

Le marché de l'immobilier résidentiel
Locatif et investissement



Le marché de l'immobilier résidentiel

France | Septembre 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.

**ZOOM : ATTRAIT RENFORCÉ
POUR LA GRANDE COURONNE
ET LES VILLES MOYENNES**

Page 10.

**LE MARCHÉ
DU NEUF**

Page 12.

**ZOOM : LES MOTIVATIONS
D'ACQUÉREURS DE LOGEMENTS
DANS LE MONDE**

Page 13.

**LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT**

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL FAIT MIEUX QUE RÉSISTER

Malgré les aléas de l'épidémie de Covid-19, le marché français de l'immobilier résidentiel a fait preuve de solidité depuis le début de 2021. Ainsi, les ventes aux particuliers et les prix au m² sont orientés à la hausse, tandis que les institutionnels confirment leur grand appétit pour les ventes en bloc avec un peu plus de 4 milliards d'euros engagés au 1^{er} semestre dans l'Hexagone.

Les prochains mois s'annoncent tout aussi favorables. Jouissant de son statut de valeur refuge, le marché résidentiel profitera de l'amélioration de la situation sanitaire et de l'accélération de la croissance. De fait, l'activité économique est quasiment revenue à son niveau d'avant crise, ce dont devraient bénéficier le marché de l'emploi et le pouvoir d'achat des Français. Les ménages profiteront aussi de l'épargne de précaution amassée durant la crise pour concrétiser leurs projets d'acquisition, d'autant que les conditions de financement restent très attractives du fait de l'allongement de la durée d'emprunt et de taux bas. Malgré la rareté de l'offre, les investisseurs institutionnels demeureront quant à eux très actifs, si bien que les volumes investis sur le marché résidentiel devraient atteindre un nouveau record en 2021.

POINTS CLÉS



Hausse des ventes dans l'ancien et le neuf

Au 1^{er} semestre 2021, 208 000 ventes de logements anciens (+ 8 % sur un an) et 12 200 ventes de logements neufs (+ 9 %) ont été comptabilisées en Île-de-France*.



La production neuve à la peine

Le nombre de permis obtenus progresse légèrement (+ 1,9 % sur un an), mais reste inférieur de 11 % à la moyenne 2011-2020. Le nombre de logements commencés recule quant à lui de 2,7 % sur un an.



Ralentissement de la hausse des prix

Le prix des logements franciliens continue de progresser, dans l'ancien (+ 2,1 % sur un an pour les appartements à fin juin 2021) comme dans le neuf (+ 1,7 %). Les prix devraient modérément augmenter au 2nd semestre 2021.



Des volumes investis record

Après la performance exceptionnelle de 2020 et du 1^{er} semestre 2021 (plus de 4 milliards d'euros investis en France), les sommes engagées sur le marché résidentiel devraient atteindre un nouveau record sur l'ensemble de cette année.

*Cumul sur 12 mois glissants

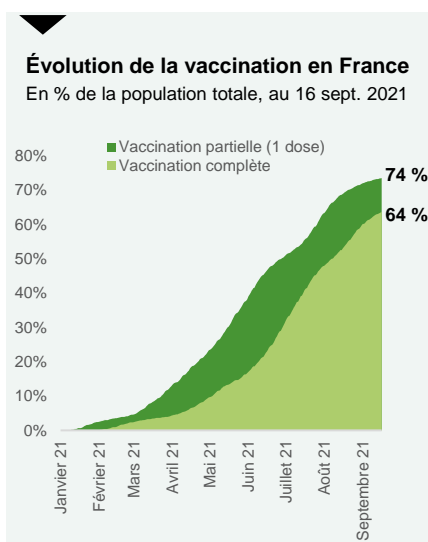
Sources : SDES, Sit@del2 (estimations sur données arrêtées à fin juin 2021), Notaires du Grand Paris, CAPEM, Knight Frank.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

LA REPRISE S'ACCÉLÈRE

Après la forte récession de 2020, l'année 2021 verra l'économie mondiale se redresser. À l'échelle du globe, le PIB devrait ainsi progresser de plus de 5 % cette année et dépasser son niveau d'avant crise. Si la Chine montre quelques signes d'essoufflement, l'économie mondiale profite de la forte accélération de la croissance aux États-Unis, dopée par les plans de relance de l'administration Biden. La tendance est également positive en Europe, avec des perspectives de croissance revues à la hausse par la BCE (de 4,6 à 5 % en 2021), une économie boostée par la consommation privée et un nombre d'emplois inférieur de 1,6 % seulement au niveau d'avant crise.

En France, le succès de la campagne de vaccination (64 % des Français disposent d'un schéma vaccinal complet à la mi-septembre 2021) et l'amélioration de la situation sanitaire soutiennent également la reprise économique. Après la légère hausse de 0,4 % du PIB au 1^{er} trimestre 2021 puis de 1,1 % au 2^e trimestre, l'INSEE anticipe un rebond de 6 % sur l'ensemble de 2021 (après - 8,0 % en 2020).



Sources : ARS

Indicateurs économiques de la France

	2019	2020 (estimations)	2021 (prévisions)	2022 (prévisions)
PIB	1,5 %	- 8,2 %	5,75 %	4,0 %
Revenu disponible brut des ménages	3,1 %	1,0 %	2,3 %	-
Consommation des ménages	1,9 %	- 7,2 %	4,3 %	5,4 %
Taux d'épargne (en % du revenu disponible brut)	15,1 %	21,4 %	17 - 19%	-
Pouvoir d'achat	2,1 %	0,4 %	1,5 %	1,0 %
Indicateur de confiance des ménages (en septembre)	104	94	102	-
Inflation	1,3 %	0,5 %	1,5 %	1,2 %
Taux de chômage	8,4 %	8,0 %	8,7 %	9,2

Sources : Insee, Banque de France, Eurostat, Xerfi Previsis

Avec une hausse de 4,3 % en 2021 (après - 7,2 % en 2020), la consommation reste le moteur principal de la croissance grâce à la progression du pouvoir d'achat et à l'utilisation d'une partie du surplus d'épargne accumulé depuis le déclenchement de la crise sanitaire (près de 160 milliards selon une estimation récente de la Banque de France). Si le taux d'épargne reste élevé (entre 17 et 19 % en 2021 contre 15,1 % en moyenne en 2019), celui-ci ne cesse de diminuer depuis quelques mois. Les Français pourraient ainsi piocher plus largement dans leur « bas de laine », rassurés par l'amélioration de la situation sanitaire et la résistance du marché du travail.

RÉSISTANCE DU MARCHÉ DE L'EMPLOI

La hausse des destructions d'emplois est en effet restée contenue grâce aux mesures mises en place par le gouvernement, et le taux de chômage, dont on prévoyait il y a un an qu'il atteindrait près de 12 % à la fin de 2021 a au contraire poursuivi sa baisse ces derniers mois. Il s'établit désormais à 8 % et est attendu à 8,2 % en 2022.

Si les aléas de la crise sanitaire ainsi que les mesures de distanciation sociale continuent d'impacter plus ou moins fortement l'économie et le moral des Français (en légère baisse de 3 points entre juin et août 2021, mais de nouveau orienté à la hausse en septembre), ceci ne devrait donc pas entamer la volonté des ménages de concrétiser leurs projets immobiliers. Ces derniers profiteront ainsi de l'amélioration du contexte économique et sanitaire, mais aussi du desserrement des conditions d'octroi du crédit.

