

# Résultats de l'enquête auprès des agents immobiliers<sup>1)</sup>

Indice de Perception du marché IMmobilier (IPIM)

**OCTOBRE 2013**

- 1. Perspectives sombres pour le marché immobilier en 2014 selon les agents immobiliers**
- 2. Une très forte opposition des agents immobiliers aux lois Duflot**
- 3. Les agents immobiliers pensent que les prix vont continuer à baisser partout en France en 2014, même à Paris intra-muros**

1) Enquête réalisée par Kel Quartier auprès de 153 agents immobiliers répartis sur toute la France entre le 19 septembre et le 3 octobre. 207 agents immobiliers avaient déjà répondu à l'enquête de Novembre 2011

# 1. Perspectives sombres pour le marché immobilier en 2014 selon les agents immobiliers

- Les **perspectives d'évolution du marché immobilier** sont **très mauvaises pour 2014** avec un Indice de Perception du marché Immobilier calculé par Kel Quartier qui a atteint un niveau plancher à **29** (sur 100) alors qu'il s'élevait à 39 en Novembre 2011.
- Les agences immobilières ne sont plus que 41% à déclarer **une situation financière moyenne ou bonne** (contre 78% deux ans auparavant en 2011), fragilisées par la forte baisse des ventes dans l'ancien en 2012 et une reprise molle en 2013.
- Les perspectives sur 2014 sont noires avec **56% des agents immobiliers** qui pensent que **leur situation financière va se dégrader en 2014**.
- Les agents immobiliers restent convaincus à 82% qu'une **crise immobilière dans les cinq prochaines années** est fortement probable.
- Néanmoins, deux notes positives :
  - Les agents immobiliers sont une majorité à penser que c'est **le bon moment d'acheter** (77%)
  - Les **perspectives à court terme** (12 mois) sont bien meilleures qu'en 2011 qui annonçait déjà une année 2012 noire

## 2. Une très forte opposition des agents immobiliers aux lois Duflot

- Les agents immobiliers montrent **une forte opposition et une inquiétude aux lois Duflot** qui ciblent le **marché locatif** :
  - « Très inquiet des prochaines lois Duflot, qui risquent de plomber le marché locatif et déresponsabiliser totalement les locataires... », agent immobilier en **Haute-Savoie** (74)
  - « Hélas l'année 2014 est inquiétante : élection municipale, loi alur, loi duflot, gouvernement peu coopératif. », agent immobilier en **Gironde** (33)
  - « Principalement actif sur le marché locatif, Madame Duflot risque de nous faire très mal », agent immobilier dans les **Bouches-du-Rhône** (13)
  - « La loi Duflot va faire perdre des emplois sur les locations temporaires », agent immobilier à **Paris** (75)
  - « Je crains que les "nouvelles" dispositions de l'Etat engendre un bouleversement inverse à ce qui est recherché », agent immobilier à **Paris** (75)

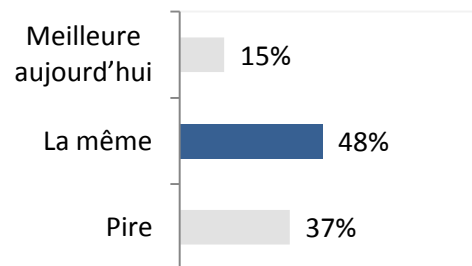
### 3. Les agents immobiliers pensent que les prix vont continuer à baisser partout en France en 2014, même à Paris intra-muros

- **La moitié des agents immobiliers (56%)** pensent que les **prix immobiliers vont continuer de baisser en 2014** tandis que l'autre moitié pense qu'ils ne vont pas bouger. Même à Paris-intra-muros où ils sont 44% à penser que les prix vont baisser en 2014.
  - « *Les prix baissent* », agent immobilier dans la **Meurthe-et-Moselle** (54)
  - « *Dans notre secteur particulier, proche de l'Espagne, la crise est importante, en résidences secondaires. Les prix sont encore trop élevés.* », agent immobilier dans les **Pyrénées-Orientales** (66)
  - « *Les vendeurs dans la région baissent leur prix* » agent immobilier dans l'**Hérault** (34)
  - « *Prix surévalués* », agent immobilier dans le **Var** (83)
  - « *Le marché immobilier dans la commune de Boulogne-Billancourt est en période de réajustement - normalisation des prix par rapport à la qualité de l'immeuble, à l'emplacement et à l'état du bien. Les prix sont encore loin de leur juste valeur* », agent immobilier à **Boulogne-Billancourt** (92)

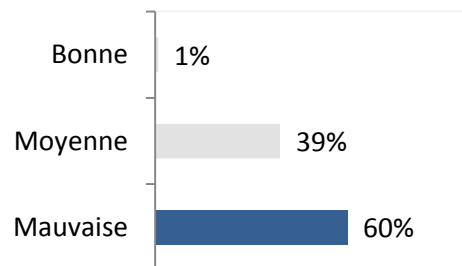
# 82% des agents immobiliers pensent qu'il y aura une crise immobilière dans les 5 prochaines années

## Les 5 questions de l'IPIM et la question complémentaire sur les prix

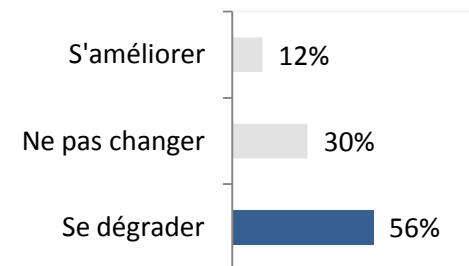
**1** Diriez-vous que la **situation** financière de **vo**tre **agence** immobilière est meilleure aujourd'hui ou pire qu'il y a 1 an ?



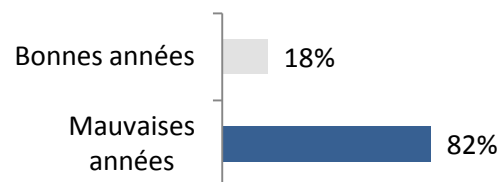
**2** Croyez-vous que la **situation** financière actuelle **des agents immobiliers** est en général bonne ou mauvaise ?



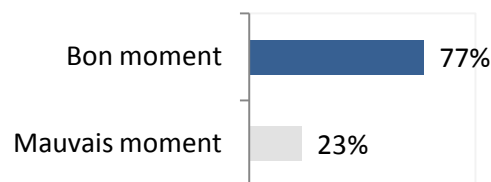
**3** Durant les **12 prochains mois**, diriez-vous que la situation financière des agents immobiliers va s'améliorer ou se dégrader ?



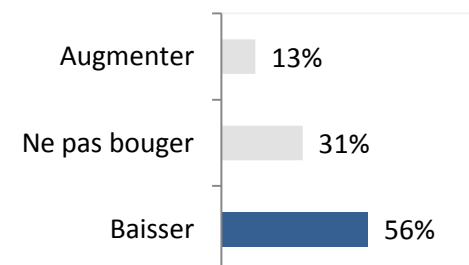
**4** Croyez-vous que l'activité des agents immobiliers sera bonne pendant les **5 prochaines années** ou qu'il y aura une période de crise immobilière ?



**5** Diriez-vous que nous sommes aujourd'hui dans un **bon moment** ou un **mauvais moment** pour que les gens achètent un bien immobilier ?



**Question complémentaire sur les prix**  
Dans votre commune, croyez-vous que les **prix immobiliers** vont augmenter les **12 prochains mois** ou baisser ?

