

Projets immobiliers des Français :

3^{ème} 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

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^{ème} Baromètre ORPI - CREDOC

Données de cadrage économique & Etat des lieux

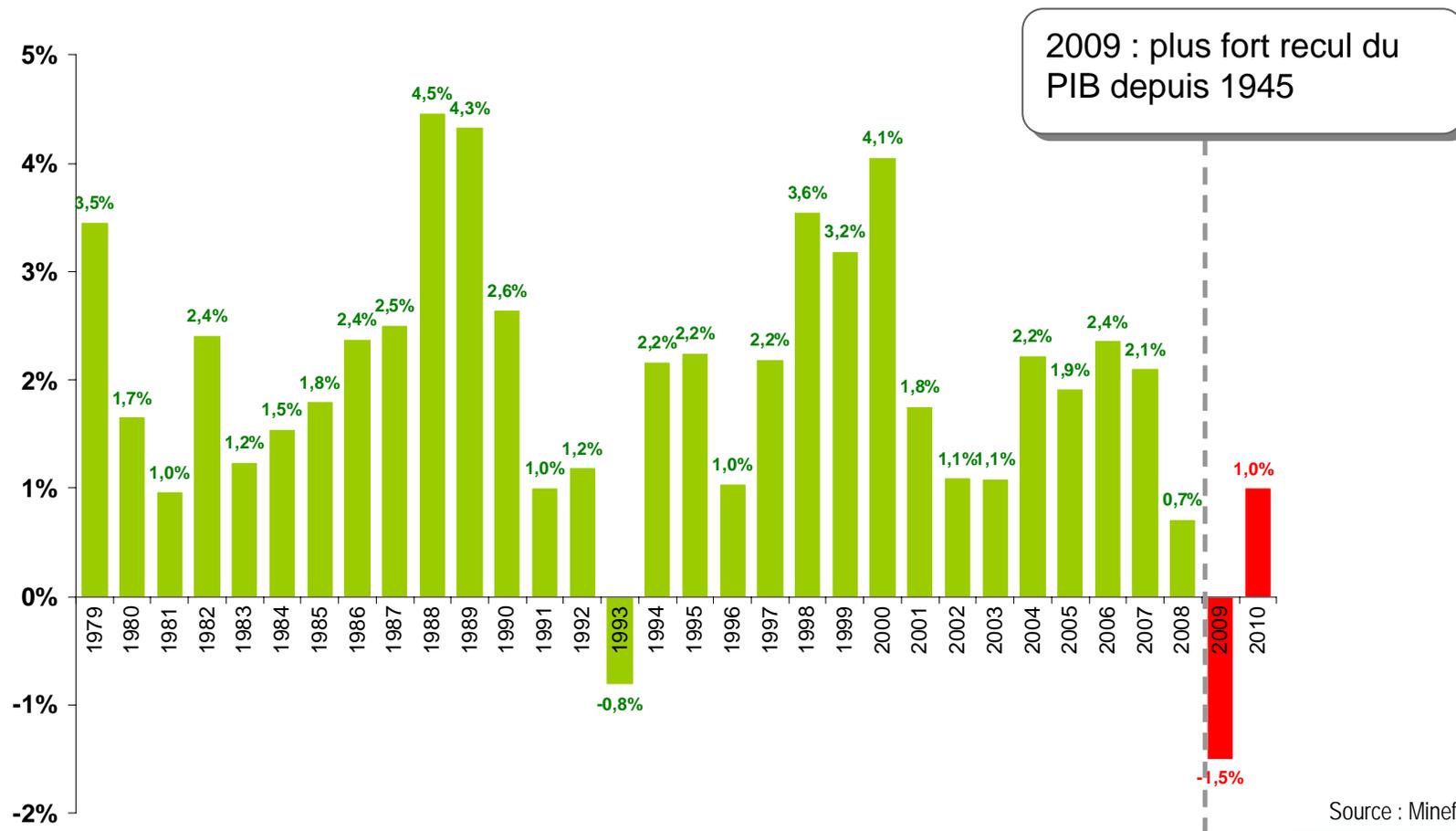
- Intentions et comportements d'achat court et moyen termes
- Marché de l'immobilier : opinions et stratégies
- Les agences immobilières

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

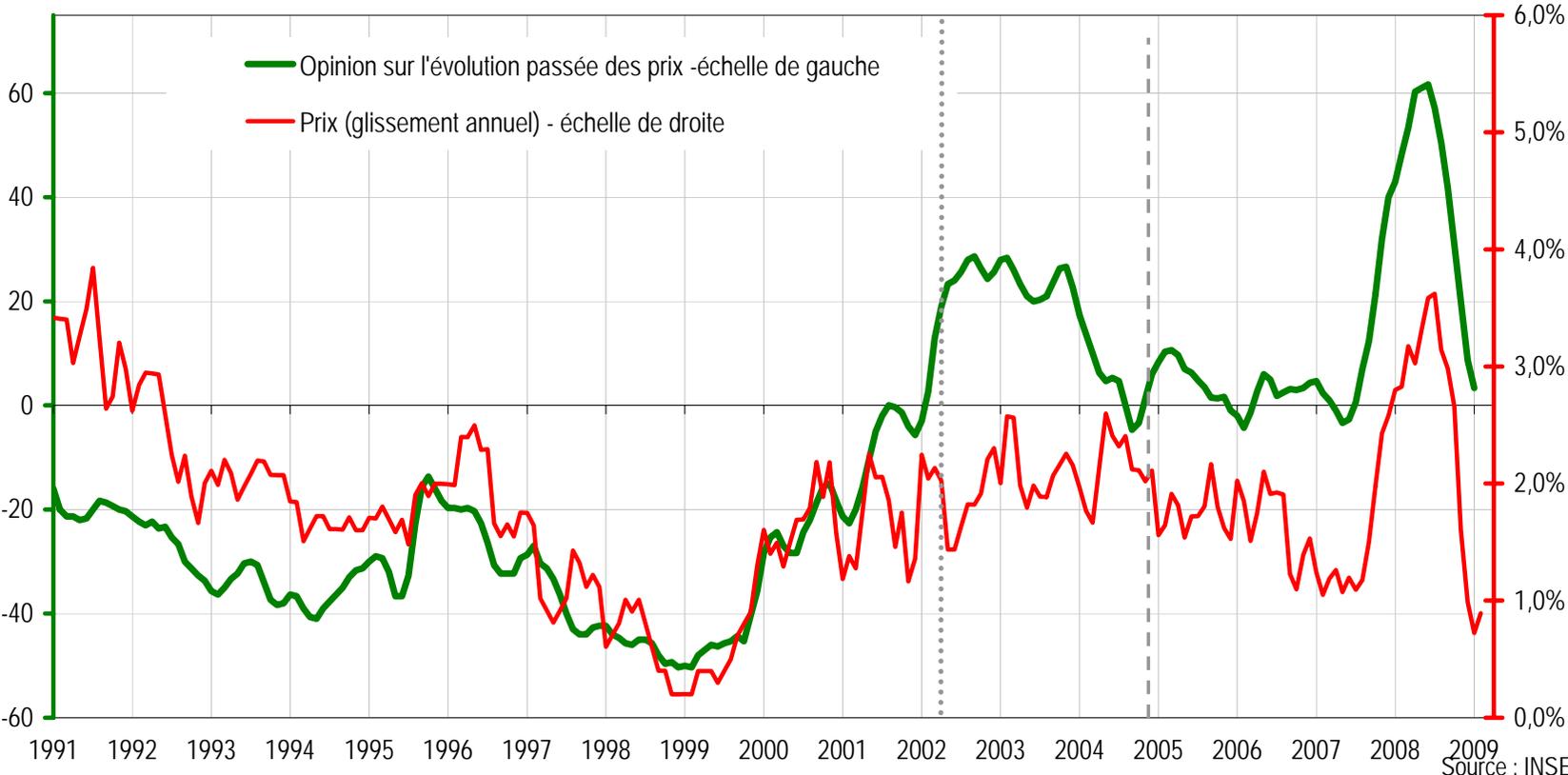
L'inflation se stabilise après le pic de 2008

Inflation réelle et inflation perçue

Evolution des prix en glissement annuel

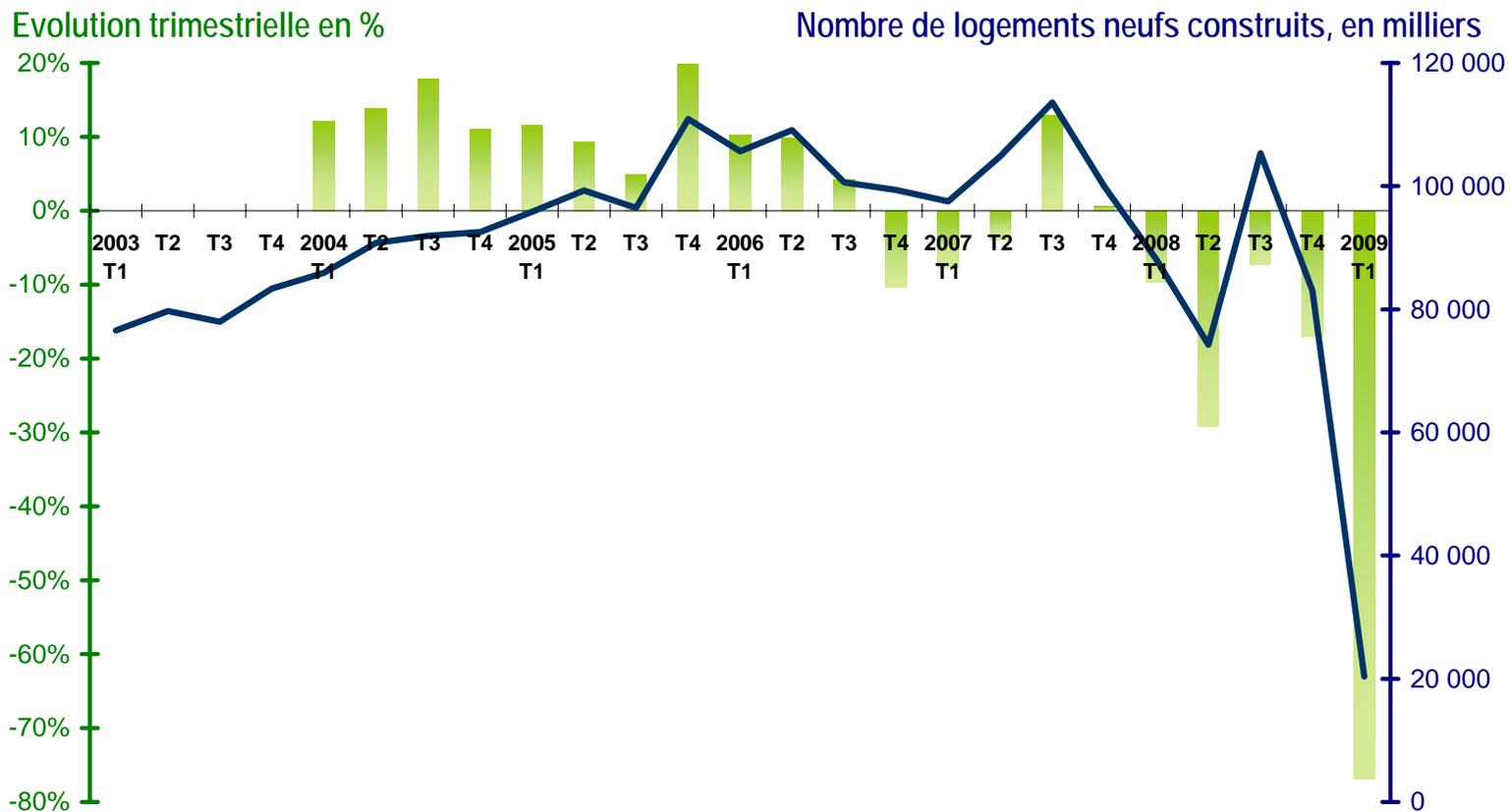
Passage à l'euro fiduciaire (février 2002)

Accord Sarkozy avec la distribution



Arrêt brutal de la construction

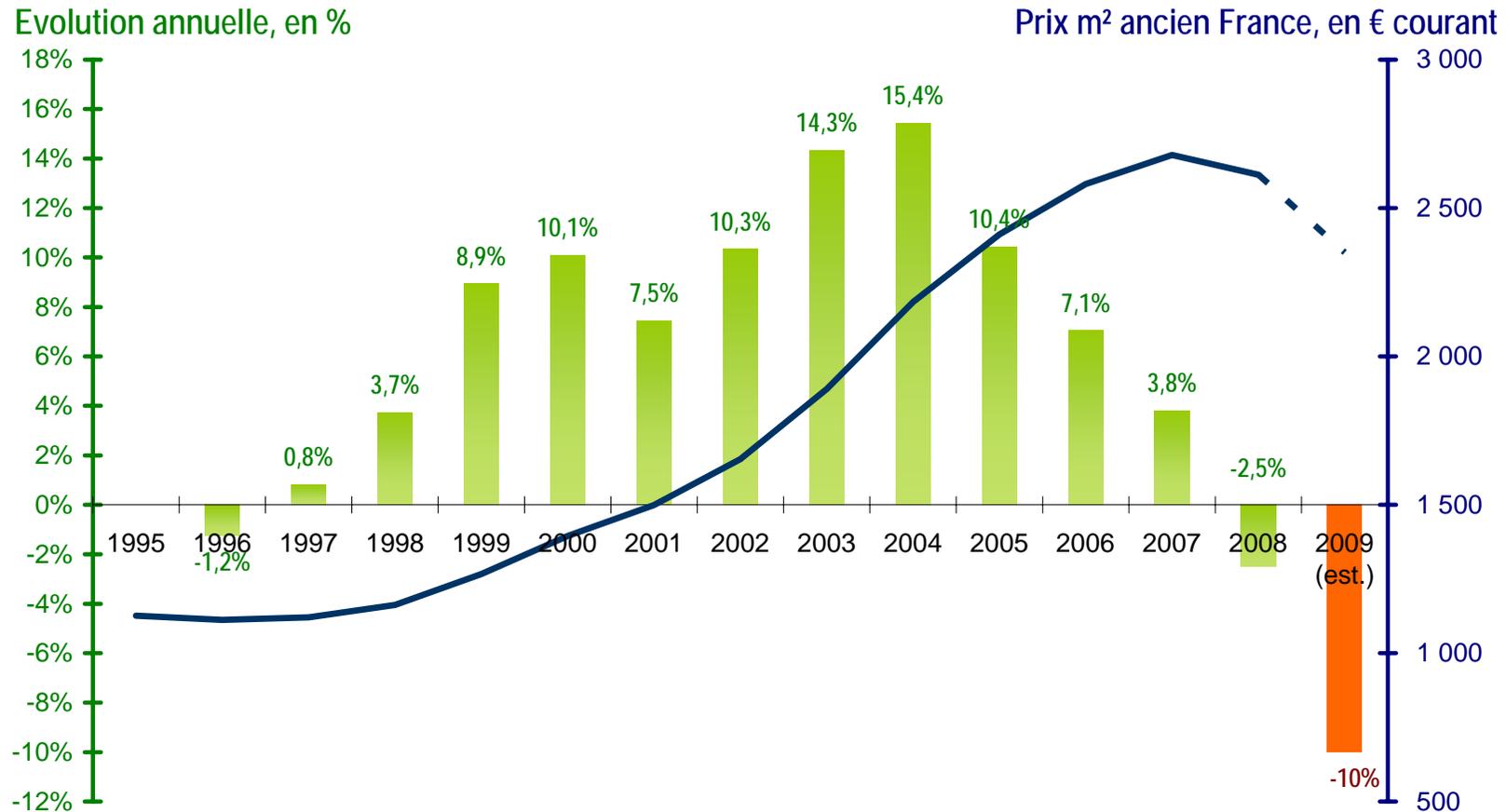
Construction de logements neufs par trimestre (logements commencés)



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

Baisse des prix immobiliers : jusqu'à quand ?

