

Le marché de l'immobilier résidentiel

France

Novembre 2023

knightfrank.fr/research





S O M M A I R E

<i>Page 2.</i>	LE RÉAJUSTEMENT SE POURSUIT
<i>Page 3.</i>	CONTEXTE ÉCONOMIQUE
<i>Page 4.</i>	DES TAUX D'EMPRUNT REVENUS À LEUR NIVEAU DE 2009
<i>Page 5</i>	ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT
<i>Page 5.</i>	ZOOM SUR LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)
<i>Page 6.</i>	LE MARCHÉ DE L'ANCIEN
<i>Page 7.</i>	LE MARCHÉ DU NEUF
<i>Page 8.</i>	LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT
<i>Page 10.</i>	ZOOM SUR LES INTENTIONS D'INVESTISSEMENT EN EUROPE
<i>Page 11.</i>	CONTACTS

Le réajustement se poursuit

Après plusieurs années très dynamiques, le marché de l'immobilier résidentiel avait connu en 2022 un début de ralentissement des ventes de logements en France. Celui-ci s'est accentué en 2023, avec une chute de 17 % sur un an dans l'ancien et de 28 % sur un an dans le neuf à la fin du mois d'août. Le marché est en effet pénalisé par les difficultés d'obtention des crédits, la baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages et la dégradation du climat économique. Par ailleurs, tandis qu'ils se stabilisent dans le neuf, les prix marquent le pas dans l'ancien. En Île-de-France, ils fléchissent ainsi de 3,1 % en un an à la fin du mois d'août 2023. Une baisse plus sévère de 6 % y est attendue sur le marché de l'ancien sur l'ensemble de l'année 2023.

Les volumes investis sur le marché résidentiel lors des neuf premiers mois de 2023 totalisent près d'1,9 milliard d'euros, soit une chute de 59 % en un an liée à un contexte financier plus restrictif et à l'attentisme des investisseurs. L'activité pâtit surtout du manque de grandes transactions, alors que l'année 2022 avait notamment été marquée par la cession par CDC HABITAT à CNP ASSURANCES du portefeuille « Lamartine » pour un peu plus de deux milliards d'euros. La baisse des volumes est toutefois moins marquée sur le segment du résidentiel géré (- 25 %). Avec plus de 420 millions d'euros investis à la fin du 3^e trimestre 2023, le coliving voit même ses volumes multipliés par trois d'une année sur l'autre.



CHIFFRES CLÉS



Repli marqué des ventes, dans l'ancien et le neuf

108 000* ventes de logements anciens (- 30 % en un an) et 11 700 ventes de logements neufs (- 28 %) ont été comptabilisées en Île-de-France lors des huit premiers mois de 2023.

La production neuve est grippée

Le nombre de permis obtenus en Île-de-France chute de 32 % à fin septembre 2023 (cumul 12 mois), contre - 28 % en moyenne dans l'Hexagone. Les mises en chantier reculent de 18 % en un an (- 17 % en France).

Correction des prix dans l'ancien, stabilisation dans le neuf

À fin août 2023, le prix moyen des appartements franciliens chute de 4,5 % en un an dans l'ancien (6 540 €/m²). En revanche, le prix moyen du neuf augmente de 1,3 % (5 460 €/m²).

Baisse de 59 % des volumes investis

Avec 1,9 milliard d'euros, les sommes investies en France lors des neuf premiers mois de 2023 chutent de 59 % en un an. La baisse est plus limitée sur le segment du résidentiel géré (- 25 %).

Sources : SDES, Sit@del2, Notaires du Grand Paris, CAPEM, Knight Frank / *Estimation.

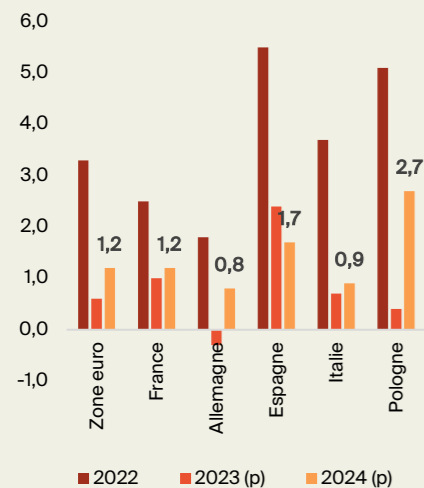
Contexte économique

ABAISSEMENT DES PRÉVISIONS DE CROISSANCE EN EUROPE

La Commission européenne vient encore d'abaisser ses prévisions de croissance pour la zone euro. Celle-ci atteindrait en moyenne + 0,6 % en 2023, mais avec de fortes disparités selon les pays, la récession se confirmant pour l'Allemagne (- 0,3 %), tandis que la France (+ 1 %) et surtout l'Espagne (+ 2,4 %) s'en sortent mieux.

Si la zone euro a plutôt bien résisté aux chocs des dernières années, son activité économique a encore décéléré au cours de l'été, avec une production industrielle et une demande intérieure en berne. L'Europe demeure pénalisée par le resserrement de la politique monétaire et le niveau élevé des prix, même si l'inflation reflue. Celle-ci atteint 2,9 % en octobre 2023 contre 10,6 % un an auparavant. Elle devrait s'établir à 5,6 % en moyenne en 2023 (après 8,4 % en 2022), avant de se modérer encore en 2024 (3,2 %). Malgré le faible soutien de la demande extérieure, et si l'impact de la crise au Proche-Orient est encore difficile à évaluer, ce reflux contribuerait au léger redressement de la

Croissance du PIB en zone euro
En %, glissement annuel



Source : Commission européenne / (p) projections

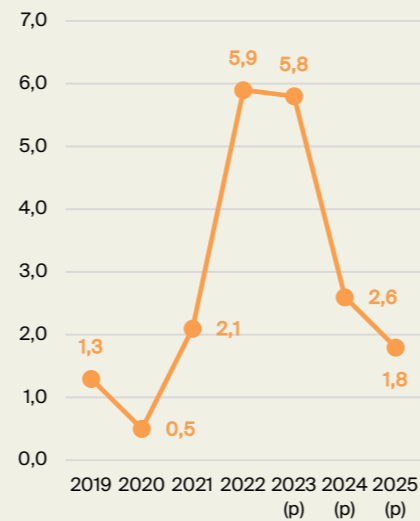
croissance de la zone euro, attendue à + 1,2 % en 2024. La robustesse du marché de l'emploi est une autre évolution positive de l'économie européenne. Ainsi, le taux de chômage de la zone euro a légèrement augmenté en septembre 2023 (6,5 %) mais reste en deçà de son niveau de la même période l'an passé (6,7 %).

STAGNATION DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Revue à la hausse par rapport aux prévisions de juin 2023, la croissance du PIB de la France a atteint + 0,6 % du PIB au 2^e trimestre. L'augmentation sera plus modérée au 2^e semestre, de l'ordre de + 0,1 % au 3^e trimestre puis de + 0,2 % au 4^e trimestre. Sur l'ensemble de 2023, le PIB de la France devrait croître de 0,9 à 1 % après + 2,5 % en 2022 puis légèrement augmenter de près de 1 % en 2024. Cette progression résulterait de la baisse de l'inflation qui, allié aux hausses de salaires, permettrait de redonner du pouvoir d'achat aux ménages et de soutenir la demande intérieure. L'inflation a ainsi augmenté de 4,5 % en octobre 2023 après + 5,7 % en septembre. Elle atteindrait + 5,8 % sur l'ensemble de 2023 avant de nettement ralentir en 2024 (2,6 %) et 2025 (1,8 %).

Malgré la poursuite de la hausse des prix ces derniers mois, le pouvoir d'achat des Français a jusqu'alors été préservé, en partie grâce aux différentes mesures de l'État (bouclier tarifaire pour l'énergie, prime de partage de la valeur, etc.). Il augmentera de 0,6 % sur l'ensemble de 2023 (et de + 5,0 % quant au salaire moyen selon les prévisions de la Banque de France). En 2024, ce gain de pouvoir d'achat aura un impact positif sur la consommation des ménages, par ailleurs soutenue par des mesures budgétaires supplémentaires (revalorisation des retraites, suppression totale de la taxe d'habitation, etc.). Après avoir stagné en 2023 (après + 2,1 % en 2022), la consommation gagnera ainsi en vigueur en 2024 (+ 1,8 %) puis resterait solide en 2025 (+ 1,5 %).

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



Source : Banque de France / (p) projections

DÉTÉRIORATION SUR LE FRONT DE L'EMPLOI

En dépit du ralentissement économique et des difficultés de financement des entreprises, les créations nettes d'emplois restent importantes en 2023 avec un gain de 319 000 postes en France, mais ont nettement diminué par rapport à 2022 (775 000 créations). Le solde sera négatif en 2024 avec la perte de près de 60 000 emplois, expliquant les prévisions de remontée du taux de chômage. À la fin du 3^e trimestre 2023, celui-ci a augmenté de 0,2 point par rapport au trimestre précédent. Il devrait continuer de croître pour atteindre près de 8 % à la fin de 2025. La remontée du taux de chômage sera toutefois modérée par le rebond de l'activité économique et par des besoins toujours importants de main-d'œuvre dans certains secteurs. Enfin, le nombre de défaillances continue de s'orienter à la hausse à la fin du 3^e trimestre 2023 (+ 23 % en un an). Sur 12 mois glissants, leur nombre dépasse les 50 000 en France et retrouve ainsi son niveau de l'automne 2019.

