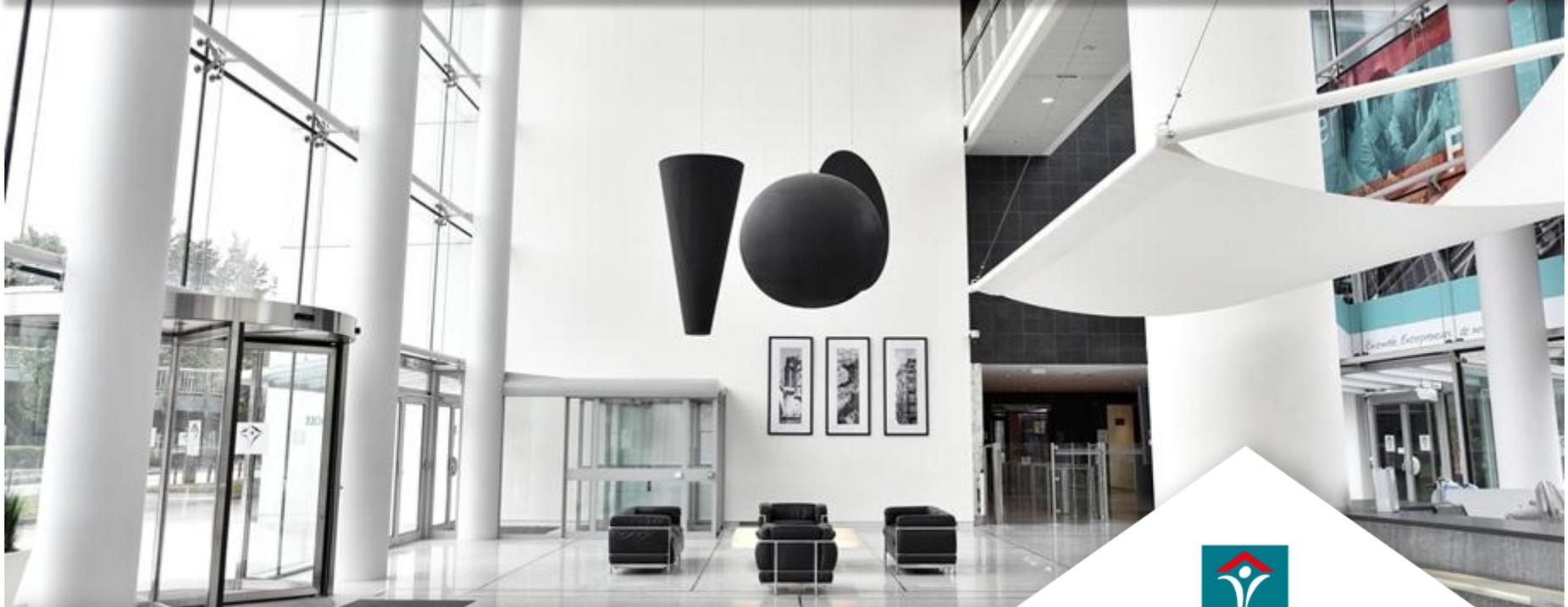


# Conférence de presse : les marchés immobiliers à mi-année

Bruno Deletré, Directeur Général du Crédit Foncier

8 juillet 2015



**CRÉDIT FONCIER**

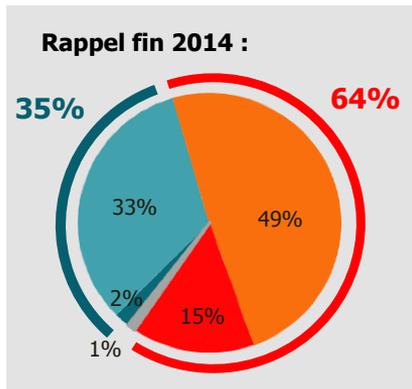
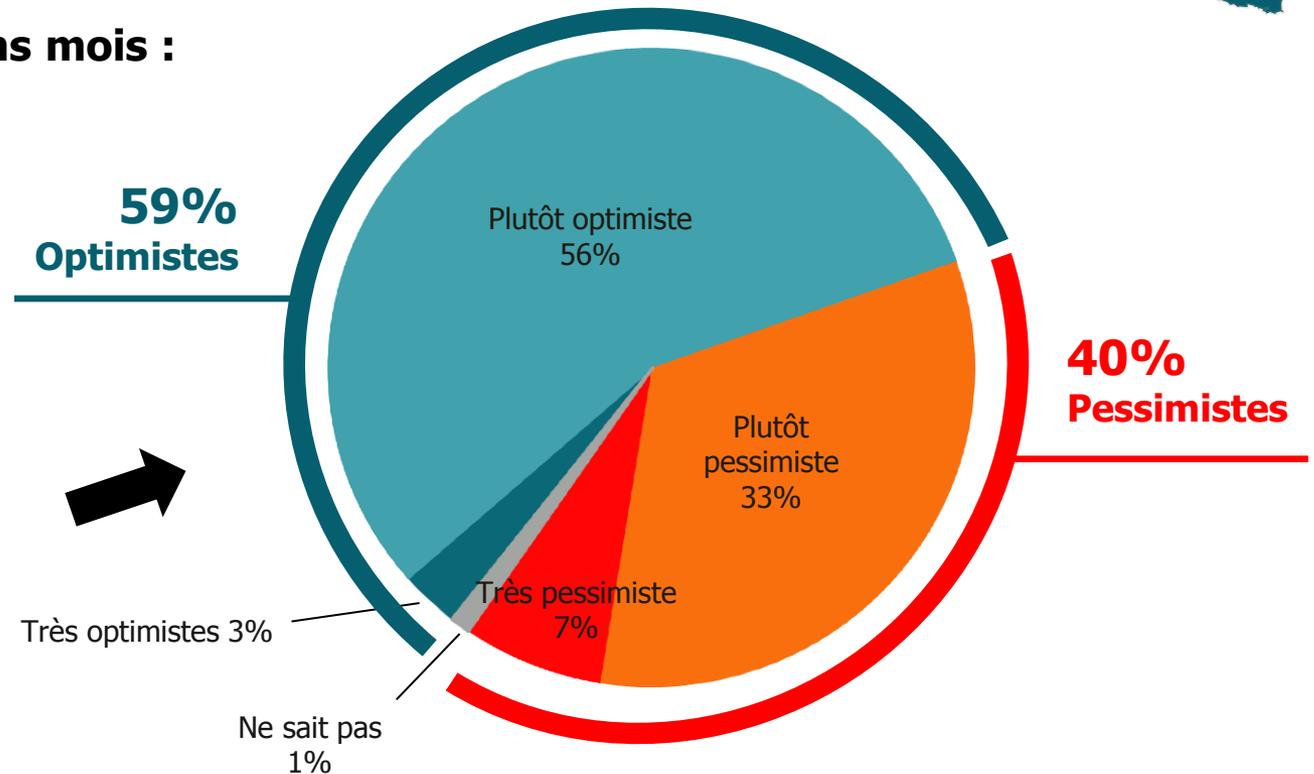
# Un environnement immobilier plus favorable qu'en 2014

# 59 % des professionnels de l'immobilier sont optimistes pour l'avenir du marché du logement (dont 56 % plutôt optimistes)

Selon le baromètre Crédit Foncier/CSA sur le moral des professionnels de l'immobilier \* :



Pour les 12 prochains mois :



\* Enquête administrée du lundi 23 mars au jeudi 2 avril 2015, par téléphone, auprès d'un échantillon de 400 professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, commercialisateurs, lotisseurs, promoteurs, constructeurs de maisons individuelles, gestionnaires de patrimoine), et publiée le 5 mai. Ce baromètre est réalisé tous les quatre mois.



# Les raisons d'optimisme et de pessimisme des professionnels de l'immobilier

Selon le baromètre Crédit Foncier/CSA sur le moral des professionnels de l'immobilier :



- Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt de crédit immobilier alimente l'optimisme des professionnels de l'immobilier lorsque le contexte économique est leur principale source d'inquiétude.



