

# Projets immobiliers des Français :

## 3<sup>ème</sup> baromètre ORPI-CREDOC

---



- **Puissance** : 1 400 points de vente, plus de 7 000 collaborateurs.
- **Professionnalisme** : méthode, engagement, fiabilité et écoute.
- **Préférence** : le réseau qui valorise le mieux votre bien.
- **Performance** : plus de 100 000 biens disponibles dans notre fichier commun.

numéro 1 pour votre bien

**ORPI**  
SOLUTIONS IMMOBILIERES

[www.orpi.com](http://www.orpi.com)

## Conférence de presse

### 23 mars 2009



Numéro 1 pour votre bien

**ORPI**  
SOLUTIONS IMMOBILIERES

# Les intervenants

---

- **Bernard Cadeau**
  - Président de la Coopérative ORPI
  - Agent immobilier ORPI en Seine et Marne
  
- **Pascale Hébel, Directrice du département consommation - Credoc, Paris**

# Les ambitions du Baromètre « projets immobilier des Français » ORPI-Credoc

---

- Proposer une lecture pertinente du contexte immobilier actuel
  - Interroger les français sur leur vécu immobilier réel
  - Le parcours immobilier des candidats acquéreurs se mue de plus en plus en un parcours du combattant
- Pallier un manque d'informations concernant les intentions des consommateurs
  - L'indice des « prix passés » n'est pas le seul indicateur de l'immobilier
- Réaliser une étude nationale récurrente, sur les principales villes françaises
  - Les chiffres immobiliers nationaux sont intéressants mais peu concrets
  - Nos clients vivent des transactions locales et où chaque bien est unique

# Méthodologie

---

- **Enquête Nationale**
  - 1 000 individus représentatifs de la population
  - Méthode des quotas
- **Enquête Villes** : Bordeaux, Lyon, Toulouse, Nice/Cannes/Antibes
  - Avec suréchantillons additionnels pour ces villes, représentatifs de la population
- **Terrain** réalisé en février 2009, par téléphone
- **Analyse économique des données existantes** : INSEE, syndicats professionnels, acteurs de l'immobilier

# 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI - CREDOC

---

## Données de cadrage économique & Etat des lieux

- Intentions et comportements d'achat court et moyen termes
- Marché de l'immobilier : opinions et stratégies
- Les agences immobilières

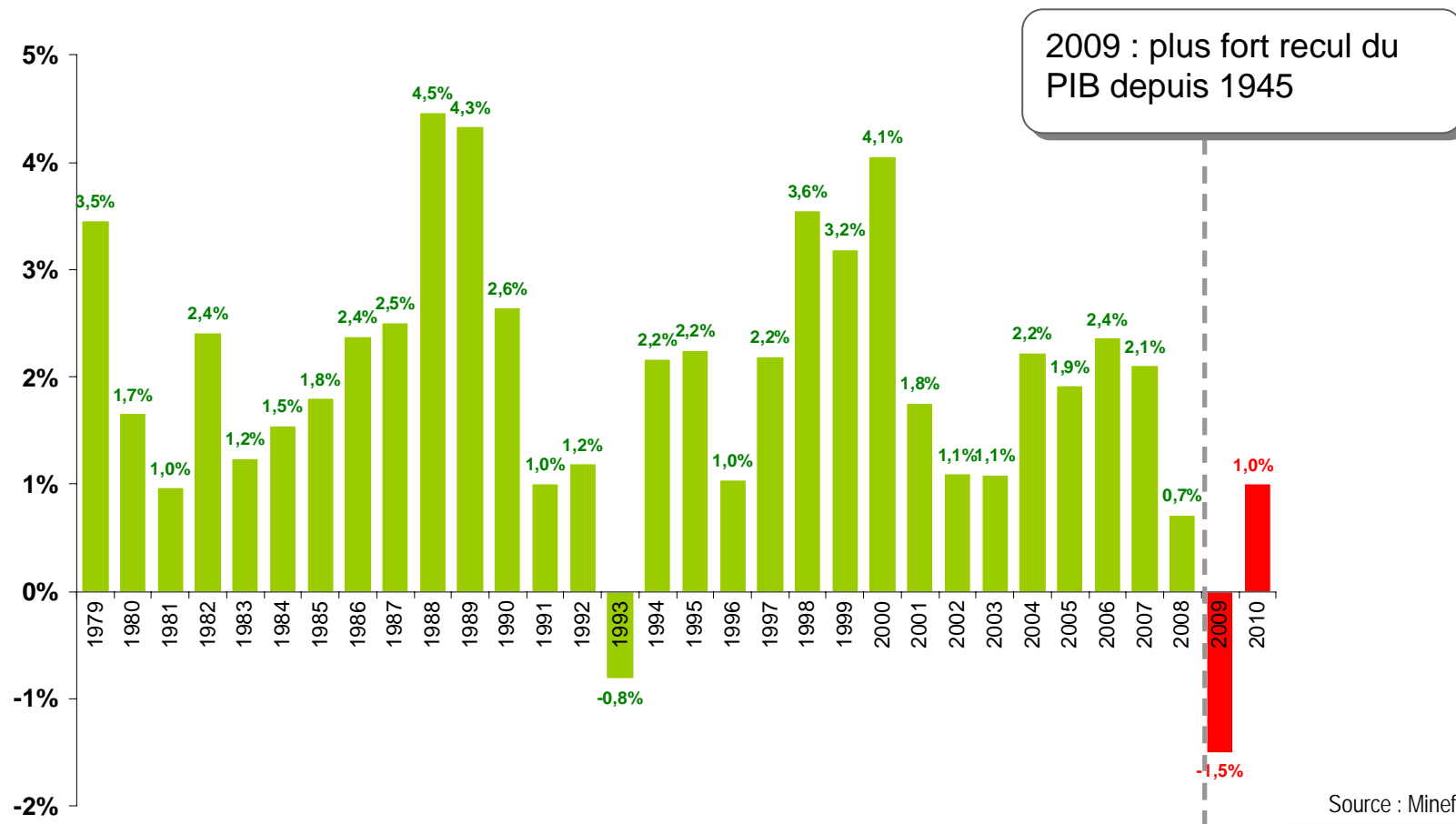
# Contexte économique

---

- Recul de l'inflation
- Chômage en hausse
- Début de récession économique

# Récession en 2009, reprise en 2010 ?

Évolution du PIB, en volume et en % - prévisions Ministère de l'Economie, mars 2009



Source : Minefi

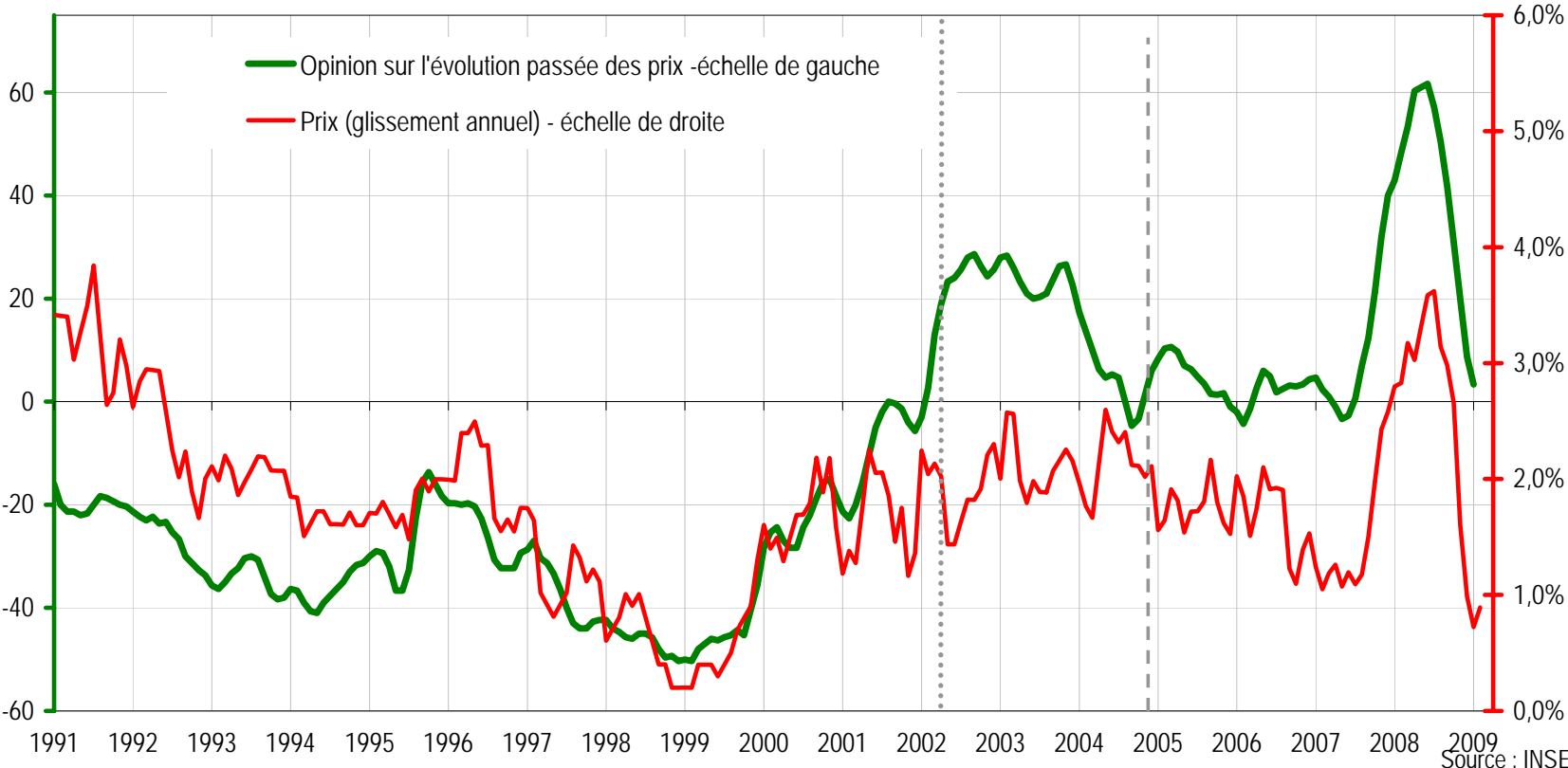
# L'inflation se stabilise après le pic de 2008

## Inflation réelle et inflation perçue

Evolution des prix en glissement annuel

Passage à l'euro fiduciaire (février 2002)

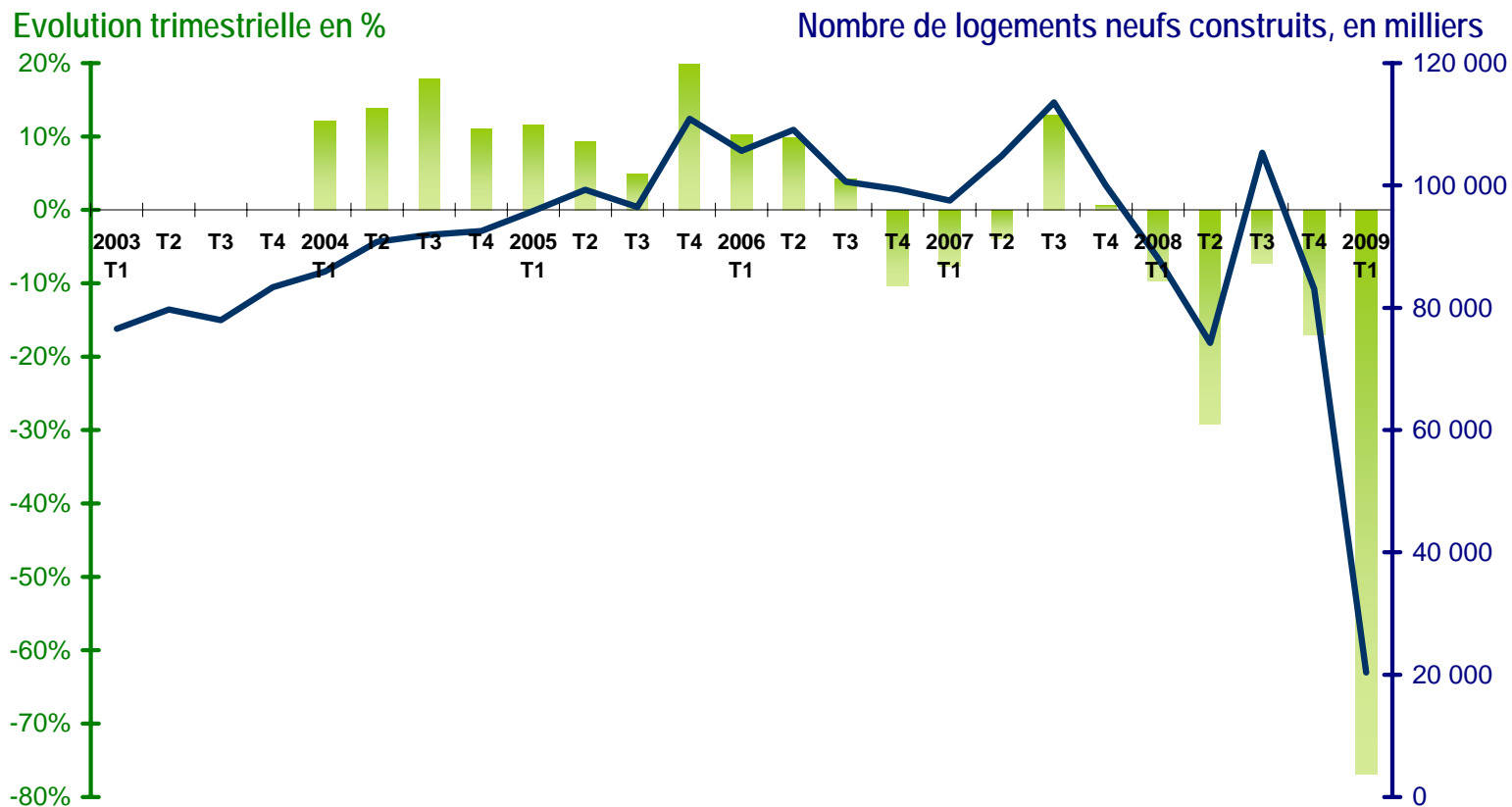
Accord Sarkozy avec la distribution





# Arrêt brutal de la construction

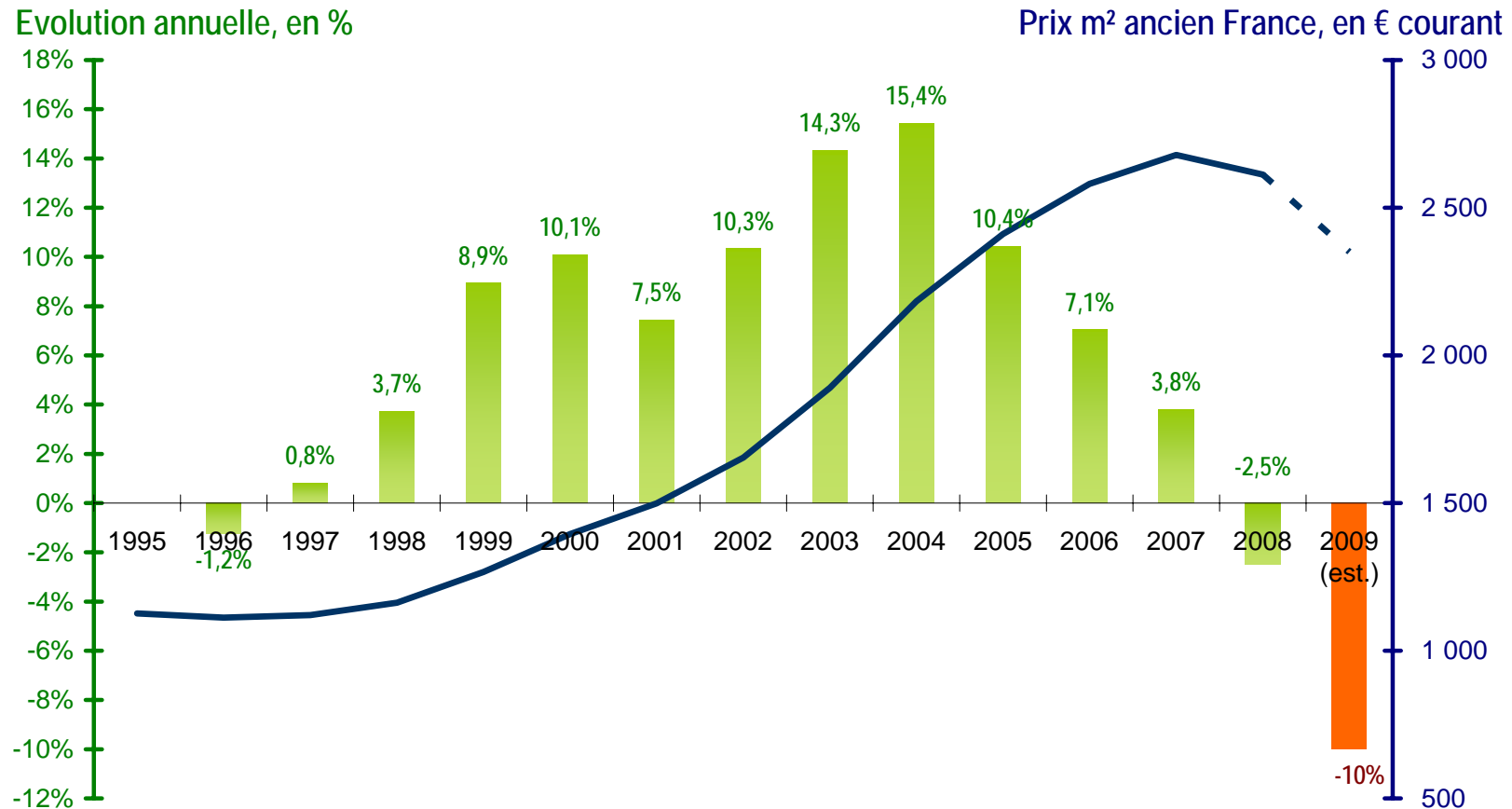
## Construction de logements neufs par trimestre (logements commencés)



Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire

# Baisse des prix immobiliers : jusqu'à quand ?

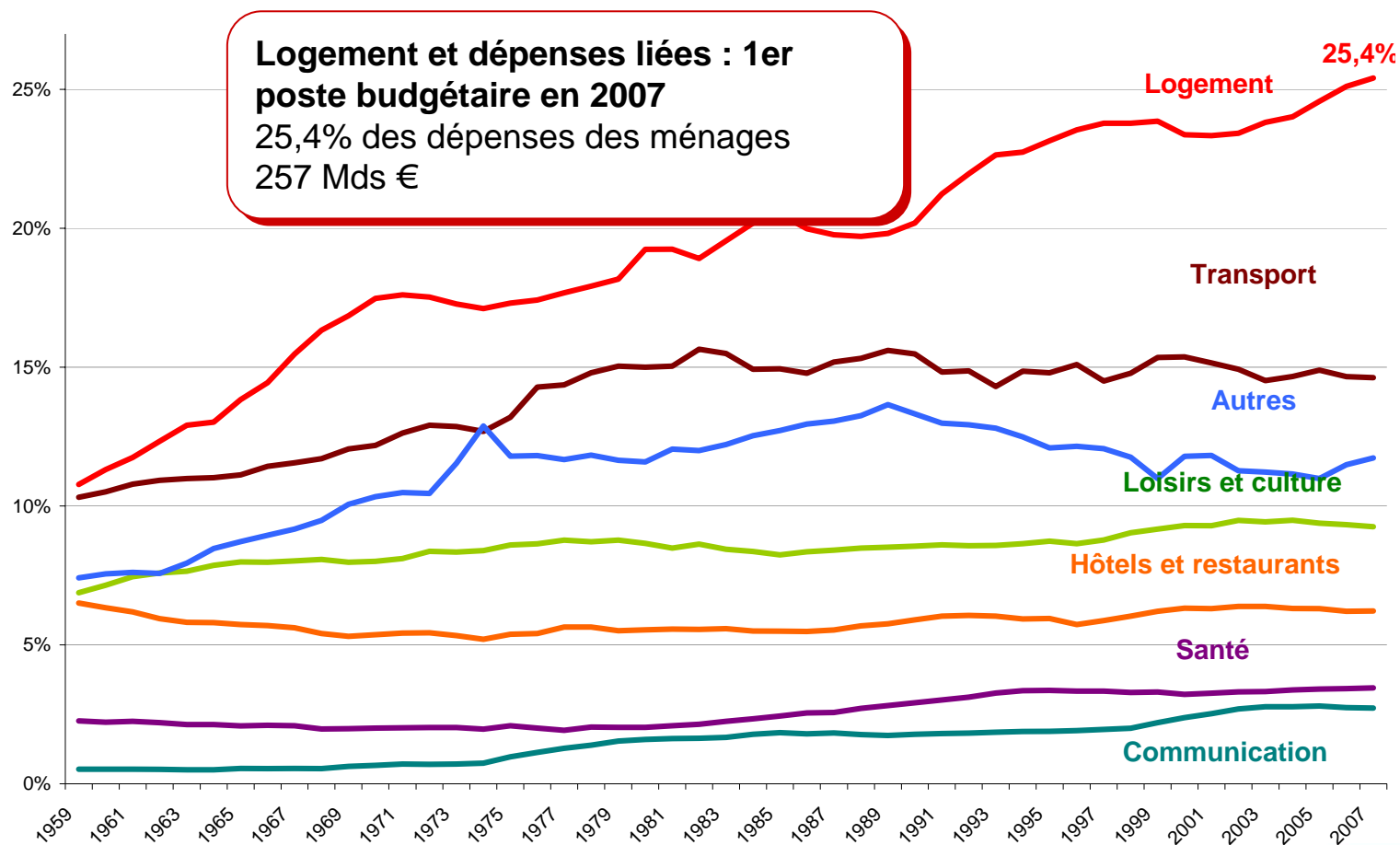
## Prix dans l'ancien au m<sup>2</sup>, moyenne France



Source : FNAIM, estimation 2009 CREDOC et ORPI

# Le logement pèse toujours plus

Evolution des dépenses de consommation, en base 100 en 1985



Source : INSEE

# 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI - CREDOC

---

- Données de cadrage économique & Etat des lieux

 Intentions et comportements d'achat court et moyen termes

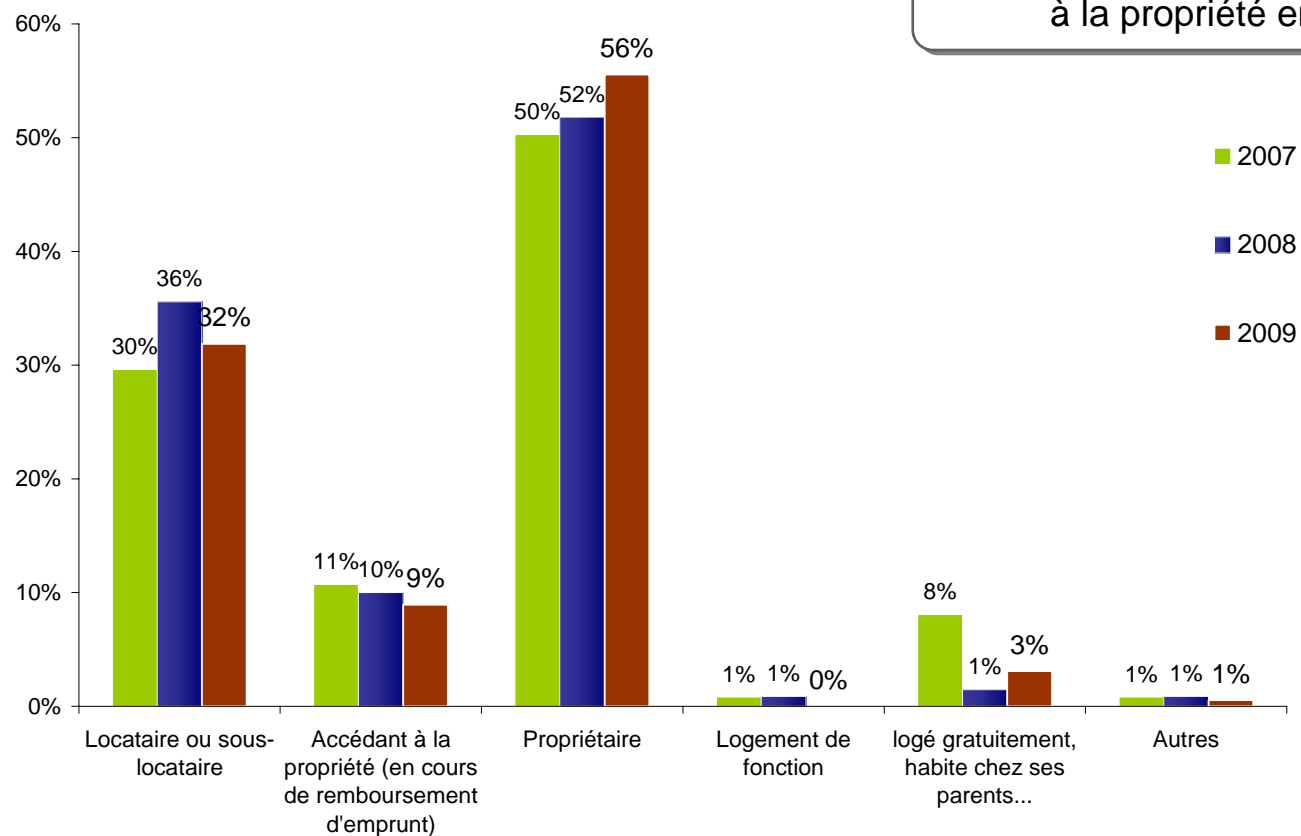
- Marché de l'immobilier : opinions et stratégies
- Les agences immobilières

# Progression du nombre de propriétaires et accédants à la propriété

## Statut d'occupation du logement

Base 2009 : 1000 individus âgés de 18 ans et plus

65% de propriétaires et accédants à la propriété en 2009

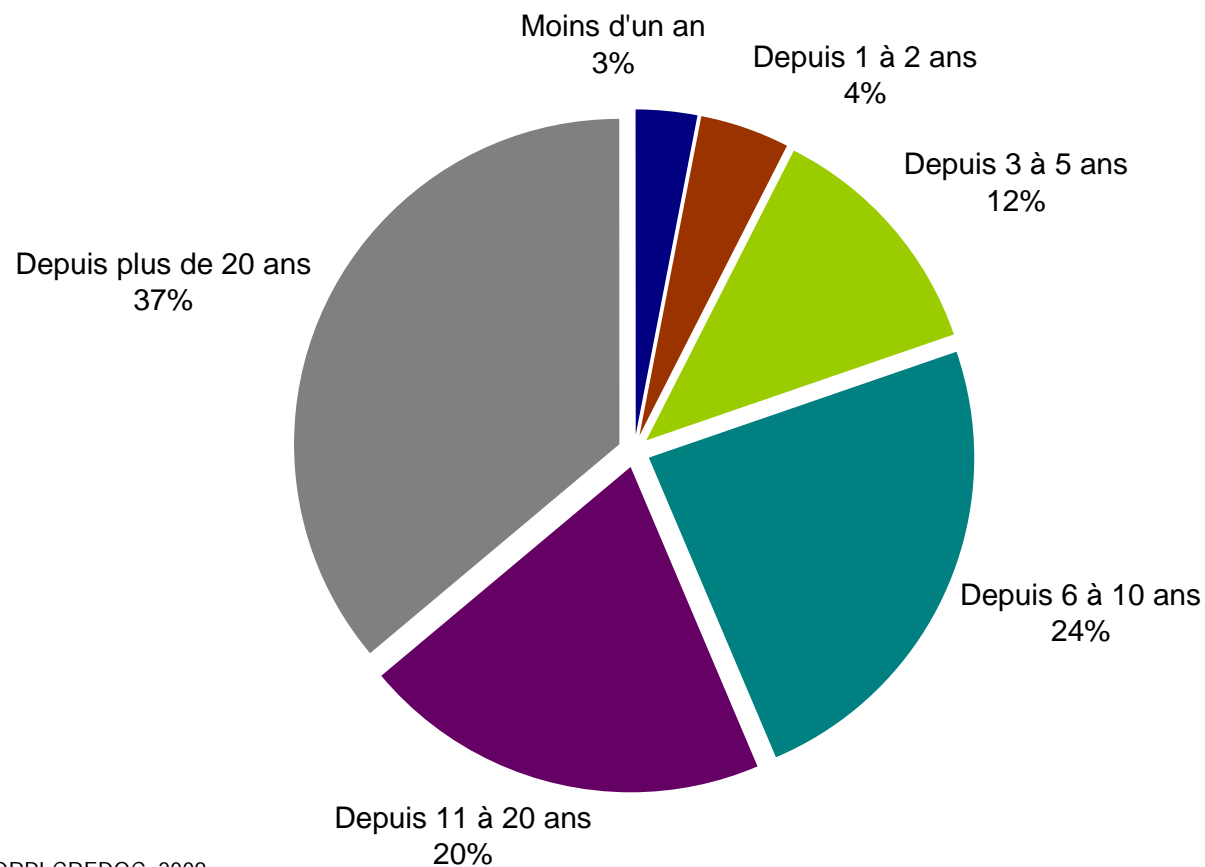


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# Une majorité de propriétaires et accédants depuis plus de 10 ans

## Quand avez-vous acheté votre logement ?

Base 2009 : 644 individus âgés de 18 ans et plus propriétaires de leur logement

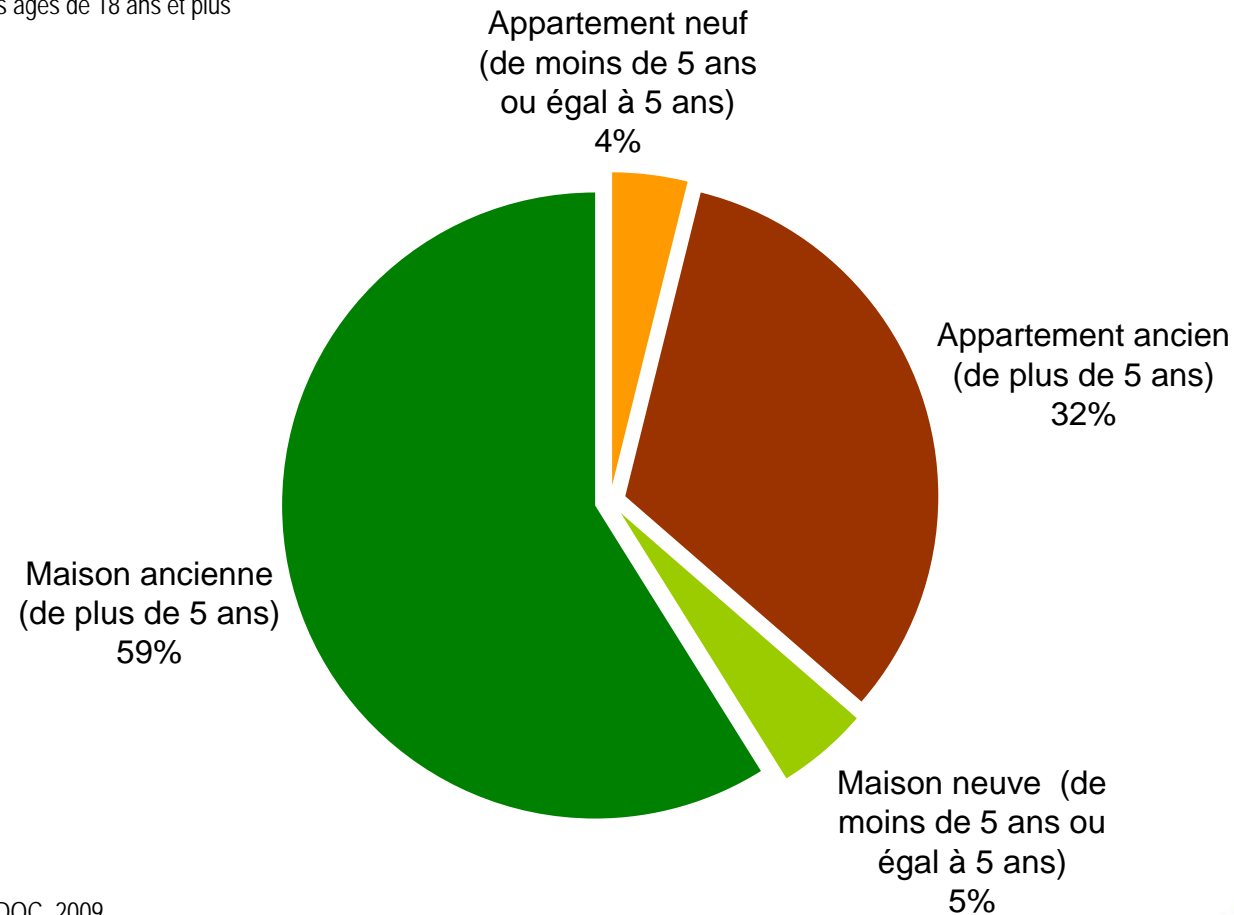


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# La maison reste le logement privilégié des Français

## Dans quel type de logement vivez-vous ?

Base 2009 : 1000 individus âgés de 18 ans et plus

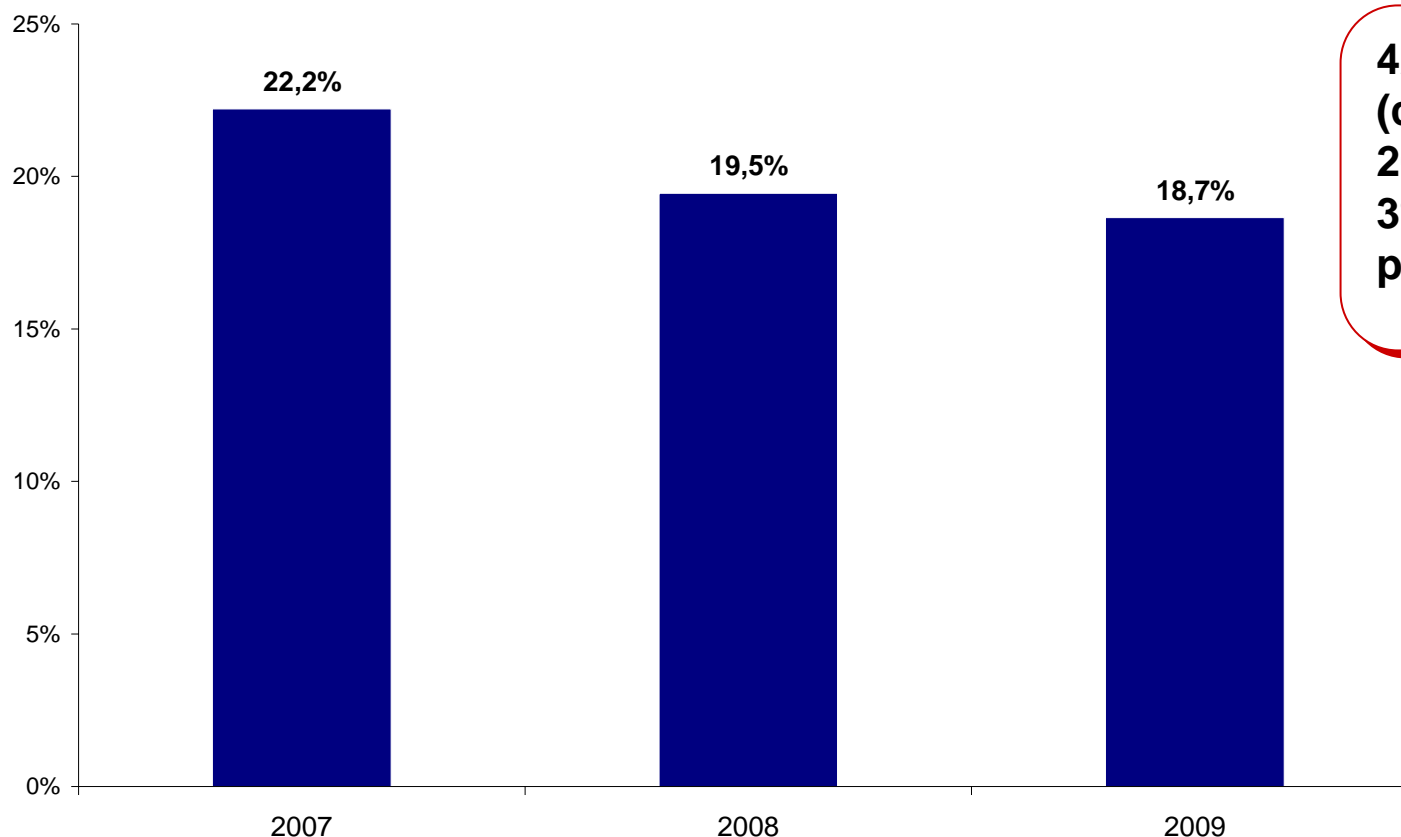


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# 2008 est l'année de la rupture, En 2009 le niveau de projets est stable

