



# AT A GLANCE S1 2020

## LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE UN MARCHÉ RÉSILIENT QUI RÉSISTE À LA CRISE SANITAIRE

### UN CONTEXTE DE TAUX BAS

En 2020, le marché du crédit continue d'offrir des conditions exceptionnelles de financement avec des taux toujours bas (1,25% en moyenne toutes durées confondues) malgré une légère remontée au T2 2020. En revanche, les durées d'emprunt ne cessent de s'allonger atteignant un plus haut historique de 231,2 mois en moyenne. Les coûts bas du crédit viennent compenser la perte du revenu disponible des ménages et contribuent à solvabiliser la demande de ces derniers. Leur pouvoir d'achat immobilier est en légère baisse comparé au T4 2019 mais reste tout de même +15% au-dessus de sa moyenne de long terme (1985-2020). Attention, en revanche, au durcissement des conditions d'octroi de crédit.



**1,25%**

TAUX MOYEN



**231,2 mois**

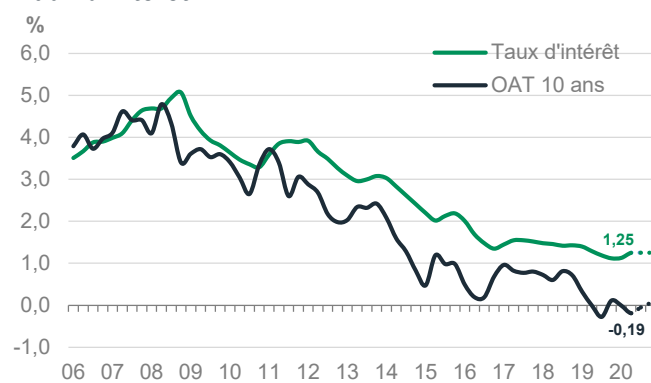
DURÉE MOYENNE



**+15,4%**

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

### Taux d'intérêt



Sources : Crédit Logement / Banque de France

### BAISSE DU VOLUME DE TRANSACTIONS ANCIEN

Au T2 2020 et sur un an, 1 009 000 logements anciens ont été vendus en France. C'est principalement le maintien des conditions favorables de financement et l'attente d'une plus-value latente qui contribuent fortement au dynamisme du marché et à la hausse régulière des ventes depuis février 2015. Cependant, la crise sanitaire et les mesures de confinement qui en résultent, provoquent un retrait marqué du nombre de ventes. Néanmoins, le volume de transactions reste au-dessus de sa moyenne de long terme (811 000 ventes). On s'attend à un atterrissage en fin d'année autour des 900 000 transactions.