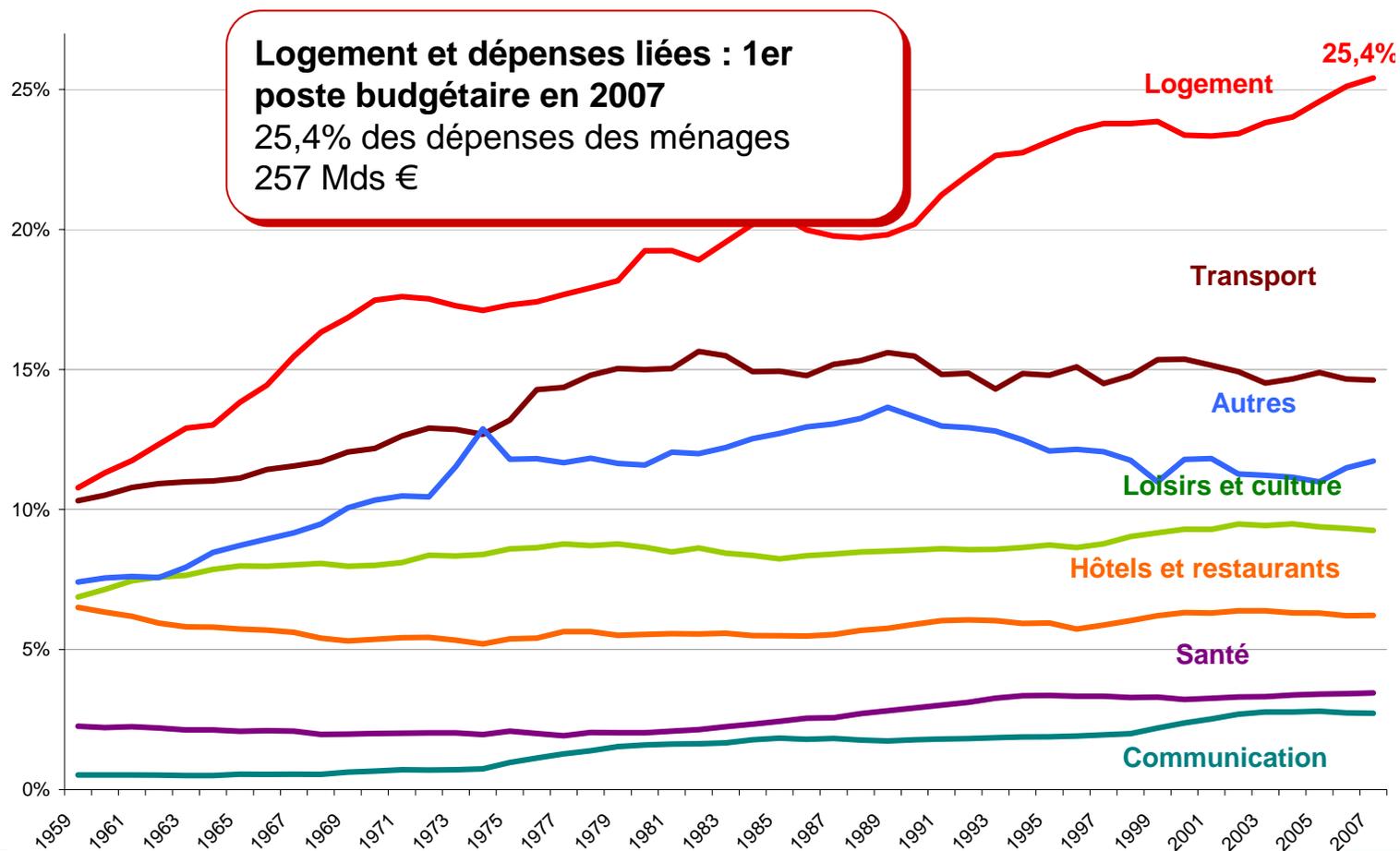
Prix dans l'ancien au m², moyenne France



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^{ème} Baromètre ORPI - CREDOC

- Données de cadrage économique & Etat des lieux

 Intentions et comportements d'achat court et moyen termes

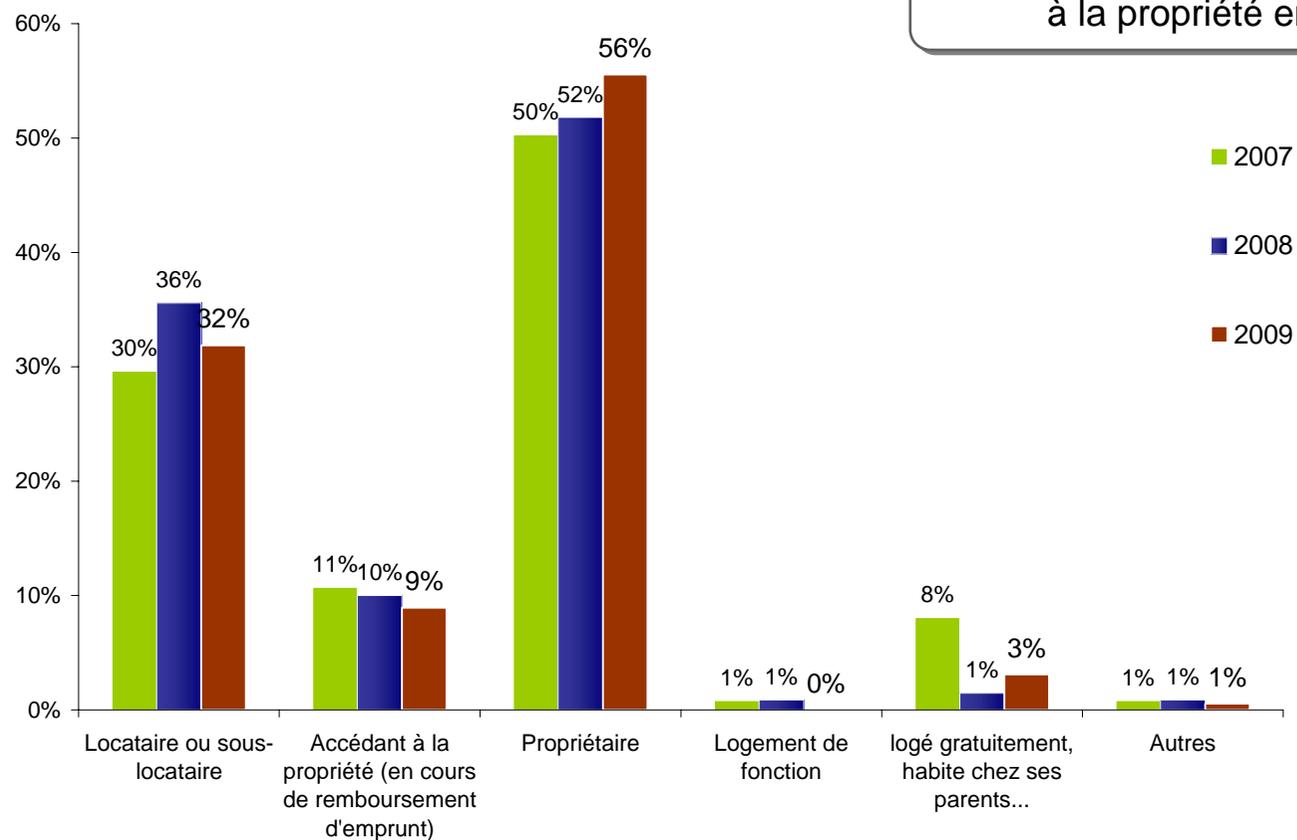
- Marché de l'immobilier : opinions et stratégies
- Les agences immobilières

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

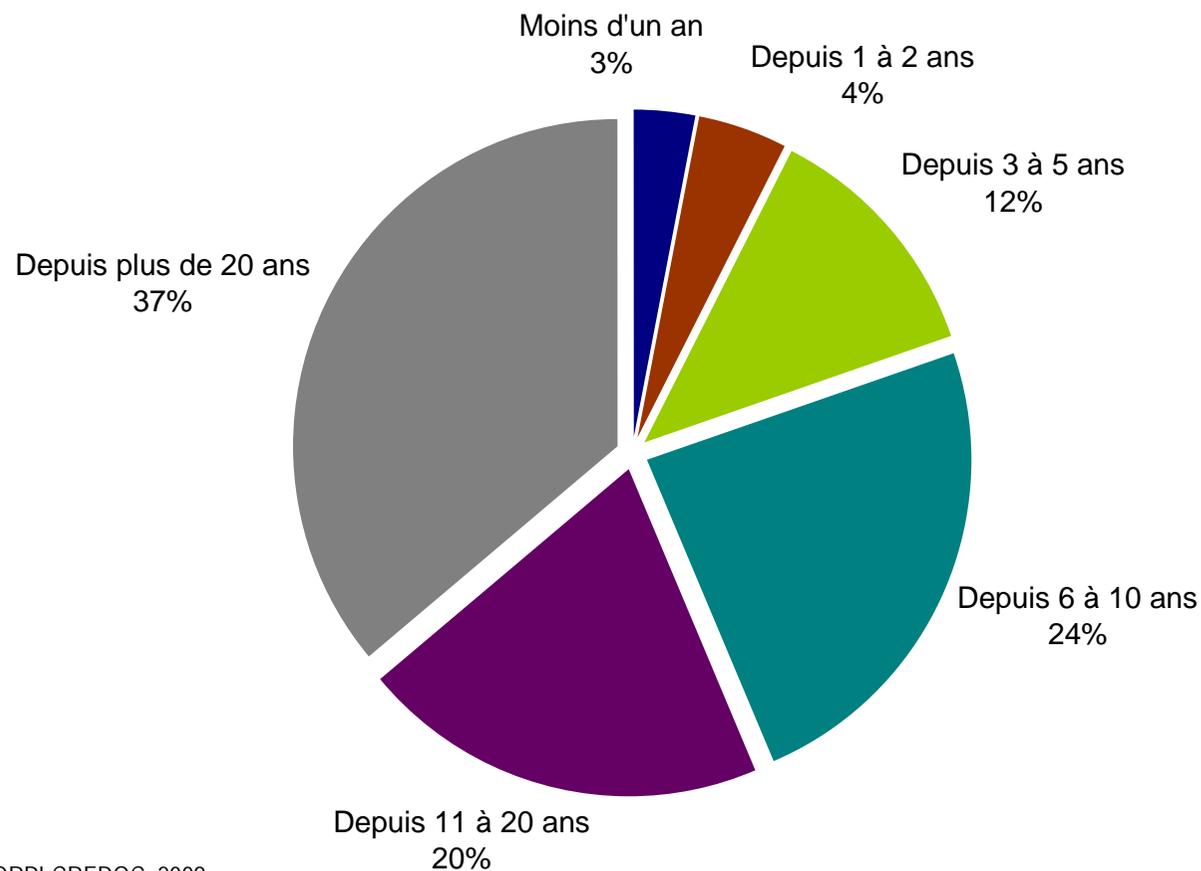


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

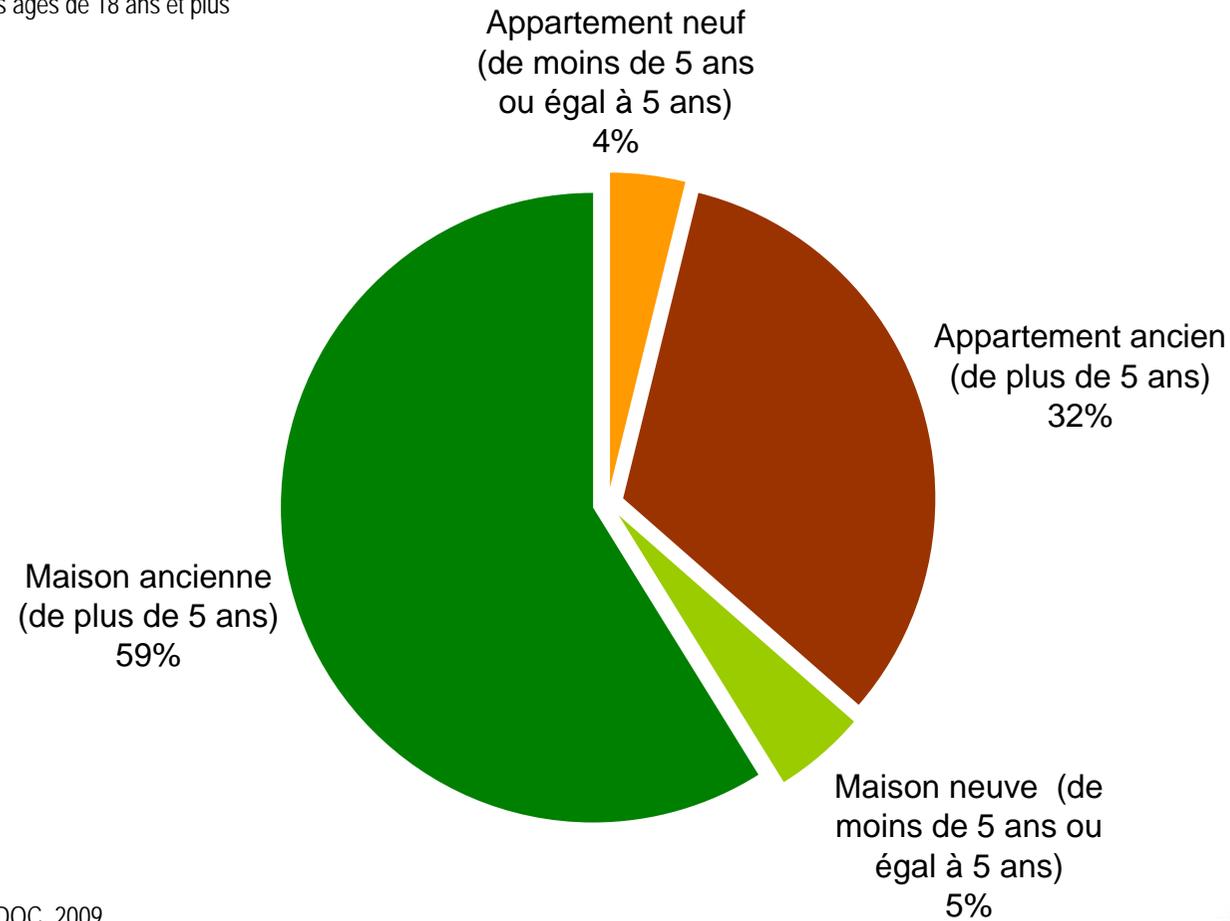


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

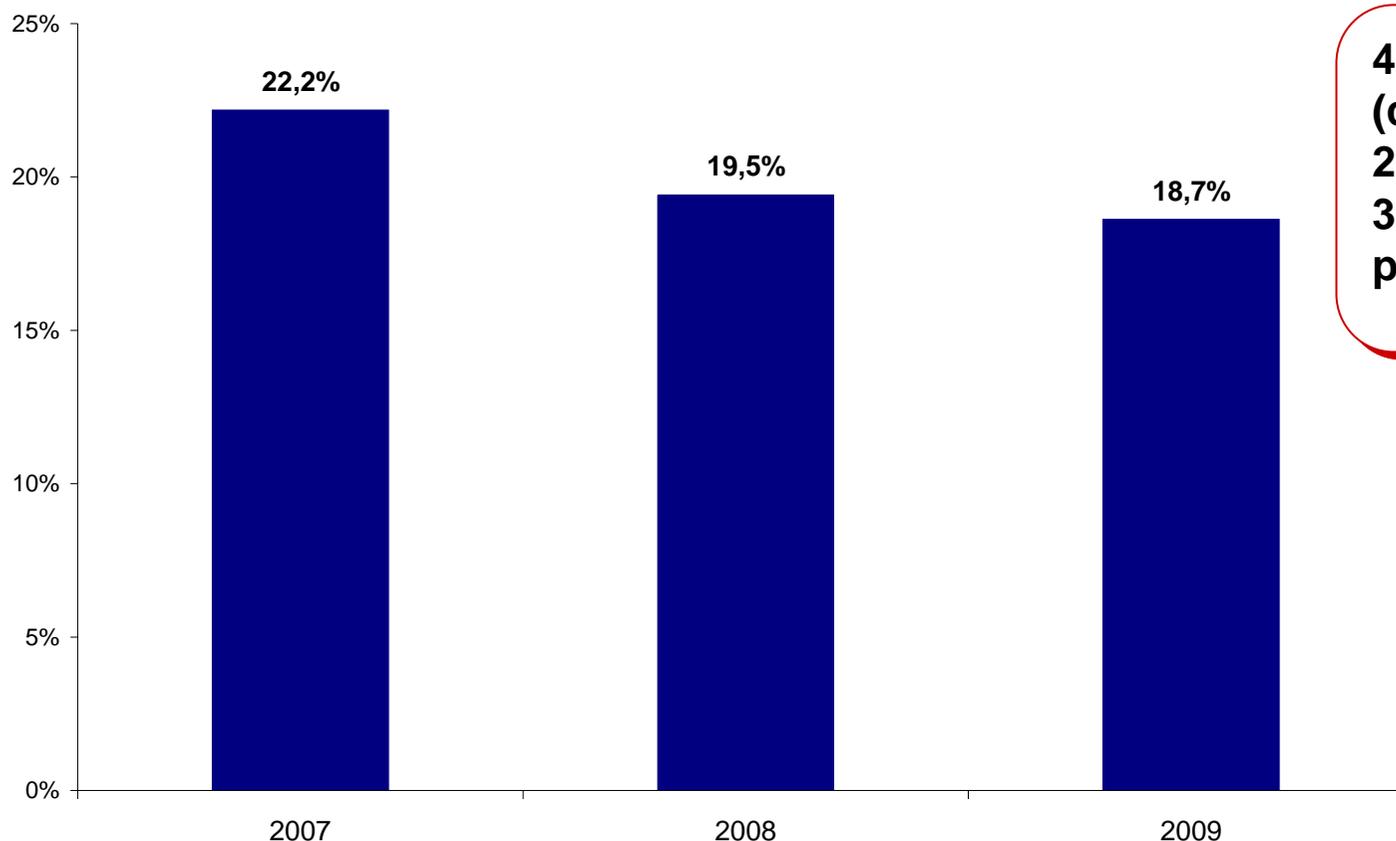


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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



