



2^{ème} Baromètre de l'immobilier ORPI - CREDOC

« L'envie d'immobilier » ne faiblit pas

Extrait de la conférence de presse du 12 février 2008



Les ambitions du Baromètre Immobilier ORPI-CREDOC

Instaurer un rendez-vous annuel afin de :

- Proposer une lecture pertinente du contexte immobilier actuel
- Pallier un manque d'informations concernant les intentions des consommateurs
- Réaliser une étude nationale, en étudiant les principales villes françaises

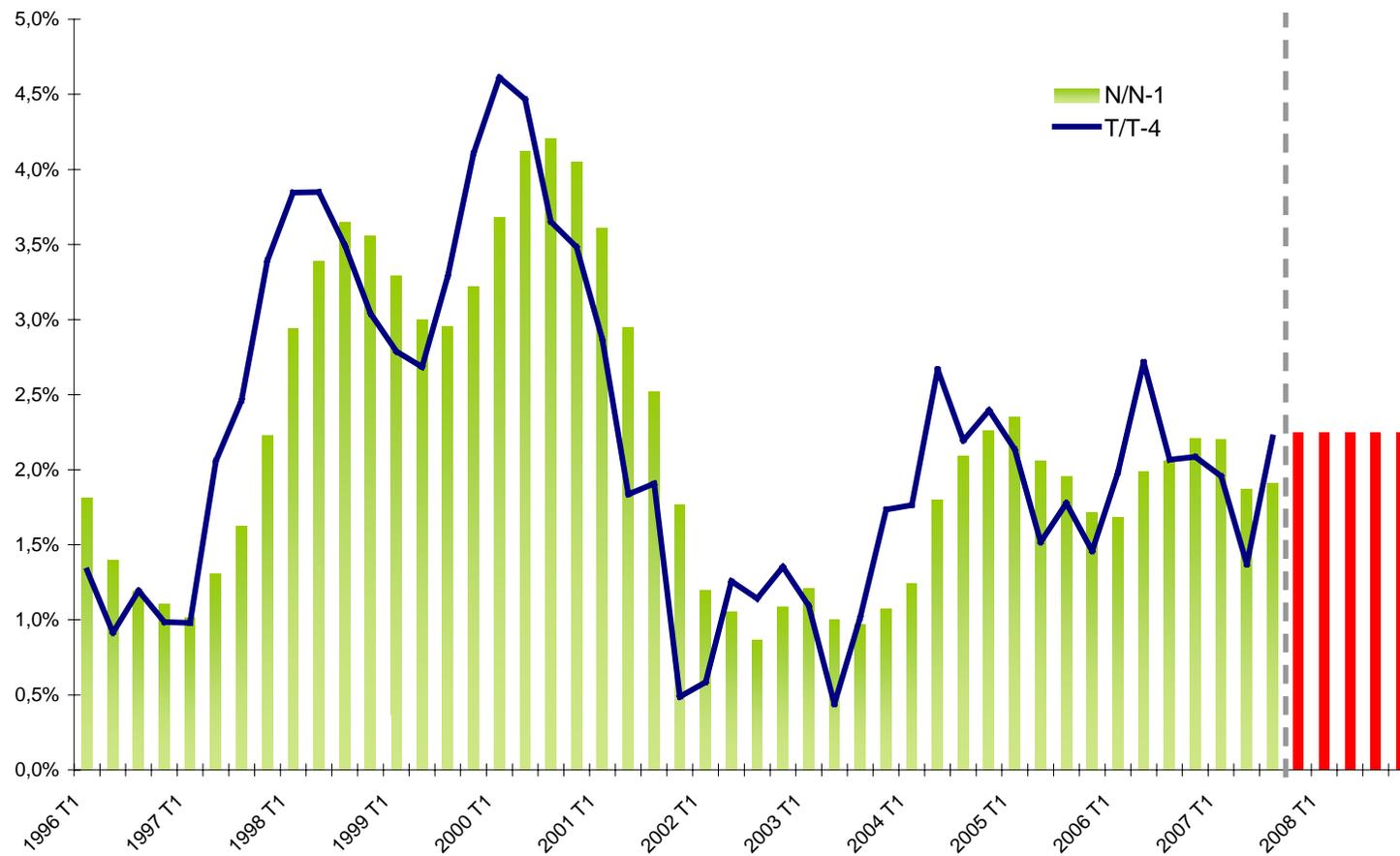
- **Enquête Nationale**
 - 1 045 individus représentatifs de la population
 - Méthode des quotas
- **Enquête Villes** : Bordeaux, Lyon, Marseille/Aix, Cannes/Antibes, Rouen/Le Havre, Toulouse, Nancy/Metz, Biarritz/Bayonne, Nantes
 - Sur échantillons par ville de 100 individus, représentatifs de la population vivant dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants (sauf Paris)
- **Terrain** réalisé début janvier 2008, par téléphone
- **Analyse économique des données existantes** : INSEE, syndicats professionnels, acteurs de l'immobilier

- Rappel du contexte économique.....p.10 à 15
- La perception des prix immobiliers.....p.17 à 23
- La réalisation de l'achat en 2008.....p.24 à 33
- La « gentrification ».....p.34 à 38
- Principaux enseignements de cette 2nde édition.....p.39

- ✓ Un sentiment très fort de hausse des prix en général...
- ✓ ...malgré un pouvoir d'achat en croissance

Prévision 2008 du Gouvernement :
+2,25% (objectifs : entre 2 et 2,5%)

Évolution du PIB, en volume et en %



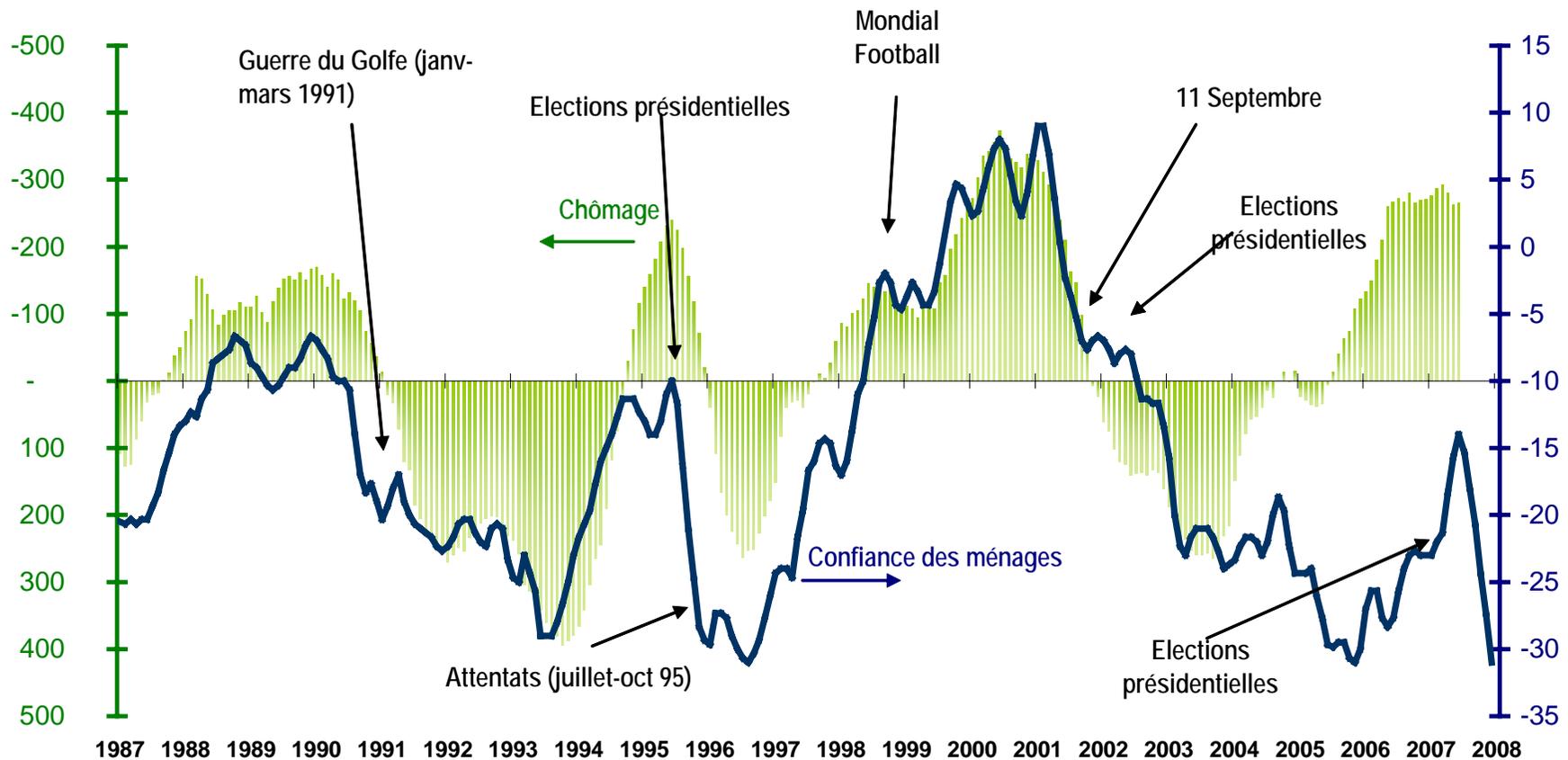
Source : INSEE

Baisse de la confiance des ménages fin 2007

Janvier 2008 : moral des ménages le plus bas depuis 1987

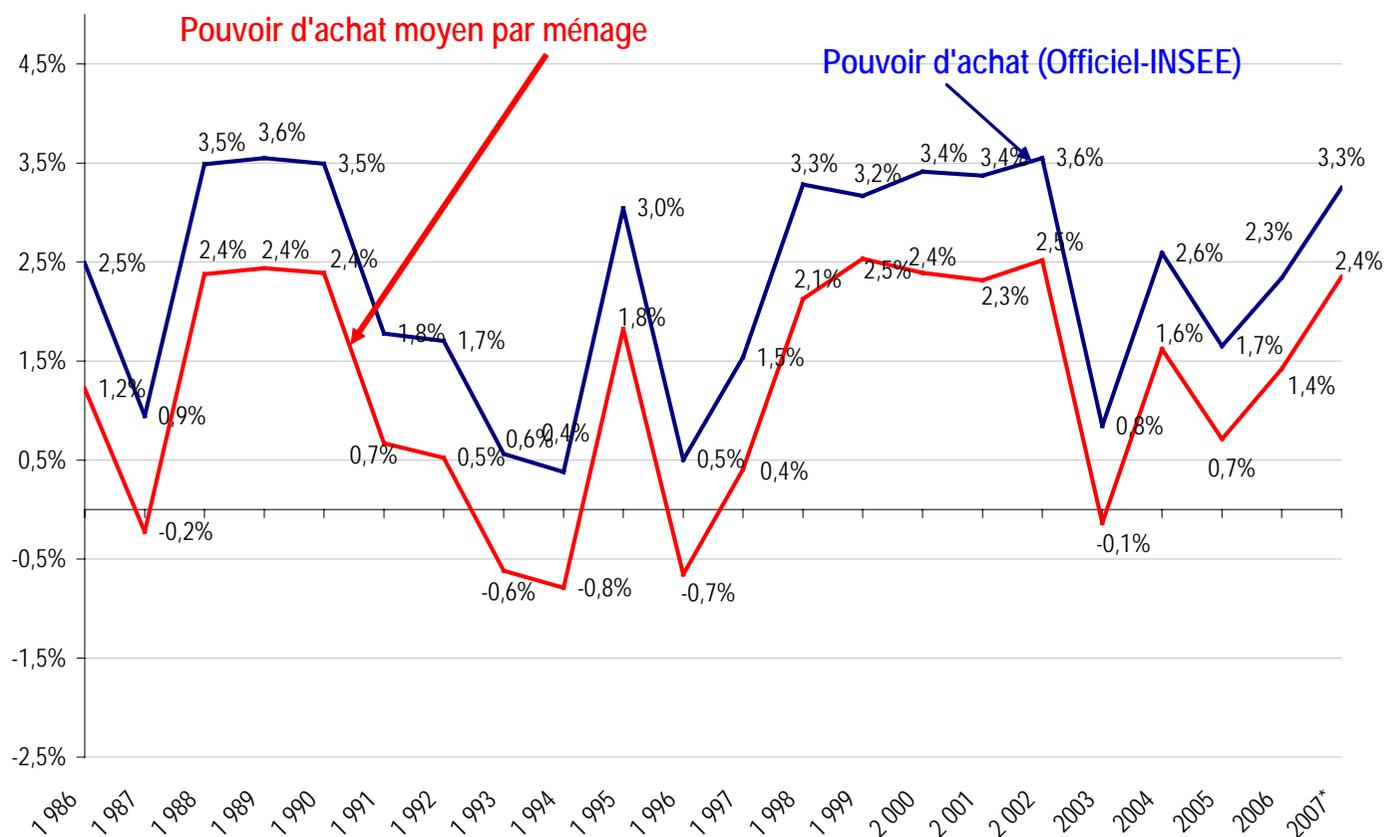
Variation annuelle, en milliers du nombre de chômeurs
Echelle inversée

