

Le marché de l'immobilier résidentiel

France

Avril 2024

knightfrank.fr/research





S O M M A I R E

<i>Page 2.</i>	UN MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN DIFFICULTÉ EN 2023
<i>Page 3.</i>	CONTEXTE ÉCONOMIQUE
<i>Page 4.</i>	LES TAUX REPASSENT SOUS LA BARRE DES 4 %
<i>Page 5.</i>	LE MARCHÉ DE L'ANCIEN
<i>Page 6.</i>	LE MARCHÉ DU NEUF
<i>Page 7.</i>	L'ÉVOLUTION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT
<i>Page 8.</i>	LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT
<i>Page 10.</i>	CONTACTS

Un marché résidentiel en difficulté en 2023

Alors que le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel s'amorçait en 2022, il s'est confirmé en 2023. Les ventes de logements anciens en France ont par exemple chuté de 22 % en un an, tandis que les prix se sont repliés de 7 % par rapport à fin 2022. Quant au marché du neuf, il subit la même dynamique : - 30 % des ventes et - 4 % pour les prix. Le marché résidentiel continue d'être durement impacté par les conditions de financement, restées défavorables tout au long de l'année (hausse des taux d'emprunt, difficultés d'obtention des crédits, etc.). Quant aux perspectives concernant la production neuve, elles continuent de se détériorer malgré de récentes annonces du gouvernement pour soutenir la filière.

En France, les investissements dans le marché résidentiel ont totalisé 2,6 milliards d'euros en 2023, enregistrant une baisse de plus de 50% par rapport à l'année précédente. Au cours de l'année écoulée, les montants investis sur le marché du résidentiel géré ont dépassé le milliard d'euros en France. L'importance donnée par les investisseurs à la diversification de leur patrimoine et aux nouveaux usages est illustrée par le dynamisme du coliving, dont le poids ne cesse d'augmenter, avec 550 millions d'euros investis en 2023. Comme à l'accoutumé, ce sont les investisseurs français qui demeurent les principaux animateurs du marché résidentiel, concentrant pratiquement 90% de l'ensemble des capitaux engagés en 2023.



CHIFFRES CLÉS



Chute de l'activité, dans l'ancien comme dans le neuf

139 880 ventes de logements anciens (- 25 % en un an) et 14 400 réservations de logements neufs (- 30 %) ont été comptabilisées en Île-de-France en 2023.

Coup d'arrêt de la production neuve

Le nombre de permis obtenus en Île-de-France chute de 23 % en 2023, contre - 23 % en moyenne dans l'Hexagone. Les mises en chantier reculent elles-aussi de 23 % en un an (- 24 % en France).

Corrections marquées des prix dans l'ancien et le neuf

À fin décembre 2023, le prix moyen des appartements franciliens chute de 6,9 % en un an dans l'ancien (6 280 €/m²) et de 3,9 % dans le neuf (5 430 €/m²).

Baisse de 51 % des volumes investis

Avec 2,6 milliards d'euros, les sommes investies en France lors de l'année 2023 chutent de 51 % en un an. La baisse est plus limitée sur le segment du résidentiel géré (- 39 %).

Sources : SDES, Sit@del2, Notaires du Grand Paris, CAPEM, Knight Frank

Contexte économique

UNE CROISSANCE EUROPÉENNE EN DEMI-TEINTE

Compte-tenu du resserrement des conditions de financement, la Banque Centrale Européenne (BCE) reste prudente sur ses prévisions de croissance au sein de la zone euro. Le PIB devrait croître de +0,6 % en moyenne en 2023, en raison d'une croissance négative au 3^e trimestre 2023 et qui devrait être nulle au dernier trimestre. Cette dernière devrait toutefois s'affirmer dès le début de 2024, pour s'établir à +0,6 % en moyenne sur l'ensemble de l'année, avant de se renforcer en 2025 et 2026 (respectivement +1,5 % et +1,6 %). La situation reste toutefois inégale selon les pays de la zone euro, avec d'un côté certains affichant une croissance supérieure à 1 % comme en Espagne (+2,5 % en 2023) ou au Portugal (+2,3 %), et d'autres plus à la peine. C'est notamment le cas en Allemagne où la reprise tarde à se faire ressentir : -0,3 % en 2023 et seulement 0,2 % attendu en 2024.

Le reflux de l'inflation s'est confirmé en fin d'année 2023 en raison du ralentissement de la hausse des prix de l'énergie. Selon les prévisions publiées en mars 2024 par la BCE, l'inflation est désormais attendue à 2,3 % en 2024 (après 5,4 % en 2023) et atteindrait l'objectif des 2 % en 2025 puis 1,9 % en 2026. Les incertitudes restent néanmoins nombreuses quant aux prévisions. Ces dernières pourraient être revues à la baisse en raison d'une nouvelle dégradation du contexte géopolitique au Proche-Orient.

Enfin, le marché du travail s'est montré particulièrement résilient au sein de la zone euro. Les prévisions concernant le taux de chômage sont ainsi plus positives que prévues. Ce dernier s'établit à 6,5 % en 2023, après 6,7 % en 2022. Il devrait augmenter sensiblement à court terme (6,7 % en moyenne en 2024), avant de se stabiliser en 2025 et 2026 (respectivement 6,6 %).

STAGNATION DE LA CROISSANCE MAIS REFLUX DE L'INFLATION

Si les prévisions de la Banque de France et de l'INSEE s'annoncent moins optimistes que prévues pour 2024, la France échappe toutefois à la récession. Le PIB devrait atteindre +0,9 % en 2023 (après +2,5 % en 2022), résultat d'un 2^e semestre où la croissance est restée stable (après +0,7 % au 2^e trimestre). La Banque de France a révisé ses prévisions à la baisse en 2024 en raison d'un acquis de croissance moins important que prévu au 4^e trimestre 2023. Celle-ci s'établira ainsi à +0,8 % en moyenne en 2024, avant de gagner en vigueur en 2025 (+1,5 %) et 2026 (+1,7 %) grâce à la désinflation.

Le reflux de l'inflation s'est amorcé en 2023, avec +4,9 % sur l'ensemble de l'année (après +5,2 % en 2022). Les prix à la consommation continueront de ralentir en 2024 pour chuter à +2,5 % sur l'ensemble de l'année selon la Banque de France. L'inflation s'est par exemple établie à +2,9 % en février 2024, après +3,1 % en

Évolution de la croissance et de l'inflation en France
En %, en glissement annuel



Source : Banque de France / (p) projections

janvier. Ce ralentissement se poursuivra en 2025 et 2026, passant sous la barre des 2 % avec par exemple +1,7 % attendu en 2025. Dans ce contexte, et compte tenu de la hausse des salaires, les ménages gagneront en pouvoir d'achat en 2024 (+0,8 % après +0,7 % en 2023) avant un nouveau tassement en 2025. Les différentes mesures de protection instaurées par l'Etat (indemnité carburant, chèque énergie, pérennisation de la prime de partage de la valeur, etc.) devraient également soutenir le pouvoir d'achat. La consommation des ménages, principal moteur de l'économie tricolore, est ainsi attendue en hausse de 1,5 % en 2024, après +0,7 % en 2023.

HAUSSE MODÉRÉE DU TAUX DE CHÔMAGE EN 2024

Le marché de l'emploi a résisté en 2023 avec un taux de chômage stable par rapport à 2022 (7,3 %) mais nettement inférieur à la période pré-Covid (8,5 %). Il augmentera sensiblement en 2024, à 7,7 % selon les dernières prévisions de la Banque de France, en réponse au ralentissement économique. Si les créations nettes d'emploi sont restées importantes en 2023 (337 000 créations), elles passeront dans le négatif en 2024 avec la perte de 36 000 emplois. Le taux de chômage est ensuite attendu à 7,8 % en 2025 avant de sensiblement se replier en 2026 (7,7 %).

