



**AT A GLANCE
T4 2021**

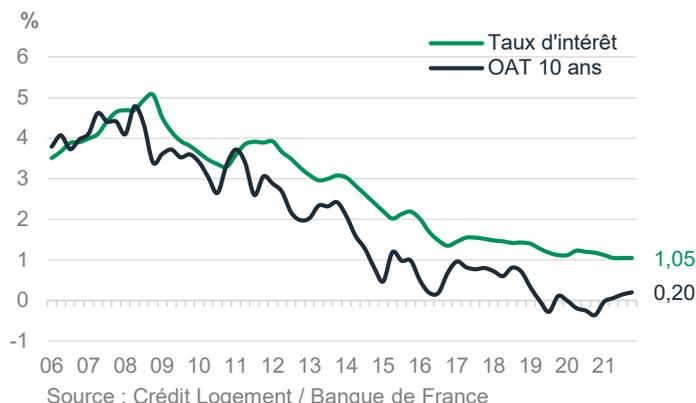
LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE

UN MARCHÉ PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE EN 2021

UN MARCHÉ DU CRÉDIT AVANTAGEUX

Les taux d'emprunt immobilier, après avoir atteint des niveaux plancher au cours de l'année 2021, ont entamé une très légère remontée à 1,09% en Février 2022. Au cours de l'année 2021, 294 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, soit une hausse de 7% comparé à l'année 2020. En dépit du contexte sanitaire, l'activité a retrouvé sa croissance depuis le début de l'année 2021. La durée moyenne a atteint un nouveau point haut à 19,8 ans. La capacité d'acquisition immobilière des ménages, bien que soutenue par l'assouplissement de l'emprunt et la hausse des revenus, reste plombée par la hausse des prix.

Taux d'intérêts



1,05%
TAUX MOYEN



237 mois
DURÉE MOYENNE

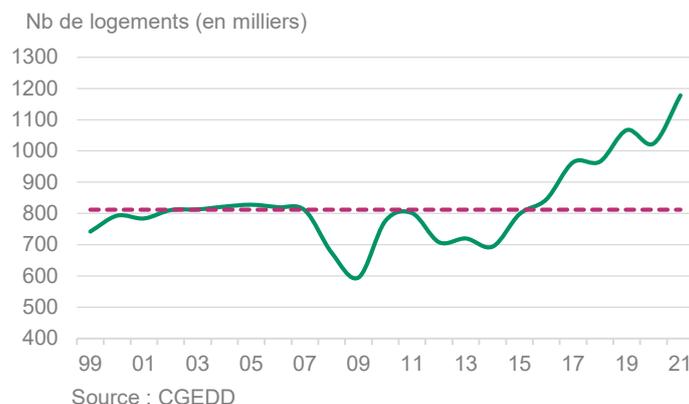


+17,6%
POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER (vs moyenne)

RECORD DE VENTES

En 2021, 1 178 000 logements anciens ont été vendus en France, ce qui constitue un nouveau record annuel. Le pic des ventes s'est déroulé en août 2021 (plus de 1,2 million de ventes sur 12 mois glissants). Depuis septembre néanmoins, la croissance se stabilise. L'immobilier reste toujours au cœur des stratégies patrimoniales des français.