## OPTIMISTES

Base Optimistes (n = 240)

Evolution des taux d'intérêt des prêts immobiliers	①	87%
Evolution des prix de l'immobilier	②	58%
Dispositifs de soutien à l'achat immobilier	③	51%
Contexte économique de la France	④	25%
Autres		43%



## PESSIMISTES

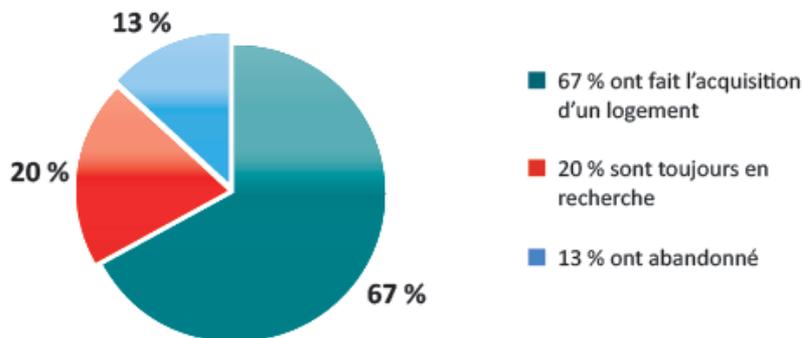
Base Pessimistes (n = 155)

92%	①	Contexte économique de la France
81%	②	Evolution du pouvoir d'achat des ménages
52%	③	Dispositifs de soutien à l'achat immobilier
46%	④	Evolution des prix de l'immobilier
66%		Autres

# Un parcours d'acquisition qui devient plus rapide

Le Crédit Foncier vient de réaliser (publication le 23/06) une enquête auprès de 4 000 Français pour mieux appréhender le parcours d'acquisition de la résidence principale :

- Les ménages ayant acquis une résidence principale en 2015 ont attendu en moyenne 4,4 mois avant de signer un compromis en 2015, contre 7 mois en 2014.
- Cette diminution importante du temps de recherche s'observe dans toutes les régions en France.
- Au terme d'un an de recherche, 67 % des personnes interrogées ont fait l'acquisition d'un logement (contre 53 % en 2014).



- Parmi ces acquéreurs, 42 % indiquent avoir réalisé cette année des concessions contre 61 % un an plus tôt.

# Un redémarrage en cours

# Marché du crédit

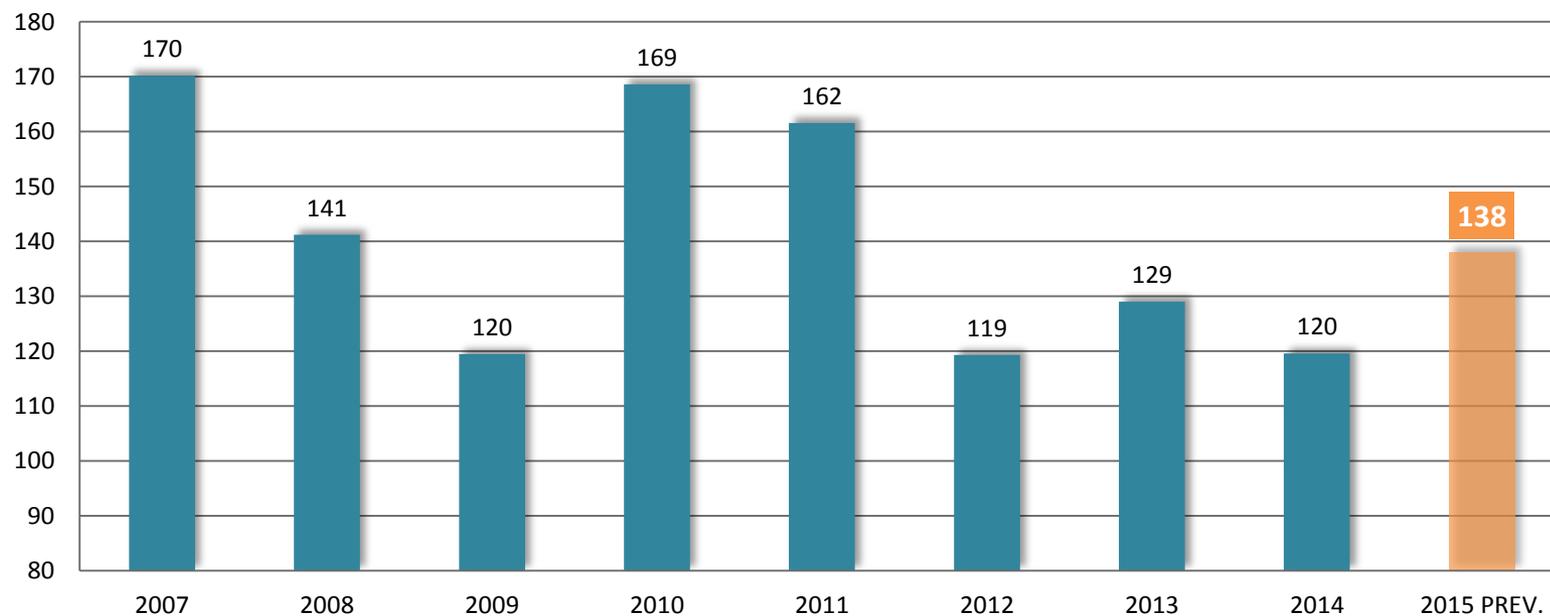
- Un marché du crédit en progression depuis le début de l'année.
- Des conditions d'accès au crédit toujours favorables.



# Le marché du crédit est dynamique depuis début 2015

- Production de crédits à l'habitat au 1<sup>er</sup> trimestre : 34,4 Md€ dont :
  - 72 % pour financer du logement ancien
  - 23 % pour financer du neuf
  - 5 % pour financer des travaux
- + 30 % au T1 2015 par rapport au T1 de 2014.

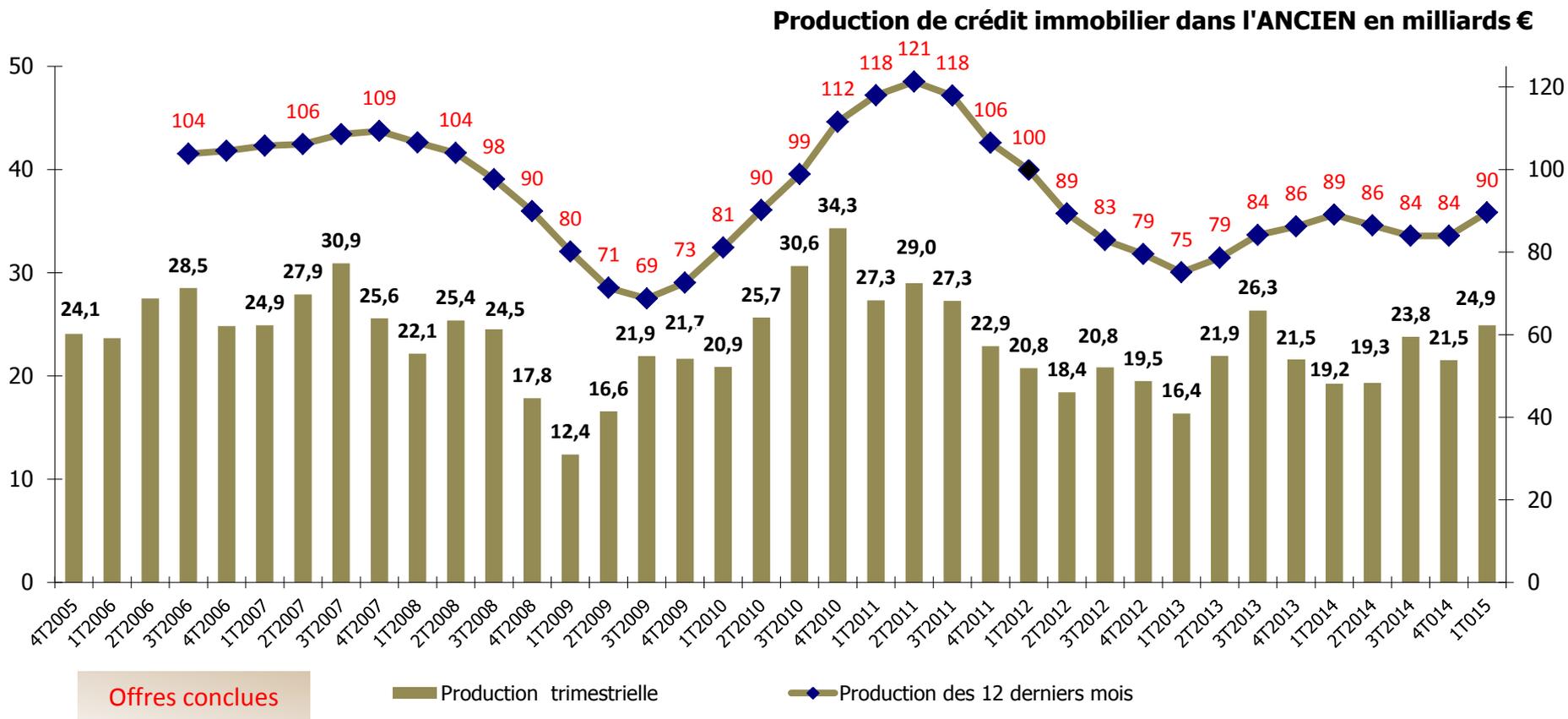
Volumes de crédits à l'habitat (Md€)