Solde de réponses
Confiance des ménages



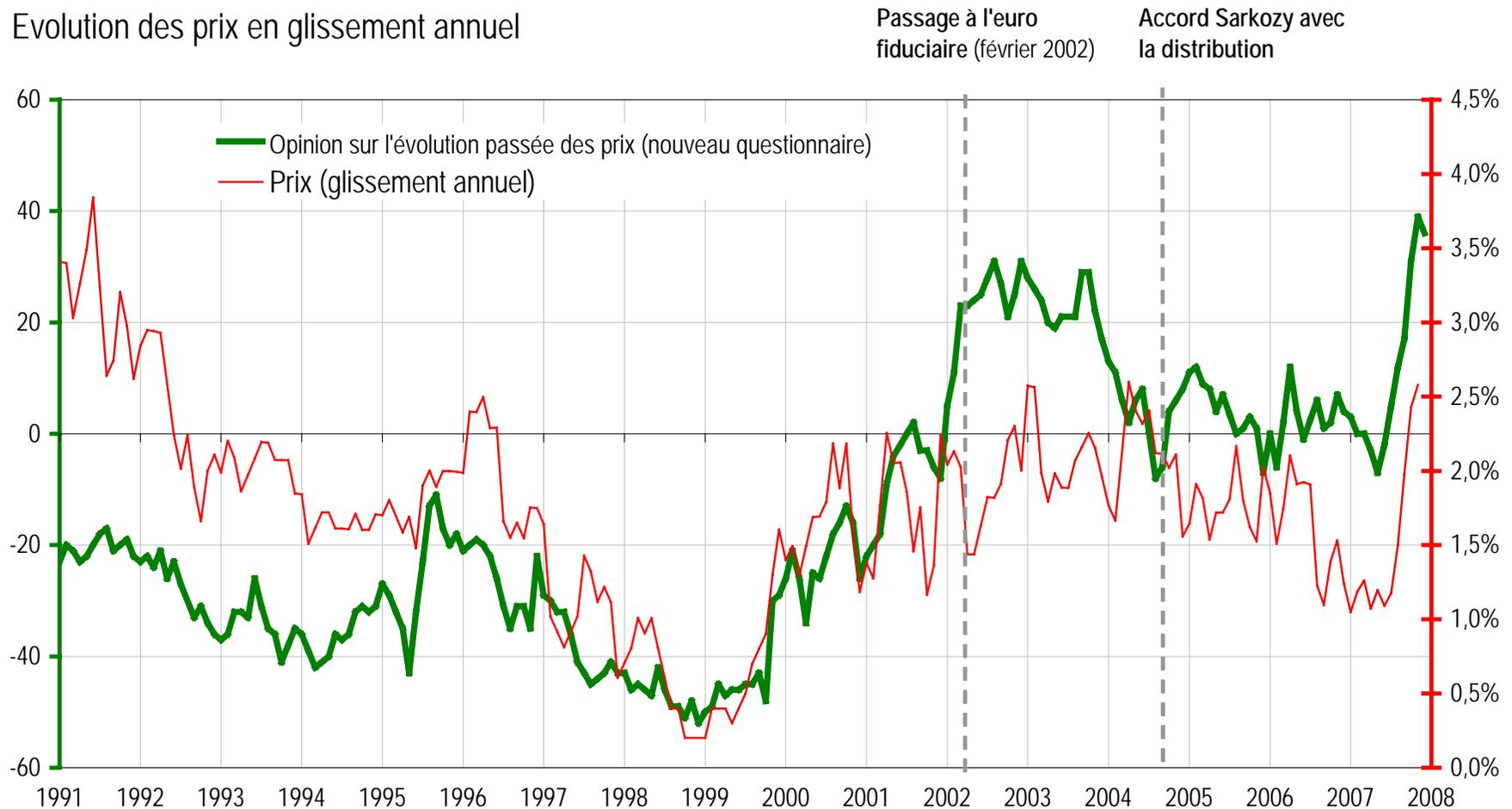
Source : INSEE

Évolution du pouvoir d'achat, en %



Sources : INSEE, CREDOC

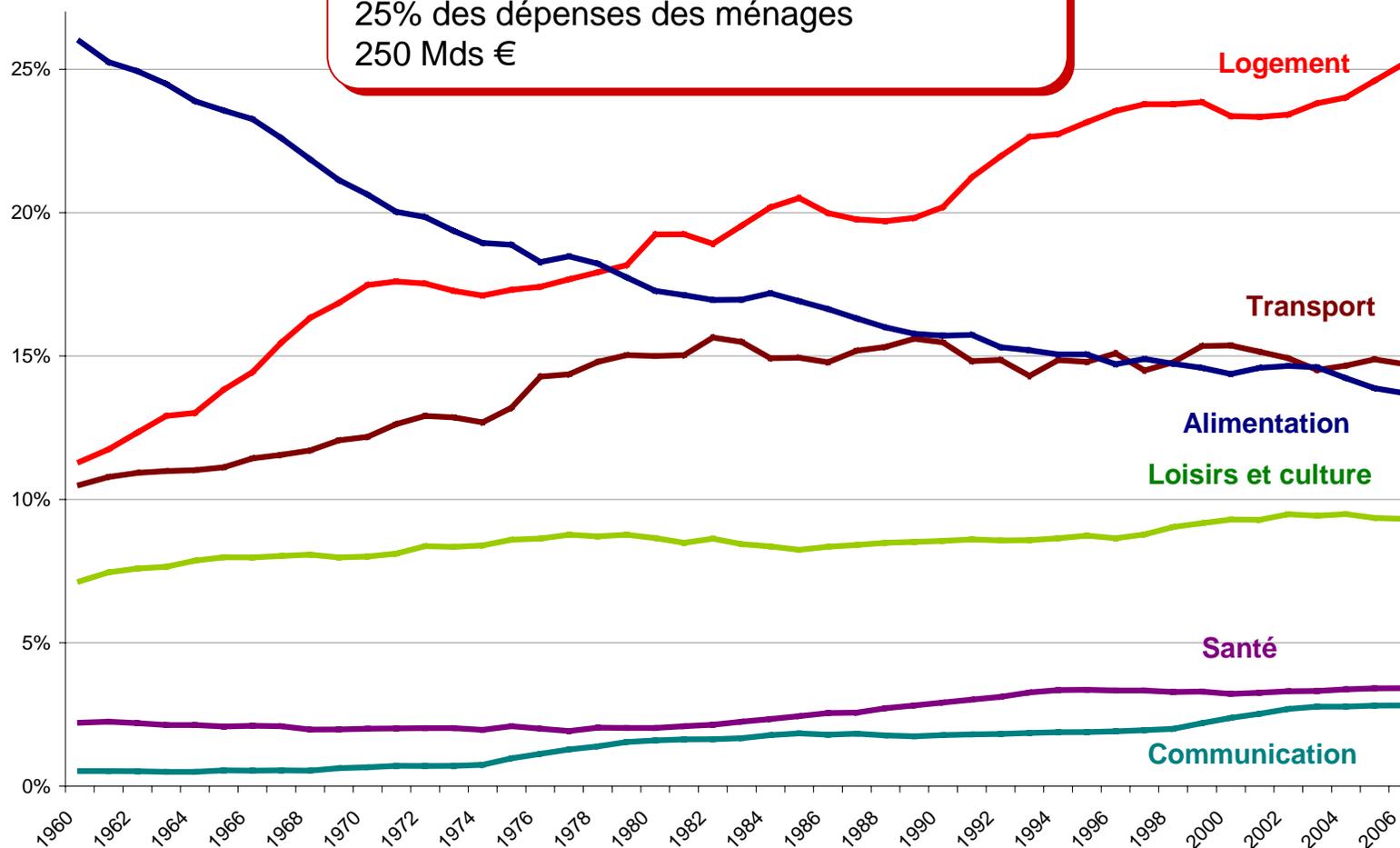
Evolution des prix en glissement annuel



Sources : INSEE

Le logement, plus que jamais 1^{er} poste de dépenses des ménages

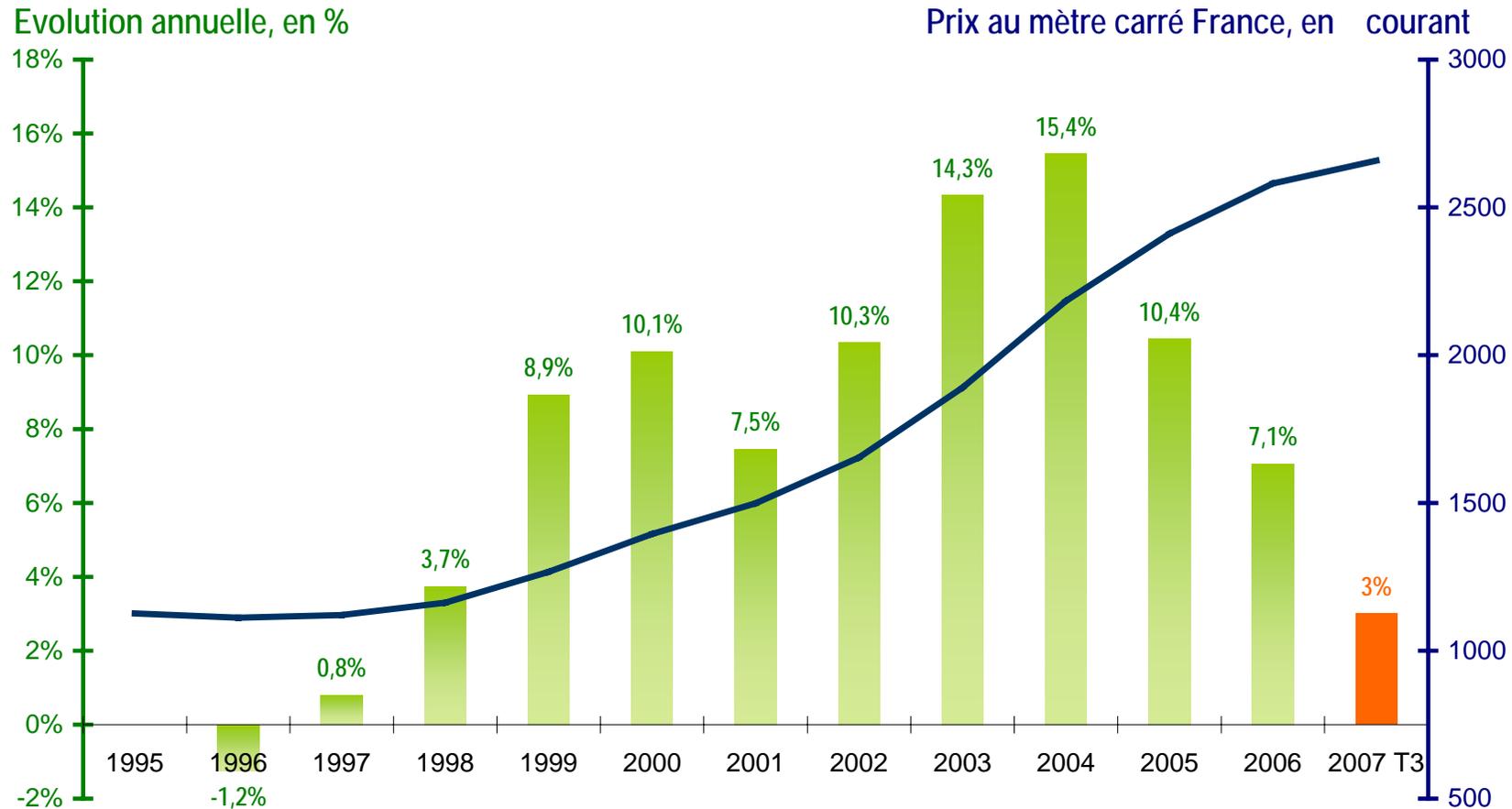
Logement et dépenses liées* : 1^{er} poste budgétaire en 2006
 25% des dépenses des ménages
 250 Mds €



* : loyers + charges (eau, électricité et combustibles)

Source : INSEE