DES CONDITIONS D'EMPRUNT FAVORABLES

DES TAUX AU PLUS BAS

Si le contexte sanitaire et économique reste incertain, les établissements financiers poursuivent leur stratégie de soutien. La politique monétaire de la BCE, le contexte de taux bas et l'élargissement des conditions d'emprunt (plafond d'endettement relevé à 35 % notamment), permettent ainsi d'alimenter la demande de crédits et facilitent le financement des projets immobiliers des ménages malgré l'accentuation du risque de défaut et la reprise de l'inflation.

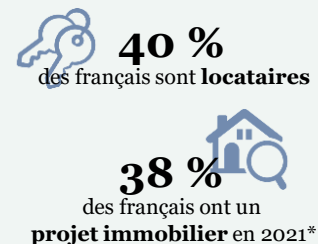
Le taux d'intérêt moyen poursuit sa baisse et atteint un niveau historiquement faible à 1,05 % en août 2021, soit une chute de 21 points de base sur un an et de 9 points depuis la fin de 2020. Il pourrait s'orienter à la hausse au second semestre mais resterait à un niveau exceptionnellement bas. Par ailleurs, la durée moyenne d'emprunt atteint des sommets avec 236 mois en août 2021 (après des pics similaires en mars, mai et juillet).

La baisse des taux et l'augmentation de la durée d'emprunt permettent en partie d'absorber la hausse des prix des logements et de maintenir un taux d'effort acceptable pour les ménages.

La production de crédits et le nombre de prêts accordés s'étaient fortement contractés en 2020 avec respectivement -16,5 % et -18,1 % sur un an. Depuis le début de l'année, la demande de crédits s'est redressée et le nombre de prêts bancaires accordés en août a même progressé de près de 3 % sur un an. Il s'agit cependant d'une hausse en trompe-l'œil, puisque l'activité avait été fortement chahutée par le « grand confinement » au 1^{er} semestre 2020. Ces prochains mois, le marché des crédits devrait connaître une forte accélération grâce au rebond de l'activité économique et à l'amélioration de la situation sanitaire. Notons toutefois que le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a récemment décidé que ses recommandations de janvier 2021 (durée de prêt de 25 ans maximum, taux d'effort limité à 35 %) deviendraient contraignantes à compter du 1^{er} janvier 2022.

ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

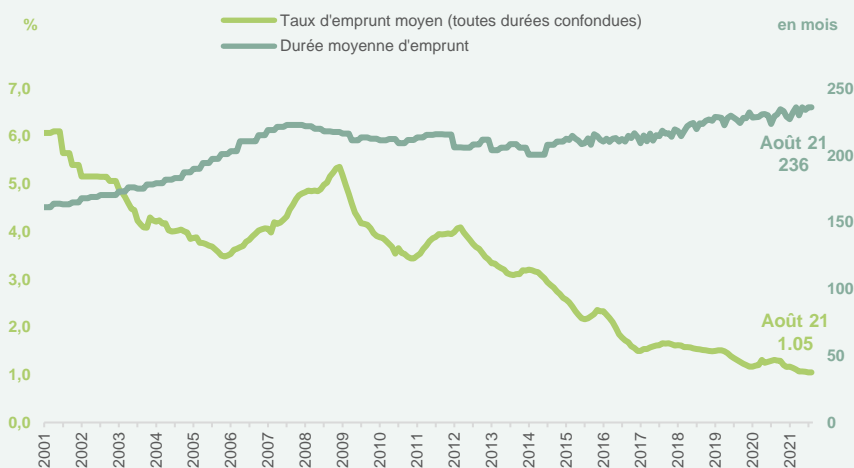
Le pouvoir d'achat immobilier moyen en France en 2020 équivaut à celui observé vingt ans auparavant. En réalité, celui-ci a connu deux cycles différents, chutant de 90 à 60 m² entre 2000 et 2008, puis regagnant 34 % sur la période 2009-2020. Il a atteint 87 m² en 2020 et devrait se maintenir voire progresser légèrement en 2021 grâce à un contexte financier accommodant.



*Enquête Ipsos – Equinimo (janvier 2021)

Évolution du taux d'emprunt moyen en France

Toutes durées confondues



Source : Banque de France

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

Chiffres clés à fin août 2021 | France



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

DYNAMISME À TOUTE ÉPREUVE

Totalisant 1 155 000 ventes en France à fin juin 2021 (cumul sur 12 mois glissants), le volume des transactions dans l'ancien progresse de 14,7 % sur un an. Après la contraction de 4 % des ventes en 2020, le début de l'année 2021 a notamment bénéficié de la concrétisation des transactions reportées lors des confinements de l'an passé, ainsi que de conditions d'emprunt très favorables. À la fin du 1^{er} semestre 2021, le niveau des ventes est supérieur de 36 % à la moyenne 2011-2020.

Le marché est particulièrement dynamique en province, où le nombre des ventes a augmenté de 18 % sur un an (+ 30 % dans l'Orne, + 30 % dans l'Yonne, etc.). Le rebond a été plus modeste en Île-de-France, où un peu plus de 208 000 ventes ont été comptabilisées à fin juin 2021, soit une hausse de 8 % sur un an. L'activité a été particulièrement soutenue sur le segment de l'ancien en 1^{ère} couronne, et a également bénéficié de l'attrait pour la grande couronne. Profitant de son offre

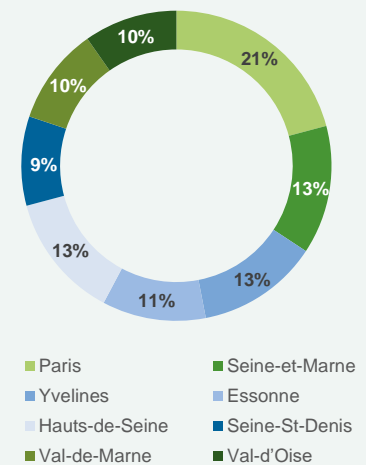
relativement abondante de maisons individuelles et de ses prix attractifs, celle-ci a concentré près de la moitié des ventes en Île-de-France lors des douze derniers mois. Avec une hausse de 1 % des transactions sur un an à fin juin 2021 (après - 10 % sur un an en mars 2021), le marché a été plus calme à Paris, où un peu plus de 43 000 ventes ont été actées.

MODÉRATION DE LA HAUSSE DES PRIX

À fin juin 2021, l'augmentation des prix de l'ancien en France décélère avec une progression de + 5,9 % en un an. La tendance haussière est plus marquée en province (+ 6,4 % sur un an) qu'en Île-de-France (+ 2,1 %). Dans le détail, le prix au m² d'une maison en région parisienne progresse plus vite qu'un appartement, atteignant respectivement 340 000 € (+ 5,1 % sur un an) et 6 710 €/m² (+ 2,1 %) en moyenne. La situation est également contrastée selon les secteurs géographiques. Ainsi, les nouvelles attentes des ménages en matière de logement (recherche d'espace, jardins,

Répartition géographique des ventes de logements anciens en Île-de-France

En milliers, 12 mois glissants



Source : Notaires du Grand Paris

etc.) et les déménagements de Parisiens ont soutenu l'activité en périphérie, avec une hausse des prix de 4,4 % en 1^{ère} couronne et de 4,1 % en 2^e couronne. Dans certains marchés de report proches de la capitale, comme certaines communes de Seine-Saint-Denis, les prix d'appartements anciens dépassent ainsi aisément le seuil des 5 000 €/m², plusieurs villes du Val de Marne et des Hauts-de-Seine approchant quant à elles la barre des 10 000 €/m².

