

EDITION N°2, OCTOBRE 2011

Pour illustrer et développer son analyse conjoncturelle, l'Observatoire FNAIM des marchés de l'ancien s'est enrichi en septembre 2009 d'une enquête visant à mesurer l'opinion des Français à l'égard du marché de l'immobilier. Cette enquête, réalisée en collaboration avec l'IFOP, a pour objectif :

- ◆ de mesurer la perception générale des ménages vis-à-vis du marché immobilier ;
- ◆ de mesurer les comportements et les intentions d'achats ;
- ◆ et d'évaluer les effets ressentis par les Français vis-à-vis de la conjoncture.

A l'image de l'indicateur de confiance des ménages établi par l'INSEE, les résultats d'enquêtes pluriannuelles sont résumés au sein d'un baromètre synthétique du moral des ménages visant à relativiser leur perception à l'égard du marché de l'immobilier et à anticiper les tendances de leurs opinions.

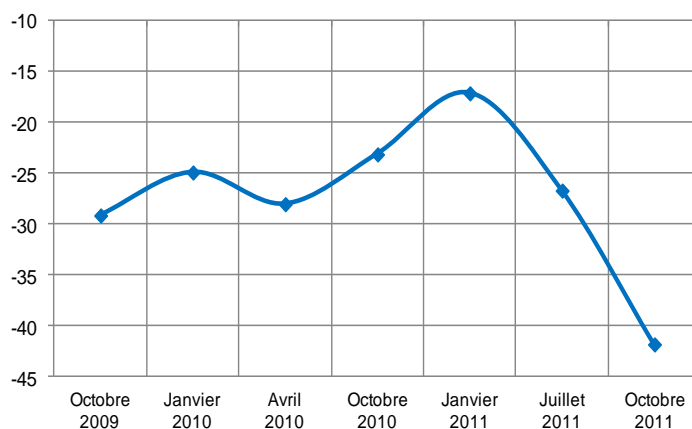
Octobre 2011 : La perception des conditions d'accès au marché dégradée par le renchérissement du crédit

Que ce soit la primo-accession, la revente de son logement pour en acquérir un nouveau, l'achat d'une résidence secondaire ou encore un investissement locatif, **la conjoncture apparaît moins bonne qu'au début de l'été**. Pour autant, les intentions de vente restent élevées et les tensions sur les prix semblent se dissiper peu à peu : seuls 15% des Français pensent que les prix vont baisser et les autres restent partagés entre un scénario de hausse (44%) et un scénario de stabilité des prix (41%).

Mais **la dégradation des conditions de crédit s'accélère aux yeux du grand public** : 17% pensent qu'il est facile d'obtenir un crédit aujourd'hui contre 36% en décembre 2010 et 35% jugent les taux d'intérêts attractifs (contre 62% à fin 2010). En conséquence, **la perception de réaliser des bonnes affaires**, même si elle reste relativement stable en septembre, **s'est effritée au cours des mois passés**.

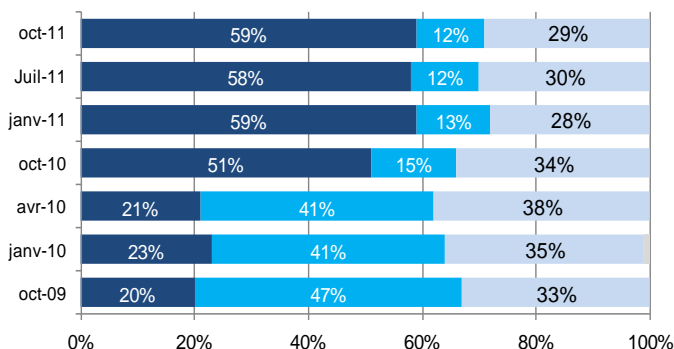
Au total, avec une nouvelle dégradation de l'indicateur synthétique du moral des ménages vis-à-vis de l'immobilier, un nombre croissant de Français pensent que la conjoncture est moins favorable aux transactions immobilières.

