

Le marché de l'immobilier résidentiel
Locatif et Investissement



Le marché de l'immobilier résidentiel

Paris - Île-de-France | Bilan 2020 & Perspectives 2021

knightfrank.com/research





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

Page 4.

**CONTEXTE
ÉCONOMIQUE**

Page 5.

**DES CONDITIONS
D'EMPRUNT
FAVORABLES**

Page 6.

**LE MARCHÉ
DE L'ANCIEN**

Page 8.

**DE NOUVELLES
TRAJECTOIRES
RÉSIDENTIELLES**

Page 9.

**LE MARCHÉ
DU NEUF**

Page 12.

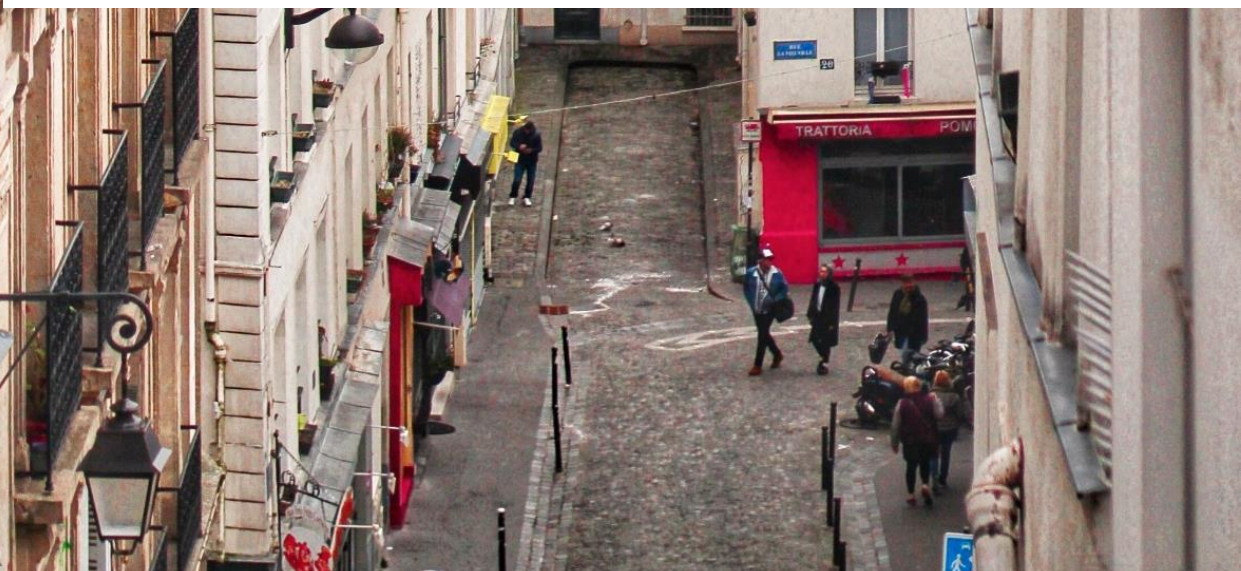
**LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT**

Page 14.

**ZOOM SUR LE
BUILD-TO-RENT**

Page 15.

**10 TENDANCES À
SUIVRE EN 2021
ET AU-DELÀ**



LE MARCHÉ FRANCILIEN TIENT LE CHOC

Malgré le manque de visibilité lié à l'épidémie de Covid-19 et la dégradation de la situation économique, le marché résidentiel d'Île-de-France a bien résisté en 2020. Le deuxième confinement et le renforcement des mesures sanitaires ont eu un impact modéré sur les ventes aux particuliers au 4^e trimestre, sans toutefois réussir à rattraper le retard du premier semestre. Quant aux prix, ils affichaient encore une hausse de plus de 6 % sur un an dans l'ancien à la fin de 2020.

Le marché devrait encore tenir le choc en 2021. Les ménages bénéficient ainsi de bonnes conditions d'emprunt et l'offre ne suffit toujours pas à satisfaire les besoins de la population francilienne. L'immobilier résidentiel continuera également de susciter l'appétit des investisseurs institutionnels. Cherchant à diversifier leurs allocations et tirant parti d'un spread toujours favorable au compartiment immobilier, ils sont de plus en plus nombreux à privilégier ce segment de marché face aux bouleversements liés à l'épidémie de Covid-19.

POINTS CLÉS



Le marché résidentiel francilien reste **dynamique**

144 350 ventes de logements anciens et 21 000 ventes de logements neufs ont été comptabilisées en 2020 (à fin novembre), contre 155 400 et 27 300 par an en moyenne depuis dix ans.



La **pénurie de logements neufs** s'intensifie

La demande reste forte en Île-de-France tandis que la production de logements ralentit nettement avec un nombre de logements autorisés (-27 % sur un an à fin novembre) et commencés (-14 %) ne permettant pas de reconstituer le stock.



Les **prix ont continué d'augmenter**

Le prix des logements anciens en Île-de-France a continué de progresser en 2020 (+6,5 % sur un an pour les appartements). Dans le neuf, il reste stable (+0,4 % sur un an). La hausse se poursuivra en 2021 dans l'ancien mais devrait être plus modérée.



Retour en force des **institutionnels**

Contrairement aux bureaux ou aux commerces, les sommes engagées sur le marché résidentiel ont augmenté malgré la crise sanitaire, avec plus de 5,2 milliards d'euros investis en France en 2020.

Sources : SDES, Sit@del2 (estimations sur données arrêtées à fin novembre 2020), Notaires du Grand Paris, CAPEM, Knight Frank.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

LES VARIANTS RETARDENT LA REPRISE

Après le coup d'arrêt du 2^e trimestre 2020, la fin du premier confinement avait permis un franc rebond de l'activité économique au 3^e trimestre. Ce début de redressement a été stoppé net en fin d'année en raison de la remontée du nombre de contaminations et du renforcement des mesures de restriction, qui ont fait replonger la consommation, fragilisé encore un peu plus les secteurs directement impactés par la crise sanitaire et replacé l'ensemble des entreprises dans une situation très incertaine. Dans ce contexte, le PIB a diminué de 5 % sur un an au 4^e trimestre 2020 et de 8,3 % sur l'ensemble de l'année écoulée (contre - 6,8 % en zone euro).

Pour 2021, les prévisions établies avant janvier tablaient sur une croissance supérieure à 4 % dans le monde et de 5 % en France. Ce scénario est remis en question par l'accélération de l'épidémie et la diffusion mondiale des variants du Covid-19, qui ont contraint plusieurs pays, européens notamment, à reconfiner leur population. À l'heure où nous rédigeons cette étude, la décision d'un nouveau confinement n'a pas été prise par la France. Certains prévisionnistes estiment qu'un confinement identique à celui du mois de novembre pourrait amputer la croissance du PIB de un à deux points en 2021. Le retour à la normale serait donc décalé de plusieurs mois, entamant encore un peu plus la confiance et creusant l'endettement des entreprises.

« Quand nous aurons vacciné la population à risque, nous aurons changé de monde »

Jean Pisany-Ferry, Les Echos, 22 janvier 2021.

De toute évidence, c'est l'évolution de l'épidémie qui déterminera le sort de l'économie française et mondiale. À ce stade, l'accélération des campagnes de vaccination apporte tout de même une lueur d'espoir, permettant d'envisager un certain relâchement des mesures de restriction à partir du second semestre et un redémarrage durable de l'activité avant la fin de 2021.

L'ÉPARGNE ATTEINT DES SOMMETS

La mise en place de mesures de soutien massives (activité partielle, PGE, etc.), a permis de limiter la détérioration du marché du travail. Après une forte hausse au 3^e trimestre 2020 (+ 2 points), le taux de chômage s'est replié pour atteindre 8 % en France à la fin de l'année. Cette baisse est à relativiser, un certain nombre de personnes ayant dû renoncer à chercher un emploi au moment du deuxième confinement. Le chômage devrait retrouver une tendance haussière en 2021, avec un taux compris entre 10 % et 11 %.

