



**AT A GLANCE  
T4 2020**

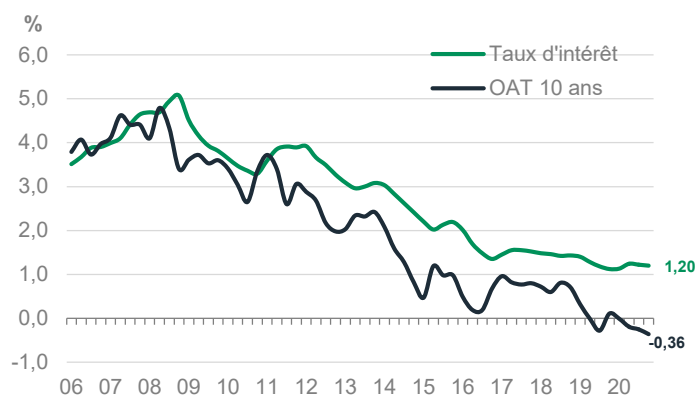
**LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE**

L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL, UNE CLASSE D'ACTIF PÉRENNE ET RÉSILIENTE

**UN CONTEXTE DE TAUX BAS**

En 2020, le marché du crédit continue d'offrir des conditions exceptionnelles de financement avec des taux toujours bas (1,20% en moyenne toutes durées confondues). Par ailleurs, les durées d'emprunt ne cessent de s'allonger atteignant un plus haut historique de 232,9 mois en moyenne (soit 19,4 ans). Les conditions exceptionnelles sur le marché du financement et la progression des revenus de 1,1% en 2020 contribuent à solvabiliser la demande des ménages. Le pouvoir d'achat immobilier est toujours très bien orienté, soit +18,6% au-dessus de sa moyenne de long terme (1985-2020) contribuant à soutenir la demande immobilière des ménages sur le court-terme.

**Taux d'intérêt**



Sources : Crédit Logement / Banque de France



**1,20%**

TAUX MOYEN



**232,9 mois**

DURÉE MOYENNE



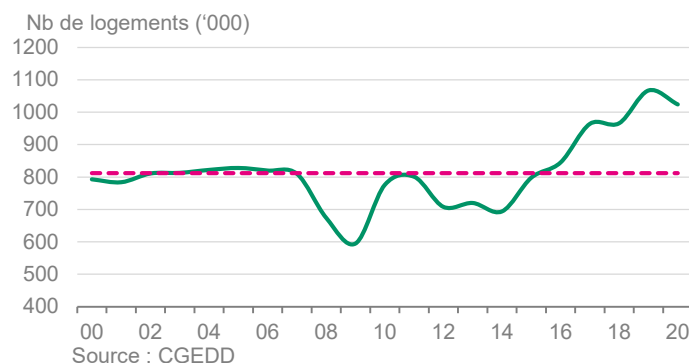
**+18,6%**

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

**CONTRACTION DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN**

L'année 2020 se hisse à la deuxième place du podium, derrière l'année 2019, avec 1 024 000 logements anciens vendus en France. Si les mesures sanitaires ont empêché un grand nombre de transactions de se réaliser pendant le 1er confinement, le 3ème trimestre a connu un rebond extraordinaire de l'activité avec finalement des transactions qui ont été reportées plutôt qu'annulées. L'immobilier continue de jouer son rôle de valeur refuge alors que l'économie connaît l'un de ses plus grands ralentissements.