**1,009M**

TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN



**+1,4%**

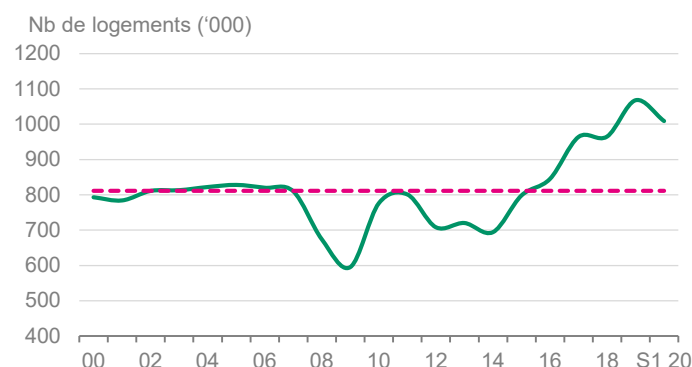
SUR 1 AN GLISSANT



**+22%**

PAR RAPPORT A LA MOYENNE 10 ANS

### Volume de ventes



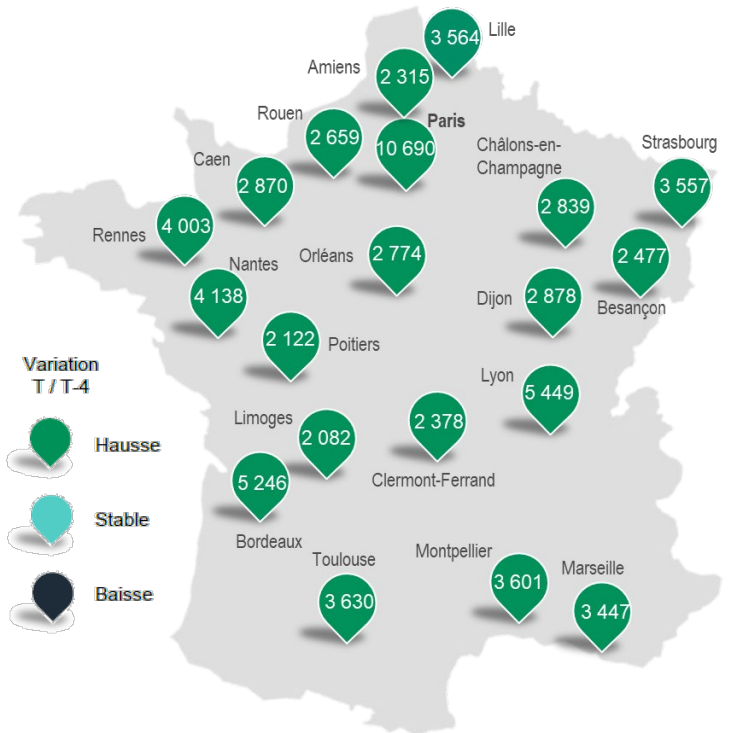
Source : CGEDD

## UNE PROGRESSION DES PRIX QUI S'ACCÉLÈRE

Les prix poursuivent leur progression avec une hausse qui s'accélère au T2 2020. En effet, on observe une augmentation de +5,8% en France métropolitaine, +5,4% en régions et +6,5% en Île-de-France.

Les prix atteignent des records avec 10 690€/m² à Paris, autour de 5 250€/m² à Bordeaux et 5 500€/m² à Lyon et désormais 4 000€/m² à Nantes et Rennes. Sur un an, on enregistre une croissance de +7,8% à Paris, +17,8% à Lyon, +14,4% à Montpellier, +12,7% à Marseille, +12,1% à Rennes et +9,3% à Nantes.

Ces territoires connaissent une attractivité toute particulière avec d'importantes concentrations d'emplois, une forte croissance de la population et des revenus. Néanmoins, la crise sanitaire affectera de façon hétérogène ces marchés qui ont chacun des spécificités sectorielles.



 **+5,8%**  
EN FRANCE

 **+5,4%**  
EN RÉGIONS

 **+7,8%**  
À PARIS

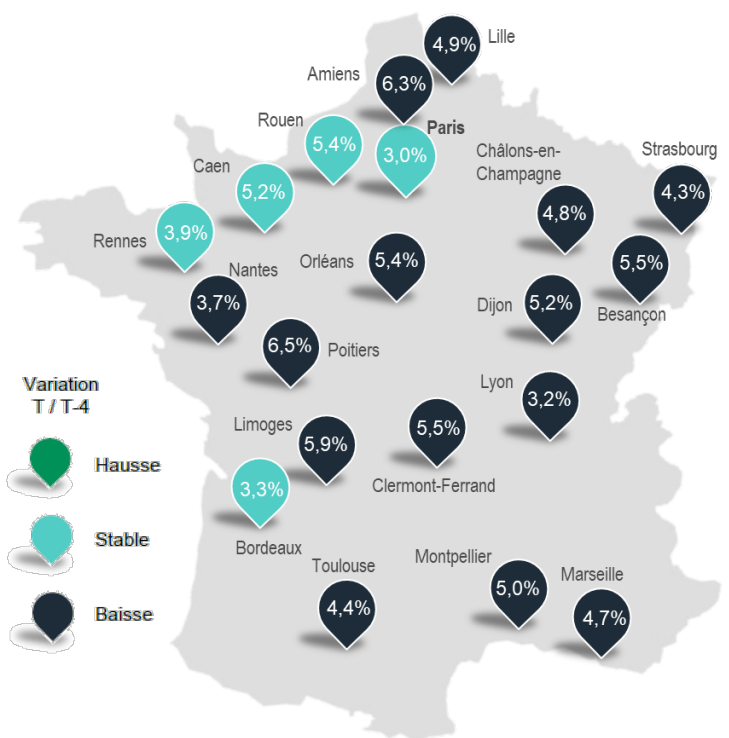
## LA COMPRÉSSION DES TAUX SE POURSUIT

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

Ces derniers affichent 3,0% à Paris, 3,3% à Bordeaux et 3,2% à Lyon. À Nantes et Rennes, ils atteignent de nouveaux points bas, à respectivement 3,7% et 3,9%.

