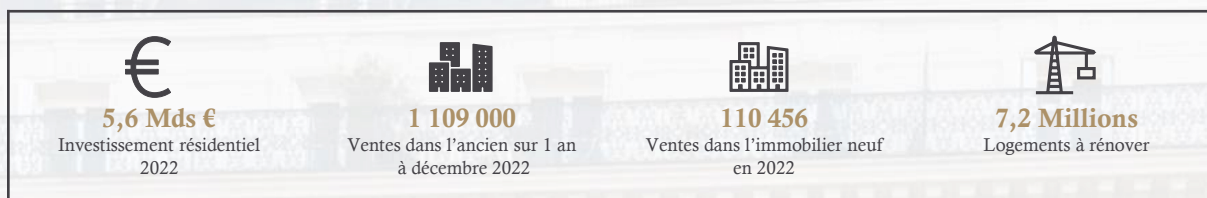


L'immobilier résidentiel – Bilan 2022



Indicateurs économiques



2,35 % - Taux moyen des crédits immobiliers particuliers en décembre 2022



5,9% - Evolution annuelle des prix à la consommation à fin décembre 2022



7,1 % - Taux de chômage en France à fin décembre 2022



82 – Indicateur de confiance des ménages en décembre 2022



Tendances 2023



2,82 % - valeur à fin février 2023



6,20 % - valeur à fin février 2023



7,54 % - prévision pour le 1^{er} trimestre 2023 (données OCDE)



82 - valeur à fin février 2023

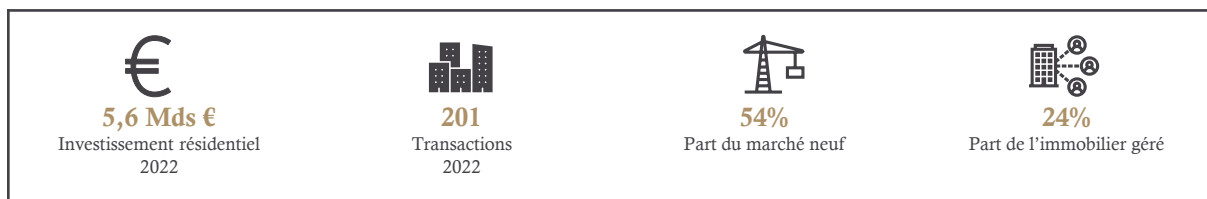
Le marché de l'investissement résidentiel en bloc connaît un atterrissage des volumes sur l'année 2022. Les attentes des vendeurs peinent à s'accorder avec les offres des investisseurs contraintes par des conditions de financement moins favorables. Pour autant, sur le dernier trimestre, le marché semble réagir au profit des acquéreurs et laisse transparaître un retour de la décote naturelle entre bloc et découpe. En parallèle l'immobilier géré agit comme un marché de report offrant des rendements plus attractifs. Le marché de l'investissement devrait donc redémarrer sur des bases assainies dans les prochains trimestres.

Le recul des volumes rencontré par le marché du bloc se ressent également au niveau de la vente au détail. L'inflation généralisée des prix et la hausse des taux d'intérêts ont impacté significativement la capacité d'emprunt des ménages limitant ainsi les acquisitions dans l'immobilier ancien comme dans le Neuf. Pour ce dernier, là encore, les prix attendus par les opérateurs, contraints par la hausse des coûts et délais de construction, ne se positionnent pas en adéquation avec les budgets des particuliers et tardent à s'ajuster.

Toutefois, les fondamentaux solides présentés par l'immobilier résidentiel demeurent toujours attractifs. En parallèle, les directives politiques pour la lutte contre le réchauffement climatique vont également participer à l'animation du marché des prochaines années. Entre recherche de performances environnementales et arbitrage des passoires énergétiques, l'activité du marché du Neuf comme de l'ancien, devrait rester dynamique, il reste à savoir à quel prix ?

Les équipes d'Ikory sont fières de vous transmettre leur expérience du marché résidentiel avec cette note de conjoncture.

