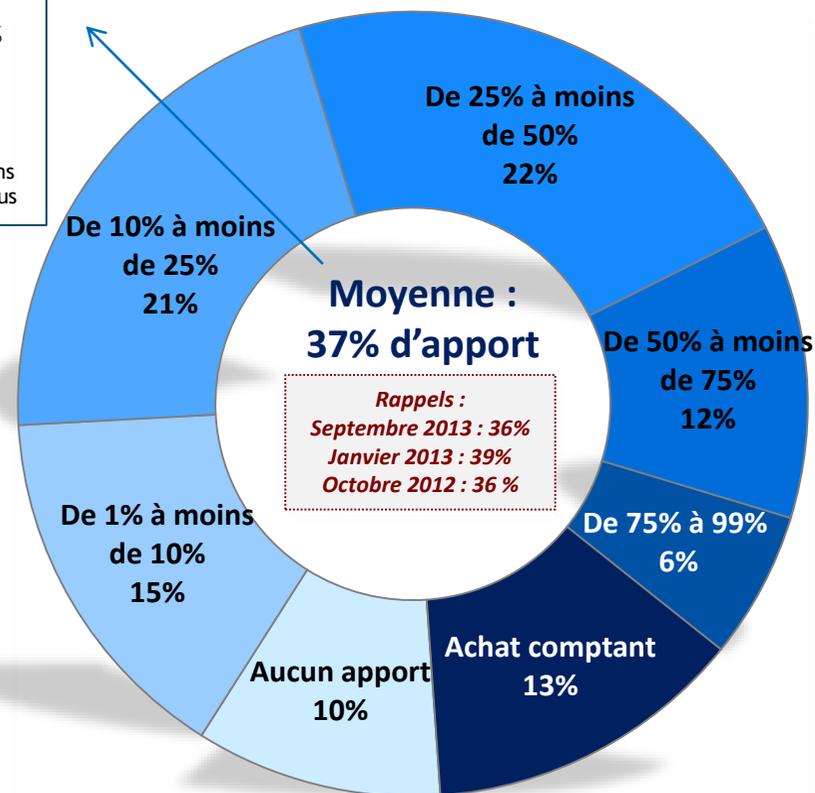
- ▲ Paris intramuros (44%)
- ▲ Propriétaire (51%)

Selon les âges



▼ CSP – (22%)

En proportion du budget global (%)



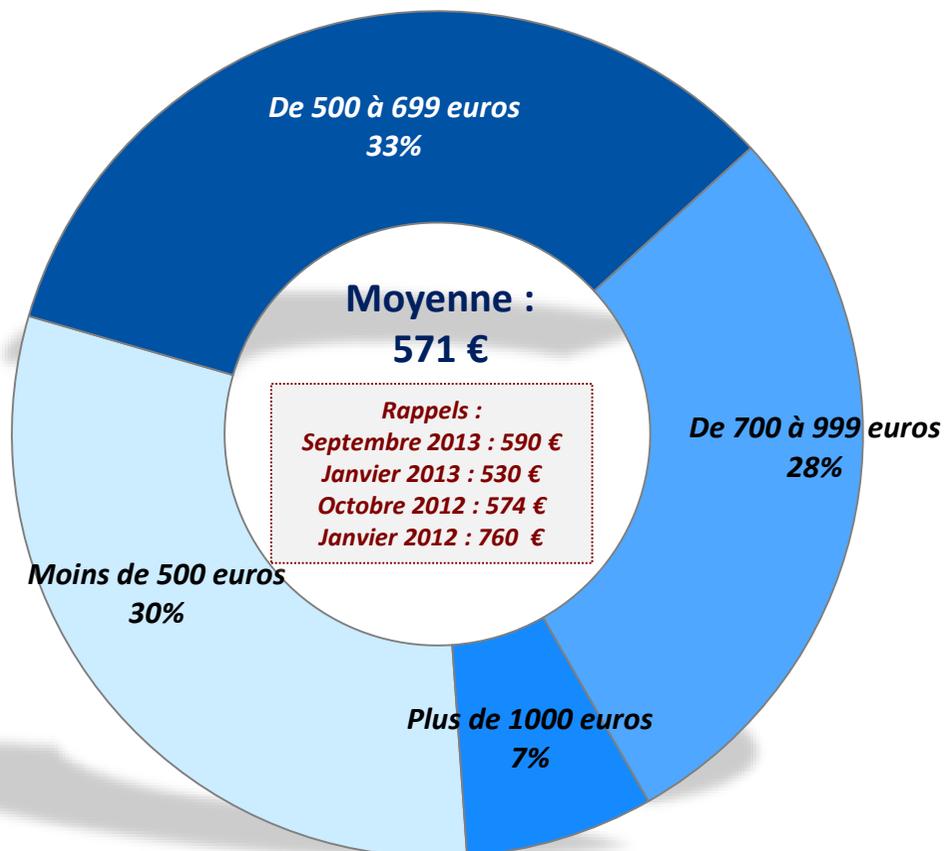
Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention d'acheter un bien immobilier, soit **246** personnes.



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



Base faible !



Base : personnes ayant déclaré avoir l'intention de changer de location, soit **28** personnes.