Indicateur synthétique (octobre 2011)



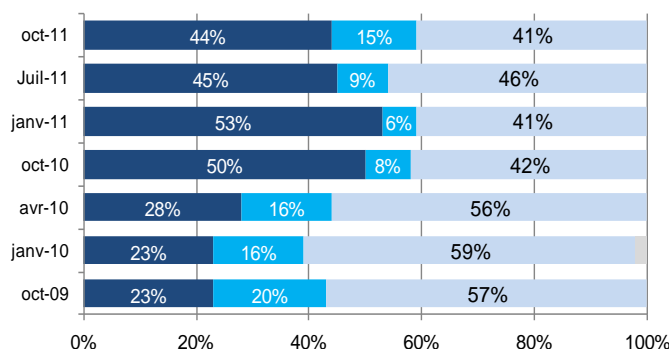
Perception des ménages vis-à-vis de l'évolution passée des prix à la vente

■ ont plutôt augmenté ■ ont plutôt baissé ■ sont restés stables ■ NSP



Perception des ménages vis-à-vis de l'évolution future des prix à la vente

■ vont plutôt augmenter ■ vont plutôt diminuer ■ vont rester stables ■ NSP



CONTACTS PRESSE

FNAIM
Emmanuelle SAVOY
Tel : 01 44 20 77 31 / 97
Email : presse@fnaim.fr

AGENCE GOLINHARRIS
Amandine PESQUÉ
Tel : 01 40 41 56 17
Email : amandine.pesque@golinharris.com

IFOP
Marie-Laurence GUENA
Tel : 01 45 84 14 44
Email : marielaurence.guena@ifop.com

Pourcentages de réponses et soldes d'opinions (en points)

	oct-09	janv-10	av-10	oct-10	janv-11	juil-11	oct-11
1. Conjoncture favorable à la vente							
Très - assez favorable (+)	10%	11%	15%	32%	32%	33%	21%
Peu - pas du tout favorable (-)	90%	89%	85%	68%	68%	67%	79%
Solde	-80	-78	-70	-36	-36	-34	-58 ↓
2. Conjoncture favorable à l'achat							
Très - assez favorable (+)	39%	40%	34%	36%	37%	29%	23%
Peu - pas du tout favorable (-)	61%	60%	66%	64%	63%	71%	77%
Solde	-22	-20	-32	-28	-26	-42	-54 ↓
3a. Conjoncture et primo-accession							
Très - assez favorable (+)	50%	51%	48%	45%	49%	46%	38%
Peu - pas du tout favorable (-)	50%	49%	52%	55%	51%	54%	62%
Solde	0	2	-4	-10	-2	-8	-24 ↓
3b. Conjoncture et résidence secondaire							
Très - assez favorable (+)	35%	35%	30%	28%	27%	31%	25%
Peu - pas du tout favorable (-)	65%	65%	70%	72%	73%	69%	75%
Solde	-30	-30	-40	-44	-46	-38	-50 ↓
3c. Conjoncture et investissement locatif							
Très - assez favorable (+)	46%	49%	46%	44%	47%	45%	41%
Peu - pas du tout favorable (-)	54%	51%	54%	56%	53%	55%	59%
Solde	-8	-2	-8	-12	-6	-10	-18 ↓
3d. Conjoncture et revente pour achat							
Très - assez favorable (+)	22%	23%	29%	38%	38%	36%	28%
Peu - pas du tout favorable (-)	78%	77%	71%	62%	62%	64%	72%
Solde	-56	-54	-42	-24	-24	-28	-44 ↓
4. Conditions de crédits							
Très - plutôt faciles (+)	19%	23%	24%	28%	36%	29%	17%
Plutôt pas - pas du tout faciles (-)	81%	77%	76%	72%	64%	71%	83%
Solde	-62	-54	-52	-44	-28	-42	-66 ↓
5. Attractivité des taux							
Très - plutôt attractifs (+)	43%	47%	46%	53%	62%	44%	35%
Plutôt pas - pas du tout attractifs (-)	57%	53%	54%	47%	38%	56%	65%
Solde	-14	-6	-8	6	24	-12	-30 ↓
6. Plus d'opportunités aujourd'hui / hier							
Tout à fait - plutôt d'accord (+)	55%	59%	52%	42%	45%	37%	34%
Plutôt pas - pas du tout d'accord (-)	45%	41%	48%	58%	55%	63%	66%
Solde	10	18	4	-16	-10	-26	-32 ↓
Indicateur synthétique	-29	-25	-28	-23	-17	-27	-42 ↓