Le marché de l'Investissement bloc



Atterrissage des volumes pour le bloc en 2022

Après une année record en 2021 avec plus de **7,3 Mds €** investis en résidentiel, l'activité du marché du bloc s'est assagie en 2022 pour se stabiliser à un volume de **5,6 Mds €** représentant une **baisse de 23%** par rapport à 2021. Ce volume demeure toutefois **supérieur de 9%** à la moyenne **quinquennale**. Ces performances sont marquées par la transaction entre **CDC Habitat** et **CNP** du portefeuille Lamartine pour une valeur d'environ **2,4 Mds €**.

En parallèle, l'immobilier tertiaire affiche une stabilité des volumes en raison des bonnes performances du commerce. En 2022, la part du résidentiel se positionne à **18%** du volume total des investissements (résidentiel + tertiaire) en France. Ces résultats confirment l'attentisme palpable des investisseurs en cette fin d'année 2022, qui en raison du décalage entre remontée des taux de financement et ajustement des prix, ont décidé de reporter ou de suspendre leurs investissements.

Le Neuf toujours prisé par les investisseurs

Le Neuf clôture l'année 2022 avec un volume dépassant les **3 Mds €** portant sa part à **54% du volume total**.

Cette tendance est en majorité soutenue par la mise en œuvre de la **loi Climat et Résilience** mais également par **l'intégration de critères ESG** chez une majorité d'investisseurs.

Cette fin d'année est toutefois marquée par un ralentissement des investissements dans le Neuf. En Ile-de-France, la Capem estime un repli des ventes en bloc de plus de **33% vs. 2021**.

Les promoteurs sont pris en étau entre **une hausse des coûts de construction** et une **pression sur les prix de sortie** déstabilisant la synergie entre vendeurs et acquéreurs. Un équilibrage de ces paramètres sera nécessaire en 2023 pour **relancer l'activité** de ce segment.

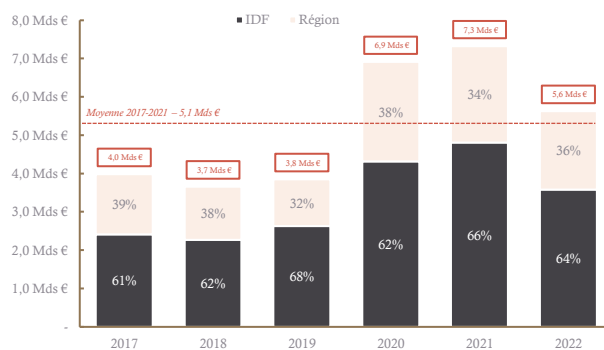
L'immobilier géré comme « valeur refuge » ?

L'immobilier géré clôture l'année avec un volume de plus de **1,3 Mds €** soit **24%** du volume total investi et une hausse de **27%** par rapport à 2021.

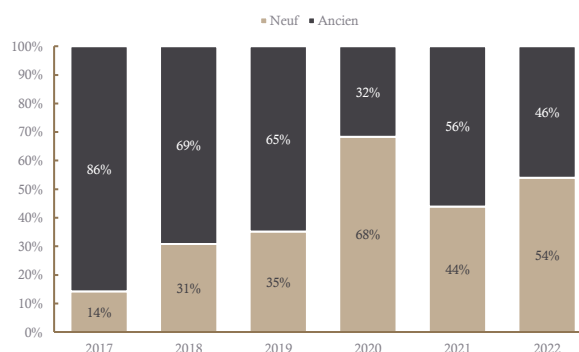
Les résidences séniors sont les grandes gagnantes de l'année 2022, représentant **44%** du volume du géré. Le coliving, dernier du classement semble souffrir d'une **pénurie d'opportunités** mais également d'un manque de maturité ne permettant pas de satisfaire l'ensemble des investisseurs.

Les **bonnes performances** de l'immobilier géré sont étroitement liées à la remontée des taux de financement. La **recherche de rendement** fait partie intégrante des débats qui ont pour effet d'encourager les investisseurs à se positionner sur des classes d'actifs alternatives offrant des **rendements plus attractifs**.