Indicateurs économiques | France

En % des variations annuelles	2019	2020	2021	2022	2023 (Prévisions)	2024 (Prévisions)	2025 (Prévisions)
PIB France	1,9 %	- 7,7 %	6,4 %	2,5 %	0,9 %	0,9 %	1,3 %
PIB Zone Euro	1,3 %	- 6,5 %	5,3 %	3,5 %	0,7 %	1,0 %	1,5 %
Pouvoir d'achat par habitant	2,2 %	0,0 %	2,3 %	- 0,1 %	0,6 %	0,7 %	0,5 %
Taux d'épargne (en % du revenu disponible brut)	15,1 %	21,0 %	18,7 %	17,5 %	18,2 %	17,4 %	16,8 %
Salaire moyen (par tête, nominal)	2,3 %	- 5,7 %	5,7 %	5,6 %	5,0 %	4,2 %	3,4 %
Consommation des ménages	1,8 %	- 6,8 %	5,2 %	2,1 %	0,0 %	1,8 %	1,5 %
Indicateur de confiance des ménages (à fin déc.)	102	95	99	82	84 (Oct.)	-	-
Taux de chômage	8,5 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,4 % (T3)	7,5 %	7,8 %
Créations nettes d'emplois ('000)	338	- 199	802	775	319	- 60	- 80
Inflation	1,3 %	0,5 %	2,1 %	5,9 %	5,8 %	2,6 %	1,8 %
Défaillances d'entreprises ('000)	51,1	31,3	28,4	41,3	59,0	-	-

Sources : Banque de France, BCE, OCDE, Insee, ministère des Finances, EY (prévisions des défaillances)



Des taux revenus à leur niveau de 2009

HAUSSE CONTINUE DES TAUX

Après avoir atteint un niveau plancher entre la fin de 2021 et le début de 2022 (entre 1 et 1,1 %), le taux d'emprunt moyen s'est nettement redressé au cours des derniers mois. À la fin du mois d'octobre 2023, il atteignait un niveau inédit depuis 2012, culminant à 4,12 % soit une hausse de 150 points de base par rapport à janvier 2023 (après + 105 pnb à la même période en 2022) et de 203 points par rapport à octobre 2022. Toutefois, la hausse des taux semble ralentir depuis quelques semaines. Loin d'indiquer une inversion de tendance, il s'agit néanmoins d'un signal encourageant reflétant une amélioration des conditions de marché et laissant espérer une stabilisation des taux.

La remontée du taux d'emprunt pénalise avant tout les primo-accédants et les ménages les plus modestes ou ne disposant pas d'un apport personnel conséquent. Or, la revalorisation du seuil d'usure n'a pas permis de donner davantage de marge aux futurs acheteurs en raison de la hausse de

l'apport exigé ou du trop lent reflux des prix des logements. Pour des prêts à taux fixe de 20 ans ou plus, le taux d'usure atteignait ainsi le niveau record sur dix ans de 5,91 % au 1^{er} novembre 2023, contre 3,79 % en février 2023 (période à laquelle a été mise en place sa révision par la Banque de France à un rythme mensuel). Par conséquent, la tendance à la chute de la production de crédits à l'habitat se poursuit. À la fin octobre 2023, le nombre de prêts bancaires accordés affichait ainsi un recul de 43,5 % en un an (sur 12 mois glissants). Quant à la durée des crédits, elle reste élevée (253 mois à fin octobre 2023), sans que cela ne compense la hausse des taux.

CAPACITÉ D'EMPRUNT EN BERNE

Malgré un taux d'endettement relevé à 35 % (assurance comprise) et un allongement de la durée des prêts, la capacité d'emprunt des ménages se réduit comme peau de chagrin depuis deux ans. Dans ces conditions, le nombre de refus de crédits immobiliers explose, portant selon les banques sur 30 % à 50 % des demandes au 1^{er}

semestre 2023 contre moins de 3 % en 2019. Ces rejets ont pour conséquence un report important des ménages sur des biens à louer, exacerbant les tensions sur le marché immobilier locatif.

Avec la hausse des taux, les établissements bancaires retrouvent de la rentabilité et devraient progressivement octroyer davantage de prêts. Toutefois, seule une correction rapide et significative des prix des logements, neufs comme anciens, permettrait de redynamiser le marché.

CHIFFRES CLÉS À FIN OCTOBRE 2023 FRANCE

Taux d'intérêt moyen
4,12 %
2,09 % en octobre 2022

Encours de crédit
1 293 MILLIARDS € (Août)
+ 2,4 % sur un an

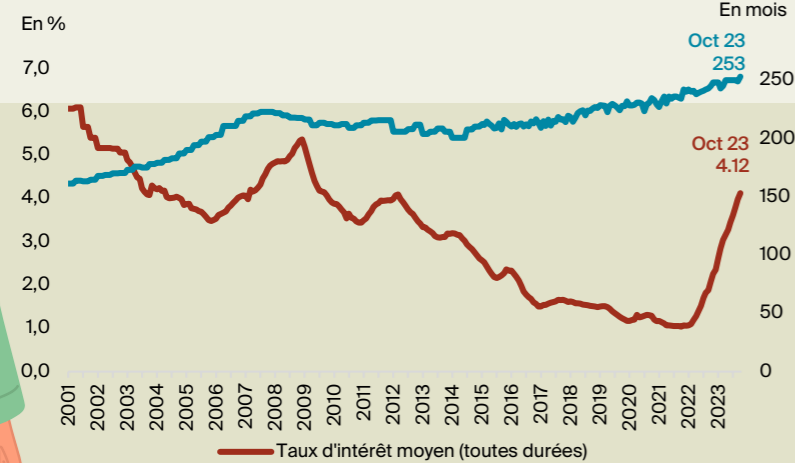
Durée des crédits
253 MOIS
+ 8 mois sur un an

Production de crédits
(12 mois glissants)
- 44,2 % SUR UN AN

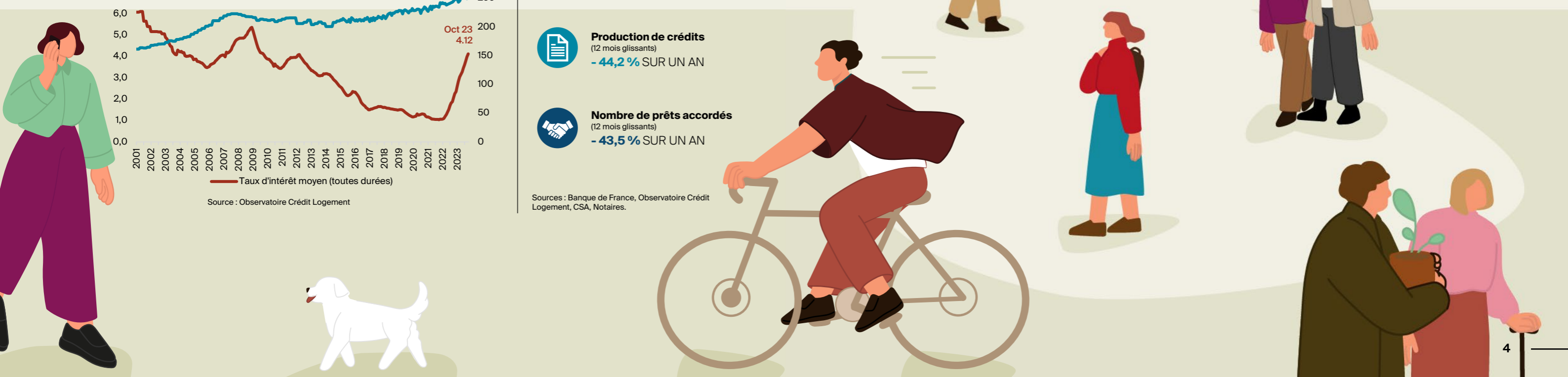
Nombre de prêts accordés
(12 mois glissants)
- 43,5 % SUR UN AN

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

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



Source : Observatoire Crédit Logement



L'évolution de la politique du logement

NOUVELLES MESURES POUR LUTTER CONTRE LA CRISE DU LOGEMENT

Alors que le marché résidentiel français s'enfonce dans la crise, la Première ministre Elisabeth Borne a présenté en juin 2023 plusieurs mesures, comme la prolongation du prêt à taux zéro, le lancement du plan « Logement d'abord 2 » ou encore le développement du bail réel solidaire (voir page suivante).

Parallèlement, Patrice Vergriete, maire de Dunkerque, a été nommé ministre délégué du Logement en remplacement d'Olivier Klein. Le ministère du Logement est désormais scindé en deux, Patrice Vergriete étant en charge du volet logement et la députée des Bouches-du-Rhône Sabrina Agresti-Roubache du volet ville sous la cotutelle du ministère de l'Intérieur. Si cette dissociation a suscité de vives réactions, elle doit permettre une prise en compte accrue des problématiques résidentielles et urbaines. Le gouvernement Borne entend ainsi mettre en place une politique du logement plus forte (projets de loi en cours d'élaboration afin de poursuivre le travail du Conseil National de la Refondation et adoption mi-novembre du projet de loi de Finances 2024), qui intégrera en outre davantage de mesures en faveur de la transition écologique du secteur. Ainsi, la relance du marché résidentiel est d'autant plus difficile qu'elle s'inscrit dans un contexte de sobriété foncière (loi Climat et résilience, 2021). Face aux craintes de toute la filière et à des annonces jugées pénalisantes pour le marché (prise en compte limitée des recommandations du CNR, suppression du dispositif Pinel et restriction du prêt à taux zéro, etc.), la politique du logement devra aussi composer avec les coupes budgétaires voulues par Bercy.

