

France Résidentiel, mars 2018

2017, une année record

▲ Ventes dans l'ancien + 15%

▲ Prix dans l'ancien + 4%

▲ Mises en chantier + 16%

▲ Ventes dans le neuf + 5%

▲ Taux d'emprunt + 1,53%

Évolution annuelle, derniers chiffres disponibles fin 2017

SOMMAIRE

- Montant record de crédit nouveaux à l'habitat dans un contexte de taux très bas (p. 1)
- Le neuf : des volumes de ventes / réservations soutenus permettant une hausse des mises en chantier (p. 2)
- L'ancien : dynamisme du marché, remontée confirmée des prix avec des niveaux records dans Paris (p. 3)
- Perspectives pour 2018 : vers un léger ralentissement ? (p. 3)
- Investissement en bloc : le marché du logement s'affirme comme une classe d'actif à part entière (p. 4)

CE QU'IL FAUT RETENIR

INDICATEURS FINANCIERS

Taux d'emprunt moyen du secteur concurrentiel : 1,53 % en moyenne en décembre 2017

MARCHÉ DU NEUF

Mises en chantier (tous logements confondus) : 419 800 en 2017

Ventes et réservations (filère promoteur) : 49 150 au 4^{ème} trimestre 2017 (+ 5 % sur 1 an)

Ventes de maisons individuelles en secteur diffus en 2017 (estimations) : 135 000, + 1 % en un an

MARCHÉ DE L'ANCIEN

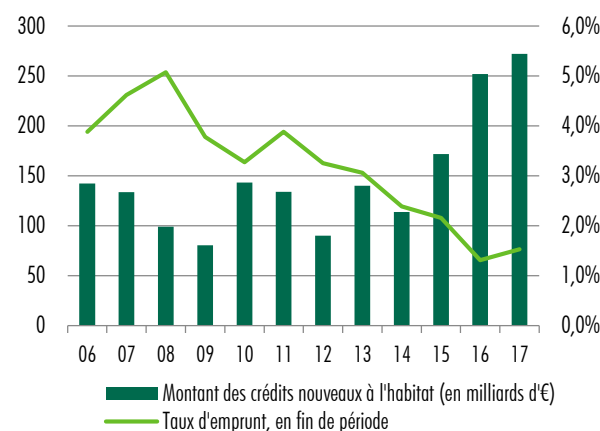
Nombre de mutations (France entière) : 958 000 sur 1 an à fin octobre 2017 (+ 16 % sur 1 an)

Évolution annuelle des prix (France Métropolitaine) : + 4,8 % pour les appartements, + 2,8 % pour les maisons individuelles au 3^{ème} trimestre 2017

MARCHÉ LOCATIF

Évolution des loyers de marché (France entière) : - 1,5 % sur 1 an en novembre 2017

Visuel 1 : Production de crédits nouveaux à l'habitat et évolution des taux d'emprunt moyens (ensemble du marché)



Sources : Banque de France et Observatoire du Financement des marchés Résidentiels - Crédit Logement / CSA, 4T 2017

LA VENTE AUX PARTICULIERS

DES TAUX TRÈS ATTRACTIFS QUI FAVORISENT LA DEMANDE DE CRÉDITS À L'HABITAT

En 2017, la production de crédits nouveaux à l'habitat s'établit à 272 milliards d'euros (252 milliards d'euros en 2016), ce qui représente un nouveau montant record. Même si le montant des opérations de renégociation et rachat de crédit, qui majorent la production de nouveaux crédits sans impacter l'évolution des encours, est resté élevé en 2017, sa part dans le total des crédits a nettement baissé, passant de 62 % au début 2017 à 16 % en fin d'année. Après avoir atteint un niveau historiquement bas fin 2016, les taux d'intérêt d'emprunt (hors assurances) ont légèrement augmenté, pour se situer à 1,53 % pour l'ensemble du marché d'après l'Observatoire Crédit Logement / CSA en décembre 2017. Les conditions de crédit actuelles demeurent attractives alors que la hausse des taux d'emprunt est limitée. La durée des prêts accordés s'est encore rallongée, la part des prêts d'une durée supérieure à 25 ans étant passé à 26,8 % en 2017 (21,2 % en 2016)