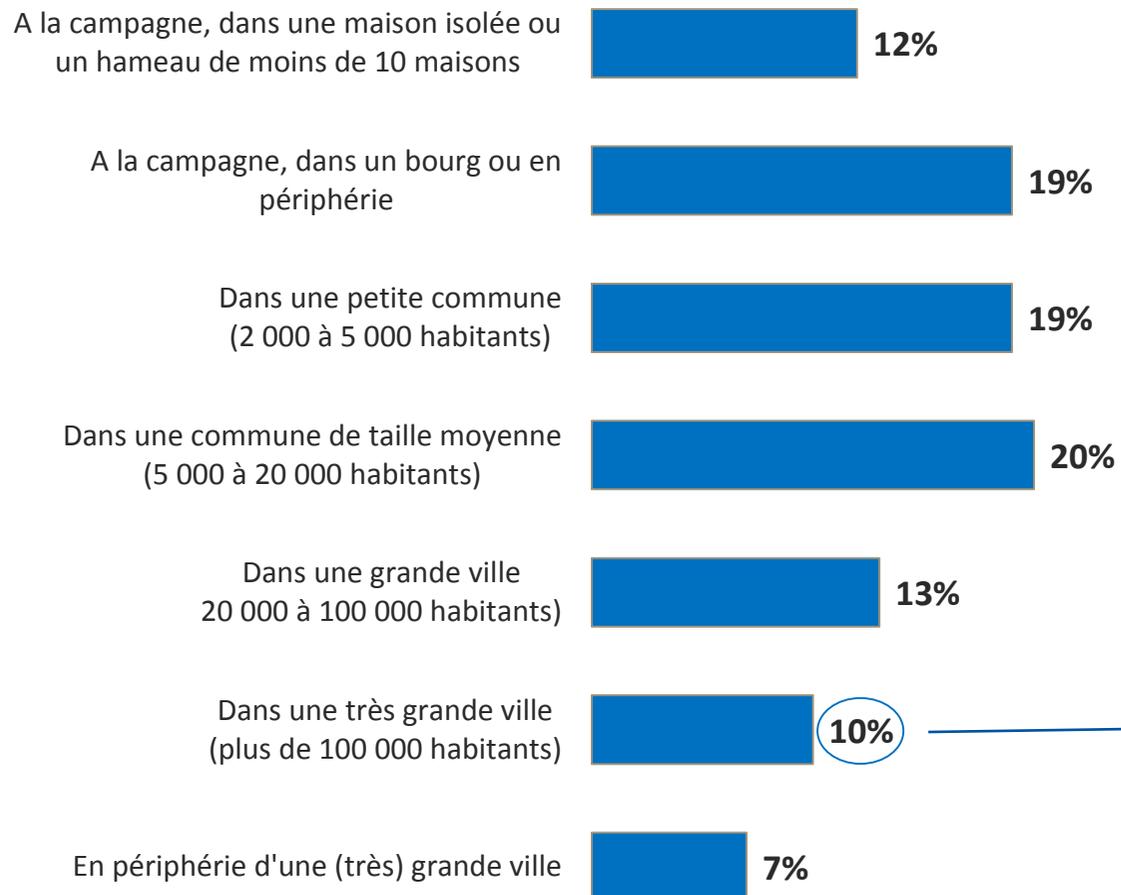


B | Focus sur le logement idéal



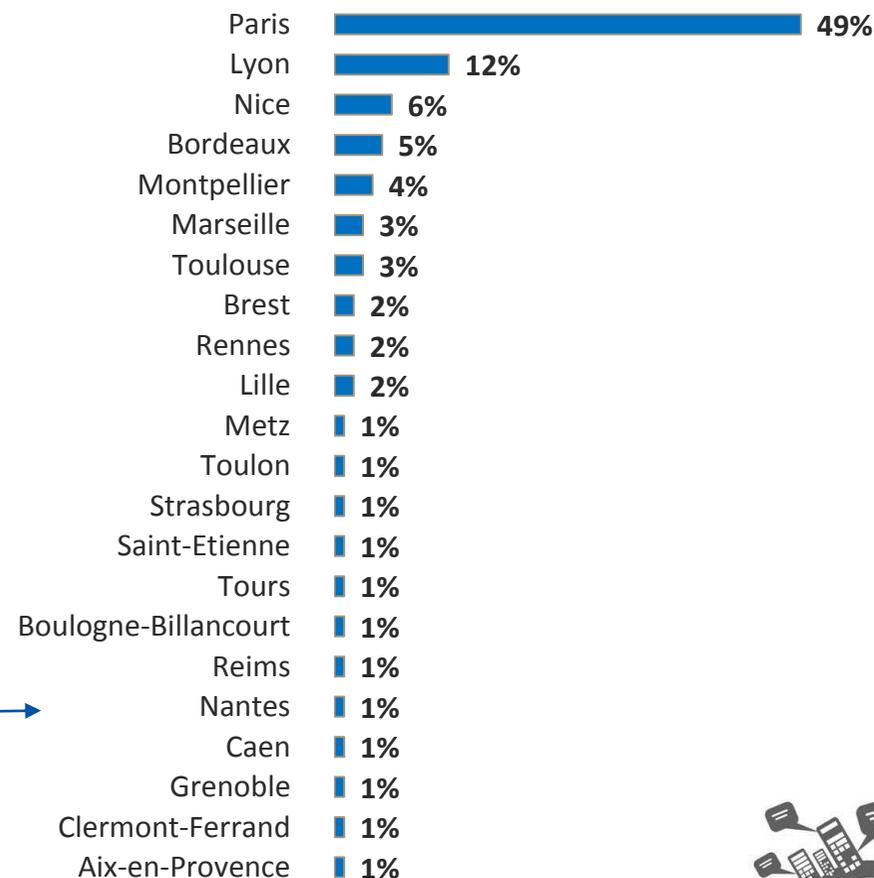
L'environnement et la ville française de plus de 100 000 habitants dans lesquels on souhaite le plus vivre

Question : Et, dans l'idéal, si vous étiez complètement libre de votre choix, où aimeriez-vous vivre ?