Dans les autres métropoles, les taux de rendements sont compris entre 4,5% et 6,0%. Poitiers et Amiens font figure d'exception avec des taux supérieurs à 6,0%.

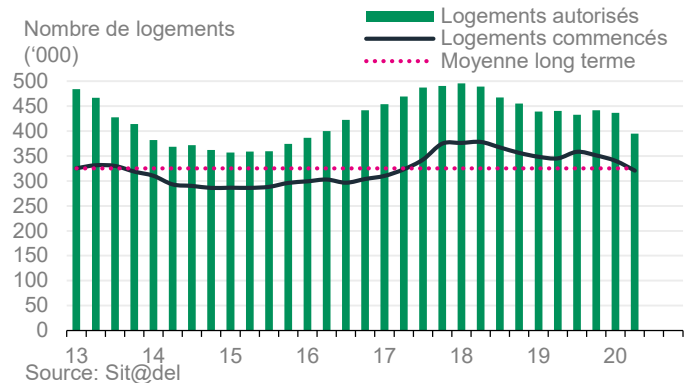
La baisse de l'OAT 10 ans, à -0,19% en moyenne au T2 2020, permet à la prime de risque immobilière de se reconstituer. Par ailleurs, la classe d'actif résidentiel devient relativement plus attractive qu'auparavant, avec notamment une réduction forte de l'écart avec la classe d'actif des bureaux, pour une volatilité inférieure. Dans le contexte actuel, on constate une forte appétence de la part des investisseurs institutionnels pour cette classe d'actif résiliente.



## UN MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION AU RALENTI

Le marché de la construction en France est en repli depuis le T2 2018. Sur les 12 derniers mois, 395 135 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de -10% par rapport à la même période de l'année passée. Les mises en chantiers sont en baisse de -7,3% avec 320 667 logements commencés. La baisse est encore plus prononcée si l'on compare le S1 2020 avec le S1 2019 avec des replis respectifs de -22% et -19% pour les permis de construire et les mises en chantier. La crise sanitaire a pour effet d'accélérer la décroissance du marché. Néanmoins, d'autres facteurs peuvent être avancés tels que 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



**395 135**

PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS



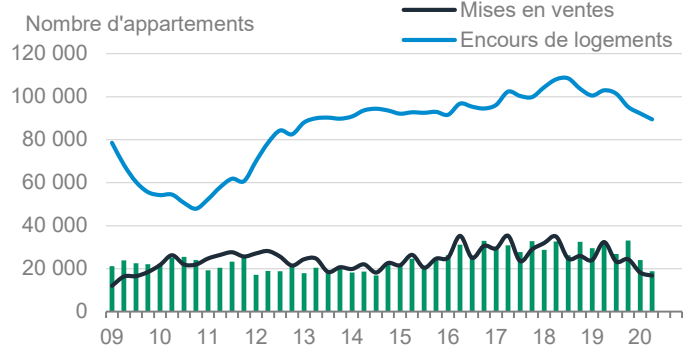
**320 667**

MISES EN CHANTIER

## MANQUE D'OFFRE ET D'INVESTISSEMENT

Sur les 12 derniers mois, on comptabilise 110 172 réservations, soit un résultat en baisse de -15% par rapport à l'année précédente. Dans le cas, des mises en vente, la baisse est de -23% avec au total 89 061 logements commercialisés. L'encours disponible passe désormais sous le seuil des 100 000 logements (96 478 logements disponibles) ce qui représente près de 10,5 mois de commercialisation sur un volume de réservations équivalent au 12 derniers mois glissants. Cette friction entre l'offre et la demande crée alors une pression à la hausse sur les prix qui atteignent en moyenne 4 368€/m² pour les appartements neufs soit +2,6% en un an et 307 941€/lot pour les maisons neuves soit +11,2% comparé au T2 2019.

