

OBSERVATOIRE DU MORAL IMMOBILIER

PRÉVISIONS À 6 MOIS DES ACQUÉREURS

18^{ÈME} VAGUE
2016

PAR **LOGIC-IMMO.COM** & **TNS Sofres**

Enquête menée auprès d'un échantillon représentatif de plus de 1000 personnes ayant l'intention d'acquérir un logement d'ici un an.

IMMOBILIER : UNE REPRISE INCONTESTÉE, DES ACQUÉREURS CONTENTS MAIS PAS CONQUIS

Le marché immobilier attire à nouveau les candidats à l'accession avec un rebond des intentions d'achat qui passent de 2 millions en octobre dernier à 3 millions en janvier 2016. Toutefois, ces futurs acquéreurs ne semblent pas encore prendre la totale mesure des conditions particulièrement favorables du marché qui s'offrent à eux actuellement.

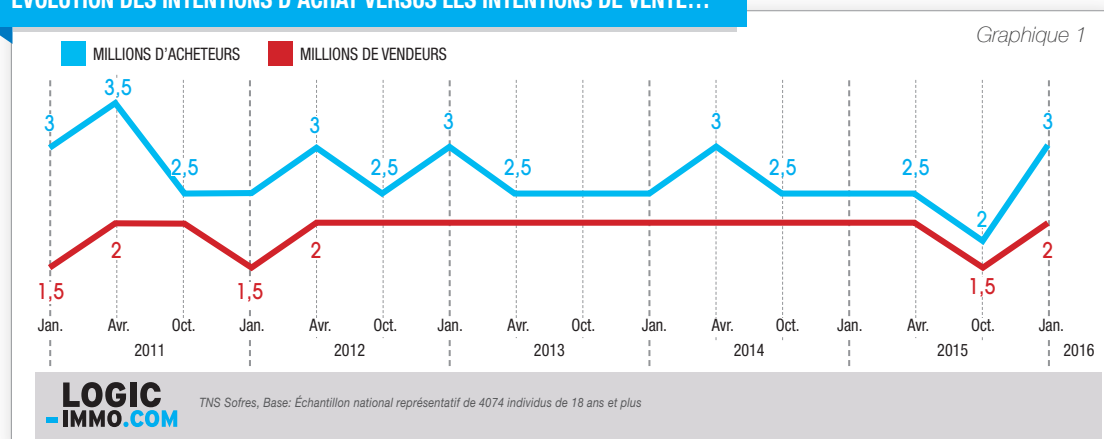
« De leur pouvoir d'achat, aux mesures de soutien, en passant pas les taux d'intérêt, les acheteurs immobiliers semblent contents mais pas nécessairement conquis. Une bascule pourrait tout de même s'opérer s'ils étaient suffisamment accompagnés et informés sur l'ensemble des opportunités qui s'ouvrent à eux aujourd'hui. Maîtriser les dispositifs d'aide à l'achat, disposer d'une meilleure lecture de l'évolution des taux immobiliers, avoir une approche plus fine de son pouvoir d'achat immobilier... l'information reste la clé de la concrétisation des projets immobiliers » rappelle Cyril Janin, Directeur Général de Logic-Immo.com et porte-parole de l'Observatoire du Moral Immobilier.

1 MILLION D'ACQUÉREURS DE PLUS PAR RAPPORT À OCTOBRE DERNIER : LE MARCHÉ IMMOBILIER A LE VENT EN POUPE

Après une petite frayeur l'été dernier, les taux d'intérêt des prêts immobiliers se sont stabilisés à leur niveau historiquement bas. De leur côté, les prix ont, d'une manière générale, stagné sur l'année 2015 et restent aujourd'hui bien en deçà de ce que les acheteurs ont pu connaître il y a à peine 5 ans avec des prix plus élevés de 6% couplés à des taux d'emprunt supérieurs de plus d'1,6 points.

Aussi, c'est sans surprise qu'en janvier 2016, **les intentions d'achat immobilier rebondissent de 50%** (cf. Graphique 1).