POUR UN CHOC DE LA CONSTRUCTION

Dans ce contexte, Patrice Vergriete a annoncé vouloir donner plus de pouvoir aux communes au travers de « conventions territorialisées ». Elles disposeront par exemple d'objectifs adaptés en matière de production de logements, notamment sociaux et intermédiaires, ainsi que de la possibilité d'encadrer les loyers afin de protéger les ménages et de limiter la création de meublés touristiques (dont la fiscalité sera désormais identique à celle des meublés classiques) ou de résidences secondaires dans les zones tendues. La révision du zonage en juillet 2023 intègre 2 500 nouvelles communes, portant à 3 693 le nombre de villes en zone tendue au 1^{er} janvier 2024.

L'accélération de la rénovation énergétique du parc résidentiel est un autre enjeu majeur. Le gouvernement prévoit une enveloppe de 4 milliards d'euros dans le budget 2024 (+ 1,6 Md€) pour accompagner les ménages, tandis que le ministre délégué chargé du Logement souhaite une meilleure structuration de la filière, ainsi qu'une « sensibilisation des ABF* » pour faciliter les rénovations énergétiques de bâtiments remarquables ou des biens au sein d'un périmètre de protection du patrimoine. La secrétaire d'État chargée de la Ville entend quant à elle rendre possible un « choc de la construction ». Elle a par exemple déposé un texte qui permettrait à l'État de faciliter l'obtention de permis de construire dans les villes les plus déficitaires en logements sociaux.

*Architectes des Bâtiments de France

Principales mesures annoncées pour faire face à la crise :

- Assouplissement des conditions d'emprunt et maintien de la réévaluation mensuelle du taux d'usure ;
- Prolongation du prêt à taux zéro jusqu'en 2027, mais uniquement pour des « logements neufs en collectif dans les zones tendues et logements anciens sous condition de rénovation » ;
- Renforcement du dispositif MaPrimeRénov' (objectif d'ici 2024 de réaliser 200 000 rénovations avec un budget de 4 milliards d'€) ;
- Suppression du dispositif fiscal Pinel fin 2024 ;
- Renforcement du dispositif « Logement d'abord » grâce un budget additionnel de 160 millions d'euros sur 5 ans ;
- Développement du bail réel solidaire (BRS) avec des plafonds de ressources élargis et un zonage étendu ;
- Volonté de doubler la production de logements locatifs intermédiaires d'ici 2026 (soit 30 000 unités/an) ;
- Amplification du rôle d'Action Logement et de CDC Habitat dans le rachat auprès des promoteurs de logements qui peinent à s'écouler (objectif de 47 000 logements sociaux et intermédiaires) ;
- Accélérer, clarifier et simplifier certaines procédures d'urbanisme.

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

LE BRS, UN OUTIL DE RÉGULATION FONCIÈRE

Créé dans le cadre de la loi Alur de 2014, puis rendu opérationnel en 2017 (décret 2017-1038), le bail réel solidaire (BRS) a pour but de faciliter l'accès à la propriété en zone tendue pour les ménages modestes. Encore peu connu, il prend de plus en plus d'importance compte-tenu du durcissement des conditions d'obtention d'un crédit à l'habitat. Ce dispositif, calqué sur le modèle des *Community Land Trust* anglo-saxons des années 1970, permet de distinguer le foncier du bâti, c'est-à-dire d'acheter un logement, neuf ou rénové, à un prix inférieur au marché et de louer à faible coût l'emplacement à un Organisme Foncier Solidaire (OFS). Le bail est signé pour une durée de 18 à 99 ans.

Selon ACTION LOGEMENT, le recours au BRS représenterait pour les ménages (uniquement ceux éligibles au logement social) une économie de 20 à 40 % par rapport à une acquisition classique. Autre atout majeur de ce dispositif, l'acquisition par des primo-accédants peut être financée par un prêt à taux zéro, avec une TVA réduite à 5,5 % (contre 20 % en temps normal) et impose à l'OFS un rachat systématique à la sortie du bien.

UNE PRODUCTION ENCORE MARGINALE MAIS QUI S'AMPLIFIE

Alors qu'une correction des prix des logements se fait attendre, le BRS s'impose comme l'un des leviers possibles pour dynamiser le marché résidentiel français. Par ailleurs, la production de logements en BRS représente un moyen pour les communes déficitaires en logements abordables de répondre aux enjeux de mixité sociale puisque ces derniers contribuent au calcul du nombre de logements sociaux (objectif de 25 % de sociaux, selon la loi SRU de 2000).

Avec environ 600 logements livrés en BRS en 2022 après 338 en 2021, le dispositif reste néanmoins anecdotique au regard de la production résidentielle totale (370 000 lots par an en moyenne selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers).

Si la construction de logements en BRS reste principalement à l'initiative d'Offices Publics de l'Habitat (OPH) ou d'acteurs traditionnels du social (CDC HABITAT SOCIAL, SEQENS ou bien IMMOBILIÈRE 3F par exemple), d'autres acteurs comme des foncières et promoteurs (ICADE PIERRE POUR TOUS, VILOGIA, PROCIVIS, BELLEVILLES, etc.) s'illustrent peu à peu. L'augmentation des OFS agréés et la diversification de l'écosystème permettra notamment une meilleure couverture nationale, les régions de Nouvelle-Aquitaine, Bretagne et Auvergne-Rhône-Alpes concentrant une large majorité des logements livrés en BRS en 2022. La production devrait s'amplifier dans d'autres territoires, à l'image de l'Île-de-France. Le futur PLU-bioclimatique de la Ville de Paris entend par exemple fortement développer le logement abordable grâce :

- à la servitude de mixité sociale lors de la création, restructuration ou changement de destination d'un programme résidentiel de plus 500 m² qui impose 30 % de BRS dans les zones non déficitaires en logements sociaux ;
- l'accroissement du nombre d'emplacements réservés (947 au total) qui impose pour tous travaux d'intégrer une part de logements abordables ou sociaux. 13 % des pastilles sont dédiées à du BRS.

CHIFFRES CLÉS DU BRS EN FRANCE

149 agréments OFS délivrés
Entre 2017 et fin avril 2023

(après 4 en 2017)

20 à 40 % d'économie
Par rapport à une acquisition classique

Sources : DGALN/DHUP/AD5, Ministère du Logement, Action Logement

Répartition géographique des logements livrés

En BRS en 2022



Répartition géographique des logements projetés pour 2025



Source : Foncier Solidaire France



Le marché de l'ancien

NOUVELLE DÉGRADATION DU MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le nombre de ventes de logements anciens a continué de chuter en 2023. Après une année 2021 très dynamique (1,18 million de ventes), puis un début de ralentissement en 2022 (1,11 million de ventes soit - 5 % en un an), seules 955 000 ventes ont été recensées à fin août 2023 (cumul des douze derniers mois). Le recul, de 17 % par rapport à la même période l'an passé, est le plus marqué depuis dix ans.

Le marché est logiquement pénalisé par le resserrement des conditions de financement et la hausse du coût des travaux de rénovation, qui rognent le pouvoir d'achat des acheteurs. Selon les estimations de MeilleurTaux.com, la surface moyenne que peuvent s'offrir les ménages s'est ainsi réduite de 5 m² entre janvier et juin 2023 et de 25 m² depuis janvier 2020. La baisse est plus marquée dans les villes moyennes, dont l'attrait a été renforcé par la crise sanitaire (- 10 m² en un an en moyenne). Le pouvoir d'achat des ménages résiste davantage dans les grandes agglomérations où les prix se sont globalement maintenus voire ont diminué (- 1 m² au 1^{er} semestre 2023 à Paris, - 2 m² à Lyon, etc.). MeilleursAgents anticipe néanmoins une baisse du pouvoir d'achat de 6 m² à Marseille entre janvier 2023 et janvier

2024, de 5 m² à Nice et Rennes ou encore de 4 m² à Nantes et Strasbourg.

La baisse des ventes tient aussi à la difficulté des acheteurs à trouver des biens disponibles de qualité, alors que les prix restent élevés et n'ont subi qu'une légère correction. En outre, les acquéreurs accordant une attention toute particulière à la performance énergétique des logements, une hiérarchisation s'opère avec un relatif maintien des valeurs voire une surprime pour les logements les plus efficaces et une décote plus ou moins marquée pour les autres. Plus nombreux à être mis en vente cette année, ceux notés E à G ne pourront bientôt plus être loués sans rénovation énergétique (loi Climat et Résilience). Le diagnostic de performance énergétique (DPE) pourrait être remodelé afin d'être moins pénalisant (taille des pièces, mode de chauffage, etc.).

COUP DE FREIN EN ÎLE-DE-FRANCE

Suivant la tendance nationale, les ventes de logements anciens sont en baisse en Île-de-France. Après le dynamisme post-confinement, lié à des conditions d'achat particulièrement favorables, le stock s'est partiellement asséché et peine à se reconstituer. Au 2^e trimestre 2023, 36 370 ventes ont été recensées dans l'ancien soit une baisse de 25 % par

rapport à la même période en 2022. Au 1^{er} trimestre 2023, le repli était également important (34 300 ventes soit - 22 % en un an). Au 2^e trimestre 2023, la baisse de l'activité francilienne a été plus marquée pour le marché des maisons (- 27 % en un an) que pour celui des appartements (- 25 %). Cette tendance s'est prolongée au 3^e trimestre 2023 avec des ventes de logements en net repli par rapport à la même période en 2022 (16 000 ventes de moins entre juin et août 2023).

