



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

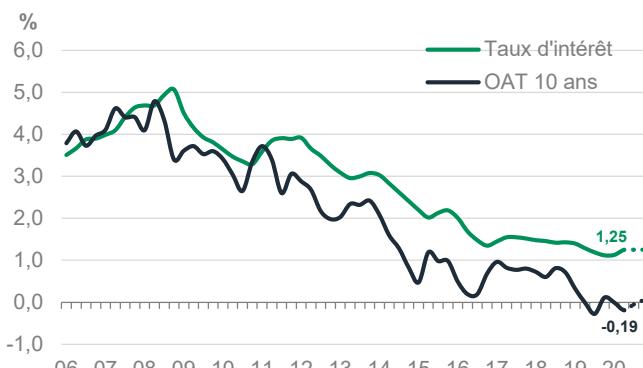
DURÉE MOYENNE



+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%

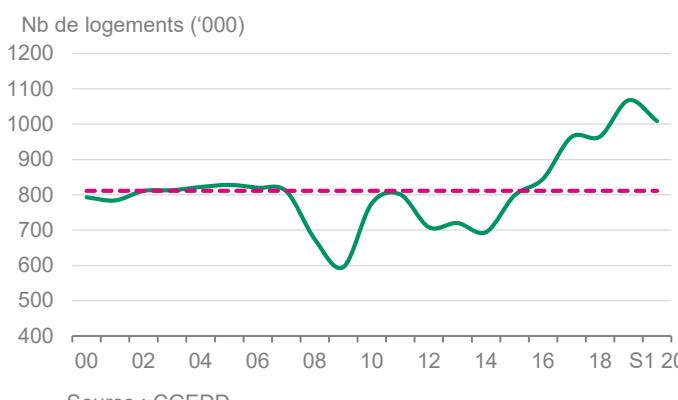
SUR 1 AN GLISSANT



+22%

PAR RAPPORT À LA MOYENNE 10 ANS

Volume de ventes



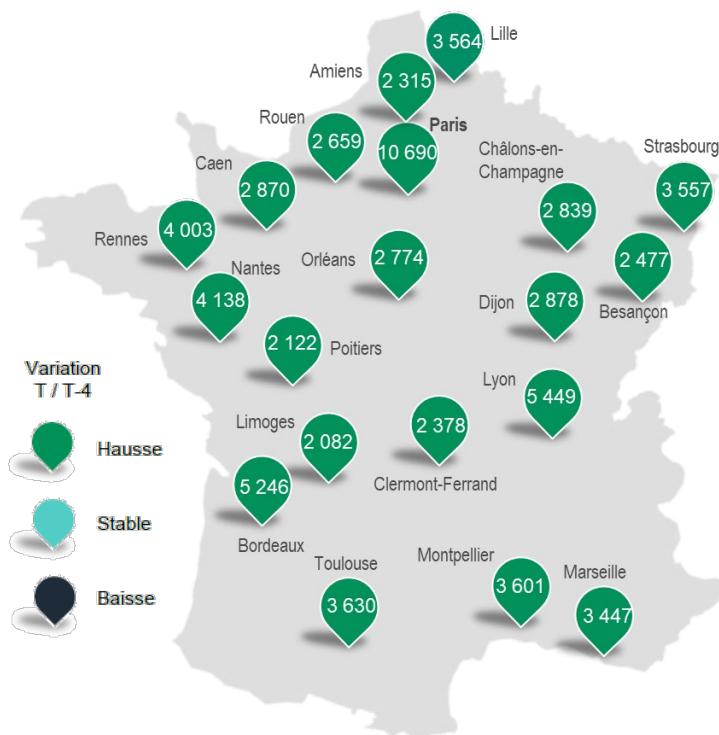
Source : CGEDD

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

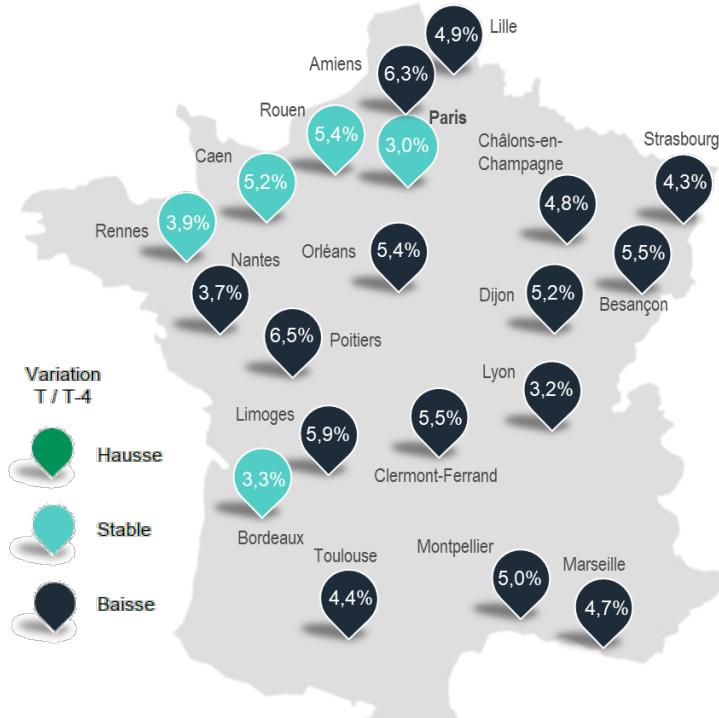
LA COMPRÉSSION DES TAUX SE POURSUIT

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%.