EVOLUTION DES INTENTIONS D'ACHAT VERSUS LES INTENTIONS DE VENTE...

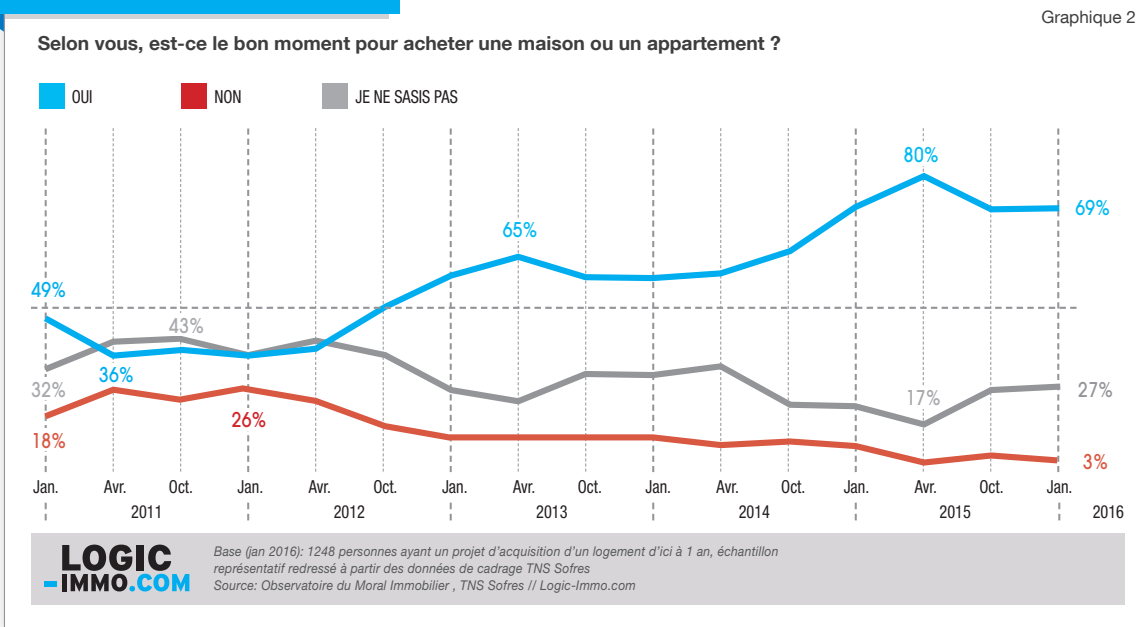


« Nous passons en quelques mois de 2 à 3 millions d'intentions d'achat d'un bien immobilier. Un million d'acheteurs en plus ce sont autant de projets qui devraient se concrétiser dans les mois à venir et raviver un marché immobilier qui semble avoir désormais le vent en poupe. » souligne Stéphanie Pécault, Responsable des Etudes chez Logic-Immo.com.

Pour ce qui concerne les intentions de vente, la tendance à la reprise est similaire même si son impact est plus modéré (+25%). En effet, **le nombre de personnes ayant l'intention de vendre un bien immobilier dans l'année passe de 1,5 en octobre à 2 millions en ce début d'année.** Au global, l'équilibre entre l'offre et la demande semble basculer de plus en plus en faveur des vendeurs.

Les futurs acheteurs semblent avoir assimilé le contexte favorable du marché immobilier actuel **puisque 69% pensent que c'est le bon moment pour acheter un logement** (Cf. Graphique 2). Pourtant, ils ne sont pas aussi enthousiastes qu'en avril 2015, période où 80% d'entre eux partageaient le sentiment que c'était le moment de passer à l'acte dans la concrétisation de leur projet, un optimisme record depuis la création de l'Observatoire du Moral Immobilier.

PERCEPTION DU MARCHÉ...