### Logements neufs en France



**46 122**

RÉSERVATIONS



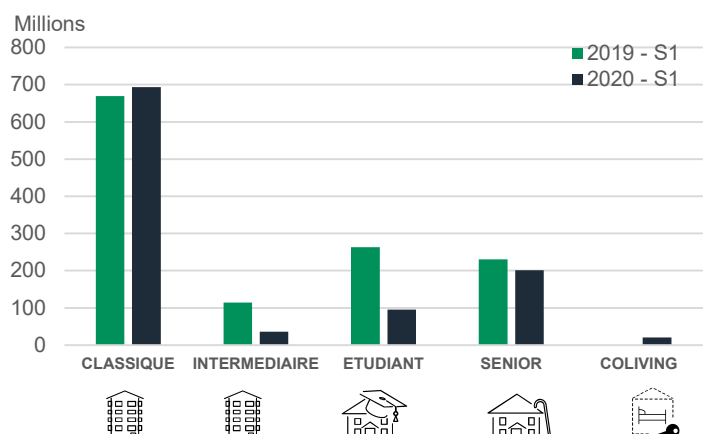
**-37,4%**

MISES EN VENTE

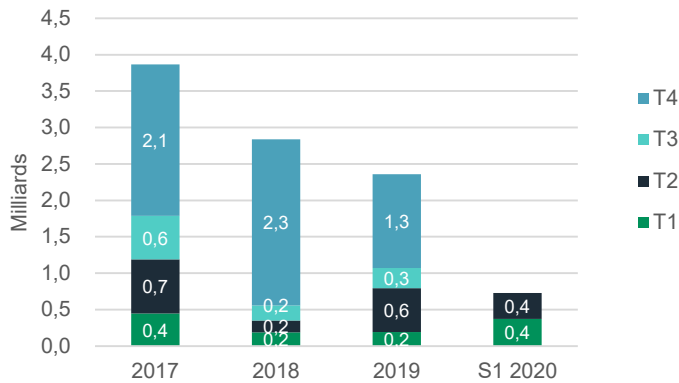
## BAISSE DE -19% DU VOLUME INVESTI

Au S1 2020, le montant global investi en résidentiel et actifs alternatifs est de plus d'1 milliard d'euros soit une baisse de -19% comparé au S1 2019 (1,3 milliard d'euros). Une belle performance malgré la crise sanitaire. Le recul est marqué par une baisse de l'investissement dans les résidences étudiantes (-64%) et résidences seniors (-13%) ainsi que les logements intermédiaires (-68%). L'investissement dans le résidentiel « classique » est en hausse de +3,6% avec un montant investi de 693 millions d'euros. Le Coliving enregistre 3 transactions pour un montant total de 20,8 millions d'euros.

