

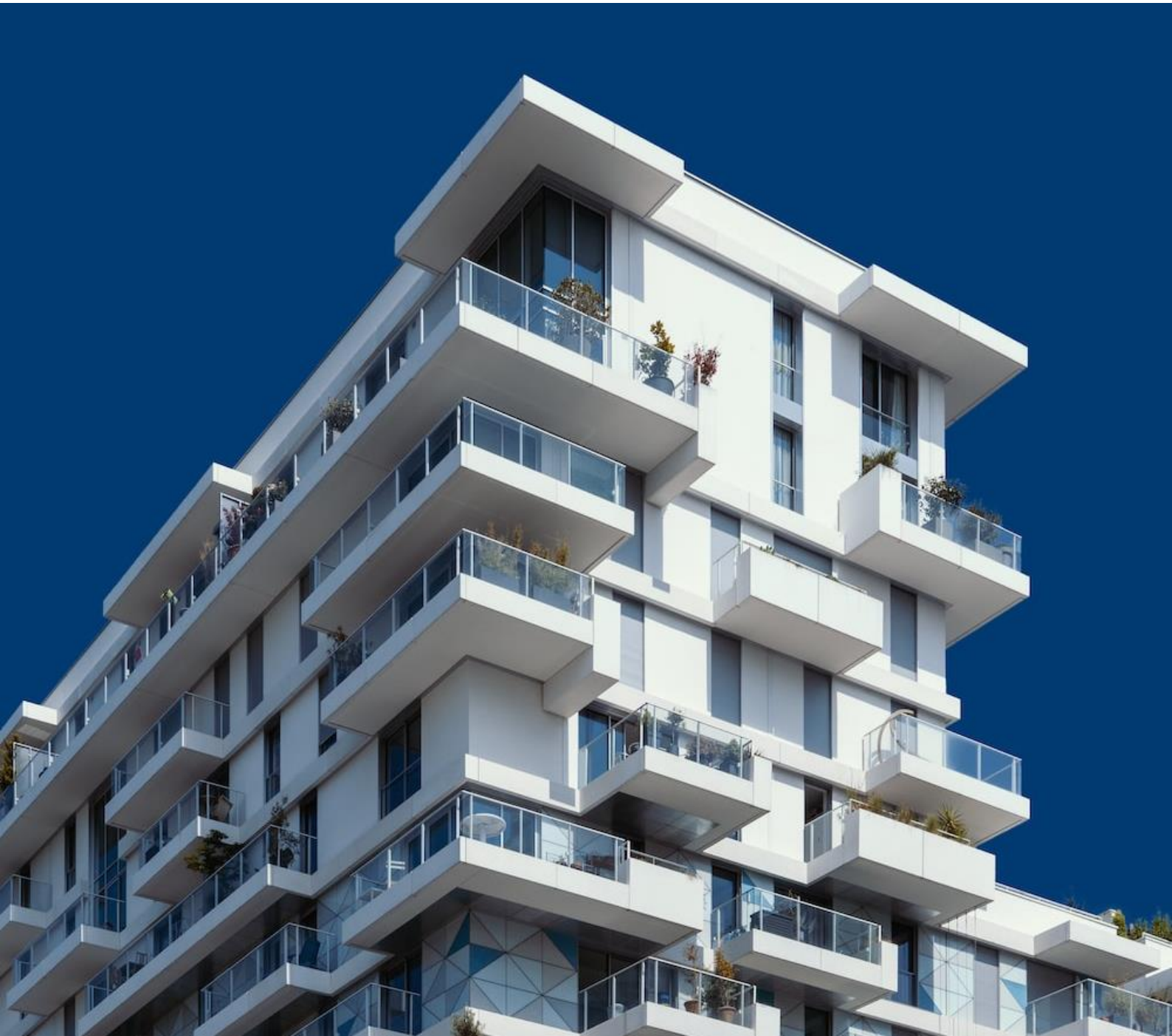
Le marché de l'immobilier résidentiel
Locatif et investissement



Le marché de l'immobilier résidentiel

France | Novembre 2022

knightfrank.com/research





**S
O
M
M
A
I
R
E**

Page 4.

**CONTEXTE
ÉCONOMIQUE**

Page 5.

**RALENTISSEMENT DE
LA PRODUCTION DE
CRÉDITS IMMOBILIERS**

Page 6.

**ZOOM SUR... L'ÉVOLUTION DU
POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER**

Page 7.

**LE MARCHÉ
DE L'ANCIEN**

Page 9.

**ZOOM SUR... LA TRANSITION
ÉNERGÉTIQUE DU PARC DE
LOGEMENTS**

Page 10.

**LE MARCHÉ
DU NEUF**

Page 12.

**LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT**

Page 14.

**ZOOM SUR... LES INTENTIONS
D'INVESTISSEMENT EN EUROPE**



LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL MARQUE LE PAS

Après la très forte hausse des ventes aux particuliers en 2021, le marché de l'immobilier résidentiel français a marqué le pas depuis le début de 2022, sur fond de dégradation des conditions d'emprunt, de crise énergétique et de poussée inflationniste pour partie liées au conflit russo-ukrainien. La détérioration du climat économique et politique se fait ainsi pleinement ressentir sur le marché résidentiel, tant sur l'offre avec une baisse de la production neuve (hausse des prix des matériaux de construction, allongement des délais d'approvisionnement, etc.), que sur la demande avec un attentisme plus marqué des vendeurs et des acheteurs. Les ventes de logements anciens sont ainsi en baisse de 5 % sur un an à fin septembre 2022 en France, tandis que les prix devraient se stabiliser voire diminuer légèrement d'ici la fin de l'année.

Sur le marché des ventes en bloc, les volumes investis ont atteint 4,3 milliards d'euros lors des neuf premiers mois de 2022. Si ce résultat est nettement supérieur au niveau relevé chaque année avant le déclenchement de la crise sanitaire, les sommes engagées sur l'ensemble de 2022 seront probablement inférieures de 20 à 30 % au record de 2021 (7,1 milliards d'euros). Comme pour les autres classes d'actifs, la période est en effet à l'attentisme compte tenu de la remontée des taux d'intérêt et d'une conjoncture économique toujours très incertaine. Néanmoins, les perspectives sont plutôt positives en raison de la forte demande d'investisseurs français et de fonds paneuropéens désirant toujours augmenter leur exposition au logement.

CHIFFRES CLÉS



Ralentissement des ventes dans l'ancien et le neuf

À fin août 2022, plus de 120 000 ventes de logements anciens (- 9 % de juin à août 2022 par rapport à la même période en 2021) et 17 400 ventes de logements neufs (- 5 %) ont été comptabilisées en Île-de-France.



Baisse de la production neuve

Si le nombre de permis obtenus en Île-de-France est en hausse de 15 % sur un an, le nombre de logements commencés chute très légèrement sur un an et de 4 % par rapport à la moyenne décennale.



Stabilisation des prix dans l'ancien et le neuf

À fin août 2022, le prix moyen des logements franciliens s'est stabilisé dans l'ancien pour atteindre 6 870 €/m² (+ 0,4 % sur un an pour les appartements) et 5 400 €/m² dans le neuf (+ 0,9 %).



Investissement : des volumes élevés mais en baisse

Après le record de 2021, l'activité a commencé à s'essouffler. Avec 4,3 milliards d'euros, les sommes investies sur le marché français lors des neuf premiers mois de 2022 sont néanmoins bien plus élevées qu'avant la crise sanitaire.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

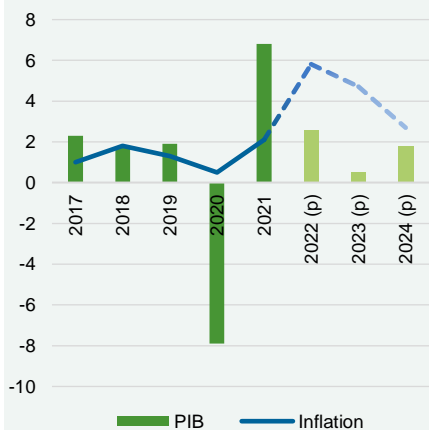
CRAINTES DE RÉCESSION

Après s'être nettement redressée en 2021, l'économie mondiale doit faire face à plusieurs chocs importants en 2022 : la crise sanitaire, qui n'est toujours pas jugulée et continue de peser sur l'activité en Chine, la guerre en Ukraine et la crise énergétique, et enfin l'envolée de l'inflation. Dans ce contexte, le FMI a récemment abaissé ses prévisions de croissance avec une hausse attendue de 3,2 % du PIB mondial en 2022 puis de 2,7 % en 2023 (après + 6 % en 2021). Les perspectives se sont particulièrement dégradées dans les pays de la zone euro, touchée de plein fouet par la hausse de l'inflation. La croissance y atteindra 3,1 % en 2022 et sera à peine positive en 2023 (+ 0,5 %). En Europe, l'augmentation des prix à la consommation s'établirait à 8,1 % en 2022 et à 5,5 % en 2023.

RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE EN FRANCE

En dépit d'une inflation plus faible que dans le reste de l'Europe, la France voit également son économie ralentir. La guerre en Ukraine et la hausse des prix pèsent en

Évolution du PIB et de l'inflation en France
En %, moyenne annuelle



Source : Banque de France / (p) projections

Indicateurs économiques de la France

	2019	2020	2021	2022 (prévisions)	2023 (prévisions)	2024 (prévisions)
PIB	1,9 %	- 7,9 %	6,8 %	2,6 %	0,5 %	1,8 %
Revenu disponible brut des ménages	3,4 %	1,1 %	4,0 %	4,7 %	-	-
Consommation des ménages	1,8 %	- 6,8 %	5,2 %	2,8 %	0,6 %	1,7 %
Taux d'épargne (en % du revenu disponible brut)	15,0 %	21,0 %	18,7 %	16,2 %	15,8 %	15,7 %
Pouvoir d'achat (du revenu disponible brut)	2,6 %	0,2 %	2,3 %	- 0,3 %	0,2 %	1,6 %
Indicateur de confiance des ménages (en septembre)	104	94	101	79	-	-
Inflation	1,3 %	0,5 %	2,1 %	5,8 %	4,7 %	2,7 %
Taux de chômage	8,4 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,6 %	8,1 %

Sources : Insee, Banque de France

effet sur l'activité économique, même si la hausse du PIB atteindra tout de même 2,6 % en 2022 grâce à l'effet de rattrapage post-Covid. En 2023, la croissance ne serait plus que de 0,5 % selon le scénario médian de la Banque de France.

Après plusieurs mois de hausse, les prix à la consommation marquent une inflexion et atteignent 5,6 % à fin septembre 2022 selon une estimation de l'INSEE. L'inflation atteindrait 5,8 % sur l'ensemble de l'année selon la Banque de France, avant de diminuer en 2023 (+ 4,7 %). En 2022, les plus fortes progressions concernent les biens manufacturés (+ 3,1% sur un an), les produits alimentaires (+ 6,6 %) et surtout l'énergie (+ 23,1 %), dont la hausse a toutefois été contenue par la remise sur les carburants (jusqu'à fin décembre 2022) et la mise en place du bouclier tarifaire (prolongé jusqu'à juin 2023).

Le moral des ménages se ressent de cette dégradation du climat économique : l'indicateur de confiance a continué de se replier ces derniers mois (- 19 points entre janvier et septembre 2022) et atteint son point le plus bas depuis 2013.

DYNAMISME DU MARCHÉ DE L'EMPLOI

Le marché de l'emploi a jusqu'à présent bien résisté à la dégradation du contexte économique. Après les 971 000 de 2021 en France, 305 000 créations nettes d'emplois sont attendues en France en 2022, permettant de contenir la hausse du taux de chômage (+ 0,1 % au 2^e trimestre en France métropolitaine). Ce dernier n'atteindra que 7,3 % en 2022 puis 7,6 % en 2023 avant de se stabiliser autour de 8 % en 2024.

Les défaillances d'entreprise sont quant à elles reparties plus fortement à la hausse au dernier trimestre 2022, avec quelque 9 000 faillites enregistrées au 3^e trimestre (+ 69 % sur un an) selon Altarea. Le ralentissement de l'activité économique, le resserrement des conditions de financement et les difficultés de trésorerie des entreprises engendrées depuis la crise sanitaire devraient amplifier ce phénomène en 2023.

RALENTISSEMENT DE LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

LES TAUX S'ENVOLENT

Alors que les poussées inflationnistes alimentent les craintes des banques de la zone euro, avec une inflation supérieure à 10 % dans plusieurs pays, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau relevé ses taux directeurs en septembre (+ 75 pbb). L'objectif de la BCE est ainsi de ralentir la hausse des prix en freinant l'activité économique de la zone euro.

En France, l'OAT 10 ans poursuit sa hausse et dépasse désormais 2,7 % à fin septembre 2022. Les taux d'emprunt devraient par conséquent continuer d'augmenter. Ils atteignent en moyenne 2,05 % à la fin octobre 2022 (neuf et ancien), après 1,88 % au mois précédent et 1,07 % seulement en janvier dernier. Si ce niveau reste très bas par rapport à la moyenne de longue période, la remontée des taux limite la production de crédits immobiliers, pour les ménages les moins aisés en particulier.

Chiffres clés à fin octobre 2022 | France



Taux d'intérêt moyen

2,05 %
1,04 % en octobre 2021



Encours de crédit

1 270 milliards € (septembre)
+ 6,2 % sur un an



Durée des crédits

244 mois
+ 10 mois sur un an



Production de crédits

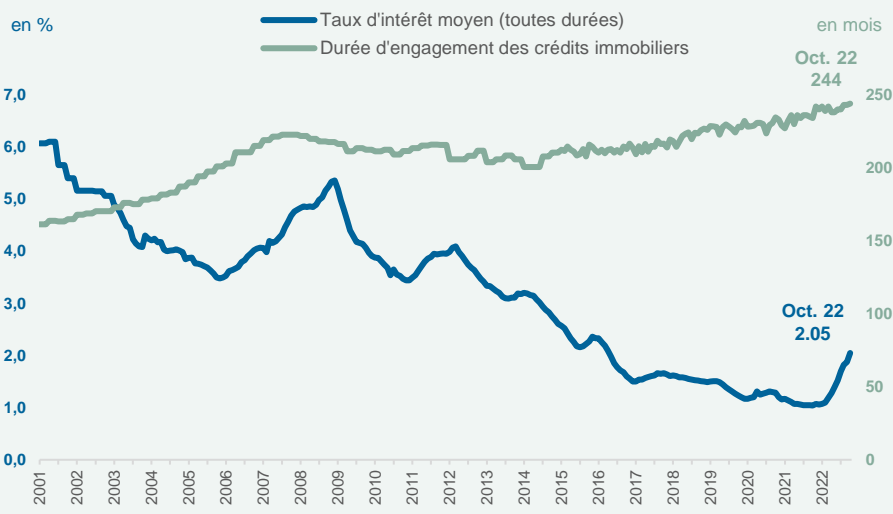
- 10,7 % sur un an
+0,5 % en octobre 2021



Nombre de prêts accordés

- 12,9 % sur un an
+ 1,1 % en octobre 2021

Évolution du taux d'emprunt moyen en France Toutes durées confondues



Source : Observatoire Crédit Logement

À la fin du mois d'octobre 2022, la production de crédits ainsi que le nombre de prêts accordés reculent respectivement de 10,7 et 12,9 % sur un an. Ce ralentissement résulte en partie de la dégradation du pouvoir d'achat des ménages qui, pour certains, préfèrent reporter voire annuler leur projet immobilier en attendant une amélioration du contexte économique. Les récentes recommandations du Haut Conseil à la Stabilité Financière, qui fixe un taux d'endettement maximal de 35 % et une durée de 25 ans, bénéficient cependant aux jeunes accédants et aux ménages modestes.

Enfin, la durée moyenne d'emprunt ne devrait pas décroître dans les prochains mois. Elle se maintient au niveau historiquement élevé de 244 mois à fin octobre 2022, soit 10 mois de plus qu'en octobre 2021 et 15,9 mois supplémentaires par rapport à octobre 2019.

ÉVOLUTION DES PROFILS D'ACQUÉREURS

La demande et le profil des acquéreurs ont logiquement évolué ces derniers mois. Si les primo-accédants ainsi que les ménages aux moyens limités avaient jusqu'alors profité de conditions de financement avantageuses, c'est moins le cas depuis le début de l'année 2022. Dans un contexte de hausse des prix des logements, le revenu moyen des acheteurs est plus élevé tandis que l'apport personnel joue un rôle plus important dans l'obtention d'un crédit immobilier. Par conséquent, les achats privilégiés par les acquéreurs concernent des biens plus qualitatifs (meilleure localisation, pièce supplémentaire, espace extérieur, etc.), expliquant la hausse du coût moyen des opérations et du montant moyen des crédits. Ce dernier augmente de 6,0 % à fin octobre 2022 (+ 4,7 % à la même période en 2021).