- ✓ Un sentiment de cherté plus aigu chez les moins de 25 ans, les employés et les locataires.
- ✓ 57% des habitants de Biarritz et Bayonne ne pourraient plus s'acheter leur logement aujourd'hui

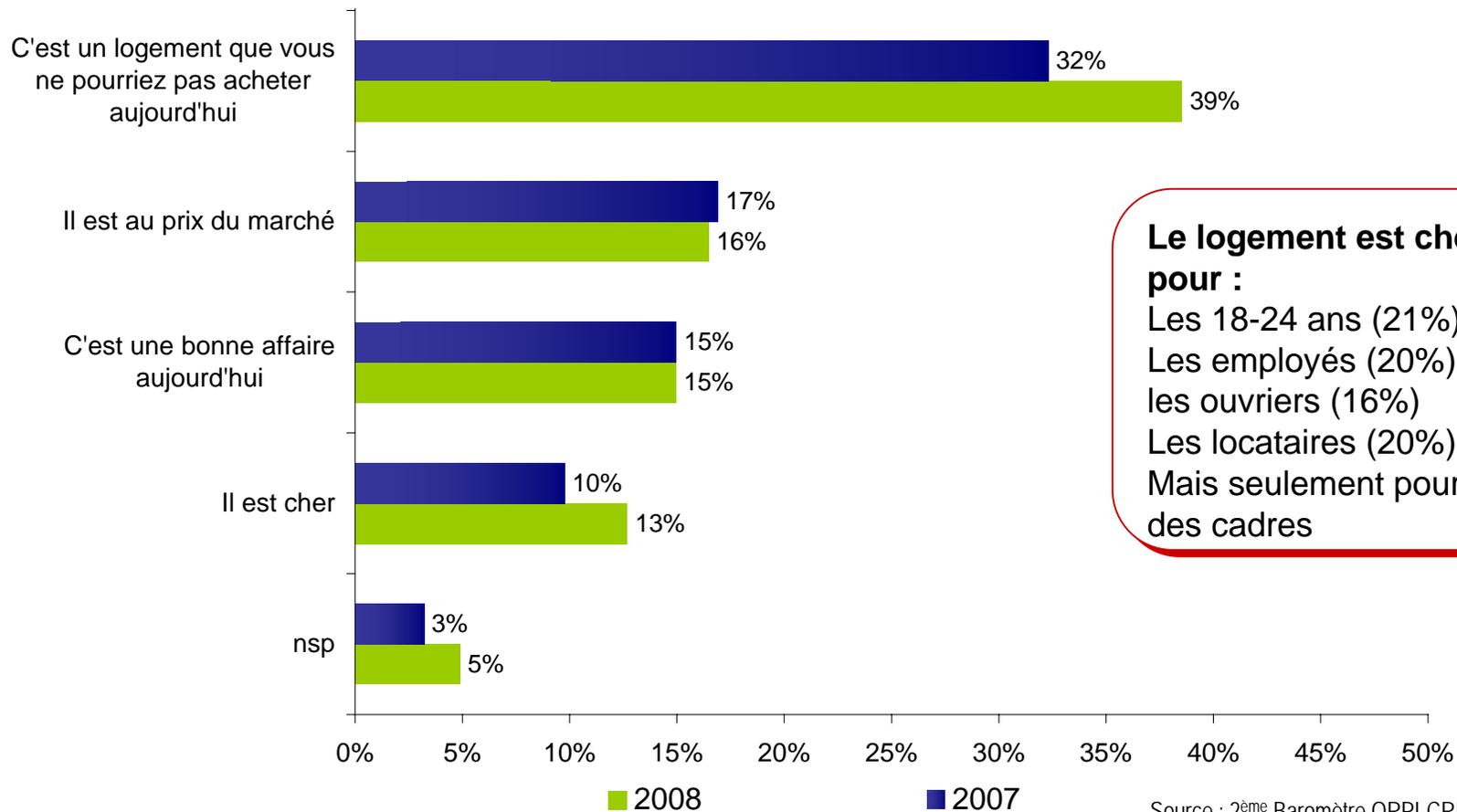


Estimation CREDOC pour 2007

Source : FNAIM

Concernant votre logement

Base 2008 : 1045 individus âgés de 18 ans et plus – réponses multiples



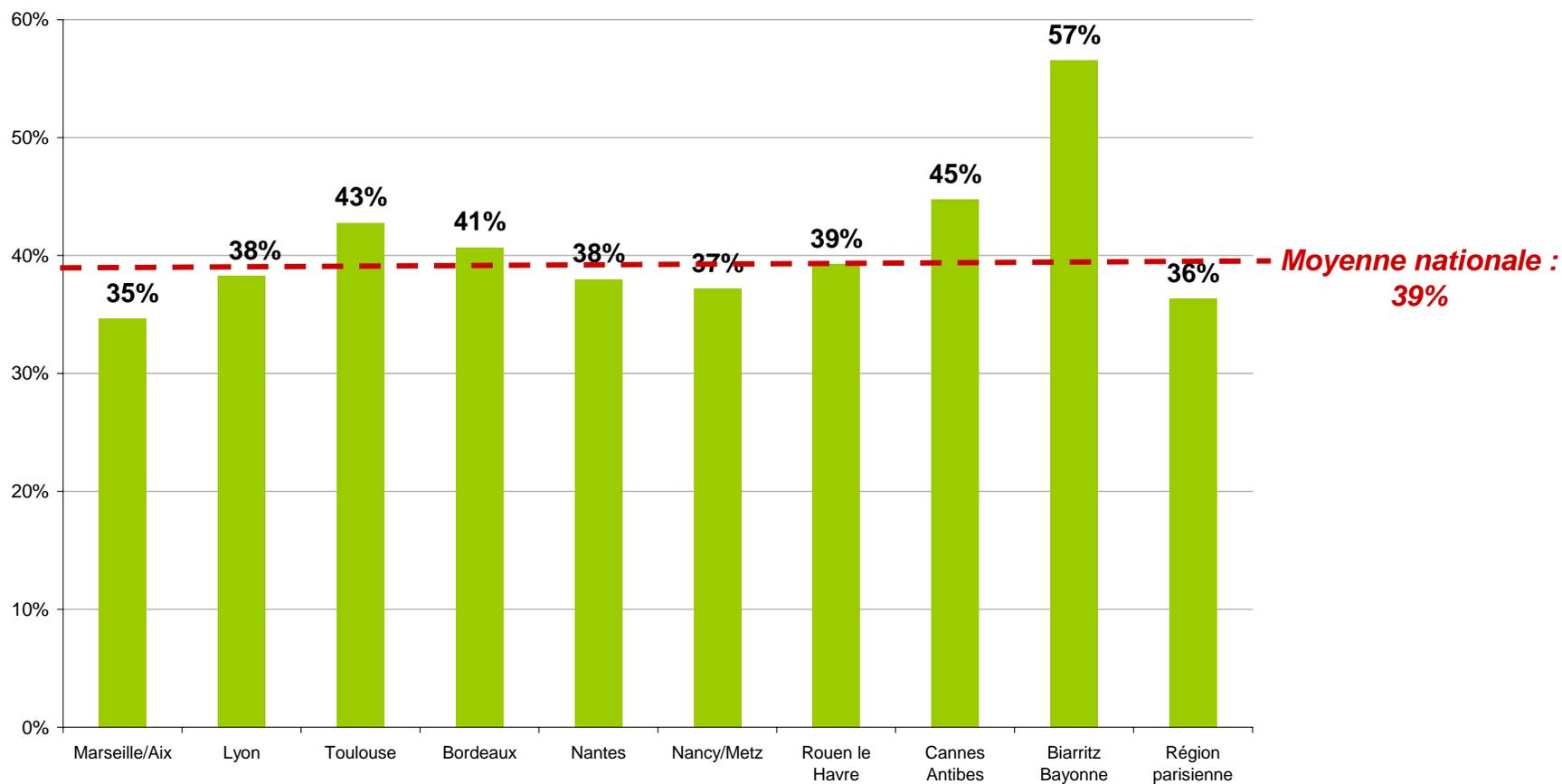
Le logement est cher pour :
 Les 18-24 ans (21%)
 Les employés (20%) et les ouvriers (16%)
 Les locataires (20%)
 Mais seulement pour 13% des cadres