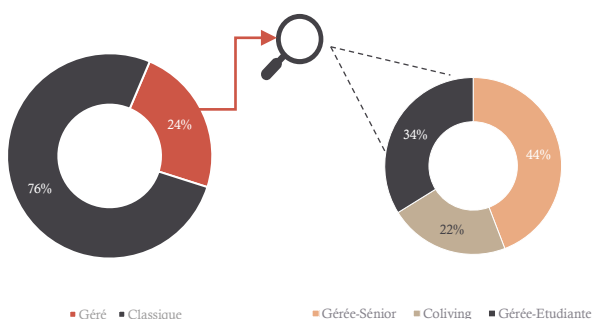
Volumes d'investissement bloc en Mds €



Répartition Ancien/Neuf



Ventilation Classique / Géré



En Conclusion

Malgré la résilience de l'immobilier résidentiel, les difficultés amenées par la crise économique ont eu un impact sur les volumes investis. Un décalage entre le durcissement des conditions de financement et l'ajustement des prix de vente s'est observé sur la fin d'année obligeant une majorité d'investisseurs soit à renégocier les prix d'acquisition soit à lever le stylo en attendant une réponse plus significative du marché.

A ces difficultés s'est ajoutée la hausse des coûts de construction pour les produits neufs, forçant les promoteurs à revoir leur copie. Certains sont contraints de réviser leurs marges à la baisse et de décaler ou abandonner les projets les moins rentables.

Sur le segment résidentiel, la volonté d'investir demeure toutefois conséquente. Une nouvelle entente entre vendeurs et acquéreurs permettrait de maintenir les volumes sur l'année 2023 et retrouver la dynamique des années passées.

Le marché immobilier de l'Ancien



1 109 000

Ventes annuelles
à décembre 2022



+3,5%

Prix appartements sur un an
à décembre 2022



+5,8%

Prix maisons sur un an
à décembre 2022



10 490 €/m²

Prix moyen Paris
à fin décembre 2022

Une année 2022 en demi teinte

Après un 1^{er} semestre actif présentant une stabilité du nombre de ventes par rapport à la même période l'année passée, l'année 2022 se clôture avec un total de **1 109 000 transactions** en retrait de **5,9%** par rapport à 2021. Ce ralentissement observé au second semestre est directement corrélé à la hausse des taux d'emprunts qui sont passés de **1,52%** en juin 2022 à **2,35% en décembre 2022**.

En dépit des aléas économiques, Paris conserve une attractivité forte avec une hausse des volumes de près de **10% sur l'année**. Cette trajectoire témoigne d'une demande toujours supérieure à l'offre dans la capitale qui, couplée à un léger ajustement des prix permettant de fluidifier les échanges entre acquéreurs et vendeurs, a engendré une croissance des volumes.

Côté prix, le mouvement engagé post-crise sanitaire se poursuit avec une hausse plus significative pour les maisons (+5,8%) que pour les appartements (+3,5%) reflétant un besoin d'espace et d'extérieurs plus important.

Tension sur les prix en Ile-de-France

L'Ile-de-France affiche une progression des prix des appartements de **+0,5%** sur l'année portée par la Grande Couronne (+3,9%) et la Petite Couronne (+1,1%). Le durcissement des conditions de financement fait toutefois pression sur les valeurs au dernier trimestre 2022 avec une baisse moyenne de **0,5%**. La Grande Couronne conserve sa résilience et se présente comme un marché de report des acquéreurs les plus modestes désirant d'avantage d'espace.

A Paris, l'érosion des prix enclenchée lors du premier semestre se poursuit sur la fin de l'année portant le prix moyen à **10 490 €/m²** soit une baisse annuelle de **1%**. Cette atténuation touche l'ensemble des arrondissements à l'exception de Paris Centre et des V, VI, VII, IX, XIII et XVI^{ème}.

Résilience des prix en Régions

Malgré une baisse significative du nombre de transactions annuelles en Régions (-6,7%), la courbe des prix semble toujours **pointer vers le haut** avec des évolutions régionales annuelles moyennes de **+5,8%** sur les appartements et de **+6,2%** sur les maisons. Pour les principales métropoles françaises ces hausses s'échelonnent de **+0,1% à Lille à +14,6% à Marseille**. Seul Lyon présente une baisse sur l'année de **2,1%** après avoir connu une hausse continue depuis **10 ans**.

