



L'immobilier résidentiel à la fin du 2ème trimestre 2021



Volumes ancien
- 2,3% / 1 an



Mises en vente neuf
-20,6% / 1 an



Taux d'intérêt moyen
1,07%



Prix Paris
10 690 €/m²

I. Marché résidentiel de la vente en bloc

Un marché dynamique et à fort potentiel

[Un atterrissage 2020 record](#)

Bien que structurellement sous-offreur, le marché de l'investissement en résidentiel s'est montré extrêmement dynamique en 2020. Les montants investis sur cette classe d'actifs, en augmentation constante depuis 2016, ont en effet atteint des sommets l'année dernière. Pas moins de 5,5 Mds d'euros ont été investis en résidentiel en 2020, dont 2,8 Mds par CDC Habitat. Ce total constitue un record historique, supérieur de 41% à l'atterrissage enregistré en 2019.

Dans le détail, acquisitions de CDC Habitat mises à part, le résidentiel classique aura concentré 75% des montants investis en 2020, le résidentiel géré sénior 15%, le géré étudiant 9% et le coliving 1%. L'année 2020 aura également confirmé le grand retour des institutionnels sur le marché résidentiel. Ces derniers ont contribué à plus de la moitié des volumes investis en 2020 contre environ un tiers en 2019.

[Le volume d'investissement 2021 s'annonce tout aussi exceptionnel](#)

L'excellente tenue de l'investissement résidentiel se confirme en ce début d'année 2021. A fin mai, un peu plus d'une cinquantaine d'opportunités d'investissement d'un montant unitaire supérieur à 10 M€ a été mise sur le marché depuis le début de l'année. Ces cinquante opérations représentent environ 4 Mds d'euros, dont une quinzaine d'opérations d'une valeur unitaire supérieure à 50 M€, très recherchées et source d'une forte compétition. Sans trop de surprise, le territoire francilien confirme son attractivité et concentre plus de 70% des montants mis en vente depuis le début de l'année 2021.

Pour la deuxième année consécutive, la part de l'immobilier neuf dans ce total est très significative. Il représente environ deux tiers des mises en marché. A titre de comparaison, la part de l'immobilier neuf dans les volumes investis en résidentiel était d'environ 64% en 2020, 33% en 2019, 30% en 2018 et 14% en 2017.

Sur ce marché de plus en plus convoité, la tension sur les prix de cession en bloc s'accroît inévitablement. Les taux de rendement se compriment et se stabilisent actuellement autour de 2% à 2,5% pour les actifs « prime » parisiens loués aux conditions de marché, entre 3 et 4% pour ceux localisés en Île-de-France et entre 4 et 5% pour les plus beaux objets situés dans les grandes métropoles régionales.

[En conclusion](#)

La crise du Covid 19 a mis en lumière les atouts du logement. Ce dernier offre une sécurité locative indéniable, répond à un besoin primaire et présente un modèle d'occupation résilient à long terme. Autant d'arguments ayant aiguisé en 2020 l'appétit, déjà bien marqué, de nombreux investisseurs nationaux et étrangers pour le résidentiel. En 2021, la compétition, toujours plus importante, observée lors d'appels d'offres concurrentiels, plaide pour l'existence d'une manne financière importante prête à être investie sur cette classe d'actifs. Une bonne partie des 4 Mds d'euros mis en vente depuis le début de l'année devrait vraisemblablement être actée en 2021 et viendrait s'ajouter au 2,5 Mds d'euros déjà signés au premier trimestre. En tout état de cause, nous nous dirigeons vers une nouvelle année record pour l'investissement résidentiel.

A moyen terme, tout porte à croire que les volumes placés sur cette classe d'actifs continueront à progresser. En effet, le manque d'offres semble être le seul frein à l'explosion véritable des transactions. A date, le poids du résidentiel dans le total investi en immobilier en France n'est compris qu'entre 10 et 15% contre 30%

dans d'autres pays européens. Le marché résidentiel français semble donc encore assez peu mature et dispose d'un potentiel de progression important.