Alors que l'activité économique demeurera atone en 2024, la hausse du taux de chômage restera maîtrisée en raison de besoins toujours importants de main-d'œuvre dans certains secteurs (services, hôtellerie-restauration, construction, etc.).

Indicateurs économiques | France

En % des variations annuelles	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (Prévisions)	2025 (Prévisions)	2026 (Prévisions)
PIB France	1,9 %	-7,7 %	6,4 %	2,5 %	0,9 %	0,8 % (0,5 % acquis)	1,5 %	1,7 %
PIB Zone Euro	1,3 %	-6,5 %	5,3 %	3,4 %	0,6 %	0,6 %	1,5 %	1,6 %
Pouvoir d'achat par habitant	2,2 %	0,0 %	2,3 %	-0,1 %	0,7 %	0,8 %	0,5 %	0,7 %
Taux d'épargne (en % du revenu disponible brut)	15,1 %	21,0 %	18,7 %	17,5 %	17,7 %	17,3 %	16,7 %	16,2 %
Salaires moyens (par tête, nominal)	2,3 %	-5,7 %	5,7 %	5,6 %	4,9 %	4,1 %	3,3 %	3,3 %
Consommation des ménages	1,8 %	-6,8 %	5,2 %	2,1 %	0,7 %	1,5 %	1,4 %	1,6 %
Indicateur de confiance des ménages (à fin déc.)	102	95	99	82	89	91 (mars)	-	-
Taux de chômage	8,5 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,3 %	7,7 %	7,8 %	7,7 %
Créations nettes d'emplois ('000)	338	-199	802	775	337	-36	-48	74
Inflation	1,1 %	0,5 %	1,6 %	5,2 %	4,9 %	2,5 %	1,7 %	1,7 %
Défaillances d'entreprises ('000)	51,1	31,3	28,4	41,3	55,5	62	-	-

Sources : Banque de France, BCE, OCDE, Insee, ministère des Finances

Les taux repassent sous la barre des 4 %

BAISSE DES TAUX ... MAIS DES NIVEAUX TOUJOURS ÉLEVÉS

Le repli du taux moyen pour un prêt immobilier semble amorcé en 2024. Après un pic à 4,22 % en décembre 2023, la tendance s'est inversée en janvier 2024 (4,13 %) puis confirmée depuis (3,90 % en mars 2024). Ce dernier reste toutefois éloigné des niveaux bas observés en 2021, proches de 1 %. Le reflux des taux, qui devra se confirmer sur la durée, ainsi que la baisse des prix des biens et l'amélioration des marges des établissements bancaires ont permis un frémissement du marché. Pour autant, les restrictions imposées par la Banque de France pour l'accès aux prêts ne permettent pas une franche relance de la production de crédits immobiliers.

Dans ce contexte, la durée moyenne des prêts bancaires accordés recule progressivement depuis le pic inédit enregistré en octobre 2023 de 253 mois. Elle atteint désormais 246 mois en mars 2024. L'année 2024 sera marquée par des vents contraires, entre une amélioration des conditions de marché mais une reprise qui s'annonce pousive

(contexte économique incertain, hausse de l'apport exigé par les banques, attentisme des acheteurs, augmentation des coûts de construction et des matériaux de rénovation, etc.).

RETOUR DES PRIMO-ACCÉDANTS

Le profil des emprunteurs évolue depuis le début de l'année 2024. Si les primo-accédants ainsi que les ménages les plus modestes ou ne disposant que peu d'apport personnel étaient jusqu'alors nettement pénalisés ces trois dernières années, ils retrouvent du poids dans la production de crédits à l'habitat. En janvier 2024, la Banque de France estimait par exemple que les primo-accédants représentaient en janvier 52 % des crédits immobiliers en janvier 2024 (pour une résidence principale), contre des niveaux proches de 40 % durant la crise sanitaire. Par ailleurs, l'augmentation des salaires enregistrée en 2023 en réponse à l'inflation, joue également en faveur des acheteurs. Cela a permis une hausse, plus ou moins importante selon les secteurs géographiques, du pouvoir d'achat immobilier.

Le taux d'usure, dont la révision est devenue mensuelle au plus fort de la crise et est de nouveau trimestrielle depuis le début de l'année 2024, a bondi de 270 points de base entre les mois de janvier 2023 et 2024 pour des prêts immobiliers de plus de 20 ans. Il atteint 6,29 % au 1^{er} trimestre 2024 (après 4,72 % au 4^e trimestre 2023). Si la mesure offre une protection aux emprunteurs et contribue à la stabilité financière, elle n'a pas permis de relancer la production de crédits.

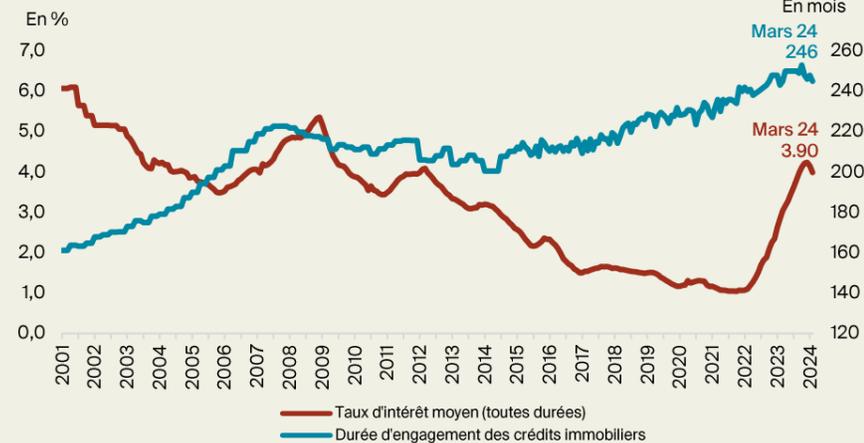
À fin mars 2024, celle-ci chute de 41 % en un an malgré la hausse de l'apport personnel des acheteurs et de timides corrections de prix des biens. Le repli est quant à lui moins important concernant le nombre de prêts accordés (-35 % en un an), signe d'une amélioration du marché résidentiel.

CHIFFRES CLÉS À FIN MARS 2024 FRANCE

-  **Taux d'intérêt moyen**
3,90 %
3,04 % en mars 2023
-  **Encours de crédit**
1290 MILLIARDS € (Janvier)
+ 0,8 % sur un an
-  **Durée des crédits**
246 MOIS
+ 1 mois en un an
-  **Production de crédits**
(12 mois glissants)
-40,9 % SUR UN AN
-  **Nombre de prêts accordés**
(12 mois glissants)
-35,4 % SUR UN AN

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

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



Source : Observatoire Crédit Logement



Le marché de l'ancien

FORTE CHUTE DES VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE

Au total, 869 000 ventes de logements anciens ont été enregistrées en France sur l'ensemble de l'année 2023. Le repli s'est nettement amplifié depuis le début de l'année et représente en 2023 une baisse de 22 % en un an (soit un déficit de 247 000 ventes) et de 7 % en comparaison à la moyenne décennale. Une « performance » qui est loin de rappeler celle de 2022, cumulant 1,12 million de ventes.