La détérioration du marché de l'emploi contribuera au tassement du pouvoir d'achat des Français, même si celui-ci a pour l'instant assez bien résisté au choc représenté par l'épidémie de Covid-19. De fait, ce sont surtout les mesures de restriction liées à la crise sanitaire qui ont réduit la consommation des ménages, en baisse de 5,4 % au 4^e trimestre 2020 par rapport au trimestre précédent. Sur l'ensemble de l'année écoulée, le recul est de - 7,1 % par rapport à 2019.

De nouvelles mesures de restriction et le manque de visibilité sur la situation économique et sanitaire pèseront encore sur la consommation ces prochains mois. Les ménages devraient continuer de gonfler leur épargne en 2021, alors que celle-ci a déjà atteint des sommets en 2020. La Banque de France l'a ainsi estimée à plus de 200 milliards d'euros l'an passé, dont un surplus de 70 milliards lié à la seule crise sanitaire.

Indicateurs économiques de la France

	2019	2020 (estimations)	2021 (prévisions)
PIB	1,5 %	- 8,3 %	5 %
Revenu disponible brut des ménages	3,1 %	0 %	1 - 2 %
Consommation des ménages	1,5 %	- 8,2 %	4,1 %
Taux d'épargne (en % du revenu disponible brut)	14,9 %	21 %	17 - 19%
Pouvoir d'achat	2,1 %	0,4 %	0,6 %
Indicateur de confiance des ménages (en décembre)	102	95	-
Inflation	1,3 %	0,5 %	0,5 %
Taux de chômage	8,1 %	8,0 %	10,4 %

Sources : Insee, Banque de France, Eurostat, Xerfi

DES CONDITIONS D'EMPRUNT FAVORABLES

DES TAUX TOUJOURS TRÈS BAS

Les conditions d'emprunt restent favorables, ce qui permet de soutenir l'activité du marché immobilier résidentiel malgré la crise sanitaire. Ainsi, après une hausse ponctuelle au 1^{er} semestre, le taux d'intérêt moyen est reparti à la baisse pour s'établir à 1,20 % à la fin de 2020 (après 1,22 % au 3^e trimestre et 1,24 % au 2^e trimestre). À titre de comparaison, ce taux avait atteint 5,07 % lors de la crise financière (4^e trimestre 2008) et s'était élevé à 5,6 % au début des années 2000.

La durée moyenne d'emprunt a par ailleurs continué de croître pour atteindre un niveau inédit. Particulièrement élevée depuis le déclenchement de la crise sanitaire, elle atteint 233 mois au 4^e trimestre, soit une hausse de 3 % par rapport au trimestre précédent et de 2 % sur un an. Cette augmentation s'explique d'une part par la hausse des prix du logement, et d'autre part par l'incertitude élevée liée à l'épidémie de Covid-19, qui pousse les particuliers à la prudence en maintenant un taux d'effort acceptable (sous le seuil de 33 %).

Le choc de la crise sanitaire s'est aussi traduit par une baisse mécanique des demandes de crédits. Après une très lourde chute liée au confinement au 1^{er} semestre, puis un léger rebond au 3^e trimestre, la production de crédits a fini l'année sur une note négative (- 12,3 % sur un an au 4^e trimestre). Par ailleurs, le nombre de prêts accordés a reculé de 12,5 % sur un an au 4^e trimestre et de 18,1 % sur l'ensemble de 2020.

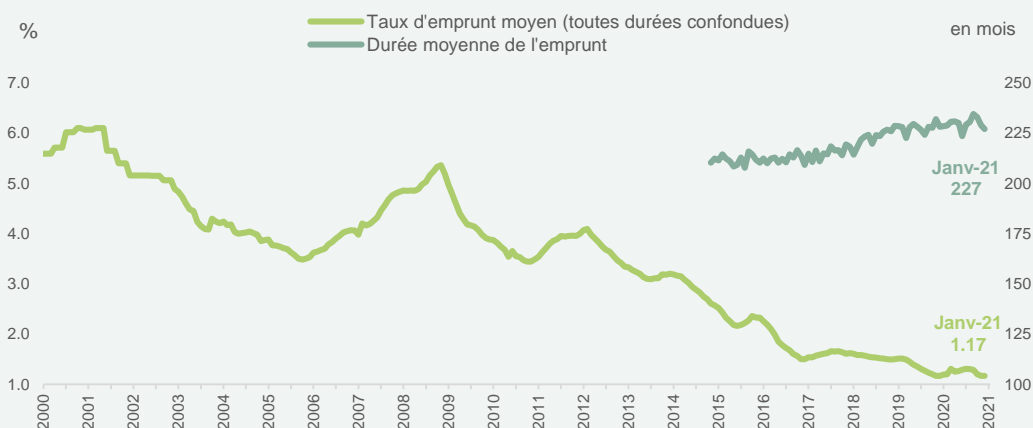
En 2021, la poursuite de la détérioration du marché de l'emploi et le manque de visibilité sur la situation sanitaire pourraient encore peser sur la demande de crédits. Toutefois, le pouvoir d'achat immobilier des ménages devrait résister compte-tenu de l'environnement de taux bas et de la politique monétaire encore très accommodante de la BCE. En outre, l'État français a récemment assoupli les conditions d'octroi de crédits bancaires. Ainsi, en décembre dernier, le Haut Conseil de Stabilité Financière a donné davantage de marge de manœuvre aux banques, en leur permettant notamment de relever de 33 à 35 % le plafond d'endettement des ménages.

Chiffres clés | France



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

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



Taux moyens au 4T 2020



Source : Banque de France

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

UNE BAISSÉ DES VENTES À RELATIVISER

Si la crise sanitaire a fait diminuer les ventes de logements anciens en raison notamment du premier confinement, la tendance au ralentissement était enclenchée avant le déclenchement de la pandémie. Cela dit, le niveau d'activité est resté assez élevé en 2020. Ainsi, le CGEDD a comptabilisé plus de 1 020 000 ventes en France à fin novembre (cumul sur 12 mois glissants), soit une légère baisse de 4 % sur un an mais une hausse de plus de 25 % par rapport à la moyenne décennale.

Le recul a été plus marqué en Île-de-France, avec une baisse de 18 % sur un an contre un recul de 5 % en région. Au sein de l'Île-de-France, c'est à Paris que la chute a été la plus forte (- 13 % sur un an pour la période de septembre à novembre), alors que les 1^{ère} et 2^e couronnes ont mieux résisté (- 3 % et + 4 % respectivement).

UN CONTEXTE FAVORABLE AUX MAISONS INDIVIDUELLES

Il est encore trop tôt pour véritablement apprécier l'impact de la crise sanitaire sur les comportements immobiliers des ménages et savoir s'ils perdureront après l'épidémie. Cela dit, la crise sanitaire s'est d'ores et déjà traduite par des transformations de modes de vie et de travail, qui n'ont pas été sans effets sur le marché immobilier résidentiel puisque la recherche d'une pièce supplémentaire et d'un changement de cadre de vie a pu par exemple alimenter l'appétit des Franciliens pour des maisons individuelles en 1^{ère} et 2^e couronnes. Ainsi, de septembre à novembre 2020 les notaires du Grand Paris ont constaté une augmentation de 4 % des ventes de maisons anciennes en Île-de-France, alors que celles des appartements anciens se contractait de 5 % sur la même période.

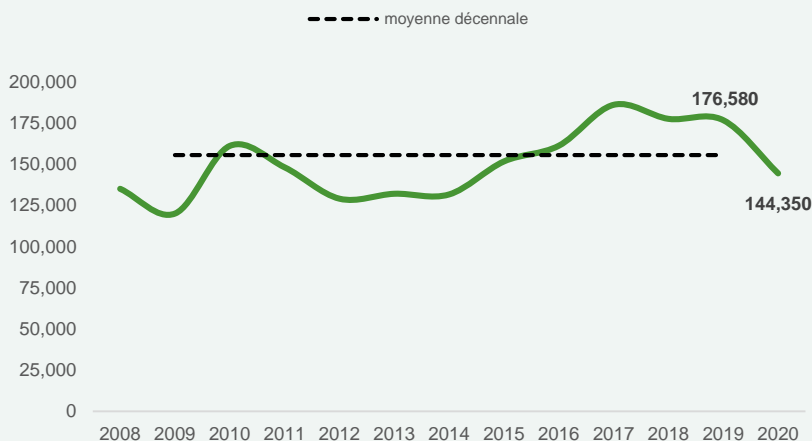


DES PRIX TOUJOURS ORIENTÉS À LA HAUSSE EN 2020

Ce contexte peut expliquer l'accélération des prix de l'ancien sur le segment des maisons individuelles, avec une hausse de 5,9 % sur un an en 2020 en Île-de-France. S'agissant du prix des appartements anciens, le rythme est resté assez similaire à celui de l'année précédente avec une augmentation de 6,5 % en 2020 suivant la hausse de 5,7 % en 2019.