DES CORRECTIONS DE PRIX ATTENDUES

Alors que la hausse des prix avait commencé à décélérer en France en 2022, ces derniers tendent désormais à se stabiliser voire à diminuer. À fin août 2023, ils augmentent en moyenne de 0,5 % en un an. Dans le détail, les prix des appartements anciens ont stagné, tandis que la forte demande pour des maisons anciennes et un stock particulièrement restreint ont contribué à maintenir des prix élevés (+ 0,9 % en un an à l'échelle nationale).

La correction des prix se fait surtout ressentir en Île-de-France où le repli est de 3,1 % en un an (contre + 1,8 % en province) selon les estimations des notaires. À fin août 2023, ils s'élèvent en moyenne à 6 540 €/m² pour un appartement ancien en Île-de-France (- 4,5 % en un an). Dans Paris, le prix moyen est de 10 140€/m², soit un recul de près de 5 % en un an.

Selon les prévisions des notaires, la baisse s'accroîtra dans les prochains mois avec une correction attendue de 3 % à fin novembre 2023 à l'échelle nationale. Le recul sera moins important en région (- 1,9 % à fin novembre 2023) qu'en Île-de-France (- 6 %). Dans le détail, la baisse sera de 6,4 % en petite couronne, de 5,1 % en grande couronne et de 6,1 % dans Paris, où le prix moyen passerait sous la barre symbolique des 10 000 €/m² (9 940 €/m²).

Source : Notaires de Paris, ADSN-BIEN

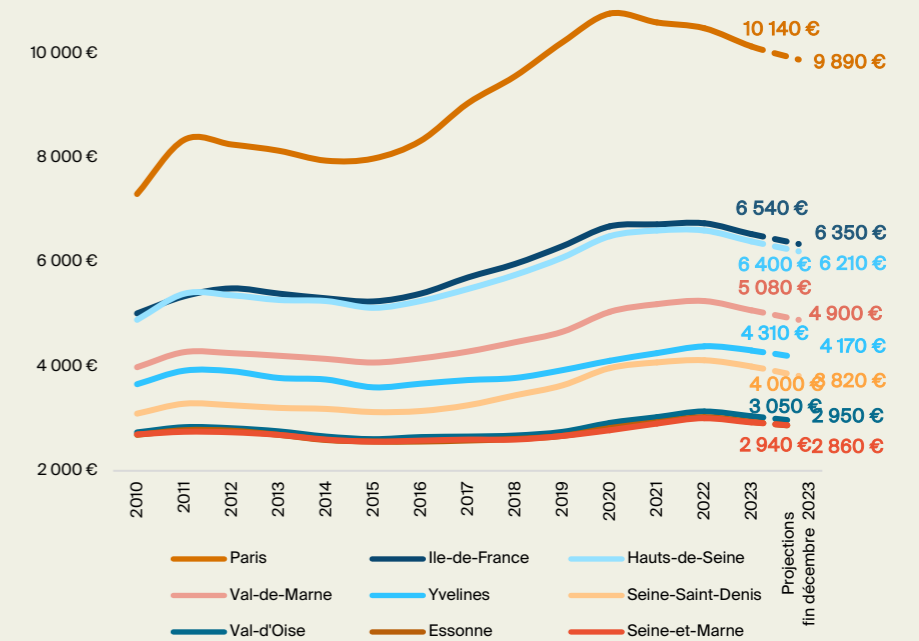
QUELLES PERSPECTIVES ?

Dans ce contexte, le volume des ventes de logements devrait continuer de se replier. Les notaires prévoient un total de 950 000 ventes de logements anciens en France sur l'ensemble de 2023. Cette estimation reste néanmoins soumise aux évolutions du contexte économique et de l'inflation. Retrouvant un niveau similaire à celui de 2018, l'année 2023 marquerait donc un réajustement du marché de l'ancien après plusieurs années très dynamiques.

Enfin, les prix devraient continuer de s'orienter à la baisse durant les prochains mois, de manière plus ou moins franche selon les secteurs géographiques et la typologie des logements.

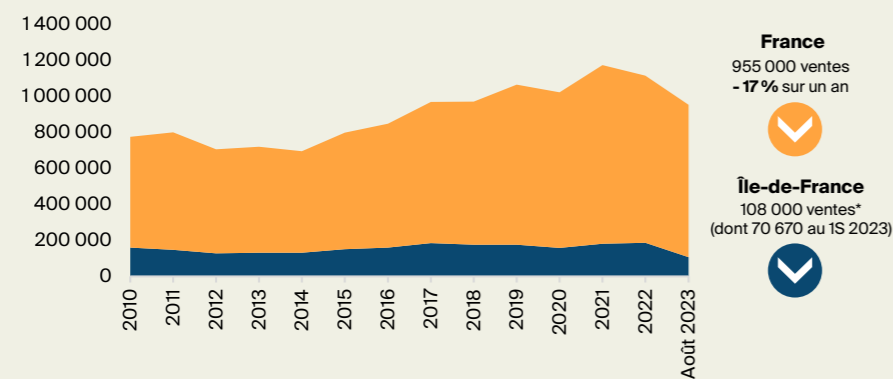
Évolution des prix pour un appartement ancien

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



Évolution du nombre de ventes de logements anciens

En milliers, cumul 12 mois glissants

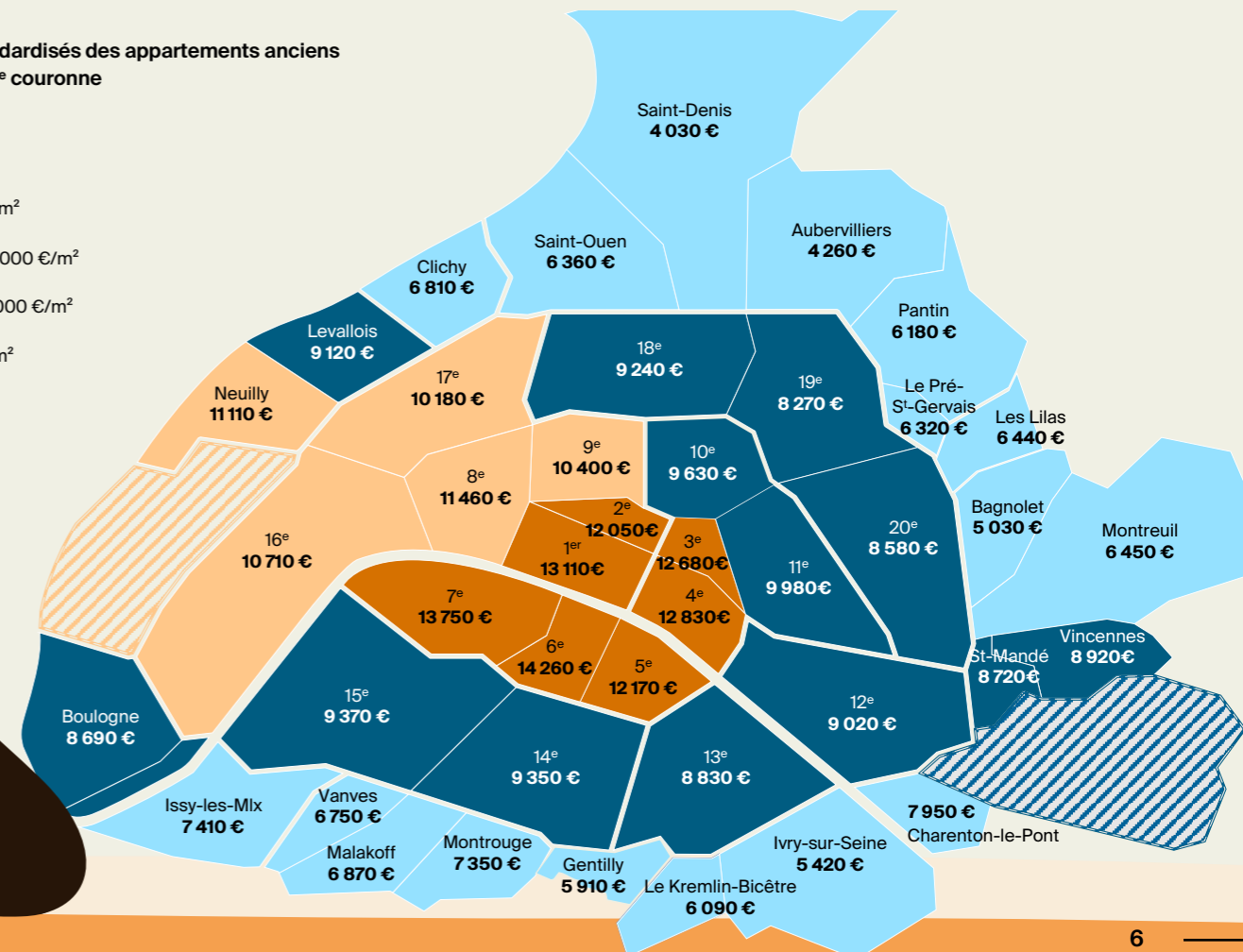


Sources : CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, Notaires du Grand Paris / *Estimation