Question : Et, toujours dans l'idéal, si vous étiez complètement libre de votre choix, dans quelle ville de plus de 100 000 habitants aimeriez-vous vivre ?

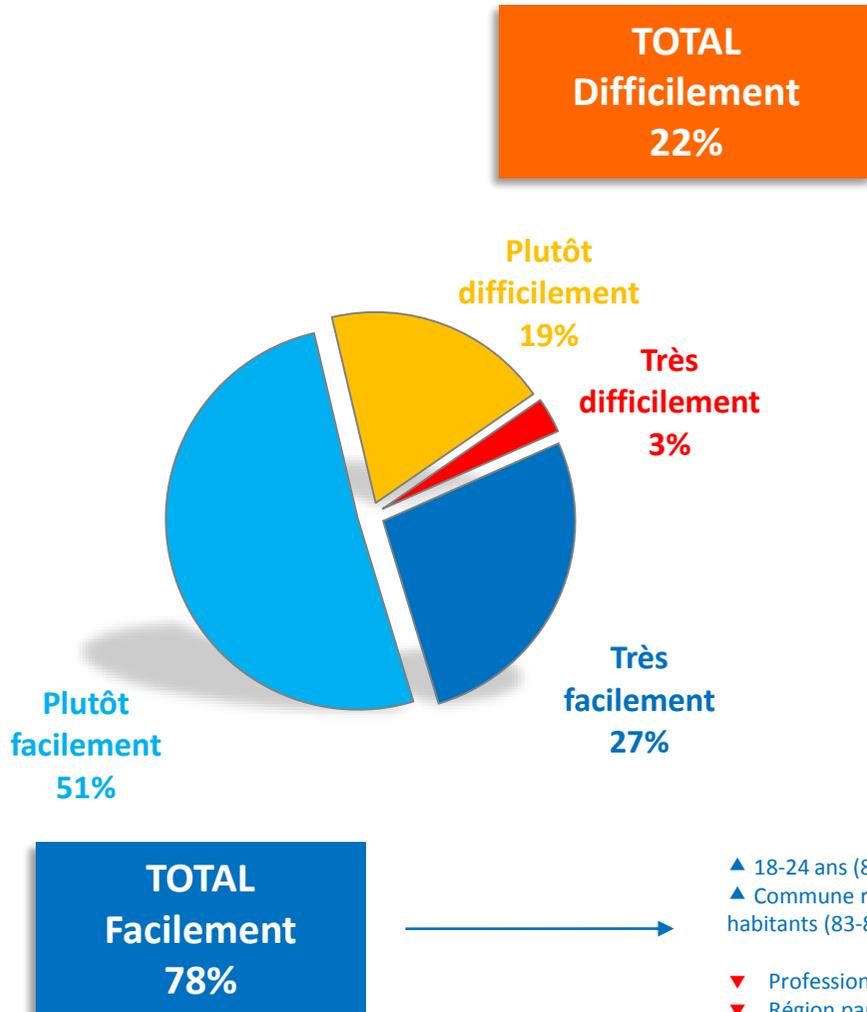
Base : personnes souhaitant aller vivre dans une très grande ville, soit 98 personnes.



B | Focus sur le logement actuel

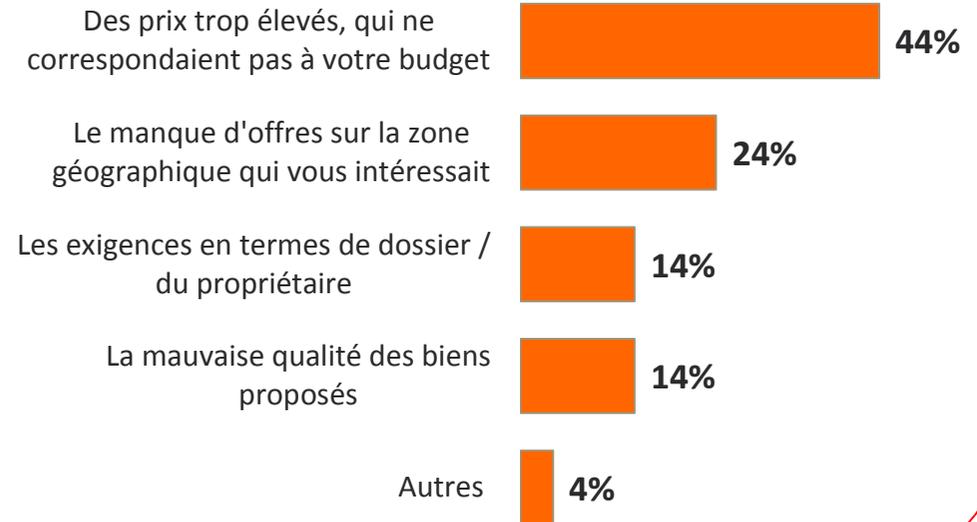


Question : Parlons maintenant de votre logement actuel. Diriez-vous que vous l'avez trouvé très facilement, plutôt facilement, plutôt difficilement ou très difficilement ?



Question : Et pour quelle **raison principale** avez-vous eu du mal à trouver votre logement actuel ?

Base : personnes ayant déclaré avoir eu des difficultés à trouver leur logement actuel, soit **217** personnes.