Le prix au m² pour un appartement ancien atteint désormais 6 680 €/m² en moyenne en Île-de-France, soit une hausse de 27 % par rapport à son niveau d'il y a cinq ans. Si les prix ont progressé dans l'ensemble de la région, les contrastes restent importants, avec des prix allant en moyenne de 4 000 €/m² en Seine-Saint-Denis (+ 10 % par rapport à 2019) à 10 800 €/m² environ dans Paris intra-muros (+ 4,7 %).

Évolution du nombre de ventes de logements anciens en Île-de-France
En milliers, 12 mois glissants



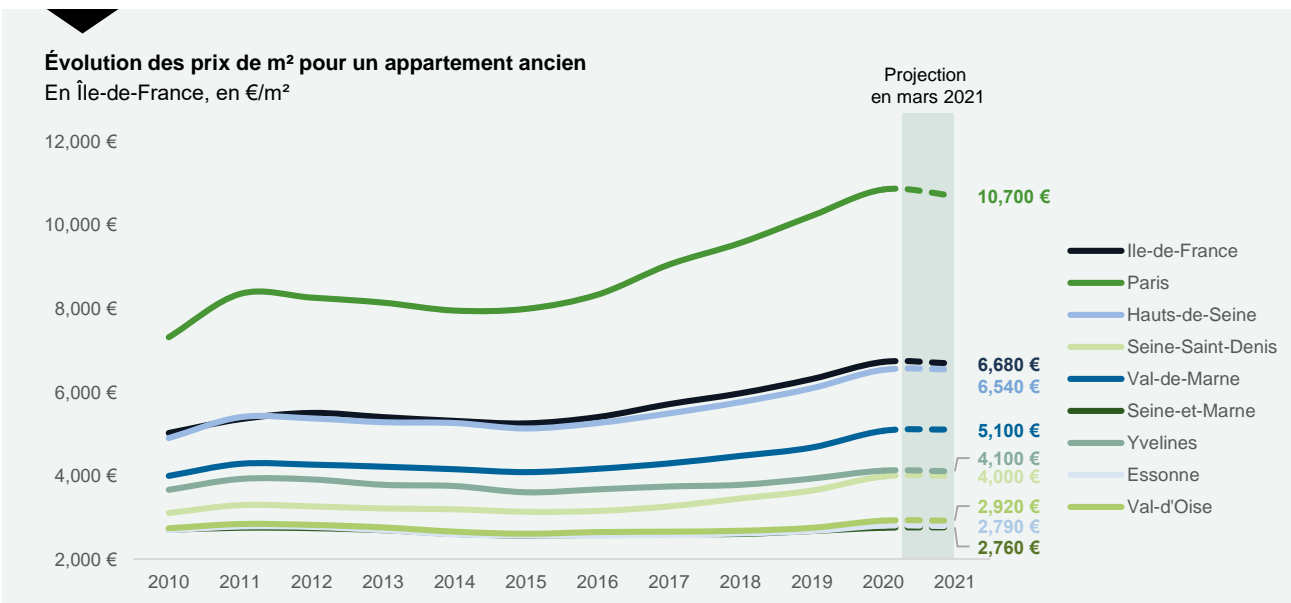
Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, 2020 à fin novembre.

Les disparités restent également importantes dans Paris, avec des prix allant de 8.260 €/m² dans le quartier du Pont de Flandres (19^e arrondissement) à 15.750 €/m² dans celui de la Monnaie (6^e). D'après les données provenant des avant-contrats des notaires, les prix pourraient néanmoins baisser dès le début de 2021 dans la capitale, et la hausse annuelle des prix devrait y être plus modérée. Ainsi, le prix moyen devrait atteindre 10.700 €/m² à Paris en mars 2021. Sur le marché plus spécifique du luxe, l'année 2020 a été assez

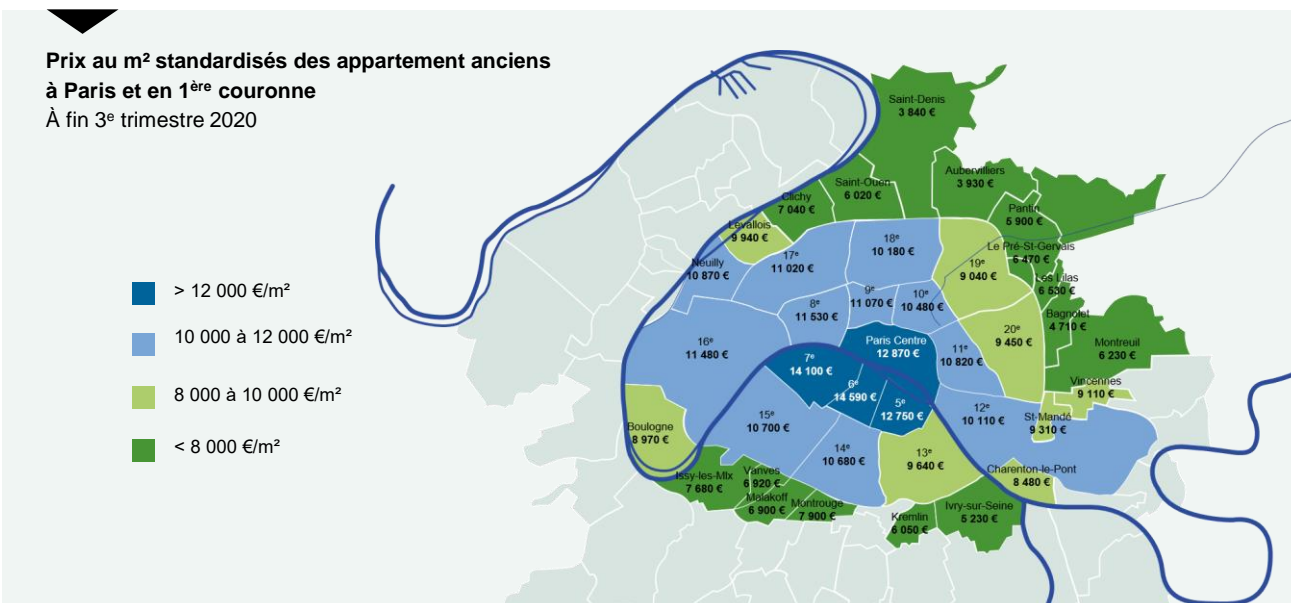
exceptionnelle malgré l'épidémie, et 2021 paraît devoir prolonger la tendance.

Dans le reste de l'Île-de-France, les prix devraient poursuivre leur croissance même si celle-ci pourrait également ralentir par rapport aux rythmes relevés avant la crise. Là encore, les facteurs structurels incitant à l'achat se maintiennent, comme le statut de valeur refuge représenté par le logement, le faible taux de propriétaires en Île-de-France et un marché locatif tendu.

Les changements de mode de vie liés à l'épidémie de Covid-19 resteront également l'un des moteurs du marché immobilier résidentiel, en lien notamment avec l'essor du télétravail. Enfin, l'avancée du projet de Grand Paris Express continuera de soutenir la hausse des prix dans certaines des communes les mieux reliées aux nouvelles et futures lignes de transport, comme constaté depuis quelques mois à Saint-Ouen où l'extension de la ligne 14 a récemment été mise en service.