Cette excellente tenue du marché ancien confirme une nouvelle fois le rôle de valeur refuge du résidentiel. La pierre est appréciée par les français, d'autant plus qu'elle est actuellement relativement accessible. En effet, les conditions de crédit sont plus que jamais incitatives. Après des mouvements haussiers et baissiers significatifs en 2020, le taux moyen d'emprunt, toutes durées de prêts confondues, se stabilise à 1,07% en avril 2021. Il s'agit d'un plancher bas historique.

Logiquement et par effet d'aubaine, la production de crédit à l'habitat progresse. Arrêtés à fin mars 2021, les volumes de prêts accordés sur un an augmentent de 5,2%.

[Au niveau national, les prix de vente sont toujours en hausse](#)

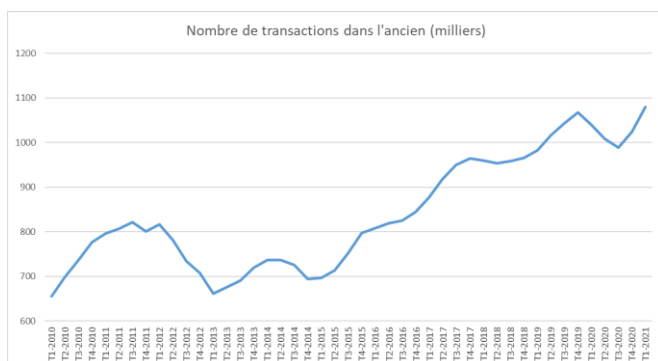
Contrairement à ce que certains anticipaient, aucun retournement des prix ou baisse franche des valeurs n'est enregistré au niveau national. A fin mai 2021, d'après les projections des notaires, le prix d'un appartement en France métropolitaine progresse de 3,2% sur un an (+6,3% en décembre 2020). A fin mai 2021 toujours, la valeur moyenne d'une maison dans l'hexagone est supérieure de 6,3% à celle observée à la même date l'année dernière (la hausse était de 6,5% en décembre 2020). Sur les trois derniers mois, le prix moyen d'un appartement augmente de 0,4%, celui d'une maison de 2,1%.

II. Marché immobilier résidentiel Ancien

Un marché de l'ancien plus que jamais résilient

[France métropolitaine, les volumes enregistrés sur douze mois atteignent un nouveau record absolu](#)

Dans un contexte inédit, le nombre de ventes dans l'immobilier ancien est resté exceptionnellement élevé en 2020. Cette bonne dynamique des volumes se confirme en ce début d'année 2021. A fin mars, on dénombre 1 080 000 logements anciens vendus sur les douze derniers mois, un record absolu. Ce total progresse de 4% sur un an et reste supérieur de 33% à sa moyenne long terme (811 000 ventes annuelles en moyenne entre 2000 et 2020). Intégrant plusieurs mois d'arrêt de l'activité immobilière (avril-mai 2020 et novembre 2020), ce volume annuel devrait logiquement s'apprécier à fin avril 2021 et atteindre un nouveau record.



Zoom sur les grandes villes françaises en mai 2021				
	Prix moyen ancien au m ²		Evolution du prix moyen au m ²	
	Appartement	Maison	1 an	3 mois
Lyon	5 017 €	5 787 €	3,6%	0,2%
Bordeaux	4 398 €	5 335 €	-0,6%	-0,2%
Nice	4 421 €	5 048 €	0,0%	0,3%
Nantes	3 577 €	4 418 €	5,3%	1,0%
Toulouse	3 401 €	3 829 €	-0,6%	-0,5%
Lille	3 364 €	2 922 €	1,4%	-0,4%
Strasbourg	3 323 €	2 972 €	5,7%	-0,7%
Montpellier	3 069 €	3 610 €	-0,8%	-0,2%
Marseille	3 015 €	3 882 €	4,0%	0,9%

En régions, l'évolution des prix de cession est similaire. La hausse des valeurs se poursuit mais avec une moindre intensité qu'en 2020. Comme au niveau national, à fin mai 2021, le prix moyen d'un appartement en province s'accroît de 3,2% sur un an (+6,3% en décembre 2020). Il reste néanmoins à peu près stable entre janvier et fin mai 2021. Le prix d'une maison en régions quant à lui progresse de 6,3% en un an à fin mai 2021 (+6,5% en décembre 2020).