**Volume de ventes dans l'ancien**



Source : CGEDD



**1 024 M**

TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN



**-4,0%**

SUR 1 AN GLISSANT



**+26%**

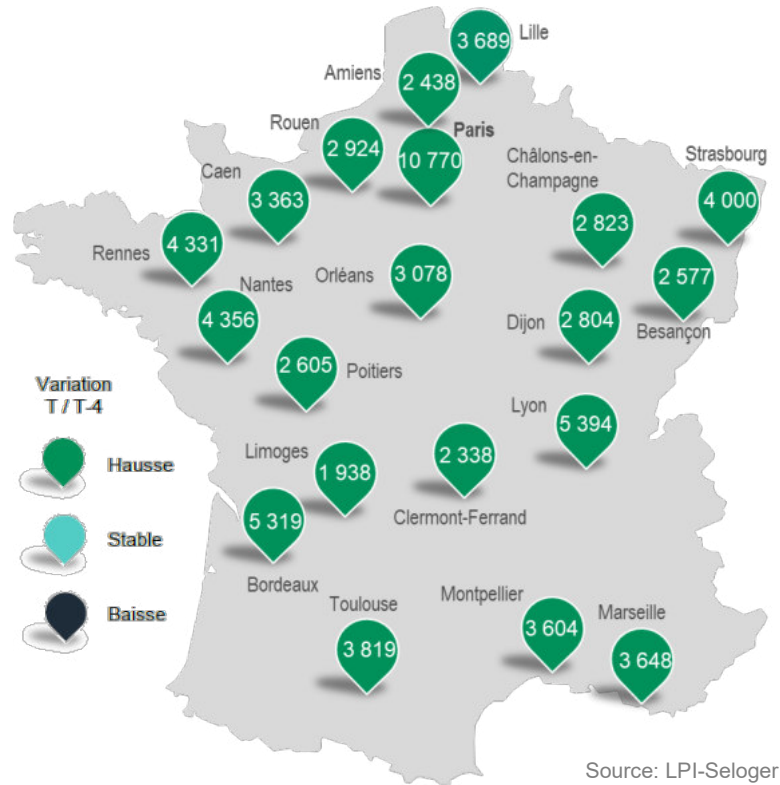
PAR RAPPORT A LA MOYENNE 10 ANS

**DES PRIX TOUJOURS EN HAUSSE EN 2020**

Les prix des logements anciens poursuivent leur progression avec une hausse qui s'accélère en 2020. On observe une croissance de +6,4% en France métropolitaine, +6,5% en régions et +6,4% en Île-de-France.

Les prix atteignent des records avec 5 394€/m<sup>2</sup> à Lyon, 5 319€/m<sup>2</sup> à Bordeaux et désormais des prix supérieurs à 4 000€/m<sup>2</sup> à Nantes, Rennes et Strasbourg. Sur un an, on enregistre une croissance de +5,3% à Paris, +14,2% à Lyon, +12,6% à Rennes, +10,7% à Nantes, +9,1% à Marseille et +8,9% à Montpellier.

Ces territoires connaissent une attractivité toute particulière avec d'importantes concentrations d'emplois, une forte croissance de la population et des revenus. Néanmoins, la croissance des prix commence à se tarir sur les 3 derniers mois de l'année avec parfois un léger ajustement à la baisse des valeurs.



Source: LPI-Seloger



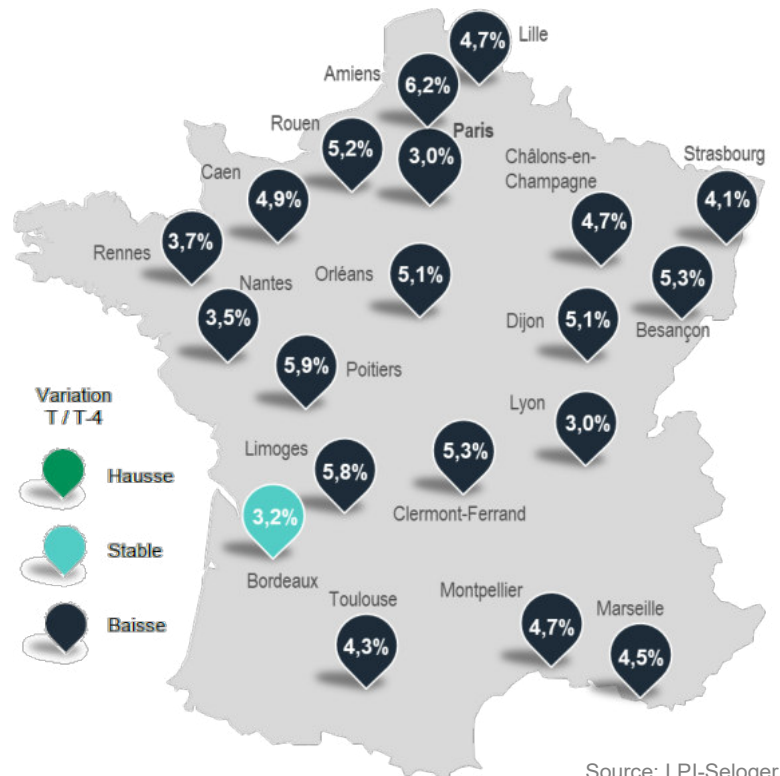
**LA COMPRÉSSION DES TAUX SE POURSUIT**

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

Ces derniers affichent 3,0% à Paris et Lyon et 3,2% à Bordeaux. À Nantes et Rennes, ils atteignent de nouveaux points bas, à respectivement 3,5% et 3,7%.

Dans les autres métropoles, les taux de rendement sont compris entre 4,0% et 6,0%. Amiens faisant figure d'exception avec encore un taux de rendement locatif supérieur à 6,0%.

La baisse de l'OAT 10 ans, à -0,36% en moyenne au T4 2020, permet à la prime de risque immobilière 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 moindre. Dans le contexte actuel, on constate une forte appétence de la part des investisseurs institutionnels pour cette classe d'actif résiliente.

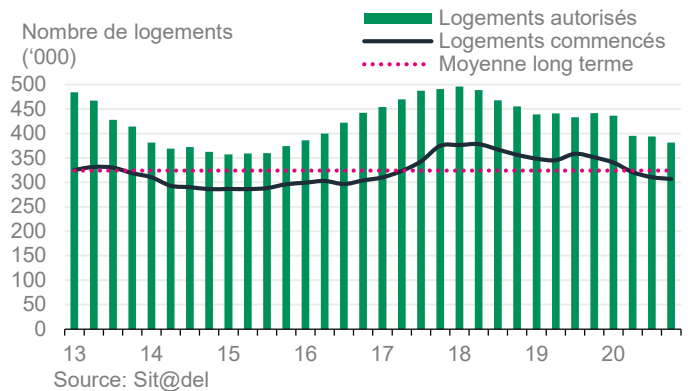


Source: LPI-Seloger

## UN MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION A LA PEINE

Le marché de la construction en France est en repli depuis 2018. Sur les 12 derniers mois, 381 293 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de -13,7% par rapport à la même période l'année passée. Les mises en chantier sont en baisse de -12,6% avec 306 763 logements commencés. La crise sanitaire a pour effet de prononcer un peu plus la décroissance du marché déjà entamée depuis trois ans. Néanmoins, d'autres facteurs peuvent être avancés pour expliquer ce ralentissement. C'est le cas par exemple de la rareté du foncier, l'année électorale au niveau local ou encore l'augmentation des coûts de construction et du nombre de recours.

### Construction de logements en France



**381 293**

PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS



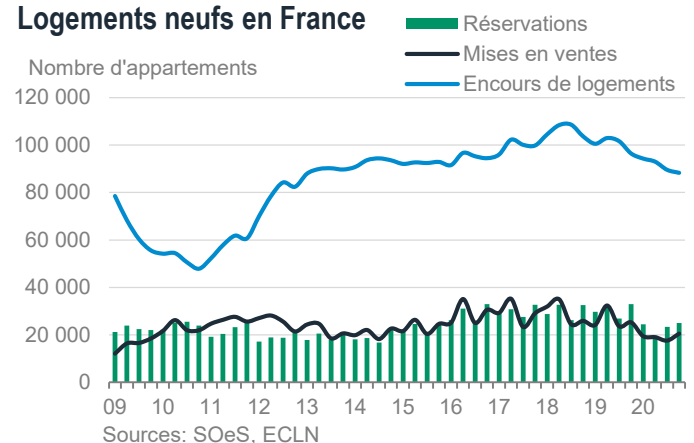
**306 763**

MISES EN CHANTIER

## MANQUE D'OFFRE ET D'INVESTISSEMENT

Sur les 12 derniers mois, on comptabilise 99 515 réservations, soit un résultat en baisse de -24% par rapport à l'année précédente. Dans le cas des mises en vente, la baisse est de -23% avec au total 113 441 logements commercialisés en 2020. L'encours disponible continue de baisser sous le seuil des 100 000 logements, avec 94 825 logements disponibles. Cela représente près de 11,7 mois de commercialisation sur un volume de réservations équivalent au 12 derniers mois glissants. Cette friction entre l'offre et la demande a pour conséquence une pression à la hausse sur les prix qui atteignent en moyenne 4 330€/m<sup>2</sup> pour les appartements neufs soit +0,6% en un an et 294 582€/lot pour les maisons neuves soit +4,8% comparé au T4 2019.

### Logements neufs en France



**99 515**

RÉSERVATIONS



**-23%**

MISES EN VENTE

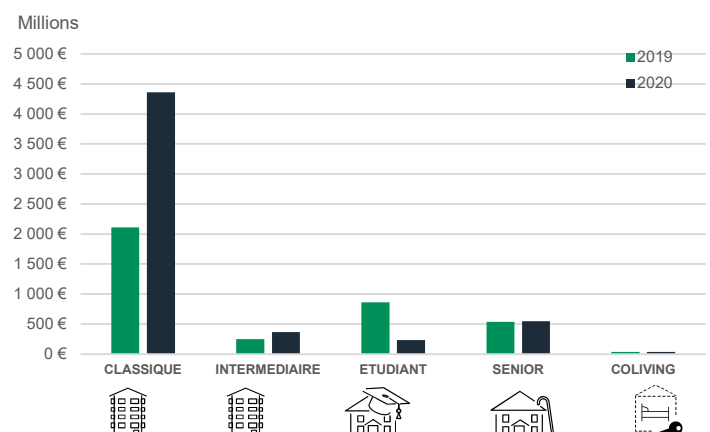
## UNE ANNÉE RECORD SUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENTIEL

En 2020, le montant global investi en résidentiel et actifs dit « alternatifs » est de 5,5 milliards d'euros, soit une hausse de +41% comparée à 2019. Un record pour le marché résidentiel.

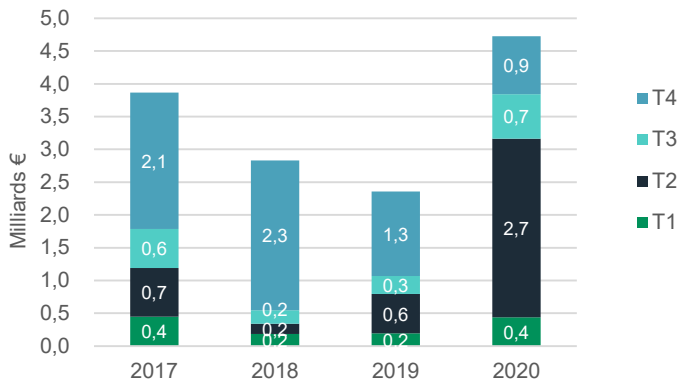
L'investissement dans le résidentiel au sens strict est en hausse de 92%, comptabilisant 4,7 milliards d'euros investis.

Les actifs dit « alternatifs » ont totalisé près de 815 millions d'euros soit 43% de moins que l'année passée. Les résidences « seniors » tirent leur épingle du jeu avec 550 millions d'euros investis. Les résidences étudiantes comptabilisent, quant à elles, 232 millions d'euros.

### Montant investi par typologie

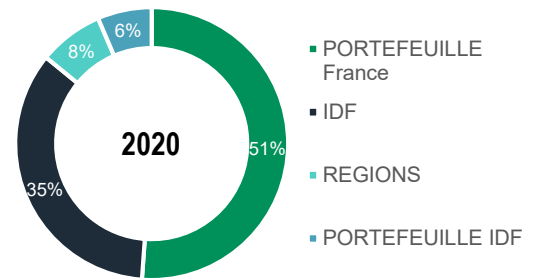


Montant investi en résidentiel



Sources: BNP Paribas Real Estate, Immostat

Répartition géographique



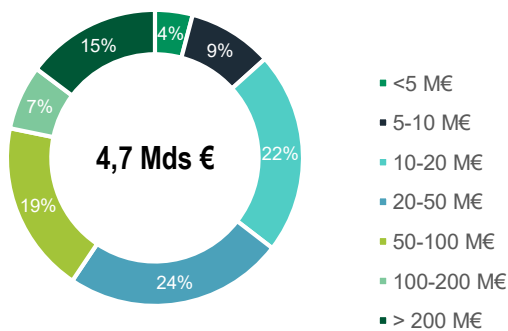
Sources: BNP Paribas Real Estate, Immostat

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL EN FORTE PROGRESSION

En 2020, 4,7 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier résidentiel « au sens strict » (excluant les actifs alternatifs) en France. Cette année a été portée par de nombreux portefeuilles. Ils représentent 57% du montant investi contre seulement 24% en 2019.

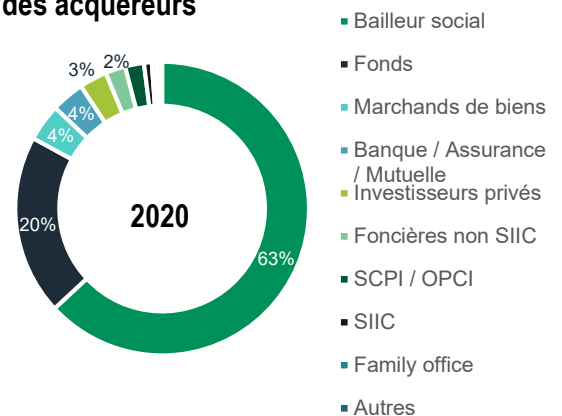
Par ailleurs, cette année les actifs neufs ont été particulièrement plébiscités puisque qu'ils représentent 70% du volume investi vs 35% l'année passée. La constitution d'un patrimoine résidentiel passera par l'achat d'actifs neufs auprès des promoteurs.

Volume d'investissement par tranche



Sources: BNP Paribas Real Estate, Immostat

Typologie des acquéreurs



Sources: BNP Paribas Real Estate, Immostat

Au total, en 2020, 185 transactions en bloc ont été réalisées. Même si les portefeuilles ont eu un impact considérable sur le volume investi, lorsqu'on regarde le marché, les transactions de moins de 20 millions d'euros représentent 80% des transactions.

Le plan de relance de CDC habitat compte pour un peu plus de 50% du volume avec environ 2,5 milliards d'euros investis. En deuxième position, les fonds comptabilisent 20% du volume investi avec plus de 800 millions d'euros investis.

Perspectives

Le plan de relance du gouvernement se conjugue à la politique monétaire non conventionnelle de la BCE pour soutenir l'activité économique et préserver l'emploi ainsi que le revenu des ménages. Par ailleurs, le programme « Pandemic Emergency Purchase Program » de la BCE, concernant le rachat de titres obligataires pour 1 850 milliards d'euros, devrait permettre de maintenir des taux durablement bas. Néanmoins, la période reste incertaine. La confiance des ménages atteint un point bas (91 points en février 2021) comparable à la période de la crise des gilets jaunes. Le facteur psychologique n'est pas à négliger car on observe de plus en plus un attentisme des acheteurs de « résidence principale » et un léger allongement de la durée des biens mis en vente sur le marché. L'immobilier résidentiel présente une double valeur d'usage, la première est celle d'être un lieu de vie alors que la deuxième est celle d'y télétravailler ponctuellement. Fort d'une valeur d'usage augmentée par la crise sanitaire, l'immobilier résidentiel devrait montrer une résilience certaine avec néanmoins une plus forte discrimination sur la typologie des appartements et leur localisation.



# IMPLANTATIONS

(Avril 2021)

## SIÈGE SOCIAL

167, quai de la Bataille de  
Stalingrad  
92867 Issy les Moulineaux Cedex  
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

## ÎLE-DE-FRANCE

### 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 Guilibert  
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

### 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 3

### GRENOBLE

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

### LILLE

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

### LYON

Silix 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 XX<sup>ème</sup> 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

# CONTACT

## RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY  
Directeur département France  
guillaume.joly@bnpparibas.com

Alexis POURCELOT  
Analyste Résidentiel  
alexis.pourcelot@bnpparibas.com

## RÉSIDENTIEL

Jean-François MORINEAU  
Directeur Général délégué  
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 69  
jean-françois.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

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

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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**L'immobilier  
d'un monde  
qui change**