Volume des ventes dans l'ancien



1,178 M
TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN



+15%
SUR 1 AN



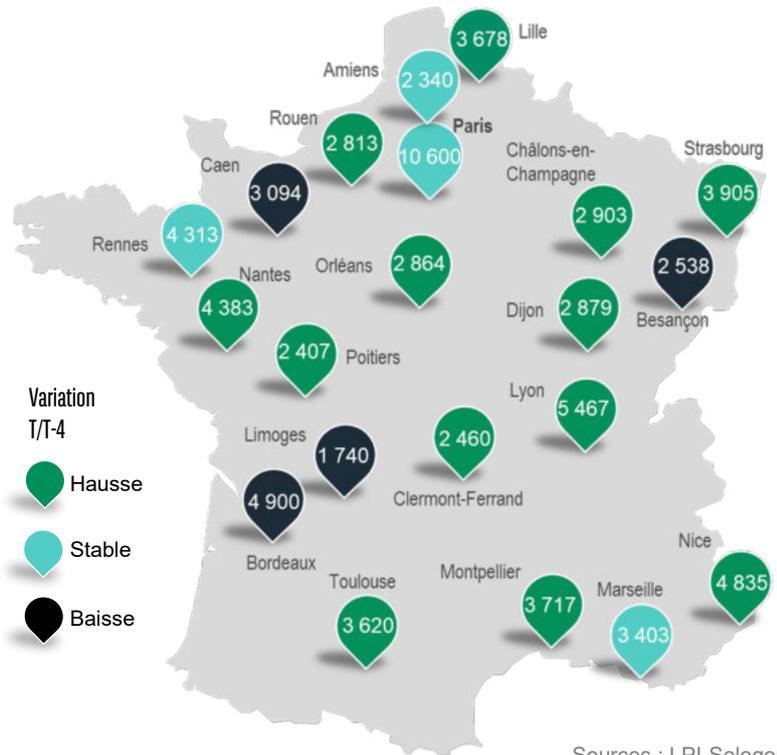
+37%
PAR RAPPORT A LA MOYENNE 10 ANS

UN MARCHÉ DES PRIX CONTRASTÉ

La tendance haussière amorcée en 2016 s'est globalement poursuivie malgré la crise sanitaire. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne des prix de 7% pour l'ensemble des logements anciens en France entre 2020 et 2021.

Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de 3% en Île-de-France et de 9% dans les régions. En régions, si la plupart des villes connaissent des hausses de prix sur un an (Lyon, Lille, Toulouse, Nantes, Nice) on assiste à une amorce de stabilisation dans certaines villes (Marseille, Rennes), voire à des baisses comme à Bordeaux. Les prix se contractent à Paris, avec une évolution de -1,7%.

Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix est légèrement plus marquée pour les maisons (+9%) que pour les appartements (+5%).



Sources : LPI-Seloger, notaires Paris

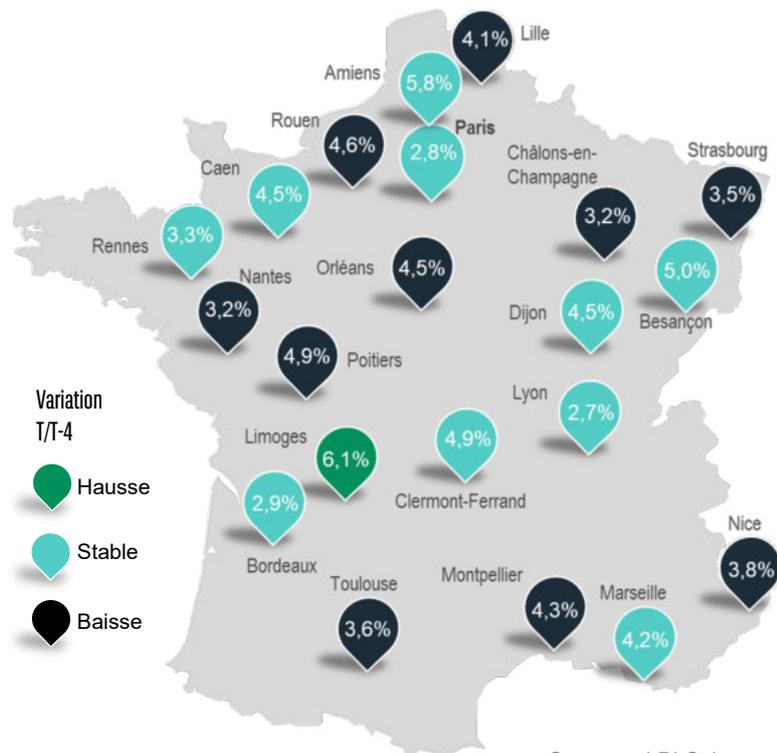


DES TAUX TOUJOURS À UN NIVEAU PLANCHER

Les taux de rendements bruts se sont stabilisés au cours de l'année 2021, sous l'effet de loyers particulièrement stables, dans un contexte de fin de la hausse généralisée des prix.

Ainsi, les niveaux plancher atteints en fin d'année 2020 se maintiennent un an plus tard dans la plupart des marchés. Cependant, le taux de rendement brut à Lyon (2,7%) est passé sous celui de Paris (2,8%) et de Bordeaux, qui est remonté à 2,9%. Les taux se trouvent également sous la barre des 3,5% à Nantes et Rennes. Dans les autres grandes métropoles, les taux de rendements locatifs sont compris entre 3,5% Strasbourg et 4,2% à Marseille. Dans les villes moyennes comme Besançon, Amiens et Limoges, les taux sont supérieurs à 5%.

L'OAT 10 ans, à 0,31% en Janvier, a connu un rebond qui s'est poursuivi en Février, dû à l'anticipation de la remontée des taux directeurs de la BCE et la diminution des rachats d'actifs, mais a été interrompu par l'invasion russe en Ukraine, poussant les investisseurs vers des valeurs refuges.



