



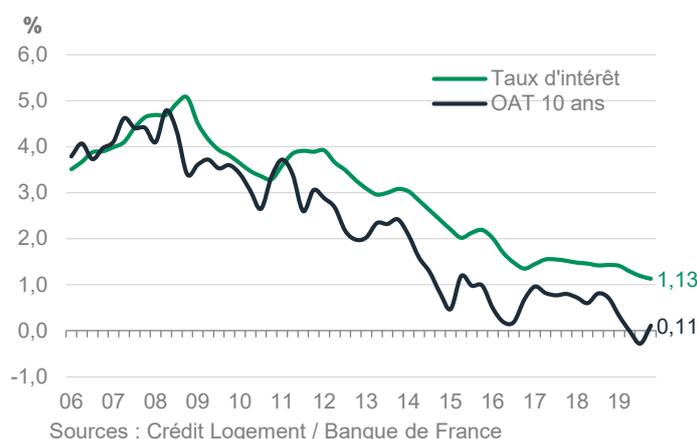
**AT A GLANCE
T4 2019**

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE

**LES PRIX AFFICHENT DE BELLES PERFORMANCES PORTÉS PAR UN
CONTEXTE DE TAUX BAS**

UN CONTEXTE DE TAUX BAS

En 2019, le marché du crédit continue d'offrir des conditions exceptionnelles de financement avec des taux toujours plus bas (1,13% en moyenne toutes durées confondues) et des durées qui ne cessent de s'allonger, 228,9 mois en moyenne (stable depuis le début de l'année). Les coûts bas du crédit couplés à la croissance du revenu disponible des ménages, contribuent à solvabiliser la demande des ménages qui voient leur pouvoir d'achat augmenter de +21% comparé à la moyenne de long terme (1985-2019). Le marché résidentiel reste abordable avec des fondamentaux sains.



1,13%

TAUX MOYEN



228,9 mois

DURÉE MOYENNE



+21%

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

RECORD DU VOLUME DE TRANSACTIONS ANCIEN

Dans ces conditions, la pierre devient toujours plus attractive aux yeux des Français, en quête de constitution d'un patrimoine immobilier. Par ailleurs, le projet de réforme des retraites renforce ce phénomène avec la nécessité d'un complément de revenu futur.

Au total, 1 068 000 transactions dans l'ancien ont été effectuées en 2019 soit +10,7% par rapport à l'an passé et +35% par rapport à la moyenne décennale.