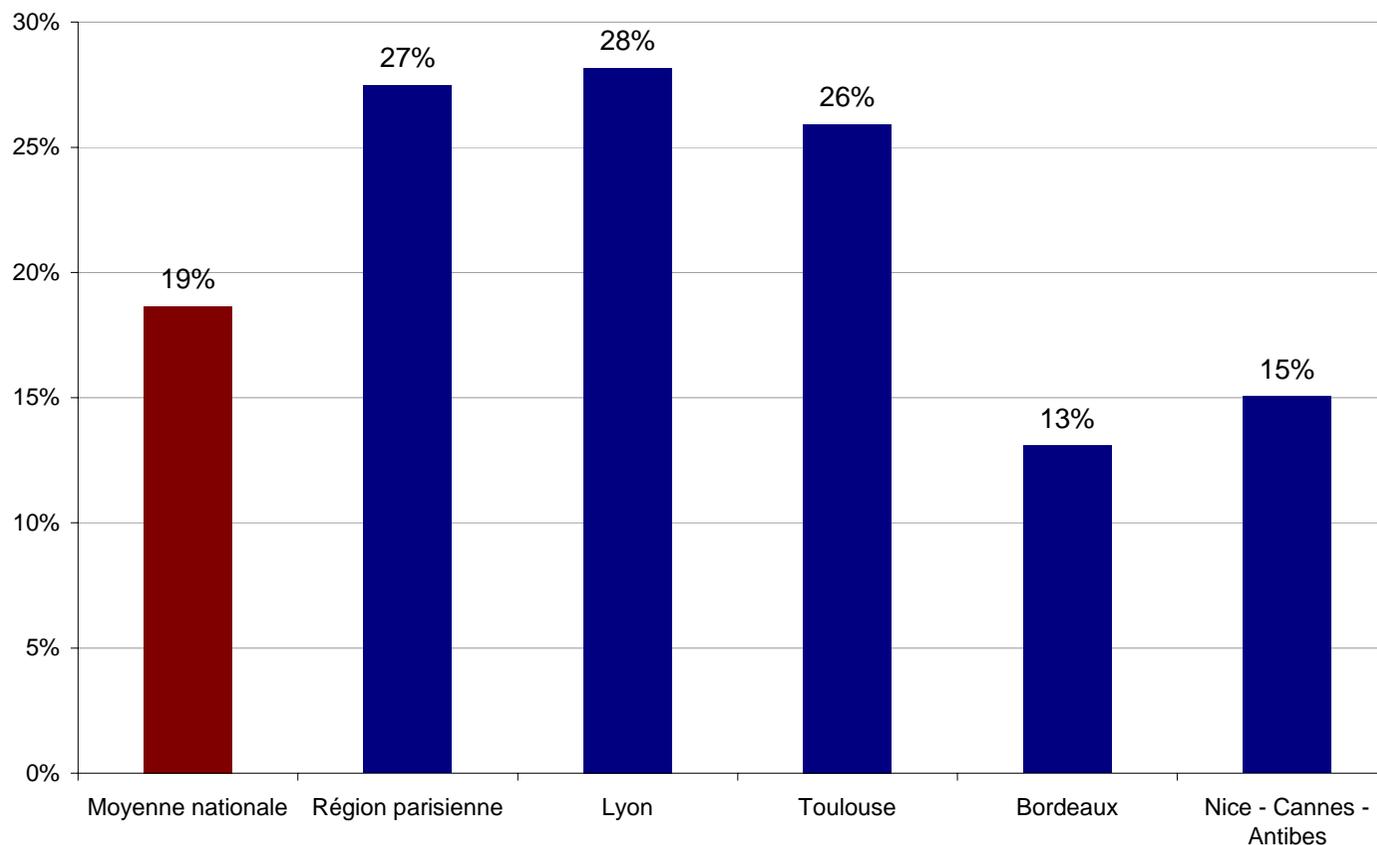
**42% des 18-24 ans
(contre 34% en
2008 : +8 pt)
3% des 65 ans et
plus**

Source : 3^{ème} 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

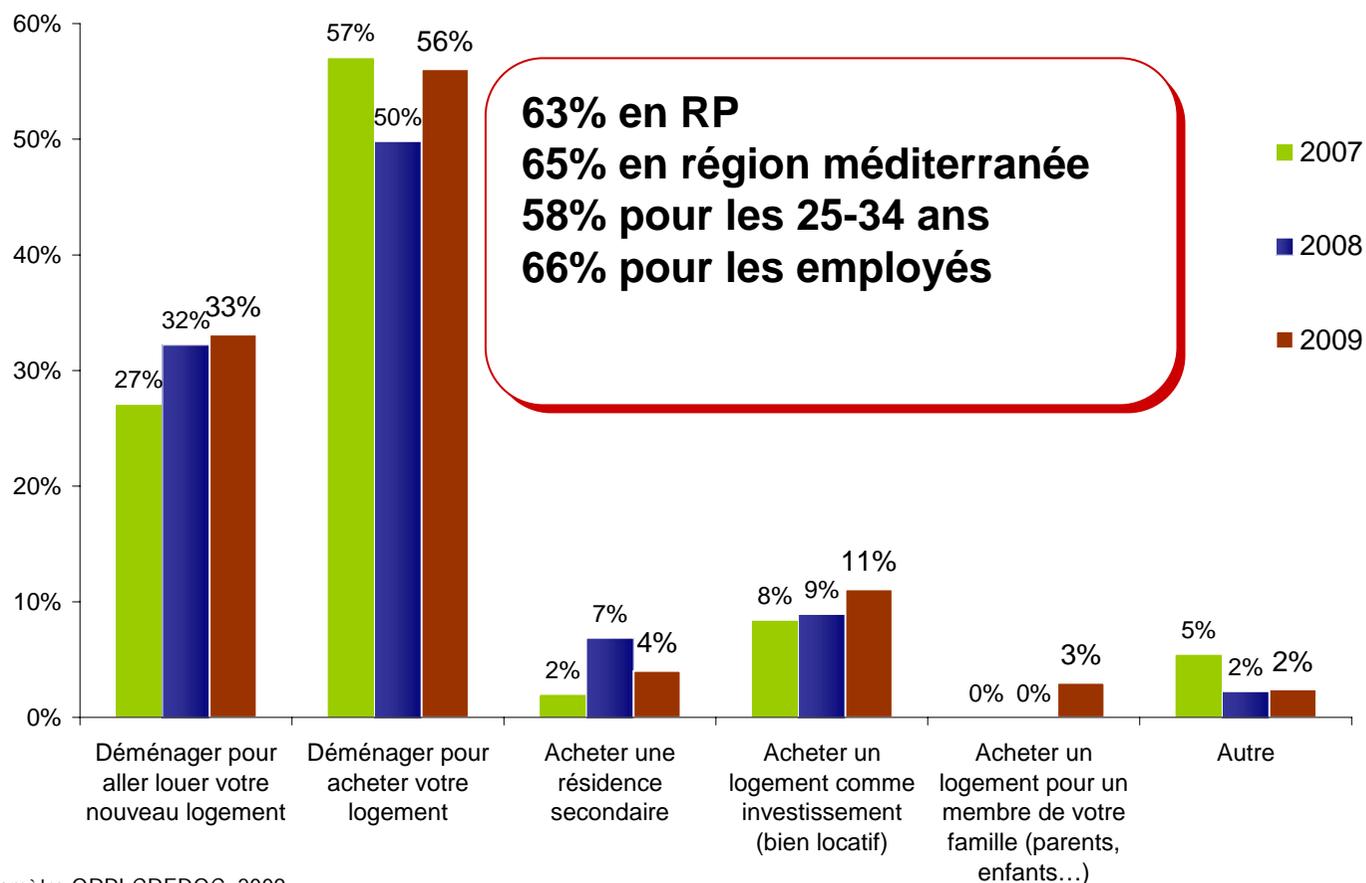


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

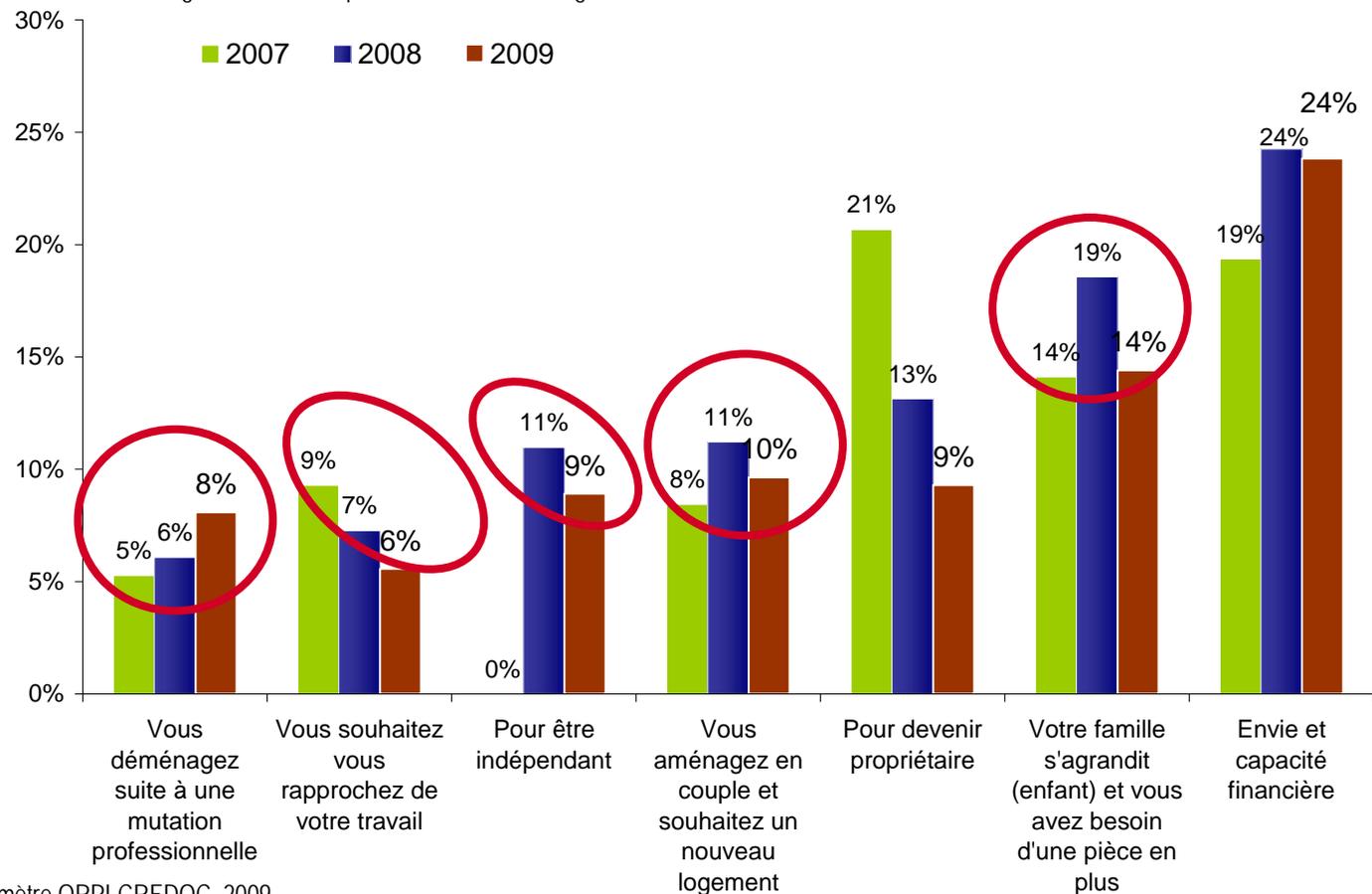


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

On déménage à 47% par obligation

Pour quelles raisons souhaitez-vous déménager ?