Source : 2^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, janvier 2008

Mais cette perception est différente d'une ville à l'autre

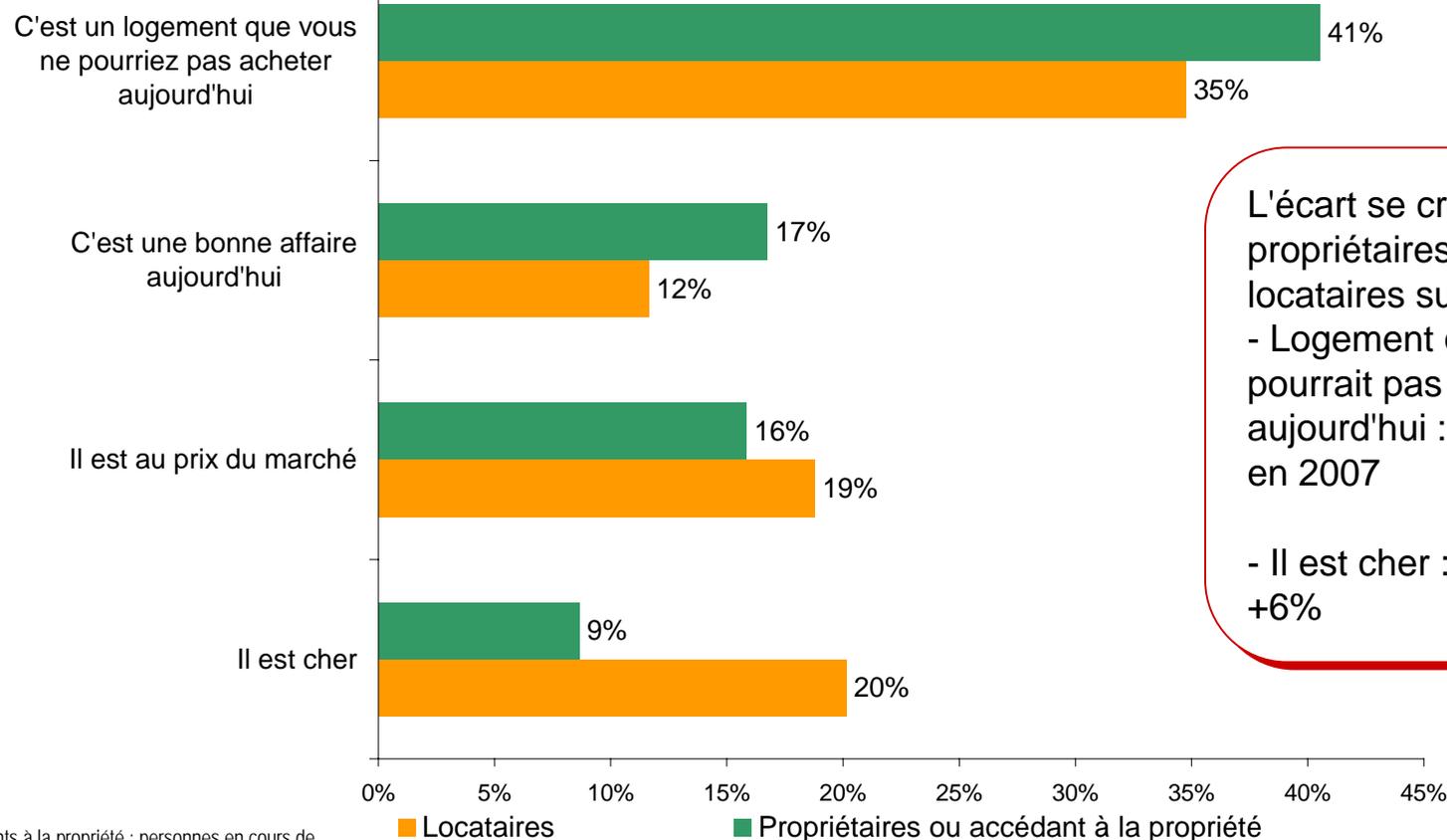
Concernant votre logement, diriez-vous que c'est un logement que vous ne pourriez pas acheter aujourd'hui ?

Base 2008 : 102 individus âgés de 18 ans et plus minimum par ville



Concernant votre logement, diriez-vous que...?

Base 2008 : 1018 individus âgés de 18 ans et plus



L'écart se creuse entre propriétaires et locataires sur :

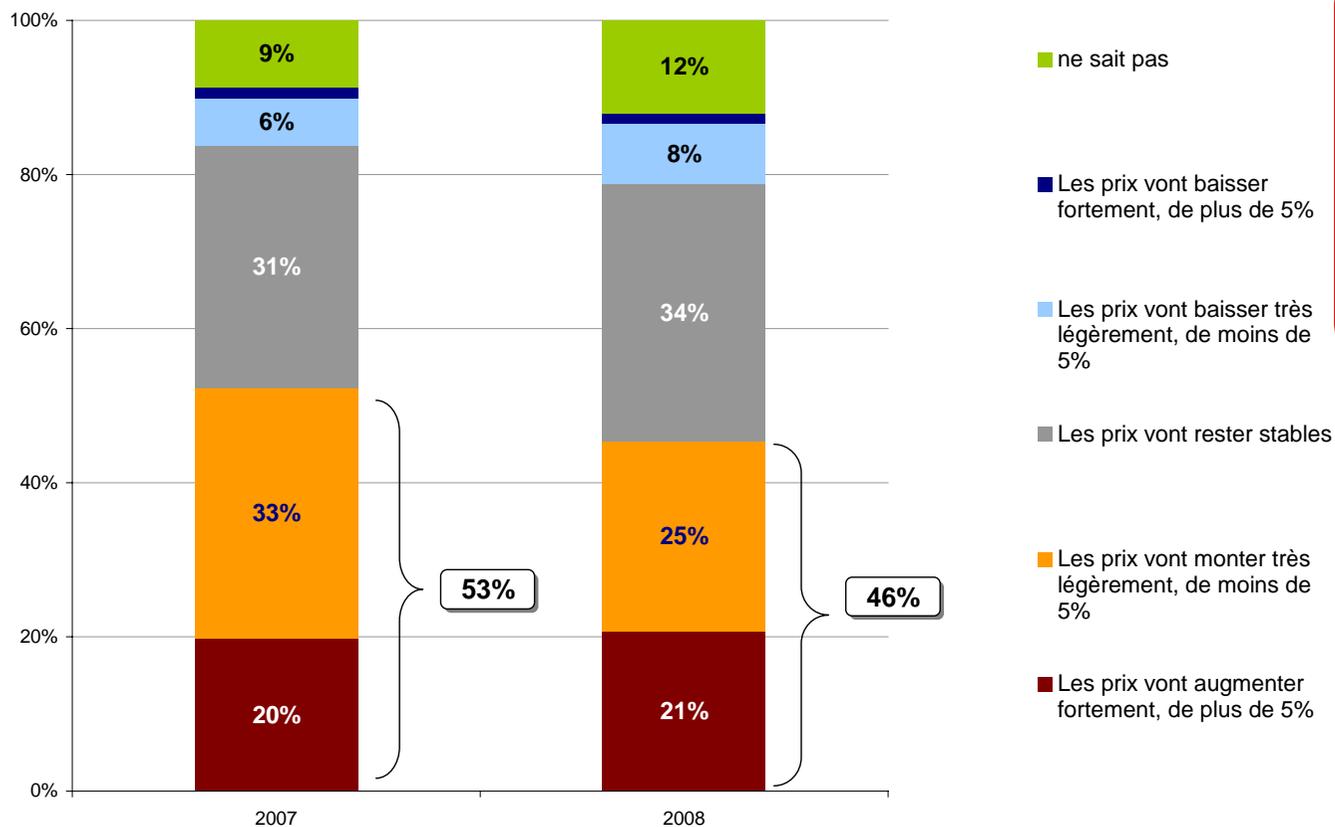
- Logement qu'on ne pourrait pas acheter aujourd'hui : +6% vs +4% en 2007
- Il est cher : +11% vs +6%

* Accédants à la propriété : personnes en cours de remboursement de crédit immobilier

46% des Français pensent que les prix vont encore monter

Que ce soit pour l'achat ou la location, comment pensez-vous que les prix de l'immobilier vont évoluer dans votre région d'ici 6 mois ?

Base 2008 : 1045 individus âgés de 18 ans et plus



Forte perception de la hausse des prix à :
 - Lyon (51%)
 - Cannes/Antibes (52%)

Faible perception de hausse des prix à :
 - Toulouse (31%)
 - Nantes (39%)

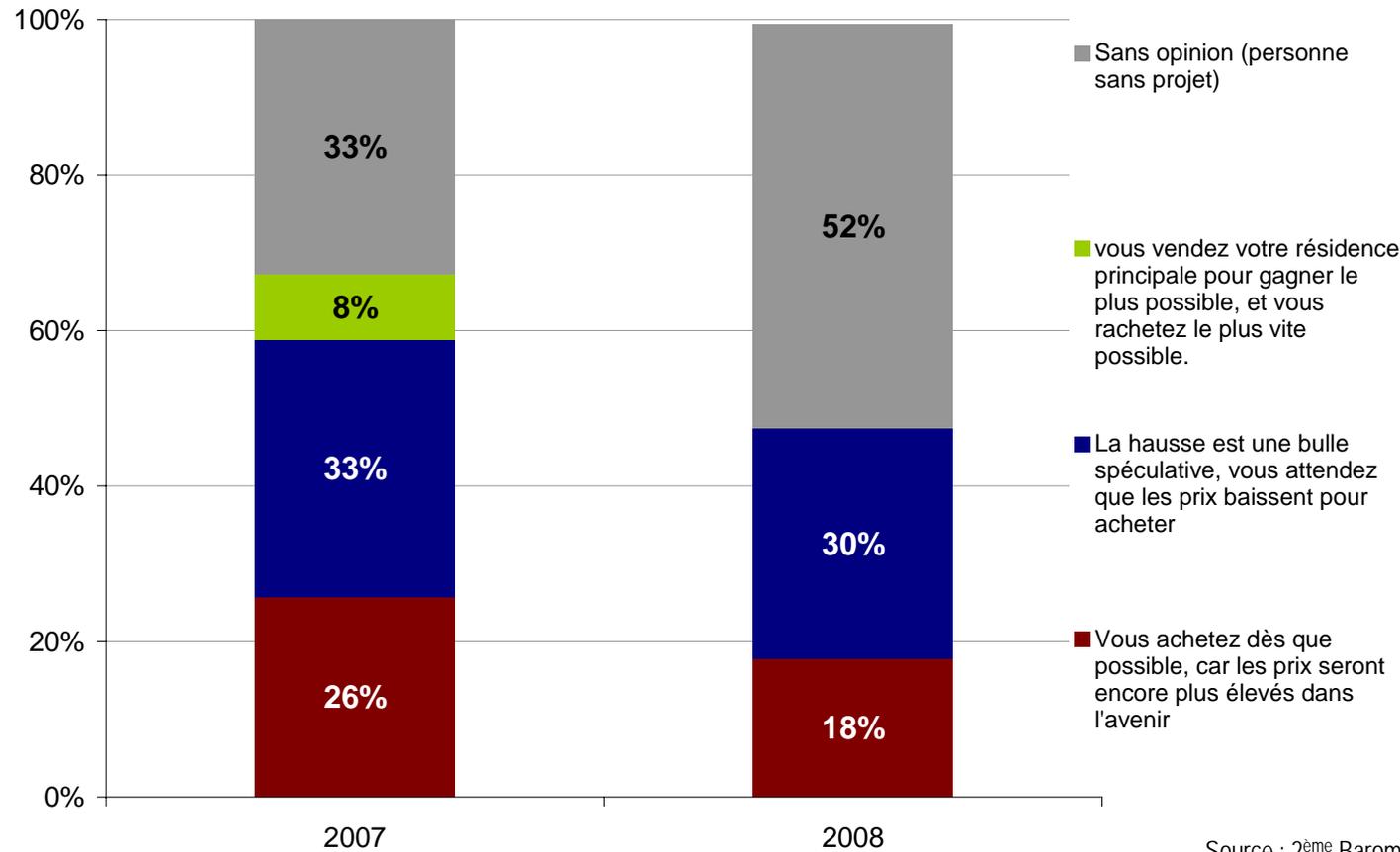
Source : 2^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, janvier 2008

30% de gens prêts à acheter si les prix venaient à baisser

Si les prix continuent à monter, que comptez-vous faire ?