Sources : LPI-Seloger, notaires Paris, Clameur

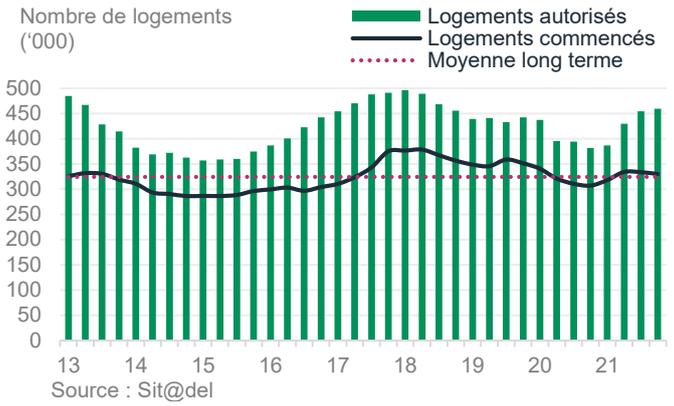
UN MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION QUI REDÉMARRE

Le marché du neuf a connu un rebond en 2021 après le creux de l'année 2020, mais contrairement au marché de l'ancien il n'a pas encore retrouvé les niveaux record pré-crise.

Si les permis de construire de logements sont en hausse sur un an (+21%) avec 460 000 permis de construire octroyés en France métropolitaine, les mises en chantier effectives sont moins dynamiques (+7%). Elles ne représentent que 330 000 logements, contre plus de 370 000 en 2018.

Ce retard est dû à la hausse des prix du foncier et des matériaux, et aux effets de la crise sanitaire qui se fait encore sentir. L'augmentation des permis de construire obtenus laisse toutefois envisager une hausse plus importante encore des mises en chantier dans les mois à venir.

Construction de logements en France



460 000

PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS

330 000

MISES EN CHANTIER

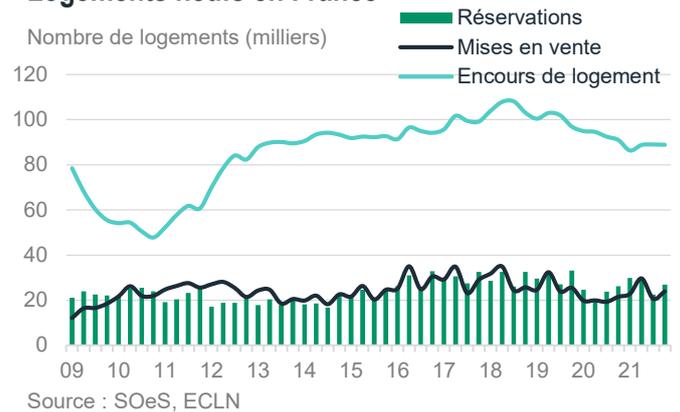
REPRISE DU MARCHÉ DE LA PROMOTION

En 2021, le nombre de logements réservés s'élève à 116 700 unités, soit une hausse de 15% par rapport à une année 2020 impactée par la crise sanitaire. Néanmoins, les commercialisations de logements neufs n'ont pas encore retrouvé leur niveau élevé de 2016-2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an.

Les mises en vente affichent une hausse de 21% avec 104 500 logements, après une chute de 25% en 2020. L'encours total des logements proposés à la vente en fin d'année 2021 reste à un niveau très faible et représente seulement 10,8 mois de commercialisations.

Cette tension sur l'offre a entraîné de nouvelles hausses des prix des logements neufs, qui se situent désormais à 4 500 €/m² en moyenne fin 2021 pour les appartements (+5% sur un an), et 340 000 € pour les maisons (+13%).

Logements neufs en France



117 000

RÉSERVATIONS

+10%

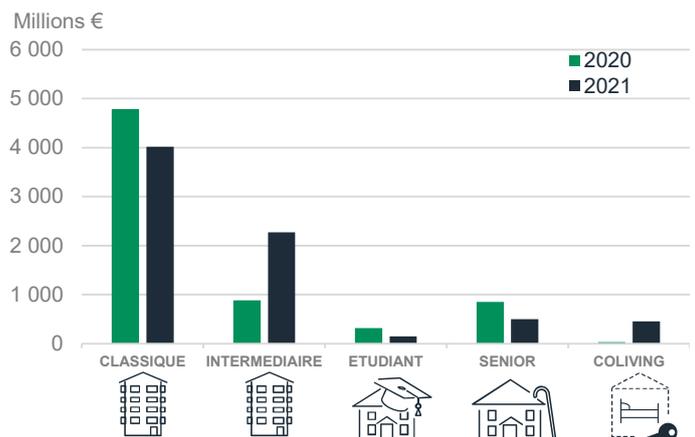
MISES EN VENTE

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENTIEL EN BLOC

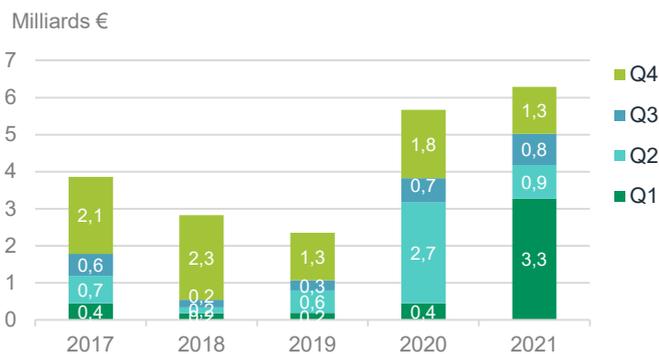
En 2021, le montant global investi en résidentiel et actifs dit « alternatifs » est de 7,4 milliards d'euros, en hausse de 8% par rapport à 2020. L'investissement dans le résidentiel au sens strict est en hausse de 11%, comptabilisant 6,3 milliards d'euros investis, dont un tiers de logements intermédiaires.