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

À fin août 2023

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



Le marché du neuf

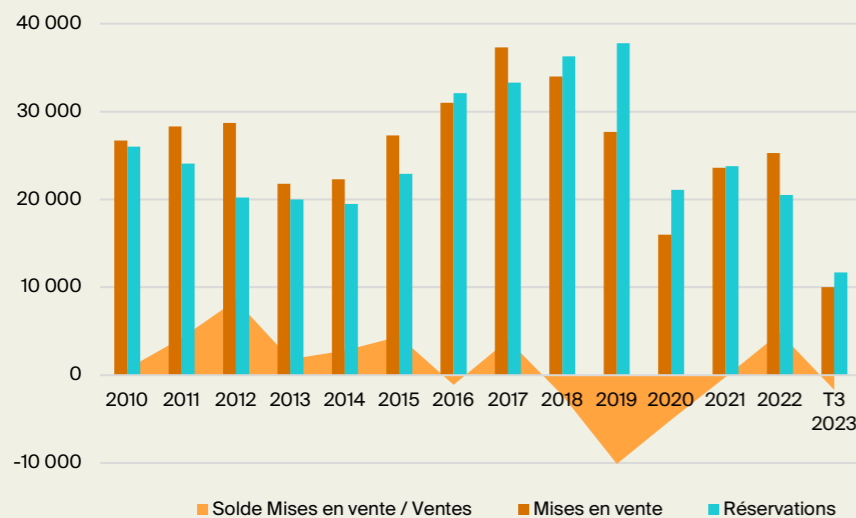
NOMBRE DE MISES EN VENTE DIVISÉ PAR DEUX

10 000 logements neufs ont été mis en vente lors des neuf premiers mois de 2023 en Île-de-France, tous types d'habitats confondus, soit le niveau le plus faible enregistré en 15 ans selon la CAPEM. Avec 8 800 lots en moins, le repli est de 47 % en un an. Sur ces 10 000 mises en vente, 9 300 portent sur des logements collectifs classiques. Ce volume, en baisse de 45 % par rapport à la même période en 2022, se concentre à 61 % dans les départements de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine. S'ajoutent à cela 300 mises en vente de logements en individuel groupé (- 50 % en un an), principalement localisées en Seine-et-Marne et dans les Yvelines, ainsi que 400 résidences avec services (- 67 %).

CHUTE DE 28 % DES RÉSERVATIONS

Avec seulement 11 700 logements neufs vendus en Île-de-France à la fin du 3^e trimestre 2023, tous types d'habitats confondus, les réservations nettes chutent de 28 % en un an et de 40 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

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



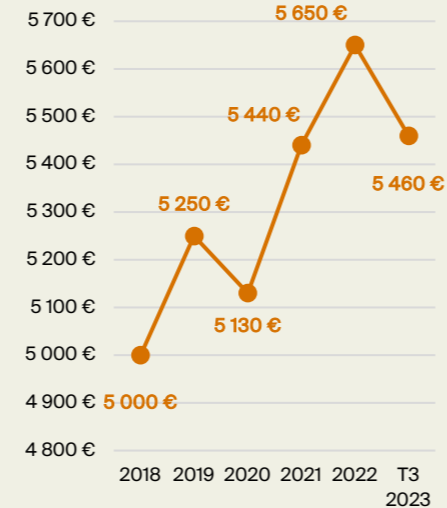
Source : CAPEM

Au total, 10 800 logements collectifs classiques ont été vendus durant les neuf premiers mois de l'année 2023 (- 4 200 lots en un an), ainsi que 600 résidences avec services et 300 maisons (- 200 lots en un an pour ces deux catégories).

Représentant 92 % du nombre de ventes en Île-de-France, les réservations de logements neufs en collectif classique à fin septembre 2023 se concentrent dans les départements de la Seine-Saint-Denis (23 % du total), des Hauts-de-Seine (19 %) et du Val-de-Marne (16 %). À l'inverse, les réservations nettes de résidences services et de maisons se situent majoritairement en Grande Couronne, plus particulièrement en Seine-et-Marne. Ce département a ainsi concentré 30 % des ventes de maisons.

Enfin, la part des ventes en accession continue de croître à la fin du 3^e trimestre 2023 tandis que celle des investisseurs s'oriente à nouveau à la baisse. Ces derniers ne représentent plus que 33 % des ventes dans la région contre 37 % sur l'ensemble de 2022.

Évolution des prix de vente pour un logement neuf en Île-de-France En €/m², en collectif classique



Source : CAPEM

LA FAIBLESSE DE L'OFFRE MAINTIEN DES PRIX ÉLEVÉS

Alors que les valeurs se tassent depuis quelques mois dans l'ancien, celles-ci restent élevées dans le neuf. Selon les estimations de la CAPEM, elles atteignent en moyenne 5 440 €/m² en Île-de-France (tous types d'habitats confondus) à la fin du 3^e trimestre 2023, contre 5 420 €/m² à la même période en 2022. Le prix moyen de vente en collectif classique atteint 5 460 €/m² à la fin du mois de septembre 2023, soit une légère hausse de 1,3 % en un an. Les disparités géographiques restent importantes puisque le prix moyen s'élève à 4 760 €/m² en grande couronne, où il reste quasiment stable sur un an, mais atteint 6 020 €/m² en zone centrale (Paris et 1^{ère} couronne) soit une hausse de 1,3 % par rapport au 3^e trimestre 2022.

Compte-tenu de la faiblesse de l'offre neuve disponible et d'une demande toujours importante, les prix se maintiendront à des niveaux élevés, en particulier dans les secteurs les plus recherchés (Hauts-de-Seine, etc.).

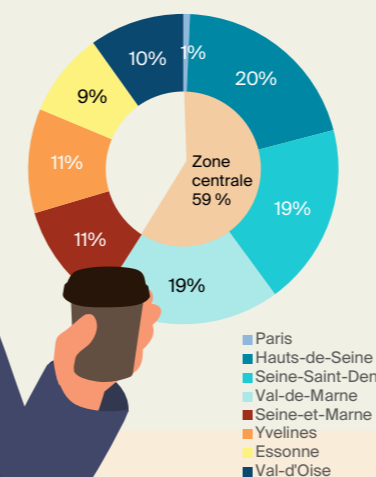
Ceci est d'autant plus prévisible que la filière a besoin de conserver des niveaux de prix suffisamment hauts pour absorber la hausse des coûts de construction ou de l'énergie. Néanmoins, les valeurs pourraient se stabiliser voire se replier en 2024, en particulier dans les secteurs éloignés et peu recherchés (2^e couronne par exemple).

HAUSSE SENSIBLE DE L'OFFRE

À fin septembre 2023, l'Île-de-France dispose de 24 400 lots neufs disponibles (- 4 % en un an et - 9 % par rapport à fin 2022). Ce volume comprend 21 900 logements collectifs classiques (- 1 000 lots en un an), comptant pour 90 % du total. Les départements des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis concentrent à eux deux 42 % des lots disponibles, avec respectivement 22 % et 20 % du stock.

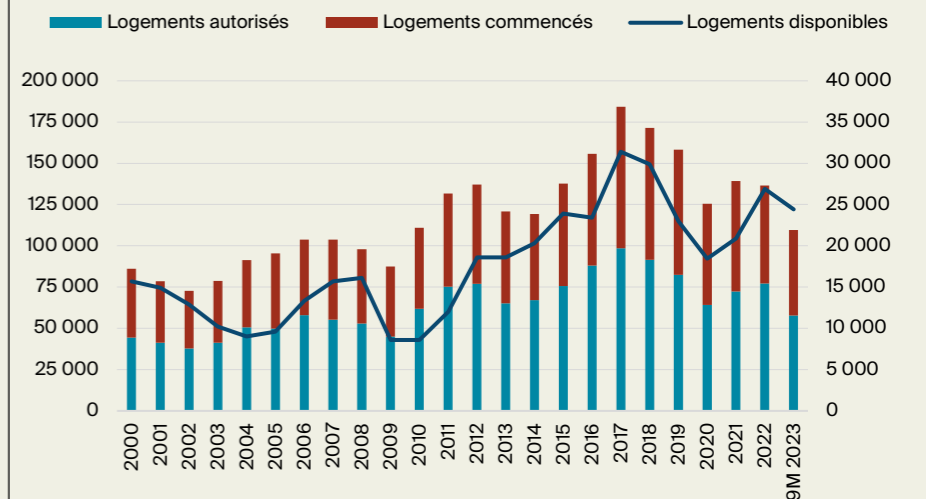
Le stock de résidences services (1 600 lots disponibles à fin septembre 2023) et de logements individuels (900 maisons), reste quant à lui globalement stable par rapport à la même période l'an passé. Plus de 60 % de l'offre de résidences services se concentre dans les départements du Val-de-Marne (540 lots disponibles), de la Seine-et-Marne (250 lots) et de la Seine-Saint-Denis (240 lots). À l'inverse, la majorité du stock (81 %) de maisons se situe en grande couronne.

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



Source : CAPEM

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 2023 / 12 mois glissants), CAPEM

Le stock, tous types de biens confondus, reste très insuffisant pour contenir la demande des acquéreurs. Il ne représente que 18 mois de ventes, après 15,6 mois fin 2022 et 13,4 mois en septembre 2022. Le délai d'écoulement continue d'augmenter, résultat d'un stock d'inventaires qui s'accroît, de difficultés croissantes pour les acquéreurs voulant emprunter et, dans une moindre mesure, de la livraison de nouveaux logements en Île-de-France.