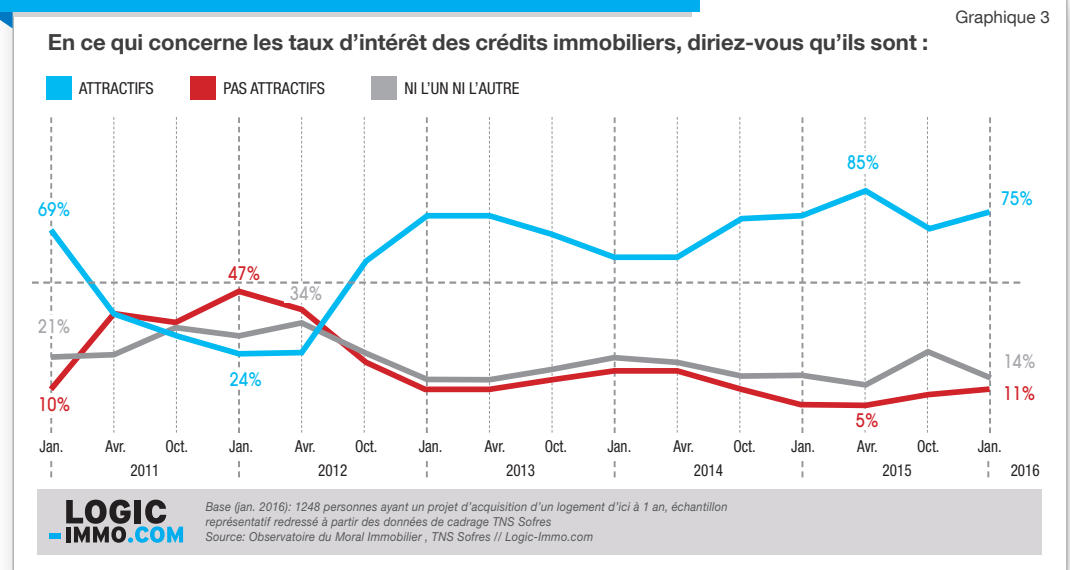


DES REGARDS MITIGÉS AU SUJET DE LEUR POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

Les acquéreurs sont-ils conscients d'un pouvoir d'achat en nette progression par rapport à 2011 ? Interrogés par le portail d'annonces immobilières Logic-Immo.com, seuls 38% des candidats à l'acquisition en 2016 disent bénéficier d'un meilleur pouvoir d'achat immobilier que les acquéreurs de 2011. Une situation privilégiée qu'ils expliquent notamment par des taux d'intérêt bas (83%) et des prix plus attractifs (54%). Toutefois, l'analyse n'est pas la même chez 37% des candidats à l'achat qui ont, quant à eux, exprimé le sentiment d'un pouvoir d'achat immobilier en déclin. Seraient-ils encore perturbés par la remontée intempestive des taux d'intérêt l'été dernier ?

Avec un taux d'intérêt moyen à 2,33% (Banque de France, Taux moyens effectifs des crédits nouveaux à l'habitat des particuliers), 3 acquéreurs immobiliers sur 4 pensent que les taux sont attractifs en janvier 2016 (Cf. Graphique 3). Toutefois, ils ne sont que 37% à évoquer les taux comme déclencheurs de leur projet immobilier. A taux d'intérêt équivalent en avril 2015 (2,34%), la part des acheteurs attirés par le niveau des taux était alors de 46% et ils étaient 85% à les qualifier d'attractifs (Cf. Graphique 4). En dépit de la modeste hausse enregistrée et de la stabilisation des taux, les candidats à l'accession semblent avoir été légèrement « refroidis ».