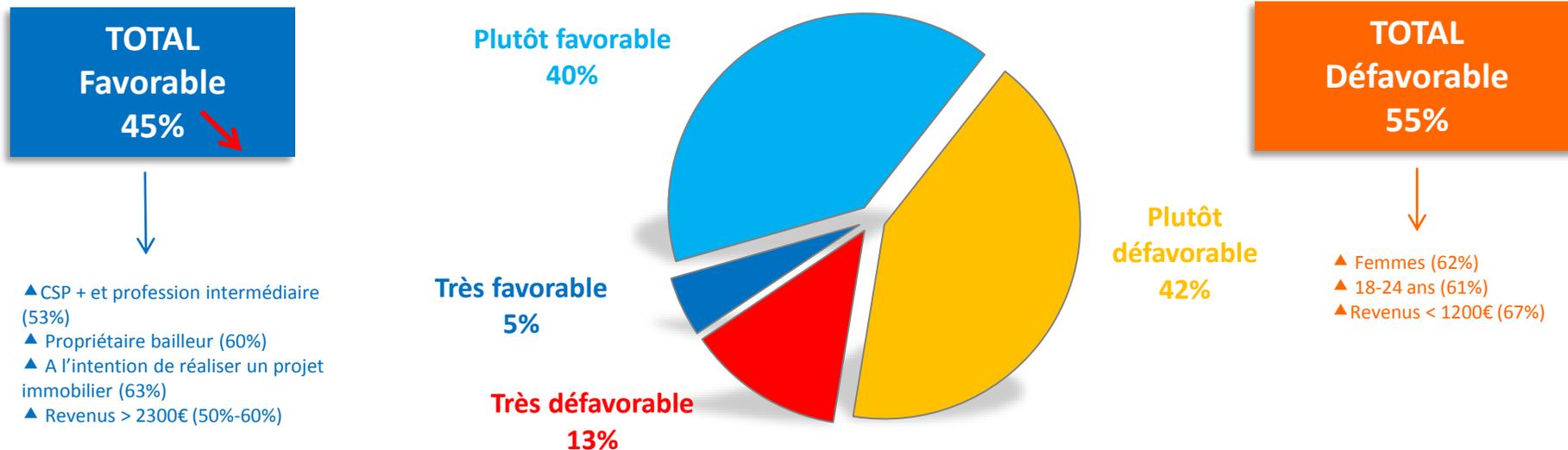
- ▲ 18-24 ans (85%)
- ▲ Commune rurale et agglomération de moins de 2000 habitants (83-84%)
- ▼ Profession libérale et cadre supérieur (68%)
- ▼ Région parisienne (67%)



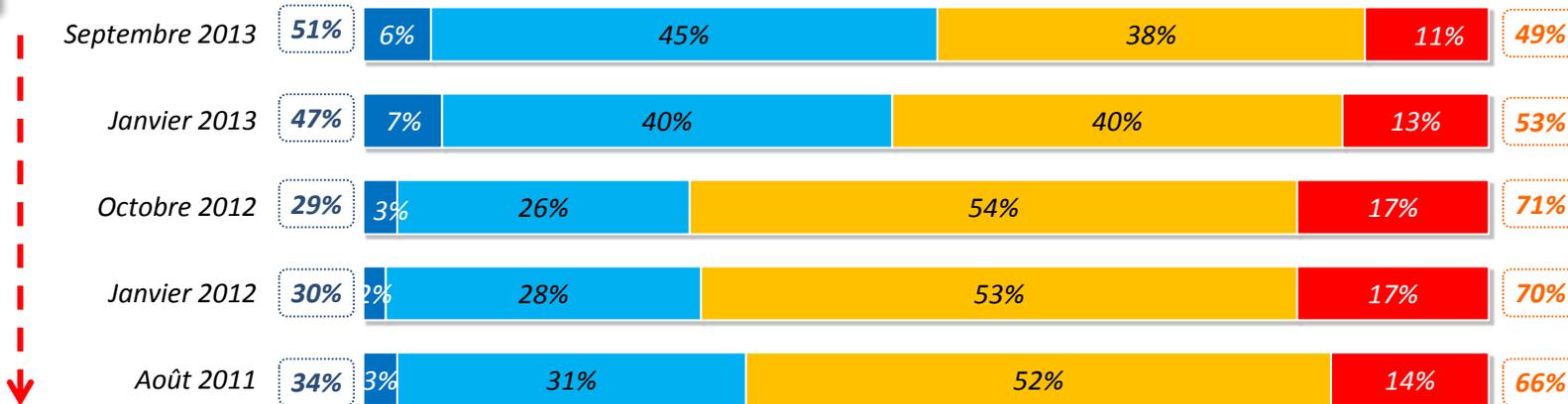
D | Les perceptions à l'égard du marché de l'immobilier et son actualité