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

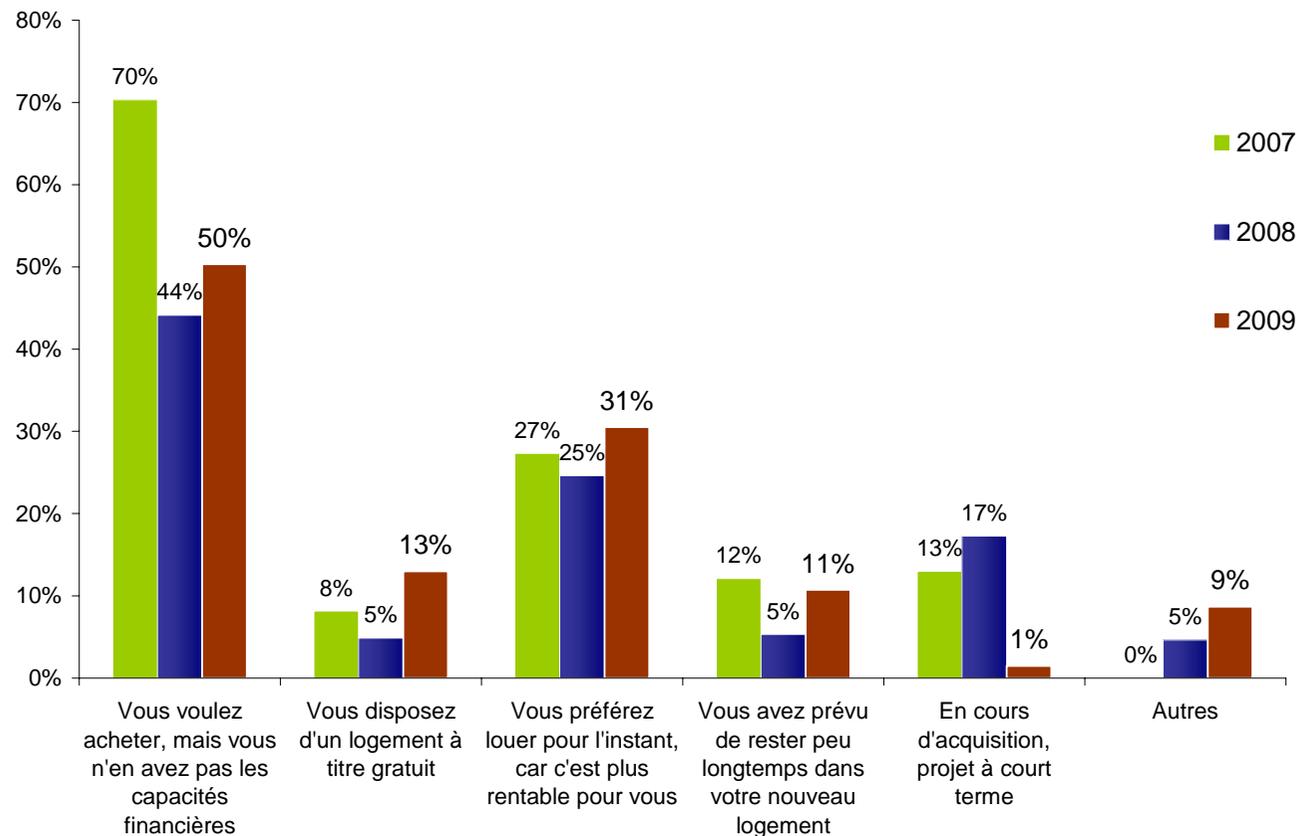


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

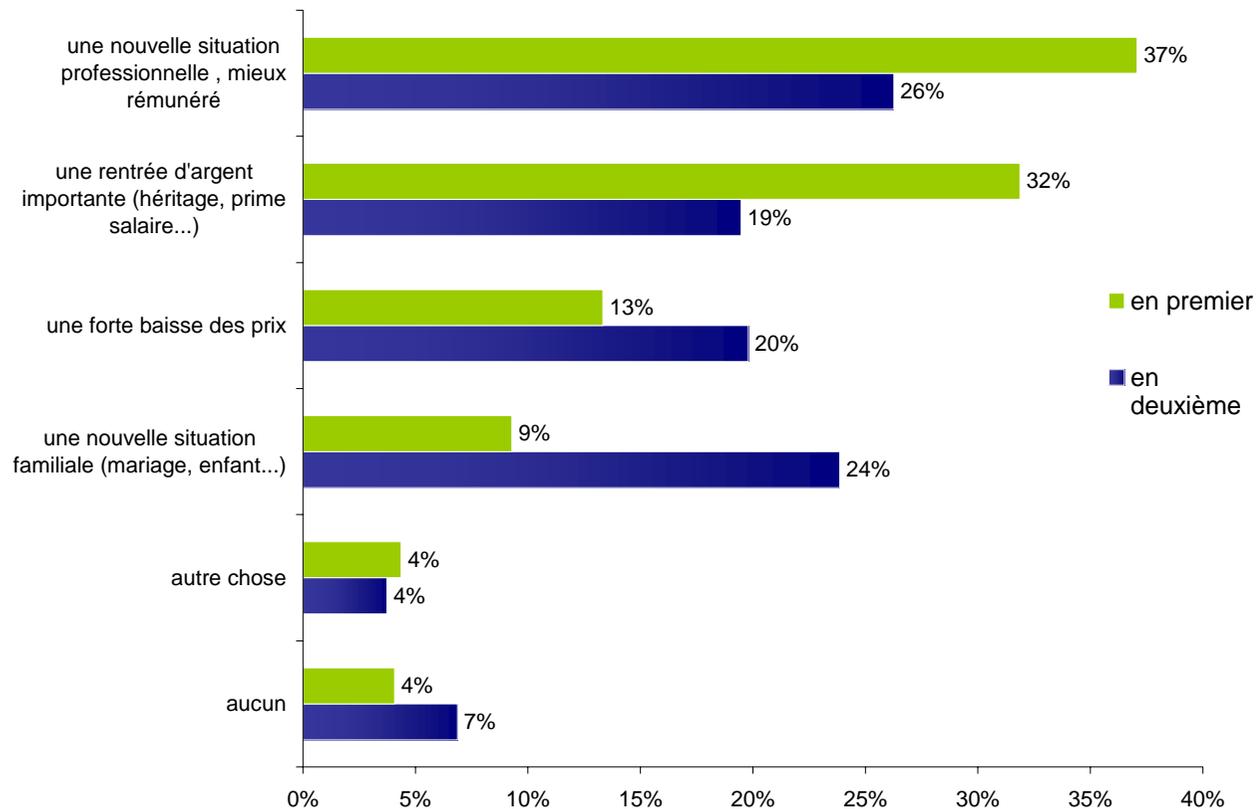


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

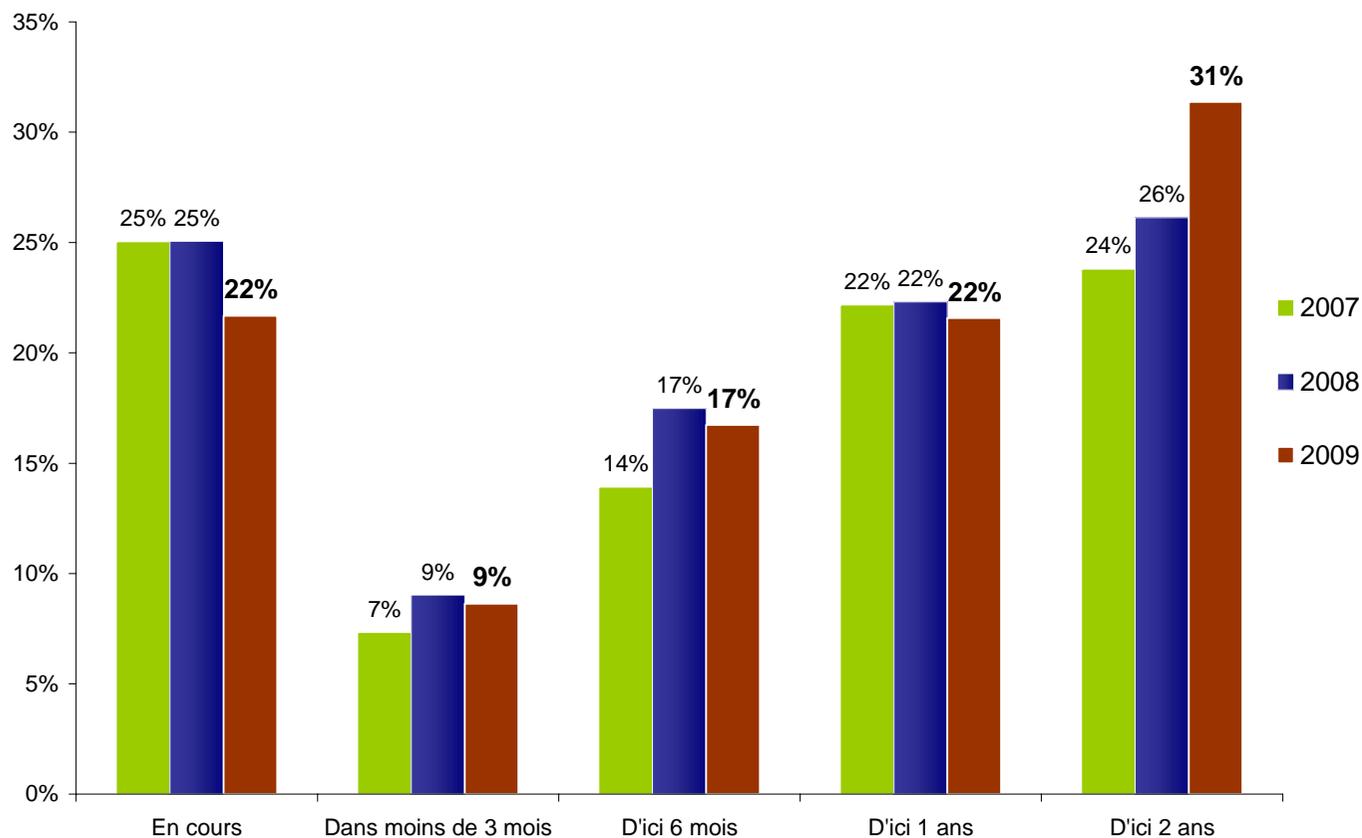


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

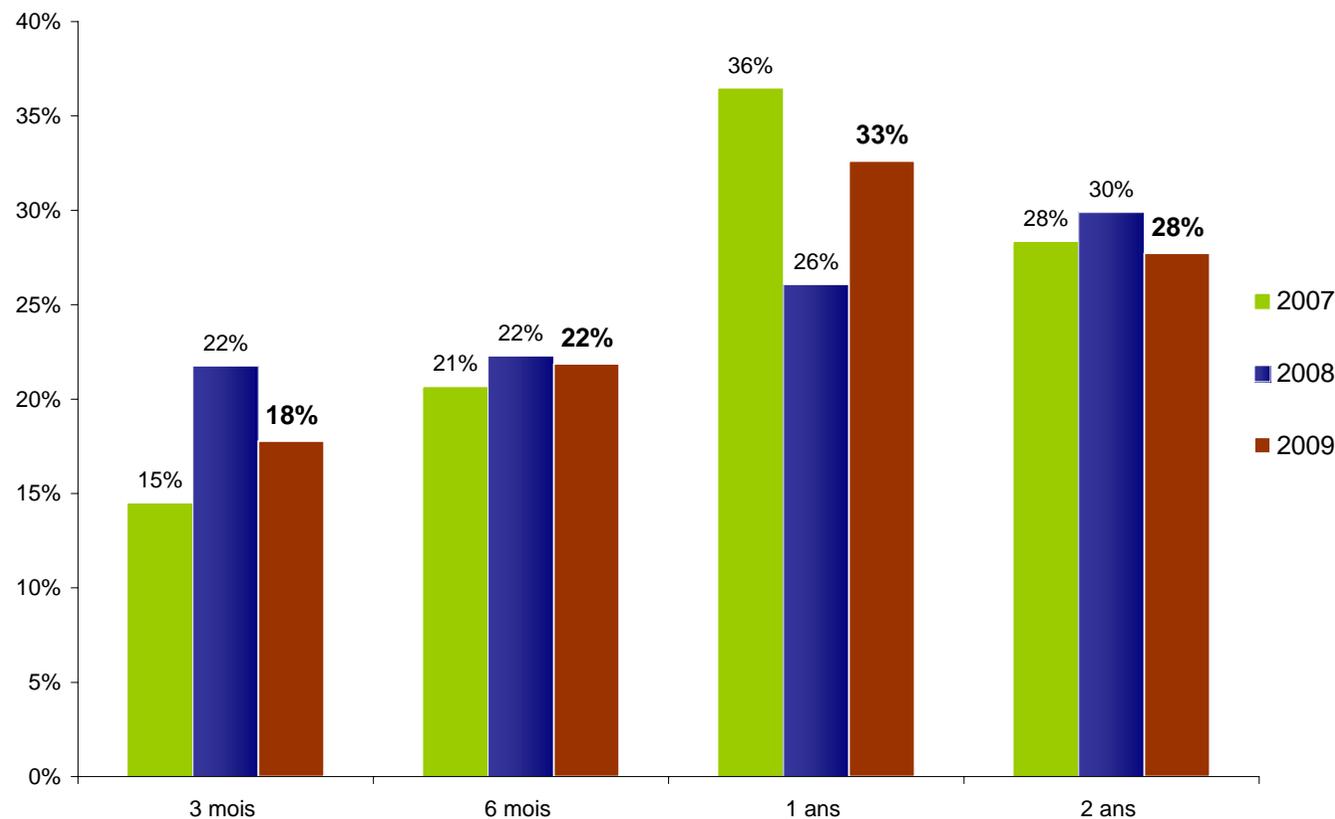


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

... 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

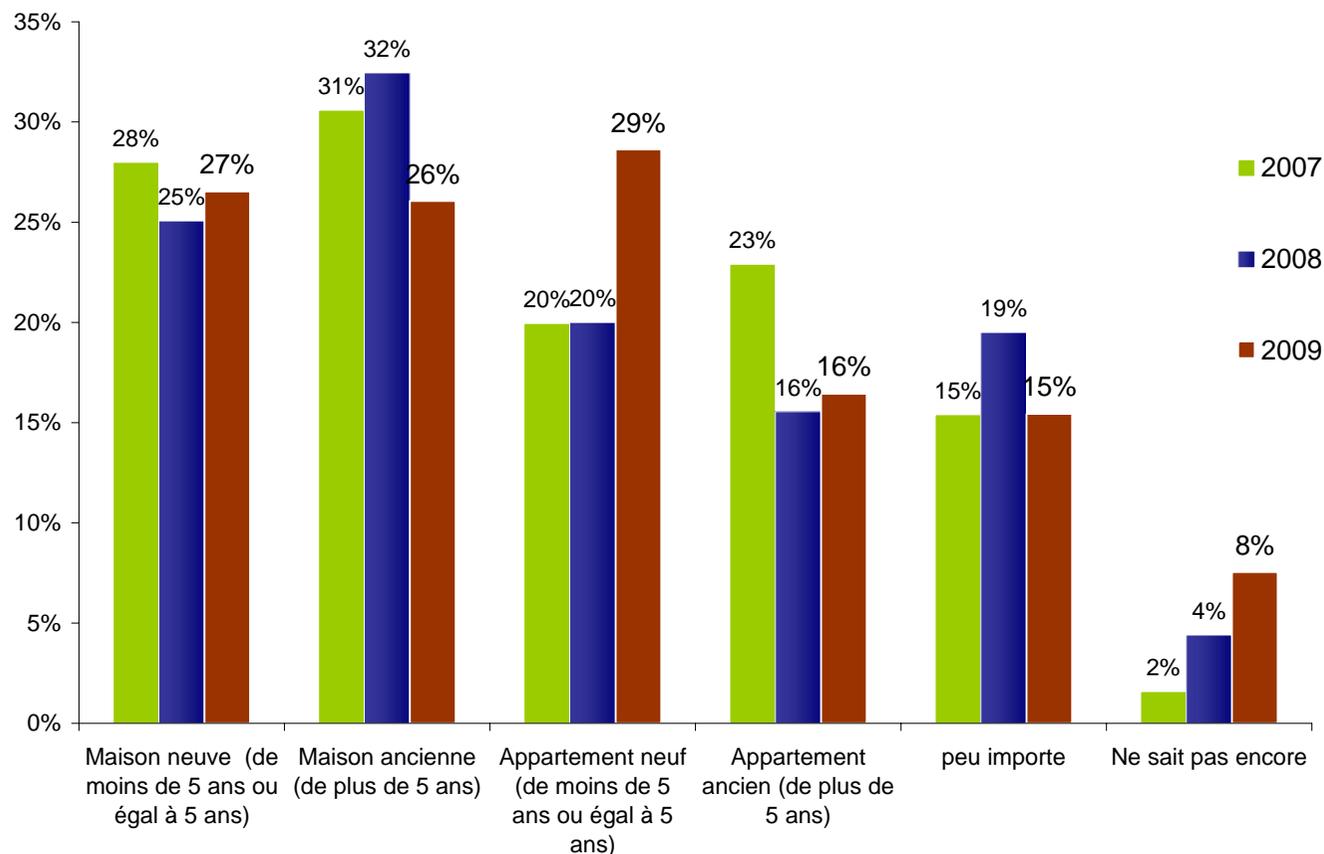


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

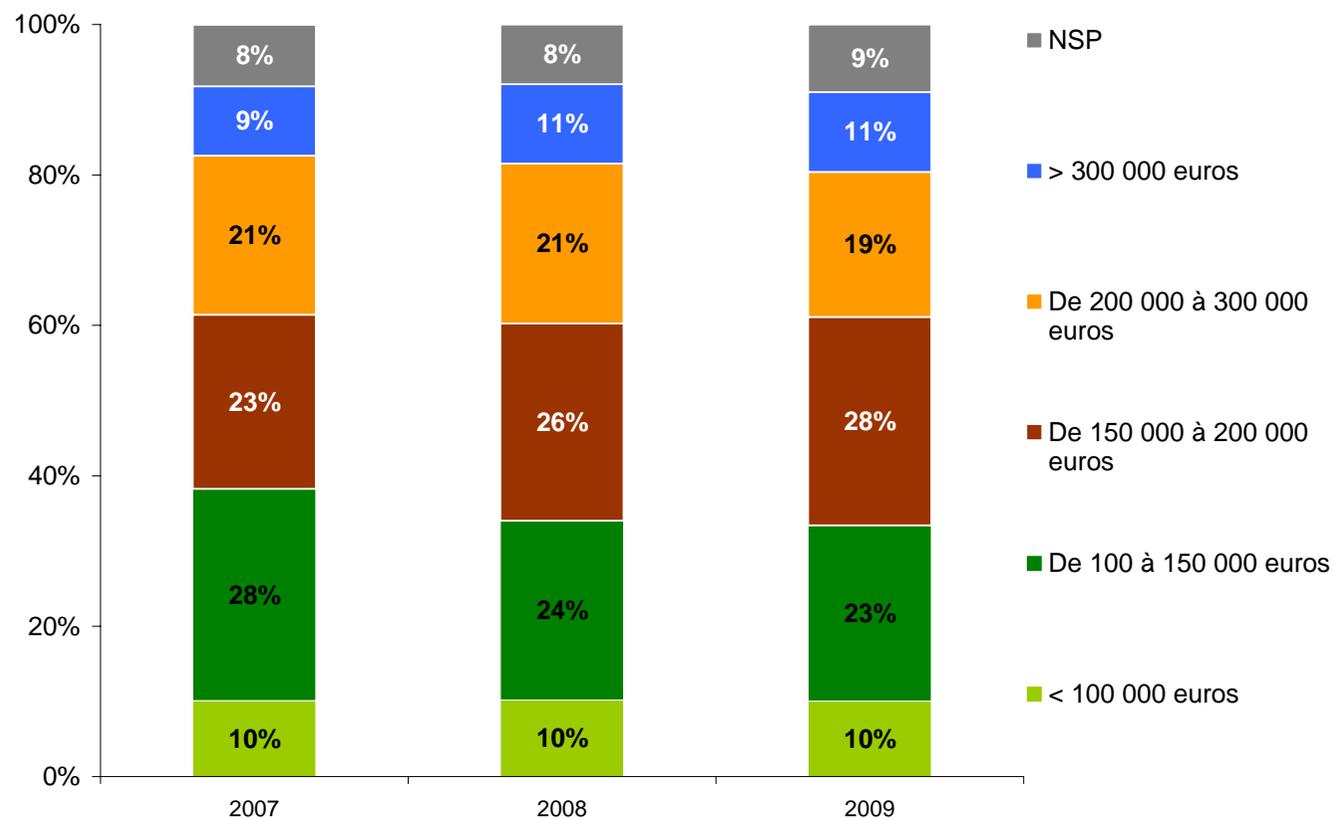


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