Après plusieurs années favorables aux acheteurs, le durcissement des conditions d'octroi des crédits, l'envolée des taux d'emprunt ainsi que les prix élevés des matériaux de construction ou de rénovation, pénalisent durement le marché résidentiel français. La demande des potentiels acquéreurs reste forte, mais ces derniers font preuve de prudence compte tenu des incertitudes latentes.

Les évoluent réglementaires, à l'image du remaniement du diagnostic de performance énergétique (DPE), et le déploiement de nouvelles mesures gouvernementales pour soutenir la filière, contribuent à maintenir un flou sur l'évolution du marché résidentiel. Les acheteurs portent plus que jamais

attention à la performance énergétique des logements. La hiérarchisation, selon la notation du DPE, favorise un arbitrage de plus en plus systématique dans les négociations. Si la marge de négociation reste limitée pour les logements le plus efficaces, la décote est d'autant plus importante que le logement est énergivore. Les biens classés entre E et G, et qui ne pourront bientôt plus être loués en raison de la loi Climat et Résilience, constituent désormais une niche pour les investisseurs qui ambitionnent des rénovations énergétiques d'ampleur et un retour sur investissement important.

Le marché résidentiel tricolore bénéficie également d'éléments positifs. Après deux années de ventes intenses, amputant fortement le stock d'offres disponibles et alimentant la pression sur les prix, ce dernier tend à se reconstituer depuis la fin du 1^{er} semestre 2023 et soutient ainsi la correction des valeurs.

¼ DE VENTES EN MOINS EN ÎLE-DE-FRANCE

Le marché francilien connaît également un ralentissement marqué du nombre de ventes de logements anciens en 2023, après une année excellente année 2022. Au total, 139 880 ventes ont été recensées en Île-de-France sur

l'ensemble de l'année, soit une baisse de 25 % en un an et de 14 % en comparaison à la moyenne décennale. La chute a été plus marquée au 2^e semestre, notamment au 4^e trimestre où le volume se replie de 28 % en un an et de 27 % en comparaison à la moyenne décennale. La baisse a été plus franche pour le marché des maisons anciennes, avec un peu moins de 39 600 ventes en Île-de-France en 2023 (-28 % en un an), que pour les ventes d'appartements (-24 % en un an et 100 520 signatures).

AJUSTEMENT DES PRIX EN 2023, QUI SE POURSUIVRA EN 2024

Après une année 2022 marquée par le fléchissement des prix des logements anciens en France, ces derniers chutent de 6,9 % en un an à la fin du 4^e trimestre 2023 (respectivement -6,9 % en un an pour les appartements et -6,8 % pour les maisons). Ces derniers continueront de s'orienter à la baisse, de l'ordre de -8 % en avril 2024 selon les estimations des Notaires du Grand Paris. Les appartements seront plus marqués par des corrections importantes, avec une chute de 8,2 % attendue en avril, contre -7,8 % en un an pour les maisons.

Enfin, le marché résidentiel francilien a davantage été pénalisé par la correction des prix (-6,8 % par rapport à fin 2022), que la province (-0,5 % en un an). À fin décembre 2023, ils s'élèvent en moyenne à 6 280 €/m² pour un appartement ancien en Île-de-France (-6,9 % en un an). Dans Paris, le prix moyen repasse sous la barre des 10 000 € à 9 770 €/m² en moyenne, soit -6,8 % en un an.

Compte tenu des avant-contrats réalisés par les Notaires, le prix des logements anciens continuera de diminuer en Île-de-France. Il est attendu à 9 410 €/m² en avril 2024 pour un appartement dans Paris (-8,1 % en un an).



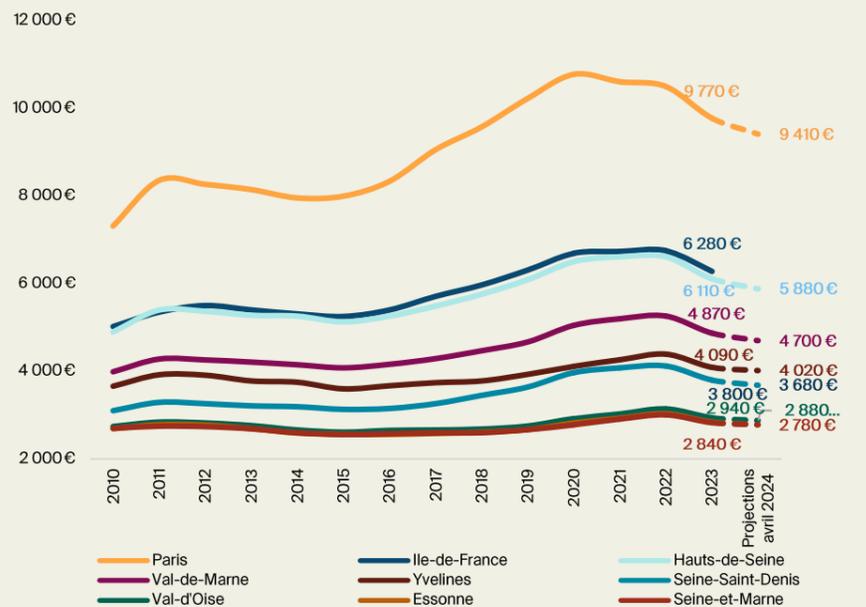
QUELLES PERSPECTIVES ?

La chute de l'activité restera d'actualité en 2024, alimentée par le comportement attentiste des futurs acquéreurs dans un contexte économique morose. À fin février, les transactions de logements anciens (12 mois glissants) enregistrent par exemple un repli de 22 % en un an. Les taux pourraient par ailleurs se maintenir à des niveaux élevés, obligeant les emprunteurs à gonfler leur apport personnel.

L'érosion des prix se poursuivra en 2024, en particulier durant le 1^{er} semestre, et devrait être plus importante qu'en 2023. Elle restera plus ou moins marquée selon la typologie, la localisation et la qualité des biens. La correction des valeurs pourrait cependant rester insuffisante pour compenser la perte de pouvoir d'achat immobilier des Français. La politique monétaire de la BCE n'apporterait que peu de fluidité au marché dans un contexte où l'inflation reflue lentement.

