

Communiqué de presse

30 avril 2024

Immobilier résidentiel : baisse marquée des volumes

Knight Frank dresse le bilan du marché français de l'investissement en immobilier résidentiel en 2023 et dessine quelques perspectives pour 2024

Chute des ventes, dans le neuf comme l'ancien

Alors que le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel s'amorçait en 2022, il s'est confirmé en 2023. Les ventes de logements anciens en France ont par exemple chuté de 22 % en un an (869 000 ventes au total après 1,12 million en 2022), tandis que les prix se sont repliés de 7 % par rapport à fin 2022. Quant au marché du neuf, il subit la même dynamique et n'enregistre par exemple que 14 400 réservations (tous types confondus) en Île-de-France sur l'ensemble de l'année 2023, soit une baisse de 30 % des ventes par rapport à 2022 et de - 4 % en un an pour les prix. Le marché résidentiel continue d'être durement impacté par les conditions de financement, restées défavorables tout au long de l'année (hausse des taux d'emprunt, difficultés d'obtention des crédits, etc. Après un pic à 4,22 % en décembre 2023, les taux moyens des crédits ont reflué en janvier 2024 (4,13 %) et continuent de s'orienter à la baisse depuis (3,90 % en mars 2024 après 3,04 % en mars 2023). Ils resteront toutefois éloignés des niveaux bas observés en 2021, proches de 1 %. Ce reflux, qui devra se confirmer sur la durée, ainsi que la baisse des prix des biens et l'amélioration des marges des établissements bancaires ont permis un frémissement du marché au 1^{er} trimestre 2024.

Quant aux perspectives concernant la production neuve, elles continuent de se détériorer. Le nombre de permis obtenus s'effondre de 23 % en France en 2023 et dans une même proportion en région francilienne. De la même manière, les mises en chantier reculent très nettement (- 23 % en un an en Île-de-France et - 24 % en France). La hausse des coûts de construction, le durcissement du contexte réglementaire (ZAN, RE2020, etc.) ainsi que les récurrentes difficultés du secteur (raréfaction et prix du foncier, etc.) pénalisent une relance durable de la production. De récentes annonces du gouvernement pourraient toutefois apporter un certain souffle à la filière : « 22 territoires engagés » ont par exemple été désignés en France pour produire 30 000 nouveaux logements d'ici 2027 (dont 25 % de sociaux), tandis que le nouveau ministre du Logement entend créer « un choc de l'offre » et proposer de nouvelles mesures pour faire face à la crise.

La diminution des volumes investis en 2023 ne devrait pas connaître de rebond marqué en 2024.

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

Notons toutefois le partenariat stratégique signé début 2024 entre Bouygues Immobilier et CDC Habitat, concernant la commande de 4 400 logements en VEFA, qui permet aux volumes investis en immobilier résidentiel français d'atteindre 1,4 milliard d'euros au 1^{er} trimestre.

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr

www.immobilier.knightfrank.fr