Avez-vous l'intention de réaliser un projet immobilier ? Réponse "OUI"

Base 2009 : 1000 individus âgés de 18 ans et plus



**42% des 18-24 ans  
(contre 34% en  
2008 : +8 pt)  
3% des 65 ans et  
plus**

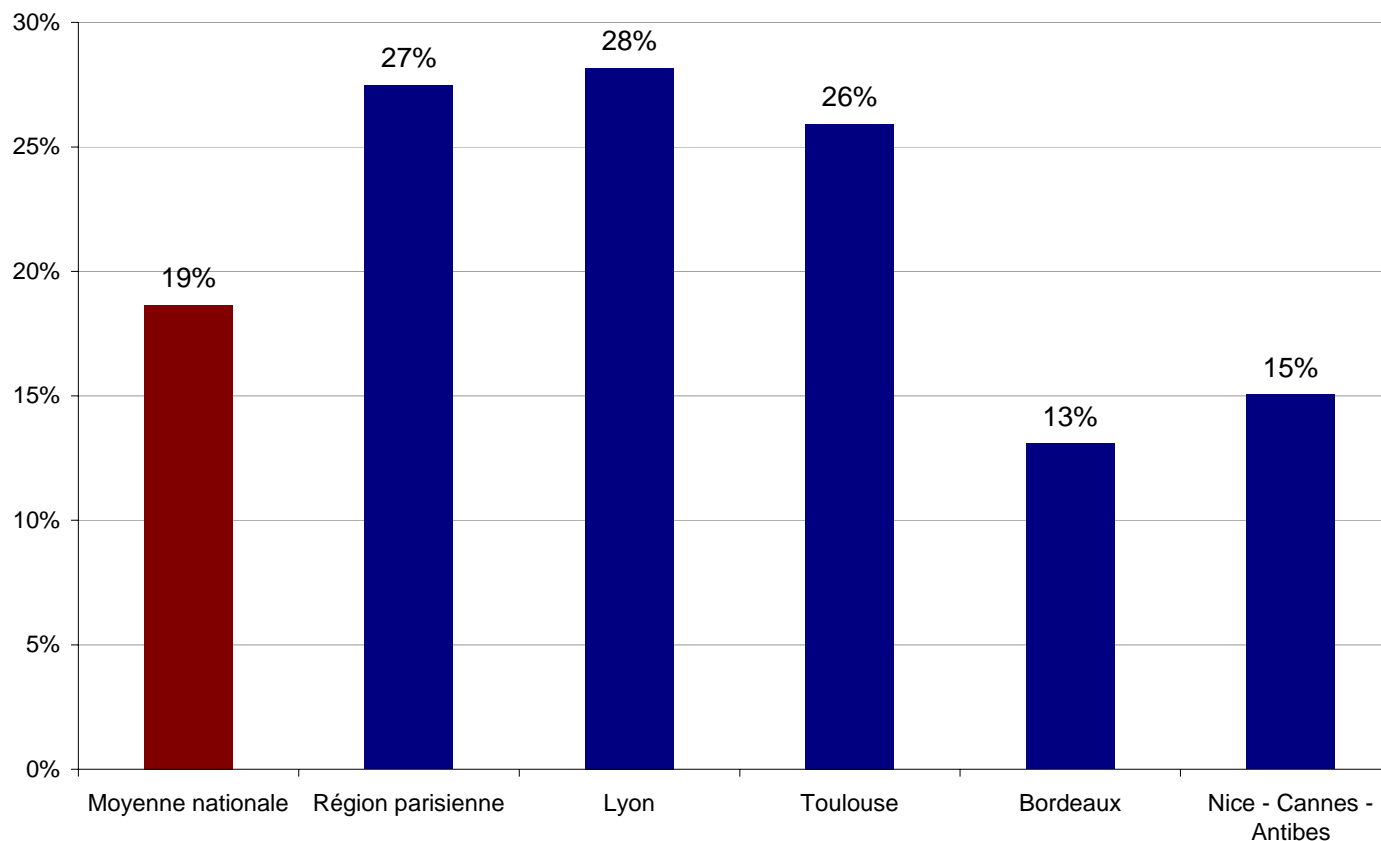
Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009



# Davantage de projets en Région Parisienne, à Lyon et Toulouse

Avez-vous l'intention de réaliser un projet immobilier ? Réponse "OUI"

Base 2009 : 1000 individus âgés de 18 ans et plus

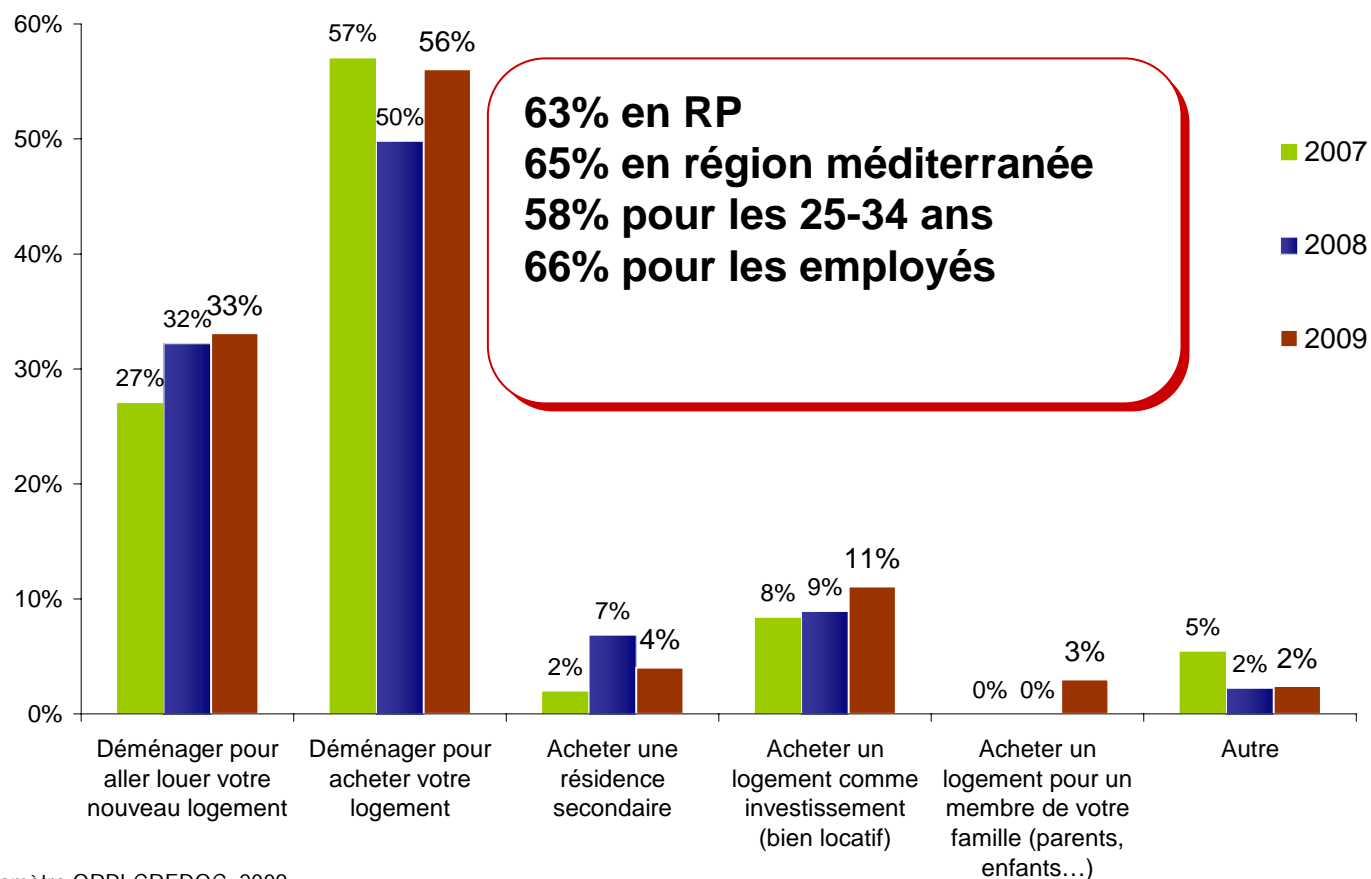


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# Projet principal : achat du logement qui revient au niveau de 2007

## Avez-vous l'intention de réaliser un projet immobilier ? Réponse "OUI"

Base 2009 : 187 individus âgés de 18 ans et plus ayant un projet immobilier

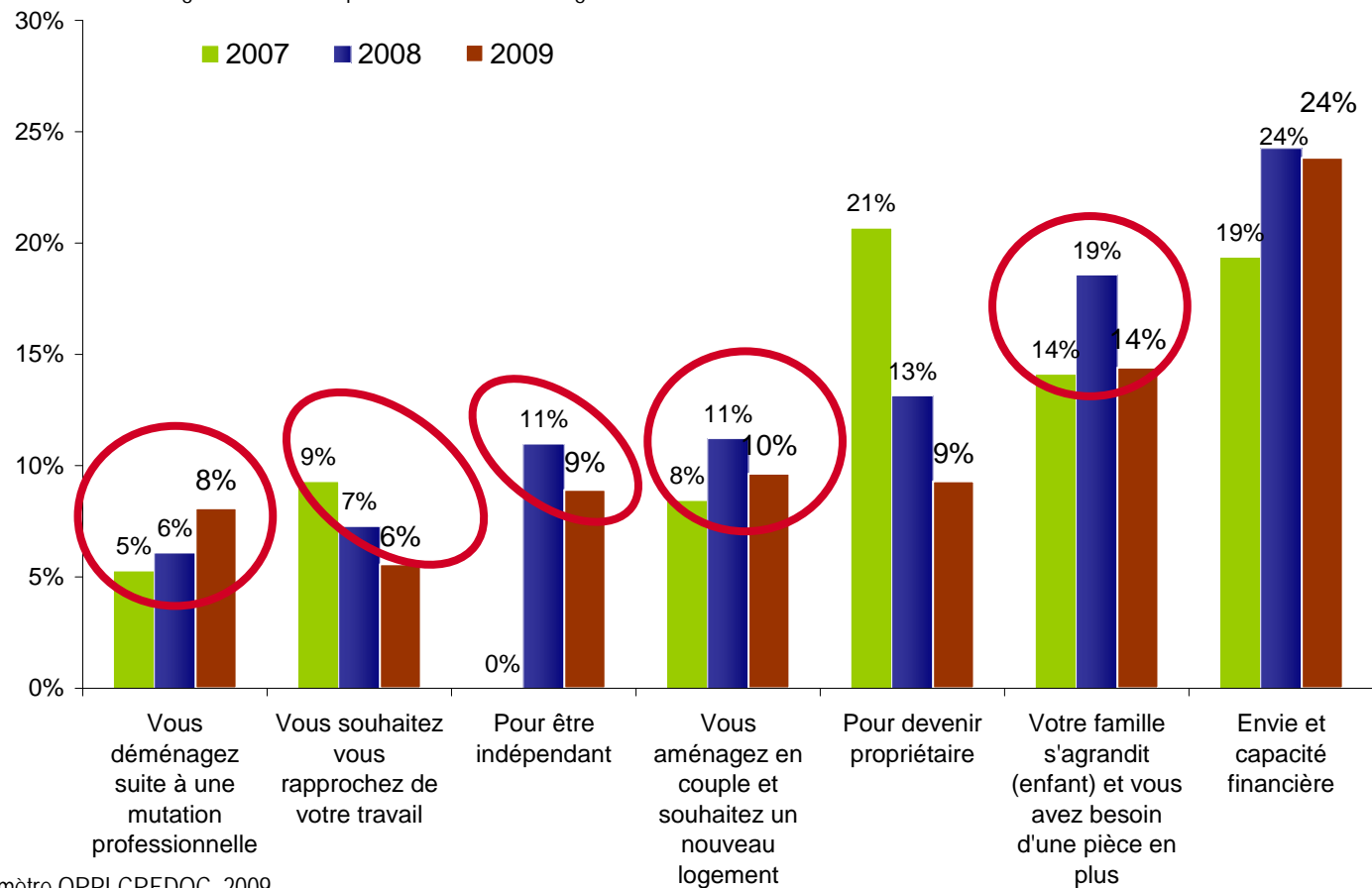


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# On déménage à 47% par obligation

## Pour quelles raisons souhaitez-vous déménager ?

Base 2009 : 150 individus âgés de 18 ans et plus souhaitant déménager

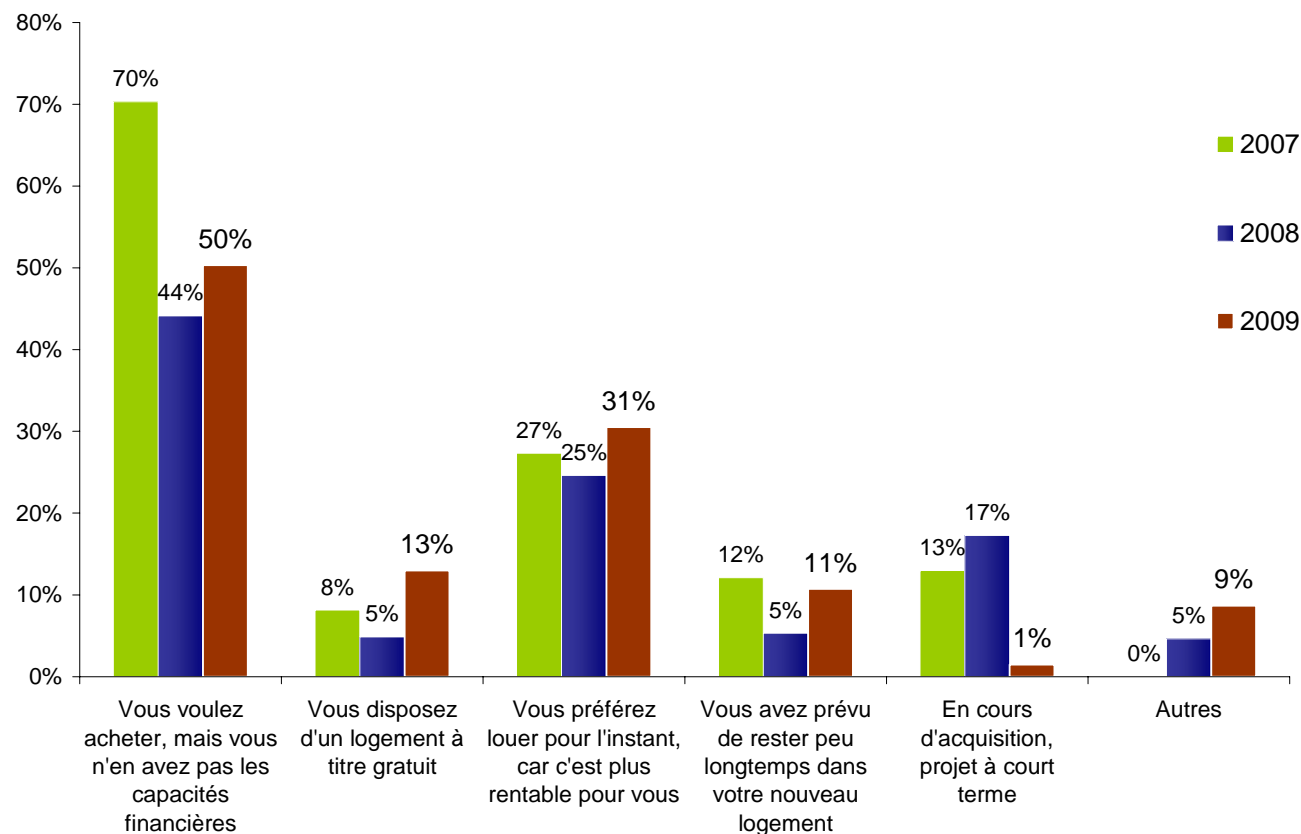


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# La contrainte financière est majoritairement ce qui bloque les achats

## Pour quelles raisons ne souhaitez-vous pas devenir propriétaire ?

Base 2009 : 71 individus âgés de 18 ans et plus non propriétaires et ne souhaitant pas le devenir