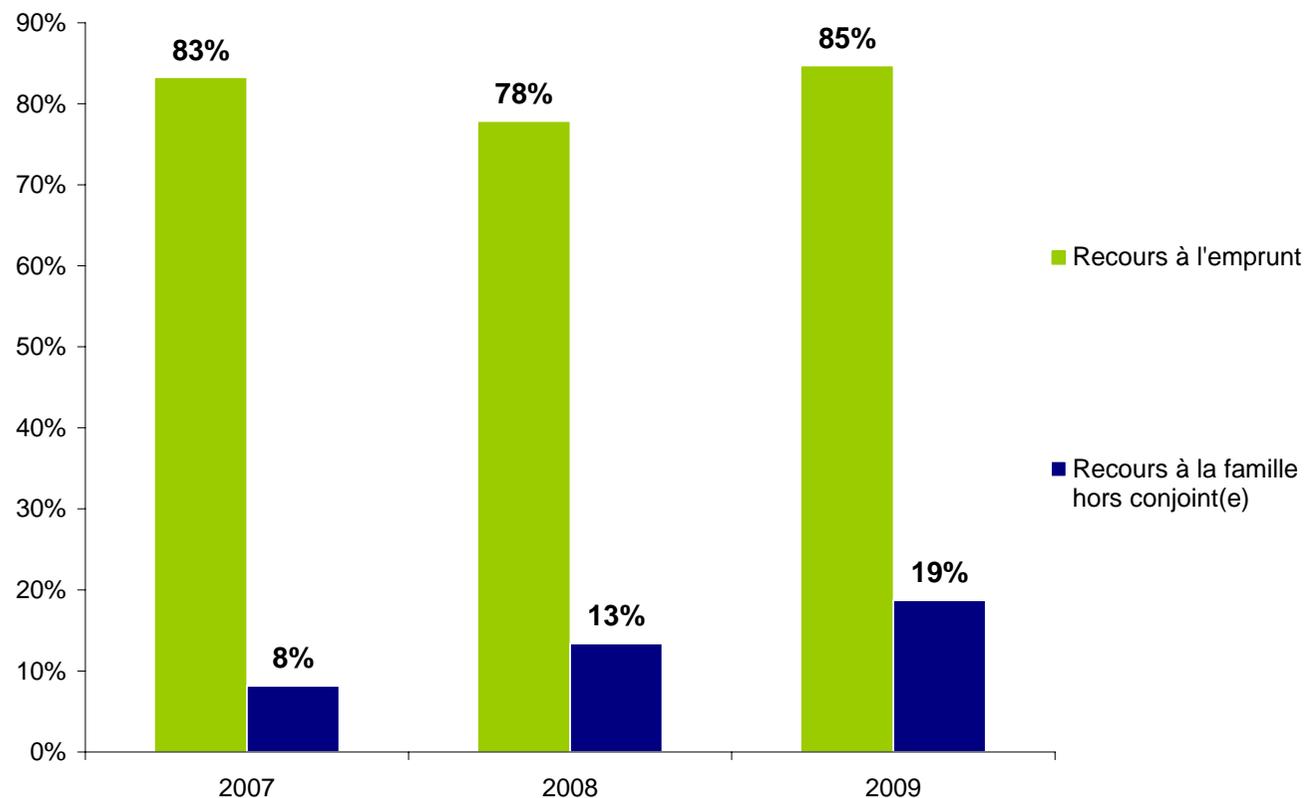


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

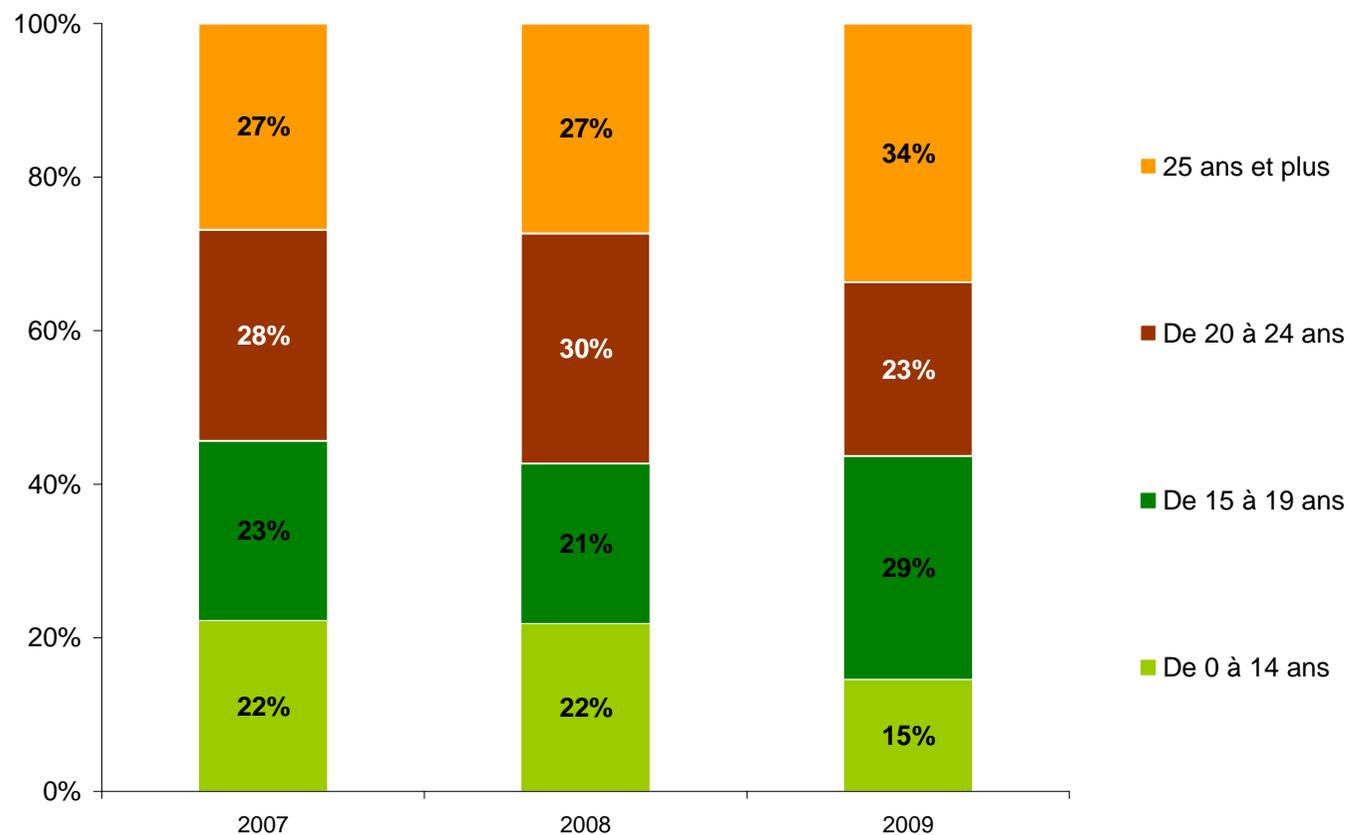


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

Les Français veulent toujours emprunter sur une longue durée

Sur quelle durée souhaitez-vous emprunter, en années ?

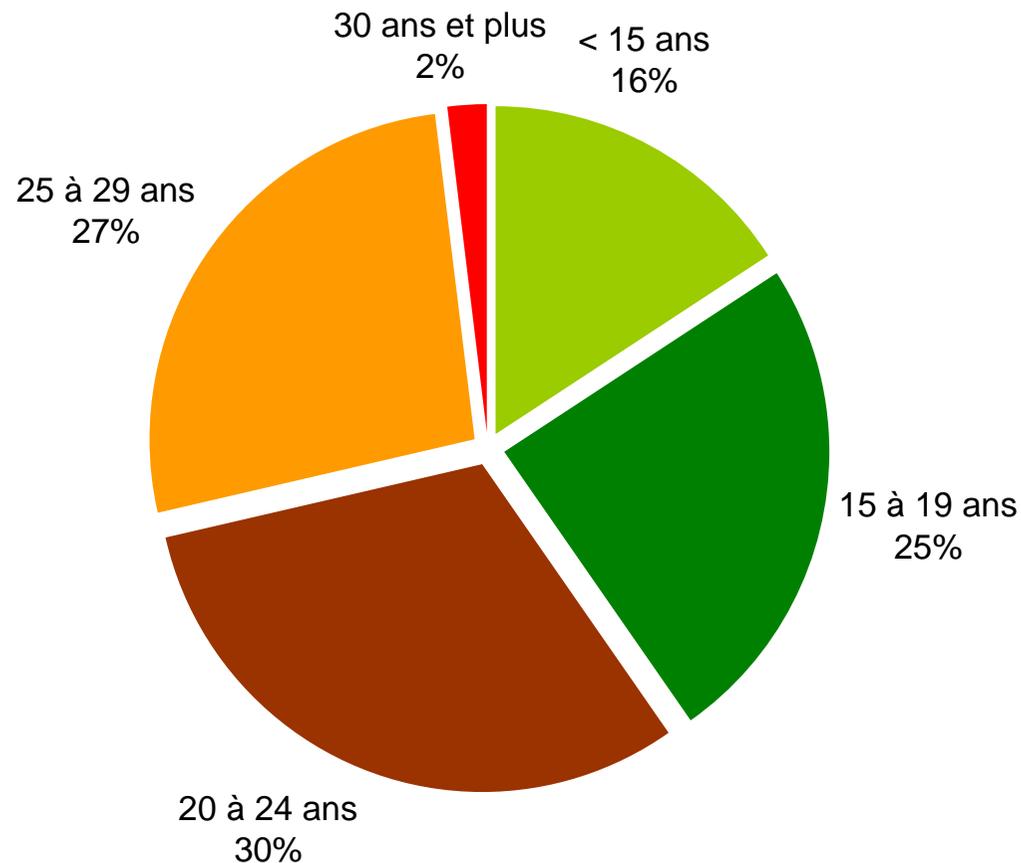
Base 2009 : 102 individus âgés de 18 ans et plus souhaitant emprunter



Source : 3^{ème} 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^{ème} Baromètre ORPI - CREDOC

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

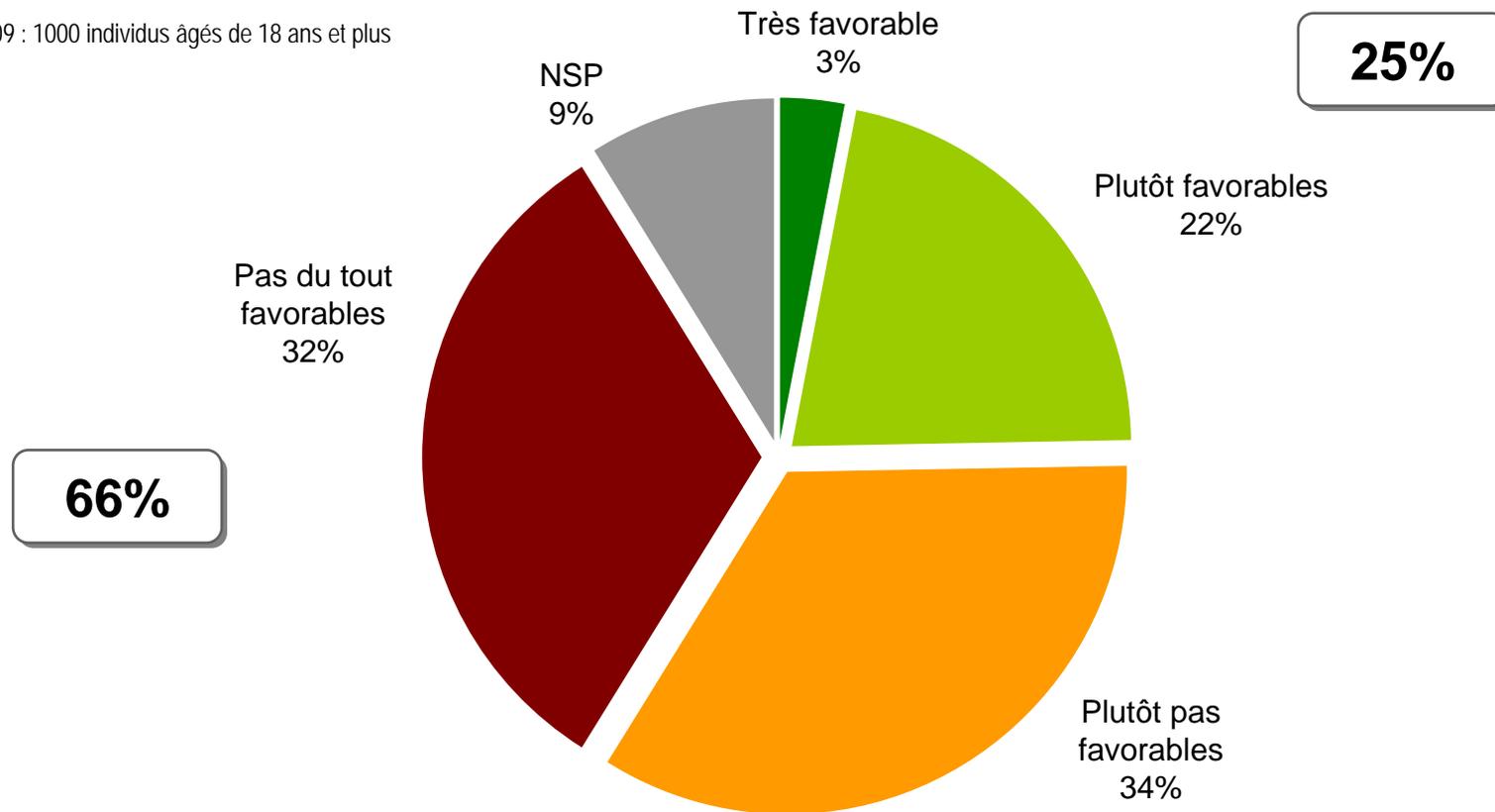
Marché de l'immobilier : opinions et stratégies