Sources : Banque de France, Observatoire Crédit Logement, CSA, Notaires.

ZOOM SUR... L'ÉVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

UN POUVOIR D'ACHAT TRÈS VARIABLE SELON LES VILLES

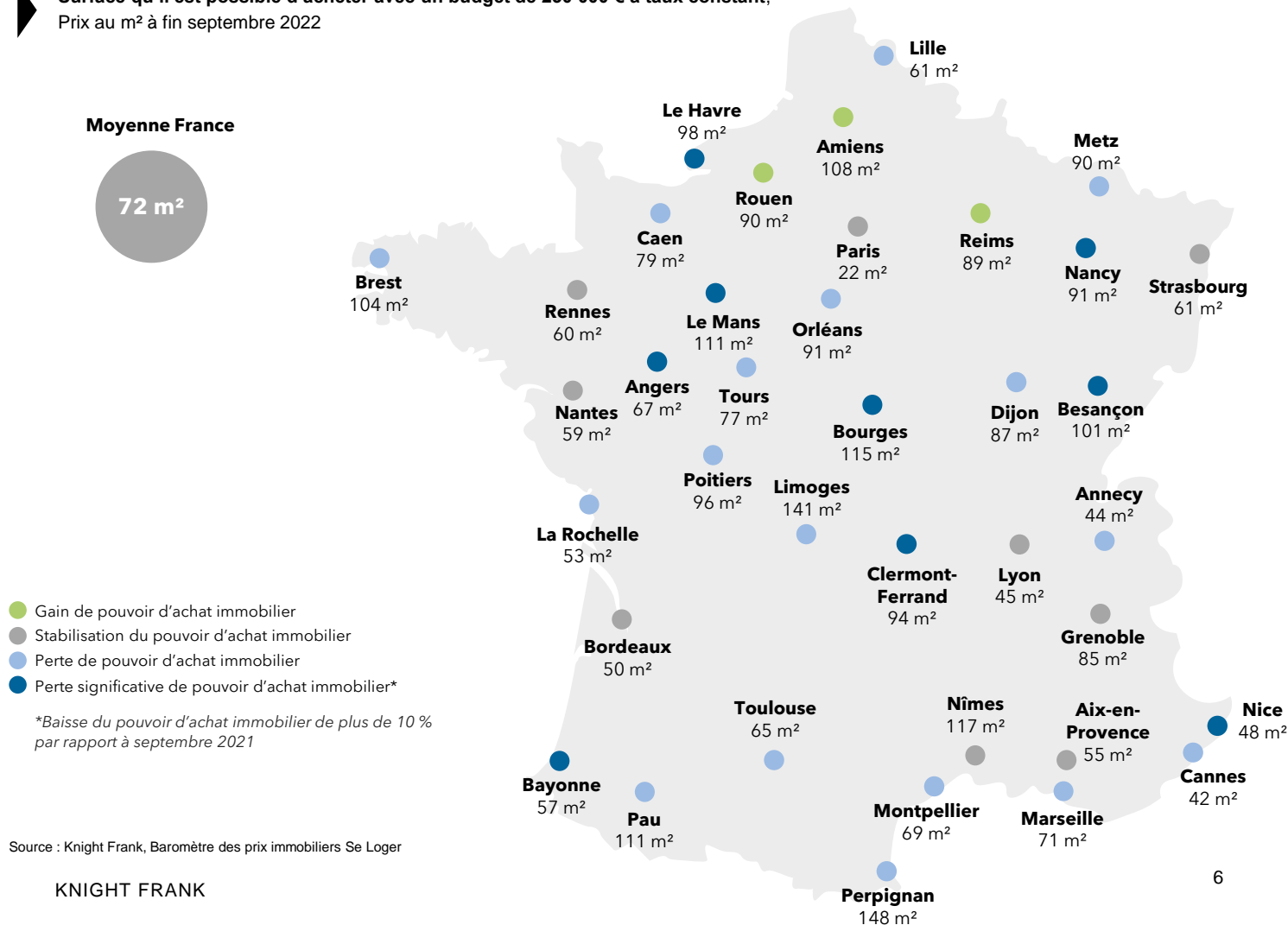
Le pouvoir d'achat immobilier, soit la capacité des ménages à acquérir un certain nombre de m², atteint en moyenne, à la fin du 3^e trimestre 2022 et pour un budget de 250 000 euros, 72 m² en France pour un logement ancien. Cette surface n'a que légèrement évolué par rapport à la même période l'an passé 2021 (- 0,5 m²) grâce à une légère inflexion des prix à l'échelle nationale. Toutefois, la situation varie selon les

communes. À Paris et dans plusieurs grandes métropoles régionales comme Lyon, Nantes, Bordeaux ou Strasbourg, le pouvoir d'achat immobilier des habitants s'est stabilisé. À l'inverse, celui-ci a nettement diminué dans de nombreuses villes moyennes*, en particulier celles situées à proximité de plus grandes villes et disposant d'une liaison par TGV. C'est le cas du Mans, avec une baisse de 18 % sur un an du pouvoir d'achat immobilier, ou encore d'Angers où une diminution de 13 % a été enregistrée.

Le pouvoir d'achat immobilier des Français devrait globalement se stabiliser dans les prochains mois. Cette situation est le résultat de deux mouvements contraires : d'une part la baisse des prix, plus ou moins forte selon les villes mais dont la dynamique s'est récemment amorcée ; d'autre part, la hausse des taux d'emprunt et l'attentisme des propriétaires, qui auront pour effet de « figer » quelque peu le marché.

**Population comprise entre 20 000 et 150 000 habitants*

Surface qu'il est possible d'acheter avec un budget de 250 000 € à taux constant, Prix au m² à fin septembre 2022



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

EN BAISSÉ, MAIS PLUS ÉLEVÉ QUE LA MOYENNE DE LONGUE PÉRIODE

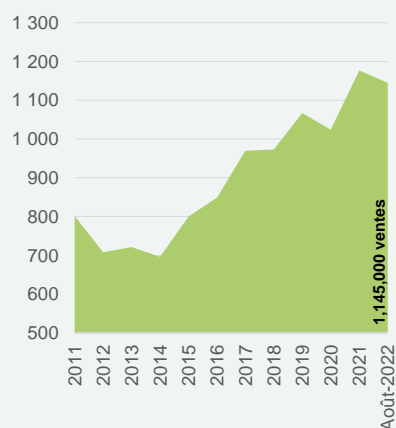
À fin août 2022, 1 145 000 ventes de logements anciens ont été recensées en France soit une baisse de 5 % sur un an mais une hausse de 30 % par rapport à la moyenne 2012-2021 (880 000 ventes). Après une année 2021 record et un 1^{er} semestre 2022 dynamique (1 157 000 ventes à fin juin 2022), les acquisitions de logements anciens ont ralenti. Après une année exceptionnelle, le stock de biens à vendre est mécaniquement en baisse tandis que le contexte anxiogène (perte de pouvoir d'achat, guerre en Ukraine, durcissement des conditions d'emprunt, etc.) a eu pour effet de contraindre davantage l'activité.

Selon les notaires, le ralentissement sera donc plus marqué en fin d'année 2022. Le volume restera toutefois relativement élevé et supérieur à sa moyenne long terme. Face aux nombreuses

Évolution du nombre de ventes de logements anciens en France

En milliers, 12 mois glissants

Moyenne 2012-2021 : 880 000 ventes



Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

incertitudes actuelles, la pierre conserve en effet son statut de valeur refuge et continue d'attirer des acheteurs en dépit de la remontée des taux.

REPLI EN ÎLE-DE-FRANCE

Après une année 2021 très dynamique grâce à l'effet de rattrapage post-confinement et à des conditions d'emprunt très favorables, le nombre de transactions dans l'ancien en Île-de-France est resté élevé lors des huit premiers mois de 2022. Plus de 120 000 ventes ont ainsi été recensées à fin août. Les notaires ont néanmoins annoncé un repli des ventes au 3^e trimestre, avec une baisse déjà constatée de 9 % entre juin et août 2022 par rapport à la même période en 2021. Si les ventes d'appartements restent importantes, le ralentissement se fait fortement ressentir sur le marché des maisons anciennes (- 15 % de juin à août 2022 par rapport à la même période en 2021).