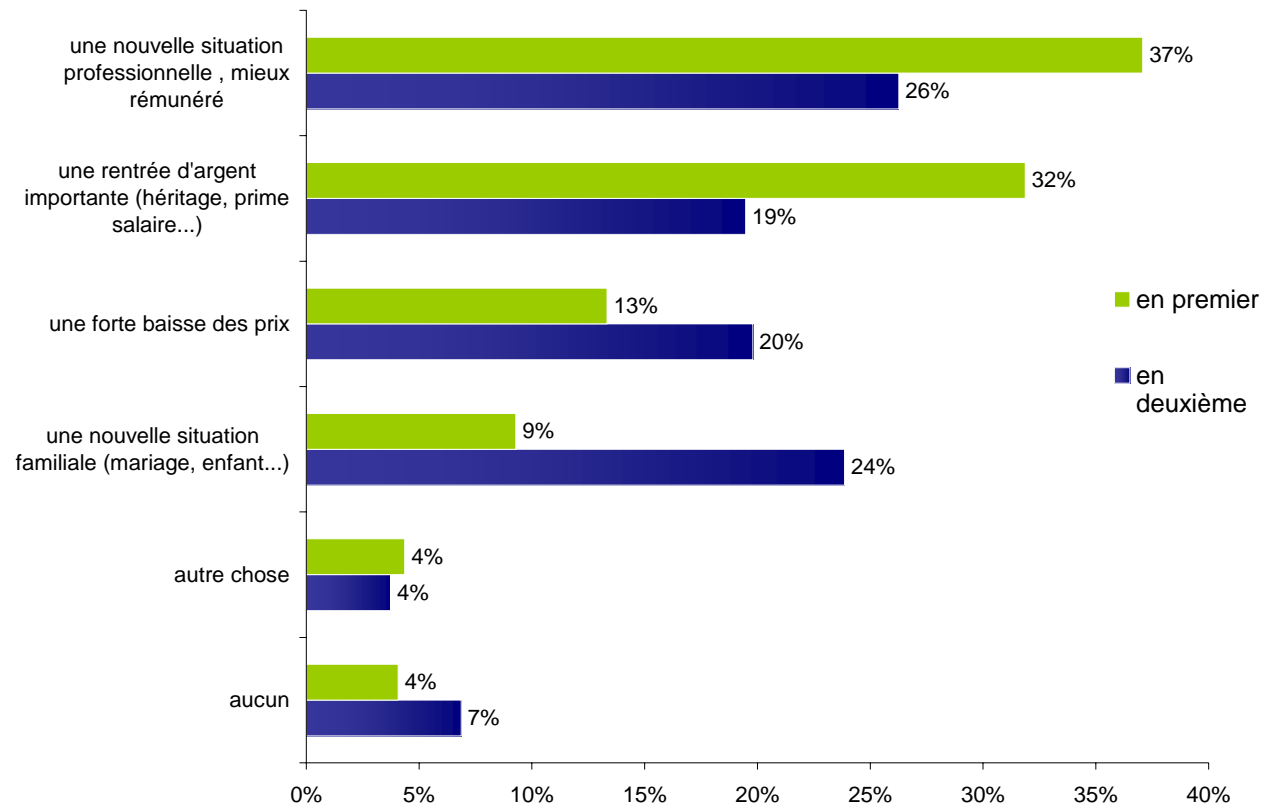


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# La baisse des prix n'est pas le premier facteur espéré pour acheter un logement

## Quels évènements vous motiveraient pour devenir propriétaire de votre logement principal ?

Base 2009 : 71 individus âgés de 18 ans et plus non propriétaires et ne souhaitant pas le devenir

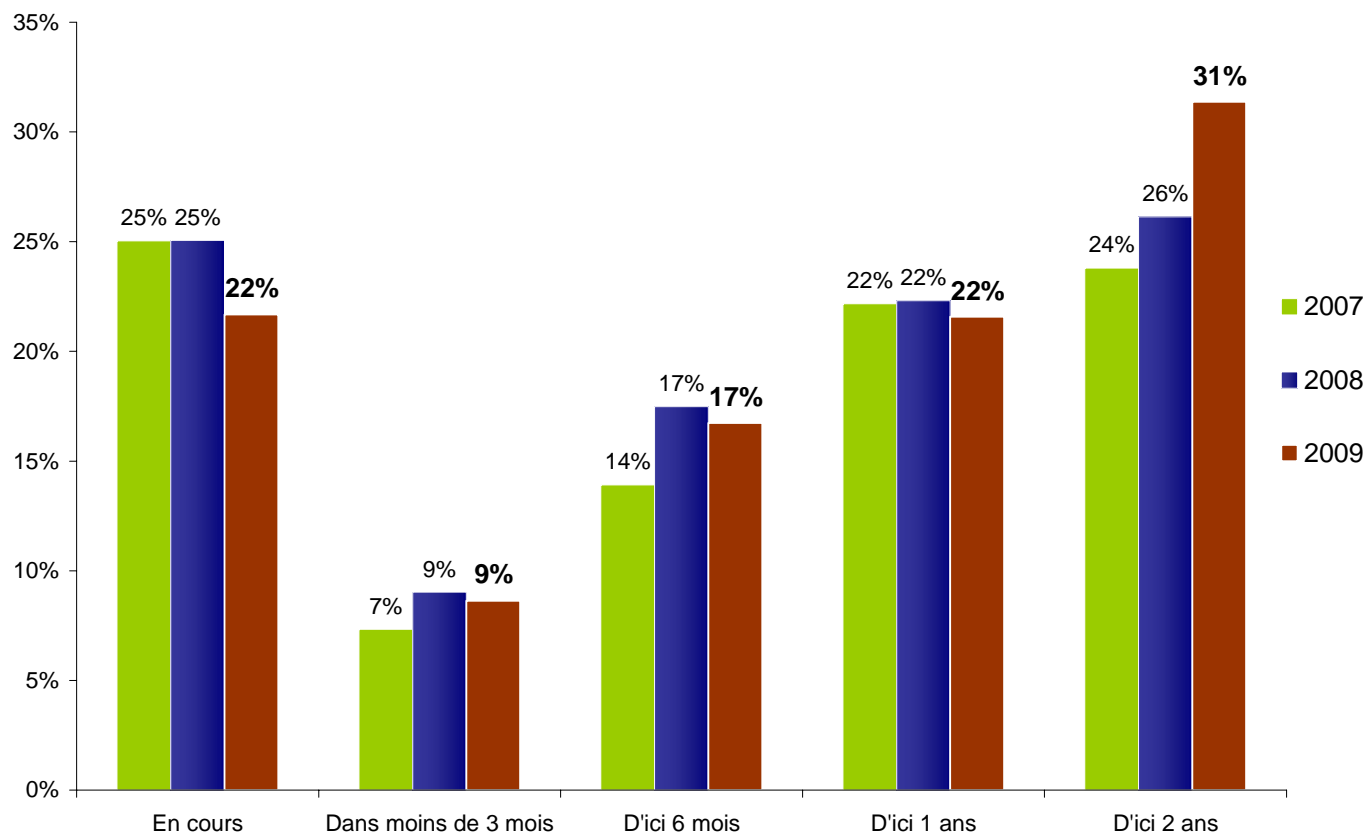


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# Les porteurs de projets immobiliers prennent du temps pour commencer...

## Quand avez-vous l'intention de commencer votre projet ?

Base 2009 : 187 individus âgés de 18 ans et plus ayant un projet immobilier

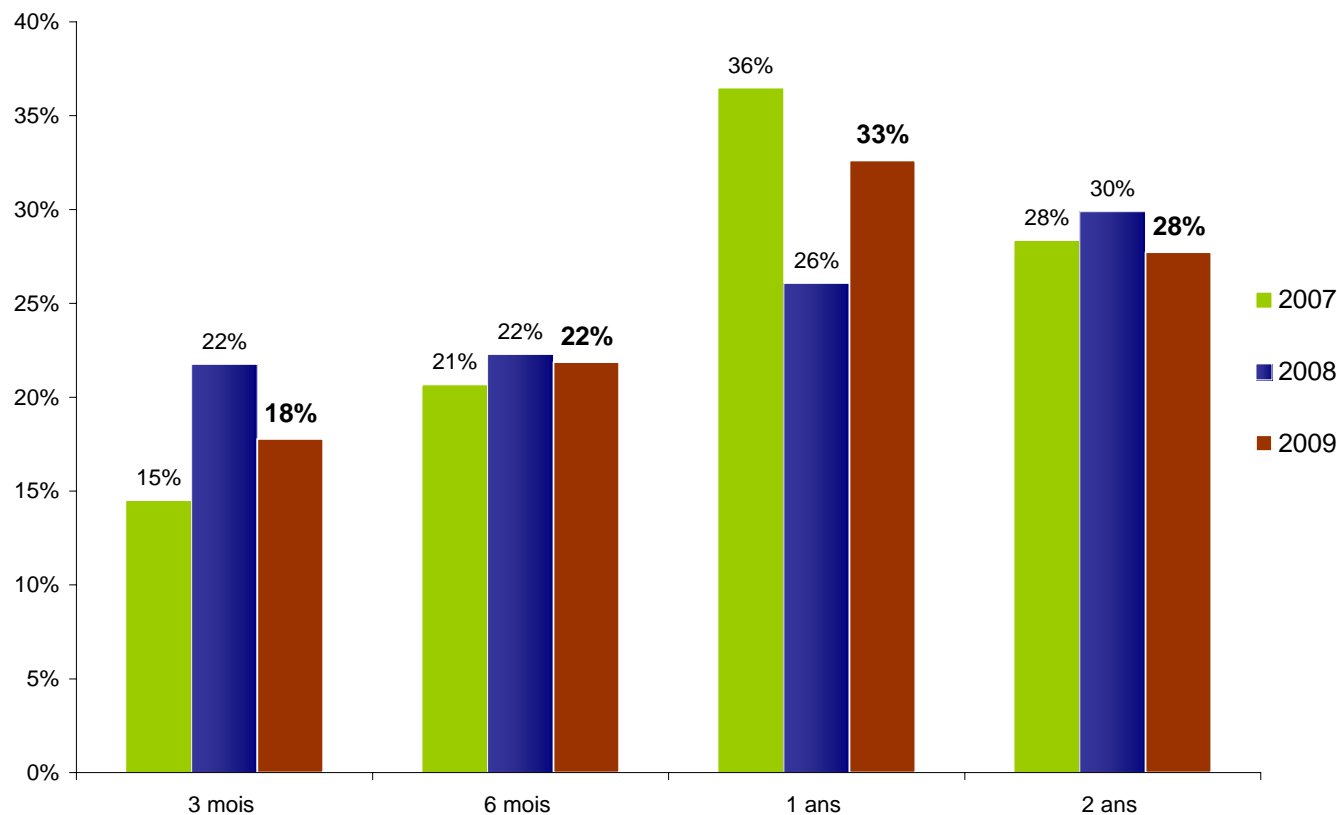


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# ... et prendront du temps pour bien chercher

## Combien de temps vous donnez-vous pour réaliser votre projet ?

Base 2009 : 187 individus âgés de 18 ans et plus ayant un projet immobilier

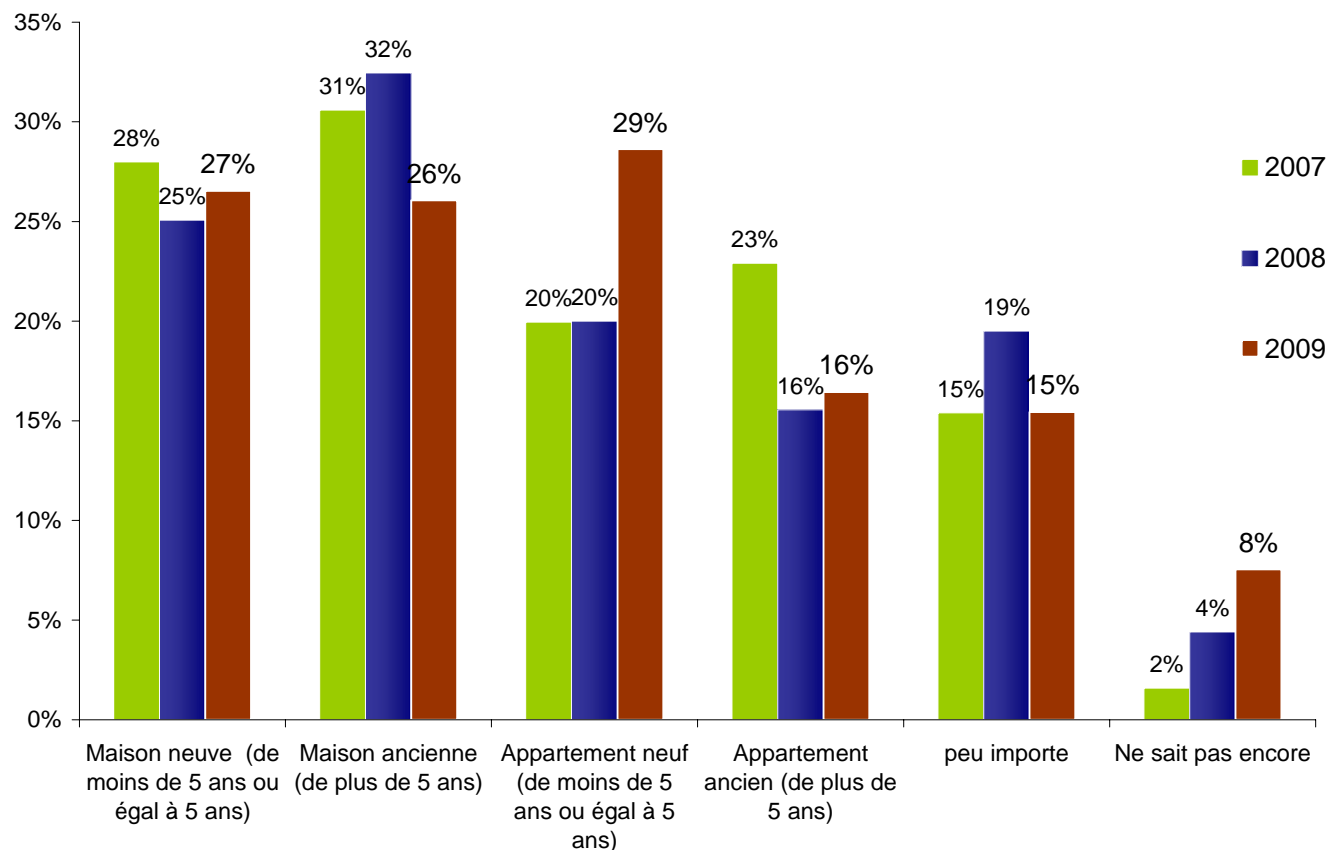


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# La baisse du prix du neuf incite à chercher des appartements neufs

## Quel type de bien recherchez-vous ?

Base 2009 : 187 individus âgés de 18 ans et plus ayant un projet immobilier



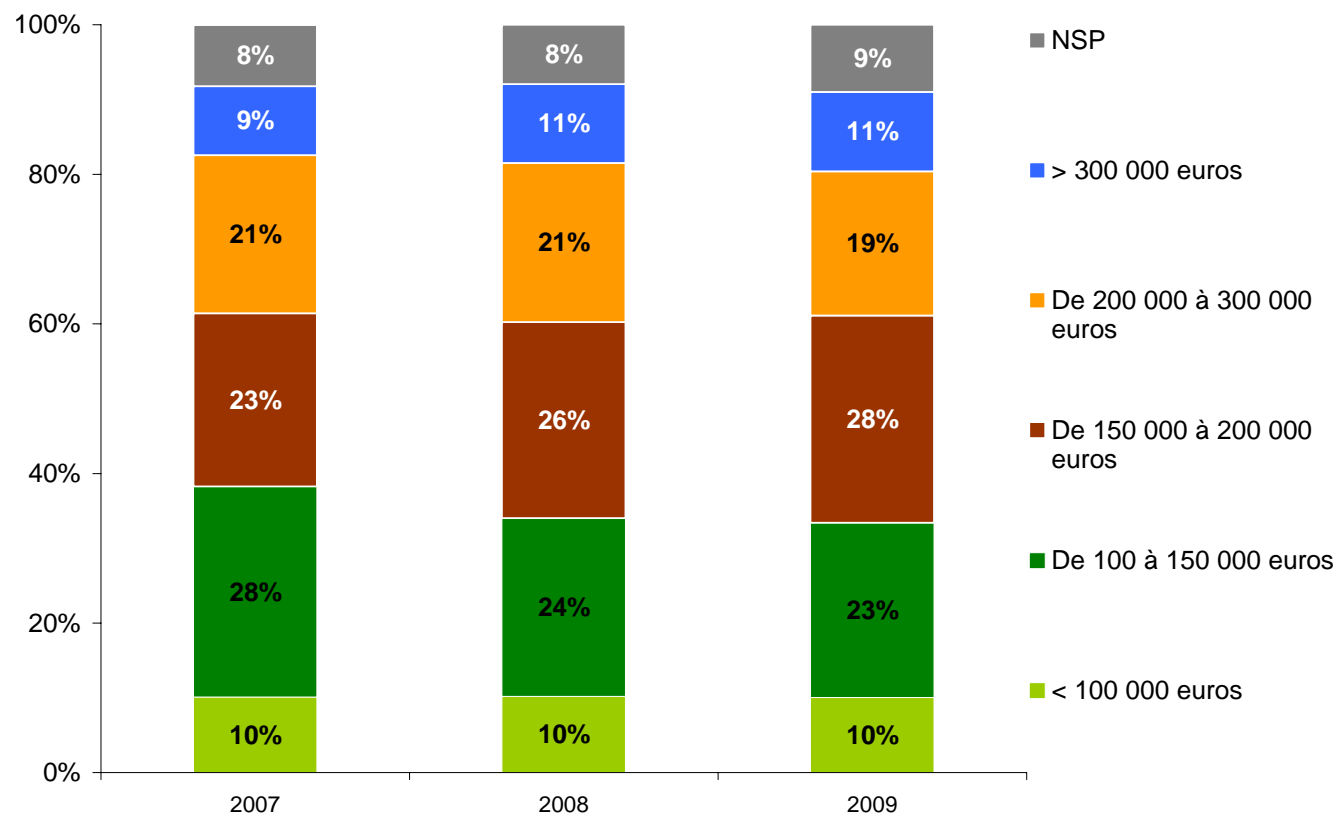
Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009