### Montant investi par typologie

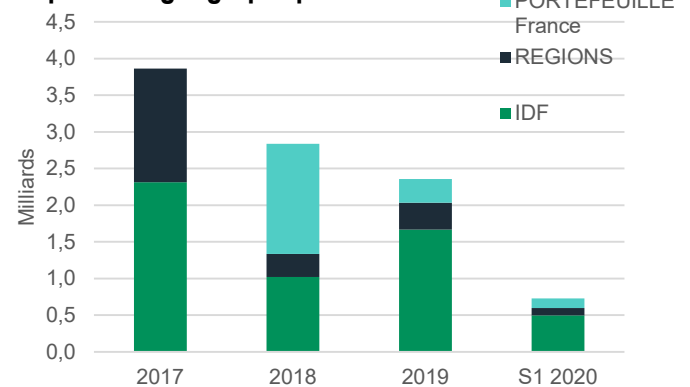


## Montant investi résidentiel



Source: BNP Paribas Real Estate, Immostat

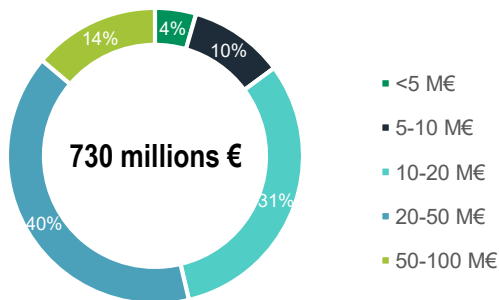
## Répartition géographique



Source: BNP Paribas Real Estate, Immostat

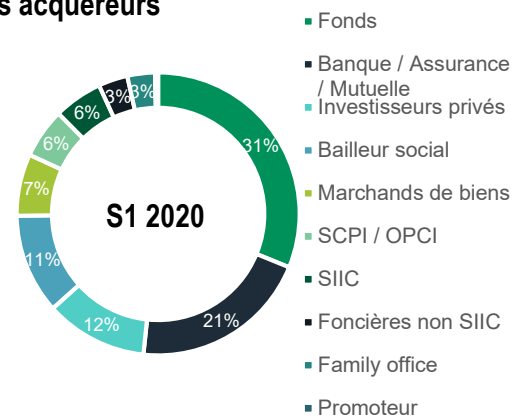
## UN MARCHÉ QUI RESISTE MALGRÉ UN S1 EN RECU

Au S1 2020, 730 millions d'euros ont été investis dans l'immobilier résidentiel en France, soit une baisse de -8,2% comparé au S1 2019 (795 millions d'euros). L'Île-de-France polarise les investissements avec pratiquement 500 millions d'euros, soit 68,2% du montant total investi. Par ailleurs, la région affiche une hausse de +9,7% des investissements comparé au S1 2019. Finalement, le second trimestre est équivalent au premier malgré la crise sanitaire et les mesures liées au confinement. Le reste de l'année promet d'être particulièrement actif avec 2,5 milliards d'euros déjà sous promesse.

En volume  
S1 2020

Source: BNP Paribas Real Estate, Immostat

## Typologie des acquéreurs



Source: BNP Paribas Real Estate, Immostat

Les transactions de petites tailles (<10 M€), représentent 14% du montant global investi mais 50% du total des transactions. Les transactions de taille moyenne (entre 20 et 50 M€) sont quant à elles majoritairement représentées avec 71% du montant global investi et 47% des transactions. On notera que les grandes transactions (entre 50 et 100 M€) représentent seulement 14% du montant investi avec 2 transactions. Si les signatures >100 M€ sont pour le moment absentes depuis le début de l'année, plusieurs négociations avancées devraient arriver au S2 2020 avec notamment 3 transactions sous promesses de CDC habitat. Les fonds sont de loin les plus actifs puisqu'ils représentent 31% du montant global investi et les Banques / Assurances / Mutuelles arrivent en 2ème place avec 21% du volume investi. Par ailleurs, ces derniers font leur grand retour puisqu'ils ont multiplié leurs investissements par 5 sur un an.

## Perspectives 2020-2021

Les perspectives 2020-2021 pour l'immobilier résidentiel restent plutôt bonnes même si l'on devrait observer une accalmie et un retour à la normale quant au nombre de transactions et la croissance des prix. Le volume de ventes devrait atterrir à la fin de l'année autour des 900 000 transactions alors que le rythme de croissance des prix devrait d'abord ralentir avant de se stabiliser. En effet, l'avertissement du Haut Conseil de Sécurité Financière aux banques quant aux taux d'endettement supérieurs à 33% ainsi que les durées supérieures à 25 ans devrait exclure une partie des acheteurs du marché du financement et donc ralentir la production de crédit. Par ailleurs, la crise sanitaire a déjà pour impact la baisse du revenu disponible des ménages et donc contribue à fragiliser la demande. Néanmoins, la politique monétaire de la Banque centrale européenne continuera à être accommodante avec notamment des taux directeurs toujours nuls et une politique de rachat de dettes qui devrait maintenir les taux d'emprunt durablement bas et par conséquent, soutenir la demande.



# 6 MÉTIERS en Europe

## Une vision à 360°

### Implantations

#### 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 Guillebert  
Gauthier de la Lauzière  
Les Milles  
13290 Aix-en-Provence  
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

##### Anancy

PAE Des Glaisins  
19, avenue du Pré-de-Challes  
74940 Anancy-le-Vieux  
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

##### Biarritz

26 Allée Marie Politzer  
64200 Biarritz  
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

##### 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 35 72

#### 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

### Contacts

#### 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-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



www.realestate.bnpparibas.com  
#BEYONDBUILDINGS



PROMOTION

TRANSACTION

INVESTMENT MANAGEMENT

PROPERTY MANAGEMENT

EXPERTISE

CONSEIL



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier  
d'un monde  
qui change