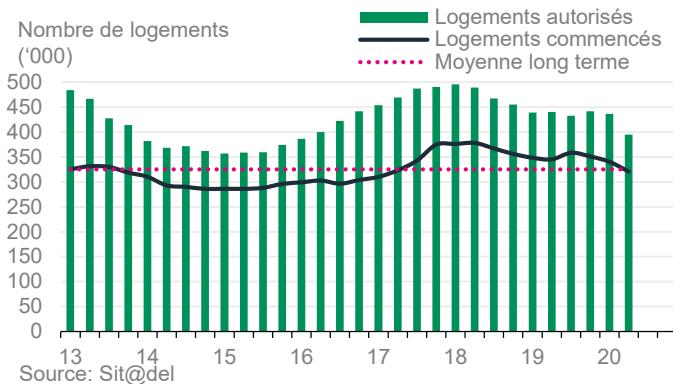
La baisse de l'OAT 10 ans, à -0,19% en moyenne au T2 2020, permet à la prime de risque immobilier de se reconstituer. Par ailleurs, la classe d'actif résidentiel devient relativement plus attractive qu'auparavant, avec notamment une réduction forte de l'écart avec la classe d'actif des bureaux, pour 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



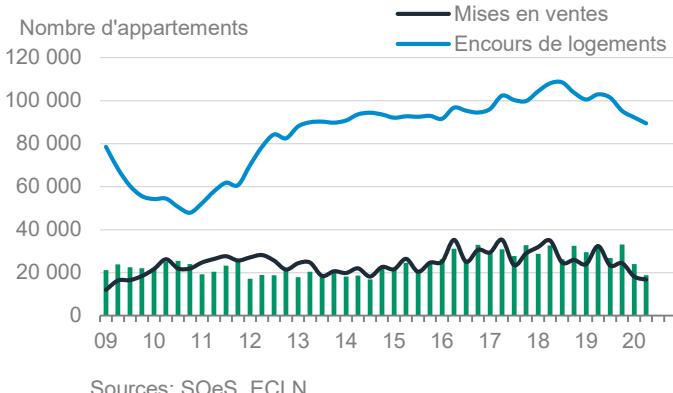
395 135
PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS

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



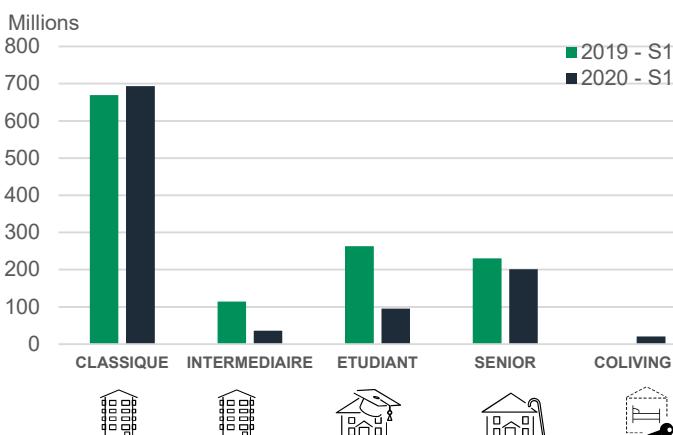
46 122
RÉSERVATIONS

-37,4%
MISES EN VENTE

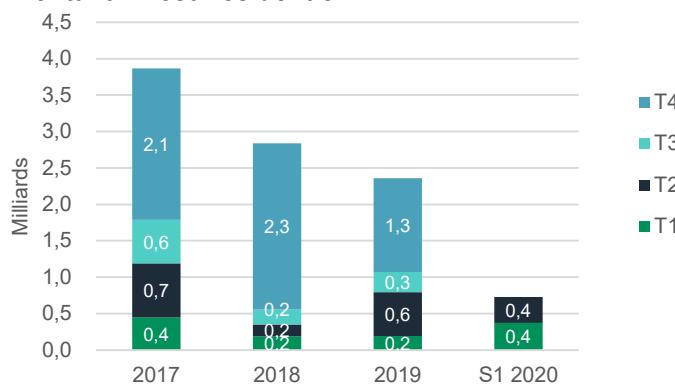
BAISSE DE -19% DU VOLUME INVESTI

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 séniors (-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

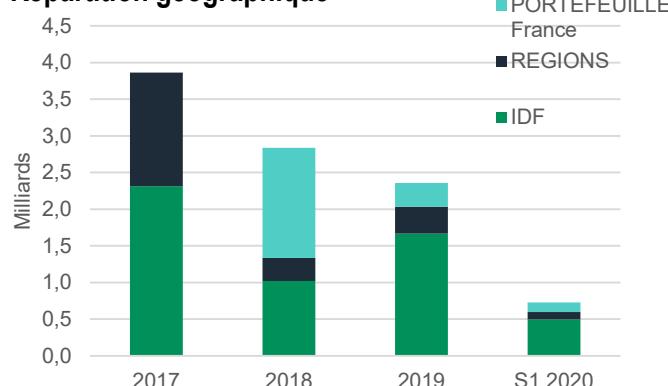


Montant investi résidentiel



Source: BNP Paribas Real Estate, Immostat

Répartition géographique

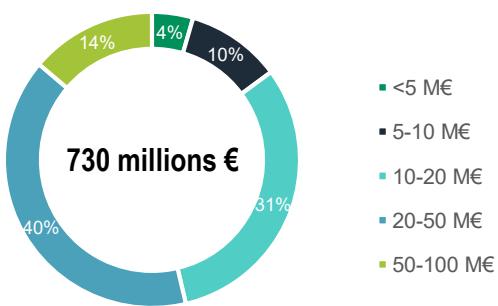


Source: BNP Paribas Real Estate, Immostat

UN MARCHÉ QUI RESISTE MALGRÉ UN S1 EN RECOL

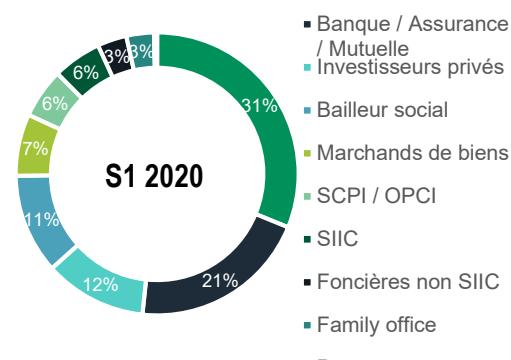
Au S1 2020, 730 millions d'euros ont été investis dans l'immobilier résidentiel en France, soit une baisse de -8,2% comparé au S1 2019 (795 millions d'euros). L'Île-de-France polarise les investissements avec pratiquement 500 millions d'euros, soit 68,2% du montant total investi. Par ailleurs, la région 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 / Mutualités 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 conséquence, 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 Guillibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

Annecy

PAE Des Glaïsins
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 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^e 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 6
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

Tours

Beverly Plaza
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 POURCELLOT
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
stéphane.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**