# Grande stabilité du budget prévu

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

Base 2009 : 187 individus âgés de 18 ans et plus ayant un projet immobilier

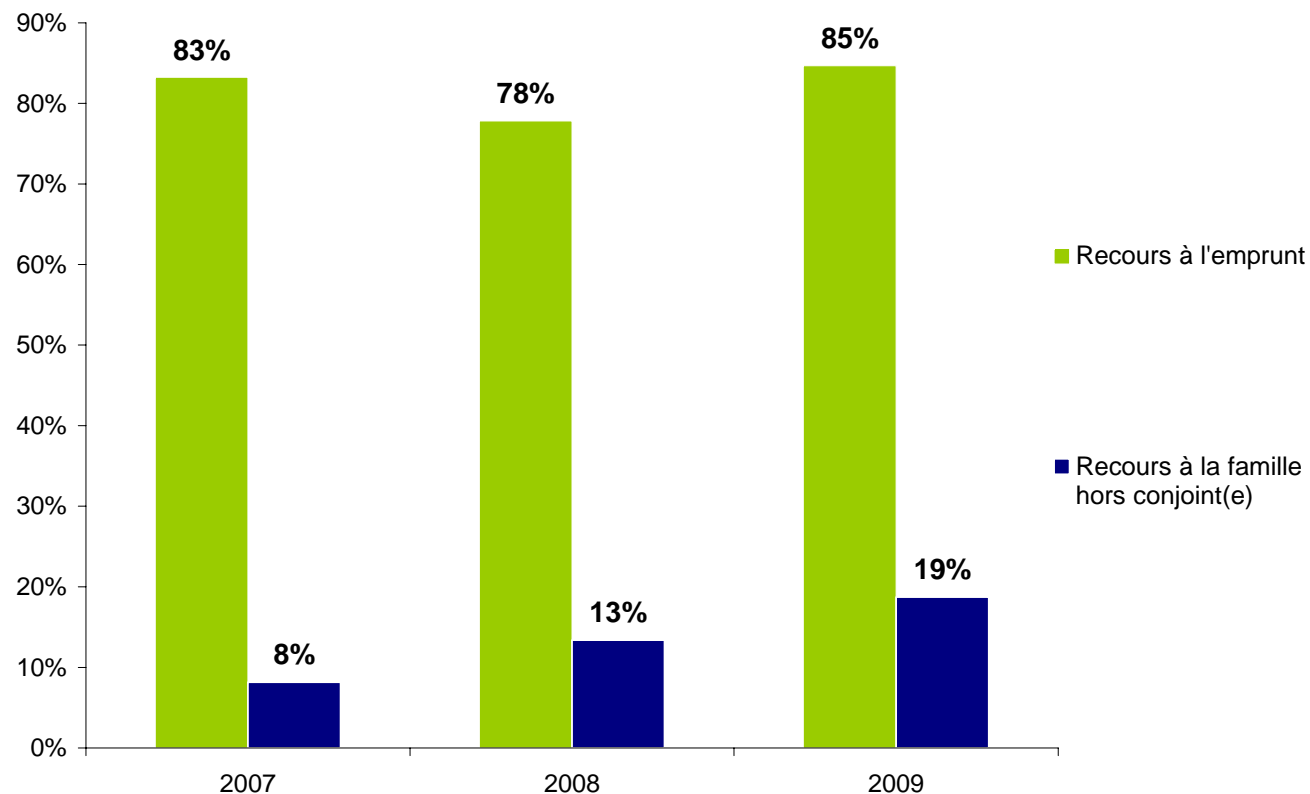


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# La solidarité familiale de plus en plus sollicitée

Allez-vous bénéficier d'une aide de votre famille autre que votre conjoint(e) pour acheter votre bien immobilier – réponse "OUI" / envisagez-vous de recourir à un emprunt immobilier ?

Base 2009 : 121 individus âgés de 18 ans et plus ayant un projet immobilier achat

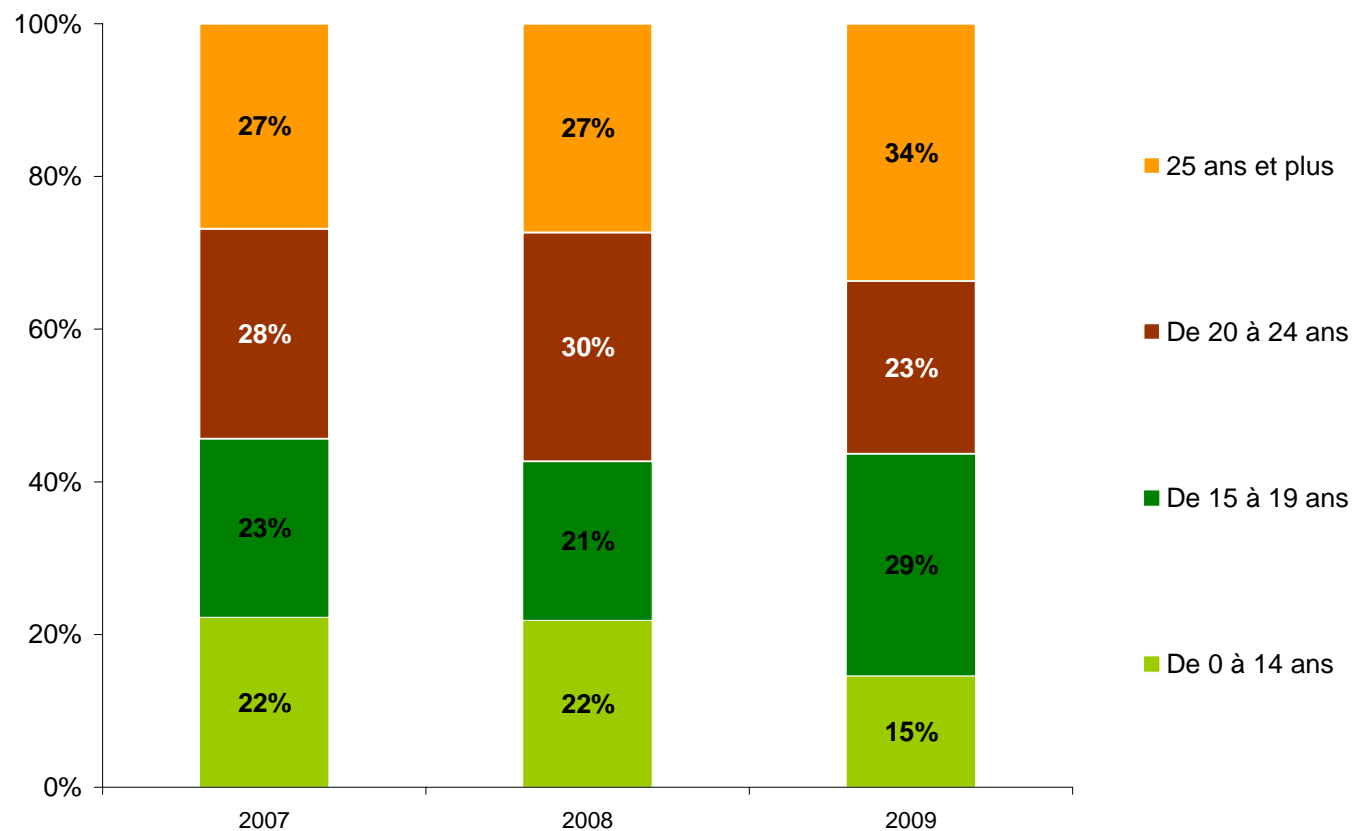


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# Les Français veulent toujours emprunter sur une longue durée

## Sur quelle durée souhaitez-vous emprunter, en années ?

Base 2009 : 102 individus âgés de 18 ans et plus souhaitant emprunter

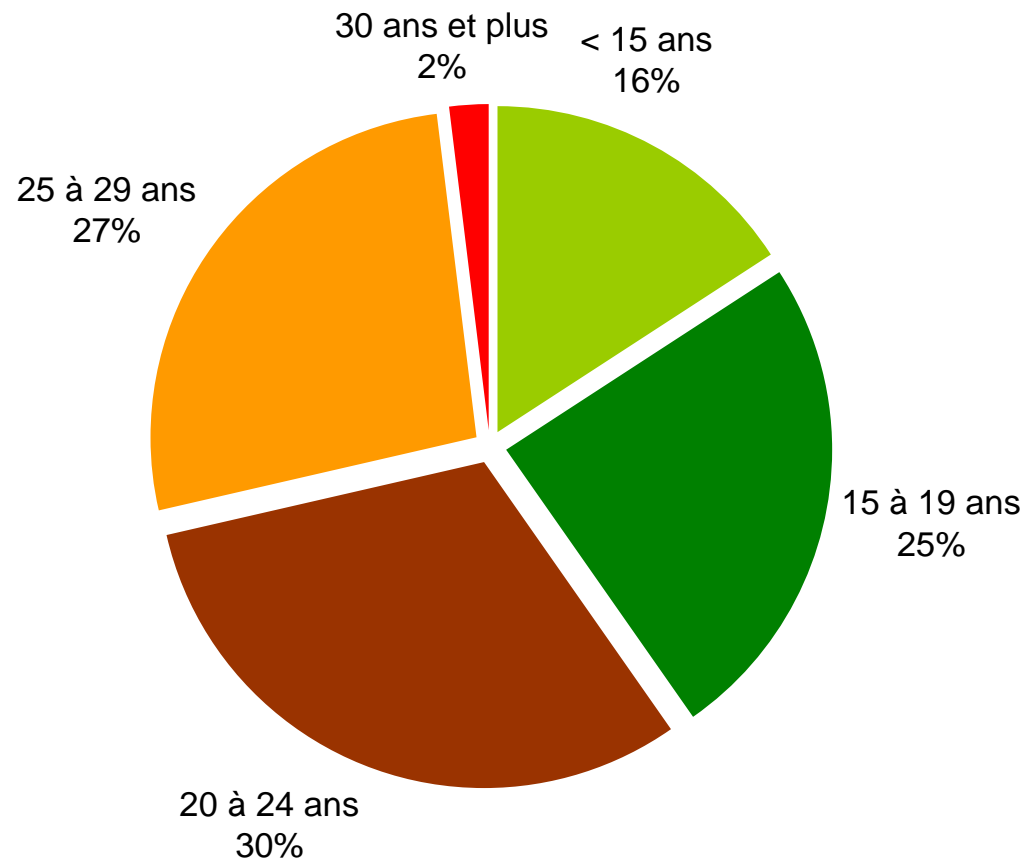


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# ... ce qui se vérifie dans la pratique

---

Durée effective des prêts, février 2009



Source : Observatoire du Logement / CSA

# La durée des crédits

---

- Raréfaction des emprunts sur plus de 30 ans : réticence des banques et des particuliers à s'endetter sur le long terme
  - Depuis le mois de décembre 2008, la durée en légère hausse :  
En février 2009, la durée moyenne s'établit à moins de 220 mois / **18,3 ans** (contre 215 mois en janvier 2009)\*
- ⇒ L'impact de la baisse des taux actuelle devrait se mesurer au cours de l'année, avec des durées en baisse

\* Source : Observatoire Crédit Logement, février 2009

# 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI - CREDOC

---

- Données de cadrage économique & Etat des lieux
- Intentions et comportements d'achat court et moyen termes

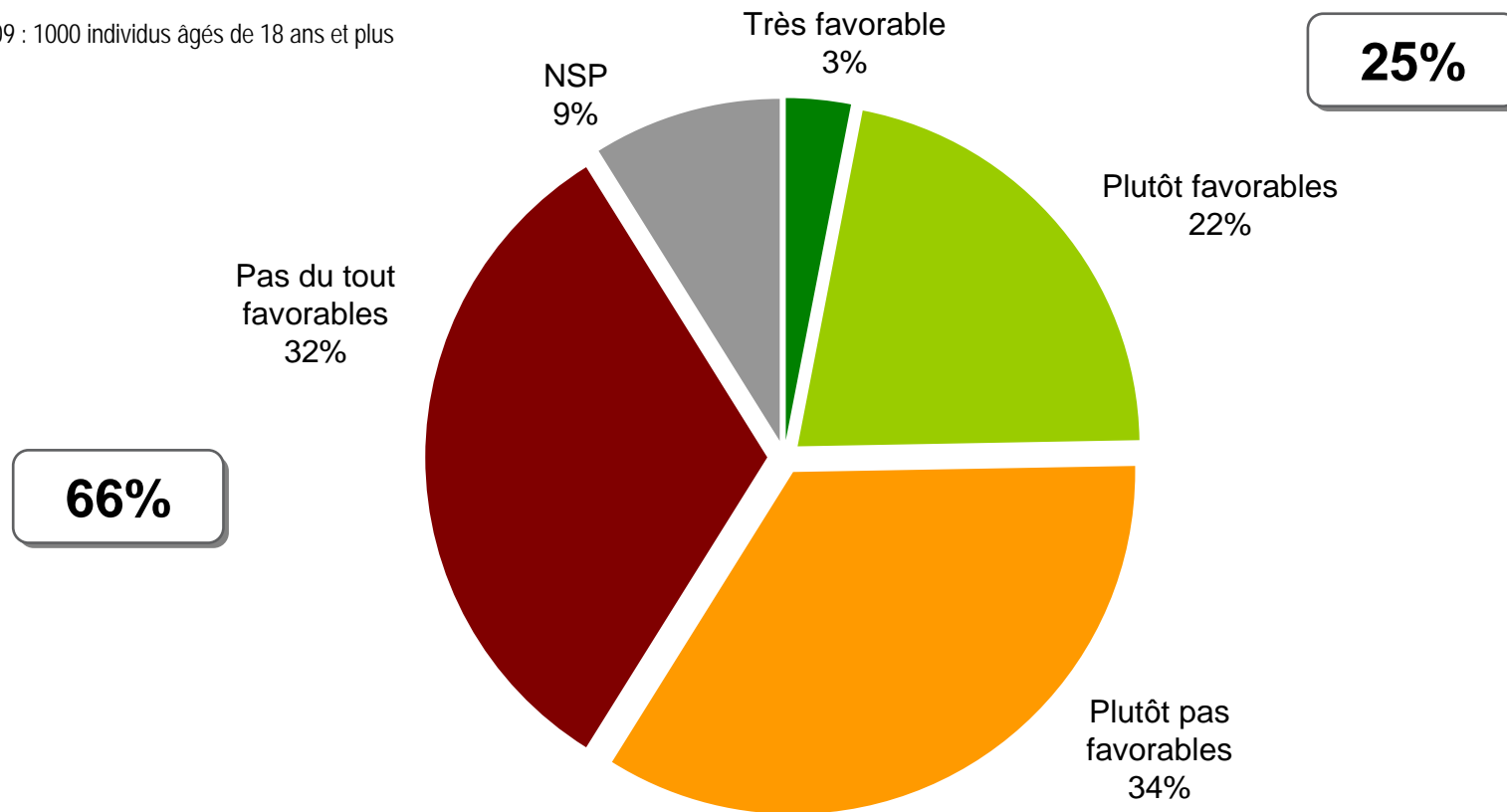
## **Marché de l'immobilier : opinions et stratégies**

- Les agences immobilières

# Deux tiers des personnes interrogées trouvent la conjoncture actuelle peu favorable

Globalement, comment estimez-vous les conditions actuelles pour accéder à la propriété ?

