

## Actualités

Posté par :

Publiée le : 05/03/2010 15:59:13

**Depuis 4 ans, le baromètre Orpi-Crédoc étudie la perception que les Français ont du marché immobilier et leurs intentions de projets. L'édition de cette année, réalisée début février auprès d'un panel de 1 270 personnes, confirme ce que les agences Orpi vivent sur le terrain : un climat jugé plus favorable et des envies de réaliser des projets immobiliers qui offrent des conditions saines au redémarrage du marché immobilier.**

Après une année 2009 très contrastée, marquée par un premier semestre très morose et une fin d'année plus frémillante, 2010 est abordée de façon optimiste : 35% des personnes interrogées estiment que les conditions pour accéder à la propriété sont aujourd'hui favorables (ils étaient 25% seulement à le penser en février 2009).

Les Français ont globalement bien intégré la baisse des taux et la baisse des prix immobiliers : 42% estiment que les taux d'intérêt des prêts immobiliers sont actuellement raisonnables ou peu élevés (contre 29% début 2009). De manière générale, l'étude montre que les Français sont assez au fait des principales caractéristiques du marché immobilier et de ces évolutions.

Conséquence de la crise financière ou d'un meilleur degré de renseignement sur leur pouvoir d'emprunt, les Français anticipant un achat immobilier se montrent très prudents en ce qui concerne leurs capacités d'endettement.

Les Français ayant l'intention d'acheter prévoient ainsi une durée d'emprunt plus courte qu'en 2009 : ils ne sont plus que 24% à vouloir emprunter sur 25 ans ou plus (contre 34% en 2009). Le montant d'achat prévu est aussi plus faible qu'en 2009 : la proportion de personnes prévoyant un budget entre 100.000 et 150.000EUR est passée de 23% à 33% en un an. Une évolution s'opère au détriment de la tranche budgétaire supérieure (150.000 et 300 000EUR)

### Hausse des intentions de projets immobiliers

Après 2 années marquées par un certain attentisme, les Français sont, en ce début 2010, plus nombreux à déclarer avoir des projets immobiliers. Portés par des conditions jugées plus favorables, ils sont 24% à affirmer avoir l'intention de réaliser un projet dans les 2 ans, contre seulement 19% en 2009 et 2008. Ce taux d'intention est même supérieur à celui de 2007 (22%).

Si l'achat d'un logement principal reste la motivation majeure du projet

immobilier (47% des personnes interrogées), il perd toutefois 9 points par rapport à 2009 au profit des projets d'investissements (15% des interrogés) ou de location (40%).

Des évolutions qui résultent en partie de la prise de conscience des Français quant à leurs réelles capacités d'emprunt, accentuée probablement par le durcissement des conditions d'accès au crédit ces dernières années. D'ailleurs, l'étude souligne que les deux principales raisons qui motiveraient les Français pour devenir propriétaires sont liées à une amélioration de leur capacité financière : une forte baisse des prix (46%) et d'une rentrée d'argent importante (45%).

#### Une stabilité des prix majoritairement attendue

Dans un contexte encore incertain, les Français anticipent majoritairement une stabilité des prix dans les mois à venir (42%). Parmi eux, on retrouve plus de ménages aisés (revenus supérieurs à 5490EUR/mois) et de 45-64 ans, qui seront donc plus enclins à s'engager dans des projets immobiliers en 2010.

Un tiers des personnes interrogées (34%) envisage une hausse des prix, parmi eux on compte principalement des ménages modestes (moins de 750EUR/mois) et les jeunes (18-34 ans).

Pour la moitié des Français avec un projet d'achat, la hausse des prix serait suffisante pour mettre leur projet en standby (50%), pendant que la baisse des prix, pressentie par seulement 13% des interrogés, mettrait également les projets des potentiels vendeurs en attente (45% d'entre eux).

Des points de vue qui prouvent la situation d'équilibre fragile du marché actuellement.

#### Un désir de surfaces un peu plus grandes

Alors que les Français envisagent de réaliser des projets visiblement plus en adéquation avec leurs capacités financières, les personnes ayant les projets les plus modestes apparaissent plus exigeantes qu'en 2009 quant au type de biens recherchés. Elles sont ainsi plus nombreuses à rechercher : un logement de 45 à 64 m<sup>2</sup> (20%, contre 10% en 2009) ou de 65 à 84m<sup>2</sup> (23%, contre 18%).

Enfin, s'agissant du parcours immobilier, l'étude montre que les agences restent pour les Français, le meilleur canal pour vendre un bien (78% d'entre eux), car elles offrent choix et gain de temps.

*« Le baromètre nous montre cette année des Français curieux d'immobilier, avisés et avec plus de projets : un terrain de départ favorable pour envisager une reprise du marché. Néanmoins, cette envie de réaliser un projet se confronte à la réalité du manque de logements, et, comme le montre l'étude, à la question de l'évolution des prix. Les prix devraient selon nous rester stables en 2010. Pour ne pas rompre l'équilibre actuel du marché, nous tenons à rappeler aux vendeurs que la reprise du marché ne doit pas être synonyme d'augmentation des prix », conclut Bernard Cadeau, Président du réseau Orpi.*

### Méthodologie de l'étude :

Enquête réalisée par téléphone en février 2010, auprès d'un panel national constitué selon la méthode des quotas et composé de 1.270 personnes de 18 ans et plus représentatives de la population.

#### A propos d'ORPI

*Avec plus de 47.000 transactions par an, 6.000 collaborateurs et plus de 1.200 agences immobilières, Orpi est aujourd'hui le 1ER réseau d'agences immobilières en France. Depuis plus de 40 ans, la force et l'exclusivité de l'Organisation Régionale des Professionnels de l'Immobilier repose sur son fichier commun. Orpi a par ailleurs développé un site web qui représente une vitrine extrêmement puissante pour les vendeurs et les acquéreurs avec près de 100.000 annonces immobilières non doublonnées et près d'un million quatre cents milles visiteurs par mois en moyenne. Son organisation est également singulière dans le secteur de l'immobilier car Orpi n'est pas une franchise, mais une coopérative. C'est un regroupement d'entreprises indépendantes ayant souhaité mutualiser leurs outils de développement et de communication.*

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

Communiqué du 19 février 2010