MÉTHODOLOGIE

L'indicateur FNAIM-IFOP est établi à partir de vagues d'enquêtes réalisées au cours des deux dernières semaines de chaque trimestre auprès d'un échantillon national représentatif de Français âgés de 25 ans. La représentativité des échantillons est assurée par la méthode des quotas (sexe, âge, catégories socioprofessionnelles), après stratification par région. Mode de recueil : les interviews ont eu lieu par téléphone. L'indicateur est défini par la moyenne arithmétique des soldes (en points) de chaque question. Les soldes correspondent à la différence entre les pourcentages de réponses « positives » et « négatives ». Les valeurs de l'indicateur n'ont pas de signification précise, seules leurs évolutions sont interprétables. Ainsi, l'indicateur rendra compte d'une amélioration de la confiance des ménages si ses valeurs augmentent en deux périodes données. A l'inverse, si ses valeurs diminuent, il rendra compte d'une dégradation de la perception des ménages vis-à-vis de la conjoncture immobilière.

QUESTIONNAIRE

Question 1 (Conjoncture favorable à la vente) : Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est, pour vendre un bien immobilier, ...très favorable(+) / assez favorable (+) / peu favorable (-) / pas du tout favorable (-) ?

Question 2 (Conjoncture favorable à l'achat) : Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est, pour acheter un bien immobilier, ...très favorable(+) / assez favorable (+) / peu favorable (-) / pas du tout favorable (-) ?

Question 3 (Conjoncture et motifs d'opérations) : Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est...très favorable(+) / assez favorable (+) / peu favorable (-) / pas du tout favorable (-)... pour : Devenir propriétaire pour la première fois / Acheter une résidence secondaire / Investir dans l'immobilier locatif / Revendre son logement pour en acheter un autre

Question 4 (Conditions de crédits) : Selon vous, actuellement, est-il très facile (+), plutôt (+), plutôt pas (-) ou pas du tout facile (-) d'obtenir un crédit pour l'achat d'un bien immobilier ?

Question 5 (Attractivité des taux) : Et diriez-vous que les taux de crédit immobilier sont actuellement très attractifs (+), plutôt (+), plutôt pas (-) ou pas du tout attractifs (-) ?

Question 6 (Opportunité) : A propos de l'offre immobilière, si je vous dis que « De façon générale, il y a aujourd'hui plus d'opportunités qu'hier pour réaliser de bonnes affaires immobilières », êtes-vous tout à fait (+), plutôt (+), plutôt pas (-) ou pas du tout d'accord (-) ?

Questions complémentaires (hors indicateur) :

Question 7 (Evolution passée des prix) : Au cours des six derniers mois, avez-vous le sentiment que les prix ont plutôt augmenté, ont plutôt diminué, sont restés stables ?

Question 8 (Evolution future des prix) : Au cours des six prochains mois, avez-vous le sentiment que les prix vont plutôt augmenter, vont plutôt diminuer, vont rester stables ?

IMPACTS DE LA RÉFORME DES PLUS-VALUES SUR LES MARCHÉS DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF ET DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

66%

Moins d'un mois après son annonce, **66%*** des Français déclarent connaître la réforme sur les plus-values immobilières concernant les résidences secondaires et l'immobilier locatif. Ce score atteint **82%** auprès des 20% des Français de plus de 25 ans qui déclarent posséder au moins un investissement locatif ou une résidence secondaire.

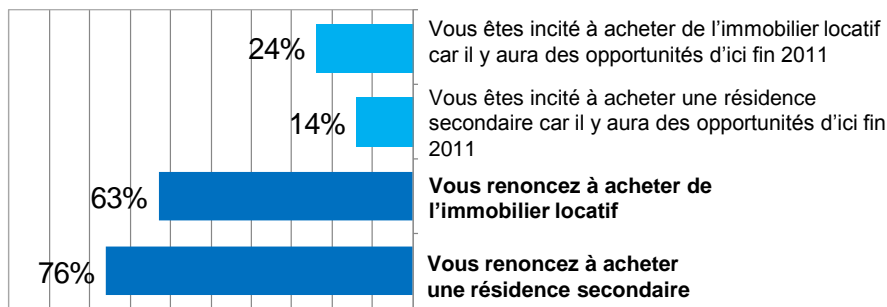
* Enquête FNAIM-IFOP, étude réalisée sur un échantillon national représentatif de 856 Français âgés de 25 ans et plus entre les 22 et 24 sept. 2011.