Base 2008 : 473 individus âgés de 18 ans et plus estimant que les prix vont continuer à monter

23% des habitants Région Parisienne achèteraient dès que possible si les prix continuent à monter

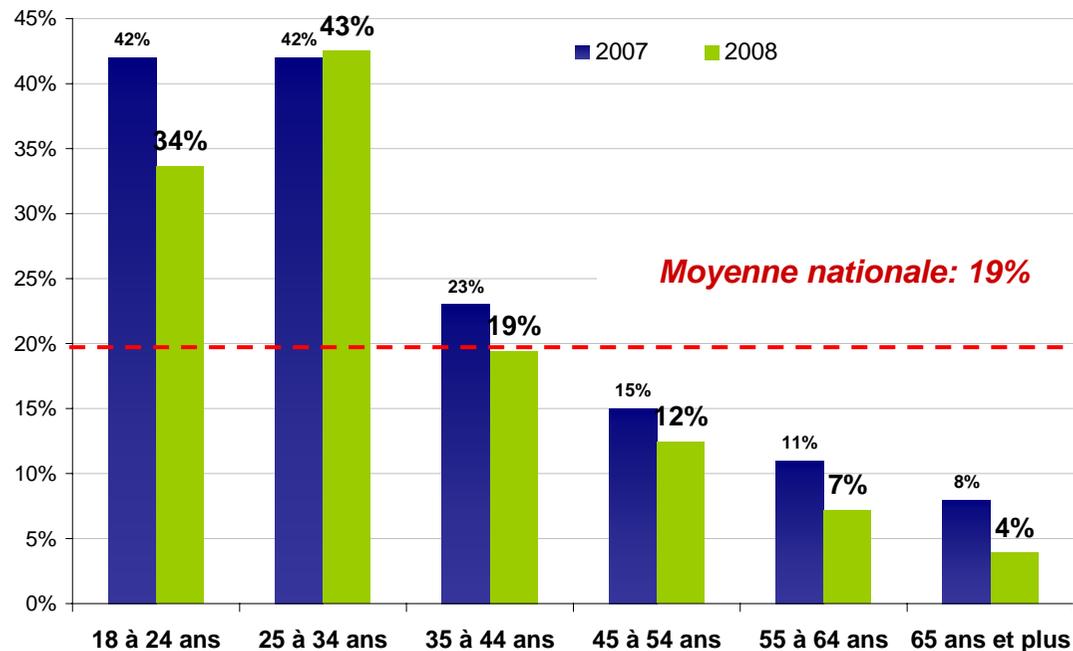


Source : 2^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, janvier 2008

- ✓ Une légère baisse du taux de projet immobilier d'ici 2 ans (19% contre 22 % en 2007)
- ✓ Un taux de projet plus élevé que la moyenne à Biarritz/Bayonne (31 %), Lyon (27 %) et Nantes (27 %)

Avez-vous l'intention de réaliser un projet immobilier d'ici 2 ans ?

Base 2008 : 1045 individus âgés de 18 ans et plus



Projet 2008 :

Marseille/Aix : 24% (- 3 pts*)

Lyon : 27% (-9 pts*)

Toulouse : 20% (-7 pts*)

Bordeaux : 21% (-3 pts*)

Nantes : 27%

Nancy/Metz : 14%

Rouen/Le Havre : 17% (-8 pts*)

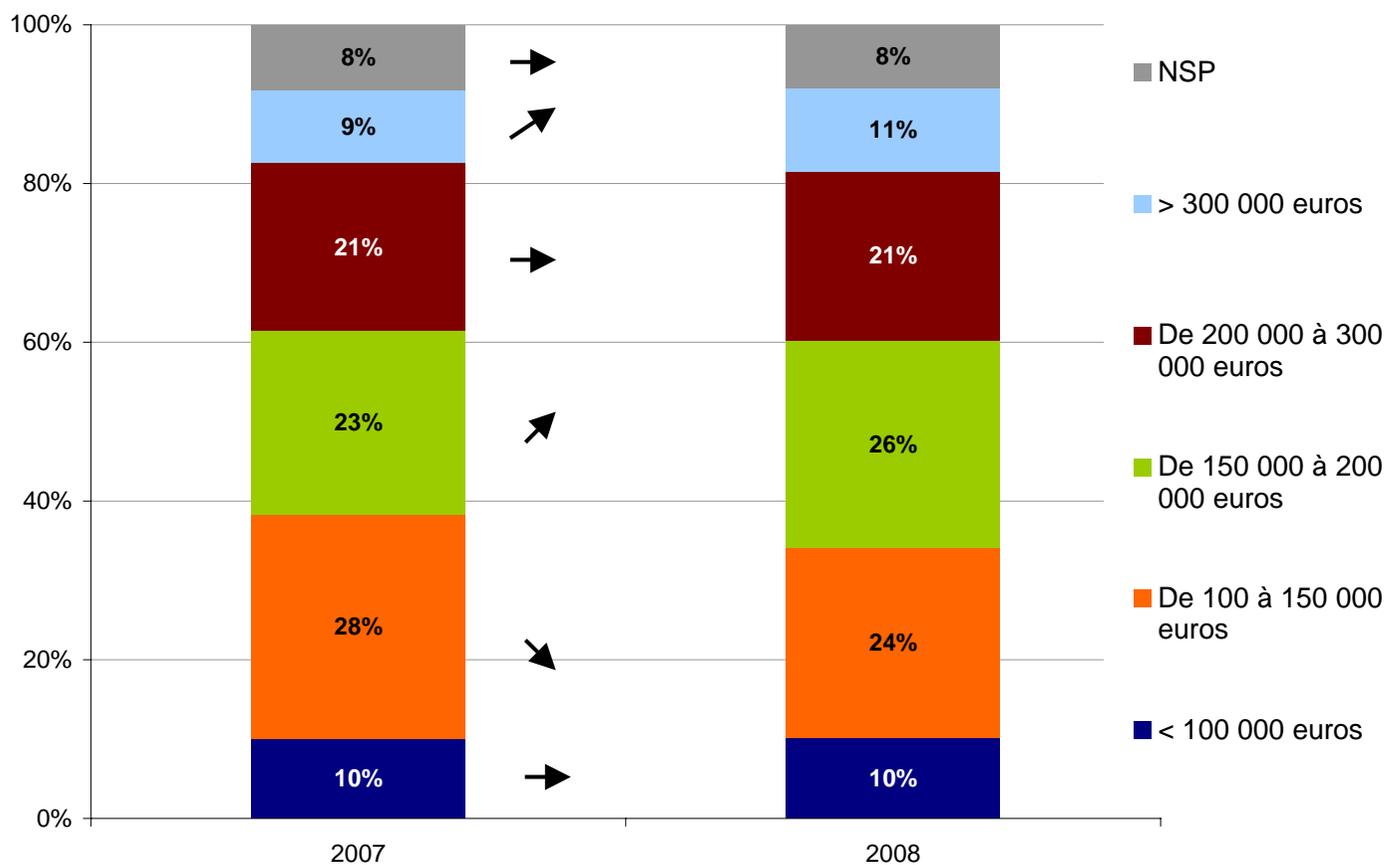
Cannes/Antibes : 20%

Biarritz/Bayonne : 31%

* Ecart constaté par rapport à 2007

Quel budget envisagez-vous pour l'achat de votre bien immobilier ?

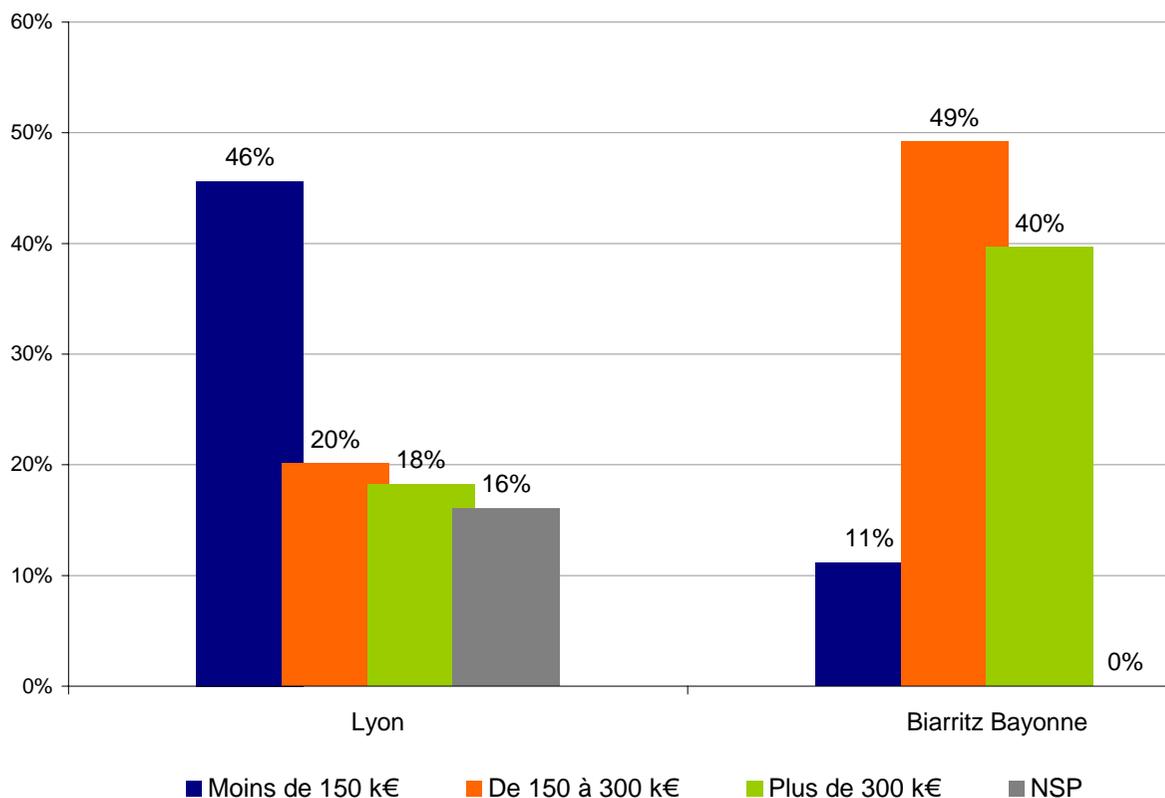
Base 2008 : 132 individus âgés de 18 ans et plus ayant l'intention d'acheter



Source : 2^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, janvier 2008

Quel budget envisagez-vous pour l'achat de votre bien immobilier ?

