



© Shutterstock/VOJTa Herout



AT A GLANCE S1 2023

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE

UN MARCHÉ CONFRONTÉ À DES VENTS CONTRAIRES

DES TAUX EN FORTE HAUSSE

Les taux d'emprunt immobilier sont remontés depuis le début de l'année 2022 pour s'établir à 3,29 % en moyenne au T2 2023. Au T2 2023 et sur 12 mois glissants, 217 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, soit un niveau en baisse de 30 % comparativement aux 12 mois précédents. Cette baisse est directement liée à la hausse des taux de crédit, qui pèse fortement sur la capacité d'acquisition immobilière des ménages. Par le passé, ceux-ci ont en partie compensé cette baisse de pouvoir d'achat immobilier par des durées d'emprunt plus longs. Ainsi, la durée d'emprunt s'établit à 249 mois (soit 20,7 ans) en moyenne au T2 2023, un niveau historiquement élevé.

Taux d'intérêt



3,29 %

Taux moyen



249 mois

Durée moyenne



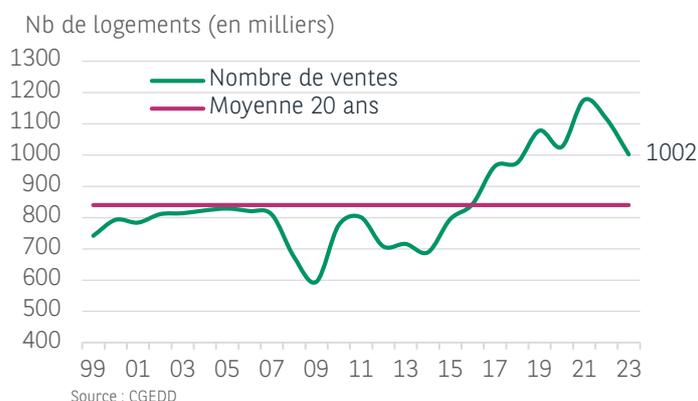
+2,5 %

Pouvoir d'achat immobilier (vs moyenne)

DÉCRUE DES VENTES

Au T2 2023 et sur 12 mois glissants, 1 002 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 13,6 % sur un an. Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avec 1 213 000 ventes cumulées, avant d'entamer une décrue progressive.

Volume des ventes dans l'ancien



1,002 M

Transactions dans l'ancien



-13,6 %

Sur 1 an



+7 %

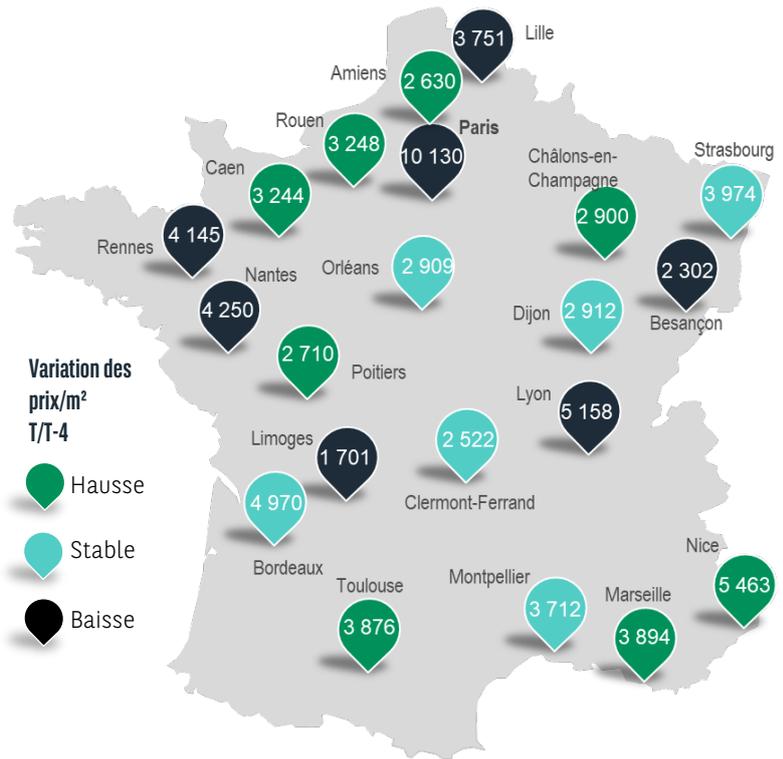
Par rapport à la moyenne 10 ans

STABILISATION DES PRIX

Selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne des prix de +0,5 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le T2 2022 et le T2 2023. Cette moyenne nationale est le résultat d'une évolution de -3,0 % en Île-de-France et de +1,8 % dans les régions.