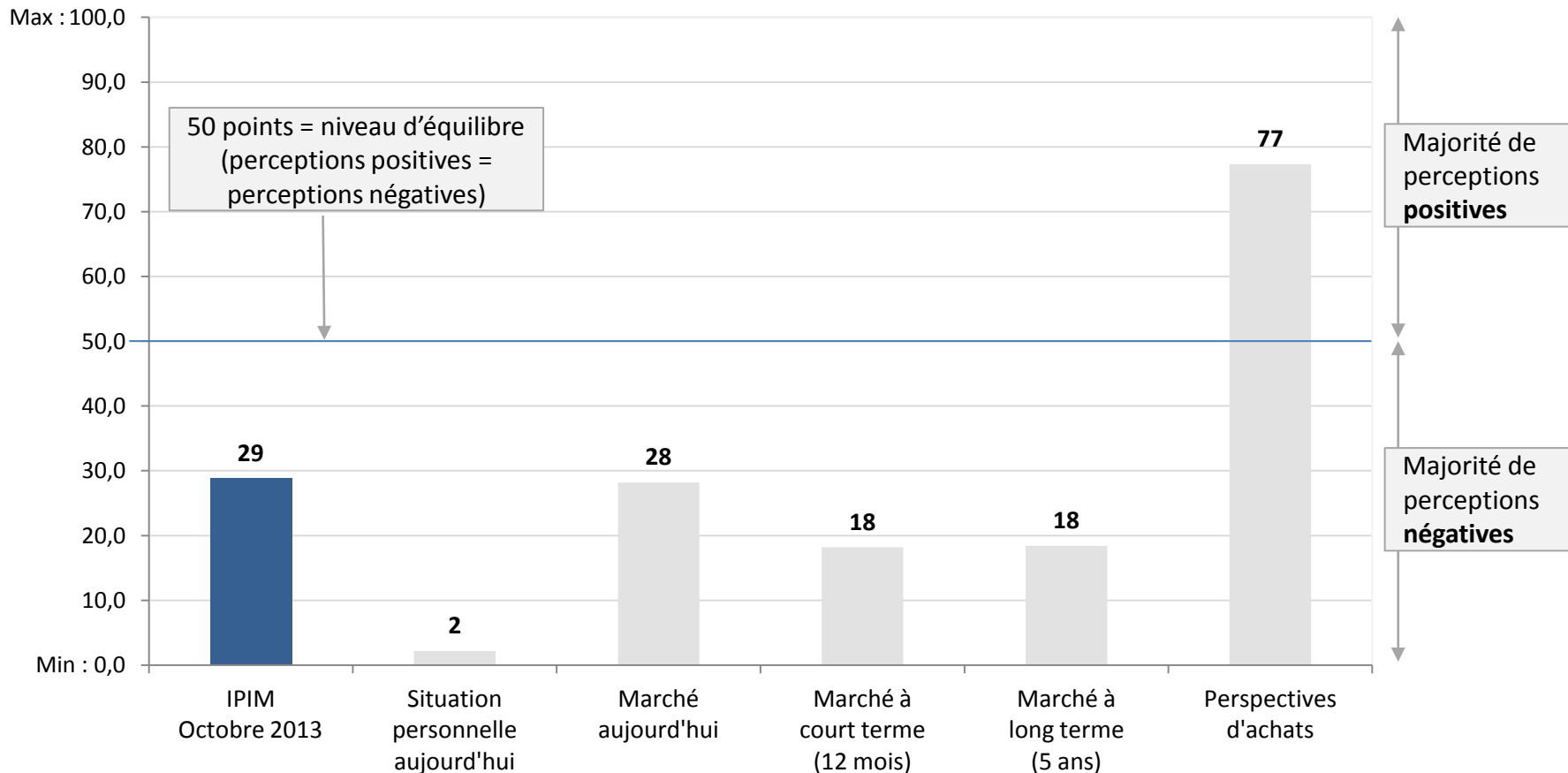


# L'Indice de Perception du marché IMmobilier (IPIM) qui s'élève à 29 en Octobre 2013 est calculé régulièrement par Kel Quartier afin de comprendre les perspectives d'évolution du marché immobilier

- Kel Quartier calcule régulièrement depuis 2011 un **Indice de Perception du marché Immobilier** afin de comprendre les perspectives d'évolution du marché immobilier.
- L'Indice de Perception du marché Immobilier, appelé **IPIM**, est calculé sur la base des réponses à un questionnaire envoyé aléatoirement par email à des agents immobiliers répartis sur toute la France.
- **153 agents immobiliers** ont répondu au questionnaire pendant le mois de **Octobre 2013** (207 agents immobiliers à celui de Novembre 2011). Le prochain IPIM sera publié en **Janvier 2014**.
- L'IPIM est un indice composé compris **entre 0 et 100** et calculé à partir de la combinaison des réponses des agents immobiliers à **5 questions** mesurant la perception de :
  - Situation économique personnelle actuelle
  - Situation économique du marché immobilier aujourd'hui
  - Situation économique du marché immobilier à court terme
  - Situation économique du marché immobilier à long terme
  - Perspectives d'achat de biens immobiliers
- La méthodologie de calcul de l'IPIM est pratiquement identique à celle utilisée par l'Université de Michigan pour le calcul de l'Indice de confiance des consommateurs. Voir l'annexe méthodologique pour la formule de calcul et l'échantillon en fin de document.

L'IPIM s'élève à 29 plombé par une situation financière des agents immobiliers négative (sous-indice à 2) et un marché actuel dégradé (sous-indice à 18)

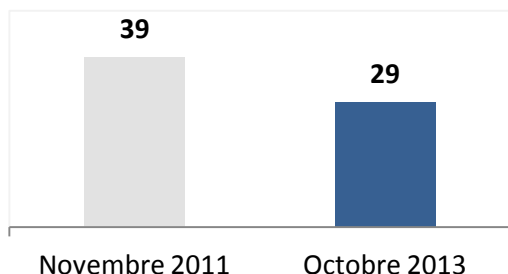
## Les 5 composantes de l'IPIM



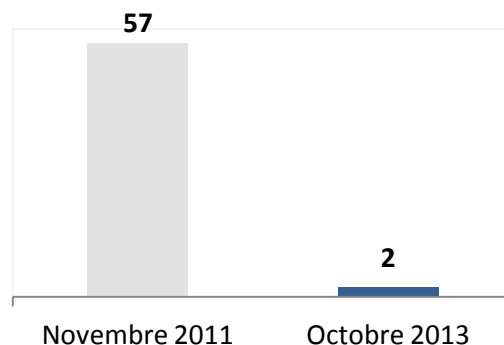
La baisse de l'IPIM en deux ans s'explique par une situation financière des agents qui s'est fortement dégradée depuis 2 ans et des perspectives en 2014 négatives

## Evolution des composantes de l'IPIM

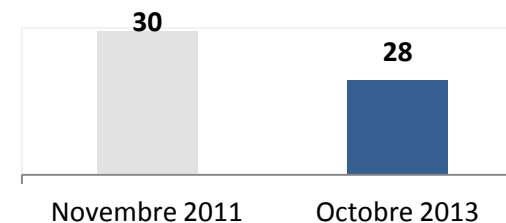
Evolution de l'IPIM sur 2 ans



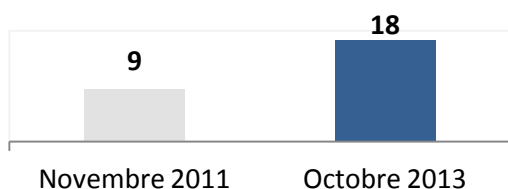
Situation financière des agents



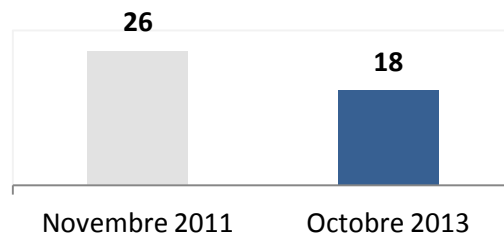
Marché aujourd'hui



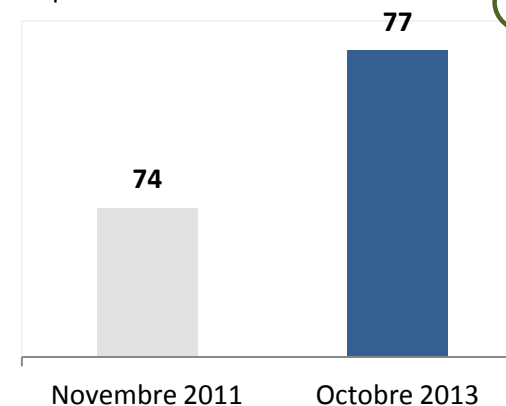
Le marché immobilier à court terme (12 mois)



Le marché immobilier à long terme (5 ans)