- 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

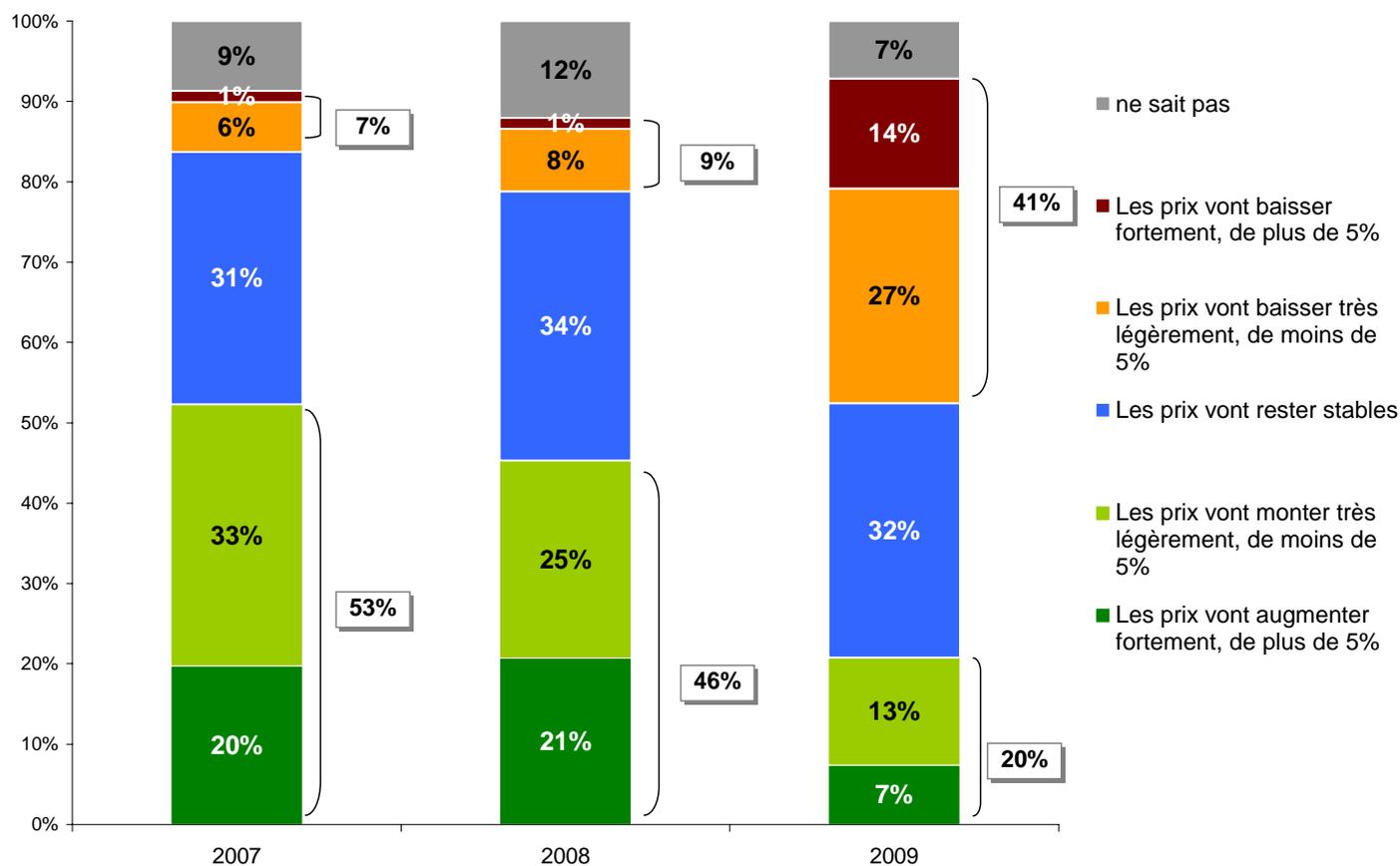


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

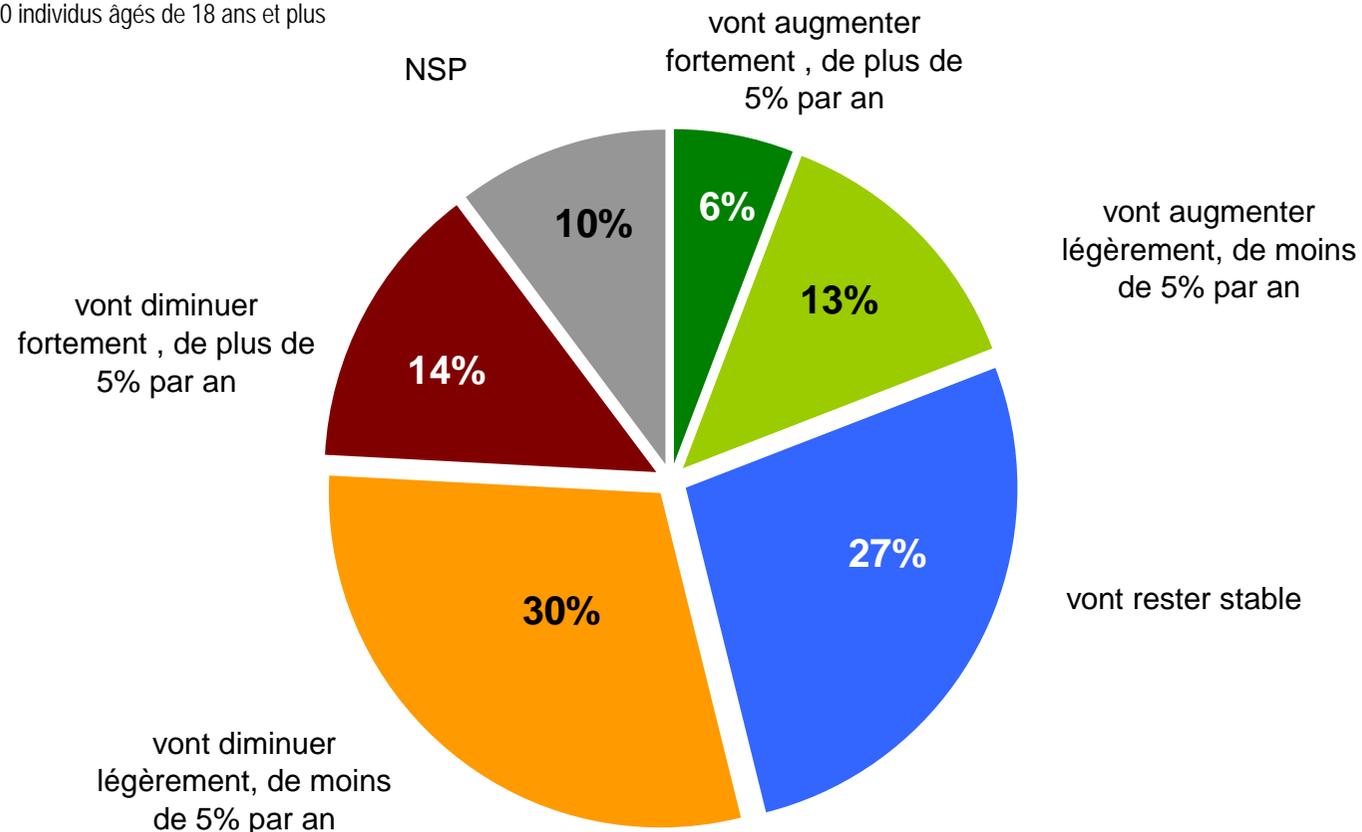


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

...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

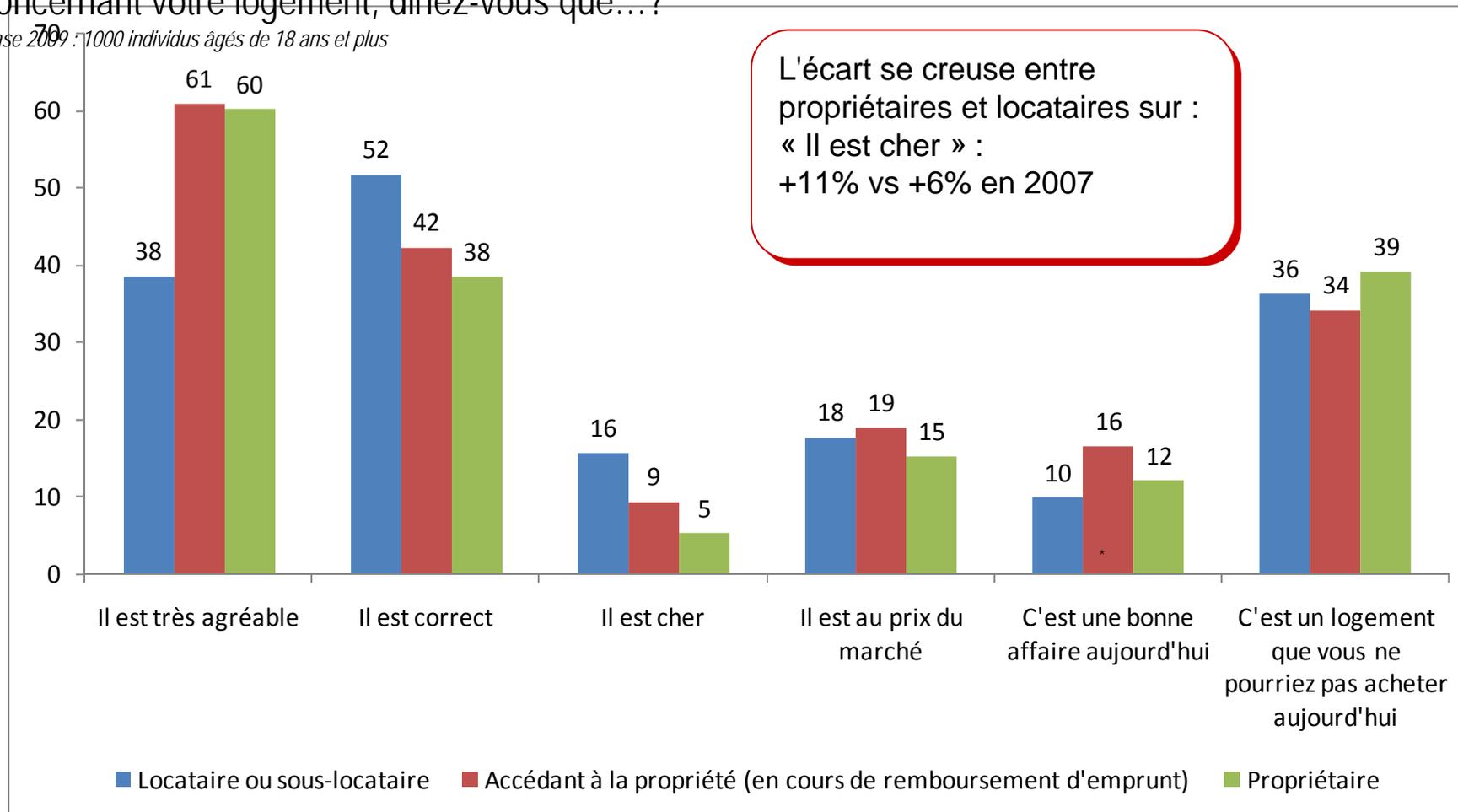


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

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

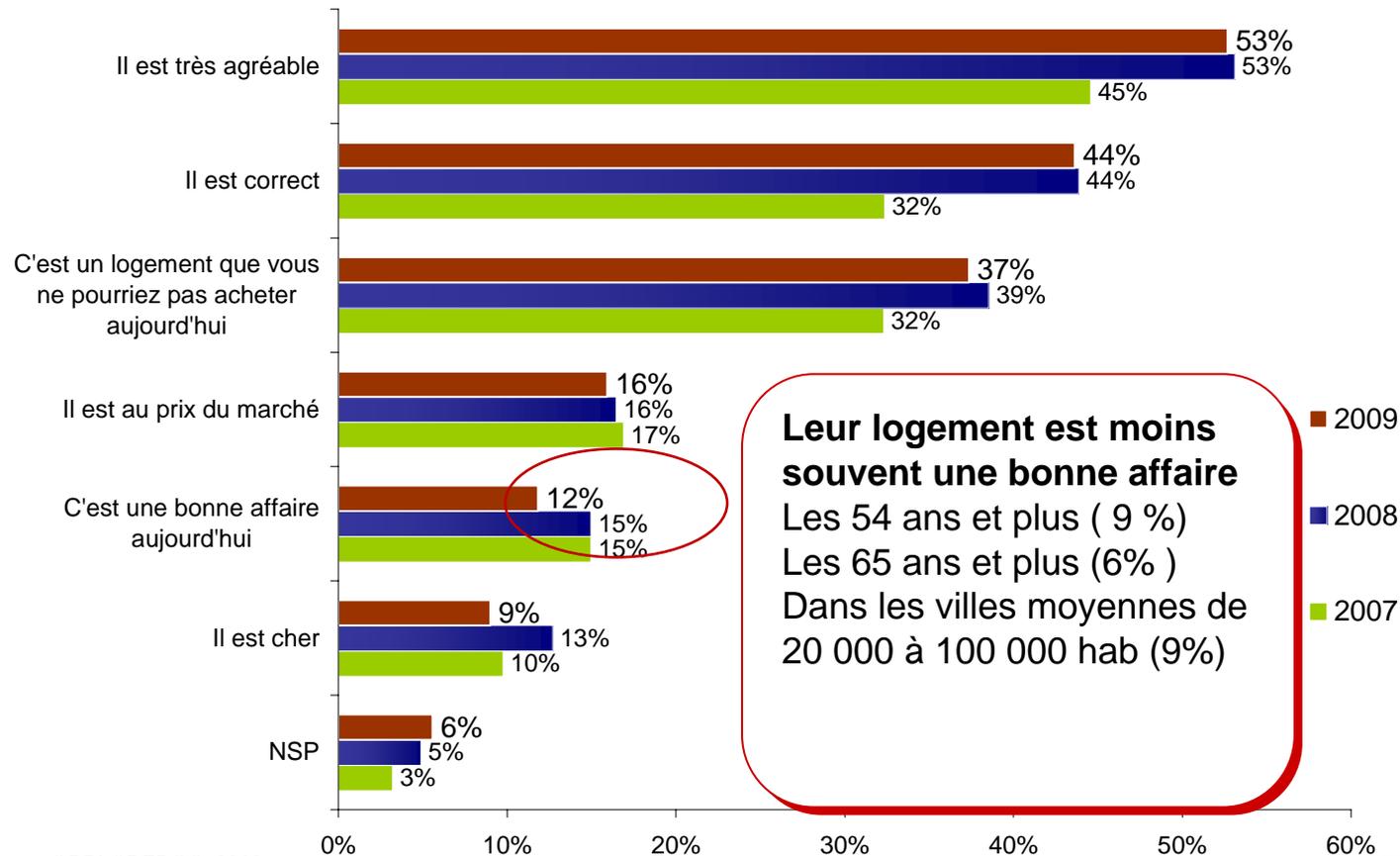
Base 2009 : 1000 individus âgés de 18 ans et plus