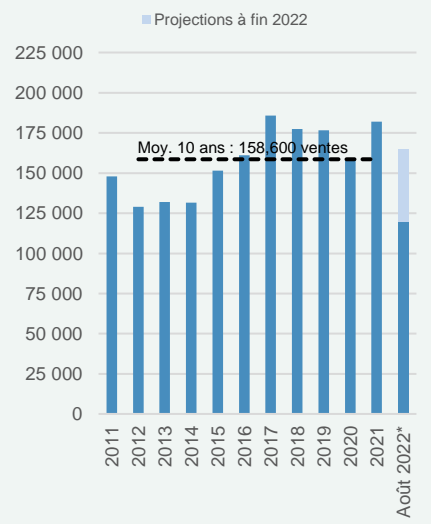
PRIX TOUJOURS EN HAUSSE...

À la fin du 2^e trimestre 2022, la hausse des prix des logements anciens s'est poursuivie avec une progression moyenne de 6,8 % sur un an en France, selon les notaires. L'augmentation est plus forte pour les maisons anciennes (+ 8,4 % sur un an), pour lesquelles la demande s'est intensifiée alors que les biens à vendre sont moins nombreux, même si la hausse du coût de l'énergie pourrait à terme inciter certains ménages à se détourner de ce type d'habitat, plus énergivore et plus dépendant de la voiture individuelle.

Les prix des appartements anciens progressent quant à eux de 4,5 % sur un an en moyenne en France. Par ailleurs, c'est la province qui tire les prix à la

Évolution du nombre de ventes de logements anciens en Île-de-France

En nombre, 12 mois glissants



Source : Notaires du Grand Paris / *Estimations

hausse (+ 8,6 % sur un an pour les logements anciens), alors que ceux-ci augmentent de manière plus modérée en Île-de-France (+ 2,2 %).

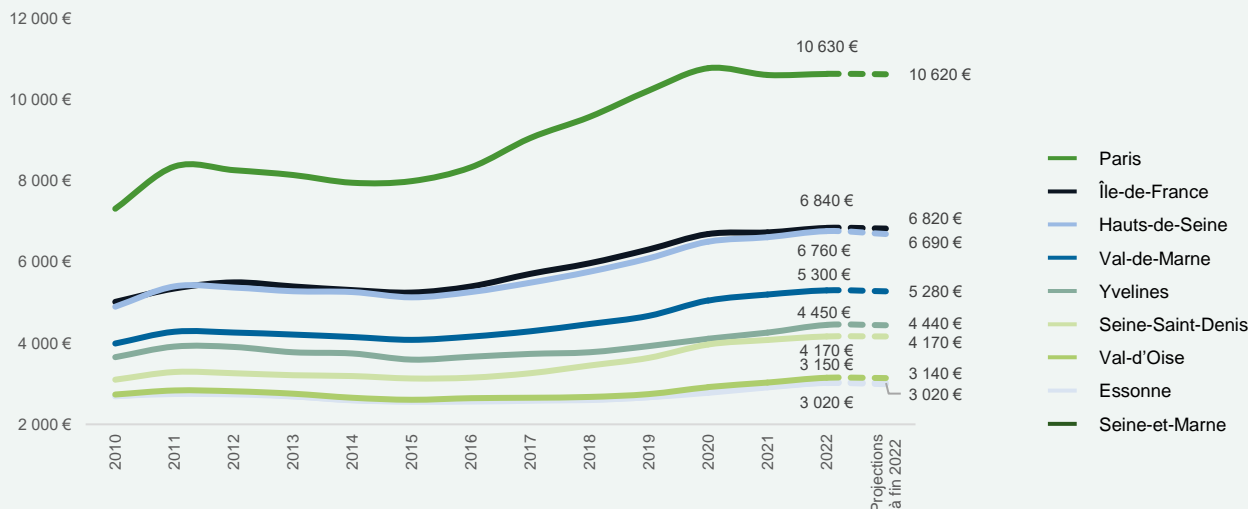
...MAIS ÉROSION DES VALEURS EN ÎLE-DE-FRANCE

Après avoir atteint des niveaux records en 2020, le marché de l'Île-de-France marque progressivement le pas depuis. Le prix des appartements anciens y atteint en moyenne 6 840 €/m² à la fin du mois d'août 2022, soit une très légère hausse de 0,4 % sur un an selon les Notaires du Grand Paris. Cette valeur devrait légèrement diminuer d'ici la fin de l'année selon les projections des notaires (6 820 €/m² à fin décembre 2022). Dans Paris, la baisse a déjà été actée, avec un prix moyen de 10 630 €/m² à la fin du mois d'août 2022

soit un recul de 1,2 % sur un an. Le prix moyen des maisons anciennes en Île-de-France atteint 369 100 €/m² à fin août 2022 soit une hausse de 5,3 % sur un an. Selon les prévisions des Notaires, il devrait marquer le pas dans les prochains mois et atteindre en moyenne 367 200 €/m² à fin décembre 2022 en Île-de-France. Cette valeur resterait tout de même supérieure de 2,9 % à celle constatée à la fin de 2021.

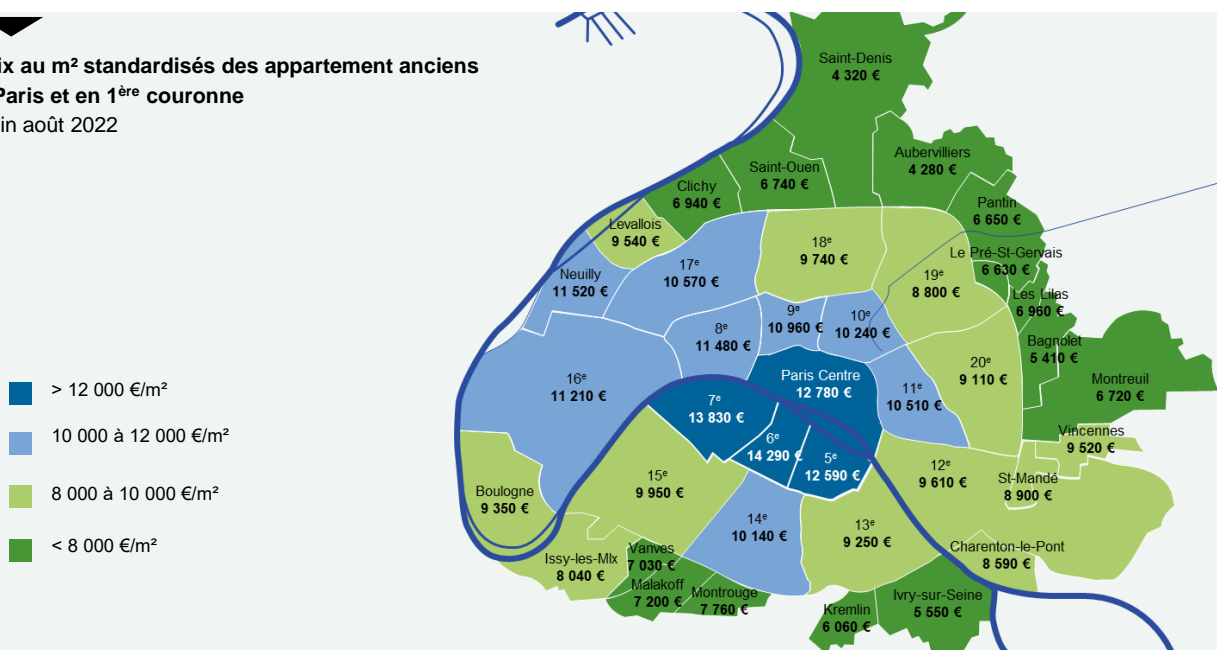


Évolution des prix pour un appartement ancien En Île-de-France, en €/m²



Source : Notaires de Paris, chiffres arrêtés à fin août 2022 et projections à fin décembre 2022

Prix au m² standardisés des appartement anciens à Paris et en 1^{ère} couronne À fin août 2022



Source : Notaires de Paris, ADSN-BIEN

ZOOM SUR... LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DES LOGEMENTS

ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DES LOGEMENTS

Alors que le contexte économique continue de se dégrader et que les prix continuent de s'envoler, le sujet de la consommation énergétique des logements constitue un enjeu de taille pour les ménages et leur budget. C'est également un élément de réponse à la crise écologique, alors que le parc de résidences principales est composé en France de 40 % environ de logements énergivores. L'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience (août 2021) doit progressivement inciter les propriétaires à rénover les logements anciens et les immeubles résidentiels les moins bien « notés ». Dans le cas contraire, les biens les plus énergivores ne pourront plus être loués d'ici 2025, 2028 et 2034 selon leur classement. Dès 2023, les loyers des « passoires énergétiques » seront par ailleurs gelés.