En revanche, les prix se stabilisent à Paris, où un appartement ancien coûte en moyenne 10 650 €/m² à fin juin 2021 (- 0,2 % sur un an). Les notaires du Grand Paris anticipent une faible hausse au 2nd semestre 2021. Leurs projections tablent sur une valeur de 10 770 €/m² à fin octobre 2021, soit un chiffre quasi identique à celui de l'an passé à la même époque (- 0,8 %).

Évolution du nombre de ventes de logements anciens en France

En milliers, 12 mois glissants

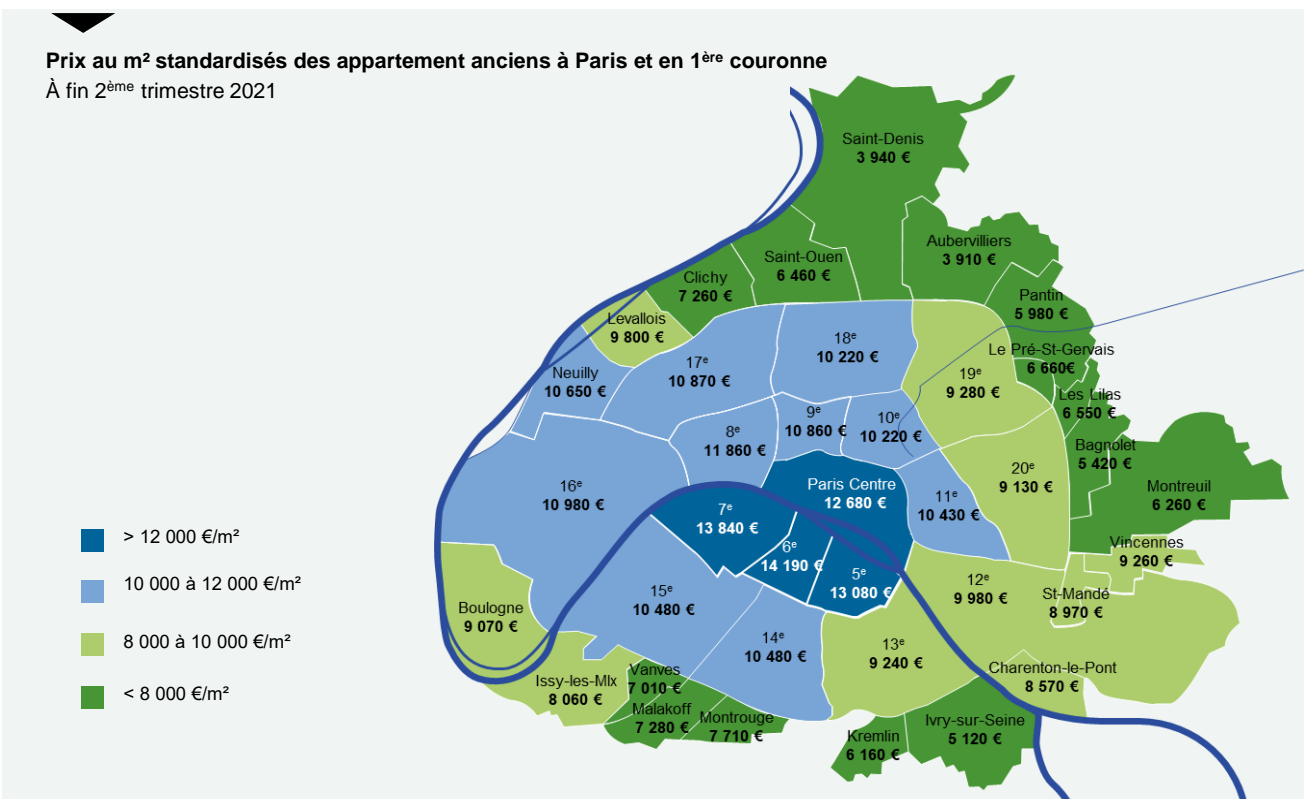
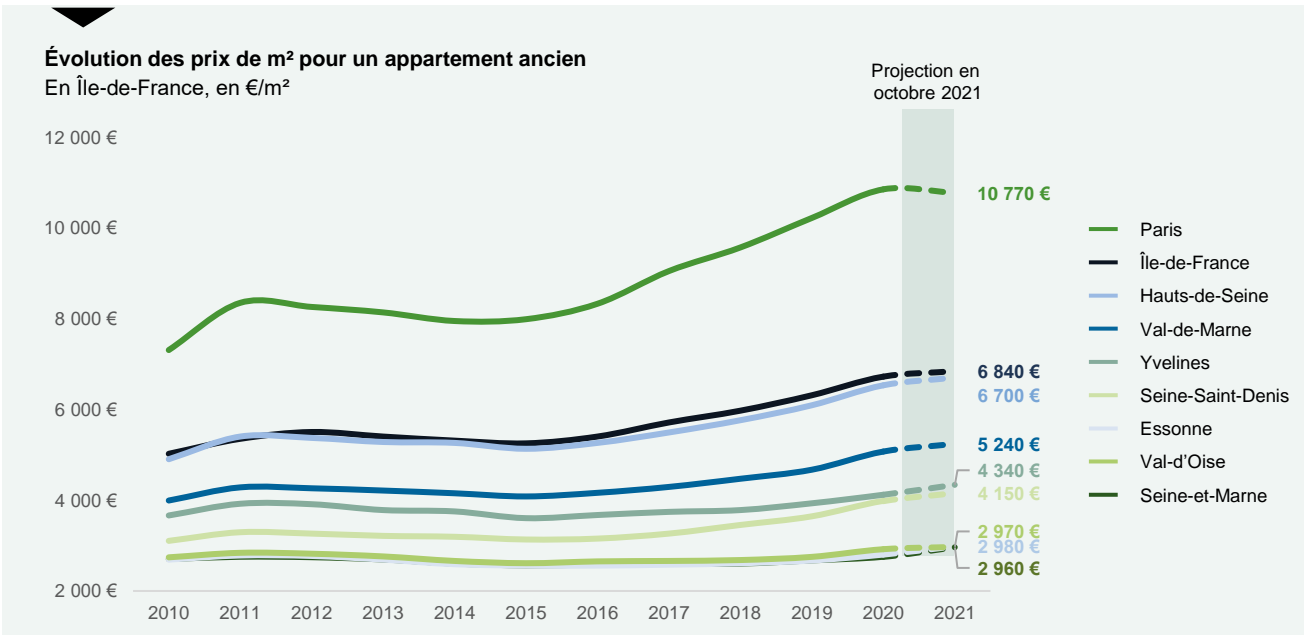


Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, 2021 à fin juin.