1,068M

TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN



+10,7%

SUR 1 AN



+35%

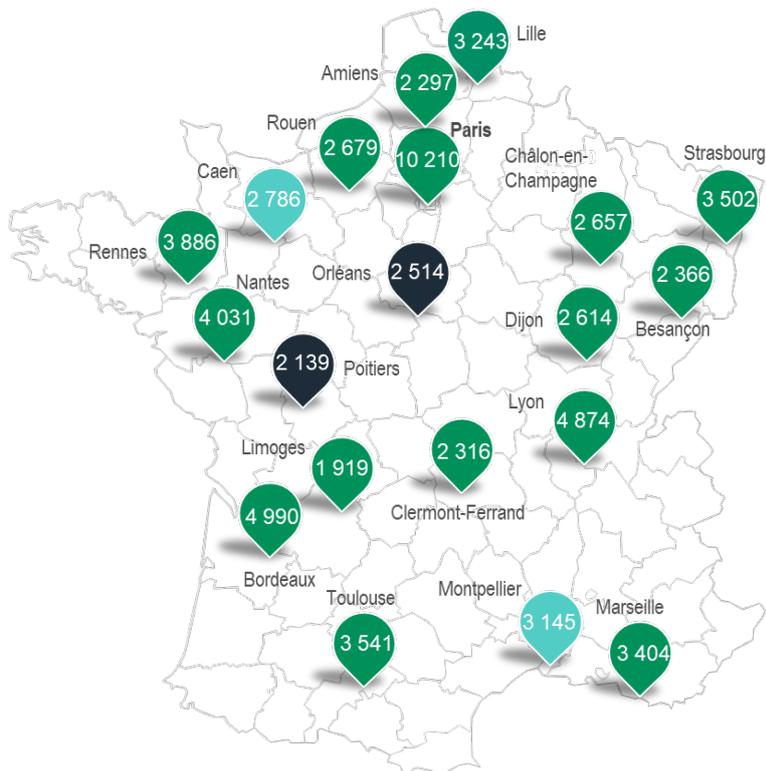
PAR RAPPORT A LA MOYENNE 10 ANS

UNE PROGRESSION DES PRIX QUI S'ACCÉLÈRE

Les prix aussi montrent un bel engouement avec de belles performances en 2019. On observe une hausse de +3,7% en France métropolitaine, +3,6% en régions et +3,9% en Ile-de-France.

Les prix atteignent des records avec 10 210€/m² à Paris, autour de 5 000€/m² à Bordeaux et Lyon et désormais 4 000€/m² à Nantes. Sur un an, on enregistre une croissance de +6,6% à Paris, +7,9% à Toulouse, +11,4% à Lyon, +13,6% à Nantes et autour de +15% à Marseille et Rennes.

Ces territoires connaissent une attractivité toute particulière avec une croissance importante de leur population et des revenus en forte augmentation grâce notamment à deux facteurs : la baisse du taux de chômage et la hausse des créations d'emplois. Cette tendance s'inscrit dans un phénomène plus large, celui de la réduction du temps de trajet entre les métropoles et Paris, le développement du télétravail mais également un marché de bureau plus abordable en régions.



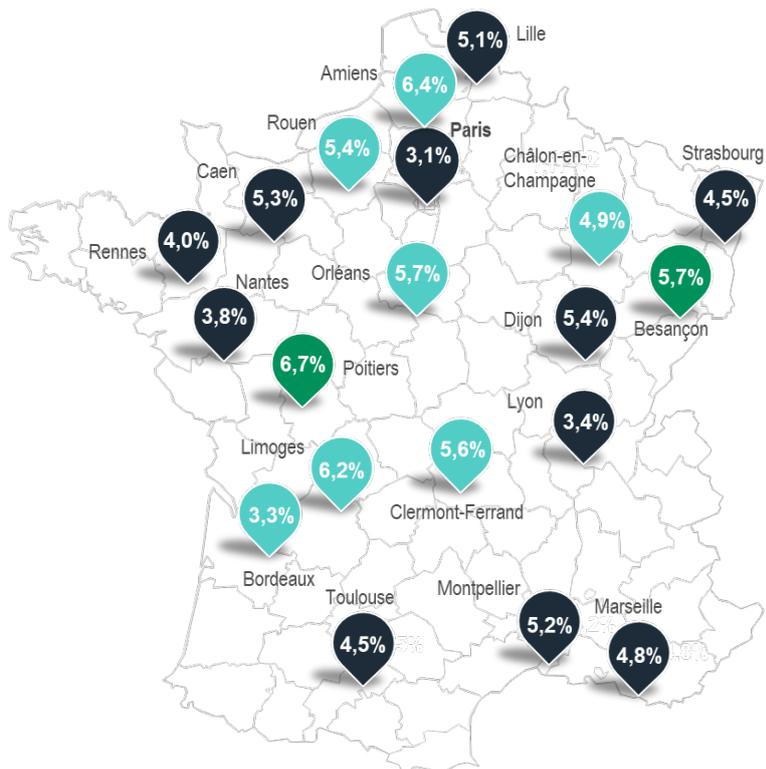
LA COMPRÉSSION DES TAUX SE POURSUIT

L'environnement de taux bas entraîne une augmentation importante des valeurs vénales qui se traduit par une baisse des taux de rendements qui atteignent des niveaux plancher.

Ces derniers atteignent 3,1% à Paris, 3,3% à Bordeaux et 3,4% à Lyon. A Nantes et Rennes, ils atteignent de nouveaux points bas à respectivement 3,8% et 4,0%.