Si l'intention est louable, visant à améliorer les conditions de vie des français et à accélérer la rénovation énergétique des logements les plus obsolètes, le calendrier est serré, avec une première échéance dès 2025 pour

les logements classés G selon leur diagnostic de performance énergétique (DPE).

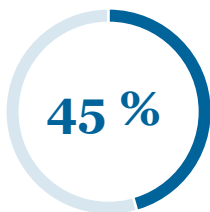
45 % DE LOGEMENTS ÉNERGIVORES EN ÎLE-DE-FRANCE

D'après l'Institut Paris Région, plus de 2,3 millions de résidences principales sont classées E, F ou G en Île-de-France en 2018, soit environ 20 % de l'ensemble du parc de logements énergivores français. La composition du parc francilien constitue le principal frein à la rénovation, puisqu'il s'agit de logements souvent anciens et de petite taille, pour moitié dédiés à la location et principalement détenus en copropriété. Le parc locatif privé est le plus impacté par la loi Climat et résilience, 745 000 logements environ ne pouvant plus à terme être loués (dont 22 % dès 2025, 30 % en 2028 puis 48 % en 2034), dont 265 000 dans Paris intramuros. Un chiffre particulièrement inquiétant au regard de l'insuffisance de l'offre existante de biens à louer et de l'importance de l'objectif annuel de production fixé par l'État dans la loi relative au Grand Paris (soit 70 000 logements).

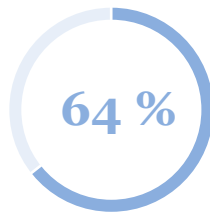
Les propriétaires privés devront anticiper et supporter le coût des travaux à mener, tandis que la performance énergétique des logements deviendra un critère de sélection important pour les futurs acquéreurs. Ceci fera sans aucun doute évoluer les prix des logements, corrigés à la baisse pour les passoires thermiques et à la hausse pour les plus performants, limitant encore davantage le pouvoir d'achat immobilier des Français sur ce type de biens.



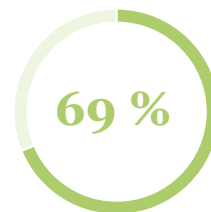
Parc énergivore en Île-de-France (logements classés E, F ou G) En 2018



Part des résidences principales énergivores
soit **2,3 millions de logements**



Part des petits logements (< 40 m²) énergivores
(**65 %** issus du **parc locatif privé**)



Part de **Paris** et de la **petite couronne**
sur l'ensemble des passoires thermiques
du parc locatif privé

Source : Institut Paris Région

LE MARCHÉ DU NEUF

LES MISES EN VENTE DE NOUVEAU EN BAISSÉ

Alors que le nombre de logements neufs mis en vente en Île-de-France avait nettement rebondi en 2021 après la chute de 2020, il est de nouveau orienté à la baisse. Au total, 17 400 logements neufs, tous types d'habitats confondus, ont été mis en vente durant les neuf premiers mois de l'année soit 900 lots de moins qu'à la même période en 2021 et une baisse de 5 % sur un an selon la CAPEM.

La grande majorité des logements neufs mis en vente sont des appartements en immeuble collectif classique, soit 15 700 lots environ à fin septembre 2022 (- 6 % sur un an). À l'inverse, les résidences avec services ainsi que l'individuel groupé restent minoritaires avec respectivement 1 200 résidences (+ 71 % sur un an) et 500 maisons (- 44 %).

Plus de la moitié des mises en vente de logements en immeuble collectif classique concernent la petite couronne, notamment les Hauts-de-Seine (21 % du nombre total de mises en vente en Île-de-France) et la Seine-Saint-Denis (19 %). En grande couronne, c'est le Val-d'Oise qui en concentre la plus grande part (13 % du total francilien). Concernant les résidences services, les mises en vente concernent principalement les Yvelines et la Seine-et-Marne (respectivement 32 % et 29 %). Enfin, 88 % des mises en ventes de maisons se situent en grande couronne.

DES COMMERCIALISATIONS À LA PEINE

Tous types d'habitats confondus, 16 000 réservations nettes ont été comptabilisées en Île-de-France durant les neuf premiers mois de 2022, soit une baisse de 9 % sur un an et un niveau très inférieur à la moyenne des dix dernières années.

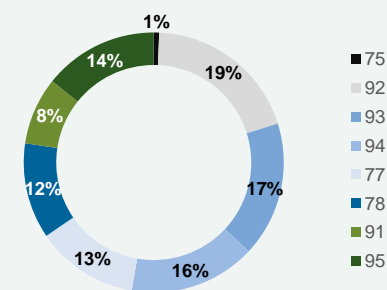
Dans le détail, le collectif classique représente toujours la majorité des ventes avec 14 600 lots, soit une baisse de 9 % sur un an avec 1 400 réservations de moins qu'à la fin septembre 2021. Là encore, les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et de la Seine-et-Marne se démarquent, totalisant à eux trois plus de la moitié des ventes de collectif classique en Île-de-France. L'individuel accuse également un repli avec des réservations en baisse de 38 % sur un an à fin septembre 2022 (500 lots seulement). Elles se localisent principalement en grande couronne, et notamment en Seine-et-Marne (28 % des ventes) et en Essonne (23 %). Enfin, grâce à 200 unités de plus qu'au 3^e trimestre 2021, les ventes de résidences services progressent en 2022 (900 lots soit 6 % des réservations dans le neuf à la fin du mois de septembre 2022).

HAUSSE MODÉRÉE DES PRIX

Le prix de vente moyen des logements neufs, tous types d'habitat confondus, atteint 5 400 €/m² en Île-de-France à la fin du 3^e trimestre 2022 selon les données provisoires de la CAPEM. En baisse sur un trimestre

Répartition géographique des mises en vente de logements neufs

Tous types d'habitats, en Île-de-France par département, à fin septembre 2022

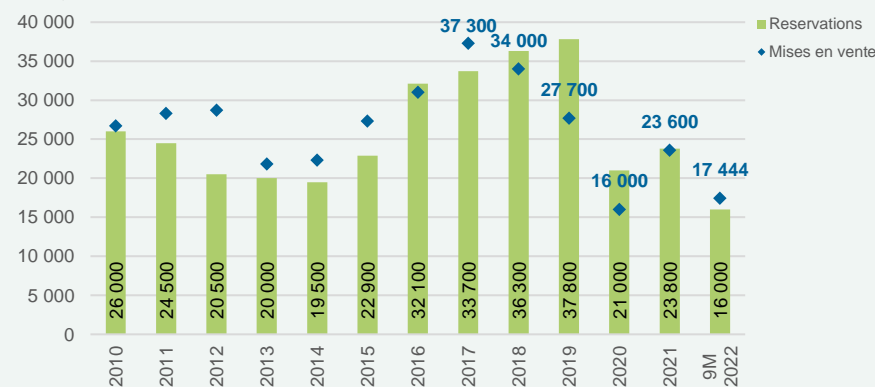


Source : CAPEM

il progresse cependant de + 0,9 % sur un an. La pression haussière se poursuivra dans les mois à venir en raison de la faiblesse de l'offre de biens à vendre et de facteurs extérieurs (hausse des prix des matériaux, approvisionnement difficile en raison de la guerre en Ukraine, etc.), mais pourrait toutefois se modérer.

Évolution des mises en vente et des réservations de logements neufs

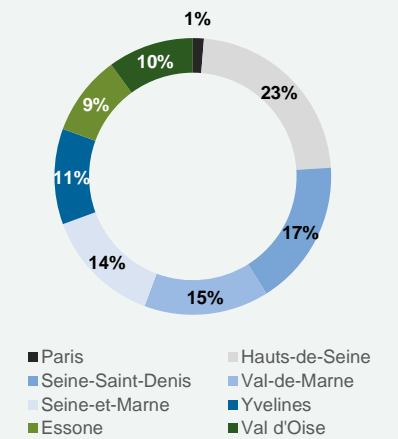
Tous types d'habitats, en Île-de-France



Source : CAPEM / Chiffre provisoire à fin septembre 2022

Répartition de l'offre neuve disponible

En Île-de-France, à fin septembre 2022, tous types de logements



Source : CAPEM

HAUSSE DE L'OFFRE DISPONIBLE

Selon les estimations de la CAPEM, 24 200 logements neufs étaient disponibles en Île-de-France à la fin du 3^e trimestre 2022, soit une hausse de 12 % sur un an et de 16 % par rapport à la fin de 2021. Ce stock reste toutefois insuffisant pour contenter la demande, en particulier dans certains secteurs franciliens.