D'après les données issues des avant-contrats des notaires, les prix pourraient de nouveau s'orienter à la hausse au second semestre 2021, en petite et grande couronne notamment. Ainsi, le prix moyen d'un appartement

ancien devrait atteindre 5 500 €/m² en petite couronne (soit une hausse de 3,3 % sur un an) et 3 420 €/m² en grande couronne (+ 5,9 %) à fin octobre 2021 tandis qu'il atteindra respectivement 429 900 €/m² (+ 6,4 %)

et 326 400 € (+ 7,3 %) pour une maison ancienne.

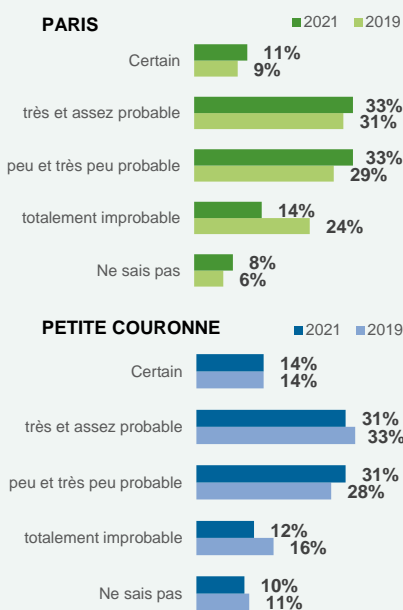


NOUVEL ATTRAIT POUR LA GRANDE COURONNE ET LES VILLES MOYENNES

DE NOUVELLES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES ?

Depuis le début de 2020, la crise sanitaire a conduit certains Français à reconsidérer leurs modes de vie, faisant notamment évoluer leurs aspirations en matière de logement. Néanmoins, aucun exode urbain massif ne se dessine, comme nous l'écrivions dans notre précédente étude et comme l'a récemment confirmé une étude sur la perception par les habitants de leur ville post-covid, réalisée par Ipsos pour Université de Paris et le King's College de Londres. D'après cette enquête consacrée aux capitales française et britannique, la part des habitants envisageant de quitter leur commune dans les années à venir n'a guère évolué de 2019 à 2021 (+ 4 points à Paris et même - 2 points en petite couronne).

Enquête sur la volonté de déménager dans les cinq prochaines années



Source : Ipsos, Université de Paris, King's College

Pour autant, les nouvelles aspirations des Franciliens se sont parfois bel et bien concrétisées, dessinant de nouveaux parcours résidentiels au bénéfice notamment des 1^{ère} et 2^e couronnes. Ainsi, certains Parisiens profitent de l'avancée du projet de Grand Paris Express et de loyers ou prix au m² plus attractifs que dans la capitale pour acquérir un bien plus grand en 1^{ère} Couronne. Certains habitants de 1^{ère} Couronne ont également tendance à s'éloigner, optant pour un autre département de 1^{ère} Couronne ou pour une commune de 2^e Couronne. Enfin, les Franciliens les plus éloignés du centre de l'agglomération n'hésitent pas eux mêmes à changer de département au sein de la 2^e Couronne, voire à franchir les limites de l'Île-de-France pour gagner de l'espace et profiter également de prix moins élevés.

REGAIN D'ATTRACTIVITÉ POUR LES VILLES MOYENNES

Ce regain d'intérêt des Franciliens pour des territoires plus lointains explique notamment la plus forte progression des prix au m² de communes de grande couronne. Ainsi, le prix au m² de l'ancien a augmenté de 3,9 % sur un an en Essonne (à fin juin 2021), de 4,1 % dans les Yvelines et même de 4,4 % en Seine-et-Marne, tandis que les départements de petite couronne progressent en moyenne de 4,4 % sur un an.

En région, la hausse des prix de l'ancien est plus modérée dans le centre des grandes métropoles que dans leur périphérie. Les prix progressent également moins rapidement dans les grandes capitales régionales (+ 2,2 % sur un an à Bordeaux, + 3,4 % à Lyon, etc.) que dans les villes de taille intermédiaire comme Nancy (+ 10,6 %), Bayonne (+ 14,8 %) ou Angers (+ 19 %).

Variation des prix au m² dans l'ancien

Variation annuelle à fin juin 2021

FRANCE

+ 5,9 % Sur un an

ÎLE-DE-FRANCE

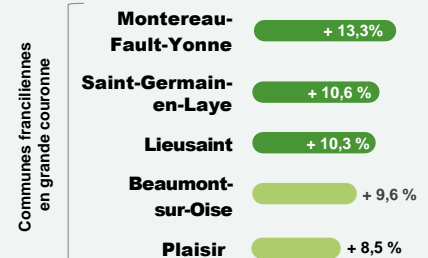
+ 2,1 % Sur un an

PROVINCE

+ 6,4 % Sur un an

Exemple de progression des prix en 2^e couronne parisienne

Variation annuelle à fin juin 2021

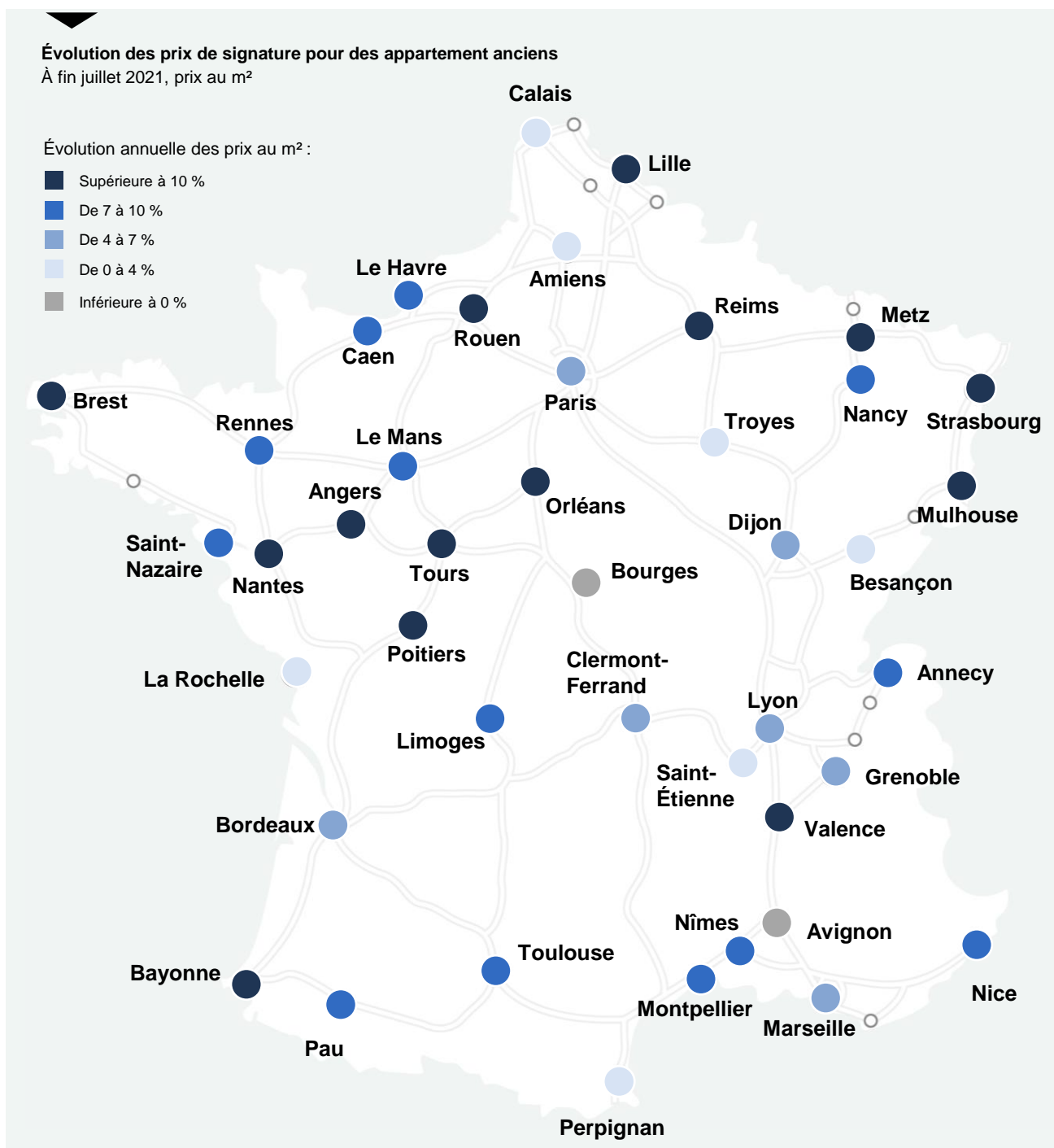


Source : Notaires

D'après le Baromètre des territoires 2021 de l'IFOP, les villes moyennes de l'Hexagone semblent en effet de plus en plus attractives aux yeux des habitants des grandes métropoles. 30 % des actifs résidant dans des agglomérations de plus de 100 000 habitants envisageraient ainsi de déménager. Un chiffre qui, contre toute attente, atteint même 44 % chez les actifs de moins de 35 ans ! Cette tendance n'est pas née avec la crise sanitaire. Un rapport publié par le CGET en 2018¹ indiquait déjà que les plus grandes villes, qui concentrent pourtant les activités à plus fort potentiel pour l'avenir, avaient plus de mal à retenir leurs jeunes, signe d'une déconnexion entre le dynamisme économique et l'attractivité résidentielle.

¹Les mobilités résidentielles en France, tendances et impacts territoriaux, CGET, 2018.

NOUVEL ATTRAIT POUR LA GRANDE COURONNE ET LES VILLES MOYENNES



Source : Notaires de France / Baromètre LPI-Se Loger

LE MARCHÉ DU NEUF

FAIBLESSE DES MISES EN VENTE

Après une année 2020 morose, l'activité a été poussive au 1^{er} semestre 2021. Ainsi, d'après les estimations de la CAPEM, seules 12 100 mises en vente de logements neufs (tous types d'habitat confondus) ont été enregistrées en Île-de-France. La hausse est de 62 % sur un an mais doit être relativisée car le « grand confinement » de 2020 avait stoppé les procédures de vente.

Par typologie de produits, le collectif classique a représenté 91 % des mises en vente au 1^{er} semestre 2021, devant le logement individuel (5 %) et les résidences services (4 %). Environ 10 800 logements collectifs ont été lancés au 1^{er} semestre, soit une augmentation de 59 % par rapport à 2020 (+ 4 190 lots) mais une baisse de 30 % par rapport à la même période en 2019. Concernant le collectif classique, plus de la moitié des mises en vente en Île-de-France sont concentrées en 1^{ère} couronne (dont 22 % dans les Hauts-de-Seine et 19 % en Seine-Saint-Denis). La grande couronne en concentre 46 % et Paris seulement 1 %. Le volume des mises en vente de résidences services recule quant à lui de 29 % sur un an et se concentre principalement en Essonne. Enfin, le nombre des mises en vente de logements individuels a doublé en un an, les Yvelines affichant la part la plus importante (44 %).

REBOND ATTENDU DES RÉSERVATIONS

La crise sanitaire a fortement impacté le nombre de réservations en 2020 en Île-de-France. Après une année 2019 historique, l'activité avait lourdement chuté en 2020 (- 44 % sur un an). Au 1^{er} semestre 2021, les ventes, tous types d'habitat confondus

totalisent 12 240 lots, soit une hausse de 9 % sur un an mais un repli de 42 % par rapport au 1^{er} semestre 2019. Les réservations de logements neufs se répartissent peu ou prou de la même façon que les mises en vente.

Malgré une offre limitée, une nouvelle accélération des réservations est prévisible au 2nd semestre. En effet, les mesures de restriction, qui ont impacté le marché résidentiel au début de 2021, sont progressivement allégées. En outre, le marché continuera de bénéficier de la forte demande des particuliers et de l'appétit croissant des investisseurs institutionnels pour cette typologie d'actifs (les VEFA ont concentré 40 % des ventes en bloc au 1^{er} semestre 2021 en France).

LÉGÈRE HAUSSE DES PRIX

En hausse de 2 % par an depuis 2014, le prix de vente moyen du neuf poursuit sa progression. Tous types d'habitat confondus, il atteint 5 330 €/m² à la fin du 2^e trimestre 2021 en Île-de-France, soit une hausse de 1,7 % sur un an mais de 3,1 % hors de Paris. Compte-tenu de la

Évolution des réservations et des mises en vente de logements neufs

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

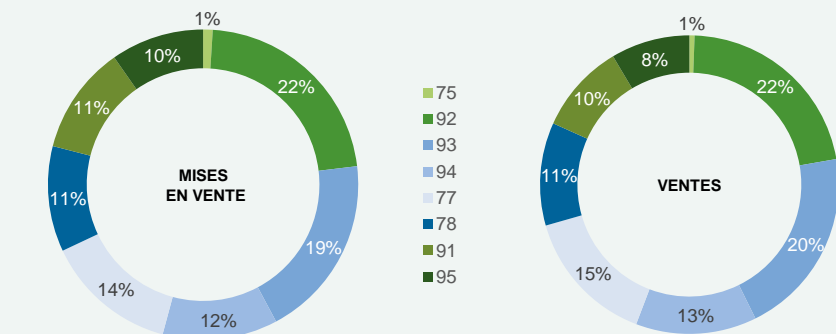


Source : CAPEM

rareté durable de l'offre neuve, cette pression sur les prix pourrait s'accroître dans les prochains mois.

Répartition des mises en vente et des réservations de logements neufs

Au 1^{er} semestre 2021, tous types d'habitat, par département en Île-de-France



Source : CAPEM

CRISE DE L'OFFRE

À la fin du mois de juin 2021, l'offre neuve disponible en Île-de-France représente 19 770 logements soit une baisse de 2 % sur un an et de 10 % par rapport à la moyenne décennale. Malgré cette rareté, le délai d'écoulement de l'offre s'est encore allongé, atteignant désormais 10,7 mois contre 10,5 mois à la fin de 2020 et 7,3 mois à la fin de 2019. Toutefois, l'amélioration du contexte sanitaire et la forte demande inverseront très probablement la tendance.

Dans le détail, le collectif classique représente toujours la très vaste majorité (90 %) de l'offre neuve en Île-de-France, avec 17 800 lots disponibles à la fin du mois de juin 2021 (- 4 % sur un an). Les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis en concentrent la plus grande part (43 %). Les résidences services et les maisons individuelles ne représentent quant à elles que 6 % et 4 % du stock. À la fin du 1^{er} semestre 2021, l'offre de résidences services a toutefois doublé en un an, représentant 1 200 lots disponibles dont 52 % en grande couronne. Enfin, le stock de maisons individuelles reste stable par rapport à la même période en 2020, une grande majorité des offres étant concentrée en Seine-et-Marne et dans les Yvelines.