Source : Notaires de Paris



Source : Notaires de Paris, ADSN-BIEN

DE NOUVELLES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

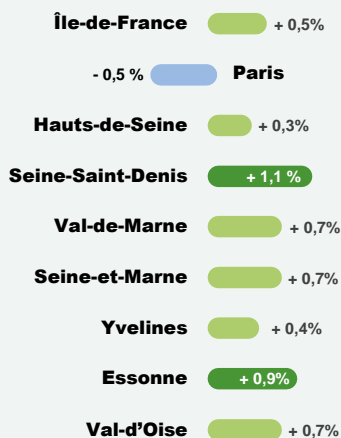
L' « EXODE » DES PARISIENS : MYTHE OU RÉALITÉ ?

Ces derniers mois, de nombreux articles de presse ont fait le lien entre la crise sanitaire et un « exode » des Parisiens vers d'autres territoires d'Île-de-France ou vers la province. Si l'épidémie de Covid-19 a pu jouer un rôle dans les mouvements de certains Parisiens et Franciliens, il est encore difficile d'estimer l'ampleur réelle de telles migrations et bien trop tôt pour savoir si les parcours résidentiels seront durablement modifiés.

Ces dix dernières années, 30 % des Parisiens achetaient en moyenne en petite couronne et 8 % en grande couronne. Au 2^e semestre 2020, la proportion a été relativement similaire (34 % et 11 %). Par ailleurs, sur la même période, 54 % des acquéreurs parisiens de logements sont restés dans Paris, alors que ce taux était en moyenne de 62 % entre 2010 et 2019.

Évolution de la population

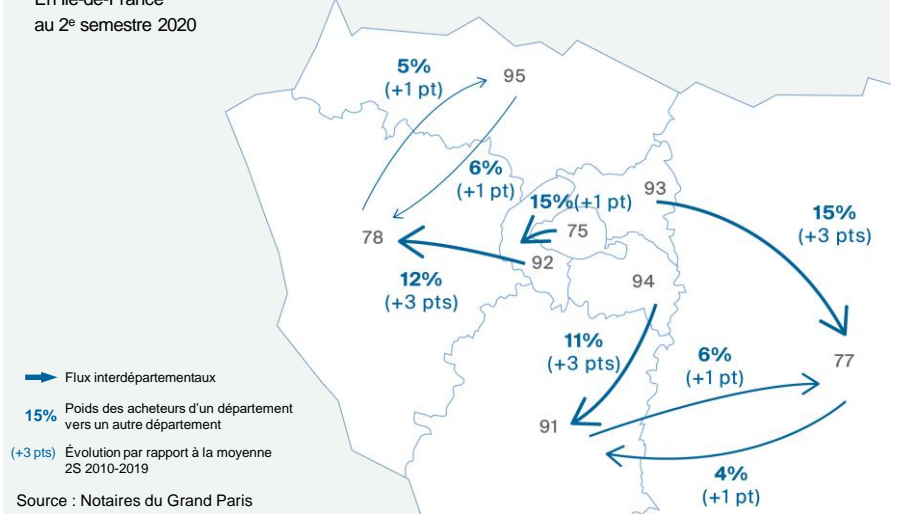
Évolution moyenne entre 2012 et 2017



Source : INSEE

Destination des acquéreurs de logements anciens

En Île-de-France
au 2^e semestre 2020



Le fait que Paris voie sa population décroître n'est pas nouveau. Après avoir gagné 125 000 habitants entre 1999 et 2011, la ville en a reperdu en moyenne plus de 10 000 chaque année depuis 2012 en raison notamment de la baisse des naissances et du vieillissement de la population. En faisant évoluer les attentes en matière d'habitat et de cadre de vie (envie d'un espace extérieur, pièce supplémentaire permettant de télétravailler, etc.), la crise sanitaire pourrait accentuer ce déclin en alimentant les « envies d'ailleurs » des Parisiens au bénéfice d'autres territoires. En améliorant l'accessibilité de plusieurs communes de périphérie, la concrétisation du projet du Grand Paris pourrait également jouer un rôle décisif.

Cela dit, la baisse des loyers et des prix amorcée depuis quelques mois à Paris pourrait aussi permettre de faciliter le maintien ou l'arrivée dans la capitale de certaines catégories de population. C'est d'ailleurs ce qui a été observé dans d'autres grandes métropoles mondiales

comme Londres ou New York, où la correction des prix du logement a permis un rebond de l'activité transactionnelle dans certains quartiers centraux des deux agglomérations.

Enfin, Paris n'est pas le seul territoire soumis aux « envies d'ailleurs » de la population, que ces envies soient liées ou non à la crise sanitaire. Quand ils quittent la capitale, la destination préférée des Parisiens est le département des Hauts-de-Seine : 15 % des acquéreurs parisiens ont choisi ce département au 2^e semestre 2020 (+ 1 point par rapport à la moyenne décennale). Mais dans ce même département des Hauts-de-Seine, 12 % des habitants ont choisi d'acquiescer un logement dans le département des Yvelines (+ 3 points par rapport à la moyenne décennale). Enfin, nombre d'habitants de la Seine-Saint-Denis ont également opté pour la 2^e couronne, 15 % d'entre eux choisissant par exemple d'acheter un bien en Seine-et-Marne (+ 3 points par rapport à la moyenne décennale).

LE MARCHÉ DU NEUF

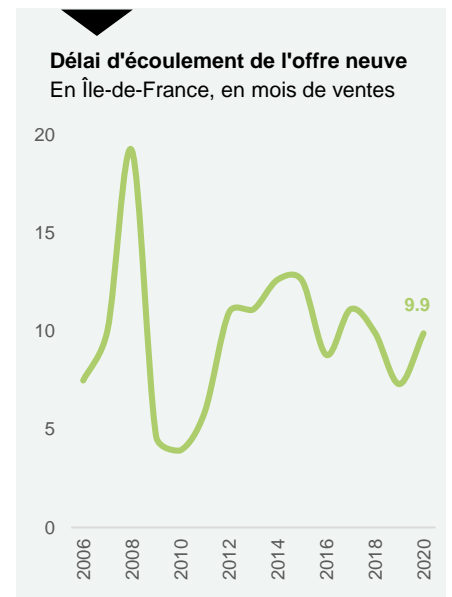
PÉNURIE D'OFFRE DISPONIBLE

Après une année 2017 très dynamique puis deux années de ralentissement, l'offre neuve disponible en Île-de-France a continué de diminuer en 2020. La crise sanitaire a eu pour effet d'amplifier la décrue avec 17 300 nouveaux logements disponibles à la fin de 2020 soit une baisse de 25 % par rapport à 2019 mais un niveau légèrement supérieur à la moyenne des vingt dernières années. Dans le détail, les appartements représentent 92 % de l'offre disponible, tandis que les maisons et résidences services comptent pour 2 % et 6 % du stock.

L'offre neuve disponible se concentre principalement dans les Hauts-de-Seine (25 % de l'offre totale à fin décembre 2020), la Seine-Saint-Denis (22 %) et la Seine-et-Marne (13 %). Paris intramuros ne représente que de 2 % de l'offre francilienne disponible.

Malgré le déséquilibre entre l'offre et la demande, la crise sanitaire a eu pour effet d'allonger le délai d'écoulement de l'offre disponible, passé en moyenne de 7,3 mois à la fin de 2019 à près de 10 mois en 2020. Toutefois, cet allongement est sans commune mesure avec celui observé lors de la grande crise financière internationale. Le délai de commercialisation était ainsi passé de 10 mois en 2007 à plus de 19 mois l'année suivante, avant de redescendre assez rapidement à près de 4 mois en 2010.