La réforme est de nature à bloquer les investissements

Diriez-vous que la réforme des plus-values est de nature à modifier vos intentions d'achat ?

Sur 10% des Français qui déclarent que la réforme des plus-values immobilières est de nature à modifier leur comportement d'achat ou de vente, **une large majorité affirme qu'elle va renoncer à son projet immobilier :**

- ◆ **63%** dans le cadre d'un investissement locatif ;
- ◆ **76%** dans le cadre de l'achat d'une résidence secondaire.



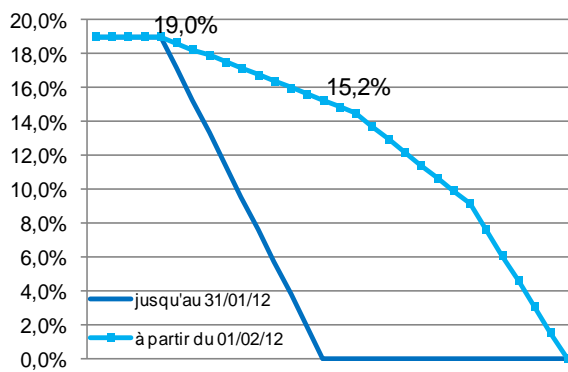
La réforme, en chiffres...

A compter du 1^{er} février 2012, l'abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5^{ème} année de détention sera remplacé par un abattement forfaitaire de :

- ◆ 2% pour chaque année de détention de la 6^{ème} à la 17^{ème} année (24% en cumul)
- ◆ 4% pour chaque année de détention de la 18^{ème} à la 24^{ème} année (52% en cumul)
- ◆ 8% pour chaque année de détention au-delà de la 24^{ème} année (100% en cumul au terme de 30 ans).

Hier exonérés de taxation sur les plus-values, les ménages qui cèderont l'an prochain leur patrimoine au terme de 15 ans de détention (immobilier locatif ou résidence secondaire) se verront taxer le produit de leur plus-value à hauteur de 15,2%.... + 13,5% de prélèvements sociaux !

Taux d'imposition des plus-values*



* Après intégration des abattements sur un taux de taxation des plus-values de 19%.

La position de René PALLINCOURT, Président de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

« Le renforcement radical et précipité de la fiscalité des plus-values immobilières produira-t-il les effets escomptés ? Pas si sûr. Car sur le terrain, les professionnels voient déjà leurs clients retirer leur bien de la vente ou tenter d'annuler les congés pour vente délivrés à leurs locataires. Pire, ils n'ont plus d'argument pour motiver les acheteurs qui doivent compter sur le produit de la revente pour garantir une rentabilité minimale à leur investissement. En somme, c'est la panique ! Le risque est d'aboutir à l'effet inverse de celui recherché car un très net recul des opérations ne peut qu'entraîner une baisse des rentrées fiscales et des droits d'enregistrement.

Les Français et les professionnels du secteur ne sont pas prêts à sacrifier l'immobilier sur l'autel de la rigueur budgétaire. Les réformes sont nécessaires, certes. Mais faut-il encore évaluer leurs impacts et les conséquences économiques qu'elles peuvent avoir, sans pour autant se soustraire à l'effort national qu'il convient de réaliser en faveur du redressement du déficit budgétaire. A cet égard, s'il apparaît plus que nécessaire d'engager une réforme de la fiscalité immobilière, il faut pour autant préserver la nécessaire fluidité du marché pour encourager les projets immobiliers des ménages et développer l'offre de logements. Le maintien d'un abattement de 5% au lieu des 10% actuels et l'instauration d'une nouvelle exonération en faveur de la cession d'un logement autre que la résidence principale lorsque le vendeur est locataire de sa résidence principale pourrait être un bon compromis. »

CONTACTS PRESSE

FNAIM
Emmanuelle SAVOY
Tel : 01 44 20 77 31 / 97
Email : presse@fnaim.fr

AGENCE GOLINHARRIS
Amandine PESQUÉ
Tel : 01 40 41 56 17
Email : amandine.pesque@golinharris.com

IFOP
Marie-Laurence GUENA
Tel : 01 45 84 14 44
Email : marielaurence.guena@ifop.com