L'offre neuve se compose de 21 900 logements collectifs (+ 11 % sur un an), soit 90 % de l'offre neuve disponible à fin septembre 2022. Ces biens se situent principalement dans les Hauts-de-Seine (23 % de l'offre francilienne) et en Seine-Saint-Denis (17 %). Quant aux maisons, l'offre a nettement bondi à la fin du 3^e trimestre 2022 avec 800 lots disponibles soit une hausse de 14 % sur un an. Ces dernières se concentrent en grande couronne (86 % de l'offre totale), près de la moitié des lots étant situés dans les départements de Seine-et-Marne et de l'Essonne. Enfin, l'offre de résidences services est également en hausse, avec plus de 1 500 lots disponibles soit un bond de 36 % sur un an.

L'activité francilienne reste largement pénalisée par la faiblesse de l'offre disponible qui peine à se renouveler depuis plusieurs années. Une tendance largement amplifiée par les récentes incertitudes liées au déclenchement de

la guerre en Ukraine. Le taux d'écoulement, tous types d'habitats confondus, est reparti à la hausse à la fin du 3^e trimestre 2022 et atteint désormais 13,1 mois (après 10,1 mois fin 2021 et 7,3 mois fin 2019 avant le déclenchement de la crise sanitaire). Ce niveau élevé d'écoulement traduit une chute des mises en ventes et plus particulièrement des réservations, ainsi qu'une hausse des invendus en Île-de-France.

INCERTITUDES QUANT À LA PRODUCTION NEUVE

La production de logements neufs semble être réamorcée en France comme en région francilienne, après la chute de 2020. Les acteurs de la construction restent toutefois prudents.

84 600 logements ont été autorisés en Île-de-France à fin septembre 2022 (cumul des 12 derniers mois), soit une nette hausse de 15 % sur un an et un niveau supérieur de 8 % à la moyenne décennale (78 000 logements autorisés). Ce rebond s'explique par l'amélioration du contexte économique en France en 2021, mais surtout par la multiplication des dépôts de permis enregistrés avant l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022 de la nouvelle réglementation environnementale (RE2020). Nombre de promoteurs souhaitent ainsi rester sous les conditions de la RT 2012.

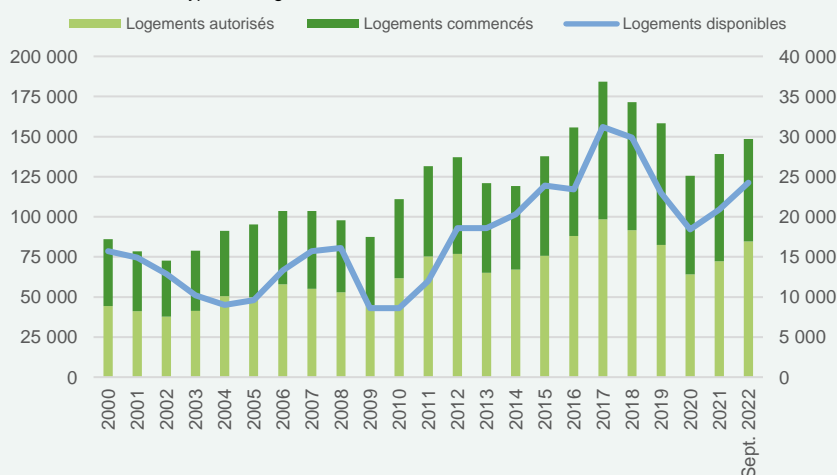
Dans le détail, 87 % des permis ont concerné des logements collectifs (73 900 unités), loin devant l'individuel (10 700 lots).

Contrastant avec la hausse des autorisations, seuls 63 900 logements ont été commencés en Île-de-France à la fin du mois de septembre 2022 (cumul des 12 derniers mois), soit un niveau similaire à l'an passé à la même période mais en baisse de 4 % par rapport à la moyenne décennale (66 900 logements lancés). La répartition des mises en chantier selon le type de logements (collectifs et individuels) est similaire à celle des autorisations.

Le contraste entre le nombre de logements autorisés et celui des logements commencés montre ainsi que les lancements ne sont pas systématiques, pour des raisons de commercialisation notamment. La relance des ventes dans le neuf conditionne par conséquent la production de logements à l'horizon 2023-2024. Une difficulté supplémentaire dans un contexte de raréfaction du foncier disponible en région francilienne et d'une envolée des coûts de construction.

Évolution de l'offre de logements neufs en Île-de-France

En nombre, tous types de logements



Source : SDES, Sit@del2 (données arrêtées à fin septembre 2022 / 12 mois glissants), CAPEM

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

4,3 MILLIARDS D'EUROS INVESTIS EN FRANCE

Après une année 2021 record, le marché de l'investissement résidentiel en Europe est resté dynamique depuis le début de 2022. Près de 45 milliards d'euros ont ainsi été investis sur cette classe d'actifs à la fin du 3^e trimestre, soit une baisse de 8 % par rapport à la même période l'an passé mais une nette hausse de 32 % par rapport à la moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire. Cette baisse tient au ralentissement observé lors du 3^e trimestre, alors qu'en 2021 l'activité avait accéléré au fil des mois et que l'année s'était achevée par un 4^e trimestre exceptionnel.

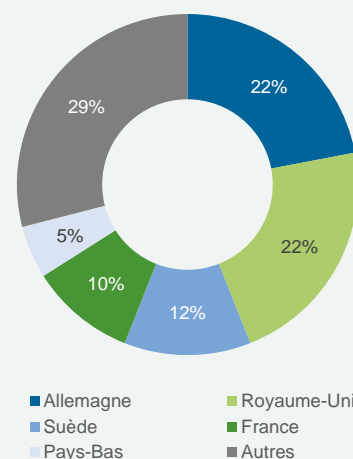
La part du résidentiel n'en reste pas moins élevée. Ce segment de marché représente ainsi près d'un quart des volumes investis en Europe (immobilier résidentiel et d'entreprise confondus), contre 32 % pour les bureaux, 21 % pour l'industriel et 12 % pour les commerces (v. graphique p. 14).

Les marchés anglais et allemand de l'investissement résidentiel continuent de dominer l'Europe, même si le ralentissement de l'activité se fait sentir outre-rhin. La France arrive en 4^e position

derrière la Suède. Un record avait été atteint en 2021 dans l'Hexagone, avec 7,1 milliards d'euros investis soit un bond de 9 % sur un an et de plus de 70 % par rapport à la moyenne des cinq années précédentes. L'activité reste soutenue en 2022 puisque 4,3 milliards d'euros ont été investis à la fin du 3^e trimestre, volume supérieur à celui enregistré sur une année entière avant la crise sanitaire, mais constitué pour près de la moitié par la cession par CDC HABITAT à CNP ASSURANCES du portefeuille « Lamartine » pour un peu plus de deux milliards d'euros.

Si d'autres transactions significatives ont été recensées, celles-ci sont cependant, pour la plupart, proches de ou inférieures à 50 millions d'euros, à l'exemple de l'achat par DWS à ALTOA au 3^e trimestre d'un ensemble *build-to-rent* de 8 000 m² à La Garenne-Colombes. Les opérations de moins de 20 millions d'euros représentent quant à elles la vaste majorité de l'activité, soit 80 % environ du nombre total de signatures. La répartition géographique est également déséquilibrée, l'Île-de-France captant environ 70 % des sommes engagées dans l'Hexagone (hors portefeuilles indivisibles).