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

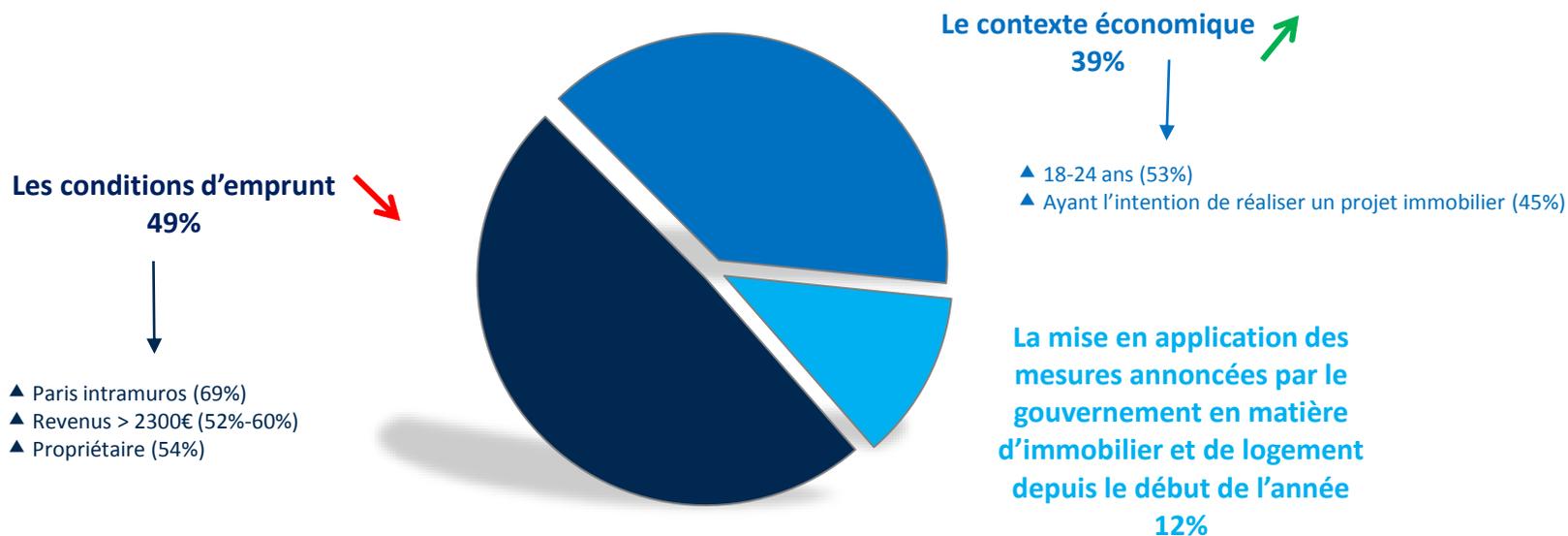


Rappels

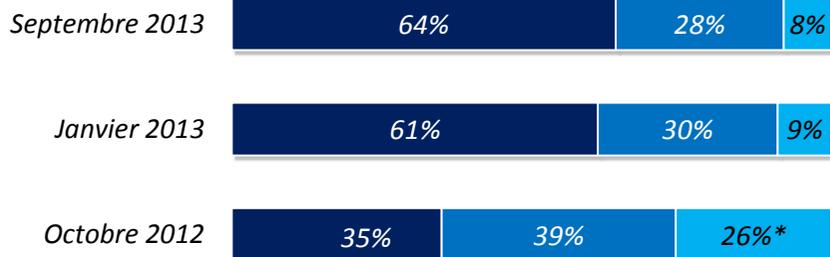


Question : Et parmi la liste suivante, qu'est-ce qui explique **le mieux** que vous estimiez la période favorable pour réaliser un projet immobilier ?

Base : personnes estimant la période favorable pour réaliser un projet immobilier, soit **451** personnes.



Rappels

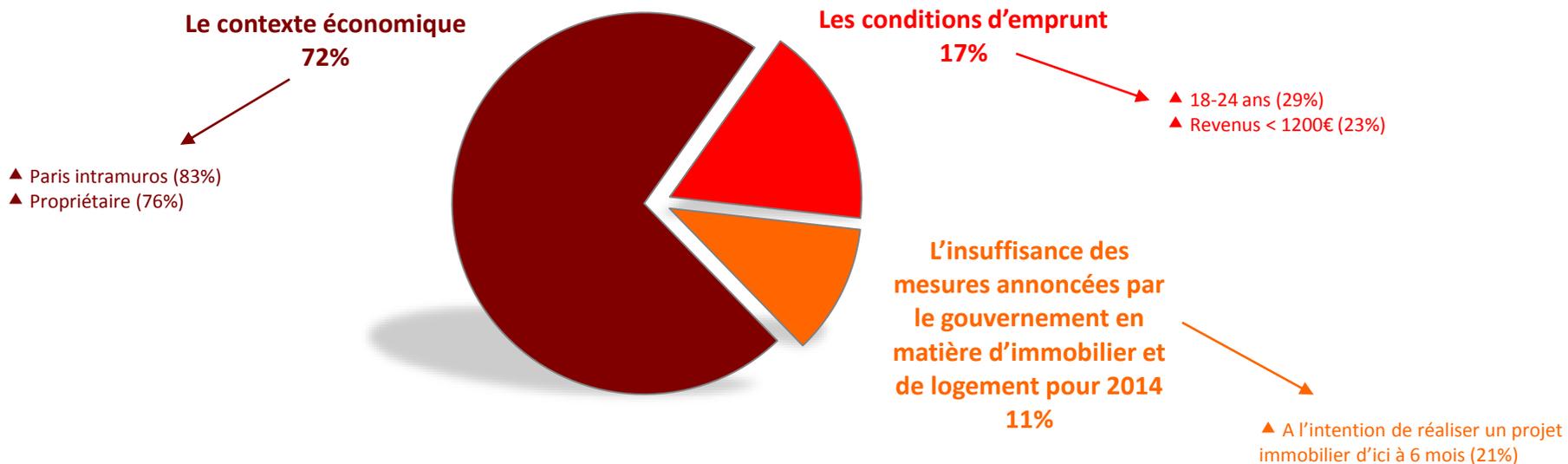


(*) En octobre 2012, l'intitulé exacte était « Il vaut mieux réaliser un projet immobilier avant la mise en œuvre des mesures annoncées par le gouvernement en matière d'immobilier et de logement ».