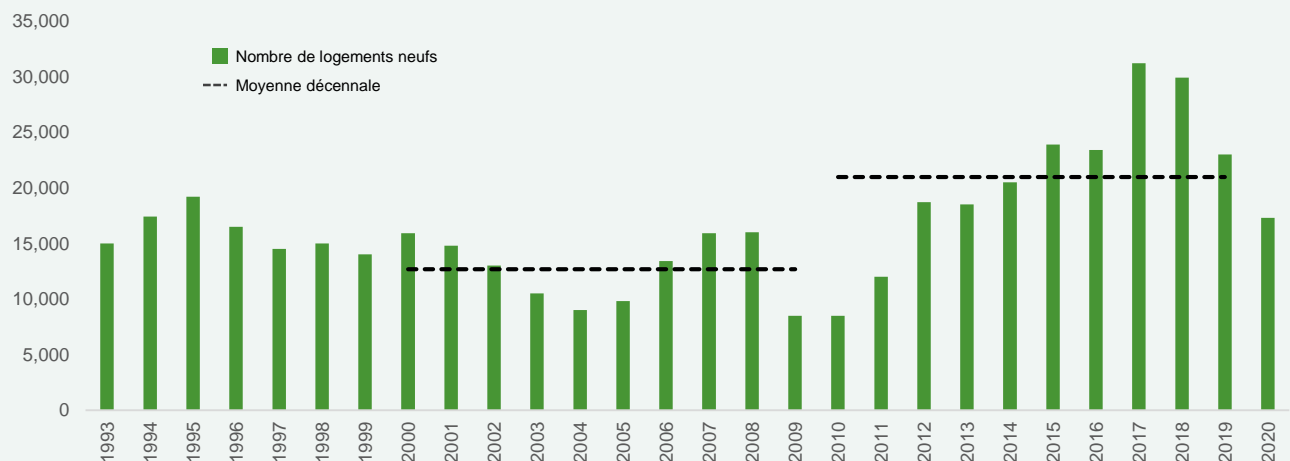
En 2021, l'amélioration progressive de la situation sanitaire, la faiblesse de l'offre neuve disponible et le maintien d'une forte demande devraient permettre de contenir la hausse du délai d'écoulement.



Source : CAPEM

Évolution de l'offre disponible de logements neufs

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



Source : CAPEM

LA PRODUCTION NEUVE AU RALENTI

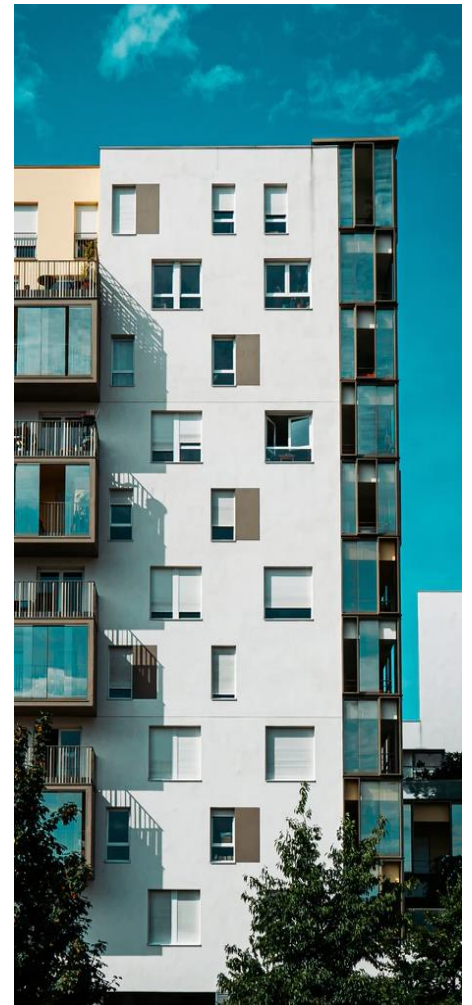
En repli depuis le début de 2018, la production de logements neufs a subi un ralentissement plus marqué en 2020 en raison des élections municipales et de l'arrêt momentané des chantiers durant le 1^{er} confinement. Ainsi, la Fédération Française du Bâtiment estime à - 23 % sur un an la baisse des livraisons de logements neufs en France en 2020, tandis que le nombre de permis autorisés dans l'Hexagone a chuté de 31 % sur un an et de 32 % par rapport à la moyenne décennale.

En Île-de-France, où se concentrent 19 % des logements autorisés en France – proportion qui ne cesse de s'accroître depuis une quinzaine d'années – le nombre de permis obtenus en 2020 a diminué de 27 % par rapport à 2019. La crise sanitaire a temporairement allongé les délais d'instruction tandis que certains programmes immobiliers ont été remis en question du fait des élections municipales. Seule la Seine-et-Marne enregistre une hausse du nombre d'obtentions de permis (+ 9 % sur un an), alors que les Hauts-de-Seine (- 34 %) ou la Seine-Saint-Denis (- 31 %) ont connu une baisse assez marquée.

Les mises en chantier atteignent également un niveau historiquement bas dans l'ensemble de la France, passant sous la barre des 300 000ancements (70 100 en Île-de-France). Ainsi, le nombre de logements débutés en France plonge de 27 % sur un an. Le recul est plus modéré dans la région capitale, avec une baisse de 14 % par rapport à 2019.

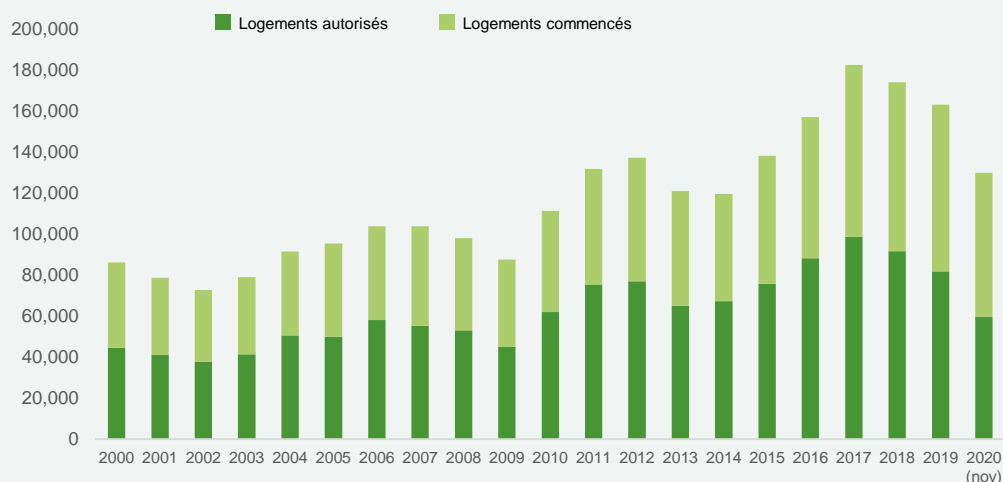
En 2021, le durcissement des normes de construction (baisse des émissions et de la consommation d'énergie, utilisation de matériaux biosourcés, etc.) pourrait également avoir un impact important et aggraver la chute de la construction neuve. En effet, la nouvelle réglementation RE2020 entrera en vigueur l'été prochain et concernera le logement neuf en plus d'autres typologies d'actifs (bureaux, bâtiments d'enseignement). Le coût de la construction pourrait être fortement impacté. D'après les simulations de la DHUP*, le surcoût s'élèverait à + 3,4 % en 2021 et s'alourdirait jusqu'en 2030 au fil des nouvelles mesures (arrêt du chauffage au gaz, renforcement de l'isolation, obligation d'une étude carbone, etc.). Un chiffre contesté par les organisations du bâtiment qui anticipent une hausse allant de 6 % à 13 % selon le type de logement.

*Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (ministère de la Transition écologique et solidaire)



Historique de l'offre de logements autorisés et commencés

En Île-de-France, en nombre



À fin novembre 2020

Logements autorisés

- 27 %
Sur un an

Logements commencés

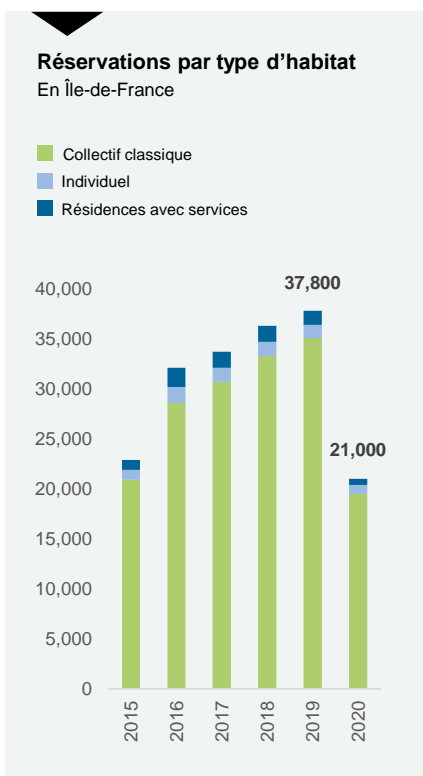
- 14 %
Sur un an

Source : SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin novembre 2020.

DES MISES EN VENTE ET DES RÉSERVATIONS EN NET REPLI

Le nombre de mises en vente de logements neufs (tous types d'habitat confondus) en Île-de-France a atteint en 2020 son point le plus bas depuis 1993. D'après les premières estimations de la CAPEM, celles-ci auraient ainsi atteint 15 300 unités sur l'ensemble de l'année écoulée, soit environ 12 400 lots de moins qu'en 2019 (- 45 %). Logements collectifs et individuels sont en net repli, même s'il faut tout de même noter la hausse de 200 lots en un an des mises en vente de résidences services.

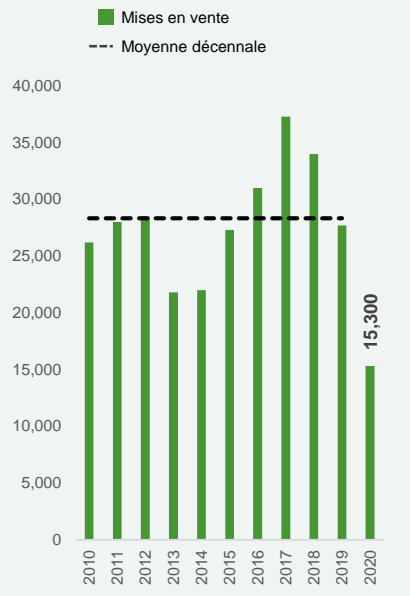
Après le pic historique en 2019, le nombre de réservations nettes de logements neufs en Île-de-France a lui aussi nettement baissé en 2020 (- 44 % rapport à 2019 et - 23 % par rapport à la moyenne décennale). Au total, ce sont 21 000 lots qui ont été écoulés l'an passé. Dans le détail, le collectif classique concentre 93 % des ventes, contre 4 % pour l'habitat individuel et 3 % pour les résidences services.



Source : CAPEM

Nombre de mises en vente

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



Source : CAPEM

Trois départements concentrent près de 60 % du total des ventes de logements neufs collectifs en Île-de-France en 2020 : la Seine-Saint-Denis (25 %), les Hauts-de-Seine (20 %) et la Seine-et-Marne (14 %). Concernant le logement individuel, la Seine-et-Marne concentre 30 % de l'activité, devant l'Essonne (28 %). Enfin, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise enregistrent respectivement 30 % et 28 % des ventes sur le segment des résidences services.

Entre difficultés de déplacement (notamment pour les visites de biens) et incertitudes quant aux possibilités de financement, nombre de propriétaires et d'acquéreurs ont dû ou préféré reporter leurs projets immobiliers en 2020. En 2021, le maintien de taux bas devrait permettre de soutenir le marché francilien du neuf, même si l'incertitude reste élevée et que le pouvoir d'achat des ménages sera fragilisé par le choc économique lié à la crise sanitaire. L'activité sera également contrainte par la rareté de l'offre, qui aura pour conséquence de prolonger la tension sur les prix dans un contexte de rareté durable du foncier disponible.

UN PRIX MOYEN TOUJOURS ORIENTÉ À LA HAUSSE

Le prix moyen de l'offre neuve est globalement stable sur l'ensemble des secteurs géographiques d'Île-de-France et atteint en moyenne 5 130 €/m² sur l'ensemble de l'année 2020 (+ 0,4 % sur un an). La grande couronne a connu une belle augmentation, avec une hausse de 3,8 % par rapport 2019 et un prix moyen de 4 340 €/m².

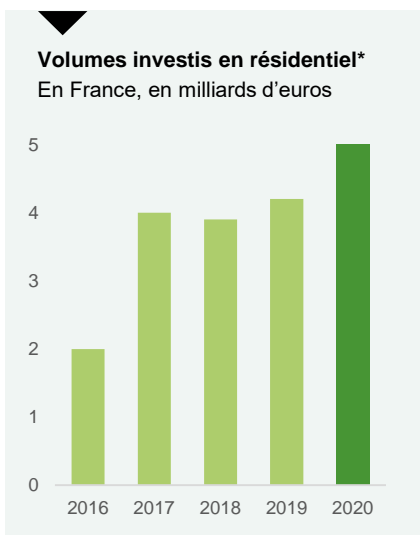


LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

ENGOUEMENT CROISSANT DES INVESTISSEURS

Depuis quelques années, le marché de l'immobilier résidentiel bénéficie d'un fort engouement de la part des investisseurs. Loin de faiblir, cet appétit s'est renforcé en 2020 sur le segment du neuf comme sur celui de l'ancien. Ainsi, et contrairement à d'autres types d'actifs (bureaux, commerces, logistique), les volumes investis sur le marché résidentiel ont augmenté en 2020, avec plus de 5,2 milliards d'euros en France soit une hausse de 30 % sur un an.

Le contexte est en effet favorable au marché résidentiel. Ce dernier continue de bénéficier d'une forte demande tandis que l'offre demeure très restreinte, et l'épidémie de Covid-19 ne soulève pas les mêmes interrogations que pour les bureaux ou les commerces. Dès lors, l'immobilier résidentiel bénéficie plus que jamais d'un statut de valeur refuge pour les investisseurs qui, disposant de masses importantes de liquidités et plus averses aux risques, cherchent à diversifier leurs allocations et à rééquilibrer leur patrimoine.



Source : Knight Frank / *ventes en bloc incluant les résidences services

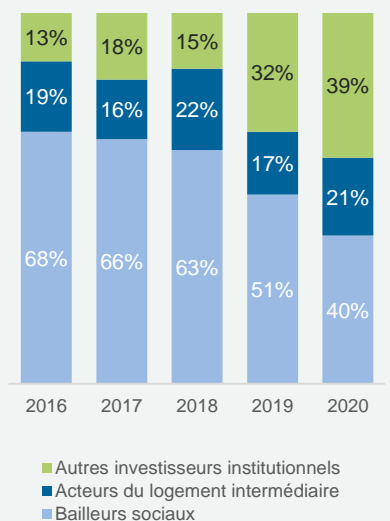
DES ACTEURS PLUS VARIÉS

L'excellente performance de 2020 doit beaucoup aux grandes opérations réalisées par la CDC, acteur historique du marché résidentiel en France. Deux d'entre elles totalisent plus de deux milliards d'euros : l'acquisition auprès de NEXITY de 7 450 logements pour plus de 1,2 milliard, et celle auprès d'ALTAREA de 3 500 lots pour 825 millions. Ces transactions XXL ne sont pas un phénomène nouveau. Le début de 2019 avait ainsi vu la finalisation de la cession par ICF du portefeuille VESTA à la CDC et SWISS LIFE pour 1,4 milliard d'euros.

Outre la CDC, plusieurs acteurs institutionnels ont animé le marché français. Signe de cet intérêt croissant, les collectes des SCPI dédiées au résidentiel ont augmenté de près de 36 % sur un an en 2020 (contre une chute de 30 % pour l'ensemble des SCPI, tous types de biens confondus), même si leur part reste modeste par rapport à celles des bureaux ou des commerces. Les grands collecteurs d'épargne français sont néanmoins de plus en plus présents (LA FRANÇAISE, BNP REIM), et certains se sont notamment distingués par la signature de grands partenariats. Mentionnons l'association entre PRIMONIAL, IN'LI, PRO BTP et MIDI 2i pour l'acquisition de logements existants et le développement de nouveaux projets dans les secteurs du Grand Paris. IN'LI s'est aussi associé à AXA pour créer une foncière dédiée au développement de logements intermédiaires en Île-de-France.