Base 2009 : 1000 individus âgés de 18 ans et plus

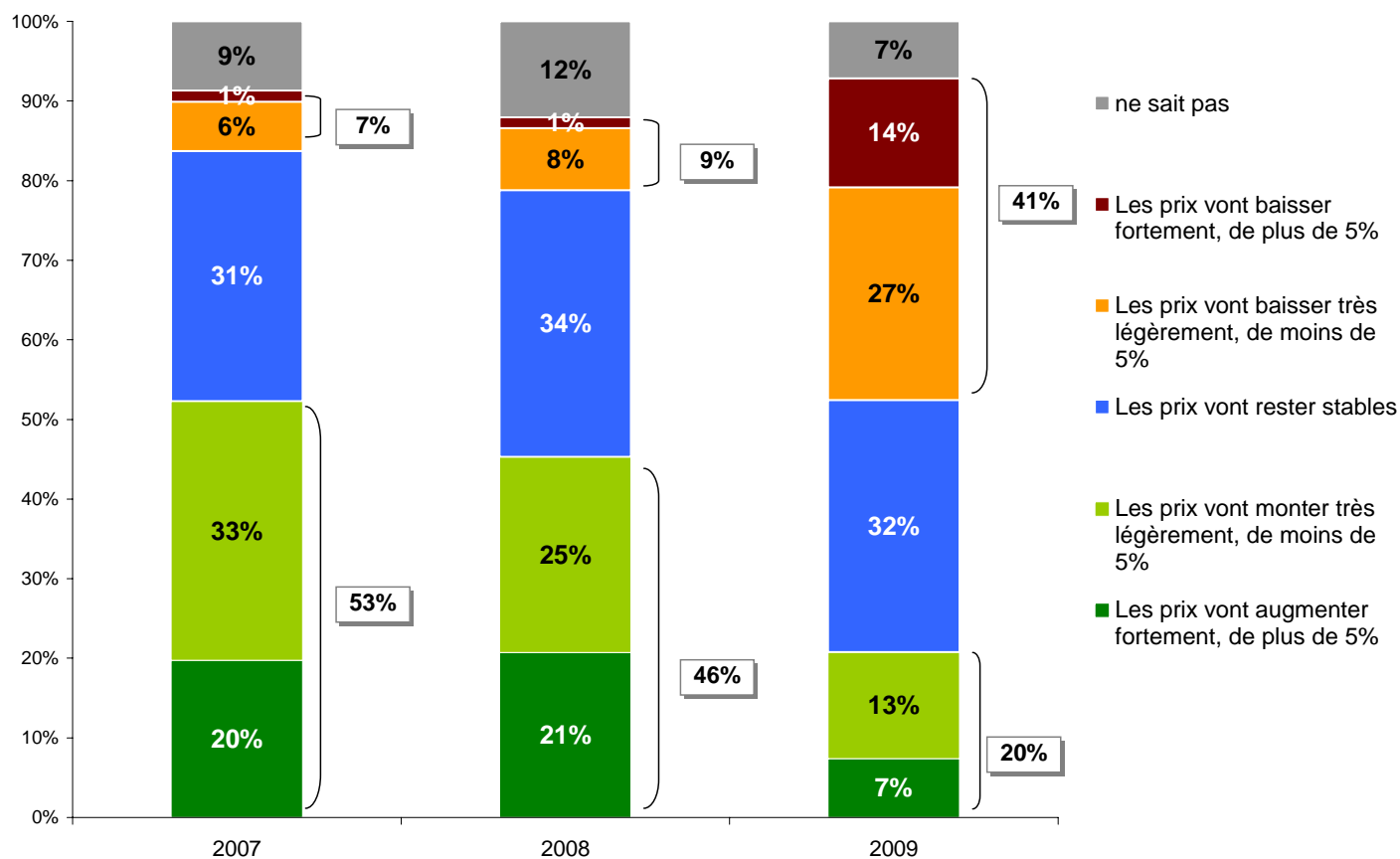


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# A court terme, 2 personnes sur 5 pensent que les prix vont baisser

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

Base 2009 : 1000 individus âgés de 18 ans et plus

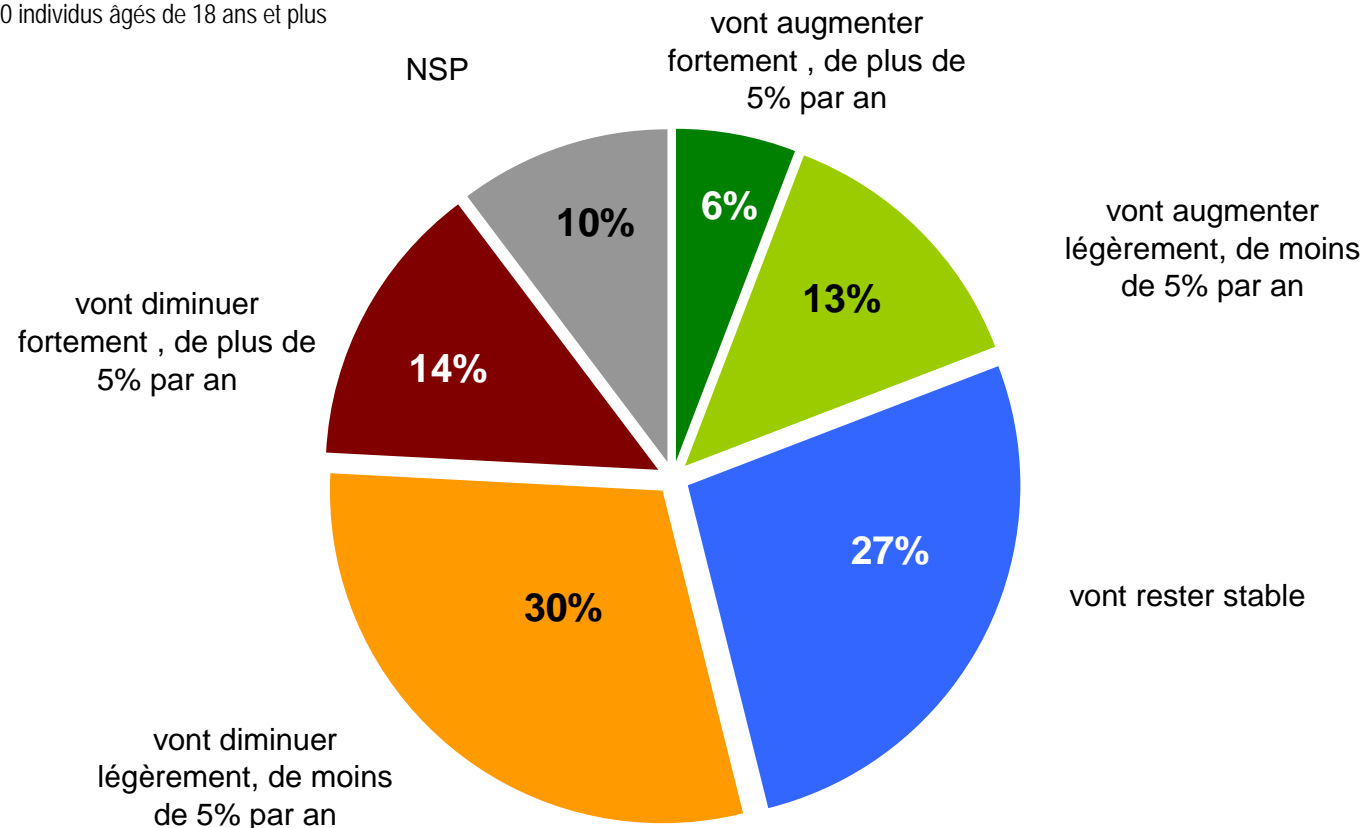




# ...ainsi que sur les 2 ans à venir

A moyen terme, soit pour les années 2009 et 2010, pensez-vous que les prix de vente de l'immobilier...

Base 2009 : 1000 individus âgés de 18 ans et plus

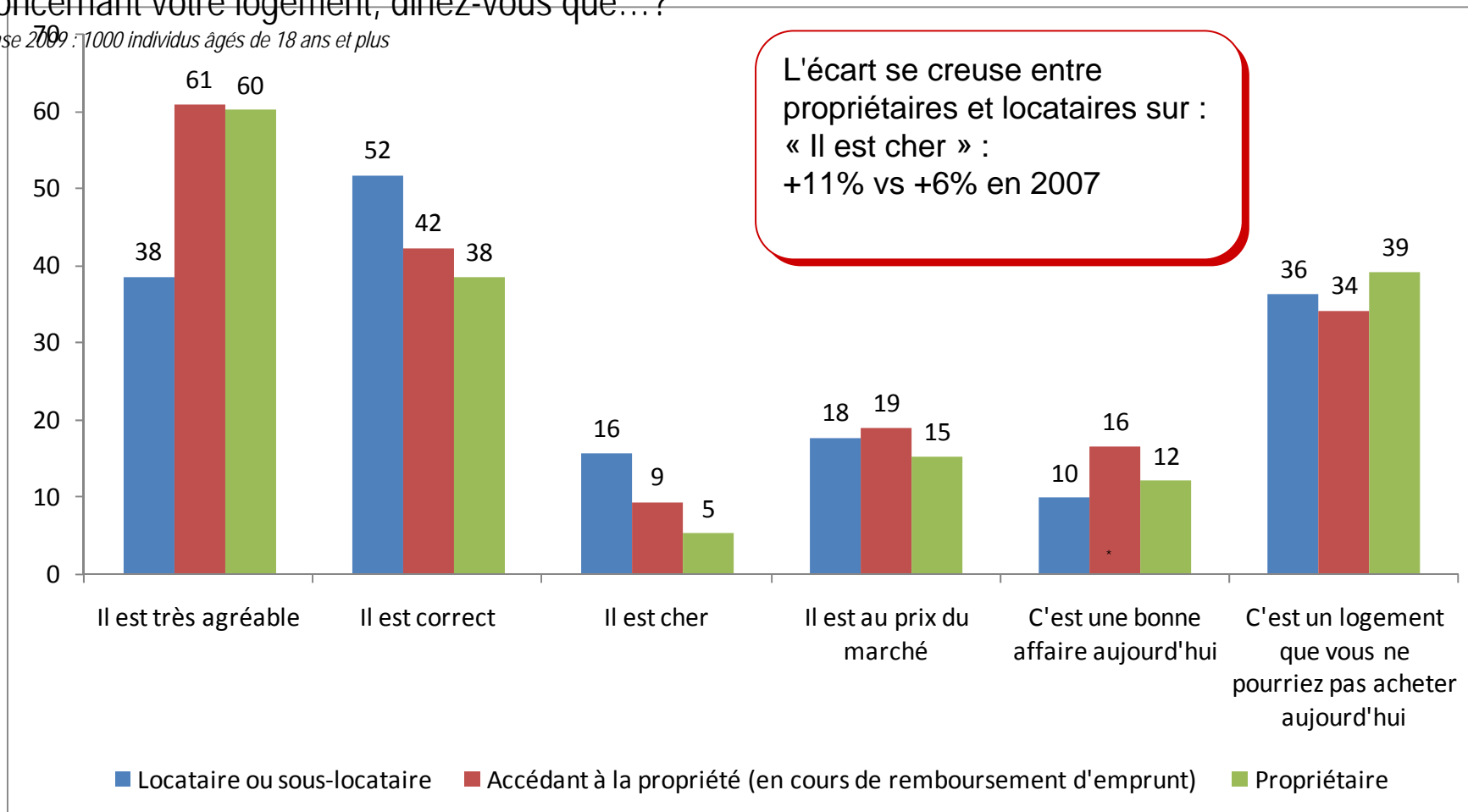


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# Locataires et propriétaires n'ont pas la même perception de leurs logements

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

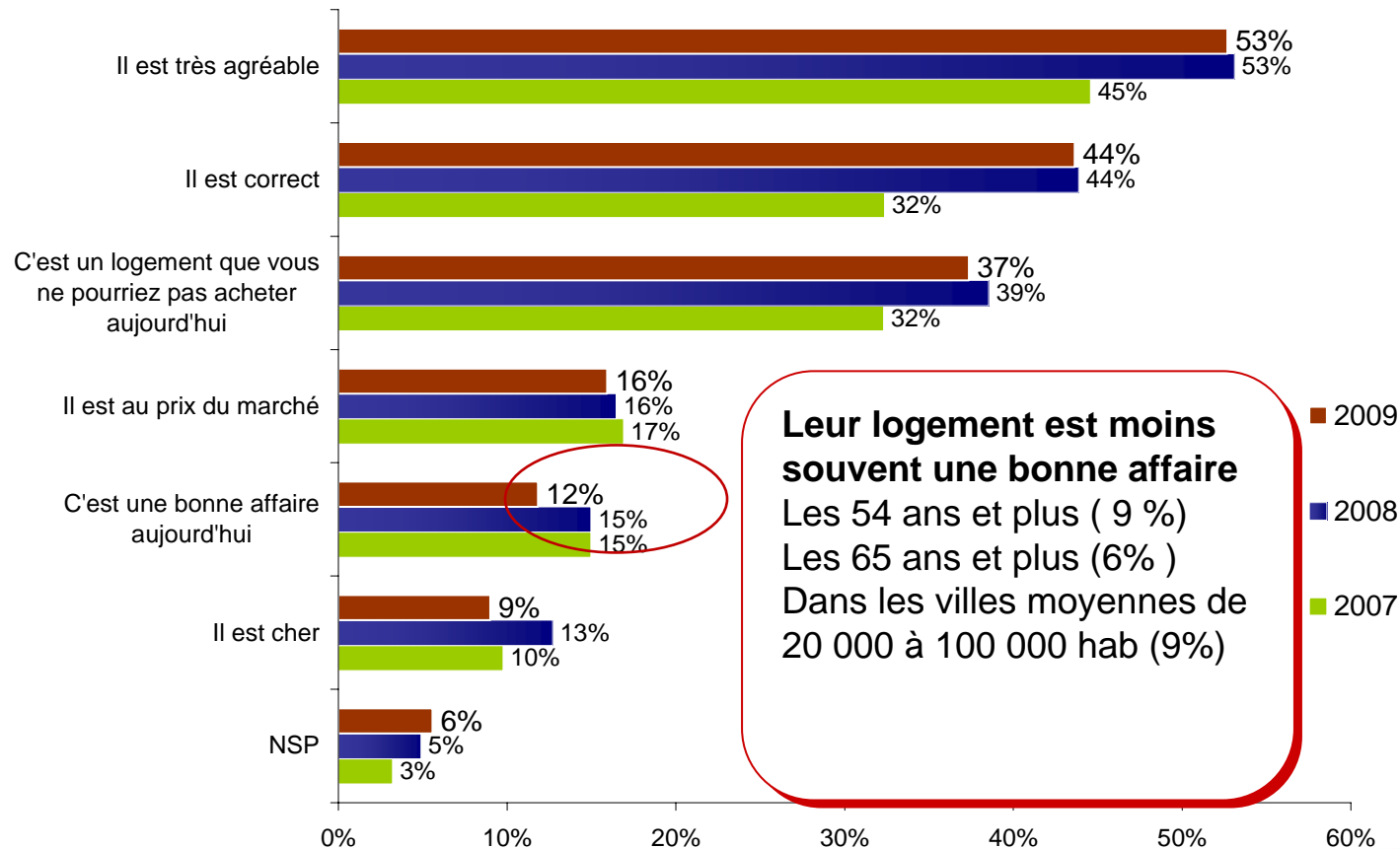
Base 2009 : 1000 individus âgés de 18 ans et plus



# Les Français situent moins bien leur logement actuel face au marché

Concernant votre logement, quelles sont les deux propositions qui le caractérisent le mieux ?

Base 2009 : 1000 individus âgés de 18 ans et plus

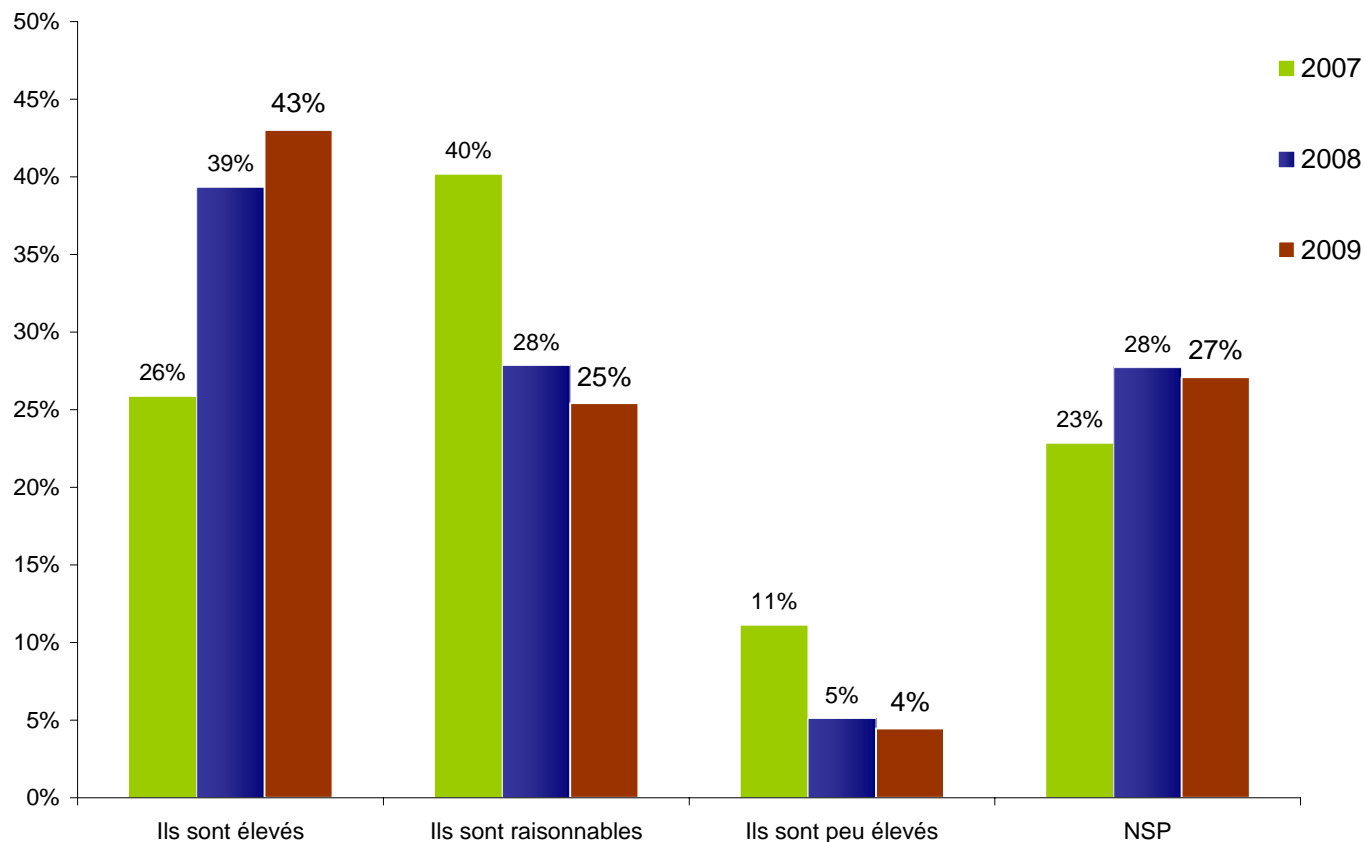


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# Le niveau des taux d'intérêts n'est pas bien perçu