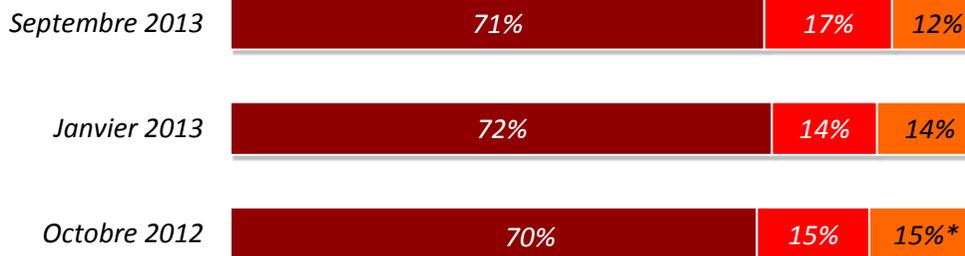


Question : Et parmi la liste suivante, qu'est-ce qui explique **le mieux** que vous estimiez la période défavorable pour réaliser un projet immobilier ?

Base : personnes estimant la période défavorable pour réaliser un projet immobilier, soit 551 personnes.



Rappels



(* 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 »



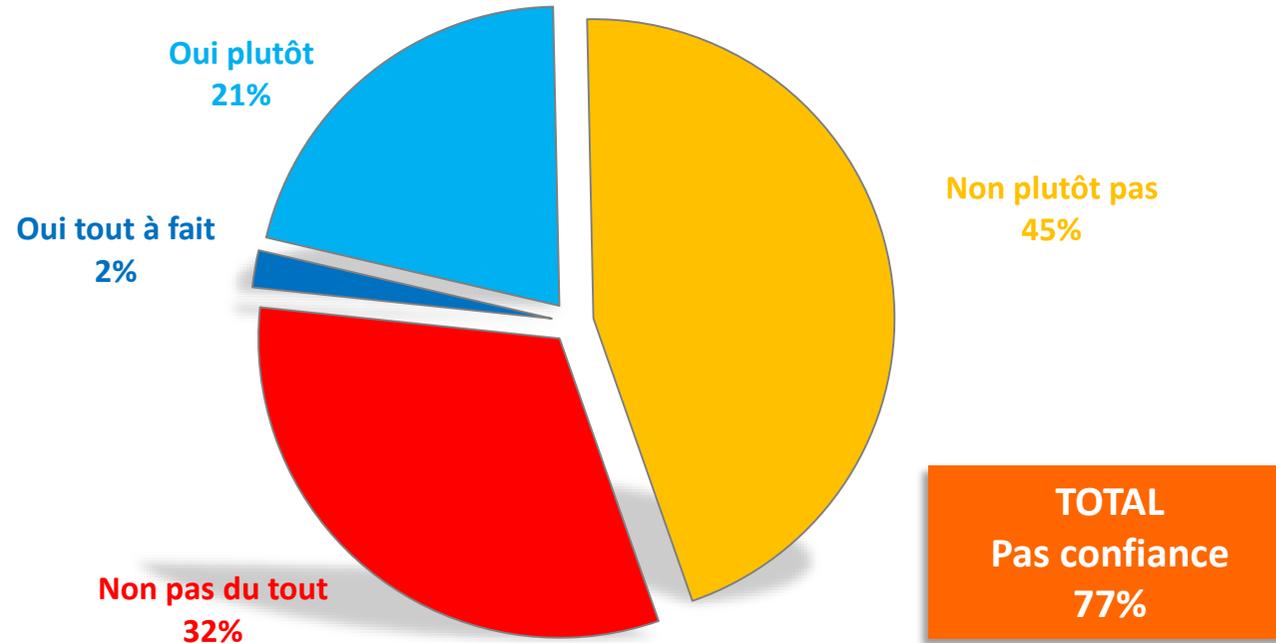
La confiance à l'égard des mesures du gouvernement en matière d'immobilier et de logement

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
23%**

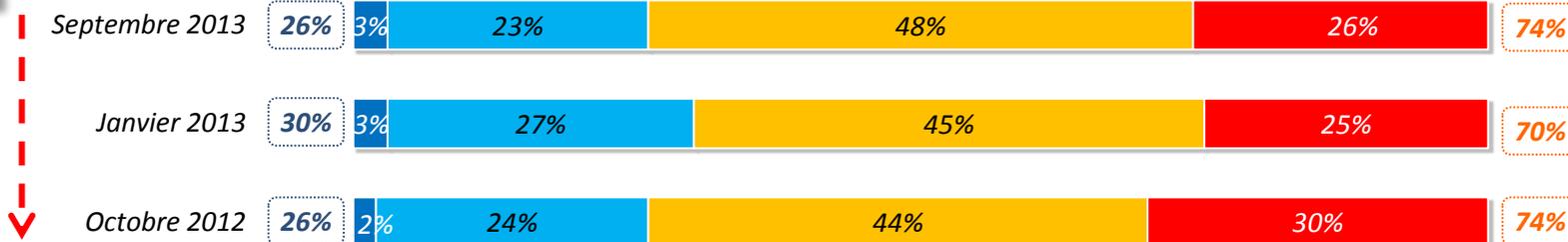


- ▲ Profession libérale, cadre supérieur (37%)
- ▲ Paris intramuros (34%)
- ▲ Revenus >5000€ par mois (33%)
- ▲ A l'intention de réaliser un projet immobilier (31%)
- ▲ A un jugement favorable sur le contexte immobilier (38%)