Les investisseurs étrangers sont pour l'instant moins présents sur le marché résidentiel, mais ils poussent aussi leurs pions dans l'Hexagone à l'image de l'accord récemment conclu par HINES et KAUFMAN & BROAD en vue de l'acquisition de plus de 500 logements en VEFA.

Ventes en bloc de logements neufs En Île-de-France, par type de bailleurs

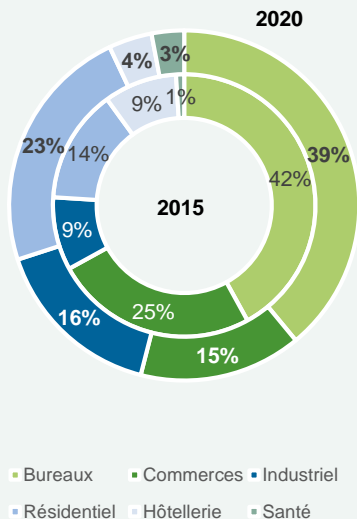


Source : Capem

Les investisseurs étrangers ont également de grandes ambitions sur le marché français des résidences gérées, comme HINES sur le segment du coliving et du multi-family, ou à l'image de la plateforme lancée par IVANHOE CAMBRIDGE et GREYSTAR sur celui des résidences étudiantes. Enfin, le marché des résidences sénior aigüise aussi l'appétit de grands fonds internationaux, qu'il s'agisse d'acteurs présents de longue date sur le marché immobilier français, à l'image du récent accord entre ABERDEEN et ICADE, ou bien de nouveaux entrants à l'exemple des acquisitions réalisées en VEFA par le fonds de pension danois PFA.

Source : Knight Frank

Répartition des volumes investis en immobilier par typologie
En Europe, 2020 versus 2015



Sources : Knight Frank / RCA

DES VOLUMES MULTIPLIÉS PAR CINQ EN DIX ANS EN EUROPE

L'engouement pour le résidentiel a également été constaté à l'échelle de l'Europe. Les montants représentés par les ventes en bloc y ont fortement augmenté ces dernières années, passant de moins de 10 milliards d'euros en 2011 à un peu plus de 50 milliards d'euros en 2019 et 2020.

C'est en Allemagne et au Royaume-Uni que le marché de l'investissement résidentiel est le plus important, ces pays ayant ainsi concentré à eux deux près de la moitié de l'ensemble des montants engagés en 2020 en Europe (respectivement 29 % et 17 %). Les Pays-Bas viennent en troisième position, juste devant la France. La percée du résidentiel est également remarquable dans les pays scandinaves, notamment en Suède où les prix du logement ont fortement augmenté depuis la grande crise financière de 2008.

Dans certains de ces pays, la part des investissements résidentiels sur l'ensemble des sommes engagées en immobilier est considérable. C'est le cas

de l'Allemagne, où la proportion atteint 30 %, et plus encore des Pays-Bas où les ventes en bloc d'actifs résidentiels concentrent 40 % de l'ensemble des volumes investis. À l'échelle de l'Europe, leur part a été de 23 % en 2020 alors qu'elle n'était que de 14 % en 2015. Les actifs industriels sont également plus prisés (avec une part de 16 % en 2020 contre 9 % en 2015), tandis que la part des commerces s'est contractée (15 % en 2020 contre 25 % en 2015).

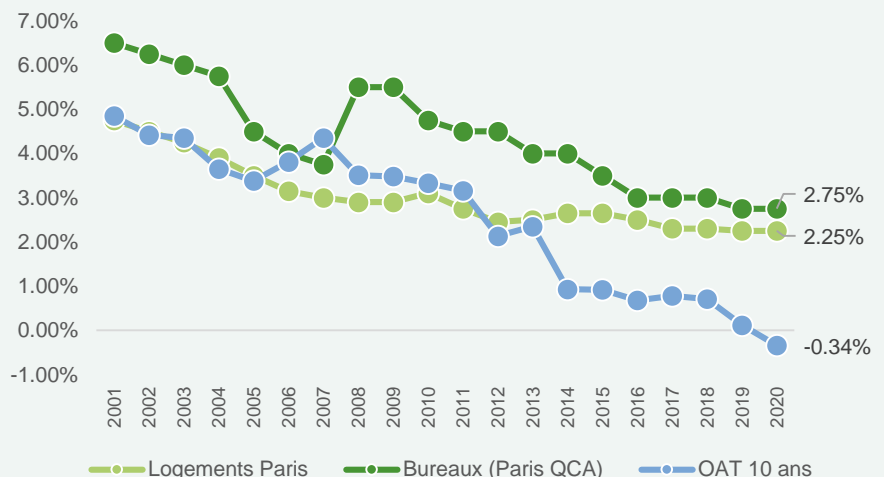
QUELLES PERSPECTIVES POUR LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL ?

Hausse des prix du logement, forte demande locative, offre restreinte, nouvelles attentes de la population en matière d'habitat et de cadre de vie, masse de capitaux à investir : plusieurs facteurs continueront de jouer en faveur du marché résidentiel à court et moyen termes, alimentant l'intérêt des investisseurs institutionnels pour cette classe d'actifs en Europe et en France. Par ailleurs, si les taux de rendement prime sont au plus bas depuis 20 ans (2,25 % à Paris 2020), le spread avec l'OAT 10 ans demeure avantageux. Les sommes engagées sur ce créneau de marché pourraient donc continuer de progresser en 2021, même si leur ampleur devrait être limitée par le manque de produits disponibles à la vente.



La transformation de bureaux en logements pourrait partiellement répondre à la problématique de la rareté de l'offre en région parisienne. Si les initiatives d'acteurs privés et publics se multiplient, le phénomène reste malgré tout assez modeste. À Paris, les transformations de bureaux en logements n'ont ainsi représenté que 33 000 m² en moyenne chaque année de 2014 à 2019 (source APUR). À l'échelle de la région, seuls 110 000 m² de logements issus de la transformation de bureaux ont fait l'objet d'une demande de permis de construire depuis 2018.

Évolution des taux de rendement prime, à Paris en %



Source : Knight Frank

ZOOM SUR LE « BUILD-TO-RENT », NOUVELLE CLASSE D'ACTIFS EN PLEIN ESSOR

Le « build to rent » ou « BTR » est un segment du marché résidentiel se rapportant aux logements spécifiquement développés pour la location plutôt que pour la vente et gérés par des opérateurs spécialisés. Ces logements « prêts à vivre » offrent aux locataires des services variés et de grande qualité (salles de sport, conciergerie, rooftops, espaces de coworking, sécurité 24/24, etc.). Contrairement au coliving, avec lequel il a certains points communs, le « BTR » cible toutes les classes d'âge et tous les types de foyers (couples, familles, célibataires, etc.) et peut proposer des logements de grande taille, disposant de leur propre salon, cuisine ou salle de bain. En outre, les baux y sont souvent plus longs que dans le coliving et le reste du parc locatif privé.

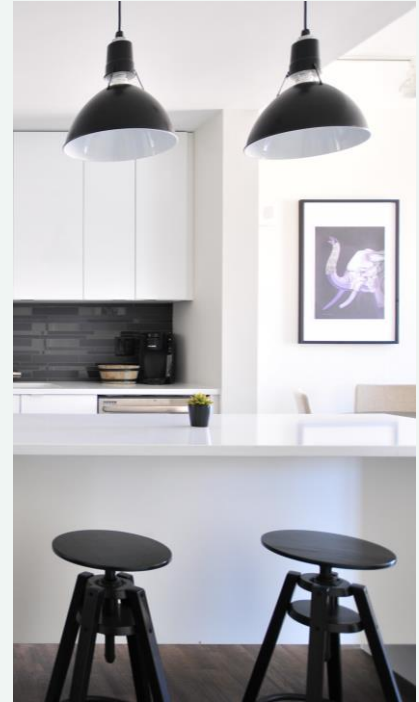
Permettant de répondre à la pénurie de logements des grandes métropoles, le « BTR » est en plein essor dans certains pays. Au Royaume-Uni, ce marché représente près de 180 000 logements (construits ou en projet), soit déjà plus du double de l'offre recensée en 2017.