LA PRODUCTION NEUVE S'ENFONCE DANS UNE CRISE DURABLE

Fortement freinée par la dégradation du contexte économique et financier et l'accumulation des difficultés de la filière (rareté du foncier, durcissement des différentes réglementations comme la RE2020, objectif zéro artificialisation nette à horizon 2050, etc.), la production neuve continue de chuter. Avec 60 800 logements mis en chantier en Île-de-France en 2022 (après 67 400 en 2021) selon les chiffres de Sitadel, ce niveau reste nettement inférieur à l'objectif imposé par la loi sur le Grand Paris (70 000 logements par an). Entre octobre 2022 et septembre 2023, 57 800 logements ont été autorisés en Île-de-France (tous types confondus), soit un repli marqué de 32 % sur un an.

La baisse du nombre de logements commencés en Île-de-France est moins importante mais tout de même significative : avec 51 700ancements recensés ces 12 derniers mois, le recul est de 18 % en un an.

Conséquence de la crise sanitaire et faisant suite à une période de production à marche forcée (2016-2019), la filière de l'entretien-rénovation est désormais la seule à tirer son épingle du jeu. Une « locomotive », selon la fédération du Bâtiment, qui devrait devenir encore plus importante tant les besoins en matière de rénovation énergétique sont colossaux. De même, la volonté du gouvernement, appuyée par les acteurs du bâtiment, de faciliter la transformation de locaux (bureaux notamment) permettrait d'apporter une modeste contribution à la création de logements mais surtout, de participer à la relance du secteur.

Le marché de l'investissement

LOURDE CHUTE DES VOLUMES INVESTIS EN EUROPE

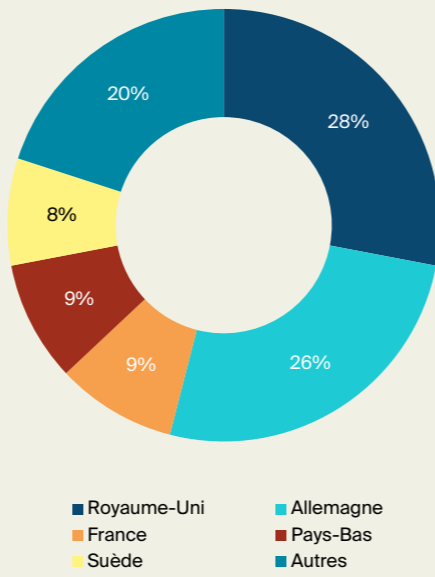
Avec 22 milliards d'investis lors des neuf premiers mois de 2023 (dont 5,6 au 3^e trimestre), le marché résidentiel européen accuse une baisse de près de 60 % par rapport à la même période en 2022. Le résidentiel n'échappe donc pas au retournement également observé sur le segment de l'immobilier d'entreprise. 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 limitent 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 20,9 % de l'ensemble des sommes engagées lors des neuf premiers mois de 2023 sur le marché immobilier européen, tous types de biens confondus, contre 21,4 % à la même période l'an passé 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, derrière les bureaux (28,5 %) 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 locaux industriels (19,6 %), dont la position s'est également maintenue d'une année sur l'autre, et les commerces (18,6 %). Enfin, notons la belle performance de l'hôtellerie, qui représente 8,5 % de l'ensemble des sommes engagées lors des neuf premiers mois de 2023 sur le marché immobilier européen contre 5,2 % à la même période l'an passé.

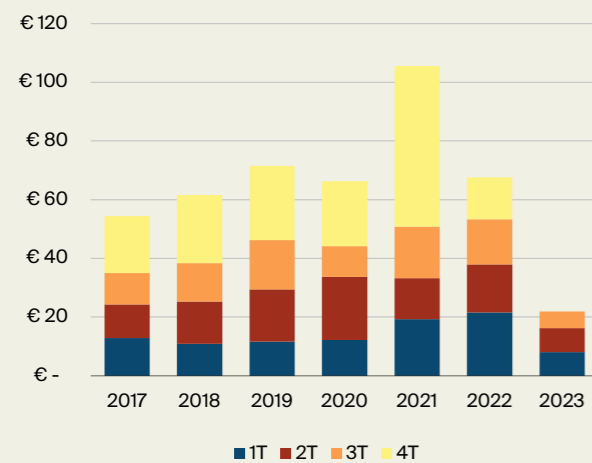
L'année 2023 ne bouleverse pas la hiérarchie des différents marchés résidentiels européens. L'Allemagne (28 % des sommes investies en résidentiel à la fin du 3^e trimestre 2023) et le Royaume-Uni (26 %) restent de loin les principaux marchés européens. Ces pays concentrent à eux deux 54 % des investissements sur cette classe d'actifs, devant un trio formé par la France (9%), les Pays-Bas (9%) et la Suède (8%).

Répartition des volumes investis en 2023 (à fin 3T) sur le marché résidentiel européen, par pays
Sur le volume total en %



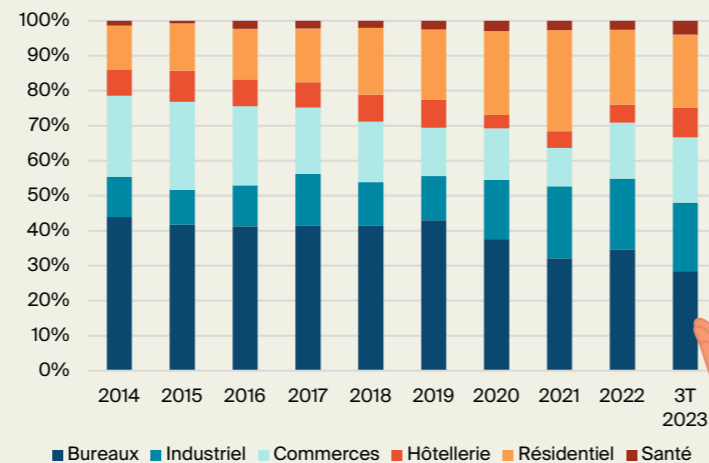
Sources : Knight Frank, RCA

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

PRÈS DE 2 MILLIARDS D'EUROS INVESTIS EN FRANCE

Les volumes investis en France sur le marché résidentiel lors des neuf premiers mois de 2023 totalisent près d'1,9 milliard d'euros, soit une chute de 59 % en un an. Moins marquée, la baisse du nombre total de transactions est tout de même importante (environ 120 à la fin du 3^e trimestre 2023 contre 159 à la même période l'an passé). De fait, les performances du marché résidentiel français dépendent traditionnellement de la réalisation de grandes opérations. Or, seule une transaction supérieure à 100 millions d'euros a été recensée depuis le début de 2023 : l'acquisition en VEFA par GREYSTAR d'une résidence étudiante de 650 lits, à livrer en 2024 à Puteaux. Rappelons que l'année 2022 avait notamment été marquée par la cession par CDC HABITAT à CNP ASSURANCES du portefeuille « Lamartine » pour un peu plus de deux milliards d'euros, soit davantage que l'ensemble des sommes engagées depuis le début de 2023 en France !

Si quelques opérations significatives seront bientôt finalisées, ce sont surtout les transactions unitaires et les portefeuilles de petite taille qui animeront le marché d'ici la fin de

l'année, contenant les volumes investis à des niveaux relativement bas en attendant la signature de portefeuilles importants.

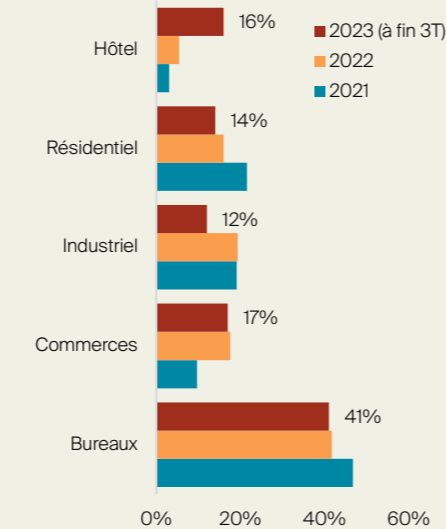
APPÉTIT SOLIDE POUR LE NEUF

Alors qu'elles avaient concentré un peu plus de 60 % des volumes investis sur le marché résidentiel français en 2022, les VEFA ont conservé un rôle important lors des neuf premiers mois de 2023 (58 %), confirmant l'appétit des investisseurs pour les actifs neufs, répondant aux dernières normes environnementales et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Cet engouement pour les VEFA touche l'ensemble du territoire français, puisque 68 % du nombre d'acquisitions recensées sur ce segment de marché depuis janvier le sont en région. En volume, l'Île-de-France concentre 69 % des VEFA du fait d'opérations de plus grande taille et de prix de l'immobilier plus élevés. Enfin, la part du neuf reste particulièrement élevée sur le segment du résidentiel géré, notamment gonflée par le nombre croissant d'opérations de transformation en Île-de-France et en région, à l'exemple de l'acquisition par UXCO d'un projet de résidence de coliving de 800 lits en Haute-Savoie.

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

Sur le volume total en %



Source : Knight Frank

UN MARCHÉ DOMINÉ PAR LES FRANÇAIS

Les investisseurs français restent les principaux animateurs du marché résidentiel. Ceux-ci concentrent 87 % de l'ensemble des capitaux engagés en 2023 dans l'Hexagone à la fin du 3^e trimestre. L'an passé cette part était légèrement supérieure (90 %), gonflée par l'achat par CNP ASSURANCES du portefeuille « Lamartine ».