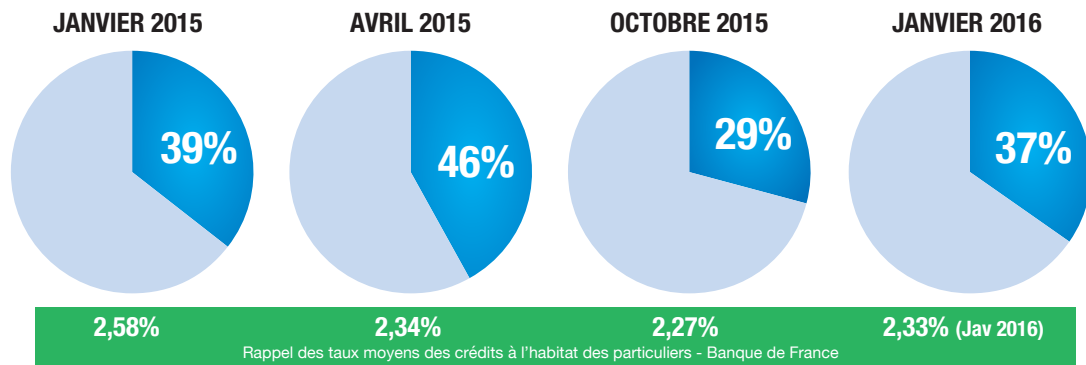
L'ATTRACTIVITÉ DES TAUX DE CRÉDIT DU POINT DE VUE DES ACQUÉREURS...



L'IMPACT DES TAUX SUR LES NOUVEAUX PROJETS

Graphique 4

Pourcentage des acquéreurs de moins de 6 mois motivés par le niveau attractif des taux.



LOGIC
-IMMO.COM

Base (jan. 2016) : 617 personnes cherchant depuis moins de 6 mois un logement. Echantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres
Source : Observatoire du Moral Immobilier, TNS Sofres // Logic-Immo.com

Concernant leur pronostic quant à l'évolution des taux d'emprunt, les futurs acquéreurs se disent partagés entre la stabilisation (49%) et la hausse des taux (43%) dans les mois à venir. Seuls 8% envisagent une nouvelle baisse. Aussi, la baisse annoncée du taux directeur de la Banque Centrale Européenne et son impact sur les taux de crédit immobilier dans les mois à venir devrait remettre du baume au cœur aux futurs acheteurs et les aider à prendre conscience des taux exceptionnels dont ils bénéficient.

EST-CE QUE LES FUTURS ACQUÉREURS ONT LE SENTIMENT QUE LES PRIX ONT TOUCHÉ LE FOND ? PLUS D'UN ACQUÉREUR SUR 2 MISE SUR LA STABILISATION DES PRIX.

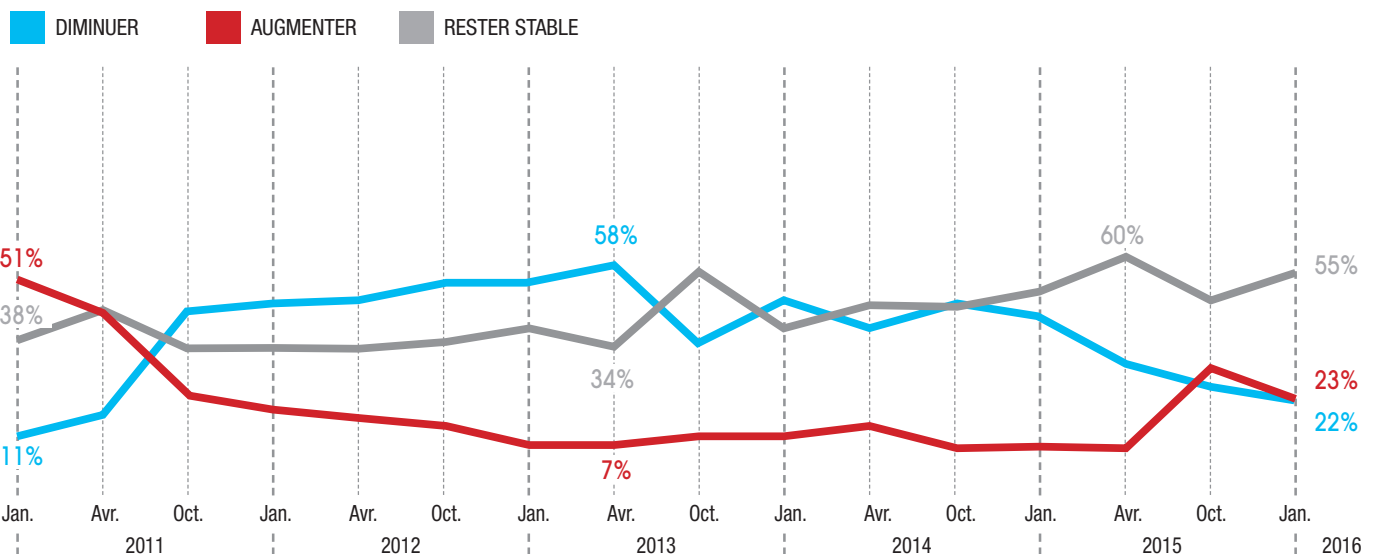
Est-ce que les futurs acquéreurs ont le sentiment que les prix ont touché le fond ? Plus d'un acquéreur sur 2 mise sur la stabilisation des prix.