Évolution des prix pour un appartement ancien

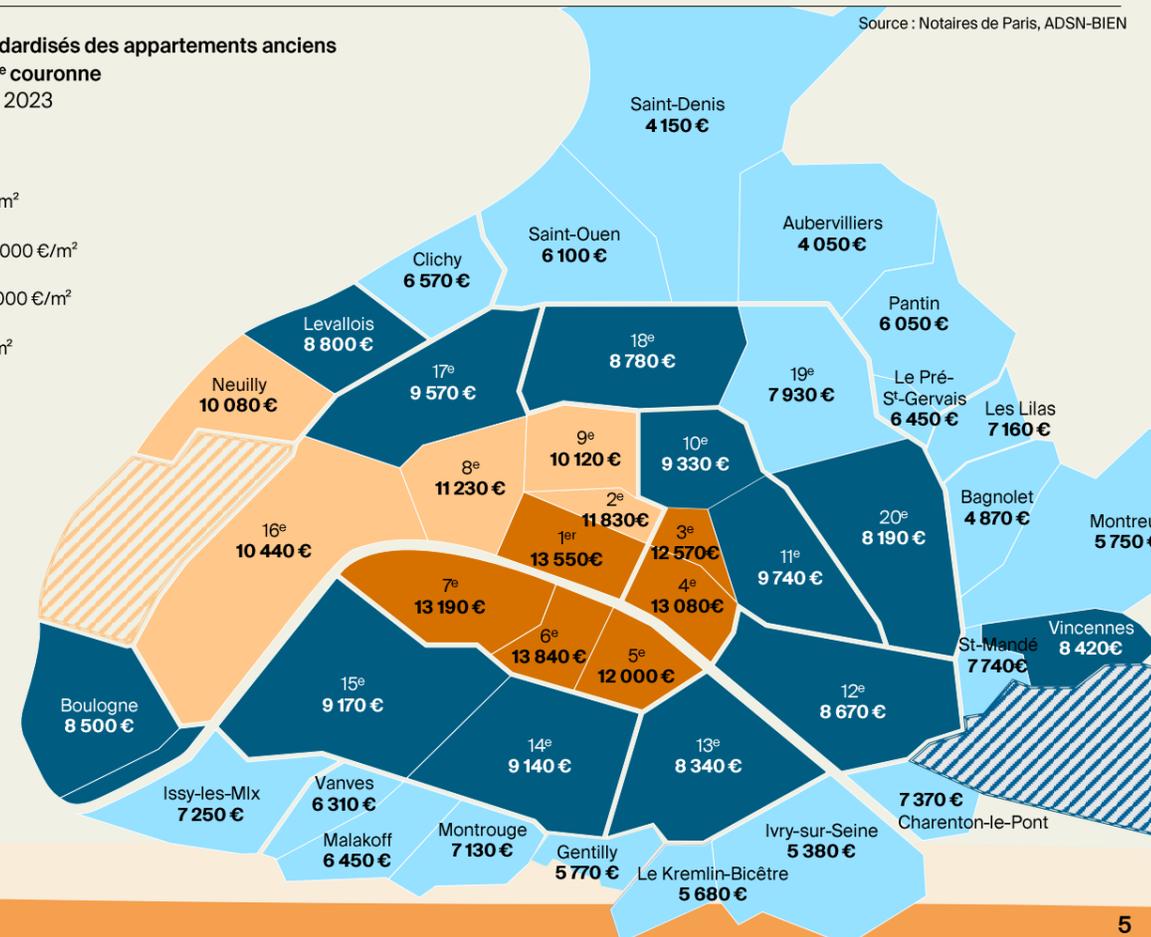
En Île-de-France, en €/m², à fin décembre 2023



Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris et en 1^{ère} couronne

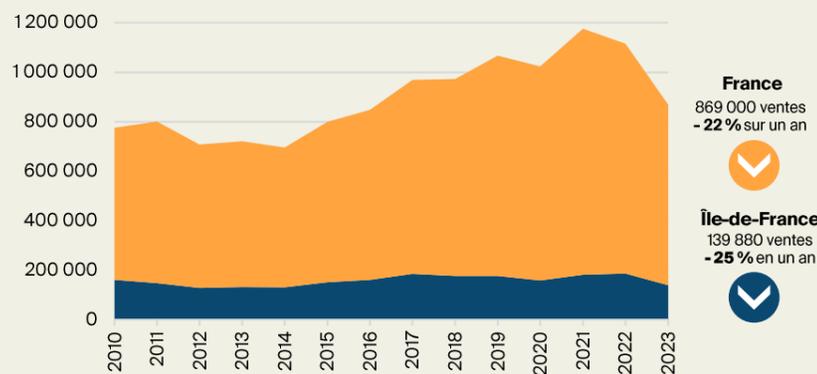
À fin décembre 2023

- > 12 000 €/m²
- 10 000 à 12 000 €/m²
- 8 000 à 10 000 €/m²
- < 8 000 €/m²



Évolution du nombre de ventes de logements anciens

En milliers, cumul 12 mois glissants



Sources : CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, Notaires du Grand Paris

Le marché du neuf

DEUX FOIS MOINS DE MISES EN VENTE EN 2023

Seulement 12 800 logements neufs, tous types d'habitats confondus, ont été mis en vente en 2023 en Île-de-France, soit un volume réduit de moitié en comparaison à 2022 et en baisse de 52 % par rapport à la moyenne décennale. Il s'agit de la plus mauvaise performance enregistrée depuis 1993. Dans le détail, les logements collectifs classiques ont constitué 93 % des mises en vente sur l'ensemble de l'année (12 000 lots) tandis que 7 % du stock concerne les résidences avec services ainsi que les maisons individuelles (respectivement 400 lots).

Par ailleurs, près de 60 % des mises en vente de logements collectifs ont eu lieu en Petite Couronne (totalisant 7 600 lots), de manière assez équilibrée entre les départements du Val-de-Marne, de la Seine-Saint-Denis et des Hauts-de-Seine. Quant aux mises en vente de résidences avec services, leur nombre s'est raréfié en 2023 (- 76 % en un an) tandis qu'elles se limitent à quelques communes (Ivry-sur-Seine et Choisy-le-Roi dans le Val-de-Marne par exemple). Enfin, les mises en vente de maisons individuelles se sont concentrées en Grande Couronne.

NET REPLI DES RÉSERVATIONS

Au total, 14 400 réservations de logements neufs, tous types confondus, ont été recensées en Île-de-France en 2023. Il s'agit d'une baisse conséquente de 30 % en un an et de 48 % en comparaison à la moyenne des cinq dernières années. Dans le détail, 13 100 logements collectifs et 800 résidences avec services ont été vendus (respectivement - 27 % en un an), ainsi que 500 maisons (- 100 lots).

Les réservations de logements collectifs, qui représentent 91 % des ventes totales en Île-de-France en 2023, se sont principalement concentrées en Petite

Couronne. Les départements des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis cumulent par exemple 43 % des ventes. Quant aux réservations nettes de résidences avec services et de maisons, elles se sont majoritairement concentrées en Grande Couronne.

LES PRIX DE VENTE S'ORIENTENT DÉSORMAIS À LA BAISSÉ

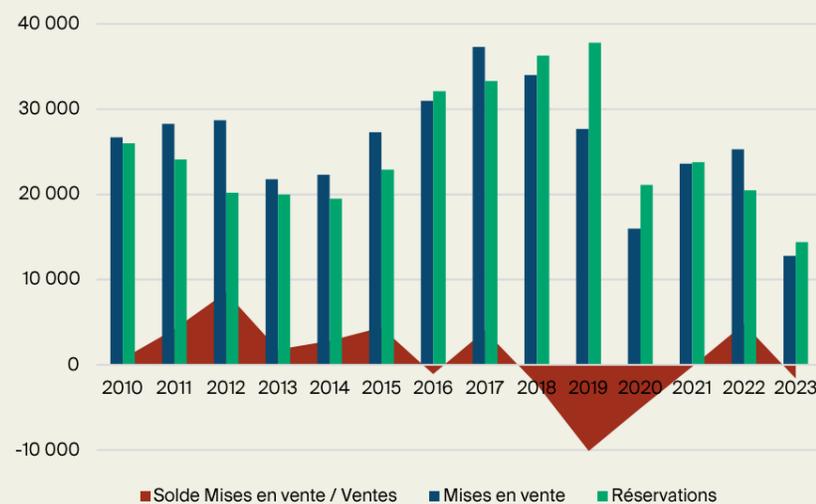
À l'instar de la correction des valeurs observée sur le marché de l'ancien, le prix moyen de vente pour un logement neuf s'oriente également à la baisse à la fin du 4^e trimestre 2023. Tous types d'habitats confondus, il atteint désormais 5 430 €/m² en Île-de-France (- 4 % en un an) selon les estimations de la CAPEM.