Les acteurs traditionnels ciblant les logements intermédiaires (CDC HABITAT, IN'LI, IMMOBILIÈRE 3F, etc.) demeurent très présents. Certains se sont aussi distingués sur le segment de l'immobilier géré, à l'exemple de l'achat par IN'LI en début d'année d'un ensemble de coliving à Bagneux. En revanche, les assureurs et les OPCV / SCPI, qui avaient réalisé l'an passé quelques opérations d'envergure et un nombre important de transactions, ont été plus discrets depuis le début de 2023.

La part des investisseurs étrangers a légèrement augmenté mais demeure modeste, avec 13 % des montants investis sur le marché résidentiel français. Comme de coutume, Britanniques et Nord-Américains ont été

les plus actifs, avec l'achat d'immeubles et de projets exclusivement situés en Île-de-France. Notons aussi la poursuite par PFA de ses investissements en France, en région parisienne comme en province où le fonds de pension danois s'est notamment emparé d'une résidence services à Amiens et de logements neufs à Bordeaux.

LE GÉRÉ RESTE TRÈS APPRÉCIÉ

Lors des neuf premiers mois de 2023, les montants investis sur le marché du résidentiel géré ont totalisé près de 820 millions d'euros en France. La baisse est de 25 % par rapport à la même période en 2022. Malgré cette chute, principalement liée à la modestie des investissements sur le marché des résidences seniors (120 millions d'euros), le géré reste attractif pour les investisseurs en raison de rendements habituellement plus élevés que le logement « traditionnel » ou les bureaux, et de fondamentaux solides liés aux besoins croissants de la population et à une offre structurellement limitée. La très belle performance du coliving est à souligner : avec 420 millions d'euros investis lors des neuf premiers mois en France, cette classe d'actifs en plein développement voit ses volumes multipliés par trois en un an.

Le marché du résidentiel géré est soutenu par l'appétit d'investisseurs aux profils variés. Ainsi, les derniers mois ont vu la finalisation de quelques opérations significatives pour le compte d'acteurs internationaux, à l'exemple de l'achat par PFA d'une résidence seniors à Amiens. En Île-de-France, GREYSTAR a

acquis une résidence étudiante à Ivry-sur-Seine tandis qu'ARES MANAGEMENT s'est emparé d'un espace de coliving à Saint-Ouen au sein du projet « Bauer Box ». Côté Français, la demande est notamment soutenue par la poursuite de l'expansion d'acteurs spécialisés tels que KLEY (THE BOOST SOCIETY) ou UXCO, et par le développement de partenariats entre opérateurs et acteurs du logement intermédiaire à l'exemple de celui noué entre IN'LI et URBAN CAMPUS pour développer des résidences de coliving en Île-de-France.

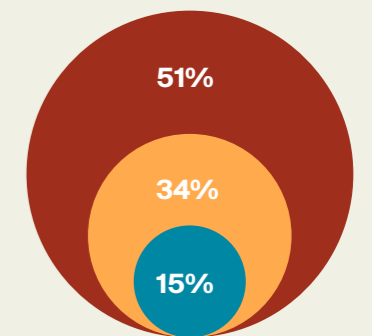
QUELLES PERSPECTIVES POUR LES MOIS À VENIR ?

Le ralentissement constaté depuis la seconde moitié de 2022 devrait se prolonger ces prochains mois en raison de l'attentisme des investisseurs et du manque persistant de visibilité sur l'évolution des taux d'intérêt. Néanmoins, l'immobilier résidentiel reste porté par des fondamentaux solides. Le ralentissement de la production accentue notamment le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et met le marché locatif sous pression.

Dans ce contexte, CDC HABITAT a récemment annoncé avoir commandé 10 500 logements (8 400 intermédiaires, 2 100 sociaux) auprès de plus de 70 promoteurs pour un total approchant les deux milliards d'euros ; de quoi permettre au marché français de renouer à terme avec des volumes d'investissement plus élevés.

Répartition des volumes investis en 2023 (à fin 3T) sur le marché du résidentiel géré en France, par typologie

Sur le volume total en %

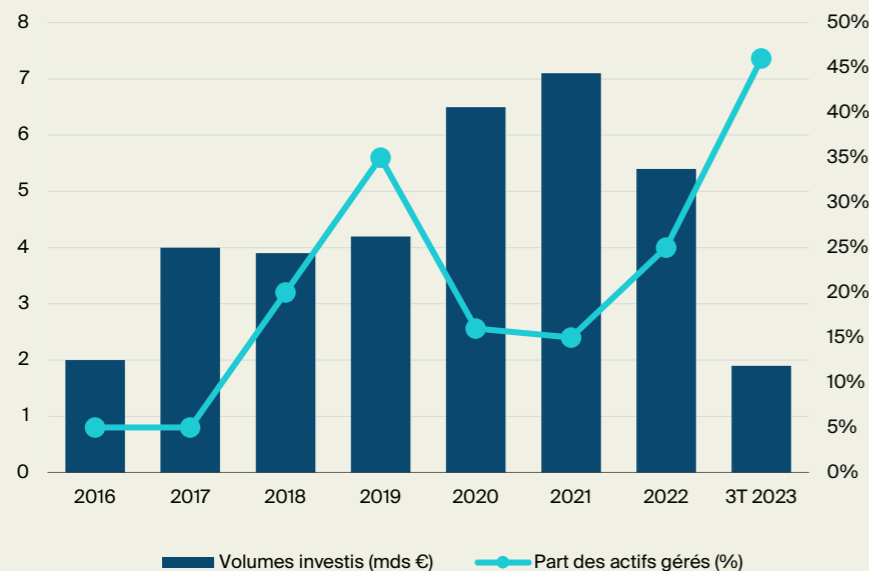


- Coliving
- Résidences étudiantes
- Résidences seniors

Source : Knight Frank

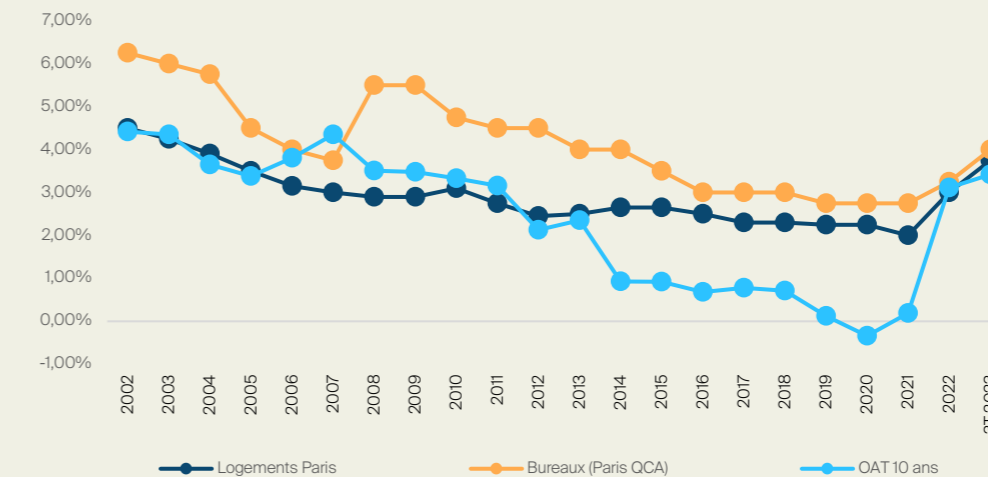


Volumes investis en résidentiel* En France, en milliards d'euros



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 %

Les intentions d'investissement en Europe

78 % DES INVESTISSEURS SOUHAITENT ACCROÎTRE LEUR EXPOSITION AU RÉSIDENTIEL

Knight Frank vient de mener une enquête auprès de 51 investisseurs gérant un total de 67 milliards d'euros d'actifs résidentiels en Europe. En les interrogeant sur leurs intentions d'investissement pour les cinq années à venir, l'objectif de cette enquête était de mesurer l'intérêt pour l'immobilier résidentiel.

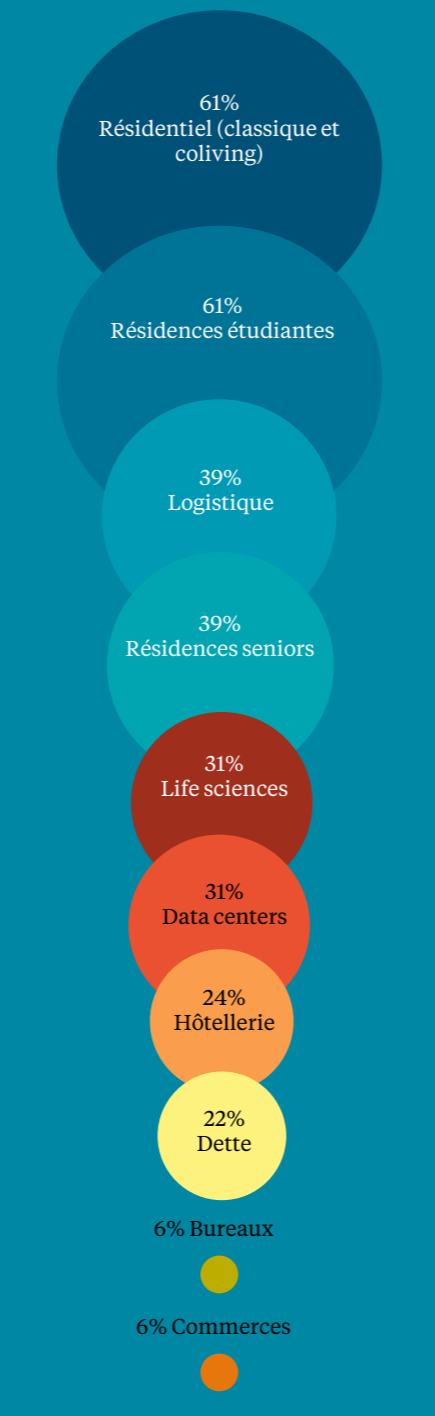
Les résultats confirment que l'appétit pour cette classe d'actifs demeure très important malgré la lourde chute des volumes investis en 2023. 78 % des investisseurs interrogés par Knight Frank indiquent ainsi vouloir accroître de façon significative leur exposition au marché du logement d'ici 2028. 15 % d'entre eux souhaitent même doubler la valeur de leur patrimoine résidentiel sur la période. Cet engouement s'explique par les perspectives positives du secteur du logement, du fait d'une offre restreinte et de changements démographiques particulièrement favorables au résidentiel géré (hausse du nombre d'étudiants, vieillissement de la population, etc.).