Les difficultés économiques se font toutefois ressentir sur la fin d'année avec une progression moindre des prix au niveau national (+0,8% pour les appartements) et une certaine pression sur les valeurs de grandes métropoles telles que Nantes, Strasbourg, Montpellier ou encore Lille.

Volumes de ventes

	Bilan 2022	Evol. annuelle	Evol. Trim	VS. Moyenne 10 ans
Nombre de ventes (appartements & maisons)	1 109 000	-5,9%	-1,9%	24%
Ile-de-France	186 680	-1,3%	-1,0%	18%
Paris	41 300	10,0%	1,1%	22%
Régions	922 320	-6,7%	-2,1%	30%

Volumes constatés au 31/12/2022

Prix Maison / Appartement

	Prix	Evol. annuelle	Evol. Trimestrielle
Maisons			
France		5,8%	0,2%
Régions		6,2%	0,3%
Ile de France	368 500 €	3,3%	-0,3%
Petite Couronne	440 300 €	1,4%	-1,6%
Grande Couronne	338 800 €	4,2%	0,3%
Appartements			
France		3,5%	0,2%
Régions		5,8%	0,8%
Ile de France	6 750 €/m ²	0,5%	-0,5%
Paris	10 490 €/m ²	-1,0%	-0,7%
Petite Couronne	5 460 €/m ²	1,1%	-0,7%
Grande Couronne	3 470 €/m ²	3,9%	0,3%

Prix constatés au 31/12/2022

Focus sur les grandes métropoles françaises

	Maisons Prix €/m ²	Appartements Prix €/m ²	Evol. annuelle	Evol. Trimestrielle
Marseille	4 501	3 856	14,6%	2,6%
Lyon	6 873	5 264	-2,1%	-2,7%
Toulouse	4 342	3 724	3,2%	1,7%
Nice	5 805	5 015	7,5%	1,4%
Nantes	5 069	4 002	1,7%	-1,6%
Strasbourg	3 551	4 081	1,7%	-1,7%
Montpellier	4 203	3 598	6,9%	-0,5%
Bordeaux	5 934	4 647	0,3%	0,3%
Lille	3 228	3 554	0,1%	-1,4%

Prix constatés au 01/01/2022

En Conclusion

L'année 2022 se clôture avec un ralentissement de l'activité sur le marché lot par lot de l'ancien. Les difficultés économiques comprenant la hausse des taux d'emprunt ont fait pression sur les volumes de transactions mais ont eu, pour l'instant, un effet limité sur les prix. Paris fait figure d'exception avec des volumes records en 2022 s'expliquant par une demande continue d'acquéreurs disposant d'apports conséquents et dont le pouvoir d'achat demeure faiblement impacté par l'inflation.

Le nombre de transactions dans l'ancien pourrait toutefois retrouver une activité forte ces prochaines années en raison des nouvelles réglementations environnementales. En effet, en France, plus de 7,2 millions de logements sont notés F ou G. Les propriétaires les plus modestes, faute d'avoir les ressources nécessaires pour les mettre aux normes énergétiques, seront forcés de céder leurs biens. Reste à trouver une entente de prix entre acquéreurs et vendeurs.

Le marché immobilier du Neuf

 110 456 Ventes en 2022	 +4,8% Prix appt à fin 2022 vs. fin 2021	 4 904 €/m² Prix moyen appartement neuf France entière	 +2,4% Nbre de permis autorisés en 2022 vs. 2021
---	---	--	---

Erosion des volumes sur le marché du Neuf

L'activité du Neuf perd en vigueur sur cette année 2022. On constate un recul de près de **15%** du total des ventes vs. 2021 pour se positionner à environ **110 000** unités. Ces résultats restent toutefois en ligne avec la moyenne décennale.

Côté mises en vente, la tendance est sensiblement identique aux ventes sur cette année avec un retrait des volumes globaux de **6%**. Les ralentissements des activités de vente et de mise en vente ont mécaniquement engendré une croissance significative de l'offre commerciale (proche de **20%** sur 1 an) s'élevant à la fin 2022 à plus de **114 000 unités**.

Ces résultats sont directement liés à l'inflation généralisée des prix et à la hausse des taux d'intérêts limitant la capacité d'emprunt des ménages. Le Neuf est un secteur spécialement touché puisque pour une surface identique, les prix attendus sont sensiblement plus élevés que ceux de l'immobilier ancien.