Autre pilier du pouvoir d'achat immobilier, les prix de vente se sont stabilisés en 2015 après une baisse progressive depuis quatre ans. Pour ce qui est de leur évolution dans les 6 prochains mois, les candidats à l'accession anticipent pour la plupart (55%) une stabilisation des prix. Les 45% restants sont partagés entre leur augmentation (23%) et leur diminution (22%) (Cf. Graphique 5).

L'ÉVOLUTION FUTURE DES PRIX...

Graphique 5

Selon vous, dans les 6 prochains mois, les prix des maisons et appartements vont :



LOGIC
-IMMO.COM

Base (Jan. 2016) : 1248 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an, échantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres
Source : Observatoire du Moral Immobilier, TNS Sofres // Logic-Immo.com

A plus long terme, la majorité des acheteurs immobiliers pense que les prix vont reprendre leur ascension. En effet, 41% envisagent une remontée des taux dans deux ans contre 31% qui prévoient une stabilisation et 28% qui privilégient toujours le scénario du status quo.

« Deux phénomènes peuvent être associés à cette prévision d'une remontée des prix. D'une part, le niveau des taux bas contribue à une augmentation de la demande qui, à terme, risque de peser sur les prix par la simple loi de l'offre et la demande. D'autre part, la reprise économique actuelle, même modeste, pourrait entraîner les prix immobiliers dans son sillon. » explique Cyril Janin, Directeur général de Logic-Immo.com et porte-parole de l'Observatoire du Moral Immobilier.

Toutefois, une reprise économique n'est pas encore à l'ordre du jour pour la majorité des acquéreurs immobiliers : 57% prévoient une stabilisation du niveau de vie dans les 6 prochains mois et 37% s'attendent même à une dégradation.

PTZ ÉLARGI : UN PRÊT QUI GAGNE À ÊTRE CONNU.

Même s'il n'est pas encore perçu comme tel par l'ensemble des futurs acquéreurs, le pouvoir d'achat immobilier des Français est d'autant plus important en ce début d'année 2016 car des mesures gouvernementales en faveur notamment des primo-accédants ont été élargies à plus de ménages et assouplies dans leurs conditions de remboursement.

Toutefois, comme pour le niveau des taux d'intérêt, les acquéreurs ne semblent pas encore conscients des opportunités que peuvent offrir le nouveau Prêt à Taux Zéro (PTZ) et manquent d'information par rapport à cette nouvelle mouture 2016 élargie. Interrogés au sujet de leur éligibilité à ce nouveau dispositif, seuls 22% répondent par l'affirmative et près d'1 sur 2 se disent exclus (48%). Il reste ainsi 31% de candidats à l'accession immobilière qui ne savent même pas s'ils peuvent prétendre à ce nouveau coup de pouce réglementaire.

Sur ce point, le segment du neuf semble être le premier bénéficiaire de l'élargissement de cette aide. En effet, par rapport à l'ensemble du marché, les projets des acheteurs éligibles au PTZ sont surreprésentés dans le neuf (35% contre 16% sur l'ensemble du marché). Si en octobre dernier, seuls 10% des acheteurs s'orientaient vers le neuf, en janvier 2016, il sont 16% à privilégier ce type de projet. Ceci est la preuve qu'ils ont été sensibles au fait que le PTZ élargi vienne s'ajouter à un soutien performant à l'investissement locatif (Loi Pinel) rendant ce segment du neuf très prometteur en 2016.