Les actifs dits « alternatifs » n'ont totalisé que 1,1 milliard d'euros, contre 1,2 milliard d'euros en 2020.

Montant investi par typologie

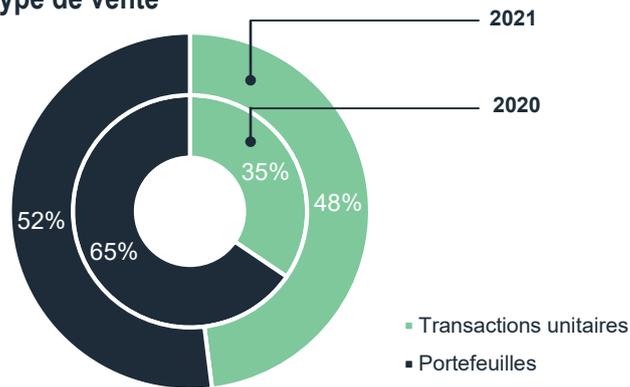


Montant investi en résidentiel



Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Type de vente



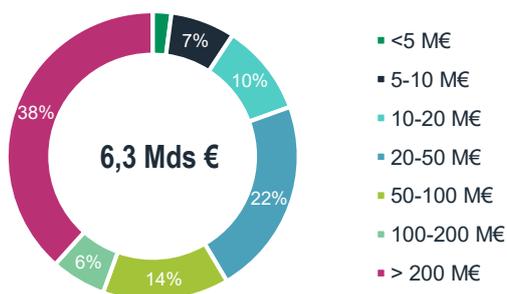
Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL TRÈS DYNAMIQUE

Sur les 6,3 milliards d'euros investis dans l'immobilier résidentiel « au sens strict » en France en 2021, les portefeuilles en représentent plus de la moitié. De très gros portefeuilles ont été portés par des acteurs du logement social et intermédiaire (CDC Habitat, In'li) et des promoteurs.

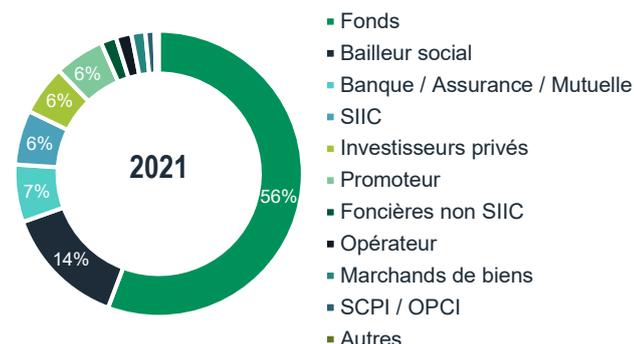
Paris et la petite couronne dominant largement le marché 2,6 milliards d'euros investis en Résidentiel sur ce territoire en 2021, suivi par la grande couronne francilienne (191 millions d'euros), Aix/Marseille (129 millions) et Bordeaux (101 millions).

Volume d'investissement par tranche



Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Typologie des acquéreurs



Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Sur les 237 transactions en bloc réalisées en 2021, 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 59% des volumes, ce qui montre l'importance du poids des gros portefeuilles dans le marché.

Les fonds ont encore largement dominé le marché avec 56% des volumes investis, suivis par les bailleurs sociaux à 14%.

Perspectives

Le marché du logement a été caractérisé en 2021 par un volume record de ventes immobilières, qui s'est accompagné d'une poursuite de la hausse globale des prix, et de durées d'emprunt qui atteignent aussi un niveau record. Toutefois, l'année 2022 pourrait rebattre les cartes.

Du côté des taux tout d'abord : on attend une remontée des taux d'emprunts immobiliers, poussés notamment par la hausse de l'OAT, malgré un ralentissement causé par les incertitudes géopolitiques. Cette hausse pourrait écartier une partie des ménages de l'accès à l'emprunt, et ainsi baisser en partie la pression sur les prix.

En second lieu, les élections présidentielles pourraient donner lieu à des annonces puis des actions sur le plan du logement, qui constitue de loin la première dépense des français et qui pèse sur leur pouvoir d'achat.

IMPLANTATIONS

(Mars 2022)

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
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 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

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^{ème} 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-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**