Prêts immobiliers (y compris prêts travaux), **hors rachats et renégociés** / Montant engagé.  
Sources : Observatoire de la Production de Crédit Immobilier, Crédit Foncier Immobilier

# La production de crédit dans l'ancien est en forte hausse au 1<sup>er</sup> trimestre 2015

- Le volume de production du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 s'élève à 24,9 Md€ contre 19,2 Md€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.
- Avec un montant de 89,6 Md€, le volume de production des 12 derniers mois est le plus élevé enregistré depuis juin 2012.

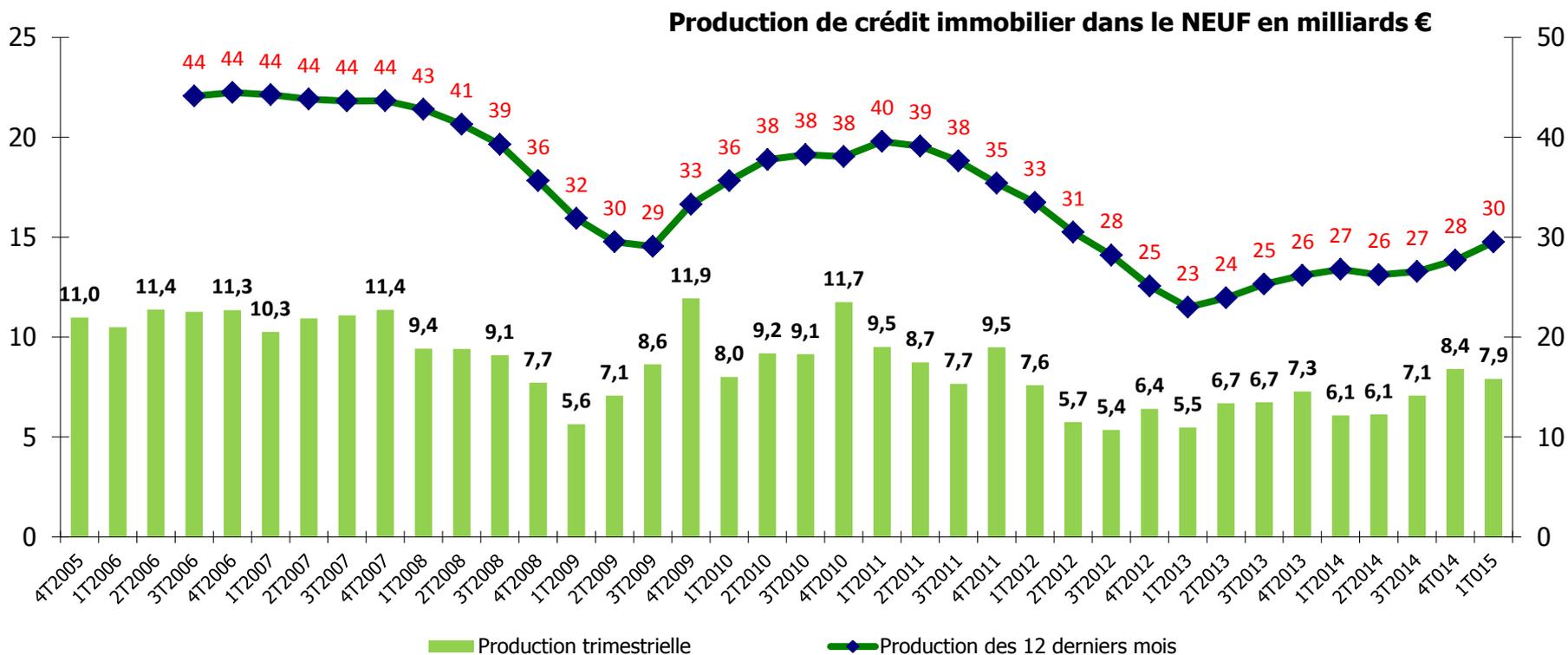


Source : Observatoire de la Production de Crédit Immobilier (OPCI)



# La production de crédit dans le neuf au 1<sup>er</sup> trimestre confirme la reprise observée fin 2014

- La production du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 a atteint **7,9 Md€**, contre 6,1 Md€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Depuis 2011, c'est le plus important volume de production pour un 1<sup>er</sup> trimestre.
- Sur les 12 derniers mois, le volume de production s'élève à **29,5 Md€**.