45 % de ces logements sont concentrés à Londres, mais les développements sont également nombreux dans de grandes métropoles régionales comme Manchester, Liverpool ou Birmingham.

La faible volatilité du marché résidentiel, la forte demande de logements et une offre encore restreinte font du « BTR » la cible d'un nombre croissant d'investisseurs institutionnels souhaitant diversifier leurs allocations au profit d'actifs sécurisés. Témoinant de cet intérêt de plus en plus important, les volumes investis sur le marché du « BTR » ont atteint un niveau record en 2020 au Royaume-Uni, avec 3,74 milliards de livres. Ce montant, encore inférieur aux sommes engagées sur le marché des résidences étudiantes (5 milliards de livres en 2020 au Royaume-Uni) a nettement dépassé celles investies sur le marché des résidences seniors (1 milliard). Legal & General, Aberdeen Standard, Brookfield, M&G ou Invesco sont parmi les investisseurs traditionnellement les plus actifs sur le marché britannique du « BTR ». Mais plusieurs nouveaux entrants ont récemment été recensés, comme AXA, ECE ou Goldman Sachs. Cette demande accrue a pour effet de faire pression sur les taux de rendement prime, désormais compris entre 3,00 et 3,50% à Londres contre 4,00 à 4,25 % sur le segment des résidences étudiantes et du coliving.

L'importance des volumes investis, l'accélération des développements et le niveau élevé de la collecte des loyers (près de 96 % au Royaume-Uni depuis mars 2020) ont montré la solidité du « BTR » malgré la crise sanitaire. En accentuant les attentes de la population en matière de qualité du cadre de vie et en faisant émerger



de nouveaux modes de vie et de travail (essor du télétravail, valorisation de la proximité et du local, etc.), l'épidémie de Covid-19 devrait amplifier le succès du « BTR » dans les pays où celui-ci est devenu une classe d'actifs à part entière. Elle pourrait également accélérer son développement dans les pays où le concept vient à peine d'émerger, comme l'Australie, et ceux où il est encore absent. C'est le cas de la France, où l'on commence à peine à en parler. En septembre dernier, Keys Asset Management et Linkcity, filiale de développement immobilier de Bouygues Construction, ont ainsi annoncé leur association en vue de créer un véhicule d'investissement dédié au développement du « BTR » dans l'Hexagone.

10 TENDANCES À SUIVRE EN 2021... ET AU-DELÀ

1



TÉLÉTRAVAIL : ANCRÉ DANS NOS VIES

L'essor du travail à domicile est l'une des conséquences les plus évidentes de la crise sanitaire. La pratique devrait s'ancre dans nos vies, avec des effets attendus, mais encore difficiles à apprécier, sur la demande immobilière des ménages en matière de localisation ou d'aménagement des espaces.

2



STABILITÉ OU HAUSSE MODÉRÉE DES PRIX DU LOGEMENT

La contraction de l'activité économique pourrait peser sur l'évolution des prix des logements. En 2008, ils avaient par exemple chuté d'un peu plus de 7 % sur un an en France. En 2021 la hausse des prix devrait se poursuivre mais sera plus modérée. À plus long terme, la hiérarchisation entre zones résidentielles devrait s'accroître, au profit des secteurs les mieux reliés aux transports en commun.

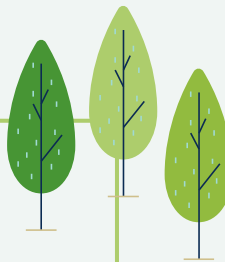
3



UNE ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ FACILITÉE

Les conditions de financement resteront favorables grâce au maintien de taux bas et à l'assouplissement de la position du HCSF, qui atténueront ainsi l'impact de la crise sur la solvabilité des ménages. Cela devrait faciliter l'accession à la propriété des ménages modestes et des primo-accédants, et contribuer à maintenir un niveau élevé de ventes de logements.

4



ASPIRATION À UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

De nouvelles attentes ont émergé en lien avec la crise sanitaire. D'après plusieurs enquêtes*, les Franciliens cherchent à améliorer leur qualité de vie : pièce supplémentaire, espace extérieur, environnement immédiat agréable, etc. Qu'il s'agisse du marché locatif ou de l'accession, ces besoins pourraient contribuer à soutenir l'activité immobilière en 2021.

5



LA PÉNURIE S'INSTALLE

La faiblesse de l'offre s'intensifiera dans les secteurs déjà en tension comme Paris, les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis. Ces trois départements concentrent plus de 45 % des ventes de logements neufs et seulement 8 100 logements neufs disponibles à la fin de 2020.

Source : Knight Frank. Illustrations © Freepik

*Étude OpinionWay pour Artémis Courtage, *Les Français et l'immobilier après le confinement* – Juin 2020, étude IFOP pour Woodeum, *Les nouvelles attentes des Français en matière d'habitat* – décembre 2020, etc.

10 TENDANCES À SUIVRE EN 2021... ET AU-DELÀ

6

PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les Franciliens sont de plus en plus sensibles à l'urgence écologique. Une préoccupation qui rejoint les différentes mesures environnementales (RE2020, projet de loi Climat, etc.) et l'engagement des acteurs de la promotion et de la construction pour réduire l'empreinte carbone des futurs programmes résidentiels.



7



APPÉTIT DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

L'immobilier résidentiel continuera de susciter l'appétit des investisseurs institutionnels, français et étrangers, à la recherche de placements peu risqués et leur permettant de diversifier leur patrimoine. Mais cet engouement pour le résidentiel pourrait se heurter à la rareté de l'offre disponible à la vente.

8

ACCÉLÉRATION DES OPÉRATIONS DE TRANSFORMATION

La transformation de locaux, et notamment des bureaux, représente une opportunité pour alimenter l'offre de logements. La simplification de la réglementation, un certain volontarisme politique et l'impact de la crise sanitaire sur les commercialisations de bureaux pourraient permettre de faciliter les projets de reconversion, en particulier dans des communes disposant d'une part conséquente de locaux tertiaires inadaptés à la demande des entreprises.



9

GRAND PARIS

Après la mise en service de la 1^{ère} phase de l'extension de la ligne 14, l'avancée de nouveaux projets de transport (Eole, ligne 15 Sud, etc.) continuera de jouer un rôle décisif en matière d'offre et de prix. À titre d'indication, MeilleursAgents estime que les prix autour des nouvelles stations prévues à l'horizon 2024-2025 ont augmenté de plus de 20 % en cinq ans.



10

NOUVEAUX USAGES, NOUVEAUX CONCEPTS

De nouvelles formes d'habitat émergent (BTR, coliving), répondant à de nouveaux usages et aux attentes croissantes de la population en matière de services. Offrant une alternative à l'offre résidentielle « classique », ces concepts encore inédits ou très peu développés en France sont en plein essor dans certains pays étrangers.



Publications récentes



Bilan 2020 & Perspectives 2021
L'immobilier d'entreprise en France



La Mobilité des grandes entreprises
en Île-de-France | Décembre 2020



Global Residential Cities Index | Q3 2020



Zoom sur le coworking | Novembre 2020

Contacts

Vincent Bollaert

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

Yohann Floch

Head of Family Office & Residential
+33 1 43 16 88 84
yohann.floch@fr.knightfrank.com

Marie Cameron

Managing Director & Head of Residential Valuation
+33 1 43 16 88 94
marie.cameron@fr.knightfrank.com

Études & Recherche

David Bourla

Chief Economist & Head of Research
+33 1 43 16 55 75
david.bourla@fr.knightfrank.com

Annabelle Vasseur

Research analyst
+33 1 43 16 64 71
annabelle.vasseur@fr.knightfrank.com

Pierre-Christophe Kerdelhue

Research analyst
+33 1 43 16 55 84
pierre-christophe.kerdelhue@fr.knightfrank.com

Études disponibles sur
knightfrank.com/research



© Knight Frank SNC 2021

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
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.