Base 2008 nationale : 132 individus âgés de 18 ans et plus ayant l'intention d'acheter

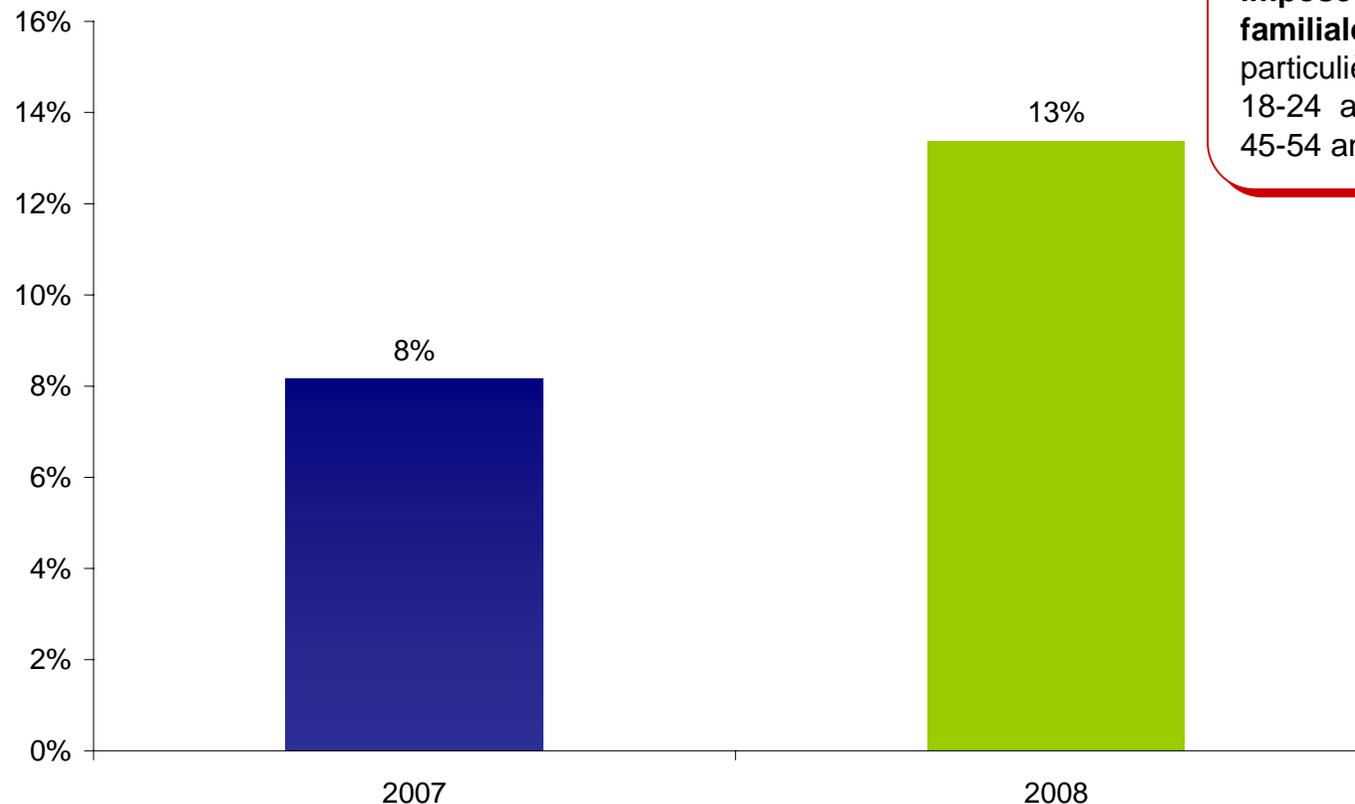


Part des projets de 150 à 300 k€ :

Marseille/Aix : 35%
 Toulouse : 61%
 Bordeaux : 65%
 Nantes : 54%
 Nancy/Metz : 48%
 Rouen/Le Havre : 67%
 Cannes/Antibes : 53%

Allez-vous bénéficier d'une aide de votre famille (autre que votre conjoint) pour acheter votre bien immobilier ?

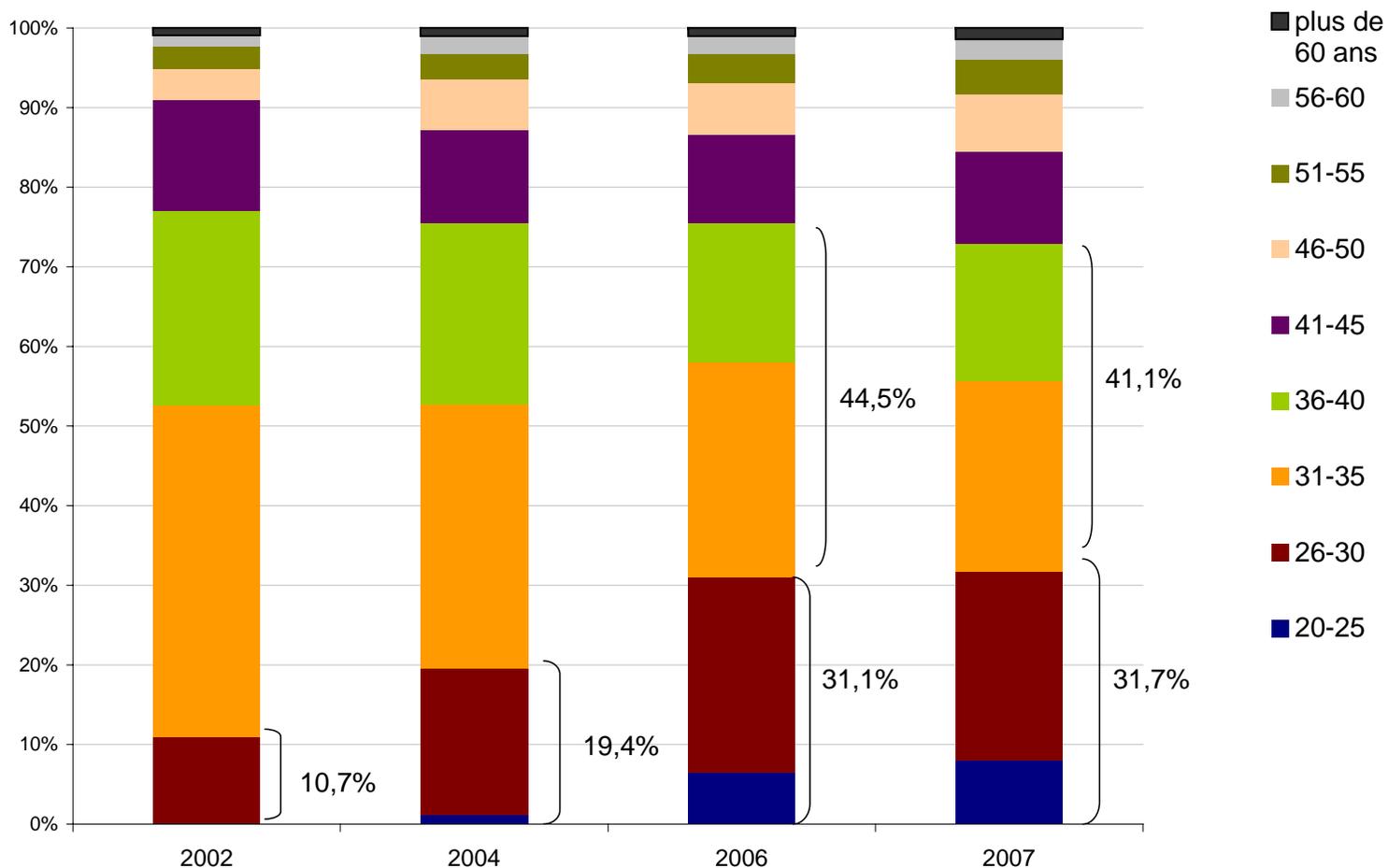
Base 2008 : 132 individus âgés de 18 ans et plus ayant l'intention d'acheter



La hausse des prix impose une solidarité familiale pour acheter : particulièrement pour les 18-24 ans (18%) et les 45-54 ans (15%)

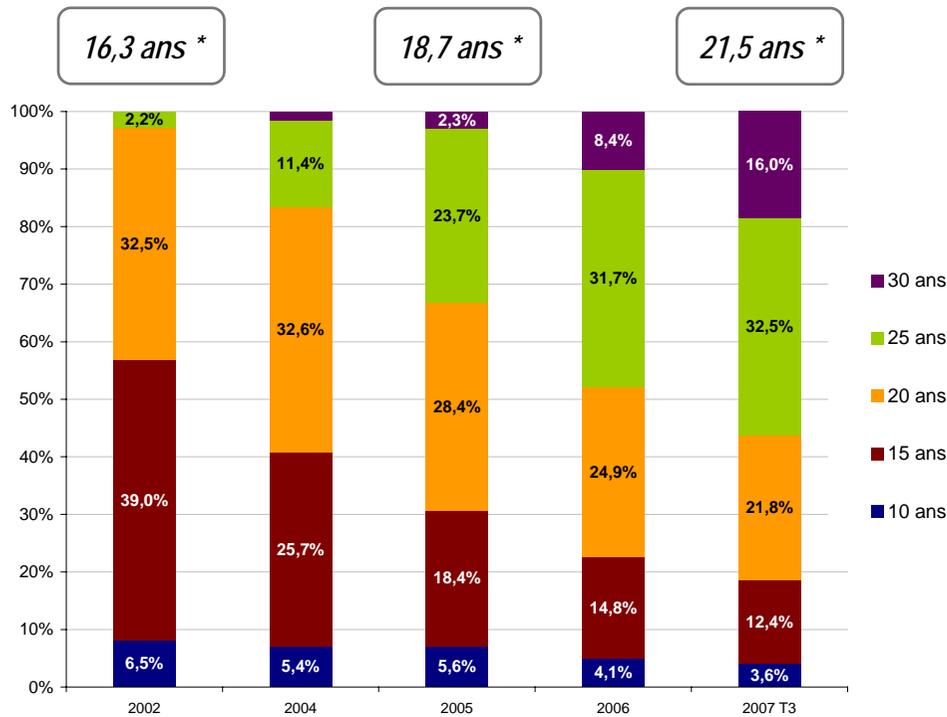
Source : 2^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, janvier 2008

Répartition des acheteurs et accédants à la propriété, par âge



Source : Meilleurtaux.com

Répartition des crédits immobilier, par durée

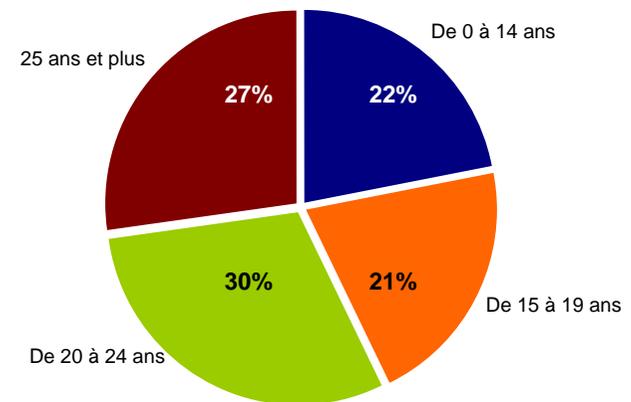


* Durée moyenne du crédit immobilier

Source : Meilleurtaux.com

Pour acquérir votre bien immobilier, sur quelle durée souhaitez-vous emprunter ?

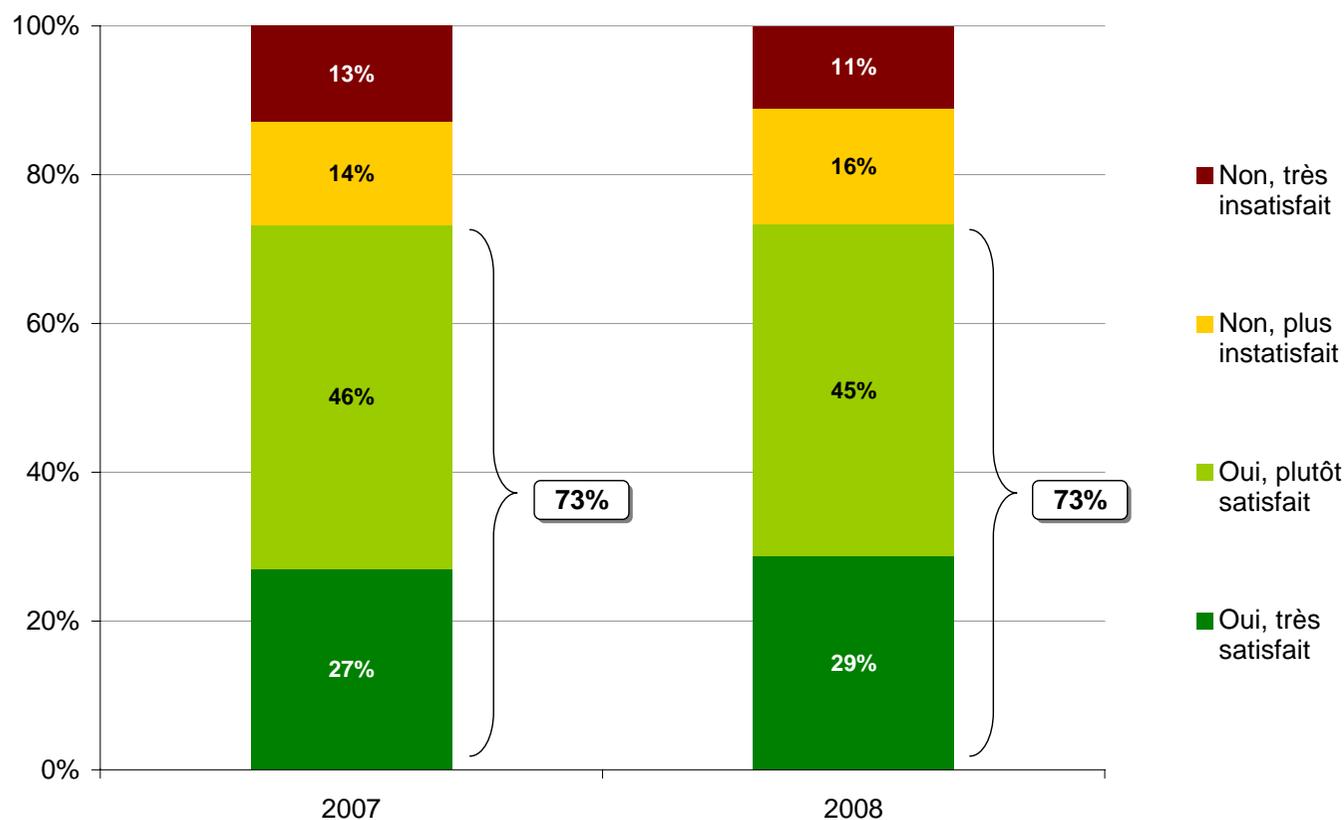
Base 2008 : 103 individus âgés de 18 ans et plus ayant l'intention d'emprunter pour acheter



Source : 2^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, janvier 2008

Avez-vous été satisfait des services de l'agence immobilière ?

Base 2008 : 505 individus âgés de 18 ans et plus ayant déjà eu affaire à une agence immobilière



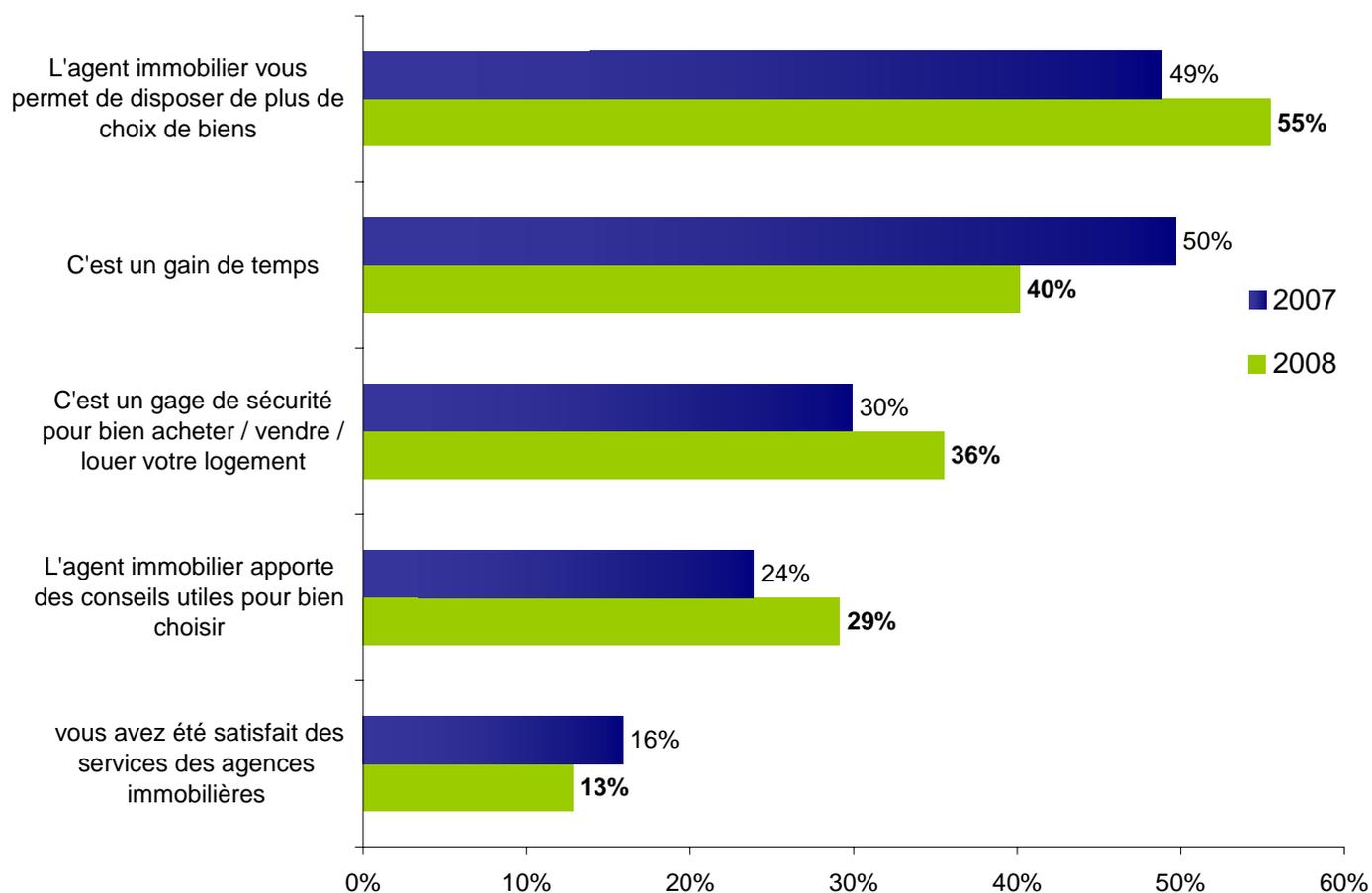
Source : 2^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, janvier 2008



Les avantages de l'agence immobilière : Choix, gain de temps et sécurité

Pour quelles raisons souhaitez-vous utiliser les services d'une agence immobilière ?

Base 2008 : 109 individus âgés de 18 ans et plus envisageant de recourir aux services d'une agence immobilière



Source : 2^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, janvier 2008



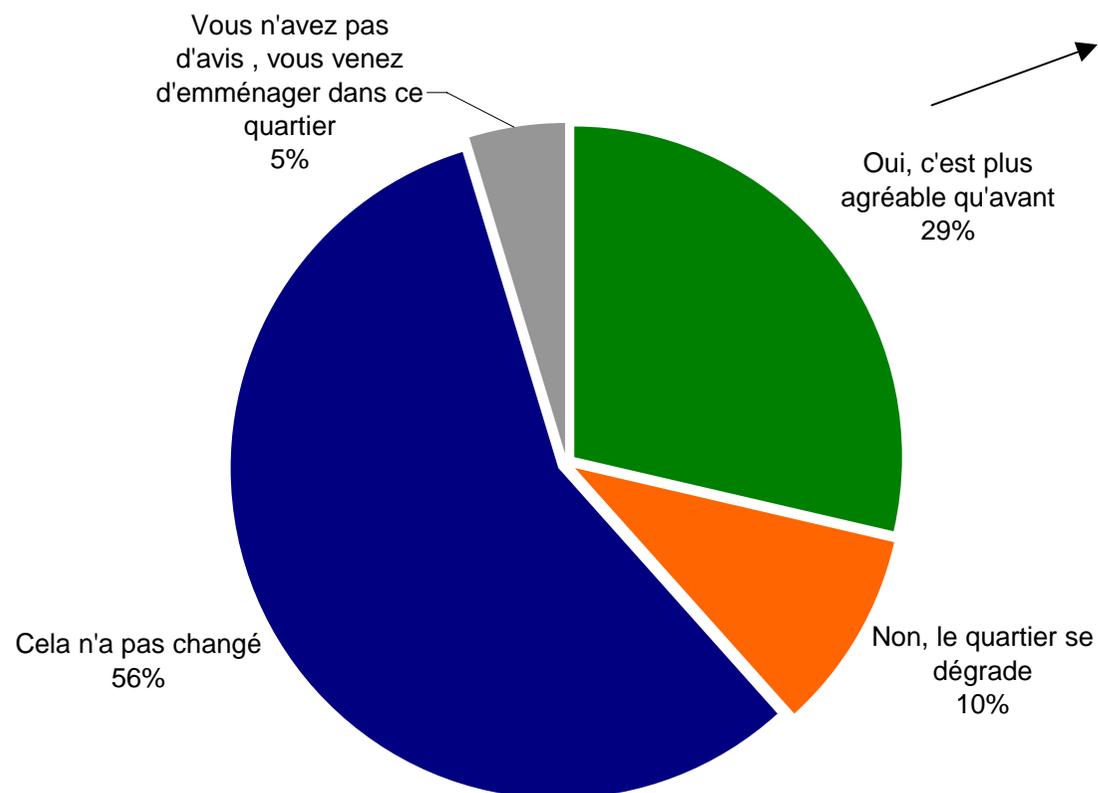
La « gentrification »

- ✓ 29 % des Français trouvent leur quartier plus agréable
- ✓ 35 % des français ont observé des changements sociologiques récents
- ✓ Une « gentrification » plus marquée à Bordeaux et à Biarritz

29 % des Français trouvent leur quartier plus agréable qu'avant

Ces 5 dernières années, trouvez-vous que votre quartier ou votre zone de résidence s'est améliorée pour devenir plus agréable ?