L'évolution est plutôt hétérogène entre les marchés avec une majorité de villes qui connaissent encore des hausses de prix. Dans les grandes métropoles régionales (Lyon, Lille, Nantes, Rennes), les prix s'affichent en baisse sur un an, tandis qu'à Bordeaux, ils se sont stabilisés. En revanche, on observe encore des hausses à Toulouse, Marseille et Nice. La contraction des prix à Paris s'est accentuée, avec une évolution de -4,2 % entre le T2 2022 et le T2 2023.

Par ailleurs, à l'échelle nationale, sur cette même période, l'évolution est encore à la hausse pour les maisons (+0,9 %), alors que les appartements se stabilisent (+0,1 %).



Sources : LPI-Seloger, notaires Paris



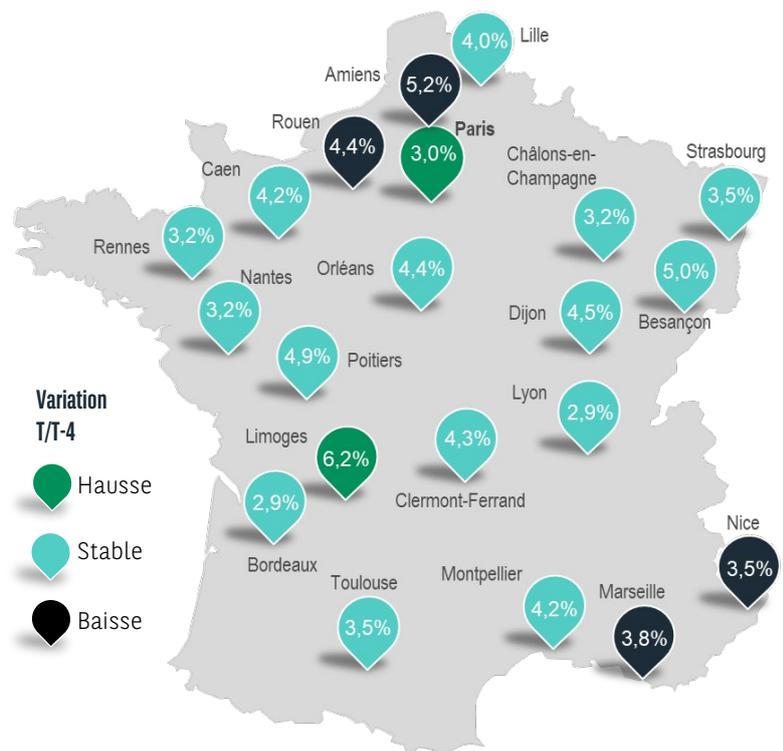
TAUX DE RENDEMENT

La bonne dynamique du marché immobilier et du financement a entraîné une compression des taux de rendements locatifs bruts entre 2009 et 2021. Depuis 2022, les taux se stabilisent, sous l'effet de prix qui ont cessé de grimper, et de loyers qui évoluent peu.

Les taux sont en hausse à Paris. Cette remontée s'explique par des prix en baisse alors que les loyers, eux, augmentent légèrement. D'autres villes, comme Lyon, Lille et Nantes, devraient suivre cette tendance dans les prochains trimestres.

Certaines métropoles, comme Marseille et Nice, connaissent encore des baisses de taux de rendement, en lien avec les hausses de prix encore à l'œuvre dans ces villes.

Les négociations en cours font apparaître des hausses significatives de taux sur le marché de l'investissement en résidentiel sur l'ensemble du territoire.



Sources : LPI-Seloger, notaires Paris, Clameur

BAISSE DES PERMIS ET DES CONSTRUCTIONS

Au T2 2023 et en glissement annuel, 421 000 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de 16 % par rapport aux 12 mois précédents. Depuis 3 trimestres, le marché est repassé sous la barre des 100 000 logements par trimestre, alors qu'il avait toujours dépassé ce seuil post Covid.

Les mises en chantier s'affichent aussi en baisse (-14 %) avec 296 000 logements commencés, en lien avec les difficultés connues par le marché de la promotion immobilière depuis plusieurs trimestres : hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt.

CHUTE DES RÉSERVATIONS, HAUSSE DES PRIX NEUFS

Au T2 2023 et sur 12 mois, le nombre de logements réservés s'élève à 78 700 unités, soit une baisse de 32 % par rapport à la période précédente. Sur le seul T2 2023, le nombre de logements réservés s'élève à 17 700 unités, soit une baisse de 3 % par rapport au trimestre précédent, et de 40 % par rapport au T2 2022. Il faut remonter à 2008 pour retrouver des volumes trimestriels aussi faibles.

Les mises en vente sont en retrait de 16 % avec 89 100 logements sur 12 mois. En conséquence, l'encours total des logements proposés à la vente est remonté à 115 700 logements à la fin du T2 2023, soit une hausse de 17 % sur un an. Cela représente l'équivalent de 19 mois de commercialisation.

