

# Communiqué de presse

21 novembre 2023

## Résidentiel : une activité en forte chute, mais des intentions d'investissement élevées pour les 5 ans à venir

*Knight Frank dresse le bilan du marché de l'investissement en immobilier résidentiel à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2023 et livre les résultats d'une enquête consacrée aux intentions d'investissement en Europe*

### Lourde chute des volumes investis en Europe

Avec 22 milliards d'euros investis lors des neuf premiers mois de 2023 – dont 5,6 milliards au 3<sup>e</sup> trimestre – le marché résidentiel européen accuse une forte baisse de près de 60 % en un an. La hausse des coûts de financement, l'allongement des durées de négociation, mais aussi la correction des prix métriques ou le manque d'offres dans certains pays ont limité l'importance des volumes investis. Malgré cela, la part des actifs résidentiels reste stable d'une année sur l'autre. « *Le résidentiel représente 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 % si l'on compare au milieu des années 2010* » indique Antoine Grignon, directeur du département Investissement chez Knight Frank France. 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. 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 %).

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

### Près de deux milliards d'euros investis en France

La chute constatée à l'échelle européenne est de même ampleur que celle observée en France. « *Les volumes investis sur le marché résidentiel français lors des neuf premiers mois de 2023 totalisent près d'1,9 milliard d'euros, soit une chute de 59 % en un an* » détaille Antoine Grignon. Moins marquée, la baisse du nombre total de transactions est tout de même importante. 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 par GREYSTAR d'une résidence étudiante 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.

### Le coliving à contre-courant

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, principalement liée à la chute des sommes engagées sur le marché des résidences seniors (120 millions d'euros). « *Le résidentiel géré n'en reste pas moins*

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

**knightfrank.fr**

Your partners in property

*très 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, à une offre structurellement limitée et à de nouveaux modes d'habitat. A cet égard, 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 voit ses volumes multipliés par trois en un an »* souligne Antoine Grignon. Ce type d'actifs est en plein développement, ce qui explique la part élevée du neuf dans les sommes engagées sur le segment du résidentiel géré. Plusieurs opérations de coliving, mais aussi de résidences intergénérationnelles ou de résidences étudiantes sont ainsi développées en lieu et place d'anciens immeubles de bureaux, à l'image du projet acquis par GREYSTAR à Puteaux. Plus généralement, l'activité constatée sur le marché des ventes en bloc, tous types de logements confondus, s'est majoritairement concentrée sur 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 en effet conservé un rôle important lors des neuf premiers mois de 2023 (58 %), confirmant l'appétit des investisseurs pour les biens répondant aux dernières normes environnementales et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Sur l'ensemble du marché résidentiel hexagonal (actifs gérés et « classiques »), les sommes investies le sont dans leur écrasante majorité par des investisseurs français, ces derniers concentrant 87 % des capitaux engagés en 2023 à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre. Les acteurs traditionnels ciblant les logements intermédiaires demeurent très présents. Certains d'entre eux se sont aussi distingués sur le segment de l'immobilier géré, à l'exemple du partenariat noué entre IN'LI et URBAN CAMPUS pour développer des résidences de coliving. La demande est également soutenue par l'expansion d'acteurs spécialisés tels que KLEY (THE BOOST SOCIETY) ou UXCO. Côté investisseurs étrangers, et comme de coutume, Britanniques et Nord-Américains ont été les plus actifs. En Île-de-France, GREYSTAR a par exemple acquis une résidence étudiante à Ivry-sur-Seine tandis qu'ARES MANAGEMENT s'est emparé d'un espace de coliving à Saint-Ouen. 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 classiques à Bordeaux.

### **Près de 80 % des investisseurs souhaitent accroître leur exposition au résidentiel en Europe**

En France, le ralentissement constaté en 2023 devrait se prolonger ces prochains mois en raison de l'attente des investisseurs et du manque persistant de visibilité sur l'évolution des taux d'intérêt. Néanmoins, l'appétit pour le résidentiel demeure très important et il ne fait guère de doute que les volumes repartiront à la hausse lorsque le contexte financier se sera normalisé. Les perspectives sont également positives à l'échelle européenne, comme l'indiquent les résultats d'une enquête menée par Knight Frank auprès de 51 investisseurs gérant un total de 67 milliards d'euros d'actifs résidentiels en Europe. « 78 % des investisseurs interrogés par Knight Frank annoncent 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 » indique Antoine Grignon. Cet engouement s'explique par les perspectives positives du secteur du logement. Ainsi, le ralentissement de la production accentue le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et met le marché locatif sous pression. Par ailleurs, les changements démographiques et de modes de vie restent particulièrement favorables au résidentiel géré (hausse du nombre d'étudiants, vieillissement de la population, besoins en logements des jeunes actifs, etc.). Le logement collectif et les résidences étudiantes figurent du reste en tête des intentions d'investissement lors des cinq prochaines années, devant le coliving. Les résidences seniors semblent moins privilégiées, une tendance illustrée en France par des volumes investis significativement inférieurs en 2023 à ceux des autres actifs gérés.

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 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.

### **Plusieurs freins à l'investissement résidentiel**

La volonté d'investir sur le segment de l'immobilier résidentiel se heurte néanmoins à plusieurs freins. Le premier d'entre eux est la hausse du coût de la dette, identifié par 61 % des investisseurs interrogés par Knight Frank. Cité par 47 % des répondants, le risque réglementaire est une autre de leurs préoccupations. Ceci concerne notamment les dispositifs d'encadrement des loyers, 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 considérée comme une barrière à l'investissement. L'offre neuve est particulièrement limitée, la

pénurie ayant été accentuée ces dernières années par les difficultés d'approvisionnement et la forte hausse des coûts de construction. Parmi les autres freins, les investisseurs citent le manque d'opérateurs de confiance, dans le secteur des résidences seniors notamment, la hausse des coûts d'exploitation ou encore la faculté des locataires à payer des loyers élevés, dans le domaine du logement étudiant en particulier.

Malgré ces différents freins, l'immobilier résidentiel conservera une place centrale dans les stratégies d'investissement en Europe. 54 % des investisseurs interrogés indiquent ainsi que le contexte géopolitique et économique actuel rend ce segment de marché encore plus attractif. « *Alors que seuls 25 % des répondants indiquent investir à l'heure actuelle sur les différents types de biens résidentiels, classiques et gérés, cette part pourrait s'élever à 49 % d'ici 2028. Une telle hausse est logique. Le contexte actuel incite les investisseurs internationaux à poursuivre la diversification de leur patrimoine en privilégiant des actifs moins exposés aux chocs économiques, ce qui est justement l'un des grands atouts de l'immobilier résidentiel* » conclut Antoine Grignon.

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 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 16 000 collaborateurs intervenant depuis 384 bureaux dans 51 pays. Sa branche française, créée il y a 50 ans cette année intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec ses 90 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), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location commerces) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

[www.knightfrank.fr](http://www.knightfrank.fr)  
[www.immobilier.knightfrank.fr](http://www.immobilier.knightfrank.fr)