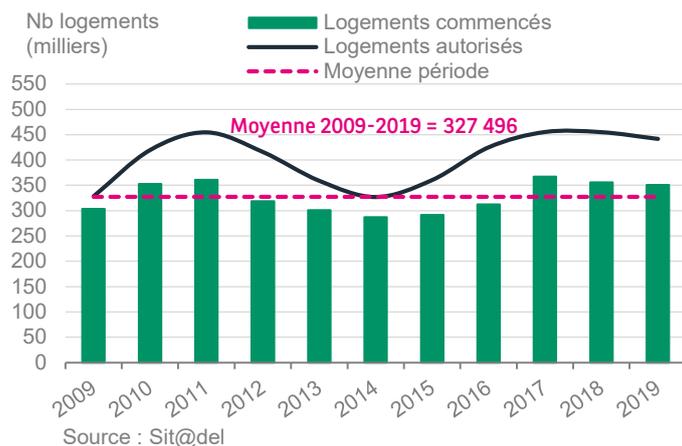
Dans les autres métropoles les taux de rendements sont compris entre 4,5% et 6,0%. Poitiers, Limoges et Amiens font figure d'exception avec des taux supérieurs à 6,0%.

Egalement, la baisse de l'OAT 10 ans à 0,11% en moyenne au T4 2019 permet à la prime de risque de l'immobilier de se reconstituer. Par ailleurs, la classe d'actif résidentiel devient relativement plus attractive qu'auparavant, avec notamment une réduction forte de l'écart avec la classe d'actif des bureaux, pour une volatilité inférieure.



UN MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION EN REPLI

Malgré une demande toujours plus forte pour les logements neufs, le marché de la construction accuse un repli de -3,0% dans la délivrance de permis de construire et de -1,4% dans le nombre de mises en chantier par rapport à l'année précédente. Les logements collectifs et les résidences marquent le recul avec des baisses respectives de -8,0% et -18,0% des mises en chantier. Au total, 441 900 permis de construire ont été délivrés et 351 600 logements ont été mis en chantier en 2019. C'est la seconde année consécutive que le marché de la construction est en repli. Cela s'explique par 3 facteurs : la hausse des coûts de construction, soit +2,5% depuis le début de l'année (T3 2019), la réticence des collectivités locales à l'approche des élections municipales (mars 2020) et la difficulté des entreprises du secteur du BTP à absorber la demande.



 **441 900**

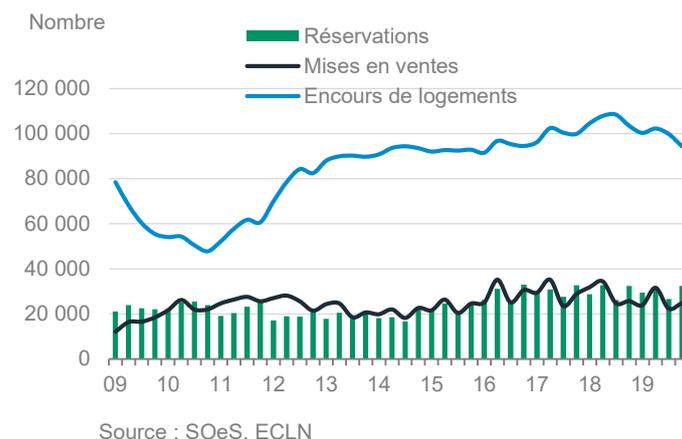
PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS

 **351 500**

MISES EN CHANTIER

MANQUE D'OFFRE ET D'INVESTISSEMENT

Le marché du neuf à toujours la côte avec 129 547 réservations enregistrées en 2019, un résultat stable par rapport à l'année 2018. En revanche, les mises en ventes accusent un recul sévère de -13,0% imputant le stock disponible à la fin de l'année de moins 10 500 logements. L'encours disponible est donc de 102 106 logements à la fin de l'année ce qui représente l'équivalent d'un peu moins de 3 trimestres de disponibilité. Cette friction entre l'offre et la demande crée alors une pression à la hausse sur les prix qui atteignent en moyenne 4 304€/m² pour les appartements neufs soit +4,0% en un an et 283 830€/lot pour les maisons neuves soit +3,2% comparée à 2018.