Tous les segments sont concernés par le repli du prix moyen des logements, notamment ceux en collectif classique. Il atteint 5 470 €/m² en moyenne en Île-de-France, soit un recul de 3 % en un an mais reste supérieur de 3 % à la période pré-Covid. Si le repli est globalement

similaire entre les départements de 2^{ème} Couronne (- 3 % en un an) et de 1^{ère} Couronne (- 2 %), l'écart de valeur s'est nettement accru entre les deux secteurs. En effet, le prix de vente moyen atteint 4 490 €/m² en 2^{ème} couronne tandis qu'il culmine à 6 190 €/m² en 1^{ère} couronne (incluant Paris).

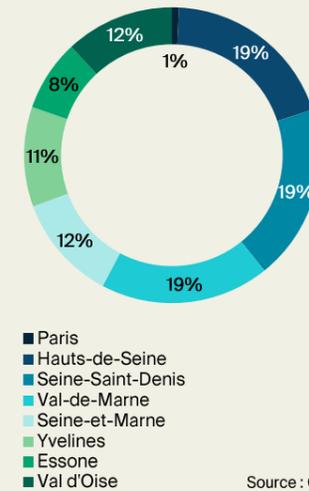
Si la tension sur les valeurs reste importante compte tenu de la raréfaction de l'offre disponible en Île-de-France, les prix continueront de s'orienter à la baisse en 2024. Cette diminution sera toutefois modérée par une demande particulièrement forte dans les secteurs les plus plébiscités par les acheteurs, à l'image des Hauts-de-Seine par exemple. À l'inverse, les corrections seront plus importantes et généralisées au sein des secteurs moins recherchés et plus éloignés (en 2^e couronne principalement).

Évolution du nombre de mises en vente et de réservations de logements neufs en Île-de-France, tous types de logements



Source : CAPEM

Répartition de l'offre neuve totale disponible en Île-de-France En %, à fin décembre 2023



Source : CAPEM

CHUTE DE 16 % DE L'OFFRE

Fin décembre 2023, le stock d'offres disponibles en Île-de-France continue de s'orienter à la baisse (- 16 % en un an) avec 4 200 lots en moins par rapport à la même période en 2022. Il est également inférieur de 14 % en comparaison à la moyenne des cinq années précédant le déclenchement de la crise sanitaire.

Au total, l'Île-de-France dispose de 20 600 logements collectifs disponibles (- 15 % en un an) à fin 2023, représentant 91 % du stock total. Les départements de la 1^{ère} Couronne restent les plus offreurs de la région, concentrant près de 60 % de l'offre totale dont 20 % dans les Hauts-de-Seine ainsi que respectivement 19 % en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne.



A cela s'ajoute 1 300 lots en résidences avec services, soit un volume en baisse de 24 % en un an, ainsi que 800 logements individuels (- 11 %). Si une partie du stock de résidences est localisée en 1^{ère} couronne (notamment 1/3 dans le Val-de-Marne), la 2^{ème} couronne capte la majorité des maisons à vendre (83 % des lots).

En raison de la chute des réservations et des difficultés d'écoulement des lots, le stock représente désormais près de 19 mois de ventes (tous types de biens confondus). Pour rappel, il n'était que de 15,6 mois fin 2022 et particulièrement restreint fin 2019 (7,3 mois). Cet accroissement du délai d'écoulement illustre d'une part le comportement attentiste des acheteurs lié à la dégradation des conditions d'accès aux crédits, et de l'autre, à la hausse du nombre d'invendus depuis près de deux ans. Il est toutefois en partie modéré par le net ralentissement de la production neuve.

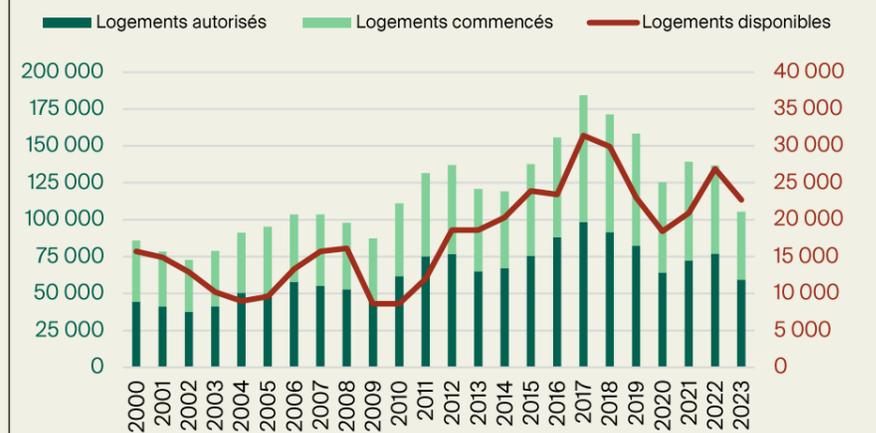
PRODUCTION NEUVE : UNE FILIÈRE EN GRANDE DIFFICULTÉ

Seulement 59 500 logements neufs ont

été autorisés en Île-de-France en 2023, soit un repli de 23 % en un an et de 28 % par rapport à 2019. La chute du nombre de logements mis en chantier est du même ordre de grandeur avec - 23 % en un an, mais est nettement plus marquée en comparaison à 2019 avec seulement 46 000 logements commencés (- 39 %). Un niveau au plus bas depuis 25 ans ! A fin janvier, la chute se poursuit avec 46 100 lancements (12 mois glissants), soit une baisse de 27 % en un an.

La dégradation du contexte économique, la hausse des coûts de construction (estimée entre + 14 % et + 16 % en trois ans selon EY PARTHENON), le durcissement du contexte réglementaire (ZAN, RE2020, etc.) ainsi que les récurrentes difficultés du secteur (raréfaction et prix du foncier, etc.) pénalisent durement toute la filière. Le secteur de l'entretien-rénovation, jusqu'alors « locomotive » selon la fédération du Bâtiment, entrevoit désormais des difficultés en raison de la baisse des demandes d'aides MaPrimeRénov' (- 40 % en un an pour les mois de janvier et février 2024).

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 décembre 2023 / 12 mois glissants), CAPEM

L'évolution de la politique du logement

DES MESURES TRÈS ATTENDUES POUR RÉPONDRE À LA CRISE DU LOGEMENT

Alors que les acteurs de l'immobilier résidentiel n'ont cessé d'alerter le gouvernement sur la crise de l'offre qui touche le secteur, désormais doublée d'une crise de la demande et de la solvabilité des potentiels acquéreurs, les lignes semblent bouger depuis le début de l'année 2024. Conscient des difficultés croissantes de toute la filière (hausse des coûts de construction, arrêt du Pinel fin 2024, délai allongé des commercialisations, etc.), le gouvernement a renouvelé lors du discours de politique générale son intention de créer un « choc de l'offre ». Des mesures devraient rapidement s'appliquer tandis qu'un **nouveau projet de loi est attendu avant l'été**.

Le Premier Ministre a désigné « 22 territoires engagés » où seront respectivement produits 1 500 logements d'ici 2027, dont un quart de social. Ces secteurs* bénéficieront notamment de procédures simplifiées. Parmi la vingtaine d'opérations d'aménagement sélectionnées en France, quatre se situent en région francilienne :

- À proximité de la gare de Noisy-Champs (93-77),
- Au sein du cluster scientifique et technologique du Plateau de Saclay (78-91),
- À Vitry-sur-Seine, dans le quartier en développement des Ardoines (94),
- Au sein du Campus Grand Parc de Villejuif (94)
- Et dans l'Est francilien à Fontenay-sous-Bois (94).

