

COMMUNIQUE DE PRESSE

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ANCIEN : BNP PARIBAS REAL ESTATE LIVRE SON ANALYSE ET DÉCRYPTE LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ

A l'occasion du "Cercle Résidentiel", événement animé par Jean-François Morineau, Directeur Général Délégué de l'entité Conseil Habitation et Hospitality chez BNP Paribas Real Estate, l'expert conseil est revenu sur l'impact du contexte économique et financier sur le marché résidentiel ancien en France, et sur les tendances d'investissement qui bousculent le marché.

La dynamique du marché immobilier résidentiel marque le pas

Après plusieurs années records – dont un pic en 2021 avec plus de 1,2 million de transactions - l'érosion du volume des transactions amorcée depuis l'automne dernier se confirme. Sur 12 mois glissants, le marché immobilier résidentiel ancien est ainsi en baisse de 10% avec 1 069 000 transactions ¹réalisées.

« *Le marché immobilier est particulièrement affecté par l'inflation et la hausse des taux de crédit. Dans ce contexte, nous observons un net recul du pouvoir d'achat immobilier : pour une mensualité de remboursement de 1 000 € sur 20 ans, le montant emprunté s'est réduit de 23% ²depuis l'année dernière. Ces difficultés se feront encore plus sentir sur le second semestre* », constate **Jean-François Morineau**.

Si au niveau national **les prix semblent résister face à l'inflation**, des disparités persistent. Alors que les prix sont en baisse dans les grandes métropoles, à l'instar de Paris (10 310 €/m²), ³ Lille (3 762 €/m²) et Lyon (5 215 €/m²), ⁴ **ils continuent de progresser dans les villes de taille moyenne et les stations balnéaires**.

En termes de rendements locatifs, les taux sont globalement en hausse à l'exception de Paris, qui accuse une baisse. Avec des rendements situés entre 2,8% et 3,2%, ils devraient toutefois remonter, en raison de la baisse des prix. La 1^{ère} couronne affiche quant à elle des taux de rendements entre 3% et 6%.

Le résidentiel géré séduit les investisseurs

L'investissement résidentiel s'établit à 4,4 milliards d'euros en 2022⁵, contre 6,3 milliards en 2021. A noter, malgré cette baisse, ce volume reste largement supérieur à 2019 (2,4 milliards d'euros). En parallèle, le profil des acquéreurs a évolué : alors qu'il s'agissait majoritairement de fonds, ce sont désormais principalement des opérateurs sociaux et de logements intermédiaires.

En revanche, **le résidentiel géré avait tiré son épingle du jeu en 2022 et enregistré une hausse de près de 20%** par rapport à 2021, pour atteindre 1,2 milliard d'euros. A lui seul, **il représente près de 40% des volumes investis dans le résidentiel au 1^{er} trimestre 2023**, contre 27% en 2022.

¹ INSEE

² BNP Paribas Real Estate

³ Notaires du Grand Paris

⁴ LPI les prix immobiliers

⁵ Immostat



Proposant un meilleur taux de rendement que les logements classiques, les résidences pour seniors et étudiants ont boosté le marché de l'investissement en France en 2022 : d'une part, les résidences seniors ont représenté la moitié des montants investis en 2022, soit plus de 600 millions d'euros. D'autre part, les résidences pour étudiants ont retrouvé leur niveau de 2020, avec deux transactions importantes qui ont représenté 60 % du marché.

Enfin, **le coliving a une nouvelle fois performé en 2022 avec près de 300 millions d'euros** et 14 transactions, dont plus de la moitié en région Île-de-France. Au 1^{er} trimestre 2023, il a représenté près de 80 % des volumes investis en immobilier, preuve qu'il est aujourd'hui pleinement intégré dans les stratégies de diversifications des investisseurs.

Une reprise qui se confirme sur le marché hôtelier

Après deux années marquées par la crise sanitaire mondiale, le marché de l'hôtellerie a repris des couleurs en 2022 : **plus de 2 milliards d'euros ont été investis, soit une hausse de 76% par rapport à 2021.**

Bien que les taux d'occupation soient inférieurs à ceux de 2019 (-4,1 points⁶), le RevPAR (revenu par chambre disponible) 2022 a nettement dépassé celui de 2021 (+86,3%) et 2019 (+7%). Les hôteliers français ont su tirer profit d'une conjoncture favorable pour augmenter les prix moyens, notamment à Paris, Lyon et Marseille.

Grâce à plusieurs transactions majeures - l'Hôtel California et l'Eiffel Blomet à Paris, le portefeuille Normandie à Rouen ou encore le Pullman Mandelieu à Cannes - **le 1^{er} trimestre 2023 affiche d'ores et déjà un volume de transaction de près de 600 millions d'euros.**

« Les grands événements sportifs à venir tels que la Coupe du monde de Rugby et les Jeux Olympiques laissent augurer de belles perspectives avec un volume d'investissement global estimé à plus de 2 milliards d'euros cette année, dans la continuité de 2022 », anticipe Jean-François Morineau.

A propos de BNP Paribas Real Estate :

BNP Paribas Real Estate est un leader international de l'immobilier, offrant à ses clients une large gamme de services couvrant l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management. Avec 5 300 collaborateurs et en tant qu'entreprise « à guichet unique », BNP Paribas Real Estate accompagne propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités grâce à son expertise locale, dans 23 pays (à travers ses implantations et son réseau d'alliances) en Europe, au Moyen-Orient et en Asie. BNP Paribas Real Estate fait partie du groupe BNP Paribas, leader mondial de services financiers.

Acteur engagé de la ville durable, BNP Paribas Real Estate a pour ambition d'impulser la transition vers un immobilier plus durable : bas carbone, résilient, inclusif et source de bien-être. Pour y parvenir l'entreprise a défini une politique RSE qui s'articule autour de quatre objectifs : augmenter la performance économique et d'usage des bâtiments de manière éthique et responsable ; intégrer une transition bas carbone et atténuer son empreinte environnementale ; assurer le développement, l'engagement et le bien-être de ses collaborateurs ; être un acteur engagé du secteur de l'immobilier et développer des initiatives locales et partenariales.

Suivez-nous sur



#BEYONDBUILDINGS

Retrouvez tous nos services sur : www.realestate.bnpparibas.com

L'immobilier d'un monde qui change

Contacts presse :

Capucine Marescal : +33 (0)6 40 10 78 28 / Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Charlotte Rémond : +33 (0)6 78 18 57 87
presse.realestate@realestate.bnpparibas

⁶ MKG