 **129 547**

RÉSERVATIONS

 **-13,0%**

MISES EN VENTE

Perspectives 2020

Les perspectives 2020 pour l'immobilier résidentiel restent plutôt bonnes même si l'on devrait observer une accalmie quant au nombre de transactions et la croissance des prix. En effet, l'avertissement du Haut Conseil de Sécurité Financière aux banques quant aux taux d'endettement supérieurs à 33% ainsi que les durées supérieures à 25 ans devrait exclure les plus vulnérables du marché du financement et donc ralentir la production de crédit. Également, le taux d'usure des banques, en retard de 3 mois, contribue à exclure une partie des potentiels acquéreurs en période de taux qui stagne. Aussi, nombreuses sont les banques à avoir changé le calcul de l'endettement des investisseurs en passant d'une méthode dite « différentielle » à une méthode dite « classique » durcissant ainsi les conditions d'octroi de crédit. En revanche, la politique monétaire de la banque centrale continuera à être accommodante avec notamment des taux directeurs toujours nuls et une politique de rachat de dettes. Les taux de dépôt sont fixés à -0,5% alors que les taux d'intérêt appliqués aux LTRO seront compris entre -0,25 et -0,75% afin de soutenir l'octroi de prêts aux ménages et aux entreprises. Pour finir, il est encore trop tôt pour quantifier l'impact du coronavirus sur l'immobilier résidentiel mais ce dernier devrait geler toutes transactions jusqu'à la fin du premier semestre.

6 MÉTIERS en Europe

Une vision à 360°

Contacts

Métiers

PROMOTION IMMOBILIER RESIDENTIEL

Olivier BOKOBZA
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 55 65 28 47
olivier.bokobza@bnpparibas.com

REAL ESTATE OCCUPIER SOLUTIONS

Sylvain HASSE
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 24
sylvain.hasse@realestate.bnpparibas

EXPERTISE

Jean-Claude DUBOIS
Directeur du Développement
Tél. : +33 (0)1 55 65 27 33
jean-claude.dubois@realestate.bnpparibas

PROPERTY MANAGEMENT

Csongor CSUKAS
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 55 65 27 00
csongor.csukas@realestate.bnpparibas

INVESTMENT MANAGEMENT

Sigrig DUHAMEL
Présidente du Directoire
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 44
sigrig.duhamel@realestate.bnpparibas

TRANSACTION

Laurent BOUCHER
Président Directeur Général
Advisory France
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 35
laurent.boucher@realestate.bnpparibas

Résidentiel

TRANSACTION-ANCIEN

Jean-François MORINEAU
Directeur Général délégué
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 69
jean-francois.morineau@bnpparibas.com

Dominique BONETTI
Directeur commercial vente en bloc
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 06
dominique.bonetti@bnpparibas.com

David MOLHO
Directeur commercial vente lot par lot
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 57
david.molho@bnpparibas.com

TRANSACTION-Neuf

Julien JAMOT
Directeur commercial et marketing France
Tél. : +33 (0)1 55 65 29 97
julien.jamot@bnpparibas.com

Paul GIBEAUD
Directeur consulting Paris Ile-de-France
Tél. : +33 (0)1 55 65 22 22
paul.gibeaud@bnpparibas.com

Stéphane GAUX
Directeur promotion immobilière Régions
Tél. : +33 (0)1 55 65 25 48
stephane.gaux@bnpparibas.com

Research

Guillaume JOLY
Directeur département France
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 13
guillaume.joly@bnpparibas.com

Alexis POURCELOT
Chargé d'études Résidentiel
Tél. : +33 (0)1 47 59 28 24
alexis.pourcelot@bnpparibas.com



TOUTE L'ACTUALITÉ
DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
OÙ QUE VOUS SOYEZ



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS



BNP Paribas Real Estate: Simplified joint stock company with capital of €383,071,696 - 692 012
180 RCS Nanterre - Code NAF 7010 Z - CE identification number FR 666 920 121 80
Headquarters: 167, Quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy Les Moulineaux Cedex

BNP Paribas Real Estate is part of the BNP Paribas Banking Group - February 2019

PROMOTION | TRANSACTION | INVESTMENT MANAGEMENT | PROPERTY MANAGEMENT | EXPERTISE | CONSEIL



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change