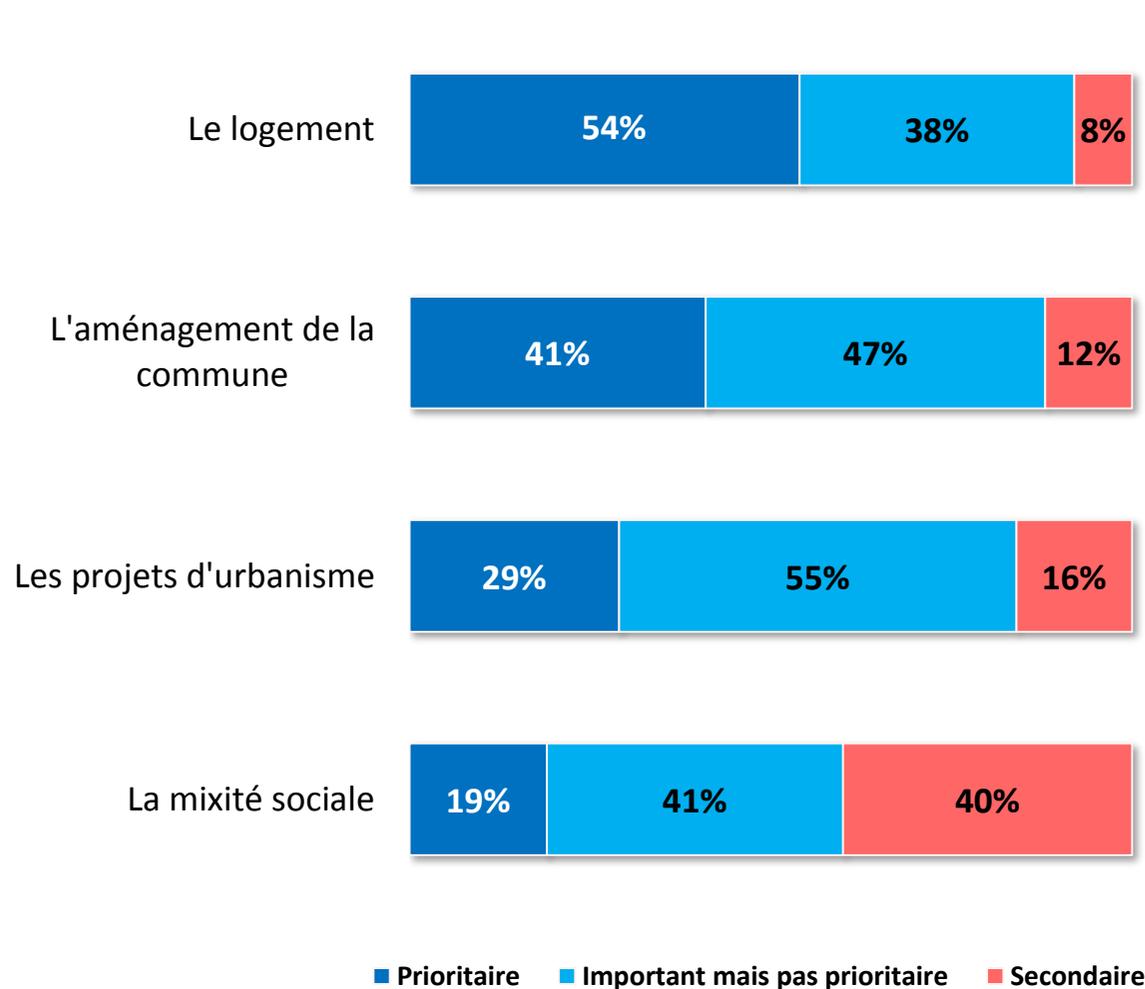
**TOTAL
Pas confiance
77%**

Rappels



Les sujets prioritaires à l'occasion des élections municipales sur les thématiques du logement/urbanisme

Question : A l'occasion des élections municipales des 23 et 30 mars prochains, diriez-vous que les sujets suivants seront prioritaires, importants mais pas prioritaires ou secondaires au moment de votre vote ?



Le logement est un sujet prioritaire pour...

- ▲ Moins de 35 ans (59%)
- ▲ CSP – (62%)
- ▲ Célibataire (62%)
- ▲ Région parisienne (66%)
- ▲ Revenus inférieurs à 1500 euros (62%-63%)
- ▲ Locataire (65%)

3 | Les principaux enseignements



Vers une stabilité des intentions de projets immobiliers

- Un quart des Français interrogés déclare avoir l'intention de réaliser un projet immobilier (27%), stabilisant de la sorte la baisse initiée depuis août 2011 (33%, -6 points) – des projets relativement hypothétiques néanmoins puisque seuls 5% des Français comptent le mettre en œuvre dans les six mois. A cette question se dessinent très clairement des clivages d'âge (plus on est jeune et plus on fait état de projets immobiliers : de 30% à 48% chez les moins de 50 ans, de 12% à 17% chez les 50 ans et plus), de catégorie socioprofessionnelle (plus on appartient à une CSP aisée plus on fait état de projets immobiliers : de 38% chez les professions intermédiaires à 47% chez les CSP +).

Des motivations différenciées selon que l'on est locataire ou propriétaire

- Dans la majorité des cas, les personnes ayant un projet immobilier à venir désirent changer de résidence principale (58%). Un souhait particulièrement vif chez les personnes locataires (73%, +15 points). De fait, une grande partie des Français souhaitant changer de résidence principale le font afin de devenir propriétaire (44%). Par ailleurs, il semble intéressant de constater, alors même que le climat de dépression économique s'est installé et que le pouvoir d'achat des Français se contracte, que seule une infime partie de ces personnes ont déclaré changer de résidence principale du fait d'une évolution de leur pouvoir d'achat, qu'il ait diminué (4%) ou augmenté (2%). Les propriétaires ayant un projet immobilier, de leur côté, déclarent davantage vouloir faire un investissement (29%, +20 points par rapport aux locataires) ou encore acheter une résidence secondaire (16%, +12 points).