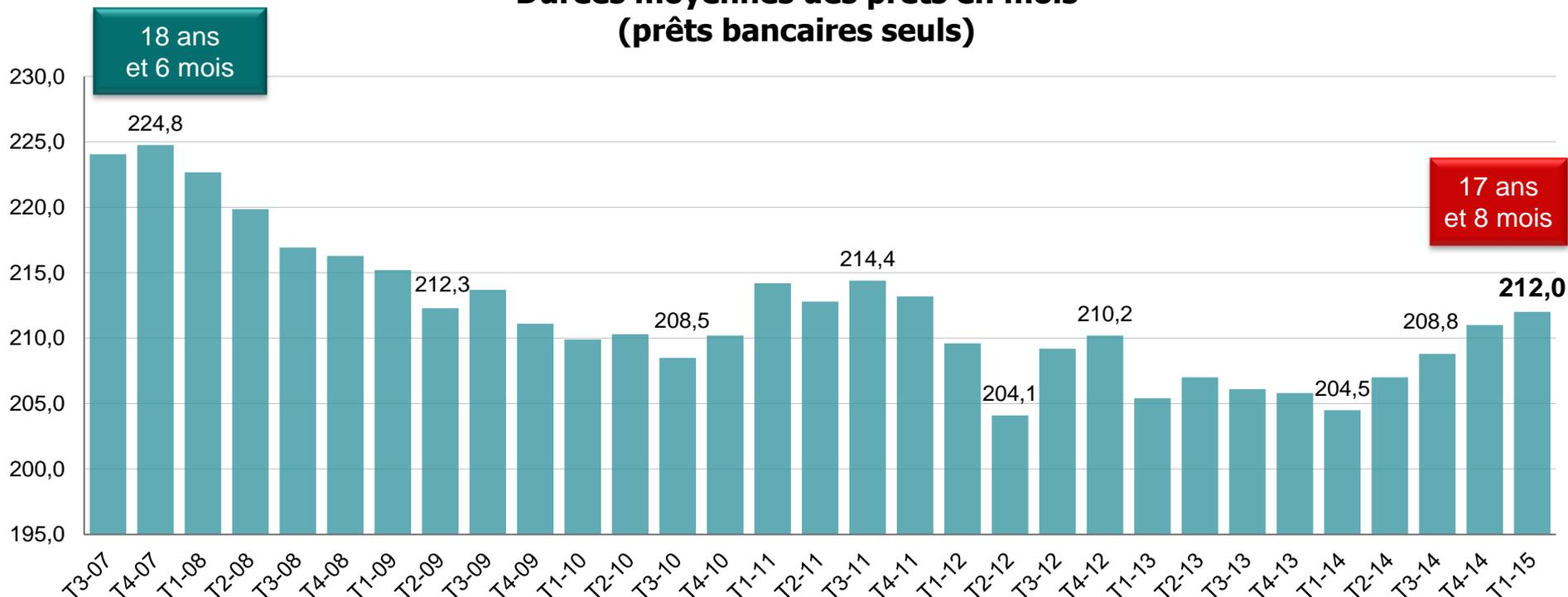
Offres conclues

Source : Observatoire de la Production de Crédit Immobilier (OPCI)



# La durée moyenne des crédits s'allonge

## Durées moyennes des prêts en mois (prêts bancaires seuls)



- Depuis le début de 2014, la durée moyenne des prêts est repartie à la hausse, et amplifie le soutien bancaire aux marchés du logement.

Sources : Crédit Logement / CSA, Direction des Etudes Crédit Foncier Immobilier

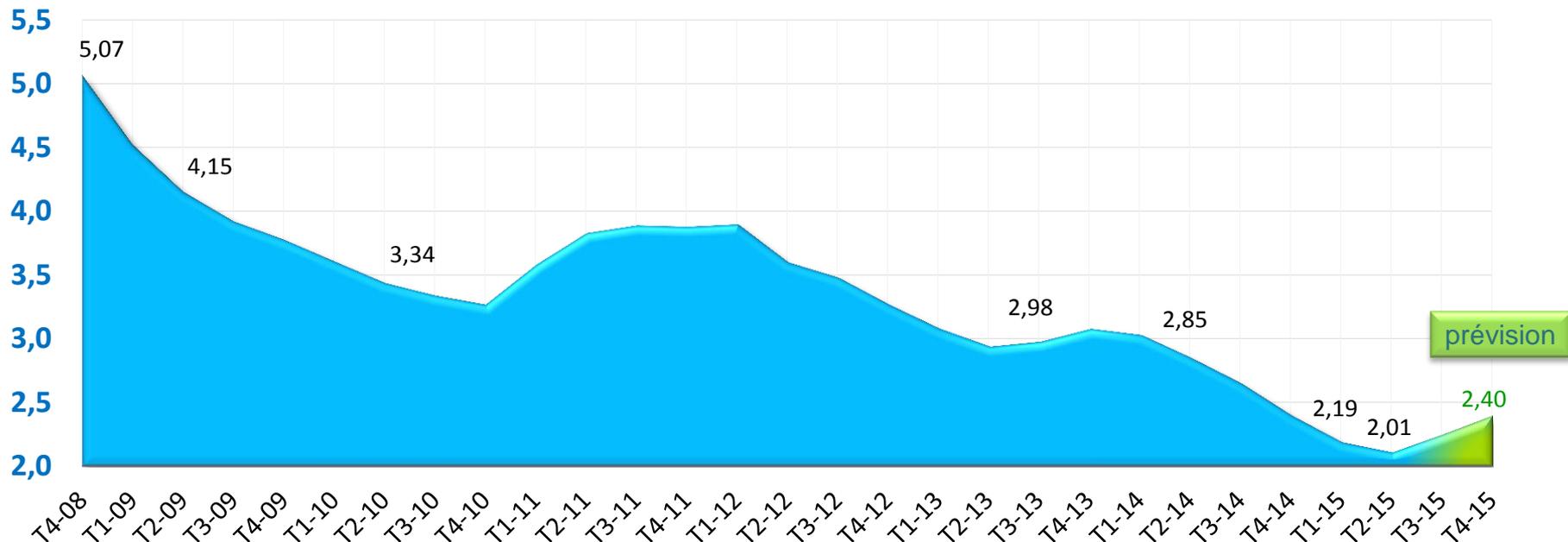
# La persistance de taux de crédit immobilier favorables pour 2015

- **Le taux moyen en juin 2015 a établi un nouveau record avec 1,99 %.**
- En dépit d'une légère hausse relevée ces dernières semaines (par exemple dans l'ancien), les conditions restent favorables pour la seconde partie de l'année.

## Taux d'intérêt moyen en %

(prêts bancaires seuls hors assurance)

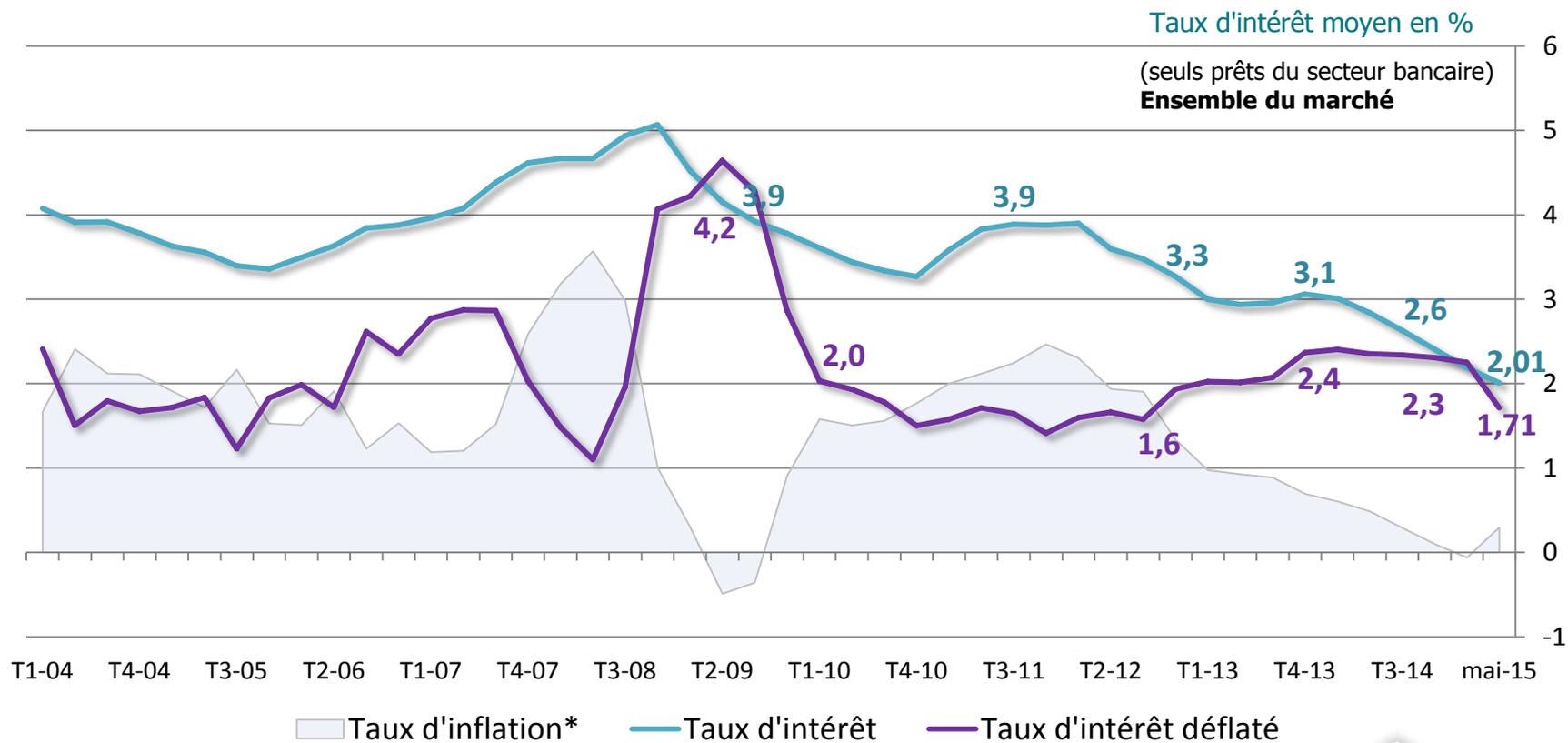
**Ensemble du marché concurrentiel**



Source : Crédit Logement / CSA – prévision Crédit Foncier Immobilier

# La baisse du taux d'intérêt déflaté s'accroît

- Depuis fin 2013, le taux déflaté était stable.
- Il repart à la baisse, en raison de la faible reprise de l'inflation.