Ralentissement de la production

Le nombre de permis de construire autorisés présente une hausse de **2,4%** sur l'année principalement portée par un premier semestre très actif.

La volonté de bâtir demeure ainsi soutenue sur cette année mais de nombreux projets tardent à se lancer en témoignent le nombre de mises en chantier, **en retrait de 3,3%** par rapport à 2021. Ces dernières ont été directement impactées par le ralentissement du nombre de ventes qui, couplé à une prudence des établissements financiers, ont **complexifié l'obtention des Garanties Financières d'Achèvement** nécessaires au démarrage des travaux.

Les métiers de la construction ont également dû faire face aux tensions géopolitiques qui ont engendré des **difficultés d'approvisionnement** en matériaux **allongeant ainsi les délais** et impactant à **la hausse les coûts de construction**.

Maintien des prix pour la fin d'année

Les difficultés rencontrées cette année semblent avoir un impact limité sur les prix en témoignent les hausses annuelles de **4,8%** en France, **4,9%** en Régions et **4,7%** en Ile-de-France.

Les valeurs de sortie des programmes demeurent une composante essentielle des bilans des opérateurs, **qui soumis à une hausse des coûts de construction**, sont contraints de **maintenir des niveaux de prix relativement élevés** pour dégager des **marges suffisantes**.

Toutefois, le **ralentissement du rythme de vente** constaté en fin d'année 2022 vient peser fortement dans la balance et dégrader la rentabilité des projets. Un **ajustement des prix** permettant de regagner la **confiance des ménages** et dynamiser les ventes sera nécessaire pour retrouver un équilibre lors de projets futurs.

Focus Construction / Commercialisation

	Nbre de logements	Evol. Annuelle	Moy. 2012 - 2021	2022 vs. moy 10 ans
Permis de Construire (autorisé)	481 500	2,4%	443 210	8,6%
Logement Ordinaire	432 800	1,3%	407 780	6,1%
Individuel	195 900	-8,0%	184 940	5,9%
Collectif	236 900	10,5%	222 840	6,3%
Résidences gérées	48 700	13,5%	35 430	37,5%
Mise en Chantier (commencées)	379 000	-3,3%	375 680	0,9%
Logement Ordinaire	344 300	-3,5%	346 890	-0,7%
Individuel	165 300	1,7%	159 330	3,7%
Collectif	179 000	-7,8%	187 560	-4,6%
Résidences gérées	34 700	-1,4%	28 760	20,7%
Total des Ventes (hors résidences)	110 456	-15,2%	109 077	1,3%
Logement Collectif	104 111	-14,7%	100 384	3,7%
Individuel groupé	6 345	-23,1%	8 693	-27,0%
Mise en Vente (hors résidences)	110 387	-6,0%	109 693	0,6%
Logement Collectif	102 859	-5,8%	100 231	2,6%
Individuel groupé	7 528	-7,8%	9 462	-20,4%
Offre Com. (hors résidences)	114 417	19,4%	102 107	12,1%
Logement Collectif	105 949	18,9%	93 167	13,7%
Individuel groupé	8 468	26,3%	8 940	-5,3%

Prix de vente en immobilier Neuf par typologie

	Prix	Evol. Annuelle	Evol. Trimestrielle
Maison			
France	346 869 €	2,2%	1,0%
Appartement			
France	4 904 €/m ²	4,8%	1,1%
Régions	4 607 €/m ²	4,9%	-1,3%
Ile de France	5 730 €/m ²	4,7%	4,0%
Petite Couronne	6 490 €/m ²	9,1%	5,9%
Grande Couronne	4 650 €/m ²	1,4%	-1,7%

Focus sur les grandes métropoles françaises

	Appartement		
	Prix €/m ²	Evol. Annuelle	Evol. Trimestrielle
Marseille	5 006 €/m ²	-2,0%	5,3%
Lyon	4 962 €/m ²	0,3%	-2,4%
Toulouse	4 568 €/m ²	10,5%	3,5%
Nice	5 854 €/m ²	2,2%	-9,6%
Nantes	5 063 €/m ²	7,5%	5,5%
Strasbourg	4 523 €/m ²	7,1%	3,7%
Montpellier	5 223 €/m ²	9,2%	1,5%
Bordeaux	4 620 €/m ²	9,1%	-1,0%
Lille	4 075 €/m ²	6,4%	-1,9%