Répartition des volumes investis en 2022 sur le marché résidentiel européen, par pays, sur le volume total en % à fin 3T



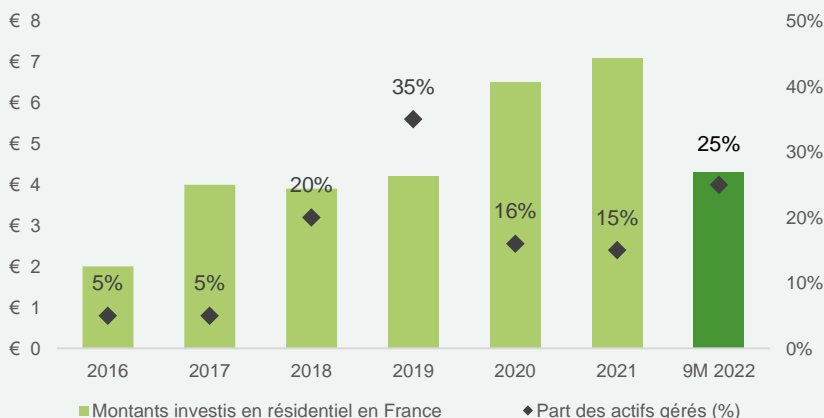
Sources : Knight Frank, RCA

NETTE DOMINATION DES FRANÇAIS

Les Français représentent toujours la grande majorité des sommes investies sur le marché résidentiel hexagonal, soit une part de 85 % proche de la moyenne des trois dernières années (80 à 90 %). Cette année, les Français se sont distingués par la signature de quelques grandes ou très grandes opérations, à commencer bien sûr par l'acquisition par CNP ASSURANCES du portefeuille « Lamartine ». D'autres acteurs ont été à l'origine de transactions significatives, qu'il s'agisse d'assureurs (AG2R LA MONDIALE), de bailleurs sociaux (INLI) ou encore de SCPI/OPCI (SOFIDY, PRIMONIAL REIM, LA FRANÇAISE REM, etc.) disposant de liquidités importantes et souhaitant accroître leur exposition au logement.

Volumes investis en résidentiel*

En France, en milliards d'euros



Sources : Knight Frank, RCA / *ventes en bloc incluant les résidences gérées et les actifs comprenant une majorité de résidentiel.

Le résidentiel attire également un nombre important d'investisseurs internationaux. Après PGIM et HINES l'an passé, d'autres acteurs étrangers ont animé le marché français depuis le début de 2022. S'ils s'intéressent aux logements « classiques », ceux-ci portent un intérêt tout particulier au résidentiel géré. Outre LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT, M&G ou encore ABRDN sur le marché des résidences seniors et étudiantes, l'année 2022 a jusqu'à présent été marquée par les acquisitions réalisées par DWS sur celui du BTR, avec les VEFA recensées à La Garenne-Colombes (122 appartements cédés par ALTOA) et au Blanc-Mesnil (112 logements cédés par EMERIGE).

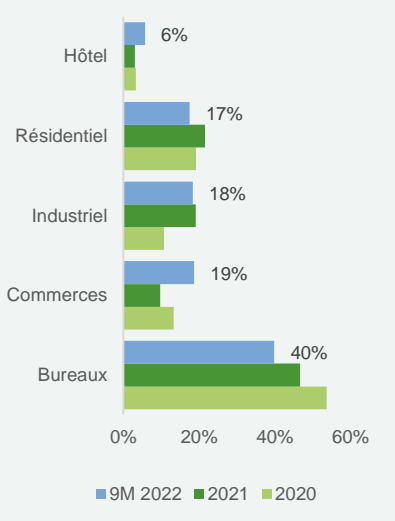
APPÉTIT SOLIDE POUR LE RÉSIDENTIEL GÉRÉ

L'appétit pour le résidentiel géré ne se limite pas aux investisseurs étrangers. Les Français ont également saisi quelques opportunités sur ce segment de marché, à l'exemple des projets signés par PRIMONIAL, AMUNDI ou EURYALE. Notons également l'intérêt accru de SOFIDY pour le résidentiel, géré notamment, avec le lancement récent de « SoLiving », OPCI Grand Public qui vise à investir directement ou indirectement dans les actifs incarnant les différents modes d'habitat.

Le résidentiel géré représente par conséquent une part élevée de l'activité, soit 25 % de l'ensemble des montants investis sur le marché résidentiel français à la fin du 3^e trimestre 2022. Ce chiffre aurait même pu être plus important si l'offre n'était pas aussi restreinte, expliquant le nombre conséquent de VEFA, sur le segment des résidences seniors ou celui du coliving notamment. Moins dynamique que l'an passé, le marché du coliving a tout de même vu la signature de quelques projets de taille, à l'exemple de la résidence de près de 10 000 m² acquise par KLEY à Vélizy-Villacoublay ou, plus récemment, celle de 6 500 m² (« Bikube ») cédée par VINCI à BROWNFIELDS à Montpellier.

Répartition des volumes investis selon les types d'actifs en France

Sur le volume total en %



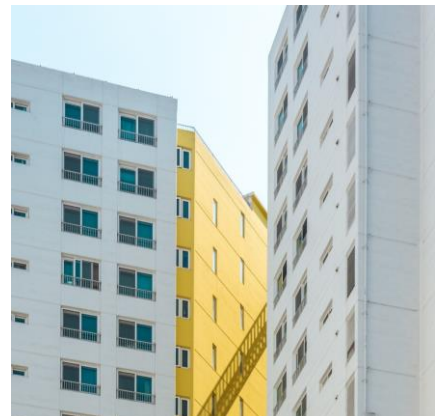
Sources : Knight Frank, RCA

QUELLES PERSPECTIVES POUR LES MOIS À VENIR ?

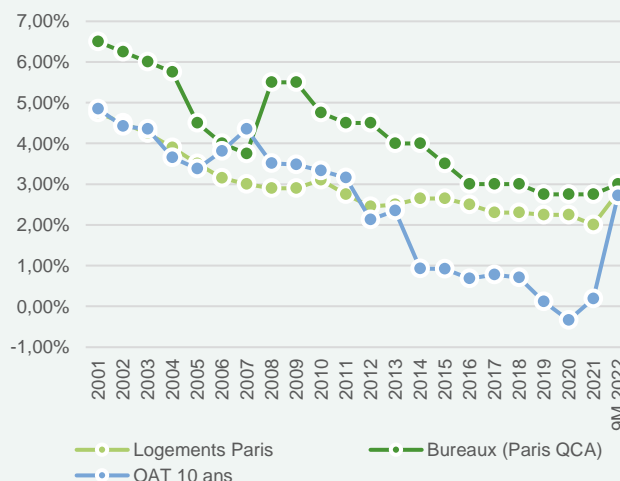
Si le marché français est resté plutôt dynamique en 2022, ce dernier a toutefois commencé à marquer le pas et affichera sur l'ensemble de l'année un résultat probablement inférieur de 20 à 30 % à celui de 2021. Comme pour les autres actifs immobiliers, la période est en effet à l'attente compte tenu de la remontée des taux d'intérêt et d'un climat économique et politique toujours très

incertain, ce qui s'est traduit par la mise sur pause d'un certain nombre de grandes opérations.

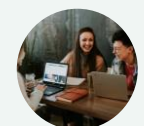
Néanmoins, le résidentiel devrait rester l'un des segments les plus solides du marché immobilier français ces prochaines années en raison de nombreux atouts tels que le manque durable d'offres et le statut de valeur refuge du logement. Si quelques points de vigilance demeurent, parmi lesquels l'impact de normes environnementales de plus en plus contraignantes, le marché résidentiel continuera également de profiter des changements d'usages liés à la crise sanitaire, poussant notamment les investisseurs, français et étrangers, à opter pour le résidentiel géré dans le cadre de leur stratégie de diversification.



Taux de rendement prime en France



RÉSIDENCES SENIORS
4,00 %



RÉSIDENCES ETUDIANTES
4,00 %

Source : Knight Frank

ZOOM SUR... LES INTENTIONS D'INVESTISSEMENT EN EUROPE

NET RALENTISSEMENT AU 3^E TRIMESTRE

Avec un peu moins de 100 milliards d'euros investis sur le marché résidentiel européen, un pic a été atteint en 2021 grâce au dynamisme du marché allemand et à un 4^e trimestre exceptionnel, période représentant à elle seule plus de la moitié des volumes engagés sur l'année entière. 2021 a aussi constitué la septième année de hausse consécutive de la part du résidentiel dans les volumes investis en Europe, celle-ci atteignant ainsi 27 %.

Le record ne sera pas battu en 2022. Sur l'ensemble des neuf premiers mois, les sommes engagées sur le marché résidentiel européen s'élèvent ainsi à 44,5 milliards d'euros, soit une baisse de 8 % par rapport à la même période l'an passé. Si l'activité est restée soutenue au 1^{er} trimestre, celle-ci s'est ensuite essoufflée aux 2^e trimestre. Le recul s'est accentué au 3^e trimestre, avec 10,8 milliards d'euros investis soit 38 % de moins qu'à la même période en 2021, signe que le marché résidentiel n'est pas épargné par la détérioration du climat économique et la flambée de l'inflation.

