



© Shutterstock/VOJTa Herout



**AT A GLANCE  
2023 T4**

## LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE UN MARCHÉ EN PROIE À DES VENTS VIOLENTS

 **869 000**

Transactions dans l'ancien

 **248 mois**

Durée moyenne d'emprunt

 **-2,2 %**

Pouvoir d'achat immobilier (vs moyenne)

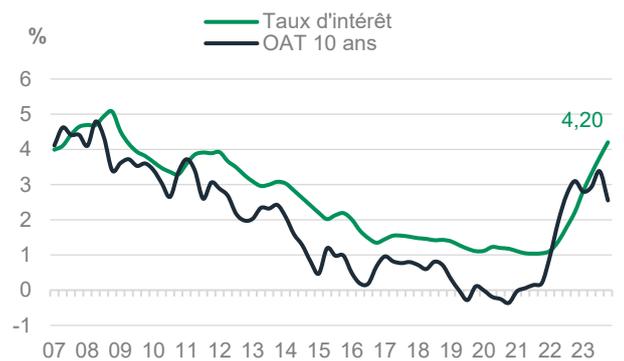
### NOUVEAU RECORD POUR LES TAUX D'EMPRUNT

La hausse du taux d'emprunt a continué de pénaliser le marché cette année, la capacité d'acquisition immobilière des ménages étant toujours aussi entravée.

Dans ce contexte, les taux de crédit immobilier ont donc atteint un nouveau record historique, pour s'établir à 4,20 % en moyenne au T4 2023.

Ainsi, en 2023, 167 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, un niveau en baisse de 40 % en un an. Par le passé, les ménages ont, en partie, compensé cette baisse du pouvoir d'achat immobilier par des durées d'emprunt plus longs. Ainsi, la durée d'emprunt s'établit, désormais en moyenne, à 248 mois (soit 20,7 ans) au T4 2023, un niveau historiquement élevé.

### Taux d'intérêt



Source: Crédit Logement / Banque de France

### UN VOLUME DE VENTE EN DEÇA DE LA MOYENNE DE LONG TERME

Au T4 2023 et sur 12 mois glissants, 869 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 22,1% sur un an.

Les ventes ont entamé une décline progressive depuis avril 2022. Fin 2023, le volume des ventes est passé en dessous de sa moyenne de long terme (881 000 ventes par an). La hausse des taux de crédit a considérablement réduit la capacité d'acquisition immobilière des ménages.

### Volume des ventes dans l'ancien

Nombre de logements (en milliers)



Source: CSEDD

## LA BAISSÉ DES PRIX SE CONFIRME

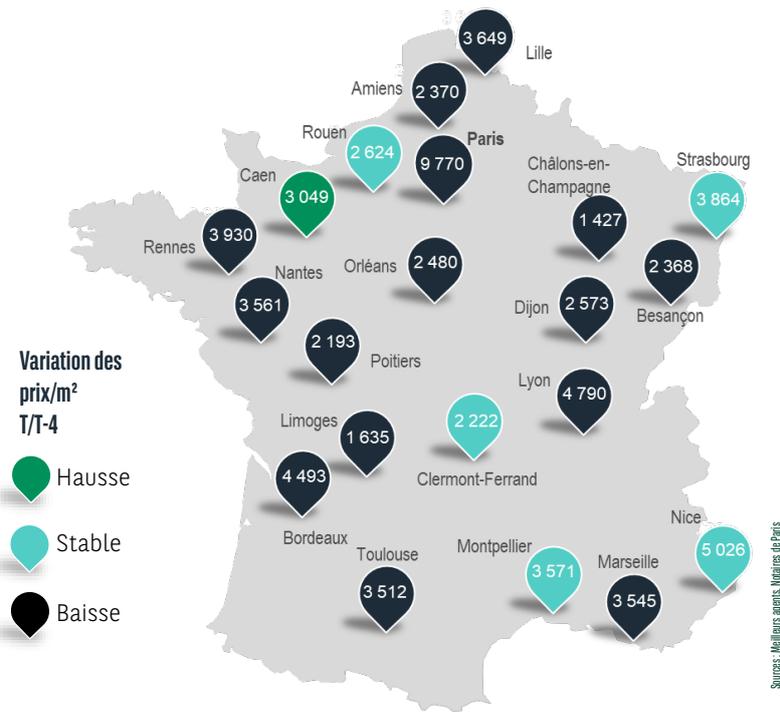
Selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une baisse moyenne des prix de -3,9 % pour l'ensemble des logements anciens en France d'une année à l'autre. Cette moyenne nationale est le résultat d'une évolution de -6,9 % en Île-de-France et de -2,9 % dans les régions.