PÉNURIE DURABLE

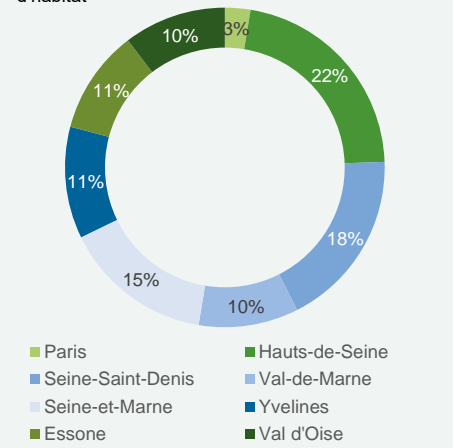
La production de logements neufs reste nettement insuffisante pour répondre à la demande et permettre au stock de se reconstituer. Le phénomène n'est pas nouveau puisqu'une baisse des obtentions de permis est observée depuis plus de trois ans. La rareté du foncier et son prix, l'inflation normative et la hausse des coûts de construction ont progressivement mis à mal l'activité de développement. Celle-ci a également été impactée par la crise sanitaire, qui a chamboulé le secteur de la construction (fermeture des chantiers, étirement des délais de réponse des services instructeurs, pénurie et hausse du prix des matériaux de construction, etc.).

À fin juin 2021, 69 600 logements ont obtenu un permis en région Île-de-France (+ 1,9 % sur un an), soit 8 420 lots de moins que la moyenne de long terme (1^{er} semestre depuis 2010). La Seine-Saint-Denis, la Seine-et-Marne et les Hauts-de-Seine ont concentré plus de la moitié des obtentions en Île-de-France, avec respectivement 19 % des logements autorisés, 17 % et 16 %. Dans le détail, le logement collectif a représenté 85 % des obtentions de permis, tandis que l'individuel totalise un peu plus de 10 200 lots.

La tendance est également à la baisse des mises en chantier. En Île-de-France, celles-ci ont reculé de 2,7 % par rapport au cumul des 12 mois précédents avec

Répartition de l'offre neuve disponible à fin juin 2021

En Île-de-France, par département, tous types d'habitat

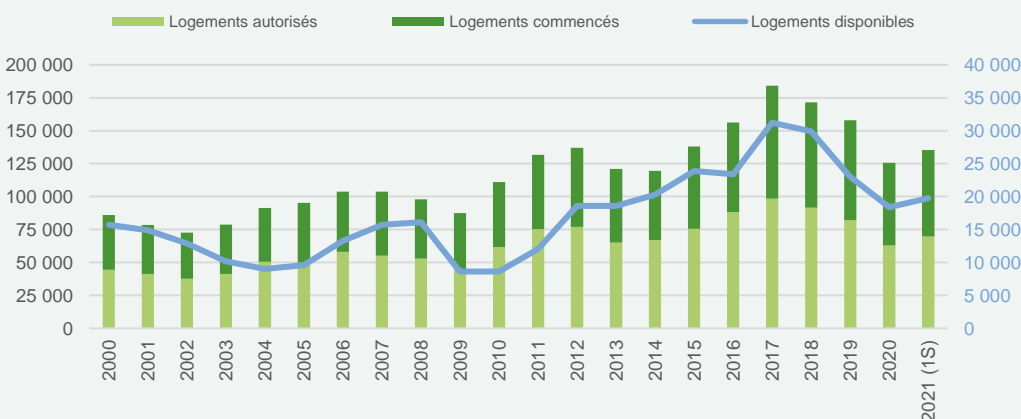


Source : CAPEM

65 700ancements. Dans ce contexte, et après les multiples alertes des acteurs de la construction, le gouvernement a mis en place une nouvelle commission destinée à identifier et lever les freins à la délivrance de permis. Cette dernière devrait prochainement rendre ses préconisations afin que le gouvernement intègre des mesures spécifiques à la loi de finances 2022.

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

En nombre, tous types d'habitat



Logements disponibles

- 2,0 %
Sur un an

Logements autorisés

+ 1,9 %
Sur un an

Logements commencés

- 2,7 %
Sur un an

Source : SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin juin 2021, CAPEM

ZOOM SUR LES MOTIVATIONS D'ACQUÉREURS DE LOGEMENTS DANS LE MONDE

Knight Frank vient de publier les résultats d'une enquête réalisée en juin et juillet 2021 auprès de 900 de ses clients, répartis dans une cinquantaine de pays. Cette nouvelle édition du *Global Buyer Survey* a pour objectif de **décrypter la façon dont les aspirations et critères de choix ont pu évoluer un an et demi après le début de la crise sanitaire.**

La pandémie a bouleversé notre quotidien, incitant certains à reconsidérer leurs modes de vie (équilibre entre sphères privée et professionnelle notamment), ce qui a contribué à soutenir l'activité immobilière. Ainsi, l'enquête révèle que **près d'un répondant sur cinq a changé de résidence depuis le début de la crise.** Parmi ceux qui ne l'ont pas fait, **20 % d'entre eux prévoient de le faire dans les 12 prochains mois.** Certains attendent notamment de savoir comment évolueront les modes de travail avant de concrétiser leur projet ; d'autres se sont déjà engagés dans l'acquisition

d'un nouveau logement, étant d'ores et déjà certains de pouvoir travailler à distance pour améliorer leur cadre de vie. **Ceci explique l'engouement actuel pour l'acquisition d'une résidence secondaire,** 33 % des répondants indiquant ainsi vouloir se lancer dans un tel projet en raison de la crise sanitaire, contre 26 % un an auparavant. Pour le moment, ce segment de marché est principalement animé par les acheteurs locaux du fait des restrictions de déplacement liées à l'épidémie. Mais cela pourrait évoluer avec l'amélioration progressive de la situation sanitaire et la reprise des voyages internationaux. **La France est bien placée pour en tirer parti,** elle qui demeure une destination privilégiée pour les acheteurs étrangers, européens ou américains notamment.

De façon générale, la santé et le **bien-être sont devenus des critères de choix essentiels,** expliquant l'importance accordée à la

proximité des espaces verts, à la qualité de l'air et des services de santé. Par ailleurs, **l'environnement est également devenu une priorité,** 84 % des répondants indiquant que la performance énergétique de leur futur domicile était un critère de choix important.

**Plus de mouvements**

19 % des répondants ont déménagé depuis le début de la pandémie et 20 % sont plus enclins à le faire lors des 12 prochains mois

**Logement durable**

La problématique environnementale, comme l'efficacité énergétique du logement, est devenue une priorité pour 84 % des répondants.

**Nouveaux modes de travail**

29 % des personnes interrogées s'attendent à retourner au bureau cinq jours par semaine lorsque toutes les restrictions seront levées.

**Résidences secondaires**

22 % des répondants ont retardé leurs projets d'acquisition à cause de la pandémie, mais 33 % indiquent vouloir se lancer dans un tel projet contre 26 % un an auparavant.