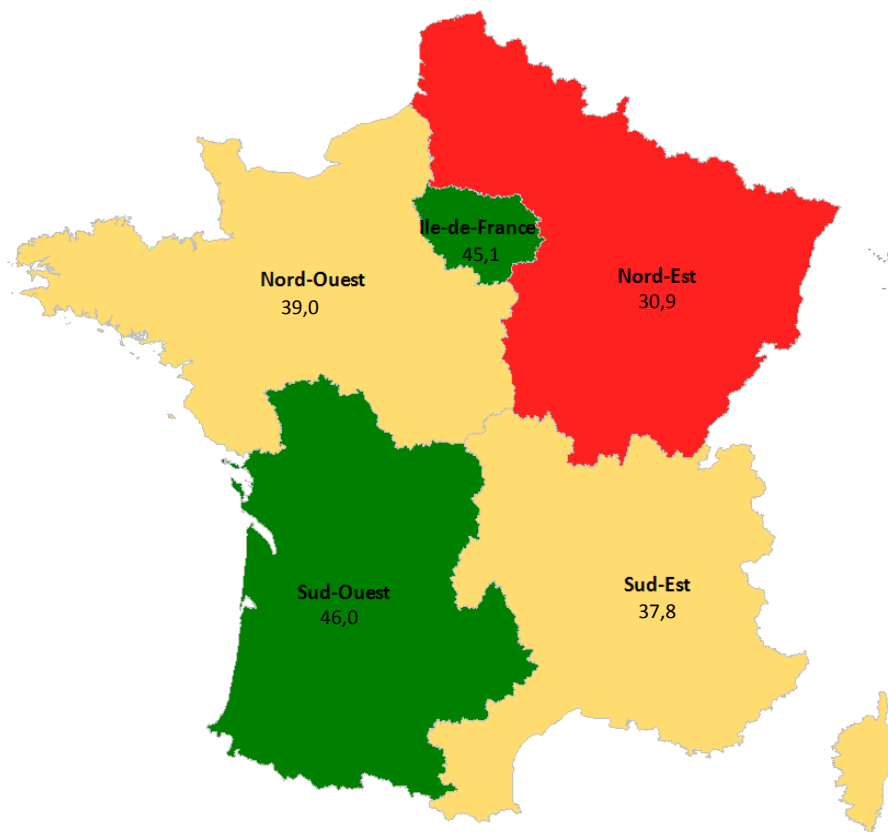
Perspectives d'achats



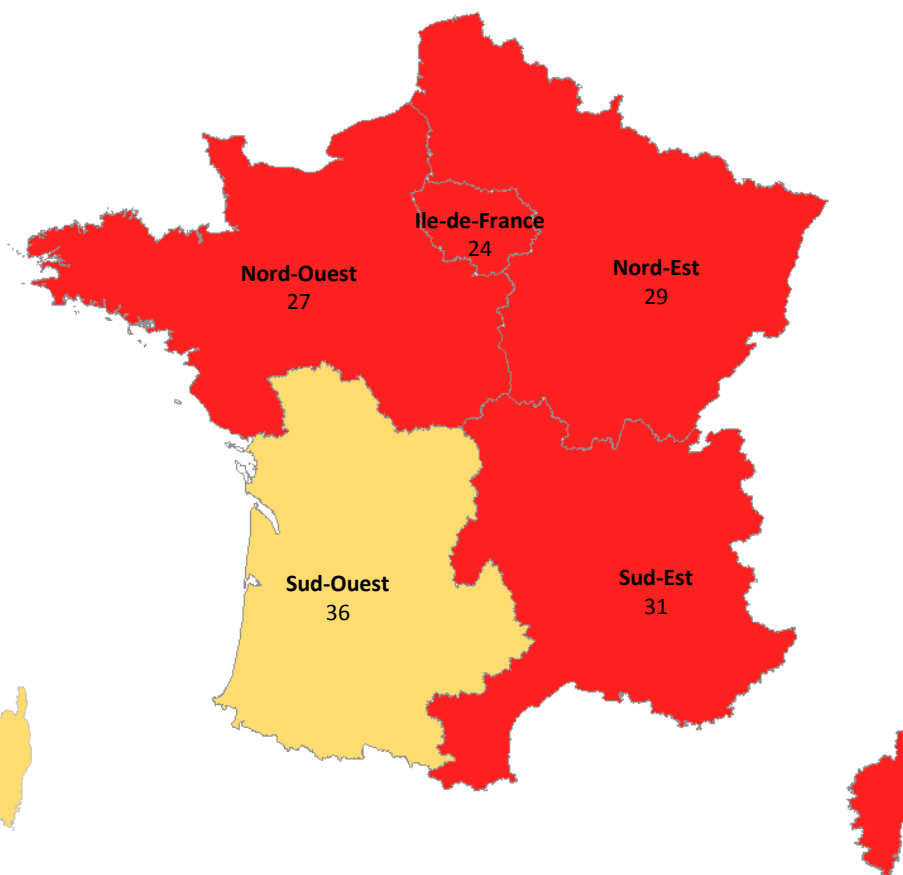


Les perspectives sont négatives sur l'ensemble des régions françaises alors qu'en 2011 l'Ile-de-France et le Sud-Ouest affichaient de belles perspectives

Novembre 2011



Octobre 2013



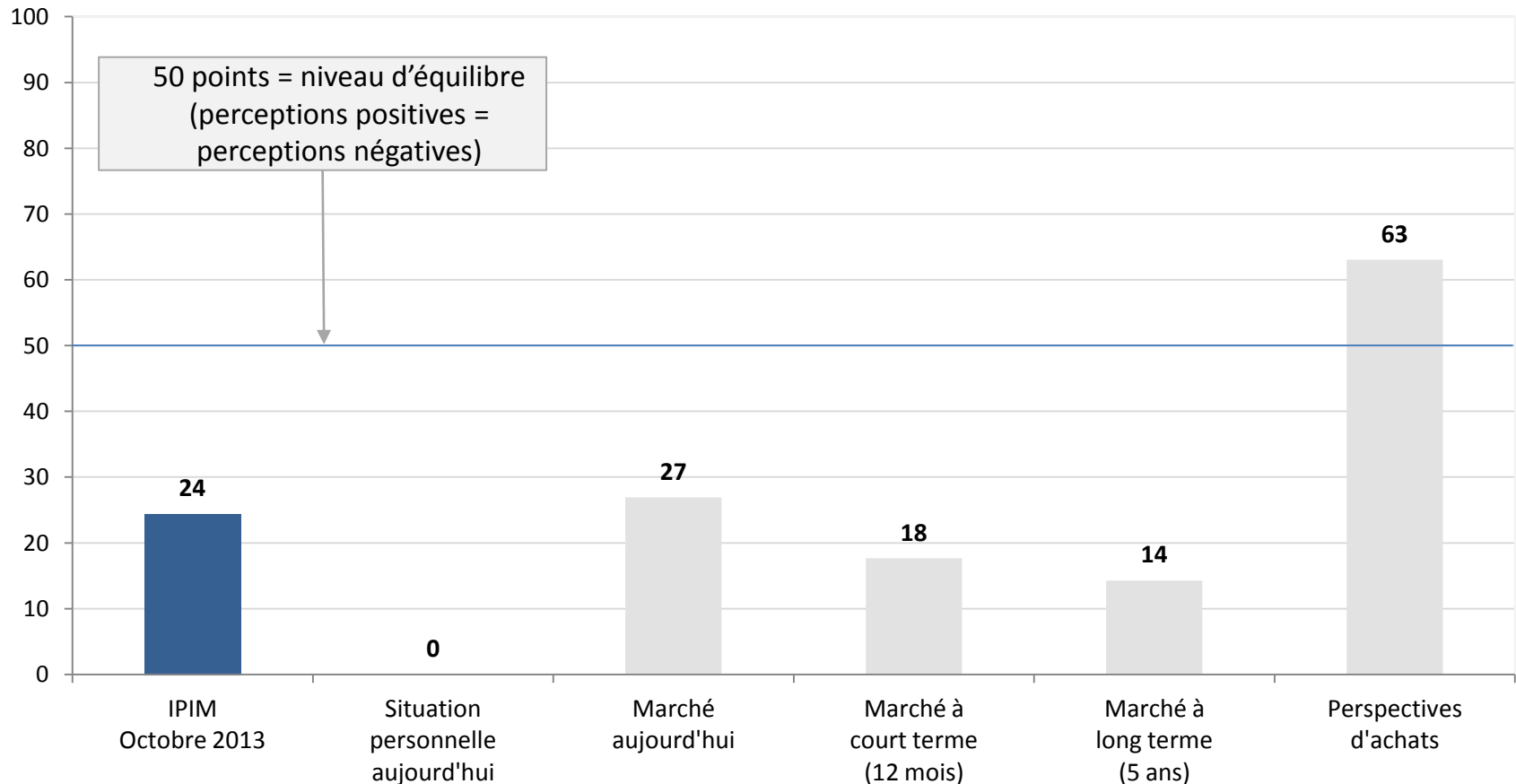
## Analyses complémentaires

- Zoom sur la région **Île-de-France**
- Zoom sur la région **Sud-Est**
- Zoom sur la région **Nord-Est**
- Zoom sur la région **Sud-Ouest**
- Zoom sur la région **Nord-Ouest**
- Evolution des **ventes** des logements anciens
- Evolution des **prix immobiliers** des logements anciens
- **Formule de calcul** de l'indice et taille de l'échantillon



L'Île-de-France enregistre la plus forte chute de l'indice notamment à cause d'une situation financière des agents immobiliers qui s'est fortement détériorée depuis 12 mois (sous-indice nul)

## Les 5 composantes de l'IPIM

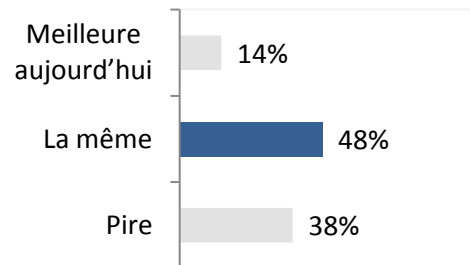




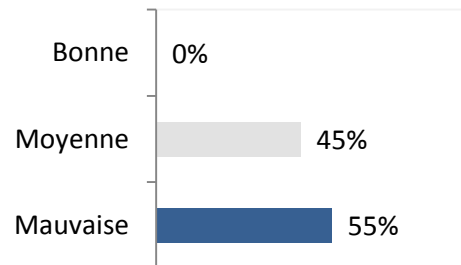
# En Île-de-France, 53% des agents immobiliers franciliens pensent que les prix vont baisser en 2014

## Les 5 questions de l'IPIM et la question complémentaire sur les prix

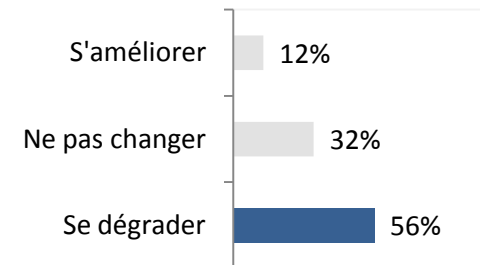
**1** Diriez-vous que la **situation** financière de **vo**tre agence immobilière est meilleure aujourd'hui ou pire qu'il y a 1 an ?



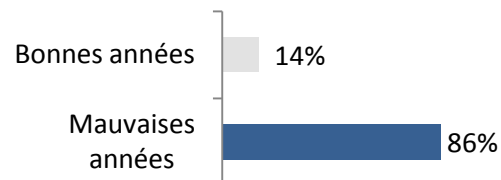
**2** Croyez-vous que la **situation** financière actuelle **des agents immobiliers** est en général bonne ou mauvaise ?



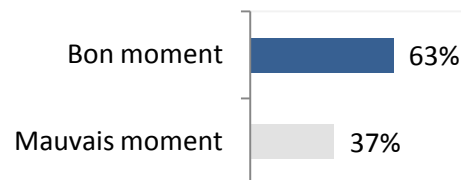
**3** Durant les **12 prochains mois**, diriez-vous que la situation financière des agents immobiliers va s'améliorer ou se dégrader ?