L'évolution est plutôt hétérogène entre les marchés avec une majorité de villes qui connaissent une baisse de prix. Dans les grandes métropoles régionales (Lyon, Paris, Lille, Nantes, Rennes), les prix s'affichent en baisse sur un an, tandis qu'à Montpellier, Nice, ils se sont stabilisés.

Au T4 2023, les prix se sont fixés au-dessus de 3 000 €/m<sup>2</sup> dans 12 villes en France. Paris en tête (9 770 €/m<sup>2</sup>) suivie par Nice, Lyon, Bordeaux, Rennes, Strasbourg et Lille entre 5 000 €/m<sup>2</sup> et 3 600 €/m<sup>2</sup>. Au-dessus de 3 000 €/m<sup>2</sup>, on trouve aussi Montpellier, Nantes, Marseille, Toulouse et Caen.

Par ailleurs, à l'échelle nationale, sur cette même période, l'évolution des prix est encore à la baisse pour les maisons (-3,7%), et pour les appartements (-4,1%).

### Prix en France Euros par m<sup>2</sup>



#### Variation des prix/m<sup>2</sup> T/T-4

- Hausse
- Stable
- Baisse

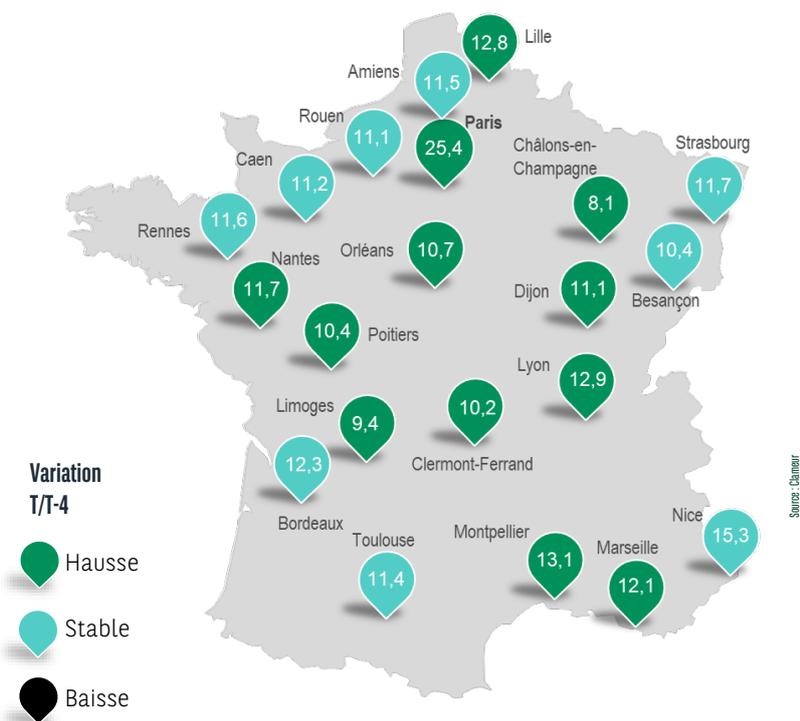


## HAUSSE DES LOYERS DANS DE NOMBREUSES VILLES

Entre 2000 et 2020, les loyers ont globalement augmenté en France. Paris, Nice, Montpellier, Lyon et Lille arrivent en tête. Si de nombreuses villes ont vu leur loyer augmenter, aucune ville n'a vu son loyer baisser.