LE NEUF

EXCELLENT DYNAMISME DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Les mises en chantier ont bondi en 2017, confirmant le dynamisme du secteur du logement : 418 900 logements ont été commencés en 2017, soit une hausse annuelle de + 16 % et son plus haut niveau depuis 2011. Les permis de construire ont quant à eux, affiché une hausse annuelle de + 8,2 %, atteignant 497 000 logements autorisés dans l'année. La bonne dynamique des ventes et réservations dans la filière promoteur et le redressement observé dans le secteur de la maison individuelle ont permis de soutenir l'activité dans la construction. Cependant, d'après les dernières enquêtes menées auprès des promoteurs immobiliers en octobre 2017 et en janvier 2018, les soldes d'opinion sur les perspectives de mises en chantier laissent présager une progression du secteur de la construction moins marquante en 2018.

FILIERE PROMOTEUR : UNE ACTIVITE ENCORE DYNAMIQUE

Les ventes et réservations de logements auprès des promoteurs (sur les programmes d'au moins 5 logements) restent en hausse en 2017 (130 000) à + 2,1 %, après une excellente année 2016 (127 000).

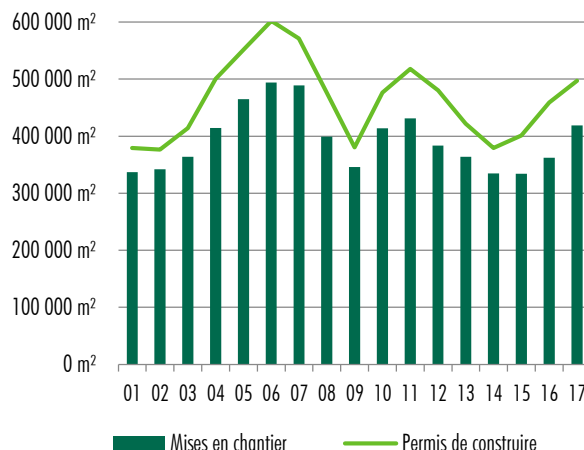
Le niveau de l'encours de logements proposés à la vente s'affichent à 112 000 unités (dont 105 000 appartements) à la fin 2017, un niveau équivalent à celui d'il y a un an, avec des stocks physiques toujours maîtrisés : seulement 6,5 % des encours d'appartements sont achevés.

D'après la dernière enquête de conjoncture dans la promotion immobilière de janvier 2018, les promoteurs sont moins nombreux que le trimestre dernier, à juger que la demande de logements neufs est forte.

LE MARCHÉ DES MAISONS INDIVIDUELLES COMMENCE À S'ESSOUFLER

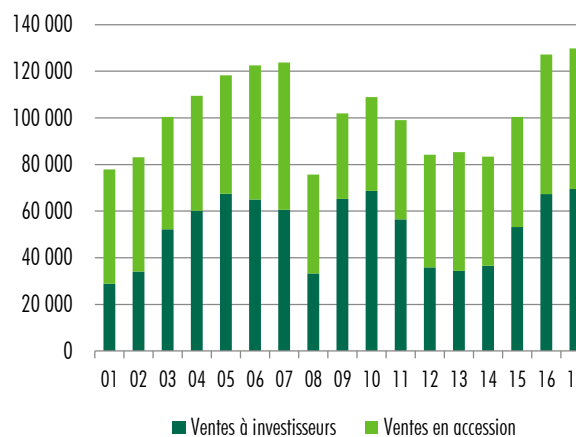
Selon l'indicateur Markémétron publié par l'Union des Maisons Françaises, les ventes brutes des constructeurs ont atteint 135 000 unités en 2017, une progression de seulement + 1 % par rapport à 2016.