En Île-de-France, le marché de l'ancien, bien que plus impacté, continue à performer

Au premier trimestre 2021, les ventes franciliennes s'établissent à 38 740 unités et progressent de 3% par rapport au premier trimestre 2020. Ce total est supérieur de 12 % au volume moyen enregistré au cours des premiers trimestres des 10 dernières années (34 590 ventes). Au premier trimestre 2021, la hausse des volumes est la même en Petite Couronne (+5%, 13 990 ventes) qu'en Grande Couronne (+5%, 17 160 transactions). Sur toute la région Île-de-France, c'est le segment des maisons en Grande Couronne qui présente la progression des volumes la plus sensible (+8%).

En rythme annuel, bien que les volumes de ventes en 2020 aient baissé de 12% par rapport à 2019, le marché de l'ancien francilien reste dynamique. D'avril 2020 à mars 2021, 169 732 ventes ont été réalisées, un total en retrait de seulement 1,7% par rapport aux douze mois précédents. Les avant-contrats des notaires laissent par ailleurs présager une activité transactionnelle dynamique sur les prochains mois, confirmant la capacité de rebond du marché francilien.

La hausse des prix franciliens décélère

D'après les dernières informations disponibles, arrêtées à fin mai 2021, le prix moyen d'un appartement en région Île-de-France, progresse de 2,3% sur un an (après +4,3% à fin février 2021), celui d'une maison de 4,4% (+6,7% à fin février 2021). En juin 2021, le prix moyen au m² d'un appartement dans la région atteindrait 6 720 €, en hausse de seulement 0,6% par rapport à fin février 2021. Une maison s'échange, quant à elle, à 337 700 € en moyenne en juin 2021. Ce prix est en progression de 1,2% par rapport à fin février 2021.

A Paris, les volumes continuent leur contraction et les prix stagnent

Après une baisse annuelle des ventes de 16% en 2020, les volumes parisiens ne semblent pas rebondir en ce début d'année 2021. Au premier trimestre 2021, seulement 7 580 ventes auront été conclues dans la Capitale. Un total en retrait de 5% par rapport à celui enregistré un an plus tôt.

La baisse des volumes de ventes à Paris ne concerne néanmoins pas tous les types de biens. Nous notons en effet que le segment du grand standing parisien (logements présentant un prix métrique compris entre 12 000 € et 15 000 €/m²) continue à performer avec une hausse des volumes de 9,7% entre 2019 et 2020. Les ventes de biens exceptionnels (biens cédés à plus de 25 000 €/m²) restent également dynamiques.

Coté prix de vente, les valeurs parisiennes, en hausse ininterrompue depuis plus de 5 ans, ont amorcé une diminution à partir de fin novembre 2020. De décembre 2020 à fin mars 2021, le prix moyen parisien aura diminué de 1,3%. Il reste stable depuis et atterrit à 10 690 €/m² en juin 2021. A cette date, son évolution annuelle n'est plus que de +0,2% (contre +5,4% en décembre 2020).

En conclusion

Après plus d'un an de crise sanitaire ayant ébranlé la confiance des ménages, restreint les libertés de circulation et réduit certaines perspectives d'avenir, l'appétit marqué des Français pour la pierre ne semble pas avoir été impacté outre mesure.

En effet, en ce début d'année, le volume total des transactions cumulées sur 12 mois atteint un niveau haut jamais enregistré, en hausse de 4%. Cette progression des volumes, enregistrée dans un contexte sanitaire et économique toujours instable, plaide pour un marché de l'ancien plus que jamais solide, sain et résilient.