Pour faire face à l'envolée des prix, la Banque Centrale Européenne a remonté ses taux en juillet pour la première fois depuis 11 ans, puis décidé de deux nouvelles hausses d'une ampleur inédite (+ 75 points de base) en septembre et en octobre. L'augmentation rapide du coût de la dette pèse bien évidemment le marché de l'investissement immobilier. Pour 50 % des 44 investisseurs internationaux interrogés par Knight Frank dans le cadre de son étude « *European Living Sectors Investor Survey* », ces nouvelles conditions de marché les contraignent à faire évoluer leur stratégie. Dans les faits, ceci s'est traduit par un allongement des durées de négociation et le gel par certains acteurs,

les plus dépendants de la dette en particulier, de leurs projets d'investissement.

DES PERSPECTIVES POSITIVES SUR LE LONG TERME

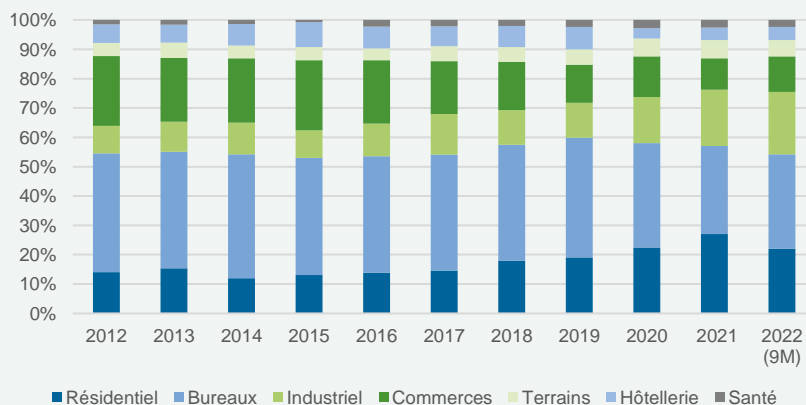
Toutefois, le tassement du marché résidentiel ne devrait pas durer et les perspectives de long terme sont positives. Les bons fondamentaux du marché européen du logement, caractérisé par une offre restreinte, et les opportunités offertes par le vieillissement de la population, la hausse du nombre d'étudiants ou encore la diminution de la taille des ménages continuent ainsi d'en faire une cible de choix pour les investisseurs. D'autres facteurs sont favorables au marché résidentiel, à l'exemple de la résistance du marché de l'emploi. Ainsi, malgré la dégradation du climat économique, le taux de chômage de la zone euro a continué de diminuer pour s'établir à 6,6 % en septembre contre 7,3 % à la même période l'an passé. Les salaires sont également en hausse, comme en France où malgré une progression moindre que l'inflation, l'indice du salaire mensuel de base dans

Nombre d'étudiants au sein de l'Union européenne En millions



Source : Eurostat

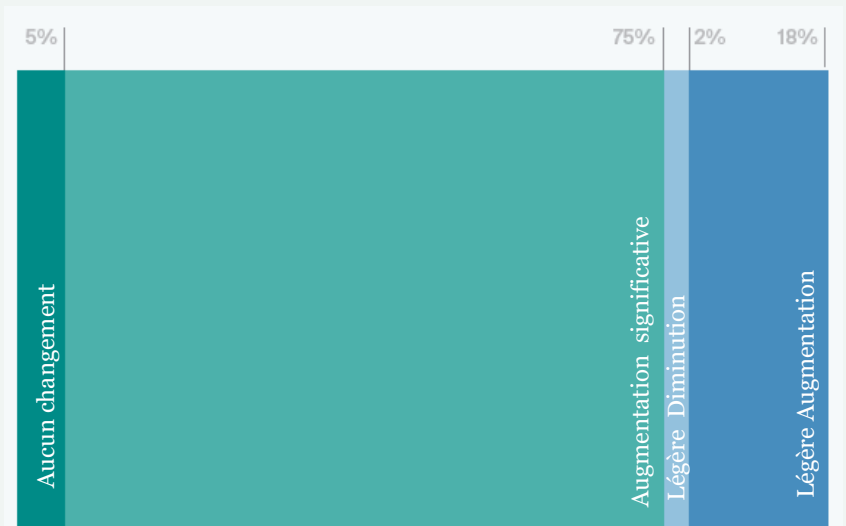
Répartition des volumes investis en Europe par classe d'actif % volume total



Source : Knight Frank

Dans les 5 prochaines années, comment vont évoluer vos investissements dans le secteur de l'immobilier résidentiel en Europe ?

% du nombre total de répondants



Source : Knight Frank / Enquête menée auprès de 44 investisseurs internationaux actifs sur le marché européen.

Dans les 5 prochaines années, quels pays européens allez-vous privilégier dans le cadre de vos investissements résidentiels ?



Royaume-Uni



Espagne



Allemagne



Irlande



Italie

Source : Knight Frank

le privé a tout de même augmenté de 0,9% au 3^e trimestre 2022 et de 3,7% sur un an selon le ministère du Travail. Par ailleurs, la hausse des taux d'intérêt a un impact plus important sur l'accession à la propriété, ce qui incitera les ménages à se tourner davantage vers la location. Ceci sera particulièrement vrai dans les pays où les ratios d'emprunt sont déjà soumis à des règles strictes.

Dans ce contexte, les résultats de l'enquête menée par Knight Frank confirment la solidité de l'appétit des investisseurs pour le logement : 75 % des sondés déclarent ainsi vouloir augmenter de façon « significative » leurs investissements sur les marchés résidentiels européens lors des cinq prochaines années. Un quart déclarent même qu'ils pourraient, d'ici 2027, multiplier par deux ce que représentent aujourd'hui leurs investissements dans le secteur résidentiel. En volume absolu, l'ensemble des sommes que les 44 investisseurs internationaux interrogés par Knight Frank entendent allouer au résidentiel dans les cinq prochaines années représentent un total de 151 milliards d'euros, supérieur de 115 % à la valeur actuelle de leurs investissements résidentiels.

Selon les résultats de notre enquête, trois pays seront particulièrement ciblés : le Royaume-Uni, l'Allemagne et l'Espagne. Dans ce dernier pays, les volumes investis en résidentiel durant les neuf premiers mois de 2022 sont déjà supérieurs de 60 % au total de 2021. Le marché du BTR est particulièrement dynamique de l'autre côté des Pyrénées, à Madrid et Barcelone notamment, en raison d'une offre de logements insuffisante et de l'évolution progressive des mentalités en faveur de la location dans ce pays traditionnellement constitué d'une part élevée de propriétaires. AVIVA INVESTORS vient par exemple d'y annoncer la formation d'un partenariat avec le promoteur local LAYETANA pour investir plus de 500 millions d'euros sur le marché résidentiel espagnol. Cette association s'est concrétisée par une première opération de développement portant sur 71 appartements à livrer dans la ville de Barcelone en 2023.



L'étude complète de Knight Frank sur le marché de l'investissement résidentiel en Europe est disponible sur notre site : <https://www.knightfrank.com/research/report-library/european-living-sectors-investor-survey-2022-23-9519.aspx>

Publications récentes



Le marché de
l'investissement - France
Octobre 2022



La révolution des
mobilités douces
Septembre 2022



Le marché des commerces
en France
Septembre 2022

Contacts

Vincent Bollaert

CEO France

+33 1 43 16 88 90

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com

Marie Cameron

Head of Valuation & Advisory

+33 1 43 16 88 94

marie.cameron@fr.knightfrank.com

Annabelle Vavasseur

Research analyst

+33 1 43 16 64 71

annabelle.vavasseur@fr.knightfrank.com

Antoine Grignon

Head of Capital Markets

+33 1 43 16 88 70

antoine.grignon@fr.knightfrank.com

David Bourla

Chief Economist & Head of Research

+33 1 43 16 55 75

david.bourla@fr.knightfrank.com

Arthur Mauvenu

Research analyst

+33 1 43 16 88 66

arthur.mauvenu@fr.knightfrank.com

Études disponibles sur knightfrank.fr/research



© Knight Frank SNC 2022

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site [KnightFrank.fr](https://knightfrank.fr)

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, l'ORIE ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.