Prix constatés au 31/12/2022

En Conclusion

Le marché de l'immobilier Neuf est marqué par plusieurs difficultés en fin d'année. La construction est en première ligne face aux événements géopolitiques et environnementaux avec notamment un allongement des délais de livraison, une augmentation des coûts des matériaux et l'obligation de répondre aux nouvelles normes environnementales (RE 2020) plus coûteuses. En parallèle, les Garanties Financières d'Achèvement nécessaires au démarrage des travaux peinent à être obtenues avec le ralentissement des ventes et la prudence des établissements financiers.

Néanmoins, l'échéance des nouvelles politiques environnementales couplée à un besoin d'extérieur toujours soutenu permettra sûrement de renforcer l'appétence des primo-accédants pour cette classe d'actif. Reste à savoir quel sera l'impact sur les prix ?

Logement : le chantier du siècle



Les ménages à pied d'œuvre

Le développement du logement est basé en France sur la capacité des ménages à investir soit pour habiter, soit pour mettre en location. Après des décennies de croissance, le modèle, confronté à la hausse des taux et au défi de la transformation énergétique, est en phase d'essoufflement. Le relais des investisseurs institutionnels, effectif dans les autres pays de l'Union, reste à écrire.

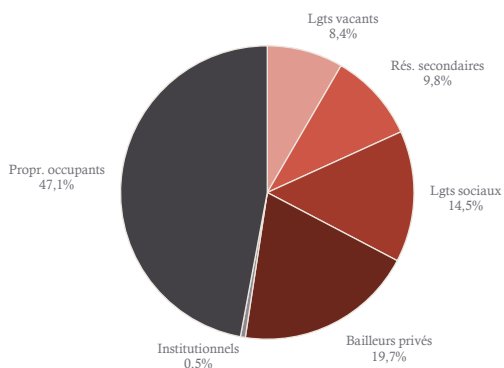
7 millions de logements créés en 20 ans

En 2022, la France comptait 30,7 millions de logements. Ce parc est réparti – pour les résidences principales – en trois ensembles : les logements occupés par leur propriétaire, pour **47%**, l'habitat social (**14,5%**) et le parc locatif libre (**20%**). Le reste comprend les résidences secondaires et les logements vacants. L'offre locative est plutôt concentrée sur les immeubles collectifs tandis que les maisons individuelles sont, en très large majorité, détenues par leurs occupants. Le parc évolue assez régulièrement, avec une croissance de **351 000 nouvelles habitations chaque année** en moyenne depuis le début du millénaire. Au total, **7 millions de logements ont été créés depuis l'an 2000** (+24%), un effort considérable soutenu par les ménages qui, soit en accession, soit au titre d'investisseurs privés, soit pour leur résidence secondaire, ont permis d'accroître le stock de presque **5,5 millions de logements**. Le marché résidentiel est donc porté, pour l'essentiel, par les particuliers : les bailleurs sociaux ont été de plus faibles contributeurs ; quant aux investisseurs institutionnels, ils ont poursuivi leur désengagement qu'ils avaient largement entamé après la crise de 1990. Propriétaires en 1985 de 4,5% du parc résidentiel français, ils n'en détiennent plus que 0,5% aujourd'hui et ce malgré la mise en œuvre du dispositif LLI qui a permis, depuis 2015, de créer 60.000 nouveaux logements locatifs intermédiaires.