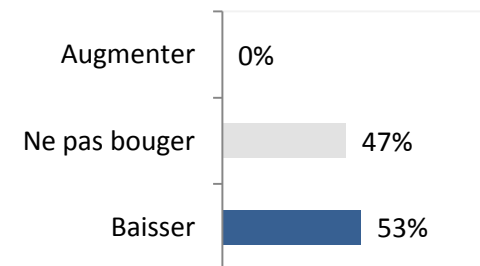
**4** Croyez-vous que l'activité des agents immobiliers sera bonne pendant les **5 prochaines années** ou qu'il y aura une période de crise immobilière ?



**5** Diriez-vous que nous sommes aujourd'hui dans un **bon moment** ou un **mauvais moment** pour que les gens achètent un bien immobilier ?



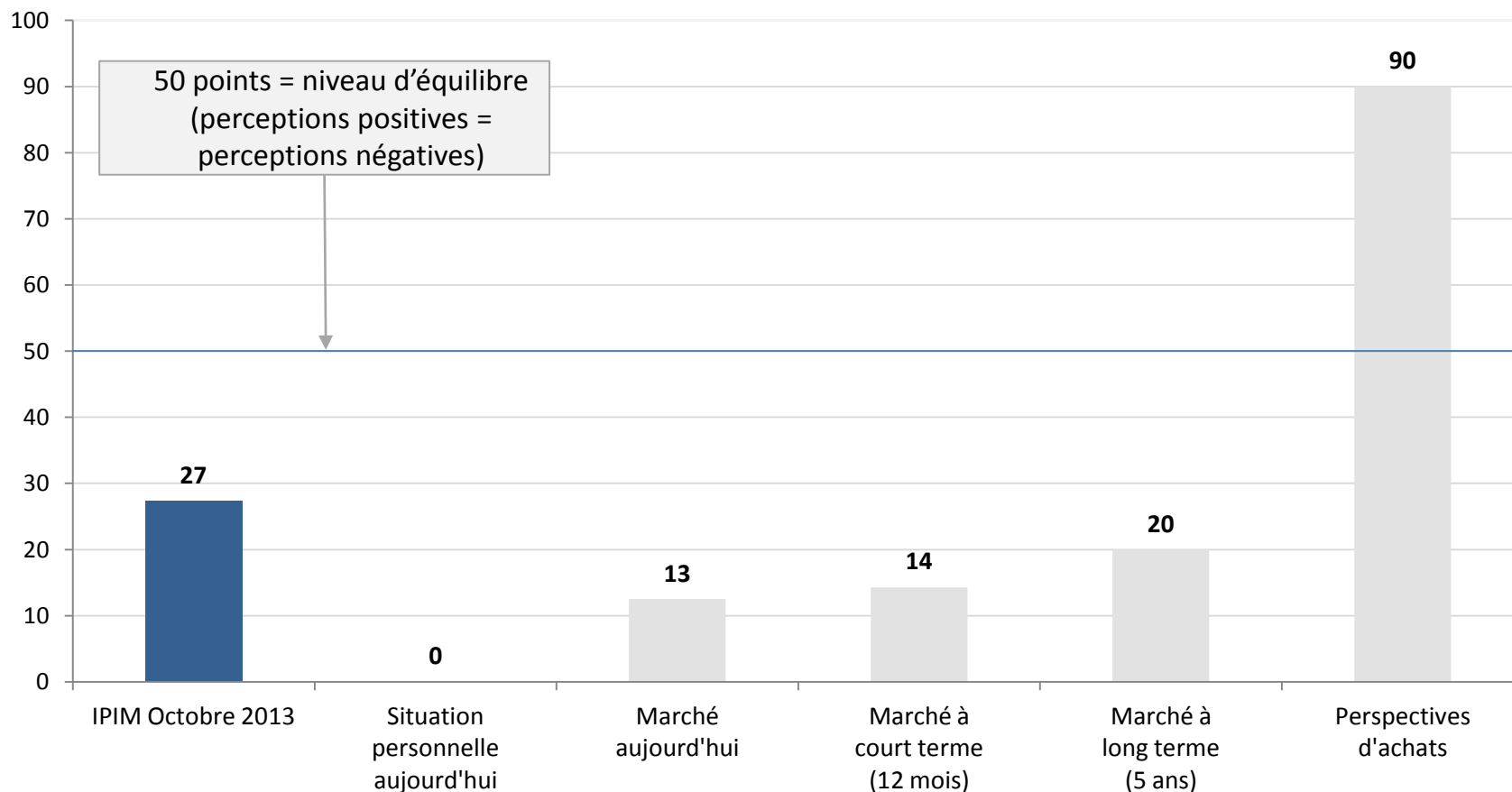
**Question complémentaire sur les prix**  
Dans votre commune, croyez-vous que les **prix immobiliers** vont augmenter les **12 prochains mois** ou baisser ?





Dans le Nord-Ouest, le pessimisme domine sur le marché immobilier et les perspectives à court et à long terme sont négatives

## Les 5 composantes de l'IPIM

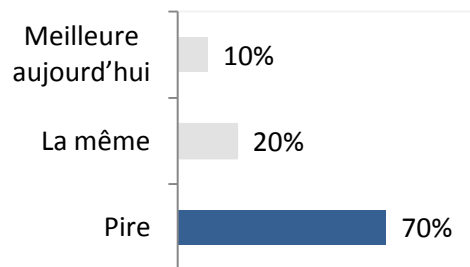




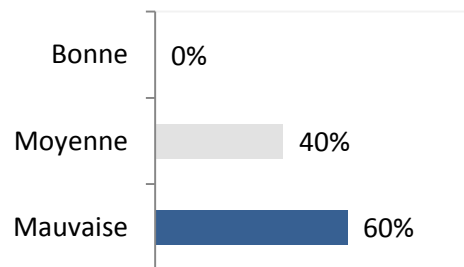
## Dans le Nord-Ouest, 70% des agents immobiliers ont vu leur situation financière se dégrader ses douze derniers mois

### Les 5 questions de l'IPIM et la question complémentaire sur les prix

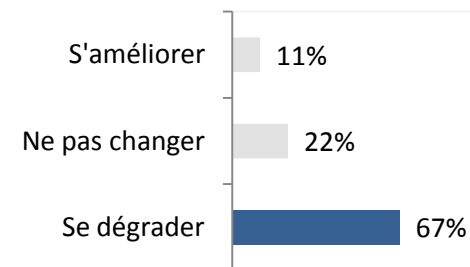
**1** Diriez-vous que la **situation** financière de **votre agence** immobilière est meilleure aujourd'hui ou pire qu'il y a 1 an ?



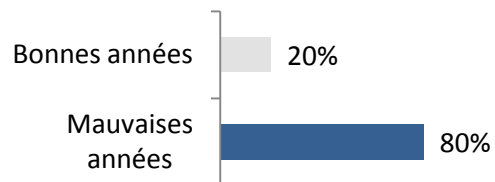
**2** Croyez-vous que la **situation** financière actuelle **des agents immobiliers** est en général bonne ou mauvaise ?



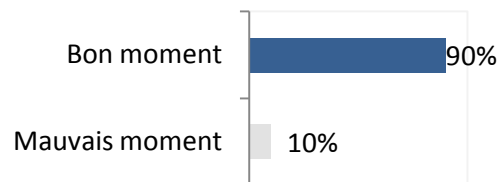
**3** Durant les **12 prochains mois**, diriez-vous que la situation financière des agents immobiliers va s'améliorer ou se dégrader ?



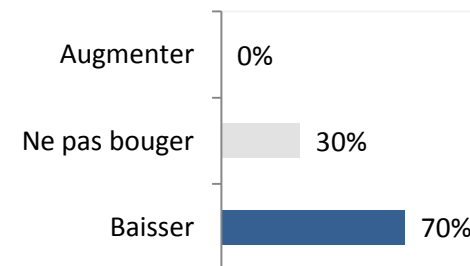
**4** Croyez-vous que l'activité des agents immobiliers sera bonne pendant les **5 prochaines années** ou qu'il y aura une période de crise immobilière ?



**5** Diriez-vous que nous sommes aujourd'hui dans un **bon moment** ou un **mauvais moment** pour que les gens achètent un bien immobilier ?



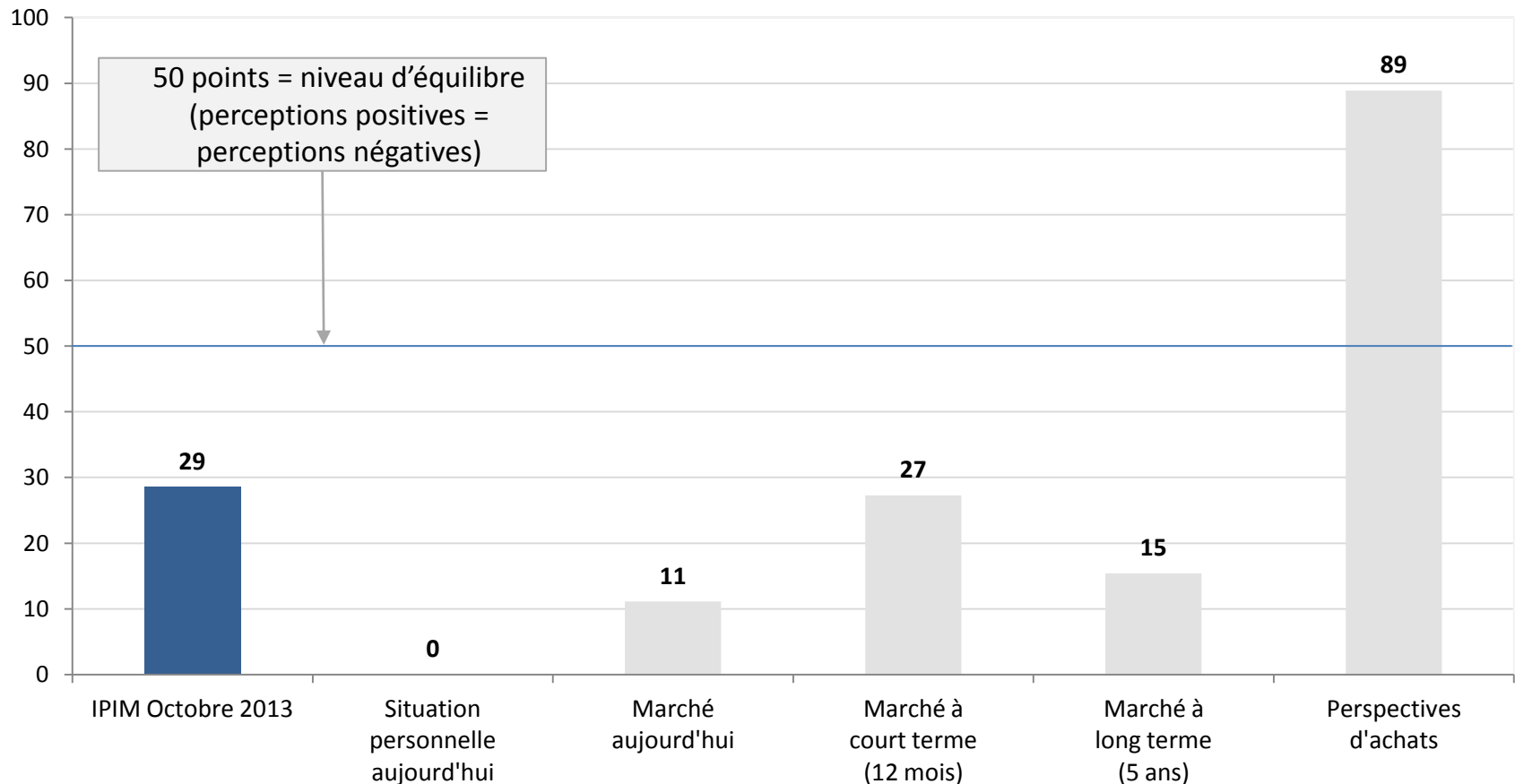
**Question complémentaire sur les prix**  
Dans votre commune, croyez-vous que les **prix immobiliers** vont augmenter les **12 prochains mois** ou baisser ?





Dans le Nord-Est, les années 2012 et 2013 n'ont pas été bonnes et 2014 pourrait être mauvaise aussi

## Les 5 composantes de l'IPIM

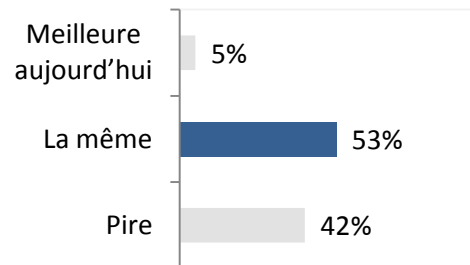




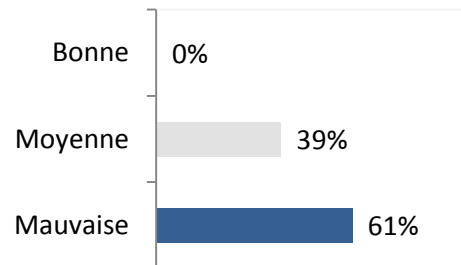
## Dans le Nord-Est, 17% des agents immobiliers pensent que la situation financière des agents immobiliers pourraient s'améliorer

### Les 5 questions de l'IPIM et la question complémentaire sur les prix

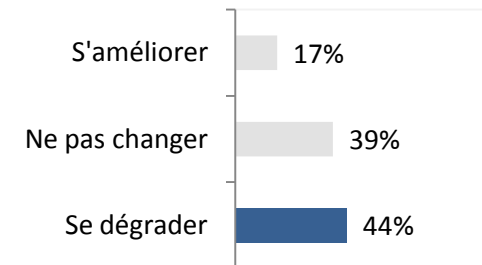
**1** Diriez-vous que la **situation** financière de **votre agence** immobilière est meilleure aujourd'hui ou pire qu'il y a 1 an ?



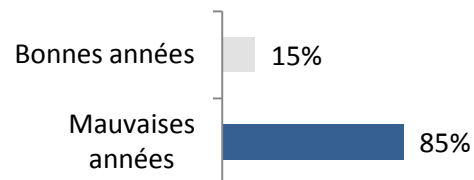
**2** Croyez-vous que la **situation** financière actuelle **des agents immobiliers** est en général bonne ou mauvaise ?



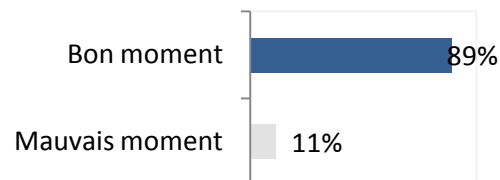
**3** Durant les **12 prochains mois**, diriez-vous que la situation financière des agents immobiliers va s'améliorer ou se dégrader ?



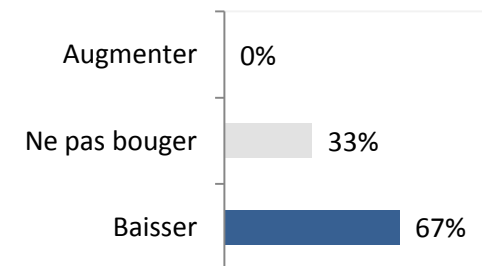
**4** Croyez-vous que l'activité des agents immobiliers sera bonne pendant les **5 prochaines années** ou qu'il y aura une période de crise immobilière ?



**5** Diriez-vous que nous sommes aujourd'hui dans un **bon moment** ou un **mauvais moment** pour que les gens achètent un bien immobilier ?



**Question complémentaire sur les prix**  
Dans votre commune, croyez-vous que les **prix immobiliers** vont augmenter les **12 prochains mois** ou baisser ?

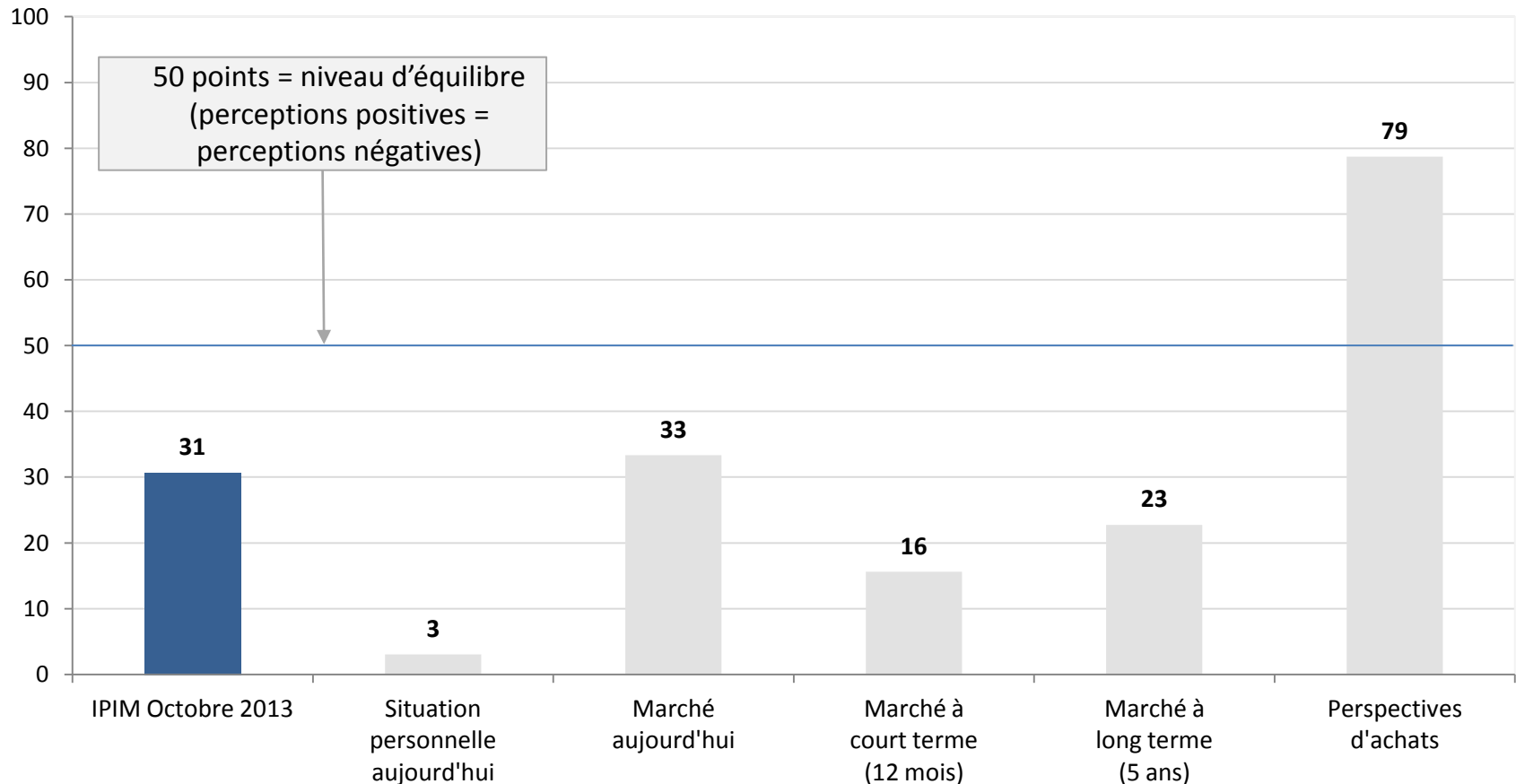






Dans le Sud-Est, l'année 2013 a été bien meilleure que 2012 mais 2014 ne présente pas de perspectives très positives