Le logement collectif et les résidences étudiantes figurent en tête des intentions d'investissement lors des cinq prochaines années, devant le coliving. Les résidences seniors sont moins privilégiées, une tendance illustrée en France par des volumes investis significativement inférieurs en 2023 à ceux des autres types d'actifs résidentiels, dans un contexte toujours dominé par les répercussions du scandale ORPEA et les révélations de fraudes récemment épinglées par un rapport de la DGCCRF.

Alors que seuls 25 % des répondants indiquent investir à l'heure actuelle sur les différents types de biens résidentiels, cette part pourrait monter à 49 % d'ici 2028, marquant la volonté des investisseurs d'accentuer la diversification de leur patrimoine en privilégiant des actifs moins exposés aux cycles économiques.

Par ailleurs, Londres est en tête des destinations privilégiées par les investisseurs, tous types de biens confondus, devant Madrid, Milan et Paris. La capitale française est plus particulièrement ciblée dans le domaine des résidences étudiantes.

Quelles seront les classes d'actifs les plus attractives pour les investisseurs lors des cinq prochaines années ?



PLUSIEURS FREINS À L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL

La hausse du coût de la dette a été identifiée par 61 % des répondants comme un frein à l'accroissement de leurs investissements sur le segment de l'immobilier résidentiel. Bien qu'ils aient légèrement baissé après avoir atteint des sommets, les swaps de taux de la zone euro restent supérieurs de plus de 50 points de base à ce qu'ils étaient il y a un an, ce qui a entraîné une hausse des coûts de financement pour les investisseurs.

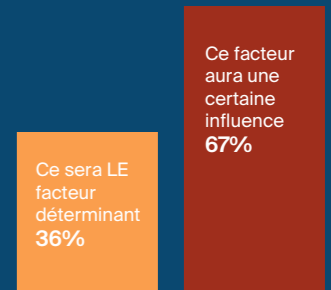
Par ailleurs, 47 % des répondants identifient les risques réglementaires comme un autre frein. Ceci concerne notamment les dispositifs d'encadrement des loyers (plafonnement du loyer initial ou modération de la hausse en cours de location), qui ont pu se généraliser en Europe en raison de la forte hausse enregistrée ces dernières années dans plusieurs villes. L'incertitude créée par ces dispositifs, déjà mis en place ou projetés par les autorités locales, rend ainsi plus difficile pour les investisseurs de se projeter sur le long terme.

Citée par 28 % des répondants, la rareté de l'offre de logements est également une barrière à l'investissement. L'offre neuve est particulièrement limitée, la pénurie s'étant accentuée ces dernières années en raison des difficultés d'approvisionnement et de la forte hausse des coûts de construction. Parmi les autres freins, les investisseurs citent le manque d'opérateurs de confiance (11 %), dans le secteur des résidences seniors notamment, la hausse des coûts d'exploitation ou encore la faculté ou non des locataires à payer des loyers élevés, dans le domaine du logement étudiant en particulier.

LES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX SONT DE PLUS EN PLUS DÉTERMINANTS

Par ailleurs, 36 % des investisseurs interrogés affirment que les critères de développement durable seront le principal facteur influant leur stratégie d'investissement lors des trois à cinq prochaines années, tandis que 64 % indiquent que ces critères auront une « certaine influence ». Près de 80 % des personnes interrogées déclarent en outre que les immeubles vertueux permettront

Quelle sera l'influence des critères de développement durable sur votre stratégie d'investissement au cours des 3 à 5 prochaines années ?



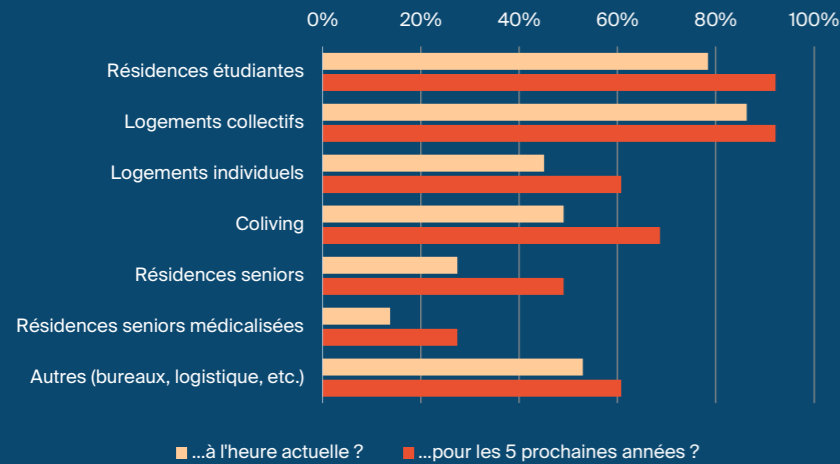
Source : Knight Frank

de créer de la valeur en améliorant les taux d'occupation et la fidélisation de leurs locataires. Enfin, 63 % pensent que ces immeubles pourront être loués à des prix plus élevés.

L'étude complète « *European Living Sectors, Investor Survey* » est disponible sur le site de Knight Frank : <https://www.knightfrank.com/research/report-library/european-living-sectors-investor-survey-2023-24-10713.aspx>

Quelles classes d'actifs privilégiez-vous ?

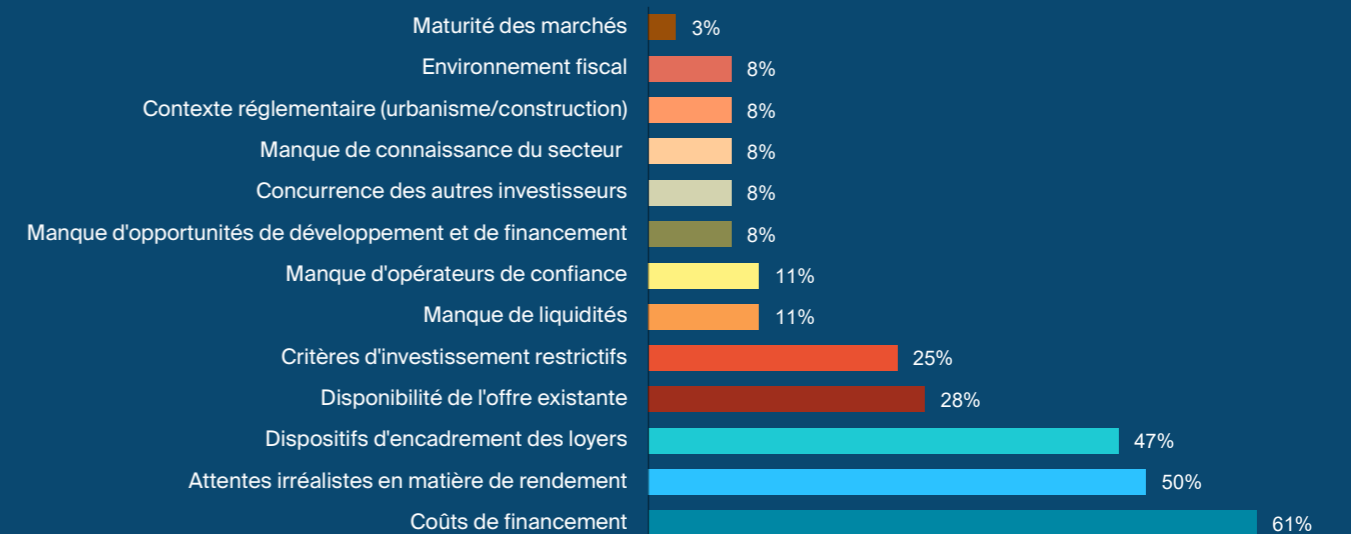
% des répondants



Source : Knight Frank

Quels sont les principaux freins évoqués par les investisseurs désireux d'accroître leur exposition au marché résidentiel ?

Chacun des répondants a donné son top 3



Source : Knight Frank

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://knightfrank.fr)



Le marché de l'investissement

France | 3^e trimestre 2023
Octobre 2023



Le marché des bureaux

Paris / Ile-de-France | 3^e trimestre 2023
Octobre 2023



Le marché immobilier des commerces

France
Septembre 2023



PLU Bioclimatique : Paris sera toujours Paris ?

Juin 2023



David Bourla

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



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