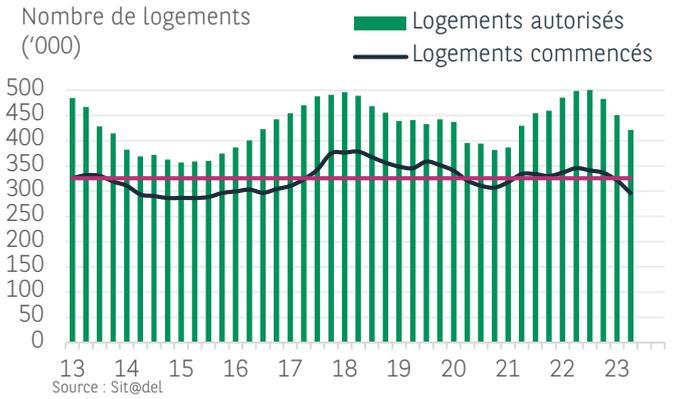
Au T2 2023, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 791 €/m². Après un T1 stable, la hausse reprend donc ce trimestre pour s'établir à +3,8 % sur 12 mois. Le prix moyen des maisons neuves s'établit à 349 700 €, soit une hausse de 3,7 % sur 3 mois, et 15,3 % sur un an.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENTIEL EN BLOC

Au S1 2023, le montant global investi en résidentiel et actifs dits « alternatifs » est de 1,3 milliard d'euros, en baisse de 69 % par rapport au S1 2022. L'investissement dans le résidentiel « au sens strict » chute de 75 %, comptabilisant 763 millions d'euros investis, dont seulement 13 % de logement intermédiaire.

Les actifs dits « alternatifs » ont totalisé 424 millions d'euros, en hausse de 13 % par rapport au S1 2022.