Visuel 2 : Mises en chantier et permis de construire en France



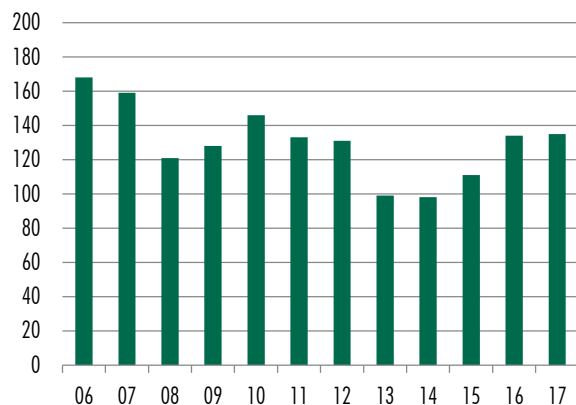
Source : CGDD: SOeS/Sit@del2, février 2018

Visuel 3 : Volumes de ventes de logements neufs en France



filiale promoteur, programme d'au moins 5 logements
Source : CGDD (SOeS, ECLN) et FPI, 4T 2017

Visuel 4 : Nombre de ventes de maisons neuves en France



en milliers
Source : Marketmètron décembre 2017, Caron Marekting LCA-FFB

L'ANCIEN

NOMBRE DE VENTES RECORD

En 2017, le nombre de ventes poursuit son excellente dynamique : 968 000 biens ont été vendus au cours des 12 derniers mois, atteignant un nouveau record historique. Les ménages profitent de taux d'emprunt toujours aussi attractifs malgré une très légère remontée, le coût moyen d'acquisition étant inférieur de - 15 % à - 20 % par rapport à 2011 - 2012.

LES PRIX CONTINUENT D'AUGMENTER

Le niveau soutenu du volume des ventes a permis aux vendeurs de maintenir leurs prix de présentation et limiter les négociations. Au 4^{ème} trimestre 2017, l'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires de France a augmenté de + 1,0 % par rapport au trimestre précédent et de + 4,0 % sur un an.

La hausse des prix sur un an a été plus prononcée en Ile-de-France (+ 5,1 %) et notamment à Paris (+ 8,6 %) où le prix moyen a atteint un record à 9 040 €/m² avec des perspectives de hausse jusqu'à près de 9 300 €/m² pour le mois d'avril 2018.

En régions, les prix ont augmenté de + 3,5 % sur 1 an au 4^{ème} trimestre 2017 : + 4,2 % pour les appartements et + 3,1 % pour les maisons.

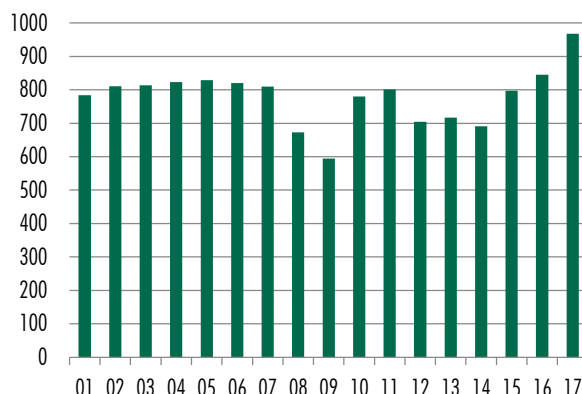
PERSPECTIVES 2018 : VERS UN ATTERRISSAGE EN DOUCEUR ?

2017 aura été une année record : le niveau encore très avantageux des taux d'emprunt pour les acquéreurs et un climat de confiance des ménages mieux orienté depuis quelques trimestres dans un contexte économique porteur, ont soutenu le marché de l'ancien.

La hausse des prix devrait s'opérer au cours des prochains trimestres. En outre, la légère remontée des taux d'emprunt entamée en début 2017 devrait se poursuivre au cours de l'année, dans le sillage de l'évolution à la hausse des taux OAT - 10 ans. La hausse des taux d'emprunt et des prix devraient réduire quelque peu le pouvoir d'achat des ménages, rendant les acheteurs plus attentistes.

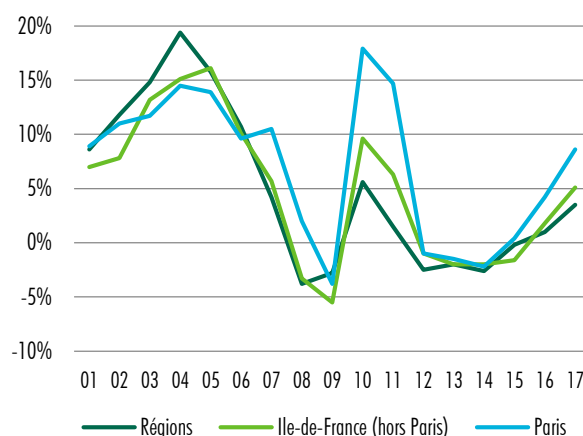
Sur le marché du neuf, la reconduction des dispositifs Pinel et PTZ pour encore 4 ans devraient continuer à soutenir respectivement la demande des investisseurs et celles des primo-accédants. Un recentrage des zones d'application des dispositifs Pinel et PTZ devrait néanmoins entraîner une légère diminution des ventes dans le neuf en 2018.