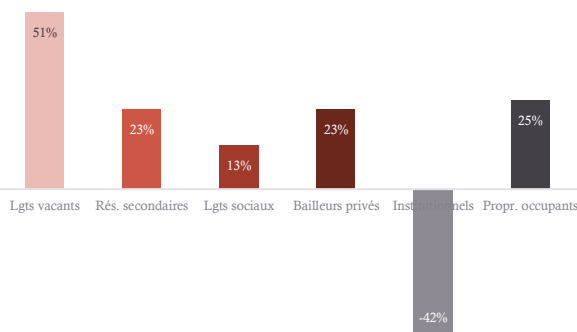
7,2 millions de logements à rénover

La loi Climat et Résilience menace d'obsolescence une part importante de l'offre résidentielle française. En considérant les habitations en classes F et G, qui seront à terme interdites de location et/ou réputées non-décentes, ce sont ainsi **7,2 millions de logements confrontés au défi de la rénovation environnementale, soit 19,5% du parc**. A rapprocher donc des 7 millions de logements créés depuis l'an 2000. Détenus en grande majorité par les ménages, la rénovation de ce parc est un enjeu national car menaçant d'annihiler l'effort d'équipement mené par le pays depuis 20 ans. Le résidentiel est donc au pied du mur et la capacité des ménages à assurer ce nouveau défi est clairement posé.

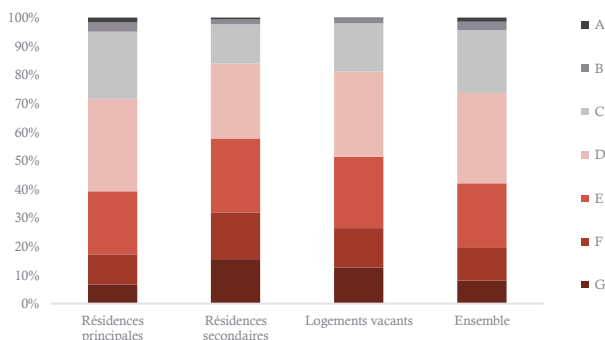
30,7 millions de logements en 2022



Croissance du parc depuis 2000



Performance énergétique du parc de logements



En Conclusion

Le logement français est aujourd'hui arrivé à un moment clé de son histoire. Explicitement ou implicitement, sa croissance a longtemps reposé sur la capacité des ménages à investir pour habiter ou louer. La remontée des taux, d'une part, et les exigences de la transformation environnementale, d'autre part, remettent le modèle en cause en dressant un mur difficile à surmonter pour les particuliers qui ne peuvent pas, seuls, assumer le défi de la modernisation du parc.

Alors que les autres pays d'Europe ont développé un modèle où les institutionnels ont conservé un rôle déterminant, la France doit engager une réflexion pour résoudre l'équation de la rénovation et du développement de son offre. La solution tient peut-être à l'ouverture du marché aux investisseurs professionnels, capables d'accompagner la mutation du parc en soutenant les particuliers propriétaires. Les modèles alternatifs des autres pays de l'Union sont à ce titre à étudier avec attention.

Présentation d'IKORY



Eric Fintz

Directeur Général adjoint
Opérations et développement



Stéphane Imowicz

Président Directeur Général



Emmanuel Cordié

Directeur Général adjoint
Finances et marketing

40 collaborateurs



IKORY CAPITAL MARKETS

- Accompagner et animer les projets d'arbitrage d'immeubles résidentiels ou de portefeuilles de lots diffus

1,2 Mds€

Transactions en bloc depuis 2016



IKORY PROPERTIES

- Définir et mettre en œuvre la commercialisation d'actifs par lot au fil de l'eau, en VEFA ou en application des accords collectifs de 2005.

317

Adresses commercialisées



IKORY ASSET MANAGEMENT

- Créer de la valeur en accompagnant les investisseurs dans leur stratégie d'investissement résidentiel et le pilotage de leur patrimoine.

423 m€

Actifs sous gestion



IKORY PROJECT SERVICES

- Conseiller et accompagner durablement les investisseurs et propriétaires dans leurs projets de développement, de valorisation et de restructuration de leur patrimoine immobilier.

200 000 m²

Projets en cours

Sources

Baromètre Meilleurs Agents, BNP, Capem, CBRE Market View, CGEDD, DRIEA, ECLN, IEIF, Ikory, Immostat Résidentiel, Insee, Notaires de France, Notaires de Paris – Île-de-France, Observatoire Crédit Logement – CSA, Observatoire de la FPI, PriceHubble, Soes, Stat Info.

Contacts

Stéphane Imowicz s.imowicz@ikory.com Simon Claude s.claude@ikory.com