**Évolution des prix**

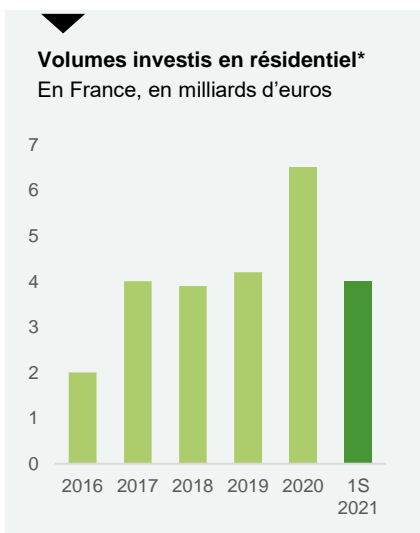
Pour 64 % des personnes interrogées, le prix de leur résidence principale augmentera l'année prochaine

Source : Knight Frank, Global Buyer Survey, 2021

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

LA CLASSE D'ACTIFS LA PLUS PRISÉE APRÈS LES BUREAUX

En 2020, plus de 6 milliards d'euros avaient été investis sur le marché français de l'immobilier résidentiel, soit une hausse de 55 % par rapport à 2019 et un niveau jamais atteint auparavant. Représentant 18 % de l'ensemble des sommes engagées en France, les logements étaient même devenus la deuxième classe d'actifs la plus prisée des investisseurs, loin derrière les bureaux (18,2 milliards), mais devant les commerces (4,5 milliards) et l'immobilier industriel (3,6 milliards). Le 1^{er} semestre 2021 a permis de conforter cette deuxième place et de creuser l'écart avec les commerces et l'industriel. Ainsi, les ventes en bloc ont dépassé les 4 milliards d'euros, soit une part de 30 % et une forte hausse de 34 % par rapport au 1^{er} semestre 2020. Cette performance est déjà supérieure à celle de 2017, 2018 et 2019 sur une année entière. La même tendance se confirme en Europe puisque les logements ont rassemblé 25 % des volumes investis sur le continent au 1^{er} semestre 2021, derrière les bureaux (34 %) mais devant l'industriel (23 %) et les commerces (11 %).



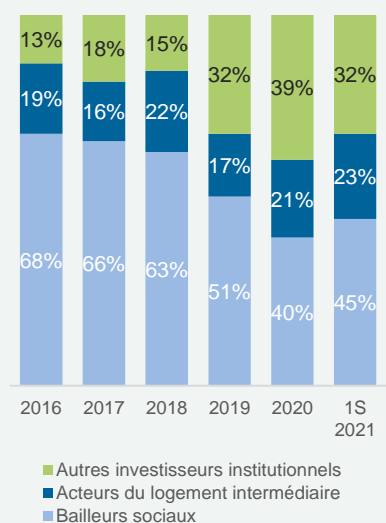
Source : Knight Frank / *ventes en bloc incluant les résidences gérées.

Les volumes investis auraient pu être encore plus importants si le marché n'était pas contraint par un manque d'offres, expliquant le nombre limité de grandes transactions. Malgré cela, une seule opération suffit à expliquer la performance exceptionnelle du 1^{er} semestre 2021. Portant sur 5 900 logements existants et près de 4 000 logements neufs en région parisienne pour une valeur approchant les deux milliards d'euros, le partenariat signé entre AXA et IN'LI représente ainsi près de la moitié des sommes investies en France sur la période. L'an passé, un autre méga deal, l'acquisition par CDC HABITAT de 7 450 et 3 500 logements pour un volume cumulé de 2,1 milliards d'euros, avait concentré près d'un tiers des montants engagés dans l'Hexagone.

DE NOUVEAUX INVESTISSEURS ANIMENT LE MARCHÉ

Le dynamisme des ventes en bloc s'explique aussi par la présence d'un nombre croissant d'investisseurs aux profils de plus en plus variés. Souhaitant rééquilibrer un patrimoine souvent dominé par les actifs tertiaires, plusieurs acteurs étrangers pénètrent ainsi le marché français dans le cadre de stratégies de diversification post-Covid accordant plus de place au résidentiel. Au 1^{er} semestre 2021, PGIM a par exemple procédé à sa première acquisition d'immeubles de logements en France avec l'achat de deux actifs dans le 16^e arrondissement, Hines faisant de même avec l'achat en VEFA, auprès de KAUFMAN & BROAD, d'un portefeuille de huit ensembles immobiliers totalisant 500 appartements. Enfin, plusieurs investisseurs européens se sont également distingués depuis le début de 2021, à l'exemple de KANAM ou du Britannique M&G qui a acquis 150 logements en VEFA à Clichy pour 85 millions d'euros.

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



Source : Capem

S'ils sont plus présents en France et à l'origine de transactions significatives, les investisseurs étrangers n'en restent pas moins minoritaires, ne représentant que 14 % de l'ensemble des volumes investis sur le marché résidentiel hexagonal au 1^{er} semestre 2021.

Les Français gardent en effet la main sur l'immobilier résidentiel, rassemblant 86 % des sommes engagées dans l'Hexagone depuis le début de 2021 (contre 92 % l'an passé). Cette part est bien évidemment gonflée par la finalisation du partenariat entre IN'LI et AXA, même si les Français sont également majoritaires en nombre de transactions.

Tous les profils d'investisseurs veulent augmenter leur exposition au résidentiel, même s'ils ne se positionnent pas sur les mêmes types d'actifs et les mêmes montants.

Ainsi, le marché hexagonal bénéficie de la demande soutenue d'acteurs très divers, qu'il s'agisse de bailleurs sociaux, de promoteurs, de privés, de banques, de SCPI/OPCI ou de foncières. Dans cette dernière catégorie, certains acteurs qui, comme les assureurs, s'étaient désengagés du résidentiel il y a plusieurs années, réinvestissent désormais le marché du logement. Ainsi, GECINA a fait l'acquisition de 113 logements à Bordeaux pour 38 millions d'euros et a récemment acheté deux autres projets à Paris (« Wood'Up » dans le 13^e) et Marseille (« Art'Chipel »).

UN MARCHÉ BOOSTÉ PAR LE NEUF

La hausse des montants engagés en résidentiel a majoritairement profité à l'Île-de-France. Contredisant les idées reçues sur un affaiblissement de la région capitale, celle-ci a concentré 80 % de l'activité au 1^{er} semestre 2021, témoignant de la confiance des investisseurs à l'égard du marché immobilier francilien. Gonflée par le partenariat entre IN'LI et AXA, la part élevée de l'Île-de-France reflète également la pénurie de logements et traduit l'opportunité que représente pour les investisseurs institutionnels le développement d'une offre neuve répondant aux besoins de la population.

Les VEFA ont du reste concentré 77 % de l'ensemble des sommes investies sur le marché résidentiel de l'Île-de-France au 1^{er} semestre 2021, contre 42 % en moyenne en France et 23 % en province. Hors de Paris et de l'Île-de-France, c'est la région Auvergne-Rhône-Alpes qui arrive en tête pour ce qui est des volumes investis, sans pour autant devancer nettement les autres territoires de l'Hexagone.