Visuel 5 : Nombre de ventes de logements anciens en France (en milliers)



Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, février 2018

Visuel 6 : Variation annuelle de l'indice des prix des logements anciens (en fin de période)



Source : INSEE et Notaires de France, 3T 2017

LE MARCHÉ LOCATIF : L'ENVIRONNEMENT SE DÉGRADE

Selon Clameur, le marché locatif privé rentre en récession : il a reculé rapidement depuis le début de l'année 2017. La mobilité résidentielle des locataires s'est établie à 28,4 % en novembre 2017, sous sa moyenne de longue période. Sur un an, les loyers ont ainsi reculé de 1,2 %. Il s'agit de la deuxième fois depuis 1998 que les loyers affichent une telle baisse.

Source : Clameur, novembre 2017

INVESTISSEMENT – L’ATTRACTIVITÉ POUR LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL SE CONFIRME

La tendance se confirme : le marché du logement s’affirme comme une classe d’actif à part entière. En 2017, les estimations des montants investis sur le marché de la vente d’immeubles anciens en bloc atteignent plus de 2 milliards d’€.

A l’instar d’autres pays européens tel que le Royaume-Uni où le secteur locatif privé (*PRS - Private Rented Sector*) continue de se développer, les investisseurs institutionnels confirment leur retour sur le marché résidentiel locatif. Le resserrement des taux avec ceux observés pour le tertiaire, place le logement dans les stratégies d’acquisition de plus en plus d’investisseurs cherchant à diversifier leur portefeuille.

En France, cette tendance devrait se poursuivre à moyen et long terme, portée notamment par la avancement des travaux du Grand Paris Express et le développement des métropoles régionales françaises.

Visuel 7 : Taux de rendement *prime par type de produits**

	Décembre 2017
Résidentiel Paris	2,50 % - 3,00 %
Résidentiel 1 ^{ère} Couronne	3,00 % - 3,75 %
Résidentiel Régions	3,90 % - 4,50 %
Bureaux Paris Centre Ouest	3,00 % - 4,25 %
Bureaux La Défense	4,00 % - 5,65 %
Bureaux Croissant Ouest	3,25 % - 6,75 %
Bureaux Régions	4,00 % - 7,35 %
Logistique classe A France	4,75 % - 6,25 %
Locaux d’activités France	6,00 % - 9,00 %
Parcs d’activités France	5,75 % - 9,00 %
Boutiques France emplacements n°1	2,85 % - 5,75 %
Centres commerciaux France	3,25 % - 6,25 %
Parcs d’activités commerciales France	4,25 % - 9,00 %

* Actifs de qualité, loués aux conditions de marché
Grille établie en partie à dire d’experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu’il n’existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie

Source : CBRE Research, 4T 2017

CONTACTS
Études et Recherche
Sabine ECHALIER
Director

Tel.: 33 (0) 1 53 64 36 35

sabine.echalier@cbre.fr

Résidentiel
Sébastien Lorrain
Senior Director - MRICS

Tel.: 33 (0) 1 53 64 34 22

sebastien.lorrain@cbre.fr

EMEA Residential Research
Jennet Siebrits
Senior Director

Tel.: 44 (0) 20 7182 2066

jennet.siebrits@cbre.com

Maria Silvia BARROS
Chargée d’études

Tel.: 33 (0) 1 53 64 33 69

ms.barros@cbre.fr

+ SUIVEZ-NOUS


Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d’études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway.

Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : www.cbre.fr/fr_fr/etudes

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE.

Toute reproduction est interdite sans l’autorisation de l’auteur.

CBRE Business Services - Groupement d’Intérêt Économique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris