



**AT A GLANCE  
S1 2021**

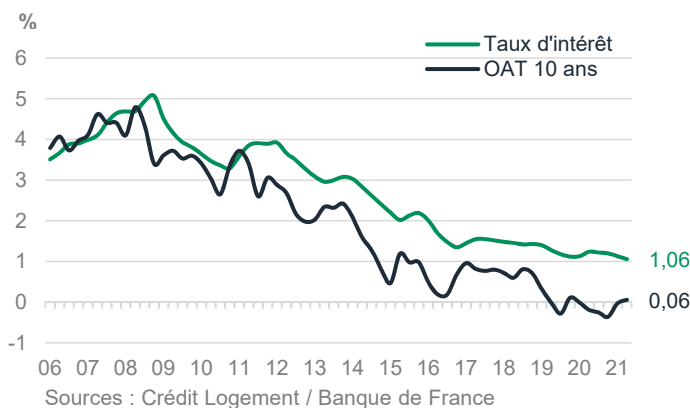
**LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE**

**UN BON REDÉMARRAGE EN 2021**

**DES TAUX TOUJOURS BAS**

Le marché du crédit est resté très avantageux pour les acheteurs, avec un retour des taux d'emprunt immobiliers à un niveau plancher (1,05% en moyenne toutes durées confondues au T3 2021). Les durées d'emprunt se maintiennent à un niveau record à 233 mois en moyenne, soit 19,4 ans. Ces taux bas ainsi que la progression des revenus compensent l'impact de la hausse des prix. Le pouvoir d'achat des ménages est ainsi de nouveau en croissance au T2 2021 après 5 trimestres consécutifs de baisse. Il se trouve 18,7% au-dessus de sa moyenne de long terme (1985-2020) et constitue un grand soutien à la demande immobilière des ménages.

**Taux d'intérêts**



**1,05%**

TAUX MOYEN



**233 mois**

DURÉE MOYENNE



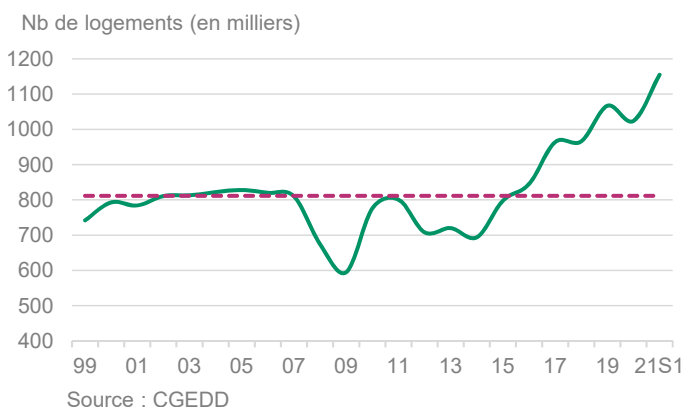
**+18,7%**

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

**UN NOUVEAU RECORD DE VENTES**

1 155 000 logements anciens ont été vendus en France sur les 12 derniers mois, ce qui constitue un nouveau record historique, après notamment un premier semestre 2020 fortement impacté par la crise sanitaire et les mesures de confinement. Ces freins conjoncturels n'ont pas entravé la hausse structurelle des ventes enregistrée depuis février 2015. Ce très bon résultat est soutenu par les conditions favorables de financement et le rôle de valeur refuge que constitue l'immobilier.

**Volume des ventes dans l'ancien**



**1,155 M**

TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN



**+15%**

SUR 1 AN GLISSANT



**+35%**

PAR RAPPORT A LA MOYENNE 10 ANS

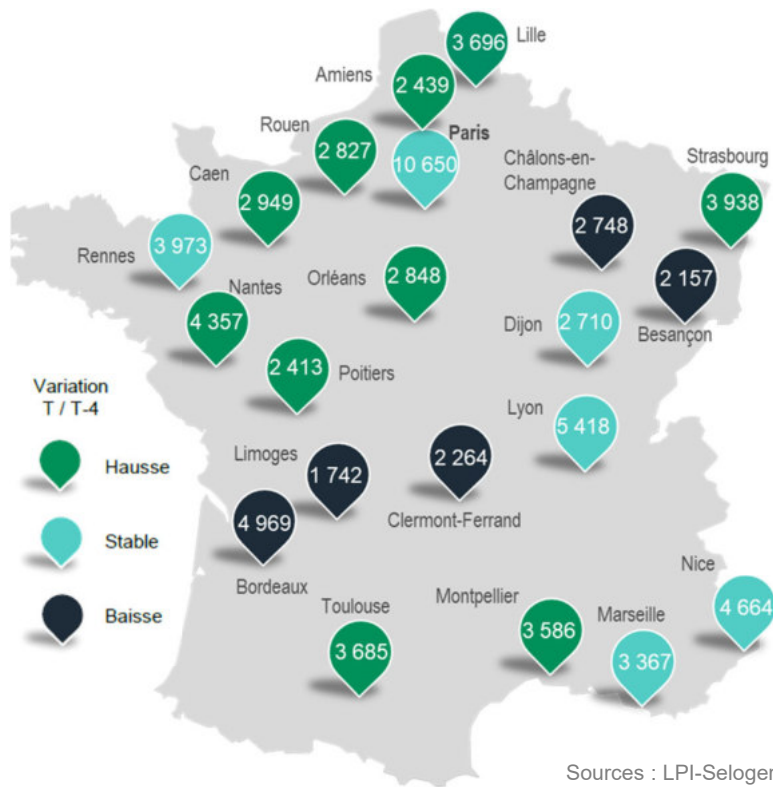
## FIN DE LA HAUSSE GÉNÉRALISÉE DES PRIX

Si la France enregistre une hausse globale de prix de 6% sur les 12 derniers mois, cette moyenne cache de grandes disparités.

L'Île-de-France affiche une hausse de 5%, mais les prix à Paris se sont contractés de 0,3% à 10 650 €/m<sup>2</sup>, une première depuis 2015. Les régions progressent de 6%, mais plusieurs métropoles voient leurs prix se stabiliser (Lyon, Marseille, Nice, Rennes) voire baisser, notamment à Bordeaux et dans des villes moyennes (Limoges, Besançon).

Néanmoins, 11 métropoles se trouvent encore dans une dynamique haussière comme à Toulouse, Lille, Nantes et Strasbourg.

La hiérarchie des villes n'est que peu bouleversée en 2021 : Paris est toujours la ville la plus chère de France, suivie par Lyon, Bordeaux, Nice et Nantes qui dépassent la barre des 4 000 €/m<sup>2</sup>.



Sources : LPI-Seloger, notaires Paris

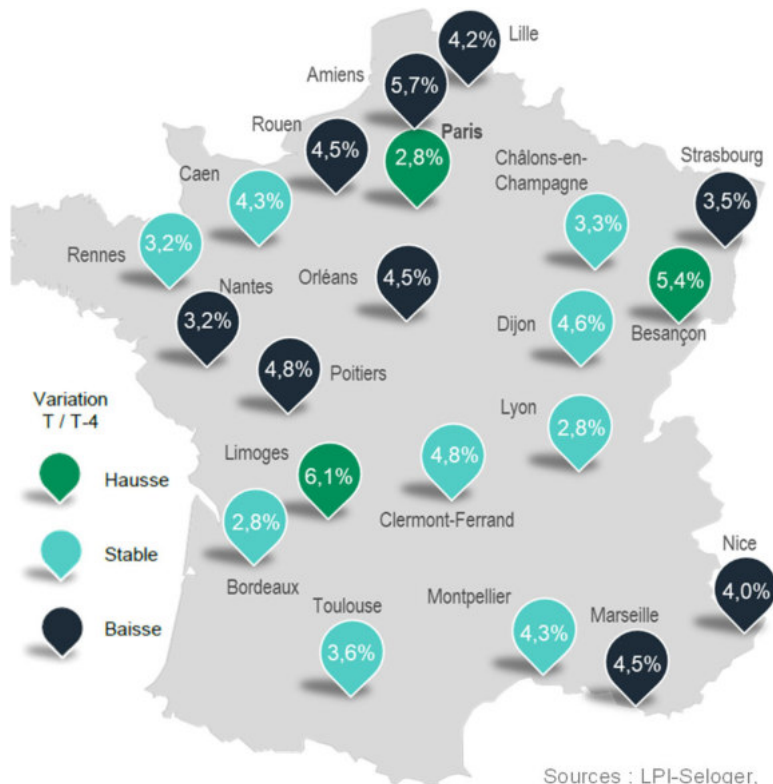


## DES TAUX TOUJOURS À UN NIVEAU PLANCHER

La fin de la hausse généralisée des prix, conjuguée à des loyers qui évoluent peu, entraîne mécaniquement une stabilisation des taux de rendements. Cette nouvelle donne met fin à la baisse ininterrompue des taux observée depuis 2015.

Ainsi, les niveaux plancher atteints en fin d'année 2020 se maintiennent au T2 2021 dans la plupart des marchés : Paris, Lyon et Bordeaux (2,8%), Nantes et Rennes (3,2%). Dans les autres métropoles, les taux de rendements locatifs sont compris entre 3,5% Strasbourg et 4,5% à Marseille. Dans les villes moyennes comme Besançon, Amiens et Limoges, les taux sont supérieurs à 5%.

L'OAT 10 ans s'élevait à 0,0% en Juillet, ce qui induit une prime de risque immobilière intéressante pour le Résidentiel. La reprise de l'activité s'accompagne d'un retour de l'inflation qui pourrait perdurer sur 2022 et 2023 puis retrouver sa moyenne de long terme. Néanmoins, la prime de risque devrait amortir cette hausse et les taux obligataires ne devraient pas subir de pression dans l'immédiat.



Sources : LPI-Seloger, notaires Paris, Clameur

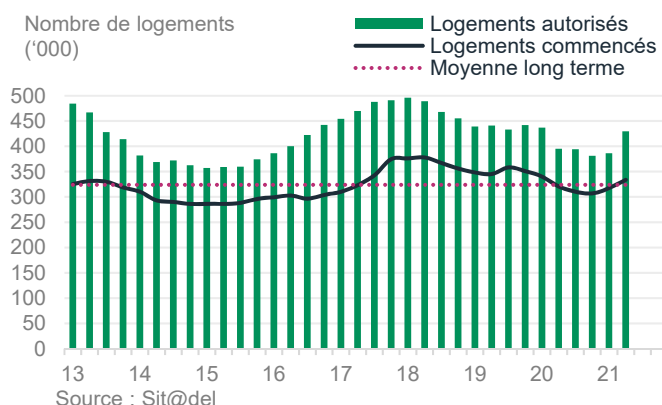
## UN MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION QUI REDÉMARRE

Le marché de la construction en France avait été impacté en 2020 par deux facteurs : la crise sanitaire et les élections municipales. Ce ralentissement s'inscrivait dans un contexte de réduction des constructions constatée depuis 2018, et notamment liée à la rareté du foncier et l'augmentation des coûts de construction.

Le T2 2021 a marqué la reprise du marché de la construction. Sur les 12 derniers mois, 430 000 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en hausse de 9% par rapport à la même période l'année passée. Les mises en chantier ont augmenté de 4% avec 324 000 logements commencés.

Si le marché est en passe de retrouver son niveau d'avant crise sanitaire, il reste encore loin du pic observé en fin d'année 2017.

### Construction de logements en France



**430 000**

PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS

**324 000**

MISES EN CHANTIER

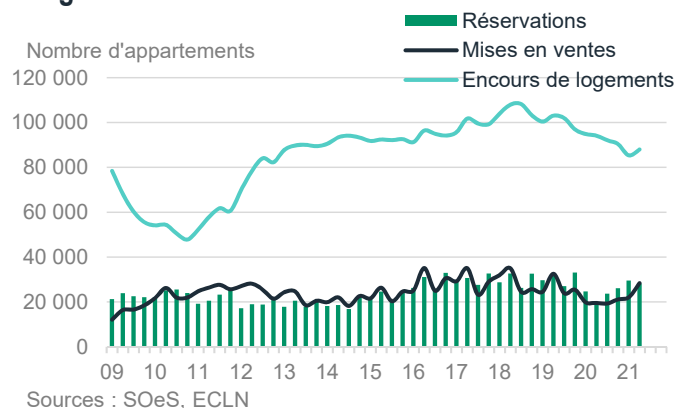
## REPRISE DU MARCHÉ DE LA PROMOTION

Sur les 12 derniers mois, 115 000 logements neufs ont été réservés, soit une hausse de 3% par rapport à la même période de l'année précédente. Le marché reste néanmoins inférieur aux niveaux enregistrés entre 2017 et 2019, avec des volumes autour de 130 000 logements par an.

Les mises en vente sont également en hausse de 3% sur 12 mois, avec 97 000 unités. L'encours des logements proposés à la vente à la fin du T2 2021 s'élève à seulement 95 000 unités, à un niveau encore insuffisant pour pleinement alimenter le marché. Cela représente l'équivalent de 9,2 mois de commercialisation.

Conséquence de cette tension, les prix des logements neufs s'affichent encore en hausse par rapport au T2 2020, à 4 400 €/m<sup>2</sup> pour les appartements (+1,8% sur un an) et 330 500 € pour les maisons (+7,6%).

### Logements neufs en France



**115 000**

RÉSERVATIONS

**+3%**

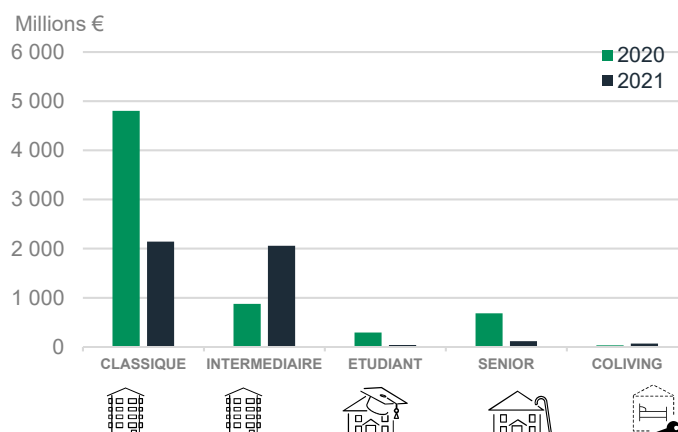
MISES EN VENTE

## UN TRÈS BON DÉMARRAGE POUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENTIEL

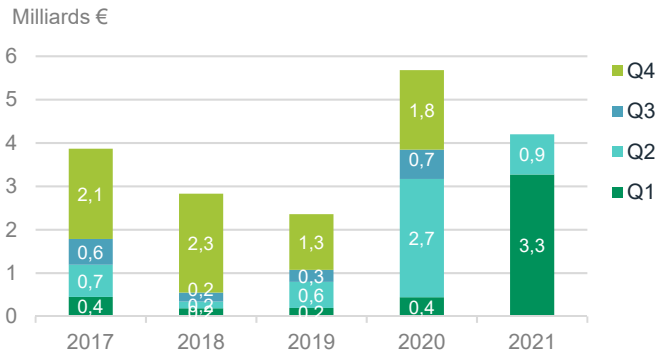
Au cours du S1 2021, le montant global investi en résidentiel et actifs dit « alternatifs » est de 4,4 milliards d'euros, en hausse de 24% par rapport au S1 2020. L'investissement dans le résidentiel au sens strict est en hausse de 32%, comptabilisant 4,2 milliards d'euros investis, répartis à égalité entre logements classiques et logements intermédiaires.

Les actifs dits « alternatifs » n'ont totalisé que 223 millions d'euros soit 44% de moins qu'au S1 2020.

### Montant investi par typologie

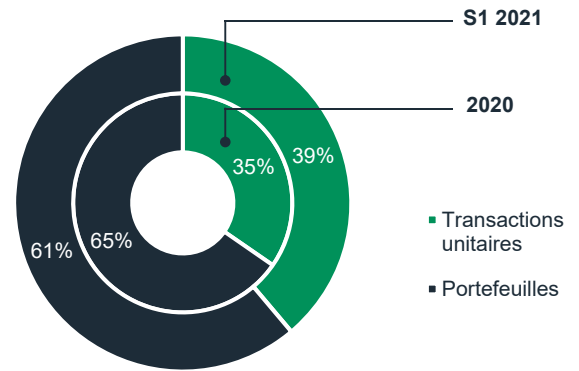


**Montant investi en résidentiel**



Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat

**Type de vente**

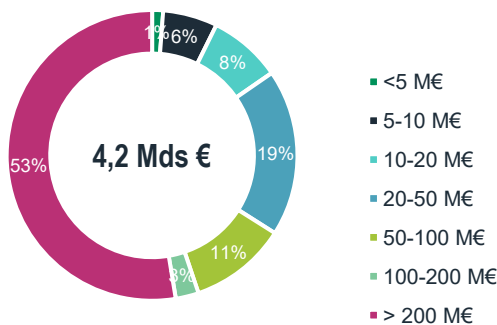


**UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL TRÈS DYNAMIQUE**

Sur les 4,2 milliards d'euros investis dans l'immobilier résidentiel « au sens strict » en France au cours du premier semestre 2021, les portefeuilles représentent 61% du montant. On compte notamment l'acquisition par AXA IM – Real Assets d'un portefeuille de 2 milliards d'euros constitué de logements intermédiaires dans le cadre d'un partenariat avec In'li.

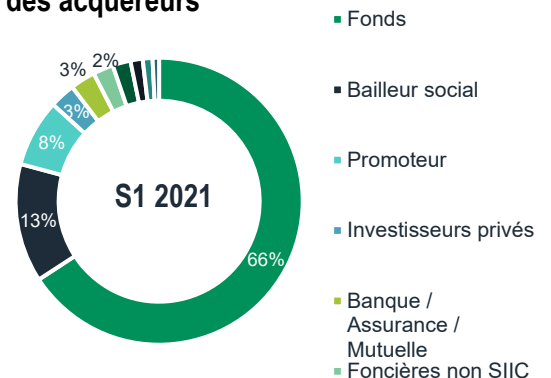
Les actifs neufs, qui avaient été largement plébiscités en 2020, représentent encore 53% du marché en cette mi année 2021. CDC Habitat a poursuivi cette année ses acquisitions, avec un portefeuille de 1091 logements en VEFA acheté auprès d'Icade Promotion pour 208 millions d'euros.

**Volume d'investissement par tranche**



Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat

**Typologie des acquéreurs**



Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Sur les 129 transactions en bloc réalisées ce semestre, près de la moitié concerne des deals inférieurs à 10 millions d'euros. Celles supérieures à 50 millions d'euros, quant à elles, ne représentent que 8% en nombre pour les deux tiers des volumes, ce qui montre l'importance du poids des gros portefeuilles dans le marché.

Les fonds ont largement dominé le marché ce semestre avec les deux tiers des volumes investis, suivis par les bailleurs sociaux à 13%.

**Perspectives**

Le redémarrage de l'immobilier résidentiel depuis le début de l'année 2021 témoigne de sa bonne résilience. En effet, avec la logistique, c'est la classe d'actif qui a su tirer son épingle du jeu dans ce contexte incertain. La crise sanitaire a renforcé l'importance d'avoir un logement où il fait à la fois bon vivre et bon travailler. L'essor du télétravail pourrait redessiner les stratégies résidentielles des ménages, de même que l'arrivée du Grand Paris Express qui constitue déjà un relai de croissance. Les investisseurs ne s'y sont pas trompés, et ont recommencé depuis 2020 à investir massivement dans la classe d'actif Résidentiel, qui présente même un rendement global supérieur à celui du bureau selon les données MSCI, avec une volatilité moindre. Cependant, toutes les métropoles et tous les logements ne profiteront pas du dynamisme de ce marché, qui nécessite plus que jamais des fondamentaux solides en termes de localisation, proximité aux transports et adaptation aux normes environnementales.



# 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 Guillaibert  
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

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 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

Morgane LELIEVRE  
Analyste Résidentiel  
morgane.lelievre@bnpparibas.com

## RÉSIDENTIEL

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

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**