Le marché de la location connaît une tension accrue depuis plusieurs mois, avec une offre toujours limitée, et une demande qui a augmenté du fait de la baisse de la capacité d'acquisition immobilière. En effet, les ménages qui renoncent à acheter en raison de la hausse des taux de crédit restent dans leur location plus longtemps, et le renouvellement du stock se réduit. En parallèle, la demande de logements reste soutenue par la croissance démographique et les décohabitations.

### Loyers en France Euros par m<sup>2</sup> par mois



#### Variation T/T-4

- Hausse
- Stable
- Baisse

## UN MACHÉ DE LA PROMOTION EN PLEIN MARASME

Au cours de l'année 2023, 373 100 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit une baisse de 24 % par rapport à l'an dernier. L'analyse des trimestres montre que, depuis le T4 2022, le marché est repassé sous la barre des 100 000 logements autorisés. À noter qu'il avait toujours dépassé ce seuil après la crise de la Covid-19.

Les mises en chantier se sont, elles aussi, réduites (-22 % vs fin 2022) avec près de 290 000 logements commencés. Le marché de la promotion immobilière souffre depuis plusieurs trimestres de la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt.

## LE NOMBRE DE RESERVATIONS AU PLUS BAS

Au T4 2023, le nombre de logements réservés a atteint 14 400 unités, soit une hausse de 11 % par rapport au trimestre précédent. Cette reprise, bien trop légère, n'aura pas été suffisante pour dresser un bilan positif de 2023. En effet, avec 64 500 logements sur l'ensemble de l'année, le volume des réservations est en baisse de 37% par rapport à l'an dernier. Il faut remonter aux années 2000 pour retrouver un tel volume cumulé sur douze mois.

Les mises en vente sont, quant à elles, en retrait de 31 % avec 72 400 actifs commercialisés sur 12 mois. En conséquence, l'encours total des logements proposés à la vente s'est établi à 116 200 logements en 2023, soit une augmentation de 6,3 % en un an. Cela représente l'équivalent de 25 mois de commercialisation.

Au T4 2023, le prix moyen des appartements neufs s'est fixé à 4 719 €/m².

Après la baisse du trimestre dernier, le prix est resté relativement stable ce trimestre comparé au trimestre dernier. Le prix moyen des maisons neuves s'est établi à 341 200 €, ce qui a représenté une baisse de 2,5 % sur 3 mois, et 1,9 % sur un an.

## BAISSE DE 52% DES VOLUMES INVESTIS POUR LE RÉSIDENTIEL EN BLOC

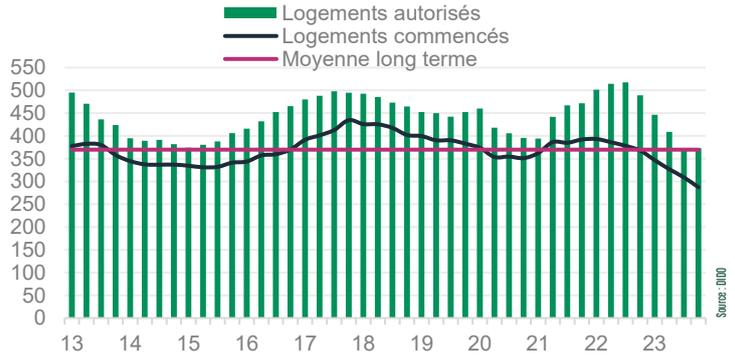
En 2023, le montant global investi en résidentiel et actifs dits « alternatifs » a atteint 2,8 milliards d'euros, un recul de 52% par rapport à l'an dernier.

En ce qui concerne l'investissement résidentiel « au sens strict », il a connu une baisse encore plus marquée sur la période (-62 % en un an). En effet, un peu moins de 1,7 milliard d'euros ont été investis sur ce segment, dont seulement 17 % de logements intermédiaires.