Au total, 30 000 nouveaux logements sont ainsi attendus en France d'ici trois ans.

*Voir cartographie ci-contre



« [Nous allons nous employer] à simplifier les choses, à simplifier au maximum le parcours, pour pouvoir avoir plus d'offres locatives sur le marché, pour pouvoir débloquer la construction là où c'est possible et là où c'est intéressant, et donc avoir une politique résolument de l'offre [...] »

Interview de G. Kasbarian à RTL le 12 février 2024



ACCÉLÉRER & SIMPLIFIER

Le successeur de Patrice Vergriete et nouveau ministre du Logement depuis février 2024, Guillaume Kasbarian, a par ailleurs dévoilé lors du MIPIM de nouvelles mesures pour accélérer la construction et réduire le coût de production des logements neufs. Avec pour mot d'ordre « l'offre, l'offre et l'offre », la relance du secteur de la construction de logements passera par un travail conséquent de redéfinition des procédures d'aménagement, des délais et règles d'instruction (passant par exemple d'une instruction à l'échelle d'une zone plutôt que parcellaire).

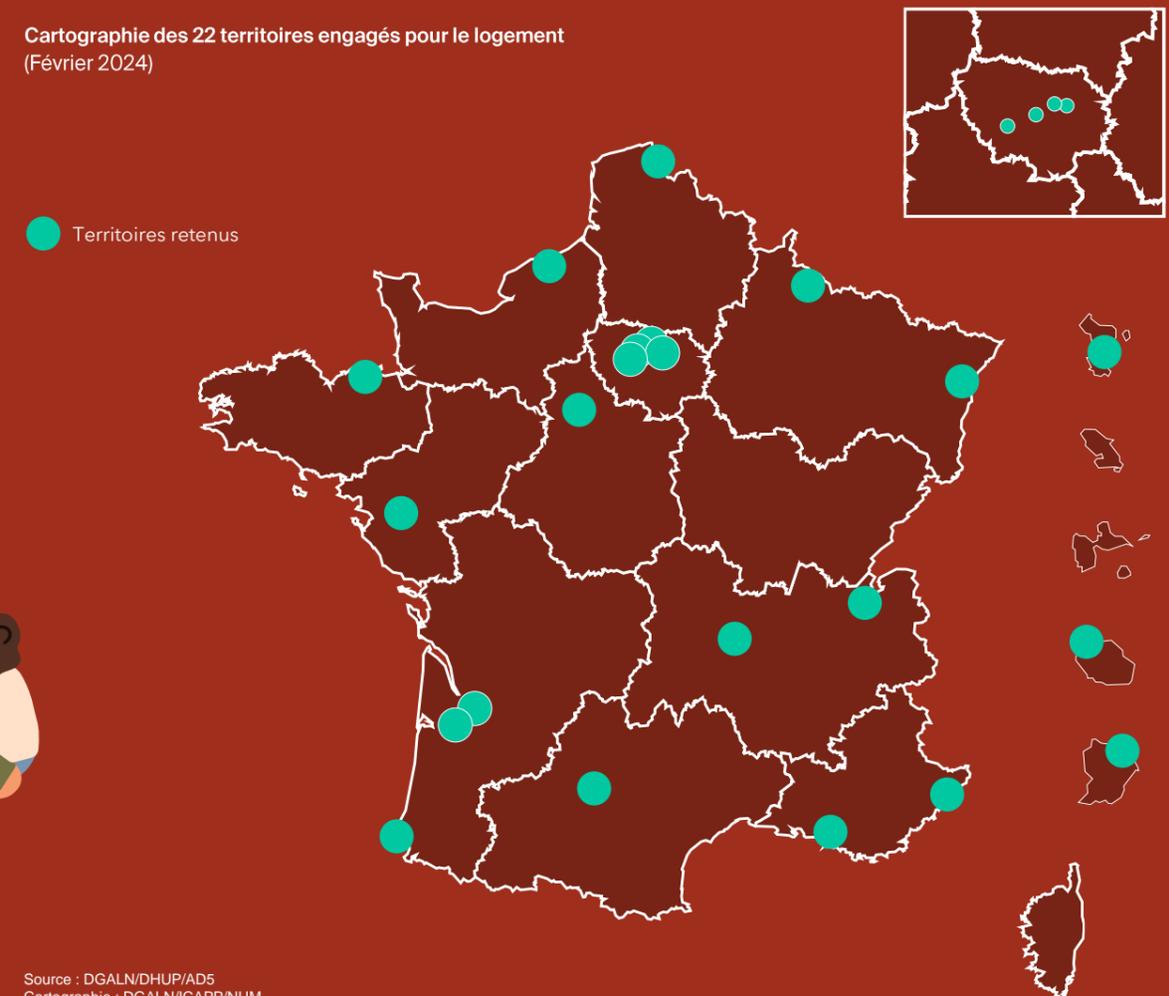
Enfin, plusieurs propositions sont à l'étude afin de réduire les listes d'attente pour accéder au parc social et donner davantage de possibilités aux bailleurs (rupture de bail ou hausse du loyer selon les revenus par exemple). Le médiatique projet de loi sur le sujet sera présenté début mai en Conseil des ministres et aura pour objectif de mettre fin au « logement social à vie » et de « redonner le pouvoir aux maires pour pouvoir attribuer des logements sociaux lorsqu'ils sont neufs » selon les mots du ministre de la Transition écologique Christophe Béchu.

Parmi les principales mesures annoncées par le gouvernement pour faire face à la crise, retenons :

- **Accélérer et simplifier les procédures d'aménagement** avec par exemple un usage étendu du permis d'aménager multisites et une obtention plus rapide de permis pour les ZAC,
- **Raccourcir les procédures de recours** pour réduire les coûts et délais de construction,
- **Dématérialiser les autorisations d'urbanisme**,
- **Redéfinir le mode de calcul du DPE** pour ne pas pénaliser les petites surfaces par exemple,
- **Faciliter l'accès aux aides** et notamment à MaPrimeRénov' et MaPrimeAdapt',
- Proposer un projet de loi pour **inciter la création de logements locatifs intermédiaires** et modifier la loi SRU avec l'inscription d'objectifs de construction pour « favoriser le logement des classes moyennes »,
- Développer un **nouveau crédit dédié aux primo-accédants** afin de gagner en pouvoir d'achat immobilier (prêt « in fine »).



Cartographie des 22 territoires engagés pour le logement (Février 2024)



Source : DGALN/DHUP/AD5
Cartographie : DGALN/ICAPP/NUM

Le marché de l'investissement

BAISSE MARQUÉE DES VOLUMES INVESTIS EN EUROPE

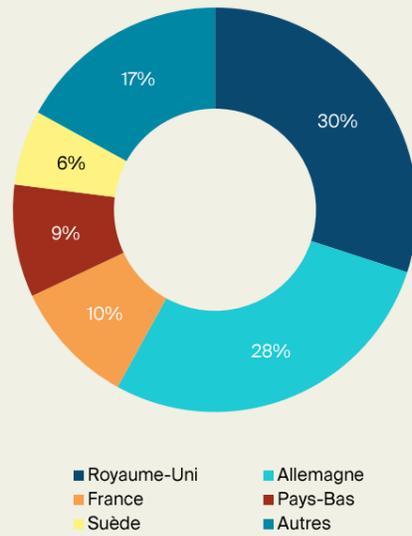
Le marché résidentiel européen accuse une baisse de l'ordre de 50 % par rapport à l'exercice 2022, avec 34 milliards d'euros investis (dont 8,4 au 4^e trimestre). Le résidentiel n'a ainsi pas échappé au retournement également observé sur le segment de l'immobilier d'entreprise. Si l'intérêt des investisseurs pour les actifs résidentiels, classiques et gérés ne se dément pas, la hausse des coûts de financement, l'allongement des durées de négociation ainsi que la correction des prix métriques a limité l'importance des volumes investis. Dans certains marchés, l'activité a également été ralentie par le manque d'offres.