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

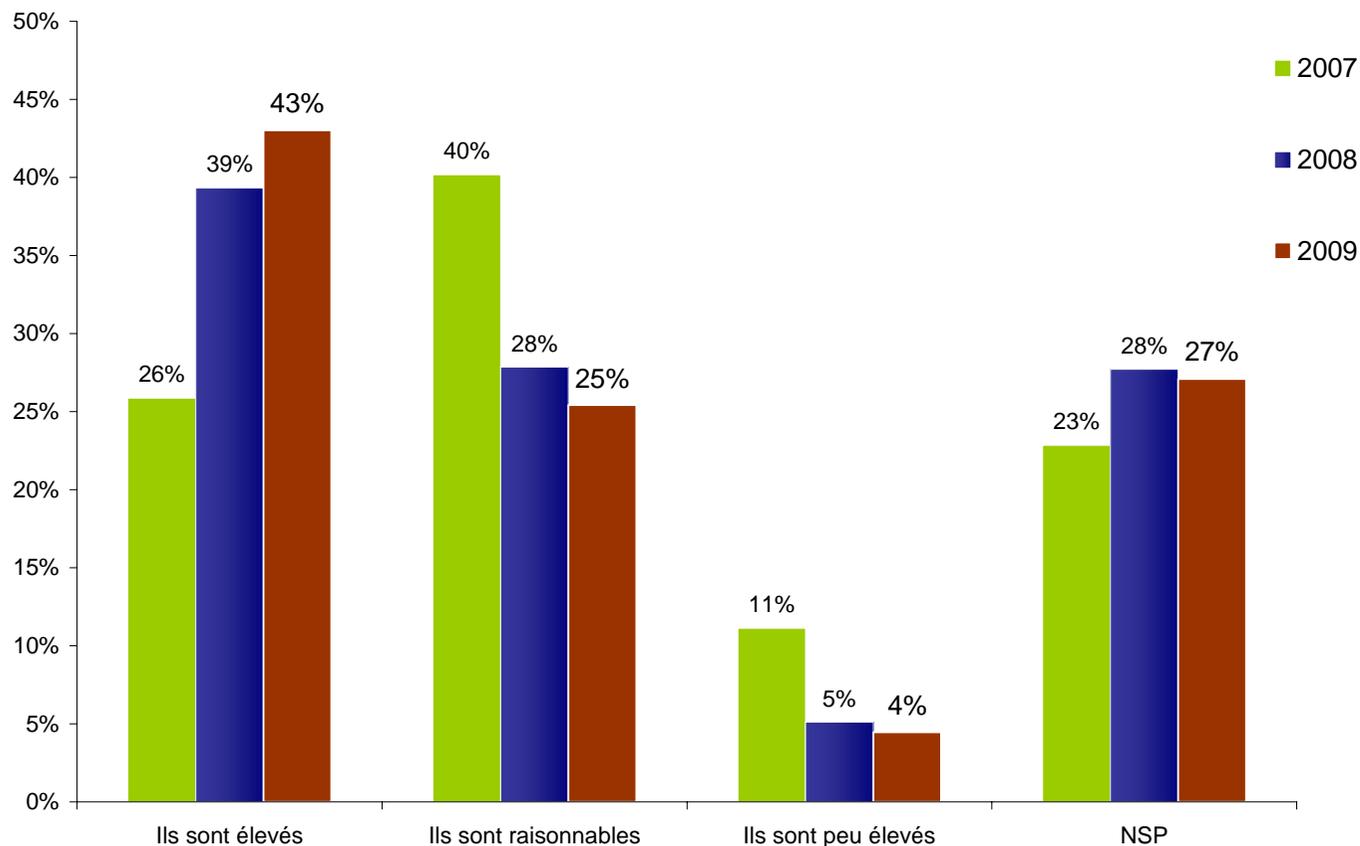


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

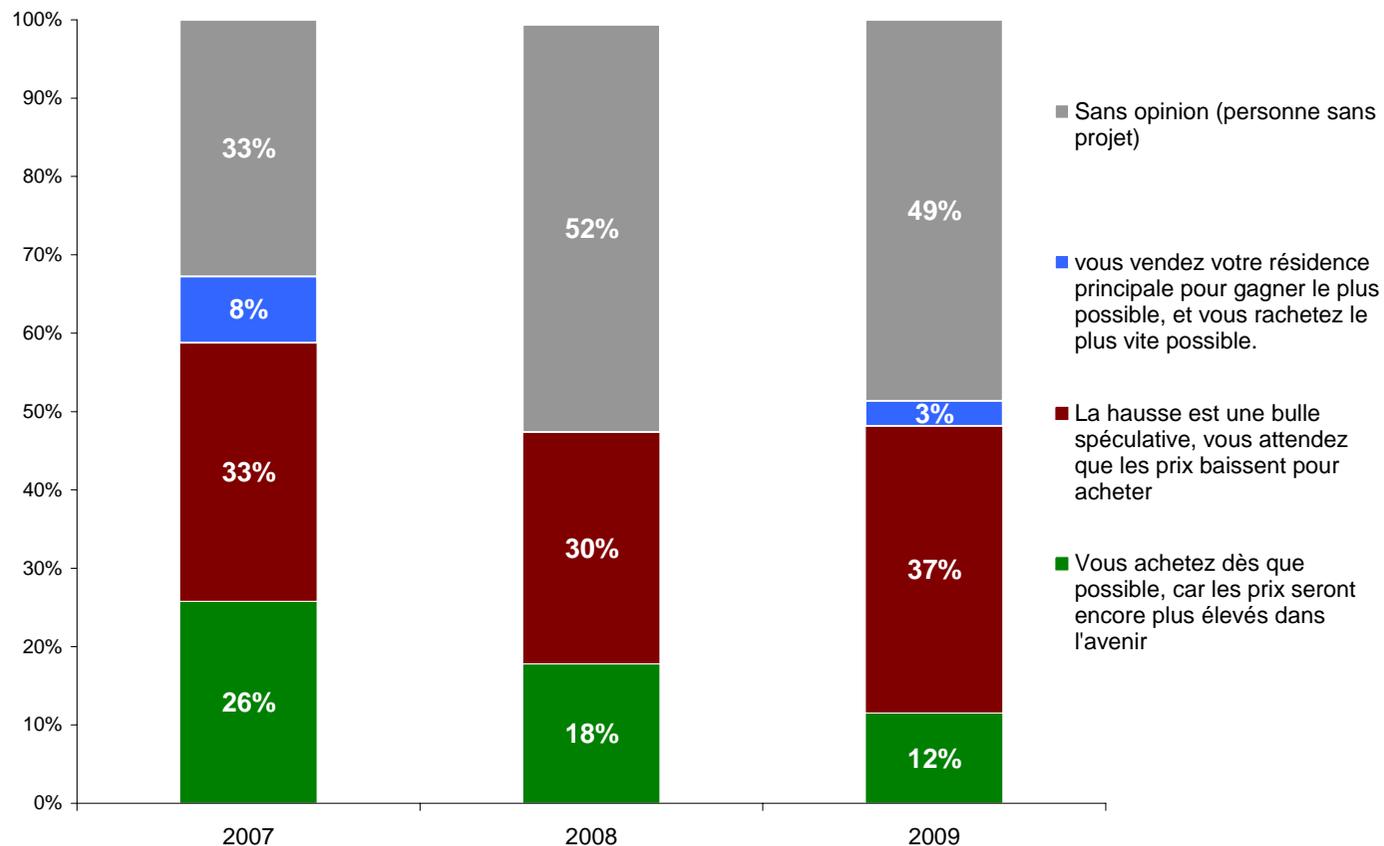


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

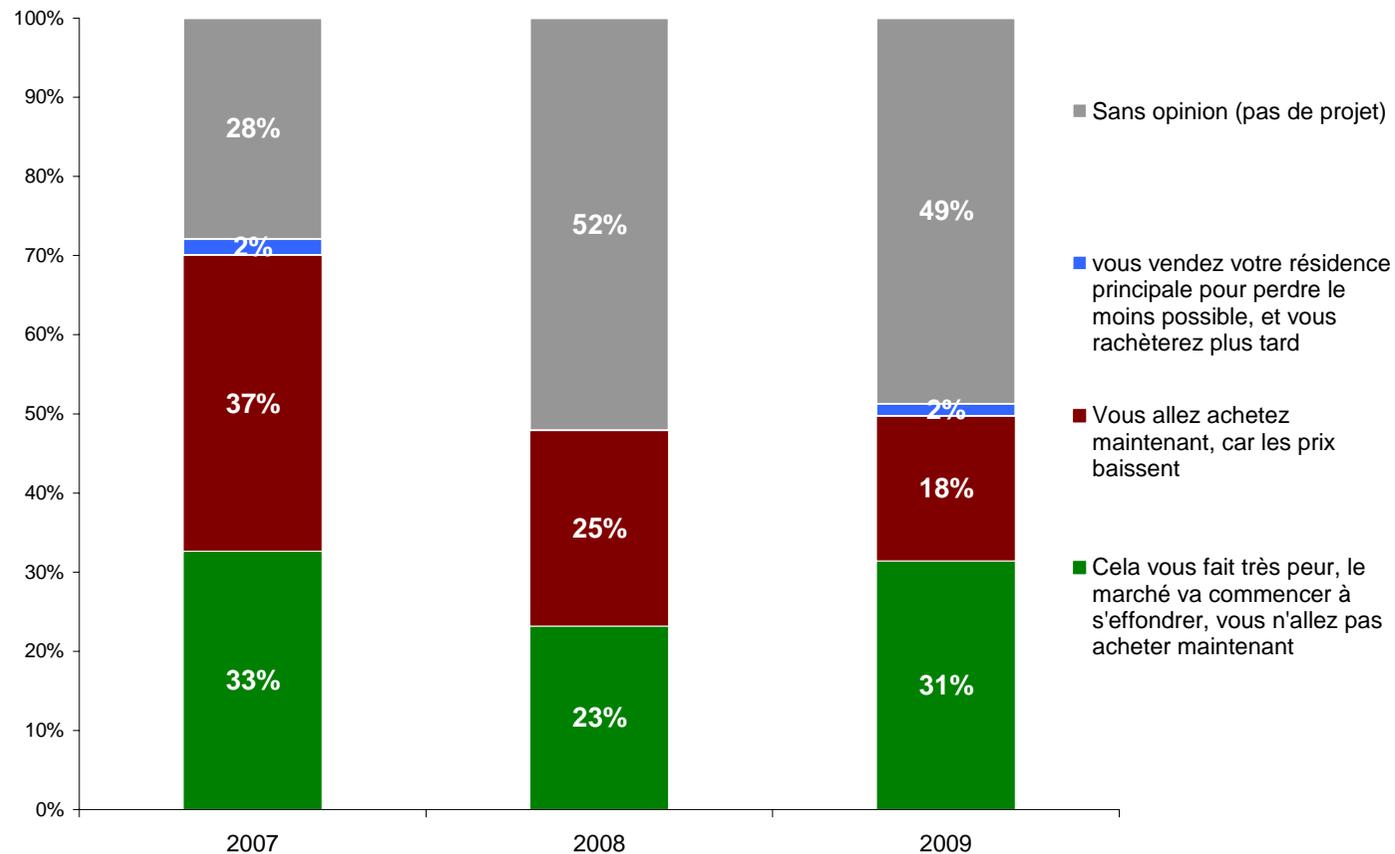


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

...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^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

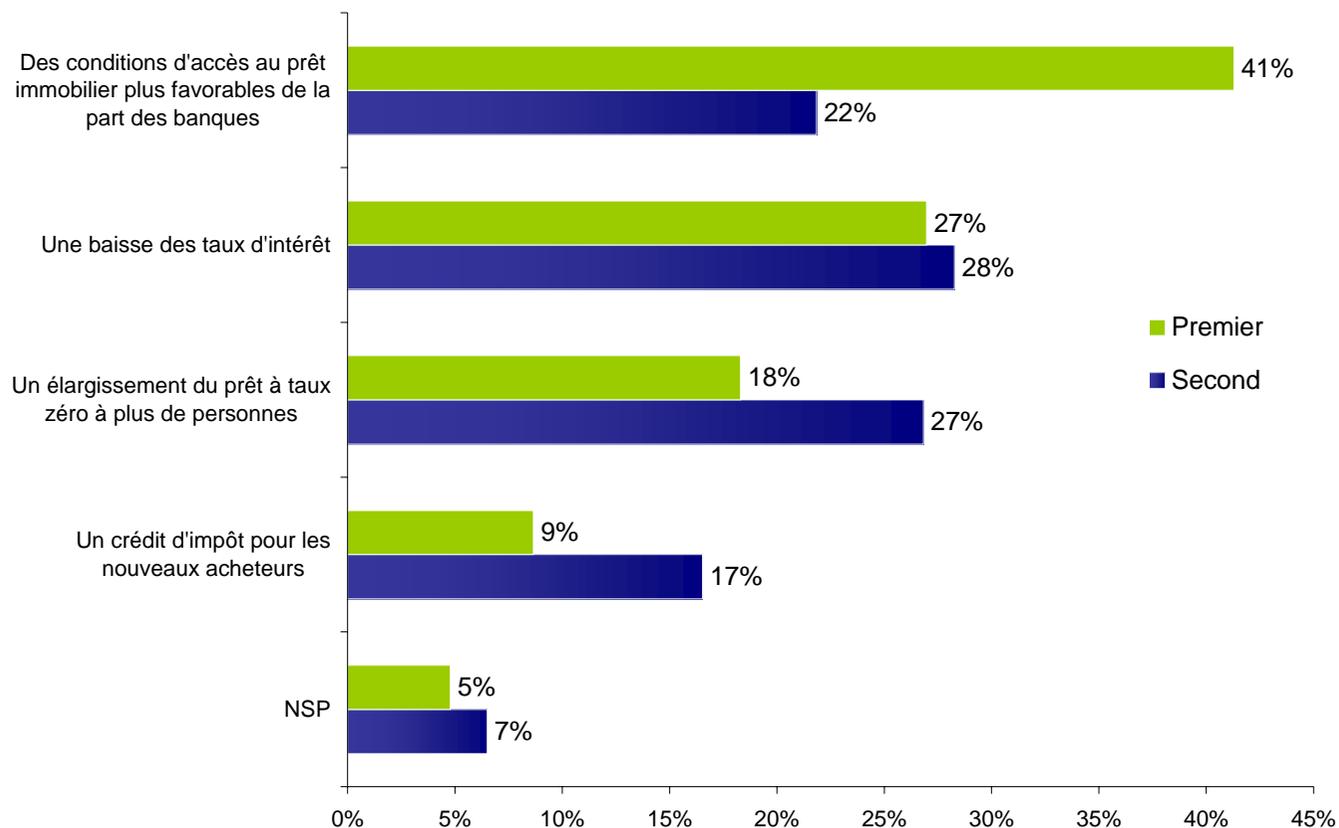
La Garantie Revente: une des Solutions Immobilières ORPI