Source : Crédit Logement / CSA  
\* Taux sur 12 mois glissants, Insee

# Marchés résidentiels 2014 - 2015

## Marché du neuf

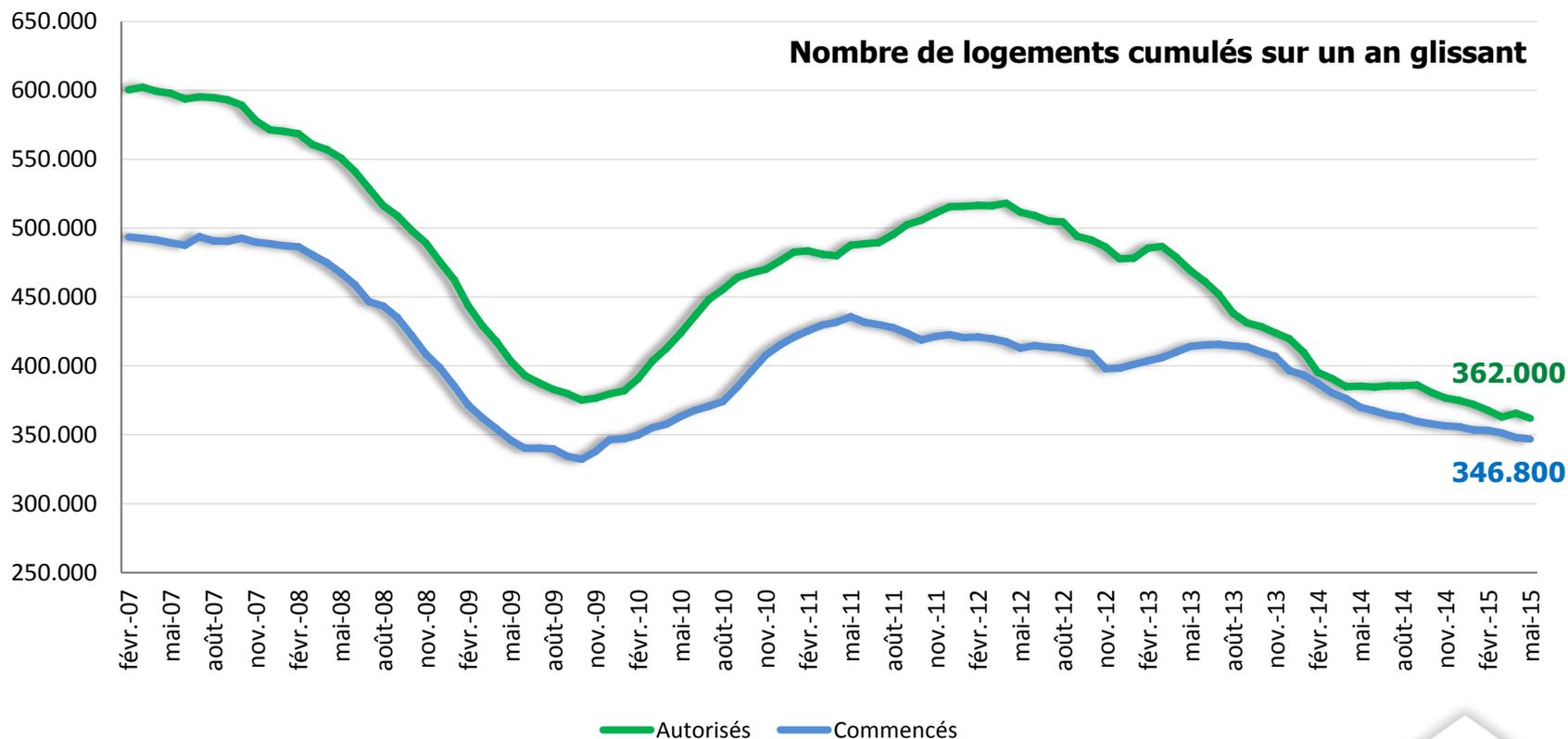


*Crédit Foncier Immobilier. Toulouse, Programme immobilier neuf / L'Ile O Jardins*

# Activité de la construction : toujours en recul

## Production de logements à fin mai 2015

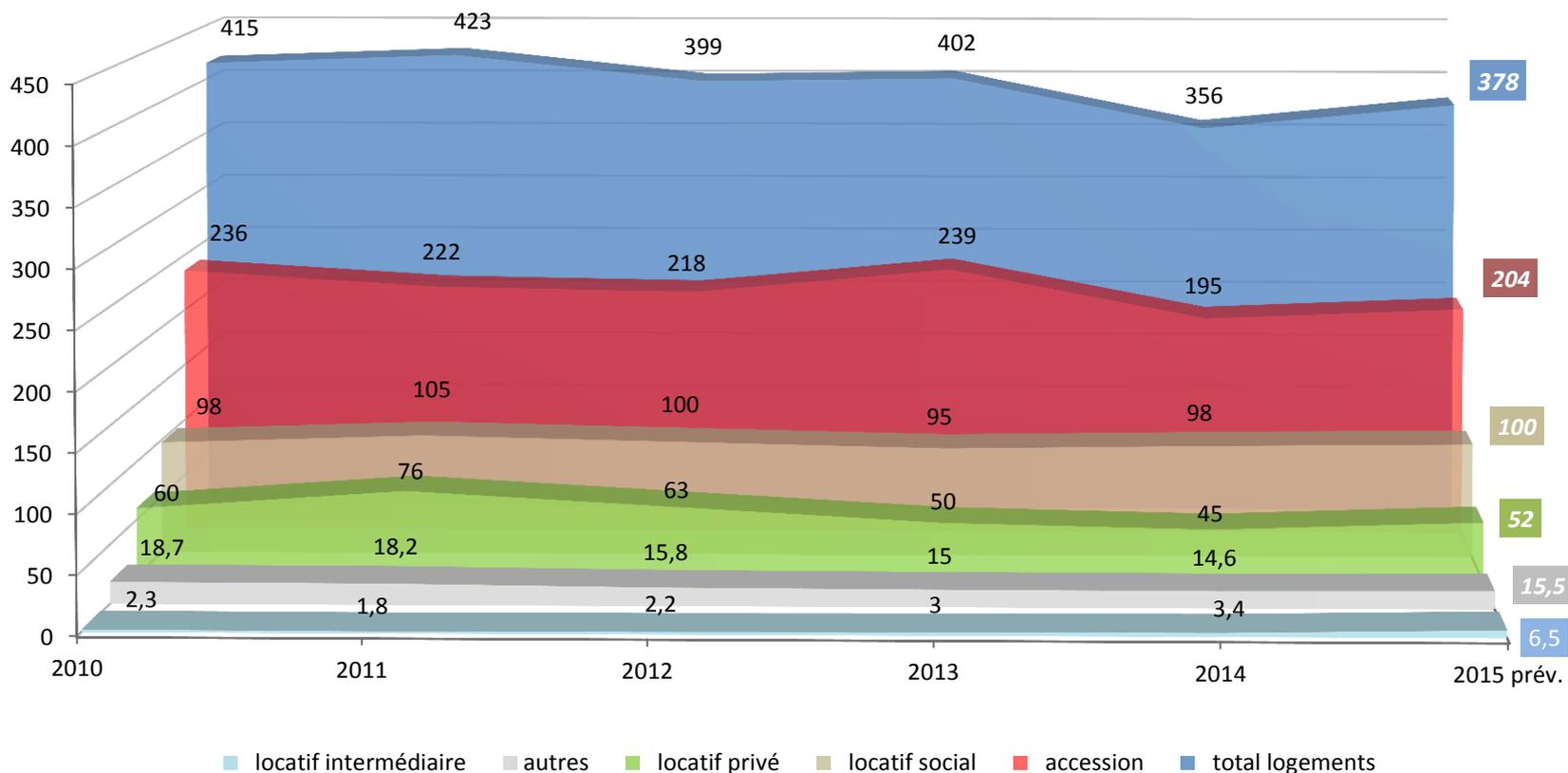
**362 000 permis de construire** - 6,1%  
**346 800 logements commencés** - 6,1%