Malgré cela, la part des actifs résidentiels reste stable d'une année sur l'autre. Ainsi, ces derniers représentent 21 % de l'ensemble des sommes engagées lors des janvier à décembre 2023 sur le marché immobilier européen, tous types de biens confondus, contre 21,4 % en 2022, mais moins de 15 % au milieu des années 2010. Cette part fait du résidentiel la deuxième classe d'actifs la

plus prisée des investisseurs en Europe, au même niveau que les locaux industriels, dont la position s'est également maintenue d'une année sur l'autre, et derrière les bureaux (28 %), avec lesquels l'écart s'est néanmoins réduit de plus de 20 points en dix ans. La part des bureaux était ainsi comprise entre 40 et 45 % au milieu des années 2010. Par ailleurs, le résidentiel se place juste devant les commerces (19 %) qui continue de rebondir après être tombé à 11% de parts de marché en 2021. Enfin, notons la belle performance de l'hôtellerie, qui représente 8,5 % de l'ensemble des sommes engagées sur le marché immobilier européen contre 5,2 % à la même période l'an passé.

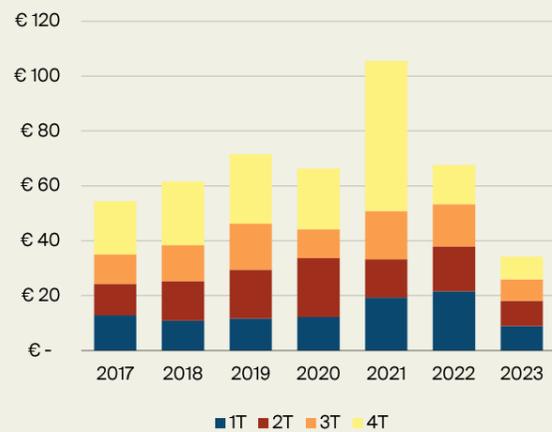
L'année 2023 ne bouleverse pas la hiérarchie des différents marchés résidentiels européens. L'Allemagne (30 % des sommes investies en résidentiel en 2023) et le Royaume-Uni (28 %) restent de loin les principaux marchés européens. Ces pays concentrent à eux deux pratiquement 60 % des investissements sur cette classe d'actifs, devant un trio formé par la France (10%), les Pays-Bas (9 %) et la Suède (6 %).

Répartition des volumes investis en 2023 sur le marché résidentiel européen, par pays
Sur le volume total en %



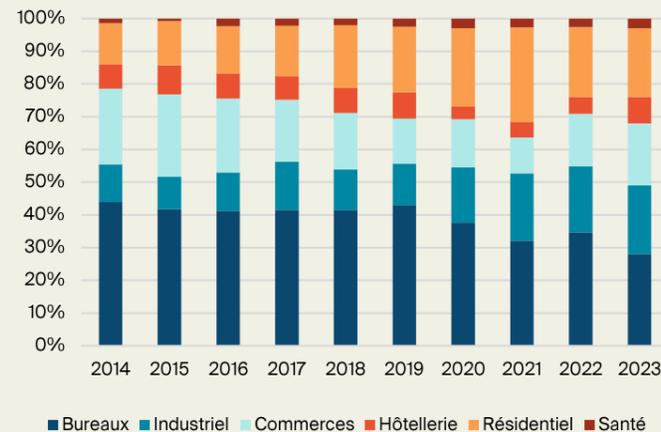
Sources : Knight Frank, RCA

Volumes investis sur le marché immobilier résidentiel
En Europe, par trimestre, en milliards d'euros



Sources : Knight Frank, RCA

Volumes investis sur le marché immobilier
En Europe, par classe d'actifs, % du volume total en milliards d'euros



Sources : Knight Frank, RCA



2,6 MILLIARDS D'EUROS INVESTIS EN FRANCE...

En France, les investissements dans le marché résidentiel ont totalisé 2,6 milliards d'euros en 2023, enregistrant une baisse de plus de 50% par rapport à l'année précédente. Le nombre total de transactions a chuté dans de moindres proportions, passant d'environ 215 à 191 en 2023. Ce recul mesuré du nombre de signatures souligne l'importance des grandes opérations pour la performance du marché résidentiel français. Ainsi, durant toute l'année 2023, seule une transaction dépassant les 100 millions d'euros fut enregistrée : il s'agit de l'acquisition, à l'automne, par GREYSTAR d'une résidence étudiante de 650 lits en VEFA à Puteaux, prévue pour une livraison en 2024. À titre de rappel, l'année 2022 avait été marquée par la cession du portefeuille "Lamartine" par CDC HABITAT à CNP ASSURANCES pour un peu plus de deux milliards d'euros.

...EN PARALLÈLE D'UN PLAN MASSIF DE SOUTIEN AUX PROMOTEURS

Si ces ventes ne sont pas comptées en tant que telles dans les volumes investis, il est difficile de passer à côté du plan de soutien aux promoteurs immobiliers établi par Action Logement Groupe et

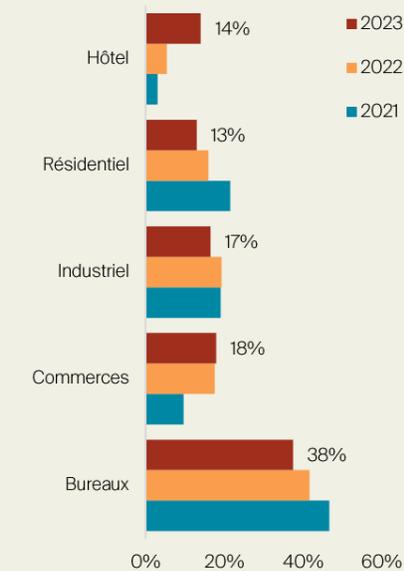
le Groupe CDC Habitat. Décidé afin de soutenir la production de logements, dans un contexte de remontée des taux et de hausse des coûts de construction, ce plan aura permis de sécuriser en 2023 la livraison future de 47 000 logements. Entièrement acquis en VEFA, ces programmes sont principalement localisés en Île-de-France et sont destinés pour plus de la moitié à être des logements intermédiaires, tandis que le restant seront des logements sociaux.

LE NEUF À LA FÊTE

Malgré une baisse par rapport à l'année précédente où elles avaient capté un peu plus de 60% des volumes investis sur le marché résidentiel français, les VEFA ont maintenu un rôle significatif en 2023, représentant 53% du total des investissements. Cette tendance confirme l'intérêt soutenu des investisseurs pour les biens immobiliers neufs répondant aux dernières normes environnementales et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Cet engouement pour les nouvelles constructions s'observe sur tous les segments de marché, avec 300 millions d'euros engagés en logements traditionnels, 180 millions d'euros en logements intermédiaires et sociaux et plus de 900 millions d'euros en résidentiel géré.