Les actifs dits « alternatifs » ont, quant à eux, totalisé environ 1,1 milliard d'euros, contre près de 1,3 milliard un an auparavant. Cependant, cette baisse est essentiellement dû à la moindre performance du résidentiel sénior puisque les montants investis en coliving et en résidence étudiant sont en hausses respectives de 33% et 49% d'une année à l'autre.

### Construction de logements en France

Nombre de Logements (milliers)



**373 100**

Permis de construire délivrés

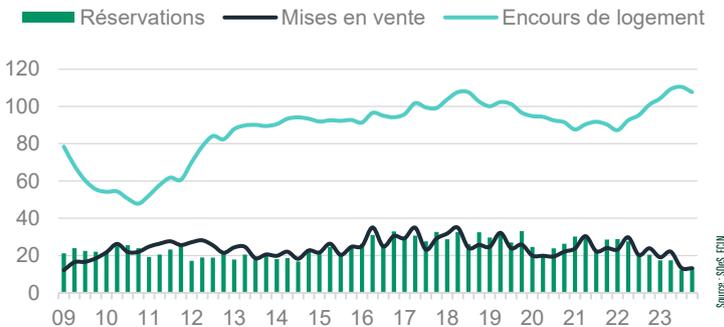


**287 100**

Mises en chantier

### Logements neufs en France

Nombre de logements (milliers)



**64 500**

Réservations

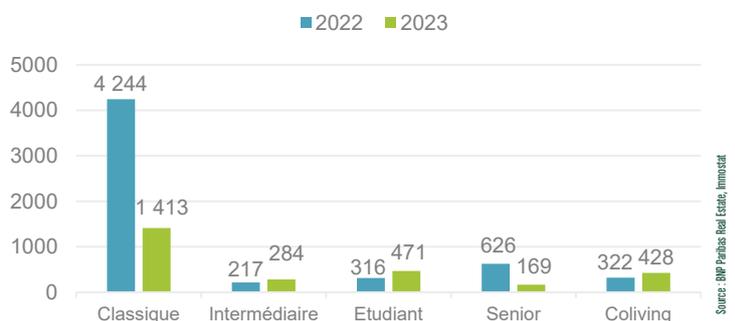


**-31%**

Mises en vente

### Montant investi par typologie

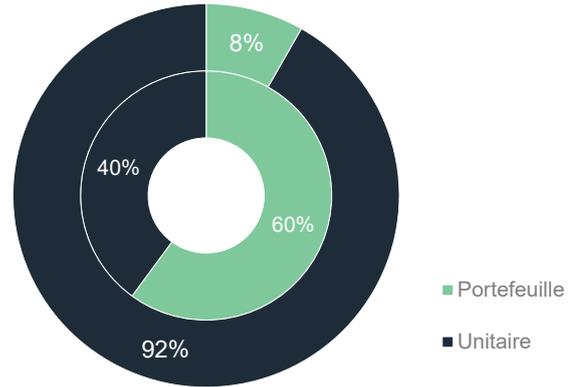
Millions d'euros



Montant investi en Résidentiel strict



Type de vente



LE MANQUE DE PORTEFEUILLES D'ENVERGURE A PÉNALISÉ LE MARCHÉ

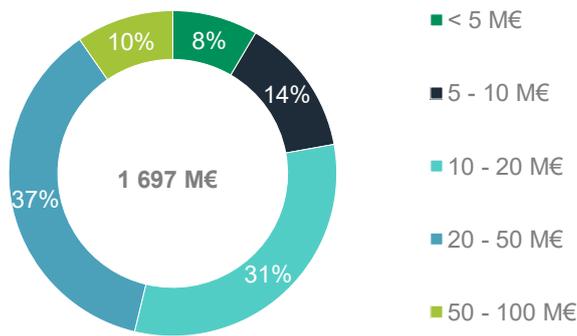
Sur les 1,7 milliard d'euros investis, en France, en immobilier résidentiel « au sens strict », les portefeuilles ont représenté 8% en 2023 contre 60% en 2022. Le manque de grand portefeuille aura donc nettement contribué à la moindre performance du marché au cours de l'année qui vient de s'écouler.