Dans l'ancien, l'attrait suscité par le nouveau PTZ est plus modéré car il implique un fort engagement en matière de travaux et de rénovation du bien bénéficiant du prêt aidé. Or, plus d'1 acquéreur sur 2 se dit réfractaire à se lancer dans de gros travaux de réhabilitation ou d'extension.

Pour les 46% de ceux qui sont prêts à s'engager dans ces gros travaux, les deux principales motivations sont la possibilité de pouvoir rénover le logement à leur goût (69%) et la perspective de réaliser une bonne affaire (61%). **À noter que, 74% affirment ne pas trouver irréaliste l'idée de travaux dépassant les 25% du coût total de l'opération.** Dans le cadre de leur projet personnel, ils sont même disposés à consacrer jusqu'à 26,5% de leur budget en travaux.

Du côté de l'offre, **près d'1 vendeur sur 3 (32%) pense que des travaux de réhabilitation et d'extension s'imposent sur le bien qu'ils mettent en vente. Toutefois, seulement 6% pensent que ces travaux pourraient s'élever à 25% du montant total de l'opération.** La question de l'offre reste donc au cœur du débat.

Il existe également un **troisième volet du PTZ qui couvre la transformation d'un local, neuf ou ancien, en logement. Près d'un quart des acquéreurs immobiliers (24%) se déclarent prêts à relever le défi.** Au global, c'est 7% de l'ensemble des futurs acquéreurs interrogés qui répondent aux conditions d'éligibilité au PTZ et qui se disent prêts à convertir un local professionnel en habitation. Cependant, seulement 40% d'entre eux ont été informés que ce type d'opération est susceptible d'être subventionné par le PTZ.

« Les futurs acquéreurs sont en demande permanente de plus de transparence, de plus d'information et de rassurance pour comprendre un marché complexe et régulièrement chamboulé. Cette étape de décryptage devient un passage incontournable avant de devenir accédant à la propriété et de le faire dans les meilleures conditions. » explique Cyril Janin, Directeur Général de Logic-Immo.com et porte-parole de l'Observatoire du Moral Immobilier.

POUR EN SAVOIR PLUS :

À propos de Logic-Immo.com :

Logic-Immo.com est une marque de Concept Multimédia, filiale du groupe Spir Communication. Premier magazine gratuit d'annonces immobilières, créé en 1995, Logic-Immo.com propose 33 éditions locales pour couvrir l'ensemble du territoire français, avec une diffusion de 1 318 500 exemplaires par parution (OJD), dans 17 500 points de distribution. Lancée en 2002, sa version Web, Logic-Immo.com, compte près d'1,1 million d'annonces en ligne (novembre 2015) et totalise près de 10 millions de visites web, mobile et applis mobile et tablette (OJD, août 2015).

L'Observatoire du Moral Immobilier :

Logic-Immo.com rassemble des lecteurs, des mobinautes et des internautes animés par un projet de vie commun : l'acquisition d'un bien immobilier. Ces futurs candidats à l'accession à la propriété constituent pour Logic-Immo.com une base de futurs acquéreurs qualifiée dont un échantillon compose le panel interrogé trimestriellement depuis 5 ans pour l'Observatoire du Moral Immobilier.

Les enquêtes réalisées par Logic-Immo.com et l'Observatoire du Moral Immobilier ont pour vocation d'éclairer les principaux acteurs du marché immobilier ainsi que les médias sur les attentes et la perception des candidats à l'acquisition

Méthodologie de l'Observatoire du Moral Immobilier :

Enquête réalisée auprès de 1248 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an interrogées en janvier 2016. Echantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres.

Contact presse :

Séverine Amate - Logic-Immo.com - 06.08.03.63.13 - samate@spir.fr