## Les 5 composantes de l'IPIM

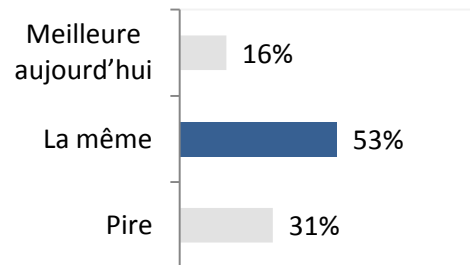




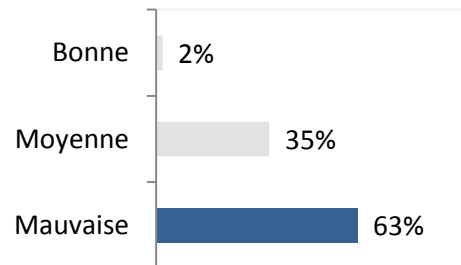
## Dans le Sud-Est, 59% des agents immobiliers croient que les prix immobiliers vont baisser dans leur commune

### Les 5 questions de l'IPIM et la question complémentaire sur les prix

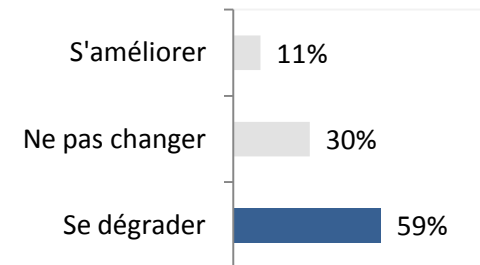
**1** Diriez-vous que la **situation** financière de **vo**tre agence immobilière est meilleure aujourd'hui ou pire qu'il y a 1 an ?



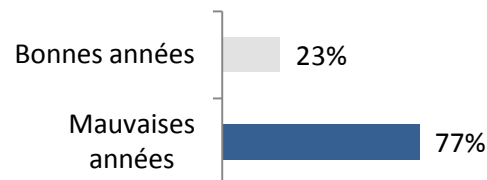
**2** Croyez-vous que la **situation** financière actuelle **des agents immobiliers** est en général bonne ou mauvaise ?



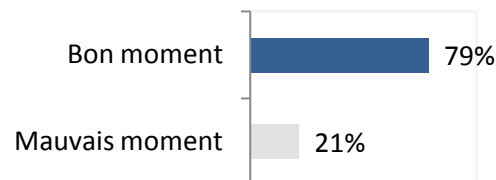
**3** Durant les **12 prochains mois**, diriez-vous que la situation financière des agents immobiliers va s'améliorer ou se dégrader ?



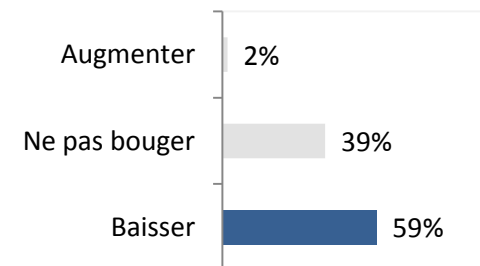
**4** Croyez-vous que l'activité des agents immobiliers sera bonne pendant les **5 prochaines années** ou qu'il y aura une période de crise immobilière ?



**5** Diriez-vous que nous sommes aujourd'hui dans un **bon moment** ou un **mauvais moment** pour que les gens achètent un bien immobilier ?



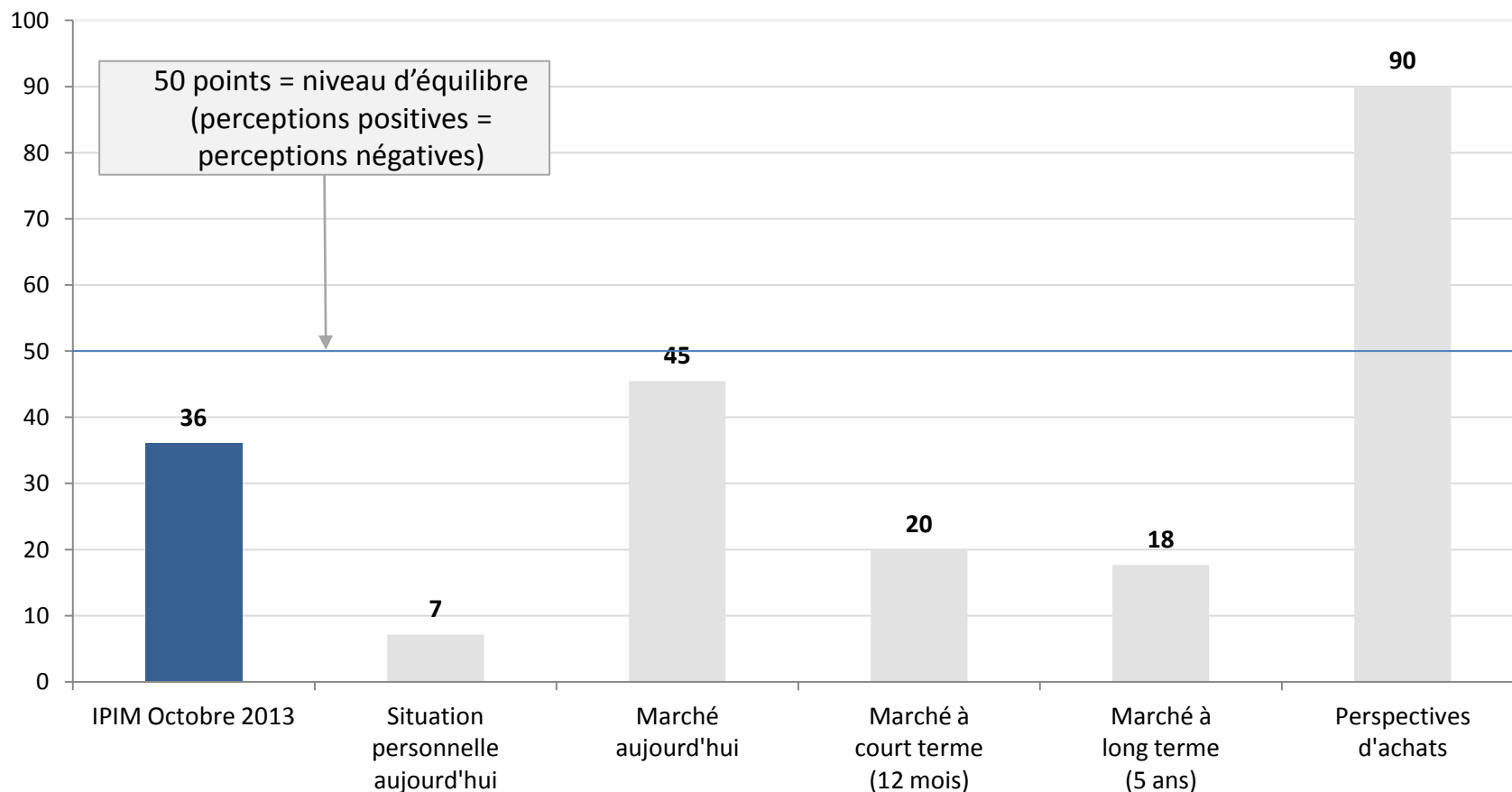
**Question complémentaire sur les prix**  
Dans votre commune, croyez-vous que les **prix immobiliers** vont augmenter les **12 prochains mois** ou baisser ?





Dans le Sud-Ouest, 2013 a été une bonne année mais le pessimisme demeure sur 2014 et les années suivantes

## Les 5 composantes de l'IPIM

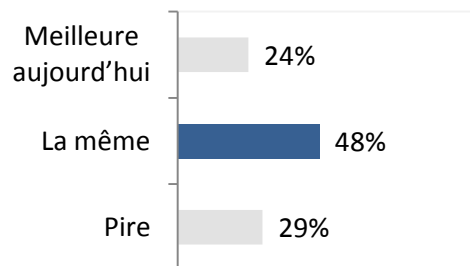




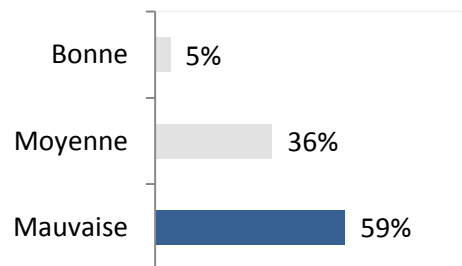
Dans le Sud-Ouest, 57% des agents immobiliers pensent que la situation financière des agents va se dégrader en 2014

## Les 5 questions de l'IPIM et la question complémentaire sur les prix

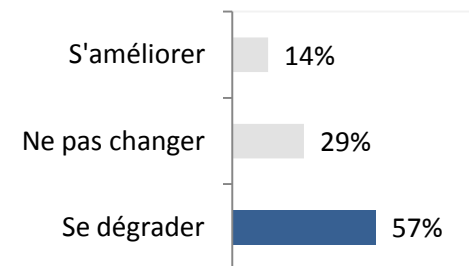
**1** Diriez-vous que la **situation** financière de **votre agence** immobilière est meilleure aujourd'hui ou pire qu'il y a 1 an ?