FAIBLESSE DES VOLUMES INVESTIS DANS LE RÉSIDENTIEL GÉRÉ

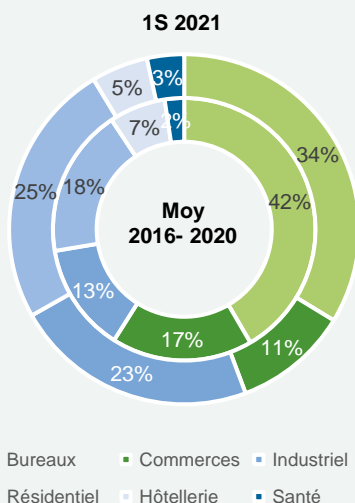
Sur les quelque 4 milliards d'euros investis sur le marché français du logement au 1^{er} semestre 2021, seuls 5 % (un peu plus de 200 millions d'euros) ont concerné des résidences gérées contre 15 % en 2020. En volume, les investissements ont été réduits de moitié par rapport au 1^{er} semestre 2020 malgré l'intérêt des investisseurs pour ces actifs de diversification. Cette baisse des volumes reflète la rareté de l'offre disponible plus qu'une désaffection des investisseurs qui, face à ce manque, saisissent les opportunités de programmes neufs. Les VEFA concentrent d'ailleurs la très grande majorité des opérations recensées au 1^{er} semestre 2021, sur le créneau des résidences seniors (segment le plus actif avec une centaine de millions d'euros investis en France sur la période), du coliving et des résidences étudiantes.

QUELLES PERSPECTIVES POUR LES MOIS À VENIR ?

Depuis le déclenchement de l'épidémie de Covid-19, le résidentiel a été l'un des segments les plus solides du marché immobilier français. Tout indique qu'il devrait le rester dans les prochains mois. Du côté des particuliers, les ventes dans l'ancien resteront dynamiques, portées par la concrétisation de projets mis en suspens ou mûris lors de la crise sanitaire et par des conditions d'emprunt très favorables. Les prix sont également orientés à la hausse, dans l'ancien comme dans le neuf où la production de logements reste nettement insuffisante pour répondre à la demande.

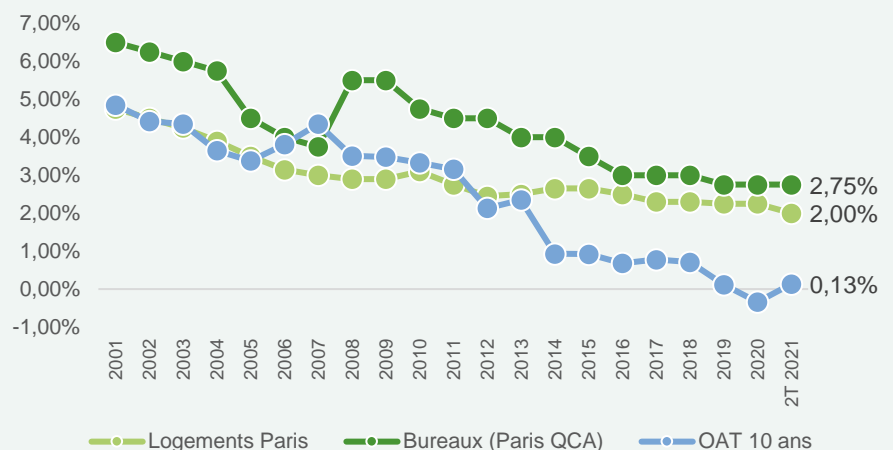
Du côté des investisseurs institutionnels, l'engouement pour le logement ne devrait pas non plus se démentir. Après une année 2020 exceptionnelle, l'importance des sommes engagées au 1^{er} semestre et des liquidités à investir annoncent même une nouvelle année record, sur fond d'amélioration de la situation économique et sanitaire. La seule limite à la progression des volumes investis est la rareté de l'offre, qui accentue la concurrence entre investisseurs et maintient les taux prime à leur niveau plancher. Ceux-ci s'établissent ainsi à 2 % pour les plus beaux actifs parisiens, faisant tout de même ressortir un spread favorable au compartiment immobilier.

Répartition des volumes investis en immobilier par typologie
En Europe, 1S 2021 versus moy. 5 ans



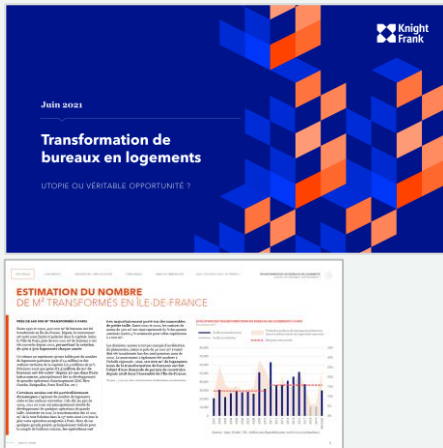
Sources : Knight Frank / RCA

Évolution des taux de rendement prime, à Paris en %



Source : Knight Frank

PUBLICATIONS RÉCENTES SUR LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL



TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

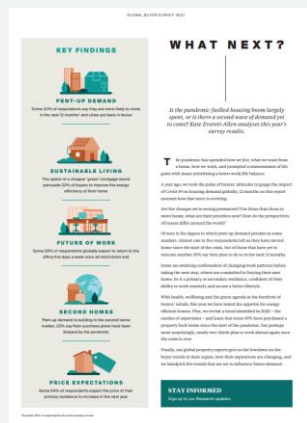
Utopie ou véritable opportunité ?
Juin 2021

La crise sanitaire a amplifié l'intérêt pour la transformation des bureaux en logements. Dans cette étude, Knight Frank analyse la situation et passe au crible plusieurs indicateurs (taux de vacance, obsolescence du parc, évolution des prix et des loyers, etc.) afin d'évaluer le potentiel de chaque pôle tertiaire d'Île-de-France en matière de transformation.

L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL HAUT DE GAMME EN FRANCE

Juillet 2021

L'immobilier résidentiel haut de gamme a bien résisté à la crise sanitaire. Dans cette étude, Knight Frank donne les raisons de ce dynamisme et détaille les conditions de marché des principaux marchés français : Paris, la Côte d'Azur, les Alpes, la Provence, etc.



GLOBAL BUYER SURVEY

Août 2021

Cette étude analyse l'impact de Covid-19 sur la demande des acquéreurs de logements dans le monde, qu'il s'agisse des secteurs géographiques de recherche, d'aménagement de leur habitat ou de la prise en compte de nouvelles préoccupations comme le bien-être, la santé ou l'environnement.

Contacts

**Vincent Bollaert**

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com**Marie Cameron**

Managing Director & Head of Residential Valuation

+33 (0)1 43 16 88 94
+33 (0)6 71 97 74 51

marie.cameron@fr.knightfrank.com**Antoine Grignon**

Co-Head of Capital Markets & Head of Retail

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com**Matthieu Garreud**

Co-Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 65 22
+33 (0)6 07 70 56 90

matthieu.garreud@fr.knightfrank.com

Études & Recherche

**David Bourla**

Chief Economist & Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75
+33 (0)7 84 07 94 96

david.bourla@fr.knightfrank.com**Annabelle Vavasseur**

Research Analyst

+33 (0)1 43 16 64 71
+33 (0)6 43 64 76 88

annabelle.vavasseur@fr.knightfrank.com**Pierre-Christophe Kerdelhue**

Research Analyst

+33 (0)1 43 16 55 84

pierre-christophe.kerdelhue@fr.knightfrank.com

Études disponibles sur
knightfrank.fr/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/research. 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.