## Que pensez-vous des taux d'intérêt pour un prêt immobilier ?

Base 2009 : 1000 individus âgés de 18 ans et plus

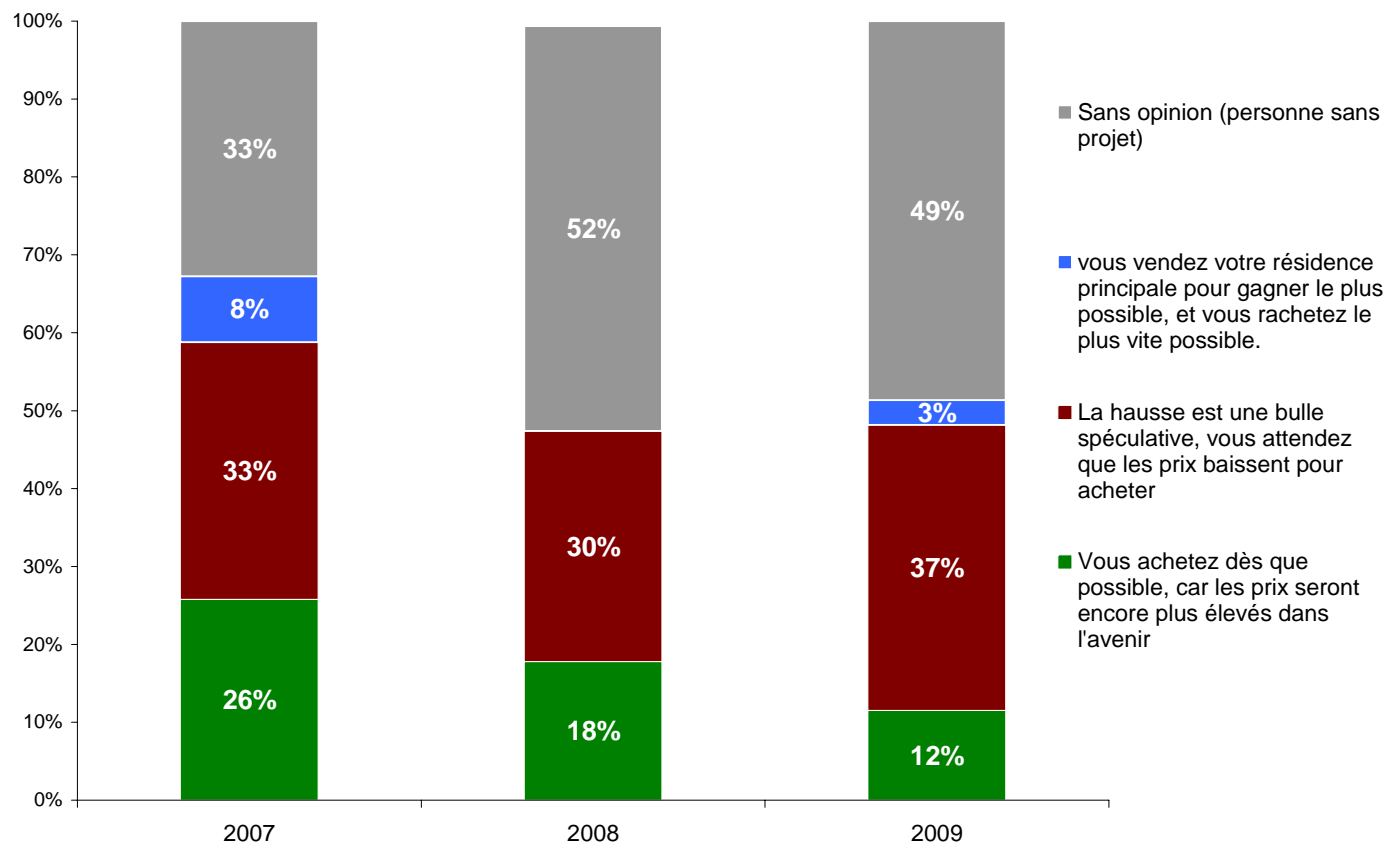


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# Les 20% de Français qui croient en une hausse des prix sont attentistes...

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

Base 2009 : 208 individus âgés de 18 ans et plus estimant que les prix vont continuer à monter

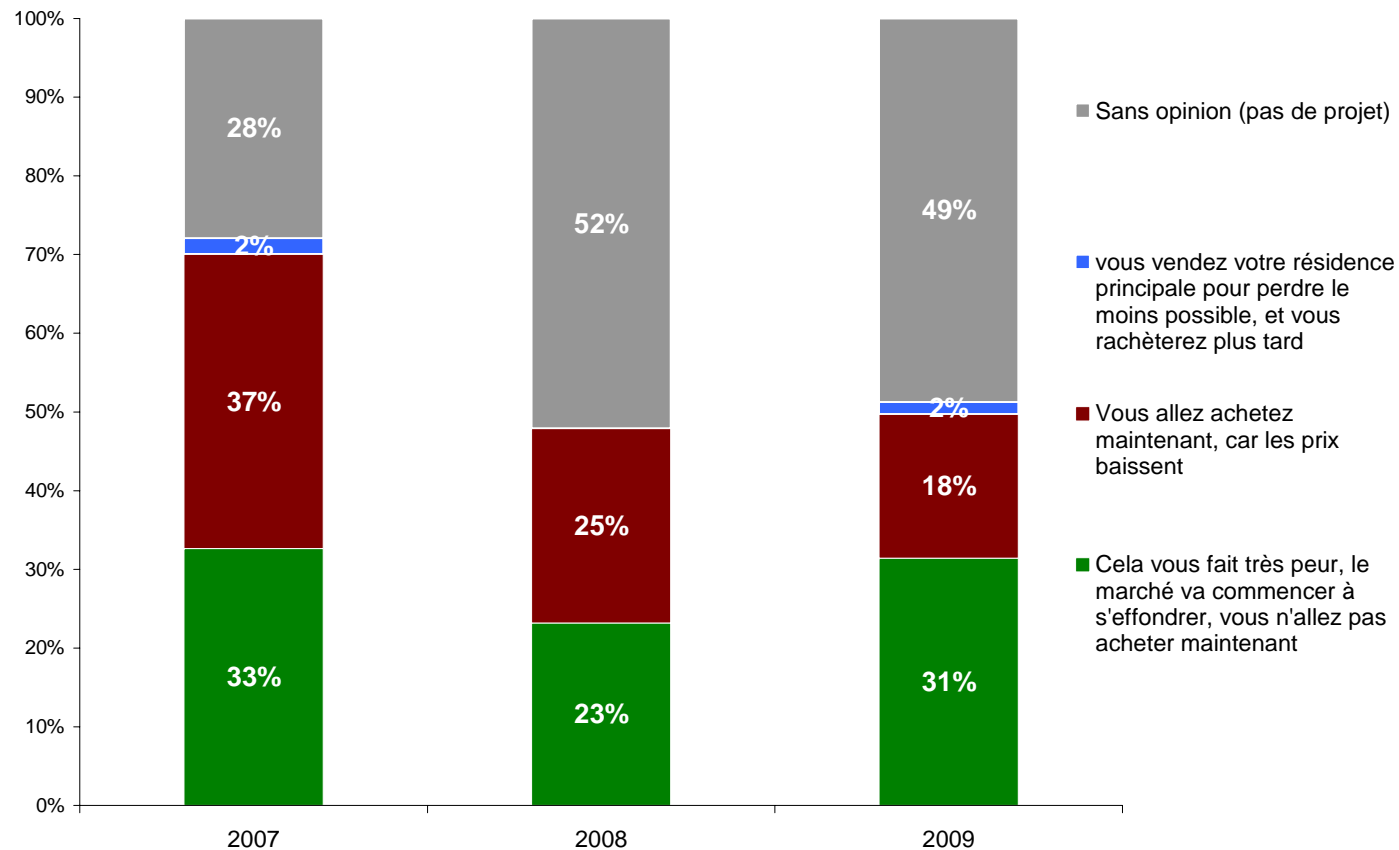


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# ...les 41% qui croient en une baisse le sont aussi

## Si les prix baissent, que comptez-vous faire ?

Base 2009 : 404 individus âgés de 18 ans et plus estimant que les prix vont baisser



Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# La Garantie Revente: une des Solutions Immobilières ORPI

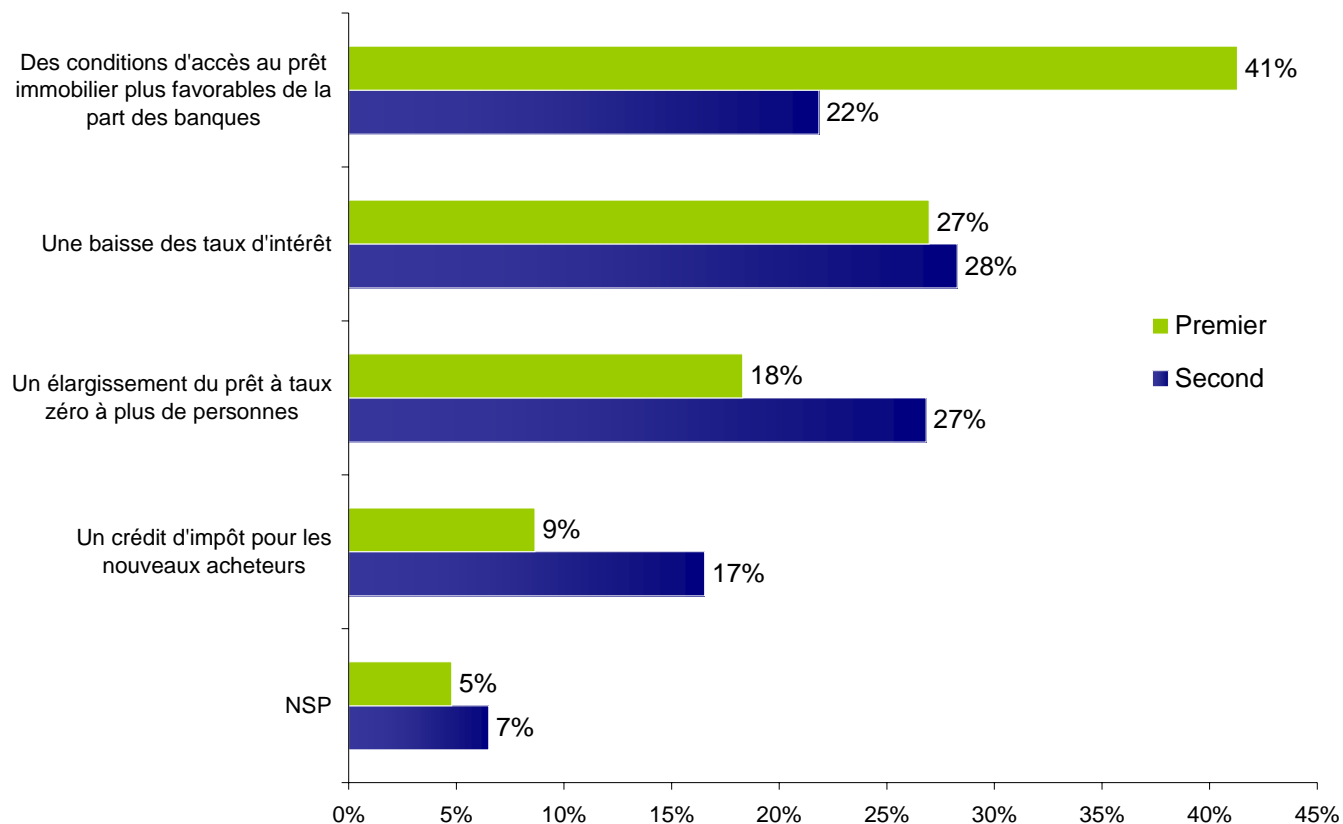
---

- Solution sécurisante pour les acquéreurs inquiets :  
Le propriétaire est remboursé d'une partie de la moins-value éventuelle.
- ⇒ Revente dans les 5 ans qui suivent l'acquisition et en cas de force majeure:
  - licenciement, divorce, mutation professionnelle
  - décès ou perte d'autonomie (si accident)
- ⇒ Des atouts rassurants :
  - Age maximum du souscripteur porté à 70 ans
  - Les travaux financés par l'emprunt sont inclus dans la valeur d'achat du bien
  - Mutation professionnelle couverte jusqu'à 55 ans

# Les Français attendent des banques qu'elles facilitent l'accès au crédit...

## D'après vous, qu'est-ce qui permettrait de soutenir le marché immobilier ?

Base 2009 : 436 individus âgés de 18 ans et plus estimant que les prix vont baisser en 2009 et 2010



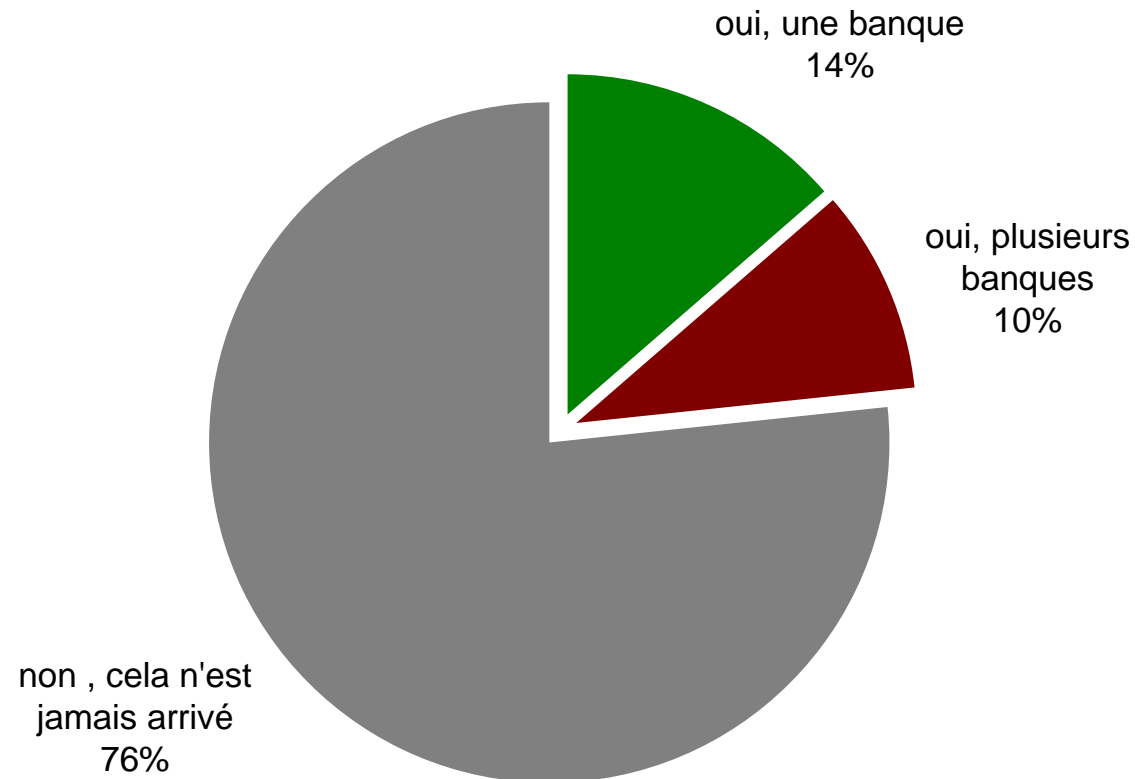
Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009



# ...Or un quart des emprunteurs ont déjà vu leur dossier refusé

Est-ce que des banques vous ont refusé un crédit immobilier ?

Base 2009 : 60 individus âgés de 18 ans et plus ayant contacté une banque pour un crédit immobilier

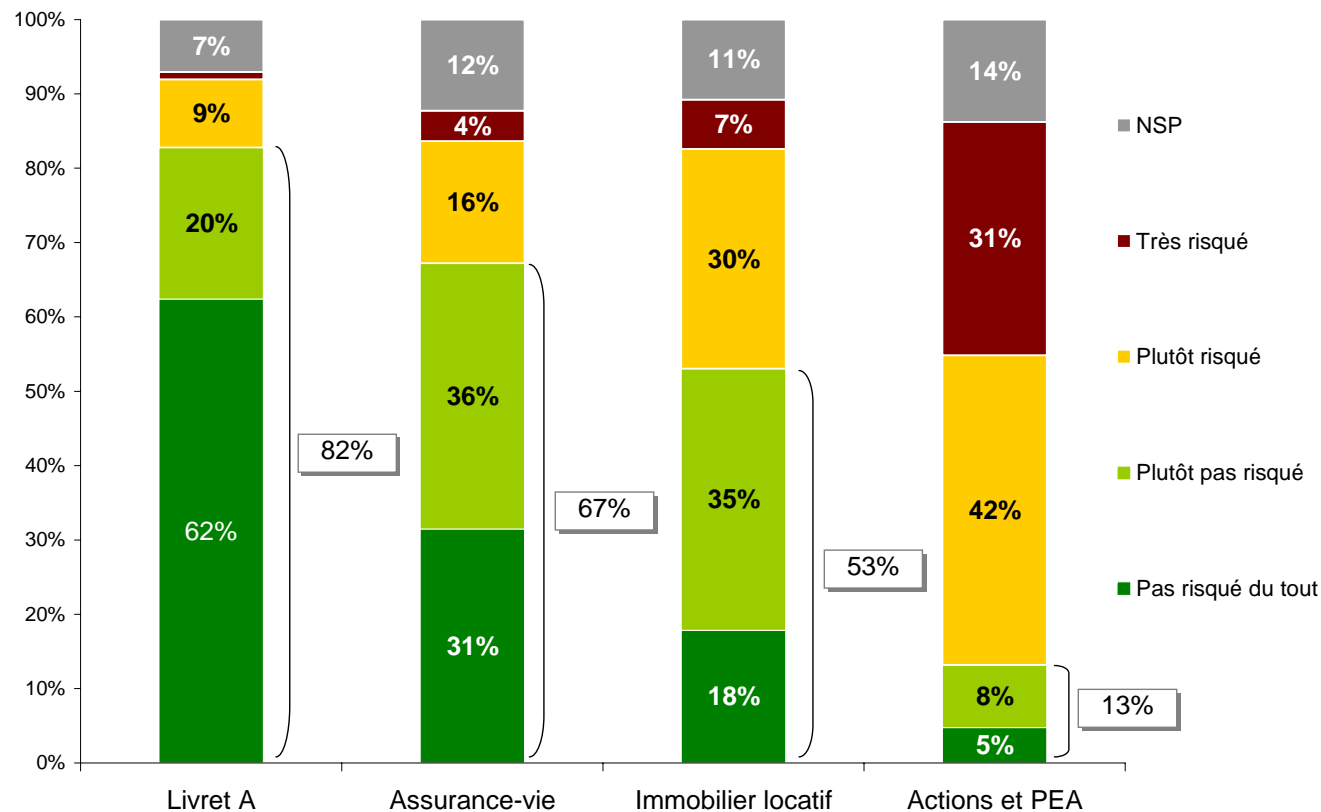


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# L'immobilier locatif, la valeur refuge après les livrets A et l'assurance vie

En termes de risques, pouvez-vous classer les types d'investissements selon que vous estimez le placement très risqué à pas du tout risqué ?