Pilier historique de l'activité, l'Ile-de-France aura, une nouvelle fois, porté l'activité avec 1,1 milliard d'euros investis en résidentiel sur ce territoire. Bordeaux arrive à la deuxième place (114 millions d'euros), suivi de Lyon (37 millions d'euros).

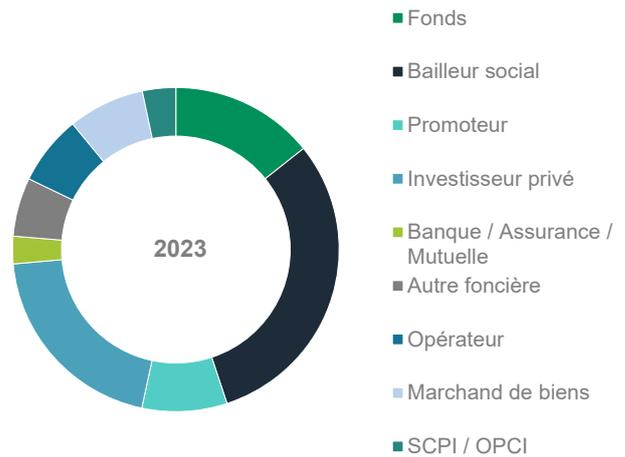
Le poids des VEFA a également diminué cette année. Ces opérations ont représenté 30 % des volumes échangés en 2023, contre plus de 50% ces trois dernières années.

Sur les 160 transactions réalisées en bloc en 2023, un peu moins des deux tiers ont concerné des deals inférieurs à 10 millions d'euros. On ne compte aucune transaction de plus de 100 millions d'euros en 2023, et seulement 2 de plus de 50 millions d'euros.

Volume d'investissement par tranche



Typologie des acquéreurs



PERSPECTIVES

À l'instar des autres marchés de l'investissement en immobilier d'entreprise, le marché du résidentiel aura connue une année 2023 particulièrement difficile. Malheureusement le logement devrait encore nager en eau trouble et au moins pour les six premiers mois de l'année 2024. En effet, alors que le marché du neuf est très nettement à l'arrêt suite notamment à la hausse des coûts de construction, au durcissement de certaines réglementations environnementales (comme la RE 2020 et le ZAN) qui entraînent en plus une rareté du foncier disponible, l'ensemble du marché a été très négativement impacté par la forte baisse de la demande de logements. En effet, d'une part les difficultés pour accéder aux crédits ont perduré tout au long de l'année et d'autre part certains dispositifs fiscaux incitatifs arrivent progressivement à leur fin (comme le Pinel qui devrait prendre fin d'ici à la fin de l'année par exemple). Néanmoins, une baisse très attendue des prix a commencé dans certaines grandes villes françaises mais celle-ci n'est pas encore généralisée.

Malgré tous ces points, le résidentiel demeure une classe d'actifs résiliente, bénéficiant de fondamentaux solides, dans un contexte de décohabitation et de nécessaire transformation de l'habitat aux enjeux climatiques. Il pourra donc compter sur ces atouts pour s'orienter de nouveau à la hausse dès que la conjoncture s'améliorera. De plus, il y a fort à parier que face à la tempête que traverse actuellement l'immobilier d'entreprise, les investisseurs vont de plus en plus privilégier des stratégies de diversification. Ils se positionneront ainsi, sans nul doute, en faveur de certains actifs résidentiels comme les logements de coliving, les résidences étudiantes ou encore des logements intermédiaires surtout si le gouvernement reste sur sa feuille de route actuelle.