En parallèle, si les prix de vente ne baissent pas, leur hausse semble néanmoins s'atténuer depuis la fin du troisième trimestre 2020. Sur les trois derniers mois nous notons même une quasi-stagnation des prix des appartements un peu partout en France (+0,4% au niveau hexagonal, inchangé en province, +0,6% en Île-

de-France). Seules les maisons semblent voir leur prix continuer à progresser fortement et sortir gagnantes de la crise.

D'un point de vue plus financier, les taux d'emprunt franchissent un plancher bas historique en ce début d'année et continueront, à coup sûr, de soutenir le marché dans les prochains mois. Alors que la sortie de crise semble se préciser et que les quelques 160 Mds d'euros d'épargne forcée des Français vont enfin pouvoir être injectés dans l'économie, il conviendra d'analyser finement certains indicateurs macro-économiques (chômage, dette, confiance des ménages) afin d'anticiper la conjoncture du marché ancien à plus long terme.

III. Marché immobilier résidentiel Neuf

Un secteur du détail en pleine crise de l'offre

France métropolitaine, le début d'année pousse à l'optimisme malgré une tendance long terme mal orientée

Sur l'ensemble du premier trimestre 2021, 30 497 logements ont été réservés en France métropolitaine, un volume en augmentation de 16,2% par rapport à celui enregistré au premier trimestre 2020 mais qui reste inférieur à celui de 2019, 2018 et 2017. Ces réservations auront porté majoritairement sur des logements collectifs (94% des réservations).

Les mises en vente, quant à elles, s'établissent à 23 445 unités et progressent de 12,1% par rapport au même trimestre l'année dernière. Ce total constitue néanmoins un niveau bas, non enregistré depuis le premier trimestre 2015.

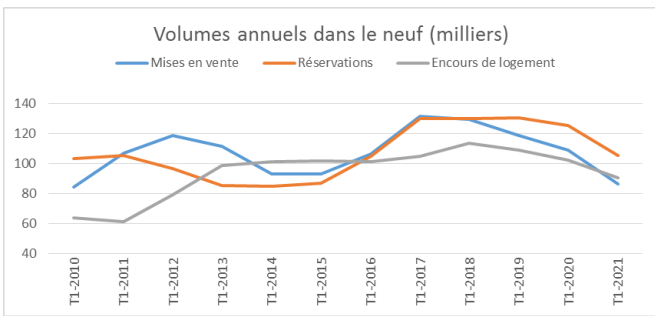
Si ces chiffres sont bien orientés à court terme, la dynamique est donc toute autre sur une période d'analyse plus longue. En effet, entre avril 2020 et fin mars 2021, seulement 105 179 réservations auront été effectuées, soit 16,2% de moins qu'au cours des douze mois précédents. A noter que ce volume correspond aux ventes effectuées sur le marché diffus. Il n'intègre donc pas les ventes en bloc de logements neufs. Ces dernières restent extrêmement dynamiques (+25,6% sur un an, soit environ 8 500 logements supplémentaires) et constituent le seul indicateur du marché neuf correctement orienté.

Sur le marché diffus, les mises en vente, elles, reculent de 20,6% et n'atteignent que 86 280 biens mis en marché sur un an.

Cette contraction très marquée de l'offre sur les douze derniers mois, entraîne logiquement une diminution de l'encours de logements disponibles. Celui-ci atteint 90 643 unités en mars 2021, en recul de 11,4% sur un an.

Pour ce qui est de la construction de logements neufs, la conjoncture nationale est également mal orientée. Alors que nous enregistrons 455 500 logements autorisés à la construction sur un an en mars 2020, ce même chiffre atteint 384 300 unités en mars 2021, soit une baisse de 15,6%.





Côté prix de vente, la valeur moyenne d'un appartement neuf dans l'hexagone s'établit à 4 373 €/m² en mars 2021, en hausse de 0,9% sur un an et de 1,3% sur trois mois. A la même date, une maison s'échange à 313 754 € en moyenne, une valeur progressant de 10,4% sur les douze derniers mois et de 5,9% sur les trois derniers.

Le marché francilien plus durement touché

Les ventes en région Île-de-France s'établissent à 5 985 unités au premier trimestre 2021 et porte quasi-exclusivement sur des logements collectifs (97%). Ce volume est en retrait de 4% par rapport à celui enregistré au premier trimestre 2020 et atteint un niveau bas, non enregistré depuis 2015.

Dans la région, les mises en vente dévissent également. Elles reculent de 13% par rapport au premier trimestre 2020. Ce sont ainsi 3 080 commercialisations qui auront été lancées sur les trois premiers mois de 2021 contre 3 550 sur la même période en 2020.

Inévitablement, l'offre de biens à la vente se rétracte également et s'établit à 16 041 unités en avril 2021. Un niveau inférieur de 26% à celui observé un an plus tôt et quasiment divisé par deux par rapport à fin 2017. Il s'agit du niveau le plus bas depuis la crise de 2008.

Ce manque d'offre, pousse les prix de vente à la hausse. Au premier trimestre 2021, le prix moyen d'un appartement neuf dans la région (hors Paris) s'établit à 5 310 €/m², en hausse de 2,1% sur un an. Ce même prix en zone centrale est de 5 850 €/m², en retrait de 1,8% sur un an. Le prix moyen en Grande Couronne progresse, lui, de 3,6% sur un an et se stabilise à 4 500 €/m² au premier trimestre 2021.

Après Paris, ce sont toujours les Hauts-de-Seine qui affichent le prix moyen au m² le plus élevé. Celui-ci ressort à 7 940 €/m² en ce début d'année 2021.

A Paris, un marché du neuf quasi inexistant

Sur les trois premiers mois de 2021, seulement 21 ventes ont été conclues dans la Capitale et 16 logements mis en vente. Le marché du neuf parisien est plus que jamais confidentiel.

En conclusion

La crise sanitaire, doublée du report du second tour des élections municipales, a lourdement impacté le marché immobilier neuf l'année dernière. En ce début d'année 2021, le secteur peine à se relever. Bien que les ventes et les mises en vente, au niveau national, reprennent des couleurs, le volume de vente sur douze mois décroche

de plus de 15% et atteint un niveau bas non vu depuis début 2016. Ce volume annuel frôle même sa moyenne des vingt dernières années (105 000 contre 102 000 unités). La construction de biens neufs chute également. Sur douze mois, moins de 400 000 logements ont été autorisés, un chiffre bas non atteint depuis 2015 et inférieur de 70 000 unités environ au niveau enregistré avant la crise sanitaire. Le premier trimestre 2021 n'aura donc pas permis à l'offre disponible de biens neufs de se régénérer. Cette dernière reste depuis le troisième trimestre 2020 inférieure à 100 000 unités et n'assure pas une année entière de commercialisation. Du fait de cette tension sur l'offre, les prix, eux, restent bien orientés (+0,9% sur un an).

Pour faire face à la pénurie de logements neufs, les professionnels du secteur appellent depuis plusieurs trimestres à faciliter l'acte de construire. Leur message semble avoir été entendu par les pouvoirs publics. Tout récemment, le premier ministre a en effet fait une série d'annonces dans l'objectif de relancer la construction. Parmi celles-ci, le doublement du « fonds friche » et la mise en place d'une commission ayant pour mission d'identifier les freins à la délivrance de permis de construire et de proposer des solutions pour y remédier. Les éventuelles dispositions qui pourraient en découler pourraient être intégrées au projet de loi de finances de 2022.



IKORY

RÉINVESTIR LE RÉSIDENTIEL

Sources

Baromètre Meilleurs Agents, BNP, CAPEM, CBRE Market View, CGEDD, DRIEA, ECLN, IKORY, IMMOSTAT Résidentiel, INSEE, Notaires de France, Notaires Paris - IDF, Observatoire Crédit Logement - CSA, Observatoire de la FPI, SOeS, Stat Info.

Contacts

Thomas Vallin – Tél. 01 85 73 73 02

e-mail. t.vallin@ikory.com

Guillaume Atten – Tél. 01 85 73 73 00

e-mail. g.atten@ikory.com

Emmanuel Cordié – Tél. 01 85 73 73 05

e-mail. e.cordie@ikory.com