Base 2009 : 1000 individus âgés de 18 ans et plus



Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI - CREDOC

---

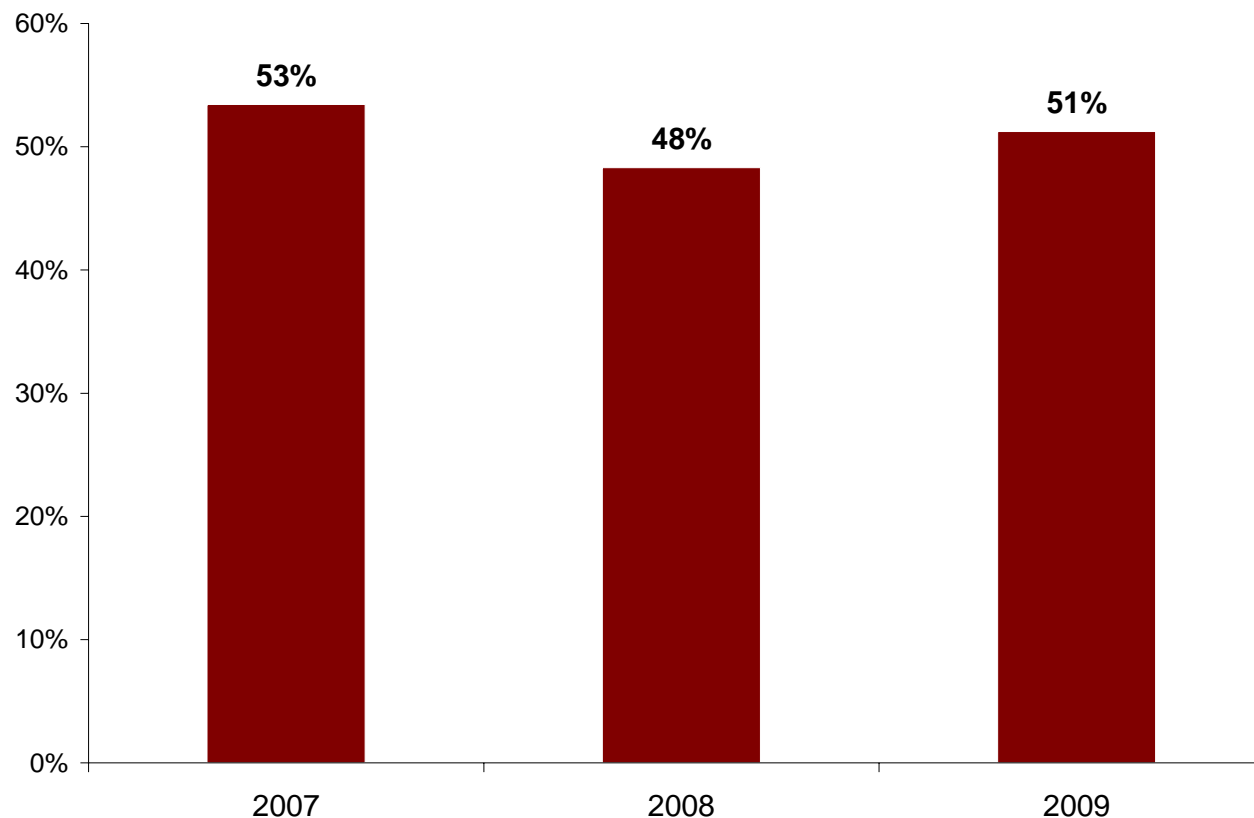
- Données de cadrage économique & Etat des lieux
- Intentions et comportements d'achat court et moyen termes
- Marché de l'immobilier : opinions et stratégies

 Les agences immobilières

# Le recours à l'agence immobilière concerne la moitié des Français

Dans le passé, avez-vous déjà eu affaire à une agence immobilière ?

Base 2009 : 1000 individus âgés de 18 ans et plus

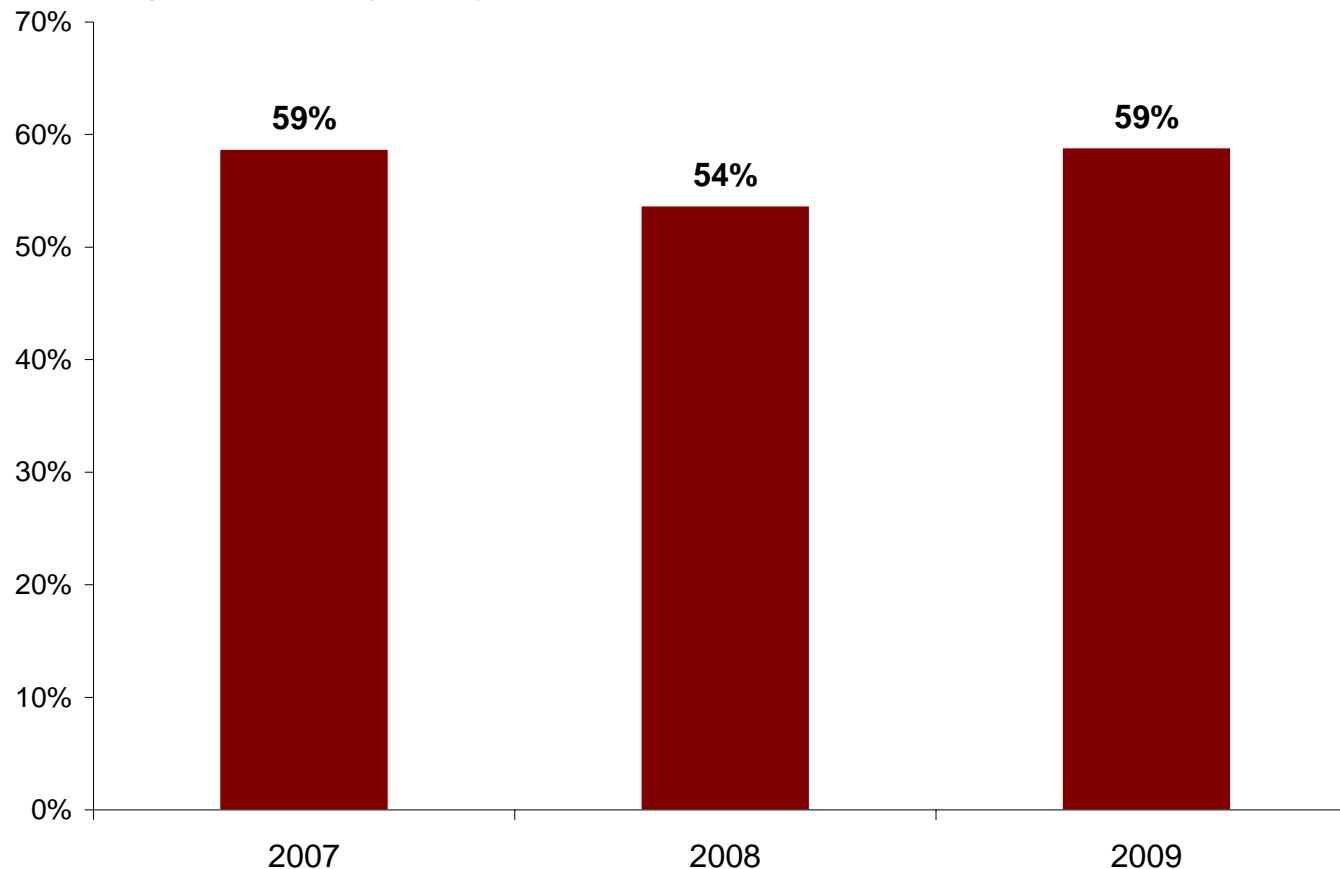


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# ... et ce recours à l'agence immobilière se maintient

Pour votre projet à venir, comptez-vous utiliser les services d'une agence immobilière ?

Base 2009 : 187 individus âgés de 18 ans et plus ayant un projet immobilier

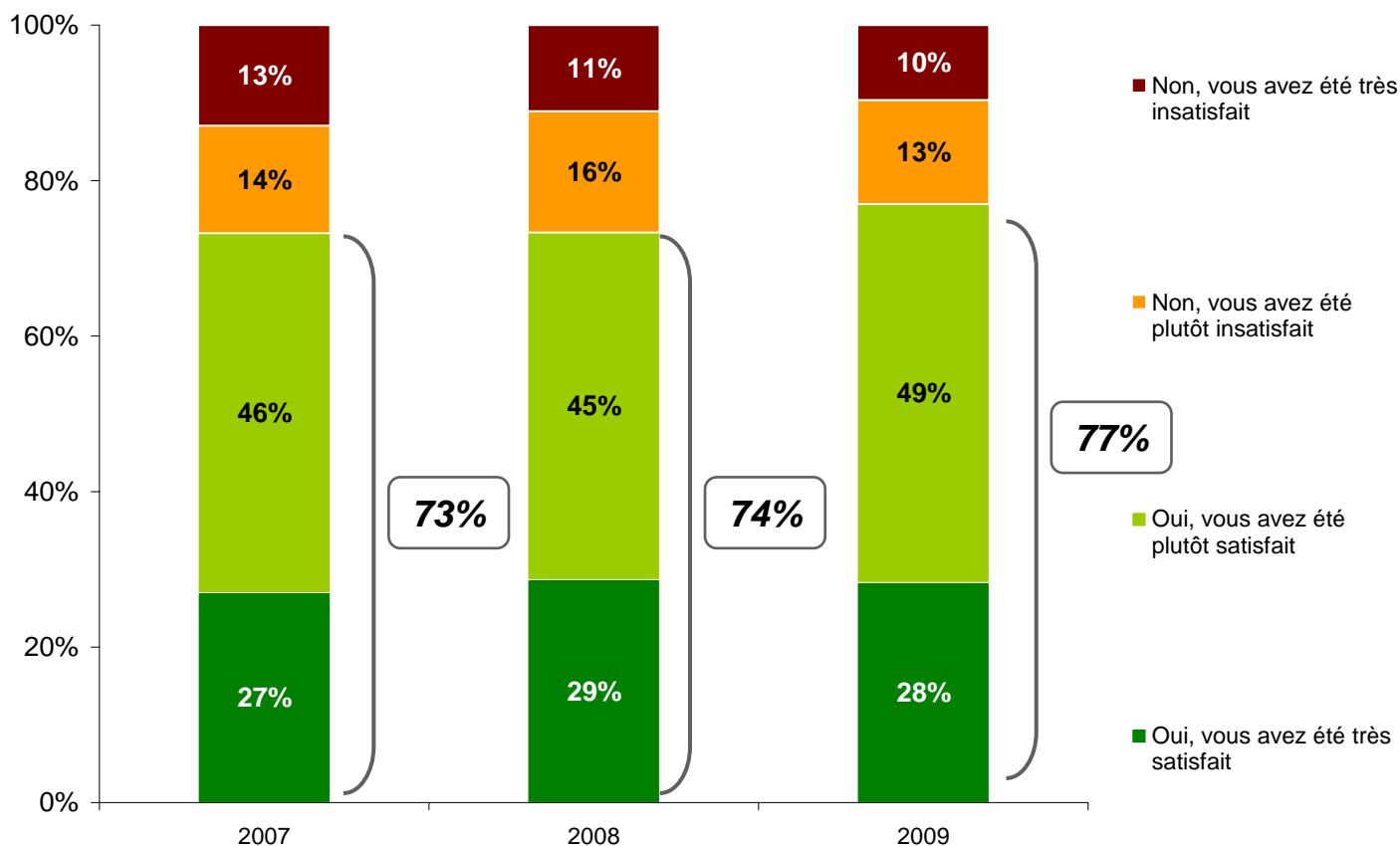


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# Une satisfaction en légère hausse...

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

Base 2009 : 512 individus âgés de 18 ans et plus ayant déjà eu recours aux services d'une agence immobilière

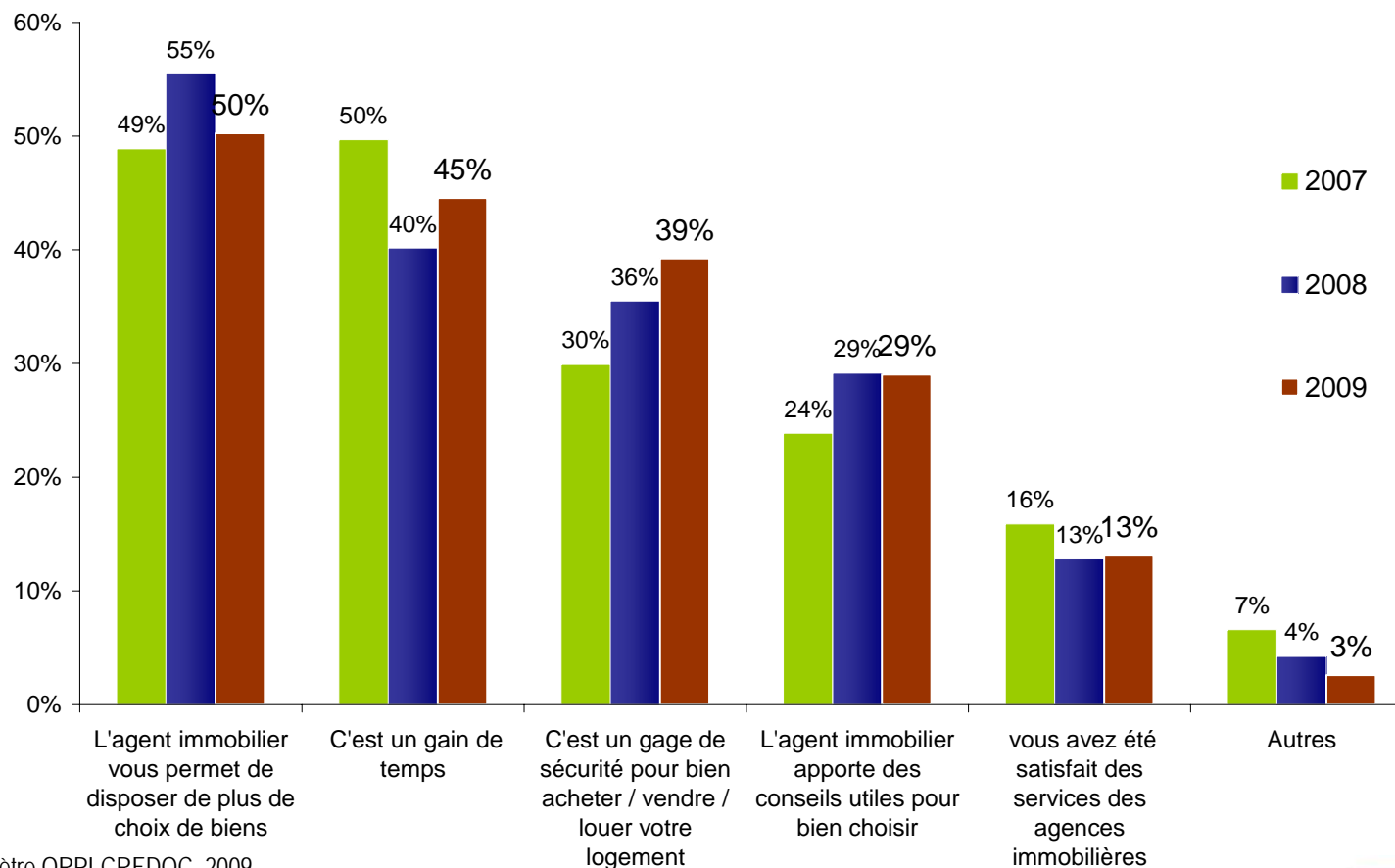


Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# Choix et gain de temps restent les avantages des agences immobilières

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

Base 2009 : 110 individus âgés de 18 ans et plus souhaitant utiliser les services d'une agence immobilière



Source : 3<sup>ème</sup> Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

# Conclusions de ce baromètre ORPI Credoc 2009

---

- Les Français ont bien perçu les changements en cours du marché de l'immobilier
  - La baisse des prix est ressentie par la majorité
  - Les déceptions et les attentes envers les banques sont fortes
- Les intentions de projet immobilier restent fortes
- Le projet naît le plus souvent sous contrainte (famille, travail)
- La durée de mise en œuvre de ces projets s'allonge
- Le cofinancement par solidarité familiale progresse, en raison des difficultés d'obtention de crédit
- L'immobilier locatif est perçu comme le placement-refuge
- L'agent immobilier voit son rôle confirmé