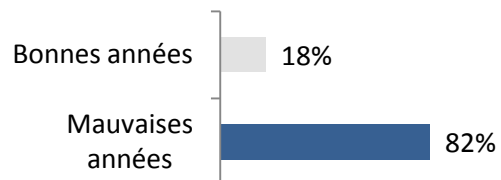
**2** Croyez-vous que la **situation** financière actuelle **des agents immobiliers** est en général bonne ou mauvaise ?



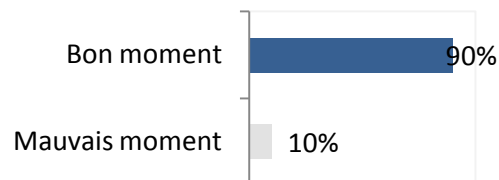
**3** Durant les **12 prochains mois**, diriez-vous que la situation financière des agents immobiliers va s'améliorer ou se dégrader ?



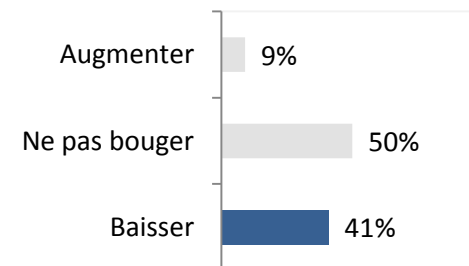
**4** Croyez-vous que l'activité des agents immobiliers sera bonne pendant les **5 prochaines années** ou qu'il y aura une période de crise immobilière ?



**5** Diriez-vous que nous sommes aujourd'hui dans un **bon moment** ou un **mauvais moment** pour que les gens achètent un bien immobilier ?



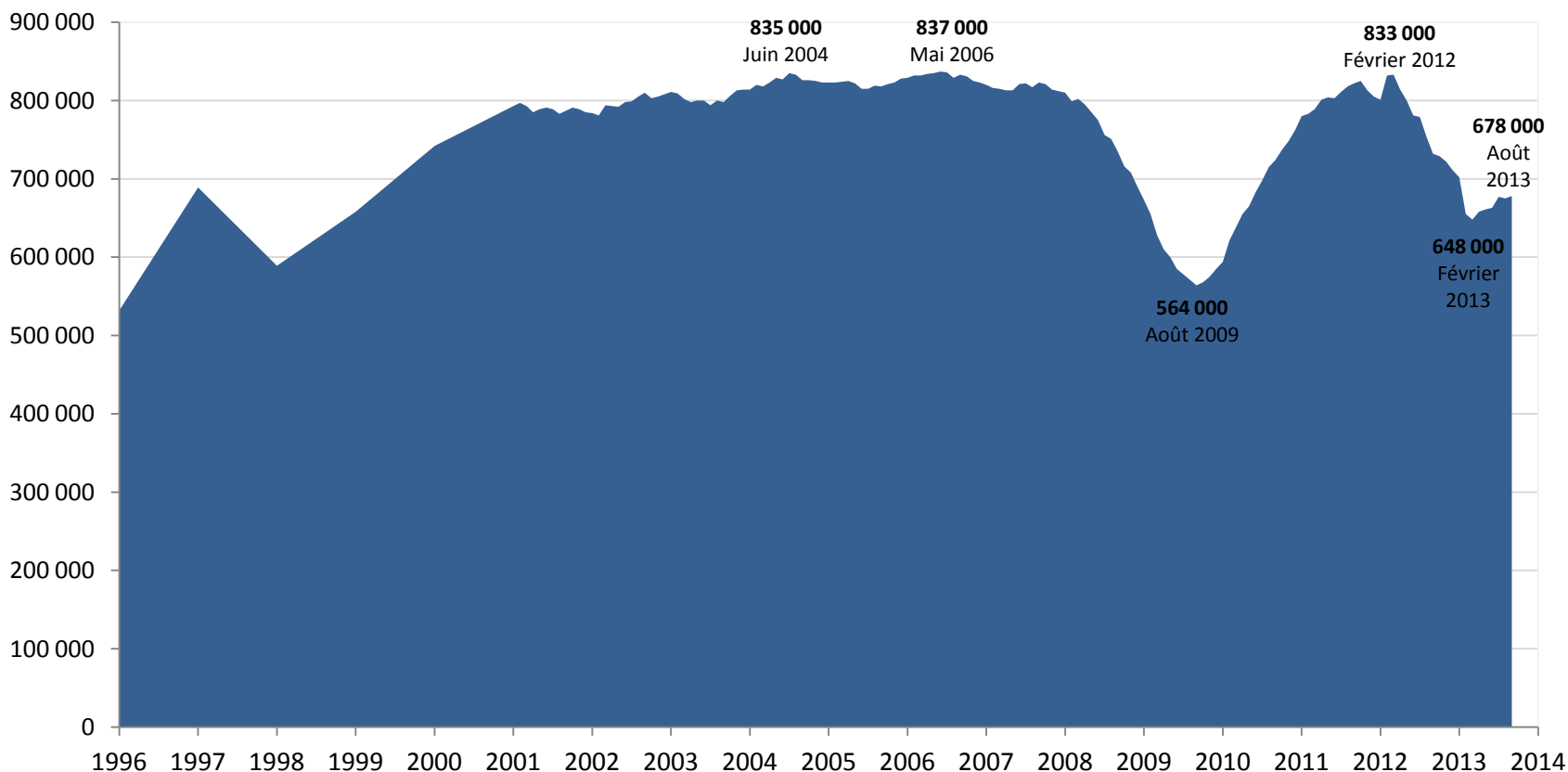
**Question complémentaire sur les prix**  
Dans votre commune, croyez-vous que les **prix immobiliers** vont augmenter les **12 prochains mois** ou baisser ?



## Les ventes de logements ont fortement baissé en 2012 et la reprise des ventes en 2013 reste molle

### Ventes de logements anciens en France cumulées sur les 12 derniers mois

Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

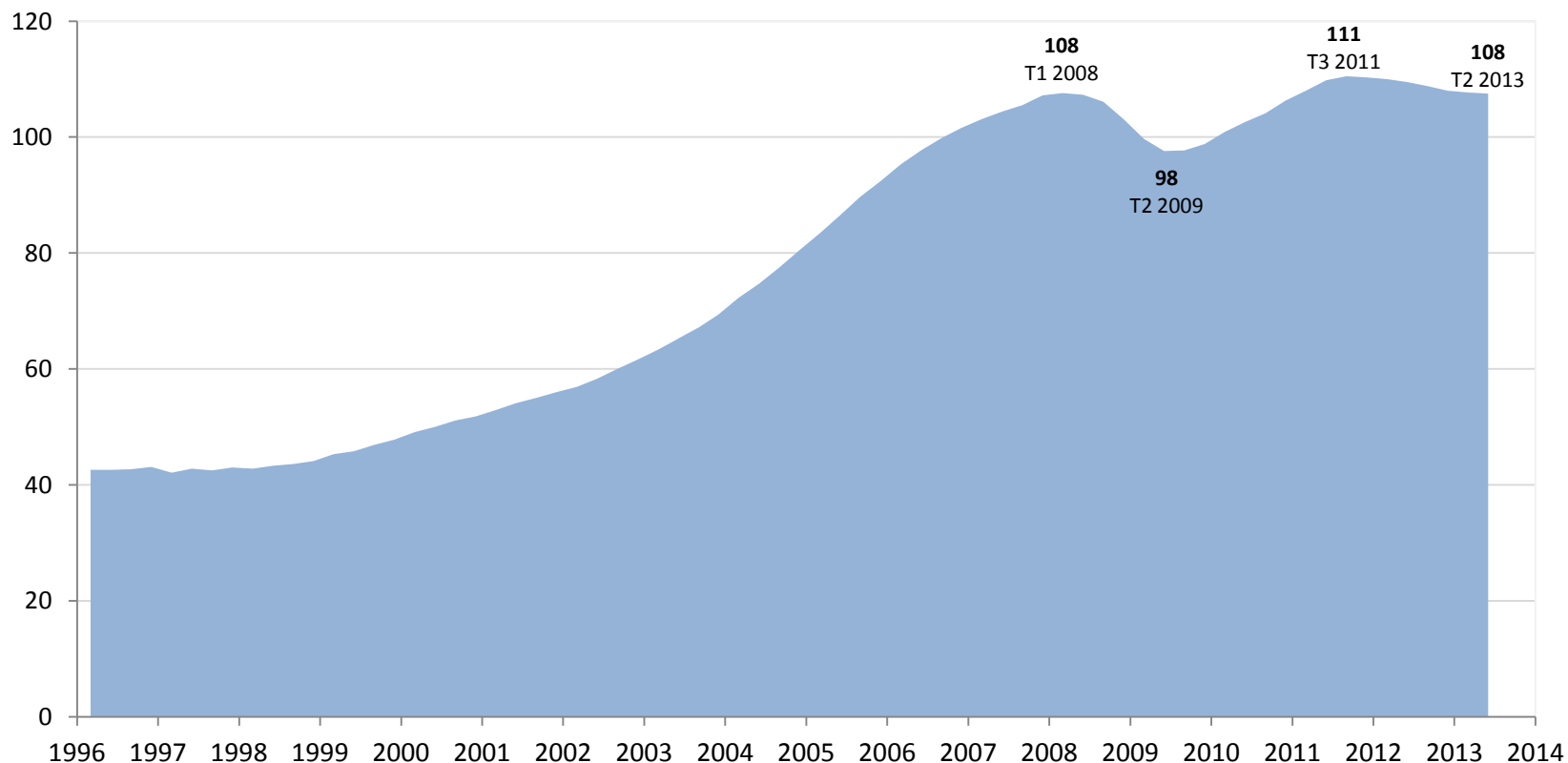


Note : la date prise en considération est celle de la signature de l'acte de vente notarié, qui est postérieur de 100 jours en moyenne à l'avant-contrat (promesse ou compromis de vente) et antérieur de 50 jours en moyenne à l'enregistrement par la conservation des hypothèques