- 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

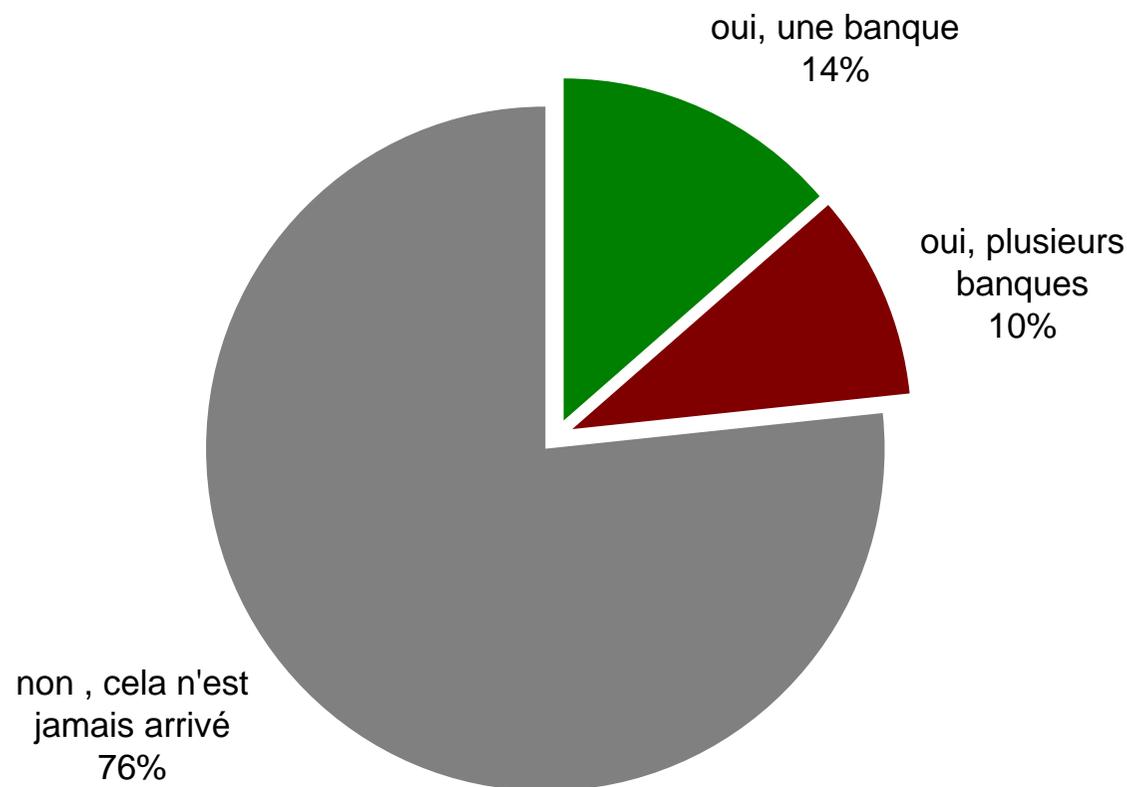


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

...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

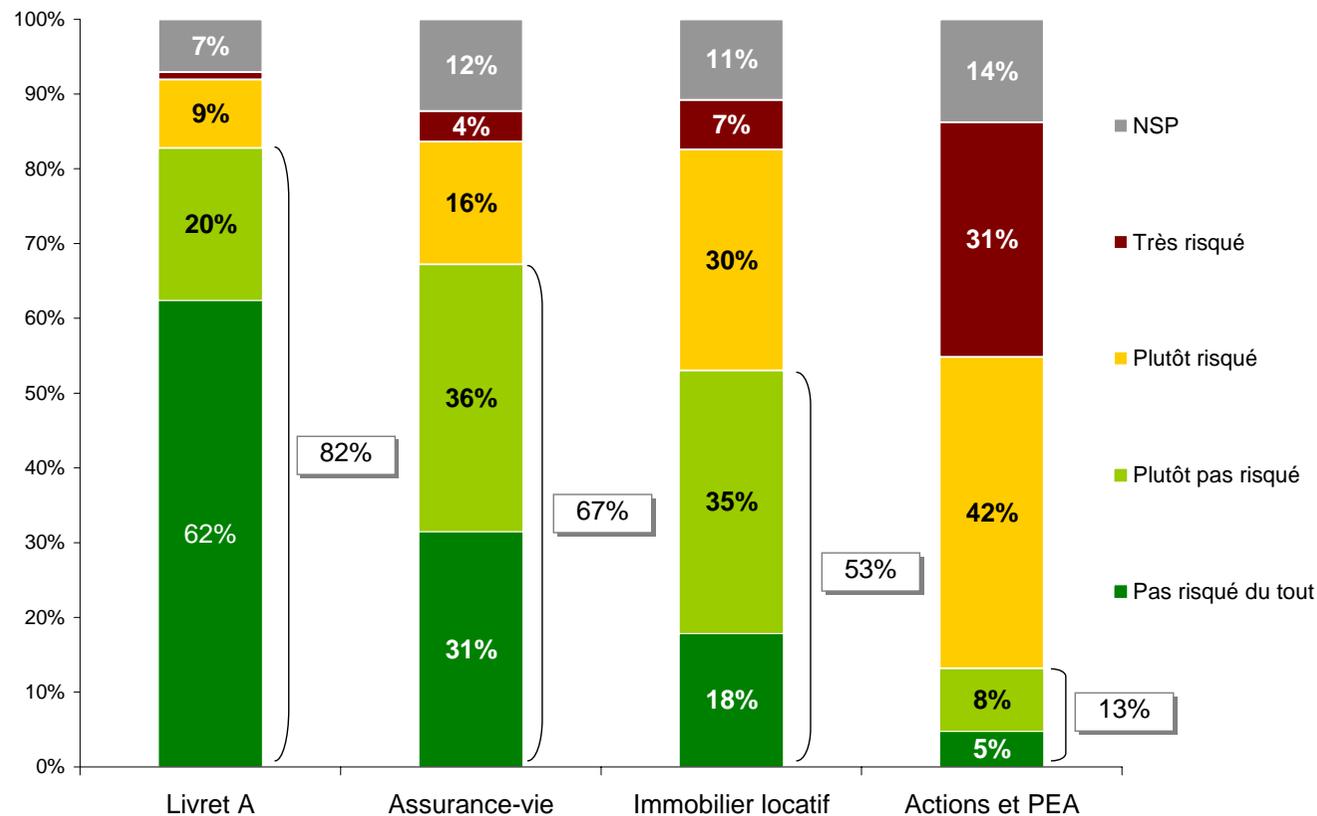


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

3^{ème} Baromètre ORPI - CREDOC

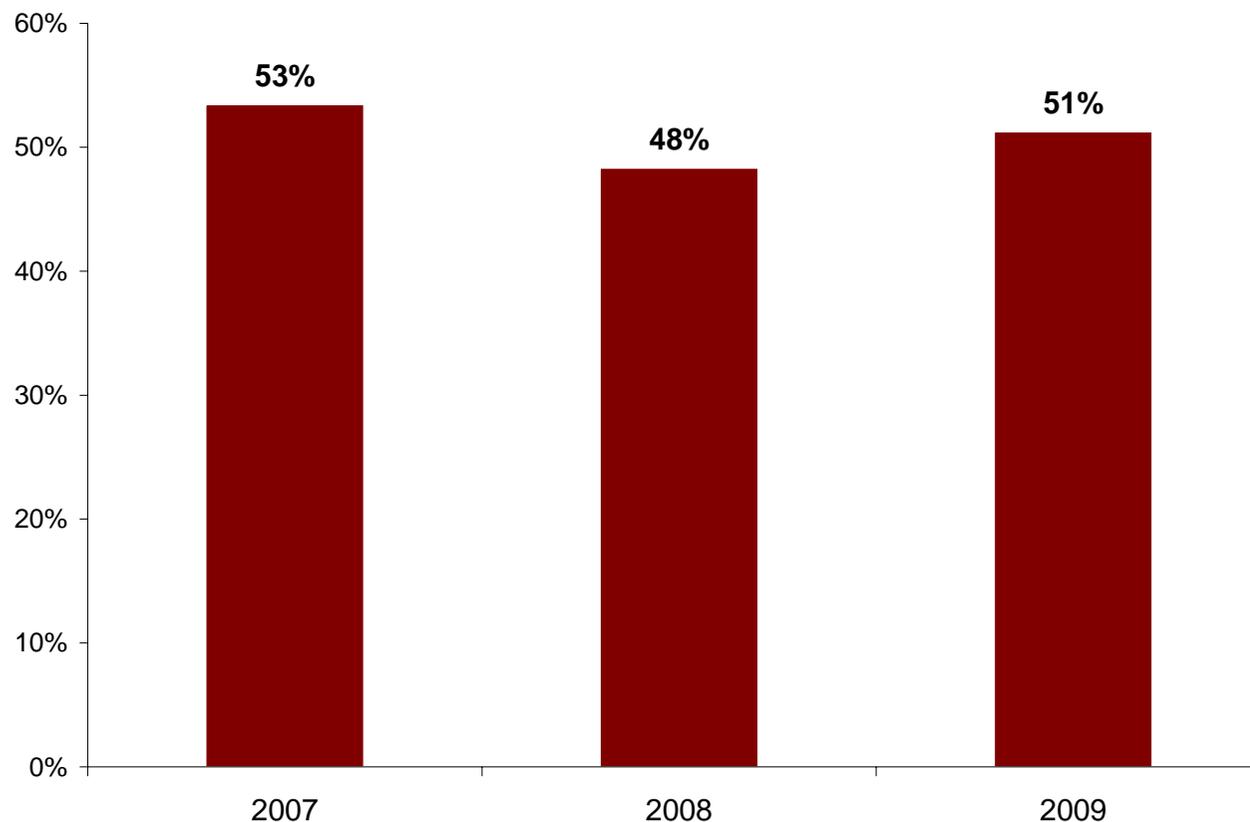
- Données de cadrage économique & Etat des lieux
- Intentions et comportements d'achat court et moyen termes
- Marché de l'immobilier : opinions et stratégies

 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

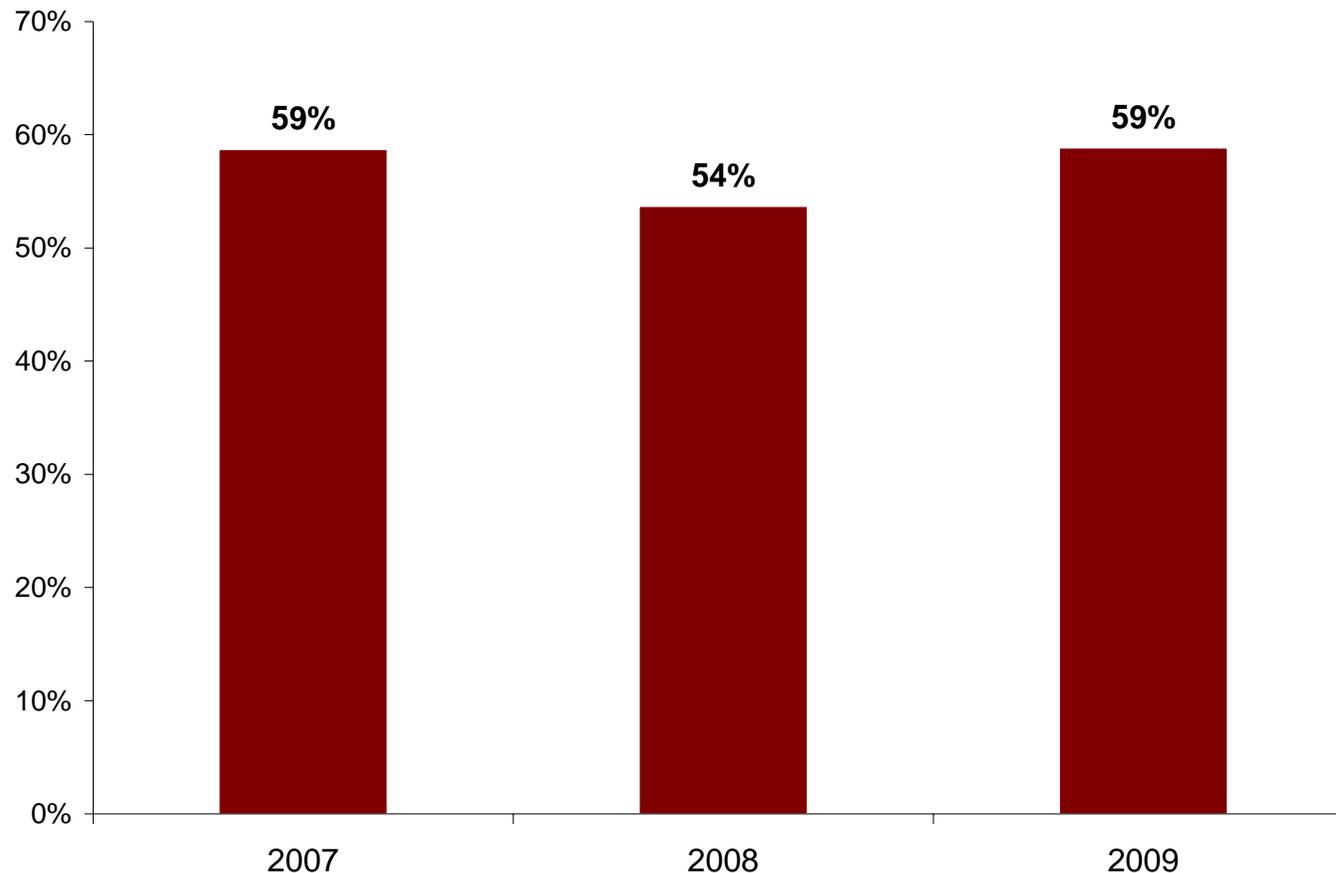


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

... 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

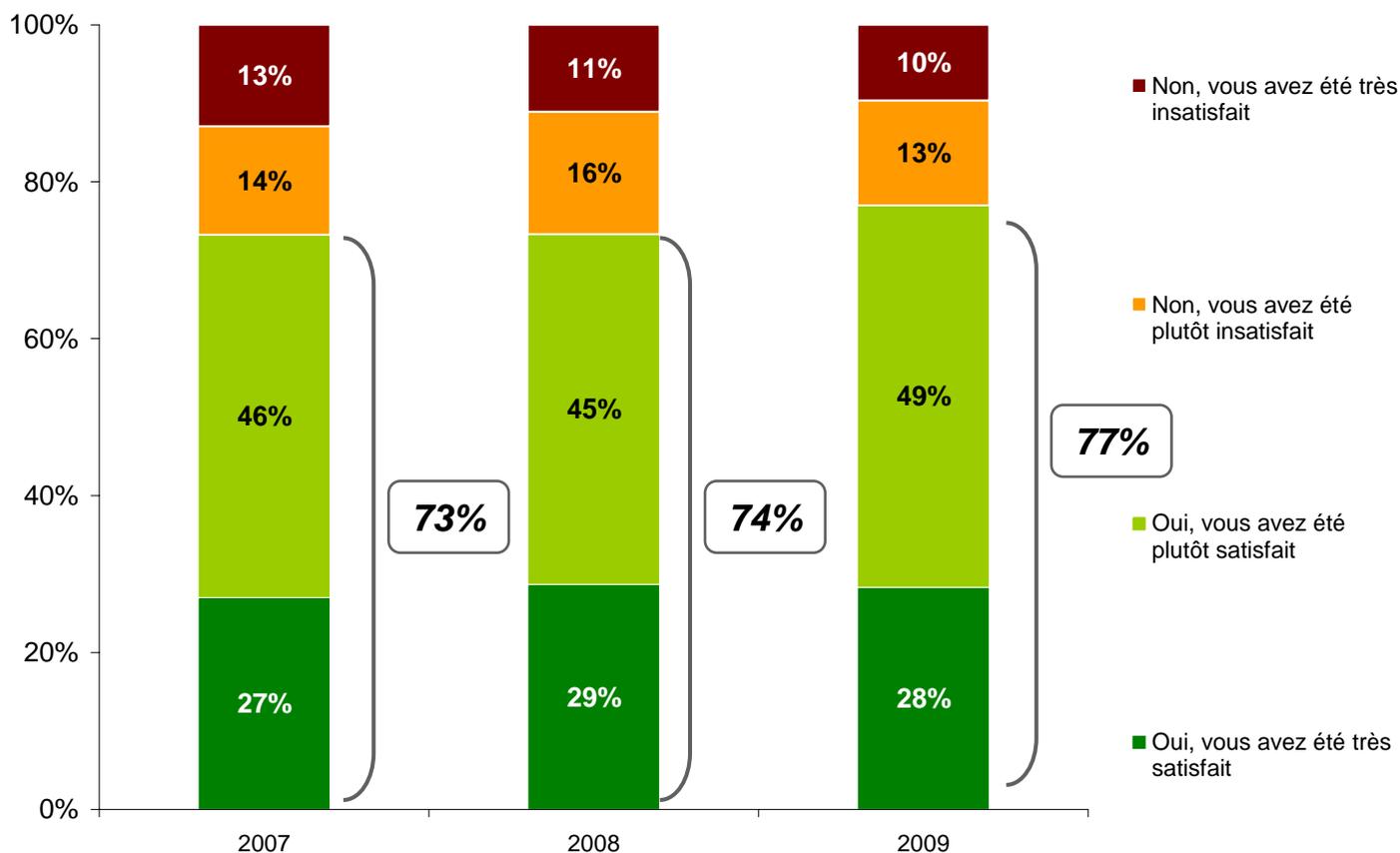


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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

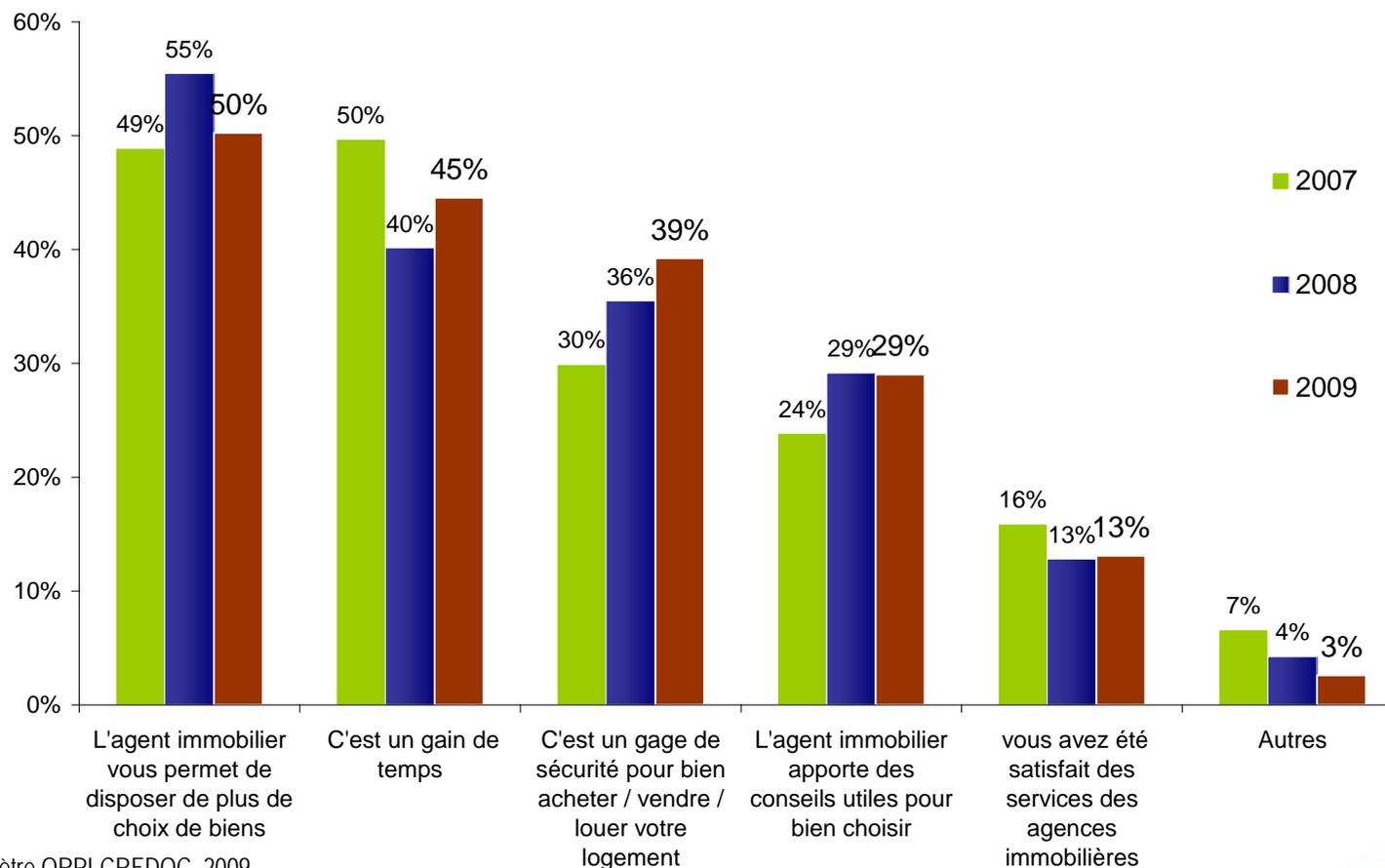


Source : 3^{ème} Baromètre ORPI-CREDOC, 2009

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^{ème} 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