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

Sur le volume total en %



Source : Knight Frank

DIVERSIFICATION VIA LE GÉRÉ

Au cours de l'année 2023, les montants investis sur le marché du résidentiel géré ont dépassé le milliard d'euros en France. Sur un an, le recul des investissements y est ainsi moins marqué (-39%) que pour l'immobilier résidentiel traditionnel (-60%) ou l'immobilier d'entreprise (-53%). L'importance donnée par les investisseurs à la diversification de leur patrimoine et aux nouveaux usages est illustrée par le dynamisme du coliving, dont le poids ne cesse d'augmenter. Avec plus de 550 millions d'euros investis sur ce marché en France en 2023 (+20% en un an), le coliving a concentré plus de la moitié des sommes engagées sur le segment du résidentiel géré. Ce succès contraste avec la légère baisse enregistrée sur le marché des résidences étudiantes et surtout le net recul des sommes engagées sur celui des résidences seniors.

La région francilienne a centralisé 12 des 16 acquisitions d'espaces de coliving durant l'année, pour plus de 370 millions d'euros. De nombreux projets sortent ainsi de terre à travers l'Île-de-France, sur fond de redynamisation et

restructuration de plusieurs zones urbaines. L'opération mixte de transformation baptisée Newton, localisée à Champs-sur-Marne, développant 10 000 m² de coliving exploités par le Groupe Odalys et plus de 5 000 m² de bureaux et commerces en est l'illustration. Un consortium d'investisseurs, emmené par plusieurs caisses du Crédit Agricole, s'est positionné sur cette opportunité au 4^{ème} trimestre pour plus de 50 millions d'euros.

UN MARCHÉ ANIMÉ PAR LES INVESTISSEURS DOMESTIQUES

Comme à l'accoutumée, ce sont les investisseurs français qui demeurent les principaux animateurs du marché résidentiel, concentrant pratiquement 90% de l'ensemble des capitaux engagés en 2023. Les foncières ainsi que les bailleurs de logements intermédiaires et sociaux ont été les acteurs les plus dynamiques sur le marché, totalisant plus de 1,2 milliard d'euros investis, dont 60% concernent des VEFA. Occupant la seconde marche du podium, avec des volumes investis somme toute plus mesurés, on trouve les investisseurs privés tels que les grandes fortunes, les family offices ou les SCI familiales. Bénéficiant généralement de liquidités à investir, ils ont été moins exposés au durcissement des conditions de financement. Ainsi, ils ont investi 350 millions d'euros, soit une baisse de seulement 15% par rapport à l'année précédente, dont 90% portent sur des immeubles parisiens.

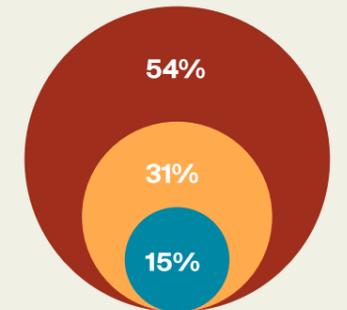
La part des investisseurs étrangers demeure ainsi modeste, de l'ordre de 10%-15%, relativement bien équilibrée entre région parisienne (55%) et le reste du territoire métropolitain (45%). On notera que le résidentiel géré s'accorde les faveurs des investisseurs non-domestiques, avec quasiment 200 millions des 310 millions d'euros qu'ils ont déployés dans le marché résidentiel français en 2023. L'acquisition au second trimestre pour 70 millions d'euros par le fonds états-unien ARES MANAGEMENT d'une résidence de coliving en VEFA à Saint-Ouen (93) opérée par NOMO en est l'illustration.

QUID DE L'ANNÉE 2024 ?

Les volumes de ventes en bloc au cours de l'année 2024 ne devraient pas atteindre les montants mesurés sur le marché de l'immobilier résidentiel français entre 2020 et 2022. Malgré les dernières annonces de la BCE, qui semble mettre fin à la hausse de ses taux directeurs, couplées à une relative stabilité des taux obligataires depuis quelques mois, certaines barrières persisteront. En effet, l'attentisme des investisseurs devraient rester de mise, alors que les contextes géopolitique et macroéconomique demeurent incertains. Notons toutefois le partenariat stratégique signé début 2024 entre Bouygues Immobilier et la CDC Habitat, concernant la commande de 4400 logements en VEFA, qui permet aux volumes investis en immobilier résidentiel français d'atteindre 1,4 milliard d'euros au 1^{er} trimestre.

Répartition des volumes investis en 2023 sur le marché du résidentiel géré en France, par typologie

Sur le volume total en %



- Coliving
- Résidences étudiantes
- Résidences seniors

Source : Knight Frank



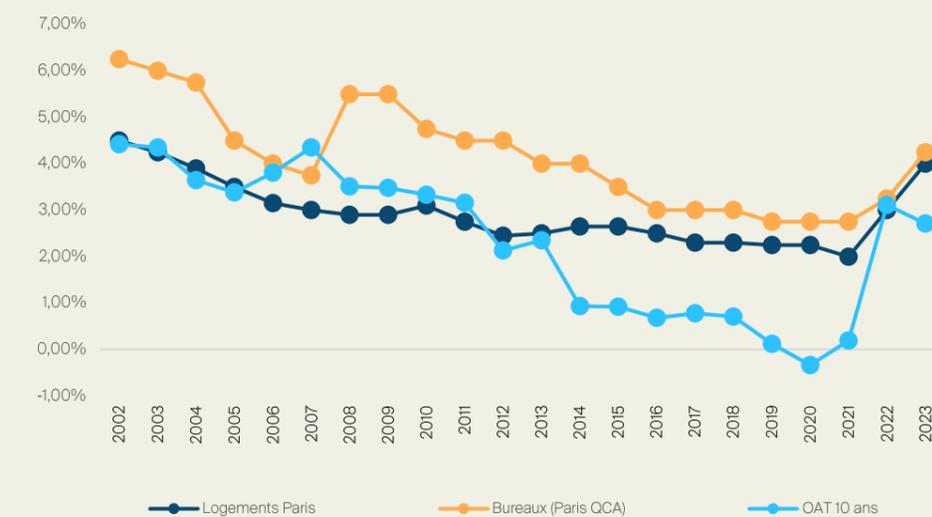
Volumes investis en résidentiel*

En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank
*ventes en bloc incluant les résidences gérées et les actifs comprenant une majorité de résidentiel.

Taux de rendement prime en France



Source : Knight Frank

RÉSIDENCES SENIORS
4,75 - 5,25 %

RÉSIDENCES ETUDIANTES / COLIVING
4,50 - 4,75 %

Contacts

Département Études & Recherche

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 données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

© Knight Frank SNC 2023

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.

Crédits images : ©AdobeStock, ©The Noun Project, ©Unsplash



Vincent Bollaert

CEO France
+33 1 43 16 88 90
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon

Head of Capital Markets
+33 1 43 16 88 70
antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Daniel Erith

Partner | Capital Markets
+33 1 43 16 55 77
daniel.erith@fr.knightfrank.com



Marie Cameron, MRICS

Head of Valuation & Advisory France
+33 1 43 16 88 94
marie.cameron@fr.knightfrank.com

Études récentes

Toutes les études de Knight Frank sont disponibles sur notre site : [KnightFrank.fr](https://www.knightfrank.fr)



Le marché immobilier des bureaux à Lyon
Février 2024



Les marchés immobiliers français | Bilan 2023 & Perspectives 2024
Janvier 2024



L'essentiel | Focus Marais
Décembre 2023



Le marché immobilier des commerces | France
Septembre 2023



Annabelle Vavasseur

Senior Research Analyst
+33 1 43 16 64 71
annabelle.vavasseur@fr.knightfrank.com



Clément Rabenandrasana

Senior Research Analyst
+33 1 43 16 55 96
clement.rabenandrasana@fr.knightfrank.com