# Les prix baissent très légèrement depuis 2011

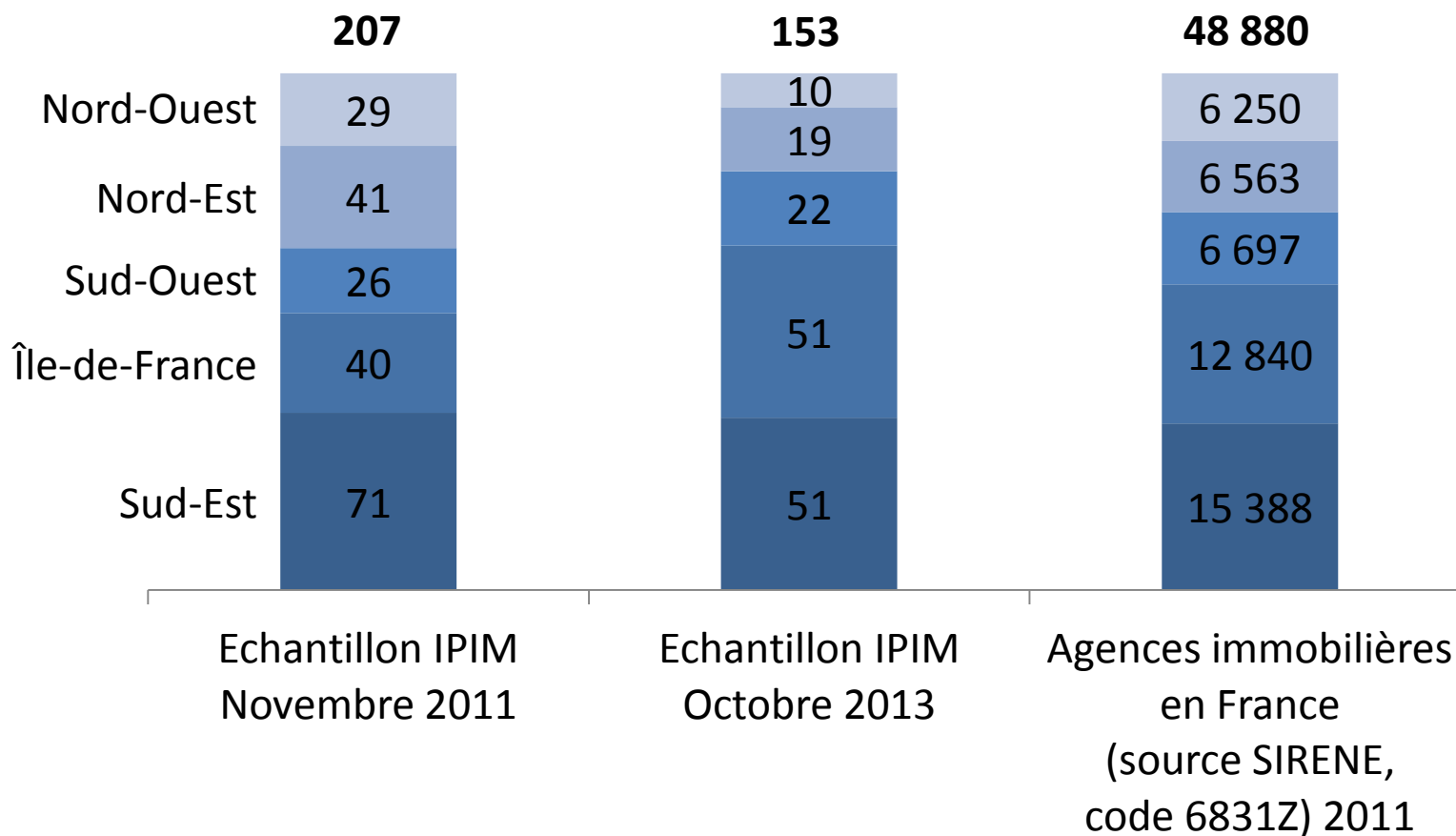
**Indice des prix des logements anciens en France - Base 100 au 1er trimestre 2010**

Sources : Insee, notaires d'Île-de-France, notaires de France



Note : les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens fournissent une mesure des évolutions de prix des logements anciens à qualité constante. Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et commission d'agence

153 agents immobiliers ont répondu au questionnaire répartis proportionnellement sur toute la France



# La méthodologie de calcul de l'IPIM est pratiquement identique à celle utilisée par l'Université de Michigan pour le calcul de l'Indice de confiance des consommateurs

La méthodologie suivante est utilisée pour calculer l'IPIM :

1. Pour chacune des 5 questions, les pourcentages de réponses « positives » et « négatives » sont calculés
2. Un sous-indice est calculé pour chacune des 5 questions selon la formule suivante :
  - Le pourcentage de réponses négatives est soustrait au pourcentage de réponses positives
  - On ajoute 100 au résultat (pour éviter que l'on ait un nombre négatif)
  - On divise le résultat par 2 (pour avoir un sous-indice qui varie entre un minimum de 0 point et un maximum de 100 points)

$$\text{Sous-indice} = [(\text{pourcentage de réponses positives} - \text{pourcentage de réponses négatives}) + 100] / 2$$

3. On additionne les 5 sous-indices et on divise par 5

$$\begin{aligned} \text{IPIM} = & (\text{sous-indice situation personnelle aujourd'hui} \\ & + \text{sous-indice marché aujourd'hui} \\ & + \text{sous-indice marché à court terme} \\ & + \text{sous-indice marché à long terme} \\ & + \text{sous-indice perspectives d'achats}) / 5 \end{aligned}$$

4. Les sous-indices des 5 zones géographiques (Île-de-France, Nord-Ouest, Sud-Ouest, Nord-Est et Sud-Est) correspondant aux zones des indicatifs téléphoniques 01, 02, 03, 04 et 05 ont été calculés selon la même méthodologie



## A propos de Kel Quartier

- Kel Quartier aide les acteurs immobiliers à **améliorer le référencement naturel (SEO) de leur site Internet et à mieux servir leurs clients** en affichant sur leur site Internet des **informations sur l'environnement et le quartier**
- Tous les blocs d'information suivants peuvent être mis sur votre site Internet en **moins d'1 heure** :
  - **Les points d'intérêts** sur une carte :
    - Les crèches, les écoles, les lycées, les supérettes, les supermarchés, les boulangeries, les boucheries, les marchés, les jardins et parcs, les équipements sportifs, les arrêts de bus, de métro et de train, les cinémas, les pharmacies, etc
  - Les **informations clés** autour d'une annonce :
    - Les taxes locales, les meilleurs collèges (en fonction du résultat au brevet), les meilleurs lycées (en fonction du résultat au baccalauréat), la population, le parc immobilier, l'ensoleillement, etc
  - Les **profils complets de quartier** :
    - Un descriptif de quartier, toutes les données sur le quartier et la ville, les actualités du quartier, des photos, les avis des habitants, etc

**Contact :**

Eduardo Larrain

[eduardo.larrain@KelQuartier.com](mailto:eduardo.larrain@KelQuartier.com)

06 82 81 92 16

## Quelques partenaires



**immobilier 2.0** *by Moobz*  
L'avenir de l'immobilier est ici

- Immobilier 2.0 est un blog communautaire pour les professionnels de l'immobilier qui s'intéressent aux nouvelles tendances du secteur.
- Aujourd'hui, internet, les nouvelles technologies ou encore les réseaux sociaux bousculent les métiers de l'immobilier. Notre objectif est donc de vous accompagner dans cette évolution perpétuelle en vous délivrant un regard neuf sur les technologies et les pratiques innovantes du secteur.
- [www.immobilier2.0-le-blog.com](http://www.immobilier2.0-le-blog.com)
- Contact : 07 81 97 19 74 (Florian Mas et Vincent Lecamus)

**immorox**  
VISITE LIVE INTERACTIVE

OFFRE EXCLUSIVE  
en partenariat avec  
**Bouygues**  
Telecom  
Entreprises

- Immorox propose aux agents immobiliers de mettre en scène en direct sur le net leurs appartements ou leurs maisons à vendre ou à louer en transformant leur smartphone en caméra live interactive ! Assistez gratuitement de n'importe où aux visites en direct et cessez les visites inutiles à répétition.
- [www.immorox.com](http://www.immorox.com)
- Contact : 06 98 25 92 27 (Nicolas Gaiardo)
- -10% avec le code promo « Kel Quartier »