Base 2008 : 1045 individus âgés de 18 ans et plus



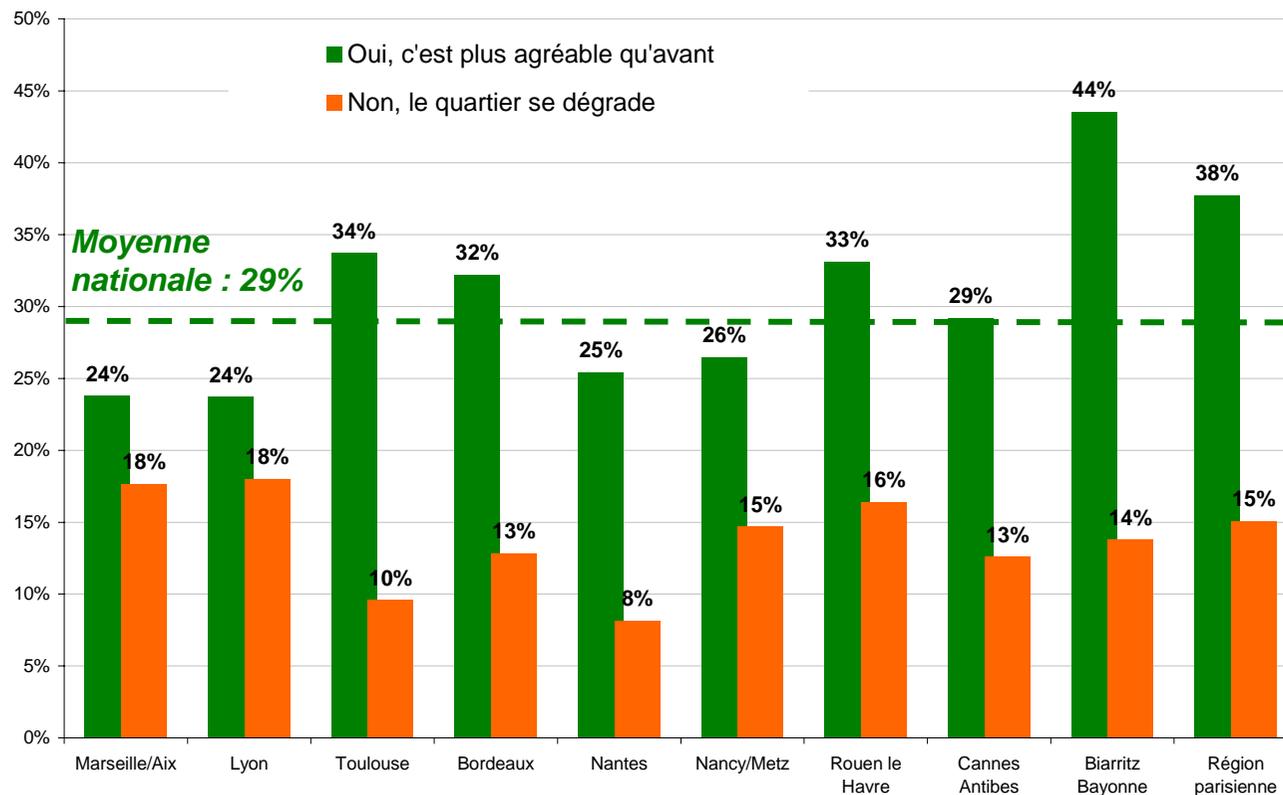
Particulièrement en banlieue parisienne (39%)

Source : 2^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, janvier 2008

Une amélioration du cadre de vie particulièrement forte en région parisienne

Ces 5 dernières années, trouvez-vous que votre quartier ou votre zone de résidence s'est améliorée pour devenir plus agréable ?

Base 2008 nationale : 1045 individus âgés de 18 ans et plus



Fort sentiment d'amélioration à Biarritz (44%)
Région parisienne (38%)

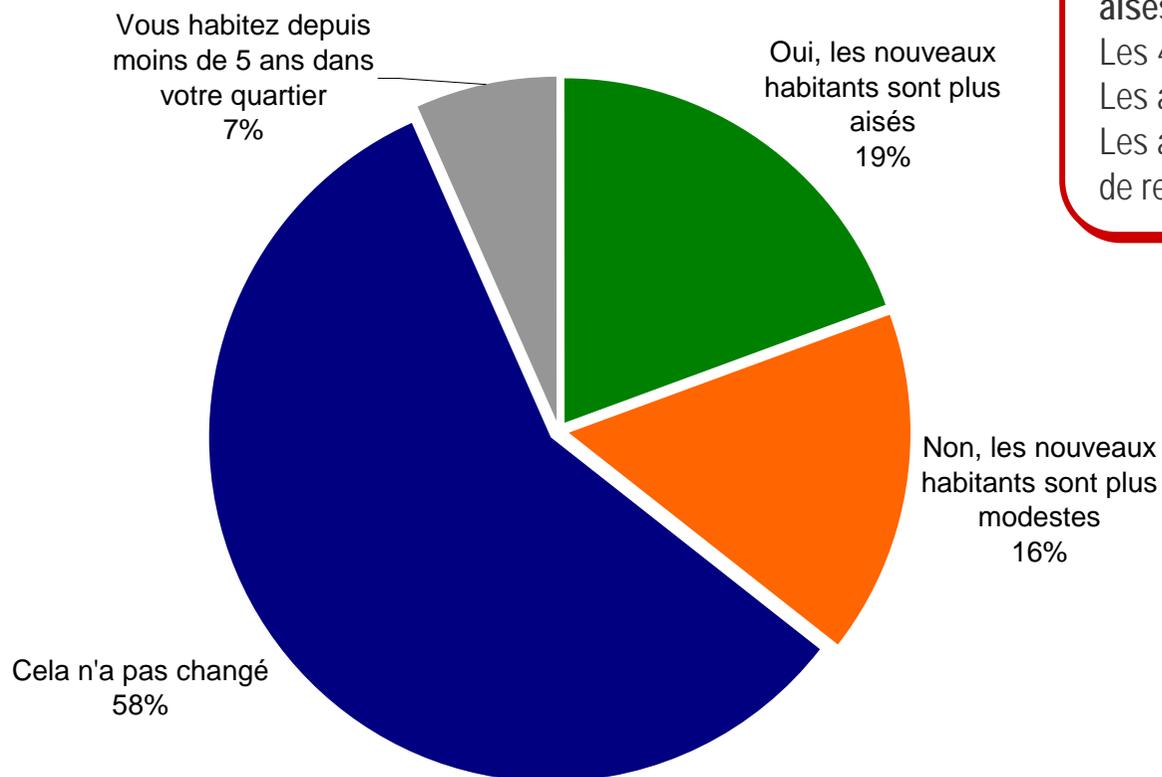
Mais sensation de dégradation à Marseille / Aix (18%)
Lyon (18%)

Source : 2^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, janvier 2008

35 % des Français pensent que la sociologie de leur quartier a changé

Ces 5 dernières années, avez-vous le sentiment que les nouveaux habitants de votre quartier sont plus aisés que les anciens habitants ?

Base 2008 : 1045 individus âgés de 18 ans et plus



Les nouveaux habitants sont plus aisés particulièrement pour :

Les 45-54 ans (22%)

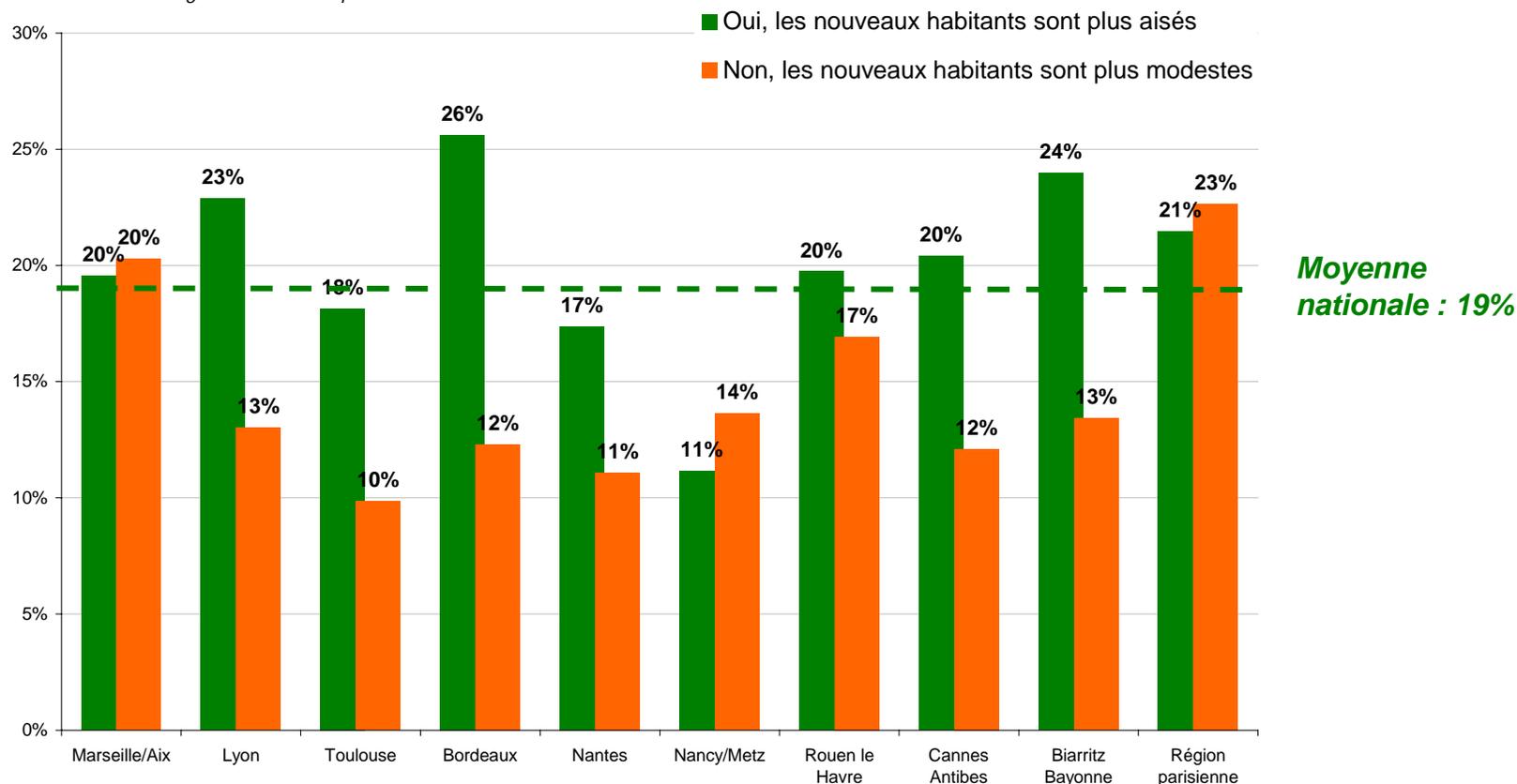
Les artisans / commerçants (34%)

Les accédants à la propriété en cours de remboursement (28%)

Source : 2^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, janvier 2008

Ces 5 dernières années, avez-vous le sentiment que les nouveaux habitants de votre quartier sont plus aisés que les anciens habitants ?

Base 2008 nationale : 1045 individus âgés de 18 ans et plus



Source : 2^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, janvier 2008

- **Une réserve d'acheteurs encore élevée...**
 - 19% des Français ont un projet immobilier d'ici 2 ans (contre 22 % en 2007)
 - 30 % des Français se déclarent prêts à acheter si les prix baissent (33% en 2007)
 - Surtout chez les 25-34 ans dont la demande s'accroît
- **... malgré un moral des ménages en chute libre**
 - Niveau le plus bas depuis 1987
- **Un peu plus d'incertitude en 2008 sur l'évolution future des prix immobiliers**
 - Mais ils restent 46% à estimer que les prix vont encore monter (53 % en 2007)
 - Seulement 8 % des Français prévoient une baisse des prix
- **Une forte baisse des projets immobiliers chez les moins de 24 ans**
 - Ils sont 34 % à avoir un projet d'ici 2 ans (42 % en 2007)
- **Et des quartiers en train de changer**
 - 35 % ont observé des changements sociologiques au cours des 5 dernières années
 - Dans l'ensemble, le mouvement de « gentrification » est plus fort que celui de l'appauvrissement

- Un marché toujours structurellement déséquilibré
- La construction, véritable solution
- Pour une politique du logement englobant social et privé
- Encourager l'accession à la propriété