## IMPLANTATIONS FRANCE

(mars 2024)

### ÎLE-DE-FRANCE

#### SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin  
CS 50280  
92650 Boulogne-Billancourt Cedex  
Tel. : +33 1 55 65 20 04

#### AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris  
40 rue Victor Hugo  
Bât 264 / 4ème étage  
93300 Aubervilliers  
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

#### ERAGNY

Immeuble Tennessee  
8 allée Rosa Luxembourg  
BP 30272 Eragny  
95615 Cergy Pontoise Cedex  
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

### RÉGIONS

#### AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf - Bât 33  
350, rue Jean René Guillibert  
Gauthier de la Lauzière  
Les Milles  
13290 Aix-en-Provence  
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

#### ANNECY

PAE Des Glaisins  
19, avenue du Pré-de-Challes  
74940 Annecy-le-Vieux  
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

#### BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer  
64200 Biarritz  
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

#### BORDEAUX

Immeuble Opus 33  
61-64, quai de Paludate  
33800 Bordeaux  
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

#### DIJON

Immeuble Le Richelieu  
10, boulevard Carnot  
21000 Dijon  
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

#### GRENOBLE

285 rue Lavoisier  
38330 Montbonnot  
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

#### LILLE

100, Tour de Lille  
Boulevard de Turin  
59777 Eurallille  
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

#### LYON

Silex 1  
15 rue des Cuirassiers  
69003 Lyon  
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

#### MARSEILLE

44, boulevard de Dunkerque  
CS11527-13235 Marseille  
Cedex 2  
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

#### METZ

WTC-Technopôle de Metz  
2, rue Augustin Fresnel  
57082 Metz cedex 3  
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

#### MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle  
26, allée Jules Milhau  
CS 89501  
34265 Montpellier Cedex 02  
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

#### MULHOUSE

Beverly Plaza  
15, rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

#### NANCY

Immeuble Quai Ouest  
35 avenue du XXème Corps  
54000 Nancy  
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

#### NANTES

14, mail Pablo Picasso  
BP 61611  
44016 Nantes Cedex 1  
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

#### NICE

Immeuble Phoenix -Arénas  
455, promenade des Anglais  
06285 Nice Cedex 3  
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

#### ORLÉANS

16, rue de la république  
45000 Orléans  
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

#### RENNES

Centre d'affaires Athéas  
11, rue Louis Kerautret-Botmel  
35000 Rennes  
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

#### ROUEN

Immeuble Europa  
101 Boulevard de l'Europe  
76100 Rouen  
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

#### STRASBOURG

Beverly Plaza  
15 rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

#### TOULOUSE

Immeuble Elipsys  
8/10 rue des 36 Ponts  
CS 84216  
31432 Toulouse Cedex  
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

#### TOURS

29, rue de la Milletière  
37100 Tours  
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

## CONTACTS

### RESEARCH FRANCE

**Guillaume JOLY**  
Directeur département France  
[guillaume.joly@realestate.bnpparibas](mailto:guillaume.joly@realestate.bnpparibas)

**Nora Jacintho**  
Analyste Immobilier  
[nora.jacintho@realestate.bnpparibas](mailto:nora.jacintho@realestate.bnpparibas)

### TRANSACTION

**Jean-Francois Morineau**  
Directeur Général délégué  
Tél. : +33 (0)6 72 93 45 77  
[jean-francois.morineau@bnpparibas.com](mailto:jean-francois.morineau@bnpparibas.com)

**Thomas Dutey-Harispé**  
Directeur Adjoint - Investissement Résidentiel  
Tél. : +33 (0)6 30 24 70 65  
[Thomas.dutey-harispé@bnpparibas.com](mailto:Thomas.dutey-harispé@bnpparibas.com)

### TRANSACTION

**Joan Sanchez**  
Directeur Adjoint- Investissement Résidentiel  
Tél. : +33 (0)6 20 10 15 79  
[joan.sanchez@bnpparibas.com](mailto:joan.sanchez@bnpparibas.com)