Sources : SOeS, Sit@del2 (juin 2015), Crédit Foncier Immobilier

# Un redémarrage lent de la construction est encore possible en 2015

- La reprise pourrait concerner surtout **l'accession à la propriété** et le **locatif privé** (Pinel notamment)
- Les effets d'inertie sur le collectif et l'individuel groupé ne permettront pas des mises en chantier en forte hausse sur l'année

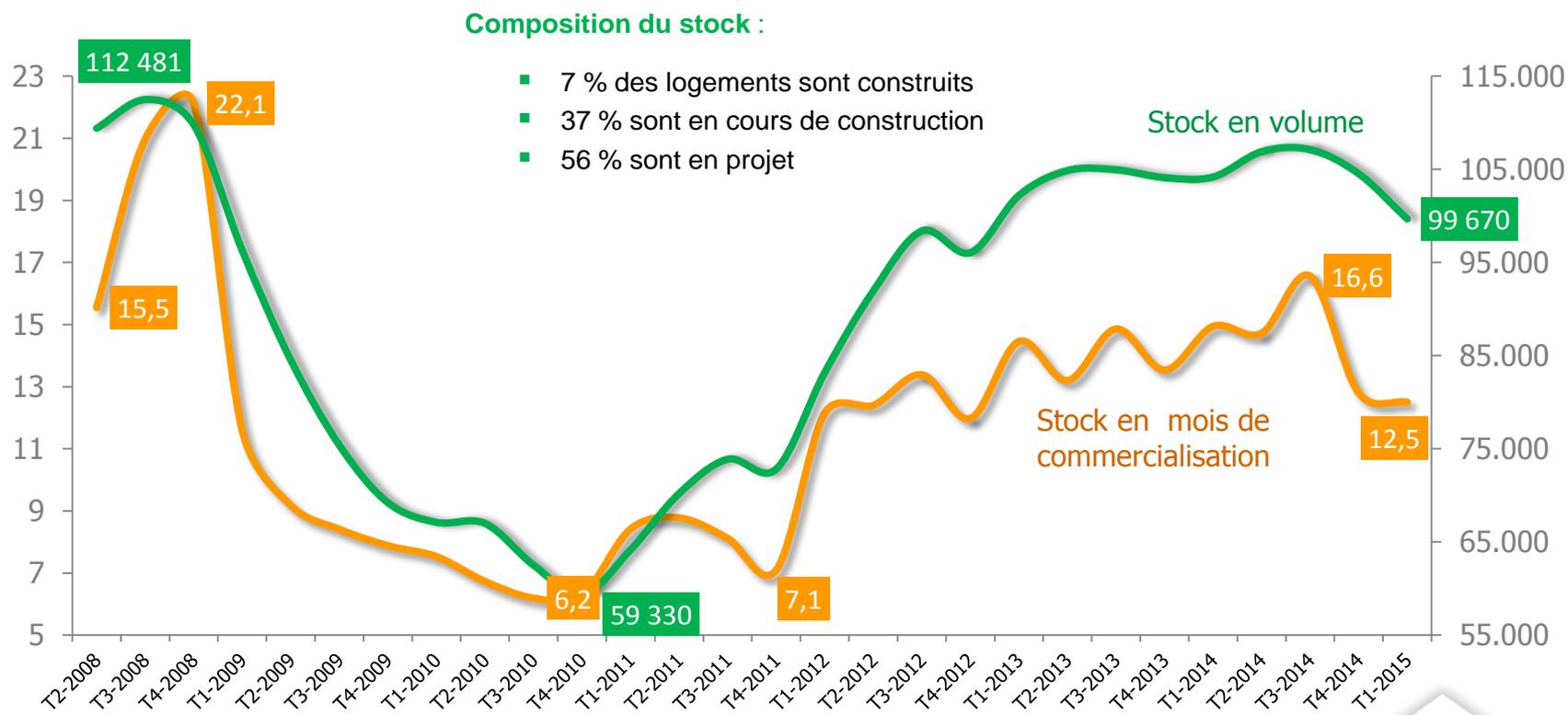


Y compris résidences secondaires

# Résidentiel neuf \* : des stocks importants mais qui se résorbent

\* Secteur promotion = collectif + individuel groupé

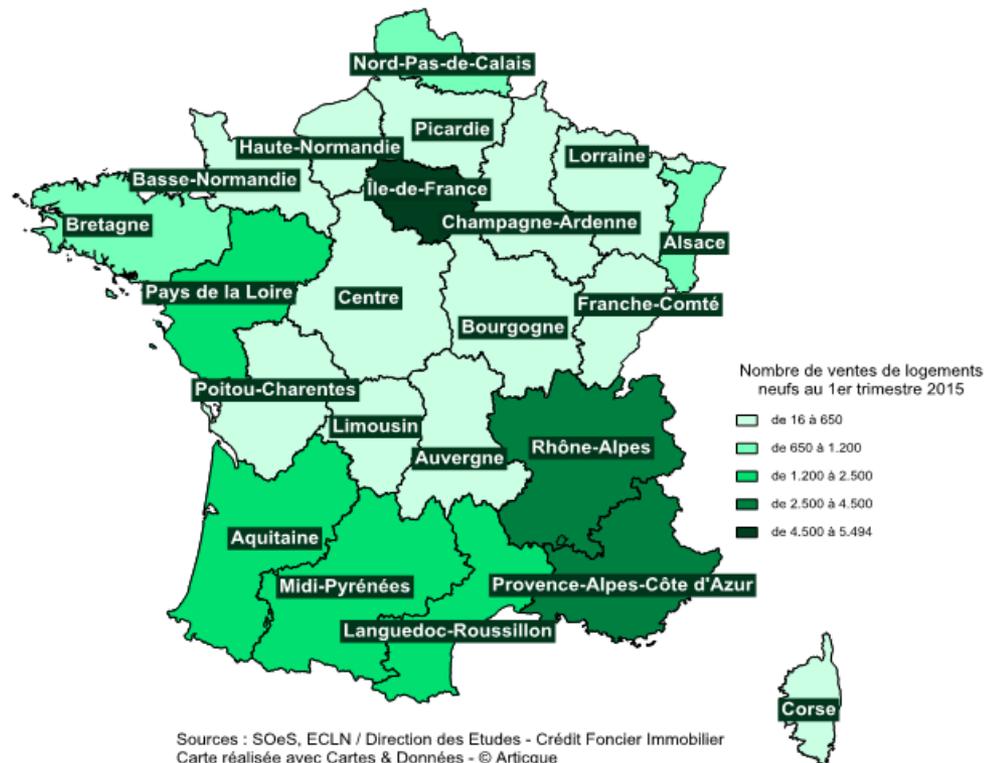
- **89 616 logements vendus**, sur une année glissante (+0,7 %) à fin mars.
- Le stock de logements neufs continue de se résorber (-4,3 %) avec **99 670 unités** proposées à la vente.
- Ce qui revient à **12,5 mois de commercialisation**.