Construction de logements en France



421 000

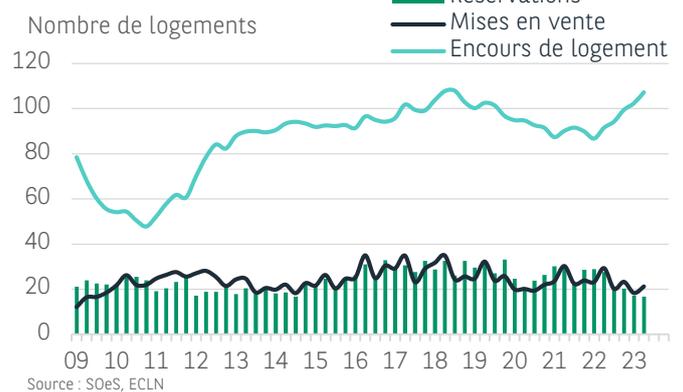
Permis de construire délivrés



296 000

Mises en chantier

Logements neufs en France



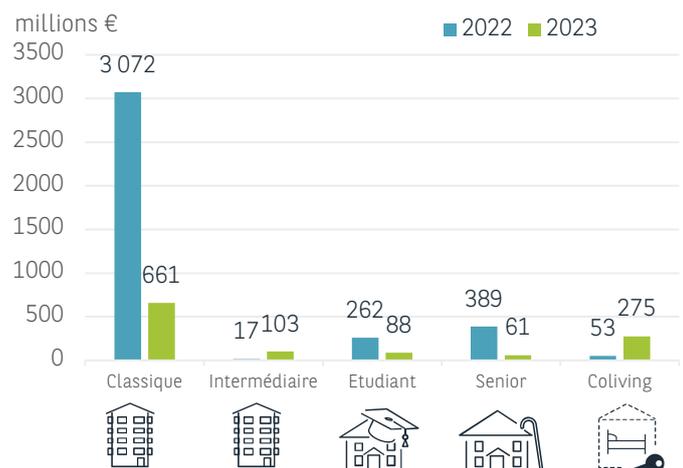
78 700

Réservations

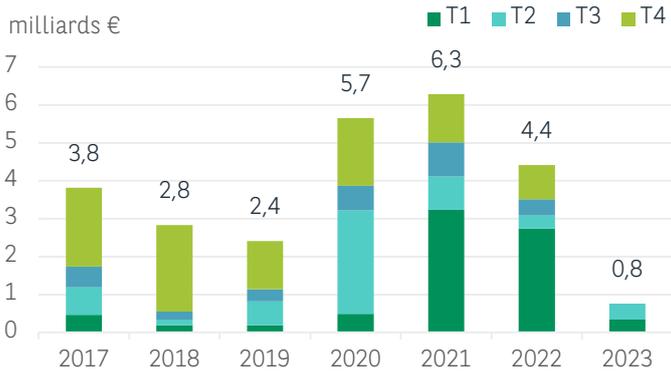
-29 %

Mises en vente

Montant investi par typologie au S1

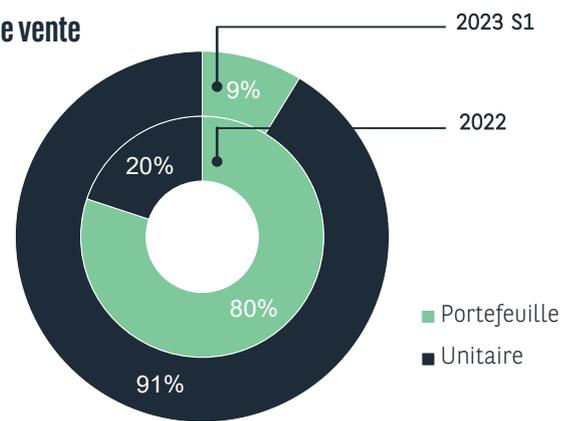


Montant investi en Résidentiel strict



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Type de vente



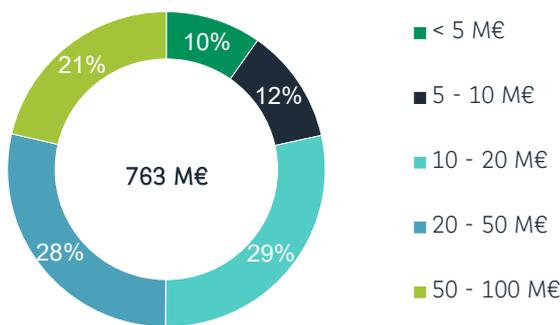
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL EN RECUL

Sur les 763 millions d'euros investis dans l'immobilier résidentiel « au sens strict » en France depuis le début de l'année 2023, les portefeuilles n'en représentent que 9 %, contre 80 % en 2022. C'est le manque de grand portefeuille cette année qui explique la chute des volumes.

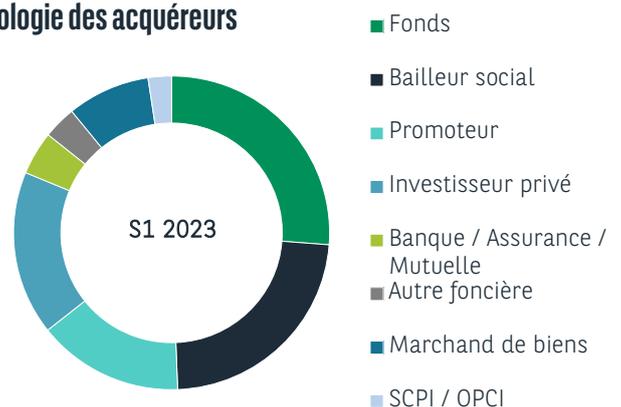
Paris et la petite couronne dominent le marché avec 467 millions d'euros investis en résidentiel sur ce territoire, suivi par Bordeaux (46 millions d'euros). Les VEFA n'ont représenté que 29 % des volumes échangés au S1 2023, contre plus de 40 % ces trois dernières années.

Volume d'investissement par tranche



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Typologie des acquéreurs



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Sur les 66 transactions en bloc réalisées au S1 2023, les deux tiers concernent des deals inférieurs à 10 millions d'euros. On ne compte aucune transaction de plus de 100 millions d'euros depuis le début de l'année 2023, et seulement 2 de plus de 50 millions d'euros.

L'essentiel du marché a été réalisé par 4 types d'acteurs : les fonds, les bailleurs sociaux, les promoteurs et les privés.

Perspectives

Le marché du résidentiel est entré dans une période difficile, qui avait été anticipée par de nombreux acteurs mais s'avère particulièrement rapide. La brusque hausse des taux de crédit a impacté directement la capacité d'acquisition immobilière des ménages et malgré l'augmentation des revenus, dans un contexte de prix immobiliers toujours très élevés. Les nouvelles hausses de taux directeurs de la BCE ne devraient pas inverser la tendance à court terme. Des baisses de prix sont attendues dans les grandes villes, mais de façon limitée.

Les difficultés de financement touchent aussi les investisseurs institutionnels, qui ont été moins actifs sur le début de l'année. Toutefois, sont attendues d'importantes acquisitions par des acteurs publics et semi publics, qui devraient dynamiser le marché dans les prochains trimestres.

Le résidentiel demeure une classe d'actifs résiliente bénéficiant de fondamentaux solides, dans un contexte de croissance démographique, de décohabitation et de nécessaire transformation de l'habitat aux enjeux climatiques.

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.levievr@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

 #BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 383 071 696 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692 012 180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04 - Fax : +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.fr - BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).

N° ADEME : FR200182_03KLJL