Les biens anciens toujours privilégiés

- La préférence pour les maisons anciennes observée lors des vagues passées, bien qu'en retrait en janvier 2014 (25%, -6 points) – du fait, notamment, de la baisse des recherches de maison (42%, -8 points) puisque celle de biens anciens est stable (44%, -1 points) – se confirme.



Neuf projets immobiliers sur dix concernent l'achat d'un bien, de préférence en province

- L'achat d'un bien concerne neuf personnes ayant un projet immobilier sur dix qui, pour les trois quarts d'entre elles privilégient un achat en province (76%) – sans grande surprise quand on sait qu'environ 80% de l'échantillon réside déjà en province. Cet achat en région est davantage souhaité par les personnes ayant de faibles revenus (92% de celles ayant un revenu inférieur à 1200 euros / mois) et les inactives ou potentiellement inactives (51% des 18-24 ans, 82% à 91% des 50 ans et plus, 85% des inactifs).
- On notera, par ailleurs, qu'au-delà des raisons pragmatiques justifiant le choix de vivre en province ou en Ile-de-France, les Français font plutôt part d'un souhait de vivre dans des petites ou moyennes communes (70% aimeraient vivre dans des communes de taille moyenne ou petite, voire dans un bourg de campagne ou dans une maison isolée) que dans des grandes villes (23% aimeraient vivre dans une ville de plus de 20 000 habitants ou 7% en périphérie d'une grande ville). Enfin, les personnes souhaitant vivre dans une très grande ville ont, pour la moitié d'entre elles, désigné Paris comme étant la ville dans laquelle elles aimeraient le plus vivre idéalement (49%).

Un budget consacré au projet d'achat immobilier en très légère baisse

- Après la hausse du budget consacré à l'achat immobilier observée en septembre 2013, le budget en ce mois de janvier 2014 apparaît en très légère diminution (210 638 euros) mais reste dans la fourchette des valeurs observées depuis le début de ce baromètre (191 526 euros en janvier 2013 à 217 934 euros en septembre 2013). La baisse touche les achats de maisons anciennes, d'appartements neufs et, tendanciellement, plutôt les achats en Ile-de-France.
- La part de l'apport est stable par rapport aux vagues précédentes (37%). Dans le détail, on observe qu'elle est de plus en plus importante l'âge grandissant (19% à 30% chez les moins de 50 ans, 56% à 81% chez les 50 ans et plus), et auprès des personnes habitant Paris intramuros (44%) et des propriétaires (51%).
- Le budget dédié à la location est de son côté relativement stable (571 euros en moyenne).



Des facilités à trouver son logement

- Plus des trois quarts des personnes interrogées déclarent avoir trouvé facilement leur logement actuel (78%), même si les professions libérales et cadres supérieurs (68%, -10 points) et les personnes habitant la région parisienne (67%, -11 points) sont plus réservées sur ce point. Les personnes ayant fait état de difficultés blâment principalement les prix trop élevés (44%) ou, dans une moindre mesure le manque d'offres sur la zone géographique recherchée (24%).



Une contexte immobilier jugé plutôt défavorable, plombé par la crise économique ?

- Le jugement à l'égard du contexte immobilier est plus critique que lors de notre dernière vague, une nette majorité de Français estimant la période défavorable pour réaliser un projet immobilier (55%, +6 points). Près des trois quarts d'entre eux accusent en premier lieu le contexte économique (72%) et, dans une mesure bien moindre, les conditions d'emprunt (17%) ou l'insuffisance des mesures annoncées par le gouvernement en matière d'immobilier et de logement pour 2014 (11%). Les femmes (62%) et les personnes pour lesquelles la réalisation d'un projet immobilier peut s'avérer plus complexe sont les plus sévères dans leur appréciation : 61% des 18-24 ans (+6 points) et 67% des personnes dont les revenus sont inférieurs à 1200 euros (+12 points).
- Quant aux personnes qui jugent le contexte favorable pour réaliser un projet immobilier (45%), elles sont fortement représentées au sein des CSP+ et professions intermédiaires (53%), des personnes dont le revenu est supérieur à 2 300 € / mois (50 à 60%) et des personnes ayant un projet immobilier (63%). Une courte majorité d'entre elles considère que ce sont en priorité les conditions d'emprunt qui rendent la période favorable (49%). C'est élément est en retrait comparativement aux vagues de septembre 2013 (64%, -15 points) et de janvier 2013 (61%, -12 points), et cela à la faveur du contexte économique (39%, +11 points par rapport à septembre 2013, +9 points par rapport à janvier 2013), laissant tout de même penser qu'une reprise est à venir.

Un déficit de confiance dans les mesures gouvernementales, pourtant attendues

- Les mesures gouvernementales en matière d'immobilier et de logement ne semblent jouer qu'à la marge dans l'estimation d'un contexte favorable (12%) comme défavorable (11%). Faut-il y voir la conséquence du déficit de confiance qui entache les mesures du gouvernement en matière d'immobilier et de logement ? Plus des trois quarts des Français interrogés déclarent en effet ne pas avoir confiance dans les mesures gouvernementales pour améliorer la situation du marché de l'immobilier et du logement (77%), alors même que les attentes sont fortes puisque plus de la moitié d'entre eux jugent prioritaire le sujet du logement à l'occasion de leur vote lors des élections municipales à venir (54%).