Sources : ECLN, Crédit Foncier Immobilier

# Quelques repères sur le marché du neuf en France au T1/2015

- Commercialisation de logements neufs (promotion immobilière)

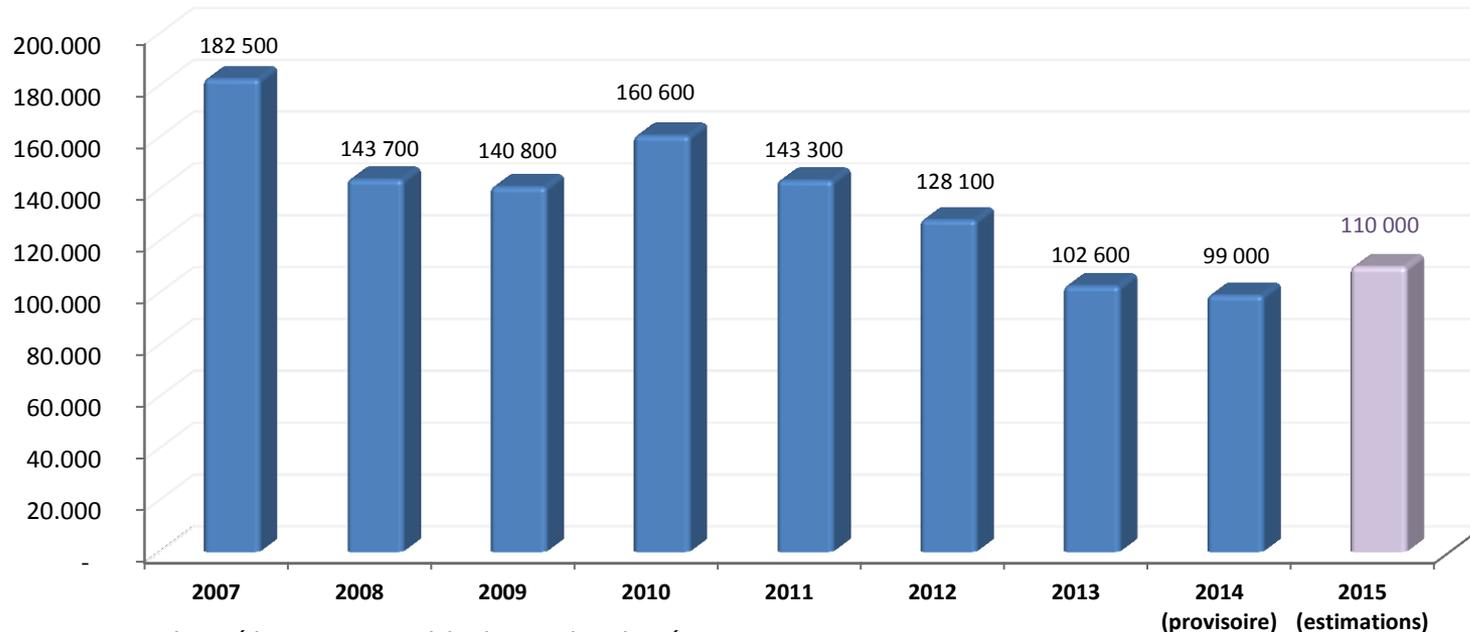


## Sur 22 régions :

- Les 3 régions les plus dynamiques (Ile-de-France, Rhône Alpes et Provence Alpes Côte d'Azur) ont totalisé 52 % du total des réservations au 1<sup>er</sup> trimestre.
- 7 régions ont recensé entre 600 et 2 500 réservations (36 % des réservations).
- 11 régions ont totalisé moins de 400 ventes de logements, soit 12 % des réservations signées dans le trimestre.

# Maisons individuelles : une tendance à la hausse depuis début 2015

## Evolution des ventes de maisons individuelles en secteur diffus

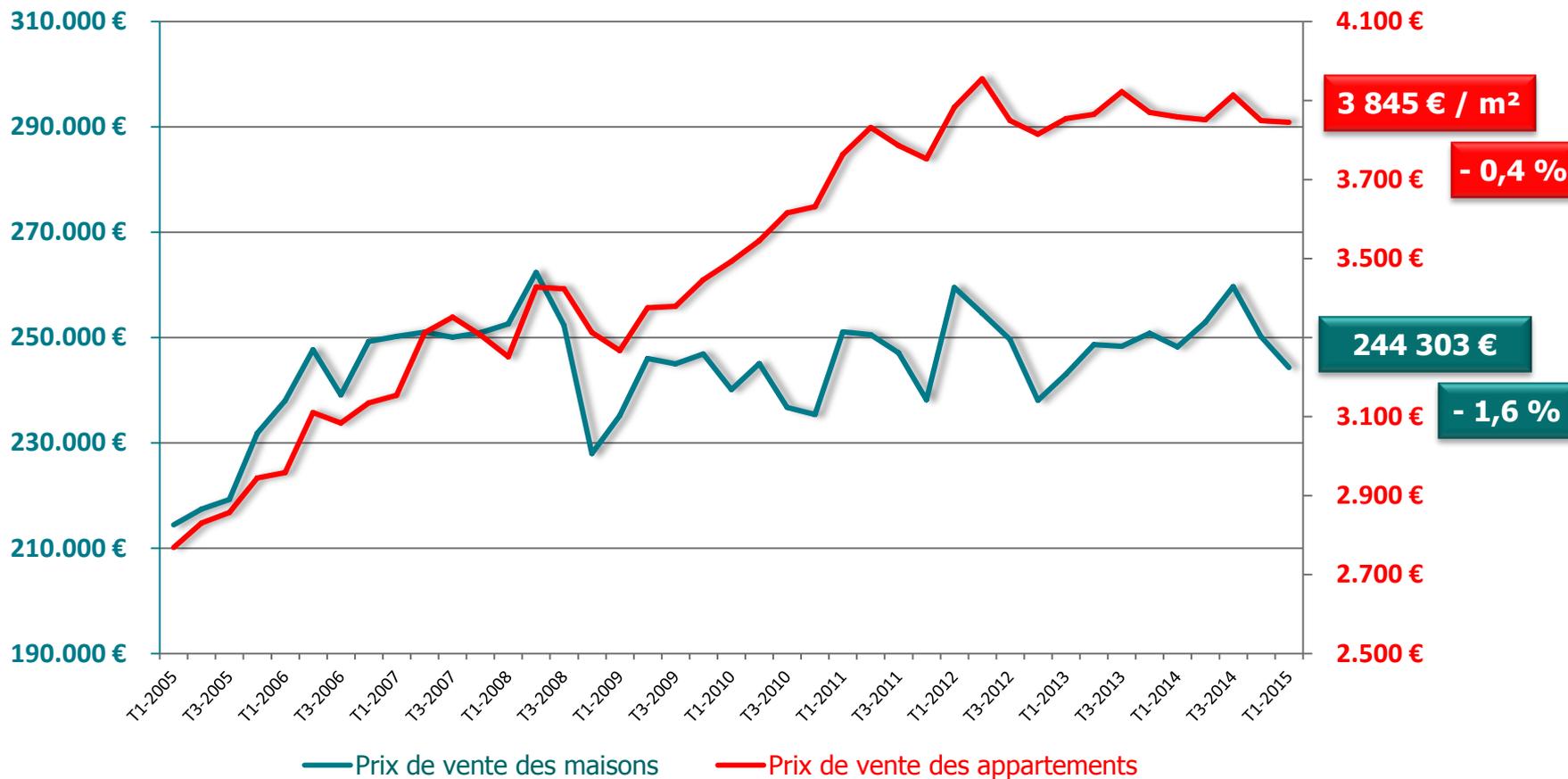


Sources : Etudes Crédit Foncier Immobilier/ U.M.F./ Markemétron

- **Avec la reprise** de la primo-accession, les premiers mois de 2015 sont en nette progression comparés aux mêmes périodes de 2013 et 2014.
- En glissement annuel, les ventes sont de l'ordre de 107 000 unités à fin mai.
- La construction de maisons individuelles en secteur diffus pourrait donc se redresser durablement, à condition que l'APL accession soit maintenue.

# Pas de nette baisse des prix dans le neuf

Evolution des prix de vente des logements neufs  
(prix moyen à la réservation)



Source : SOeS, ECLN T1 2015

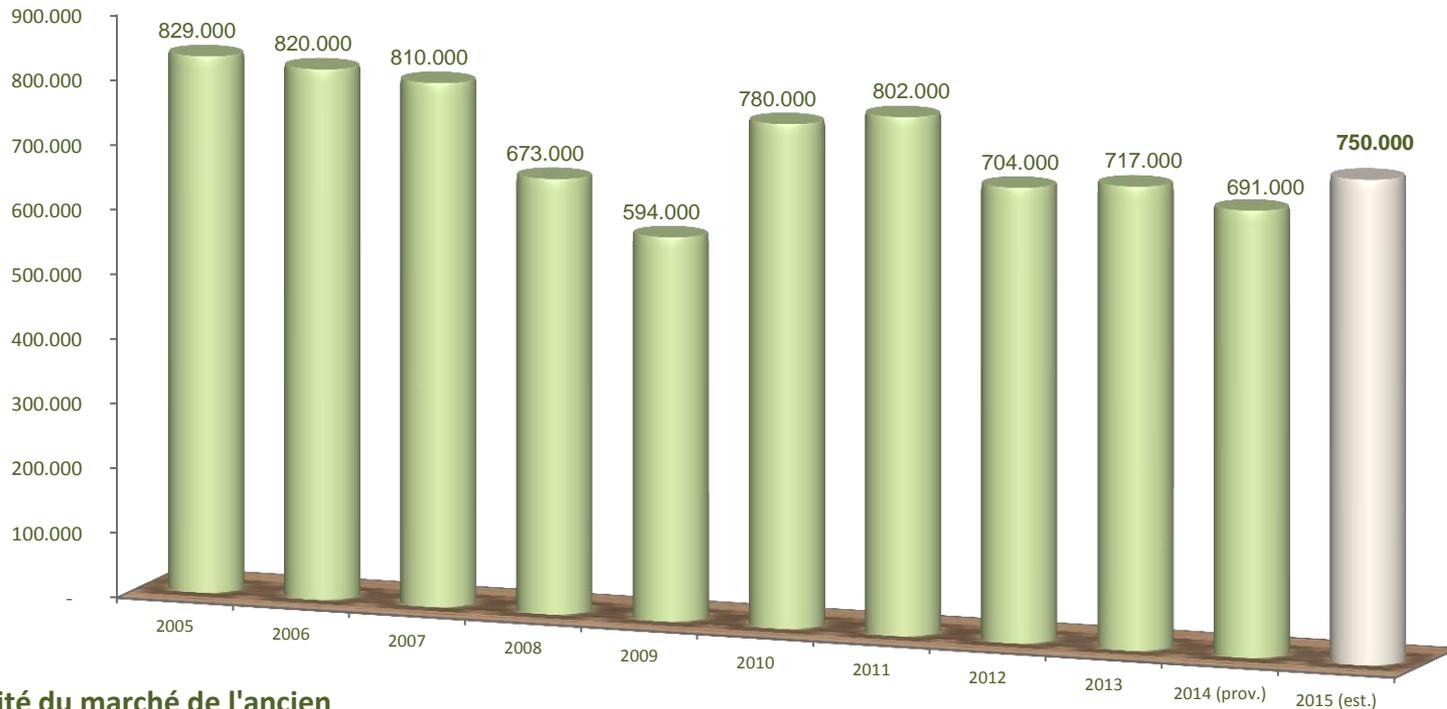
## Marchés résidentiels 2014 - 2015

### Marché de l'ancien



# Hausse des ventes attendue sur le marché de l'ancien

- **691 000** ventes (chiffre provisoire redressé) de logements anciens en 2014.
- **À fin avril**, les ventes de logements anciens sont estimées à 702 000 sur un an glissant.
- Le niveau des taux pourrait soutenir une **reprise** sur l'ensemble de l'année.



Activité du marché de l'ancien

Source : Données Notaires- INSEE, Informations Rapides  
Prévision Crédit Foncier Immobilier

# Les prix moyens constatés accentuent leur érosion dans l'ancien

- Au premier trimestre, les prix de l'ancien se sont pourtant légèrement redressés par rapport au trimestre précédent (+ 0,3 % France entière, IDF - 0,4 %, + 0,6 % Province).

Immobilier ancien /variation des prix	Prix Moyen 1 <sup>er</sup> trimestre 2015	Variation en un an
PARIS appartements	7 910 €	-2,9%
PTE COURONNE appartements	4 260 €	-2,0%
GDE COURONNE appartements	2 920 €	-2,9%
GDE COURONNE maisons	269 200 €	-1,0%
Immobilier ancien : Tendances (indicateurs avancés)	Prix Moyen	Variation en un an
PROVINCE appartements	nd	-2,4%
PROVINCE maisons	nd	-1,5%

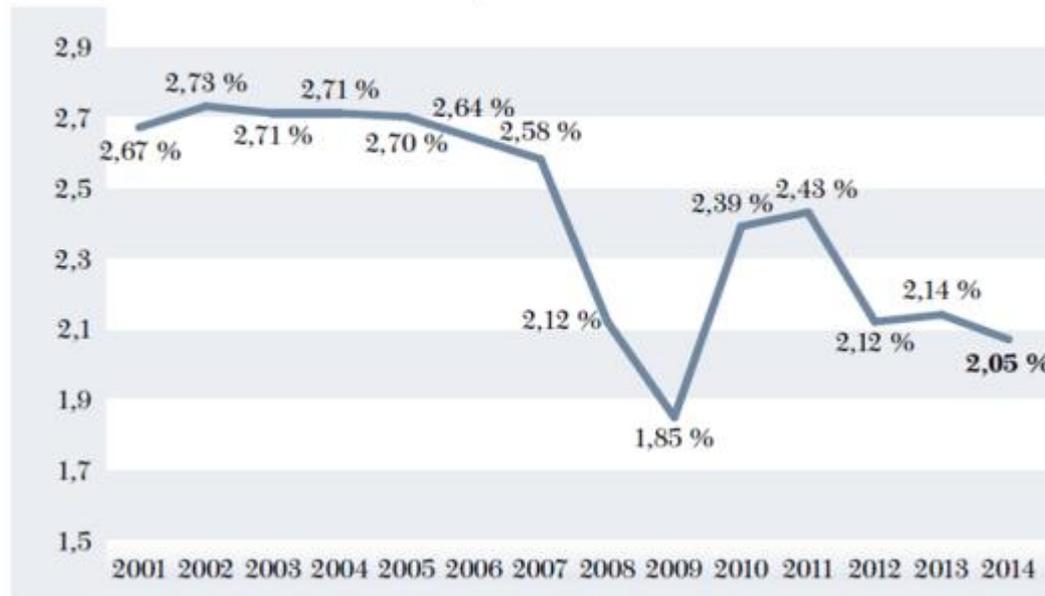
Sources : Crédit Foncier Immobilier / Notaires IDF / Notaires de France

# Le faible taux de rotation des logements relativise les données statistiques

- Taux de rotation de logements : 2,05 % en 2014, (soit 2,05 logements vendus en une année pour 100 existants).
- Ainsi, un même logement fait l'objet d'une revente en moyenne tous les 49 ans (hors transmission par succession, donation ou partage).
- Comparé au taux de rotation des années d'avant crise (2001-2007), qui oscillait alors autour de 2,68 %, ce ratio constaté en 2014 marque un repli de 23 % et illustre une chute de liquidité du marché considérable.

Figure 3. Taux de rotation du parc

(Source: Crédit Foncier Immobilier.)



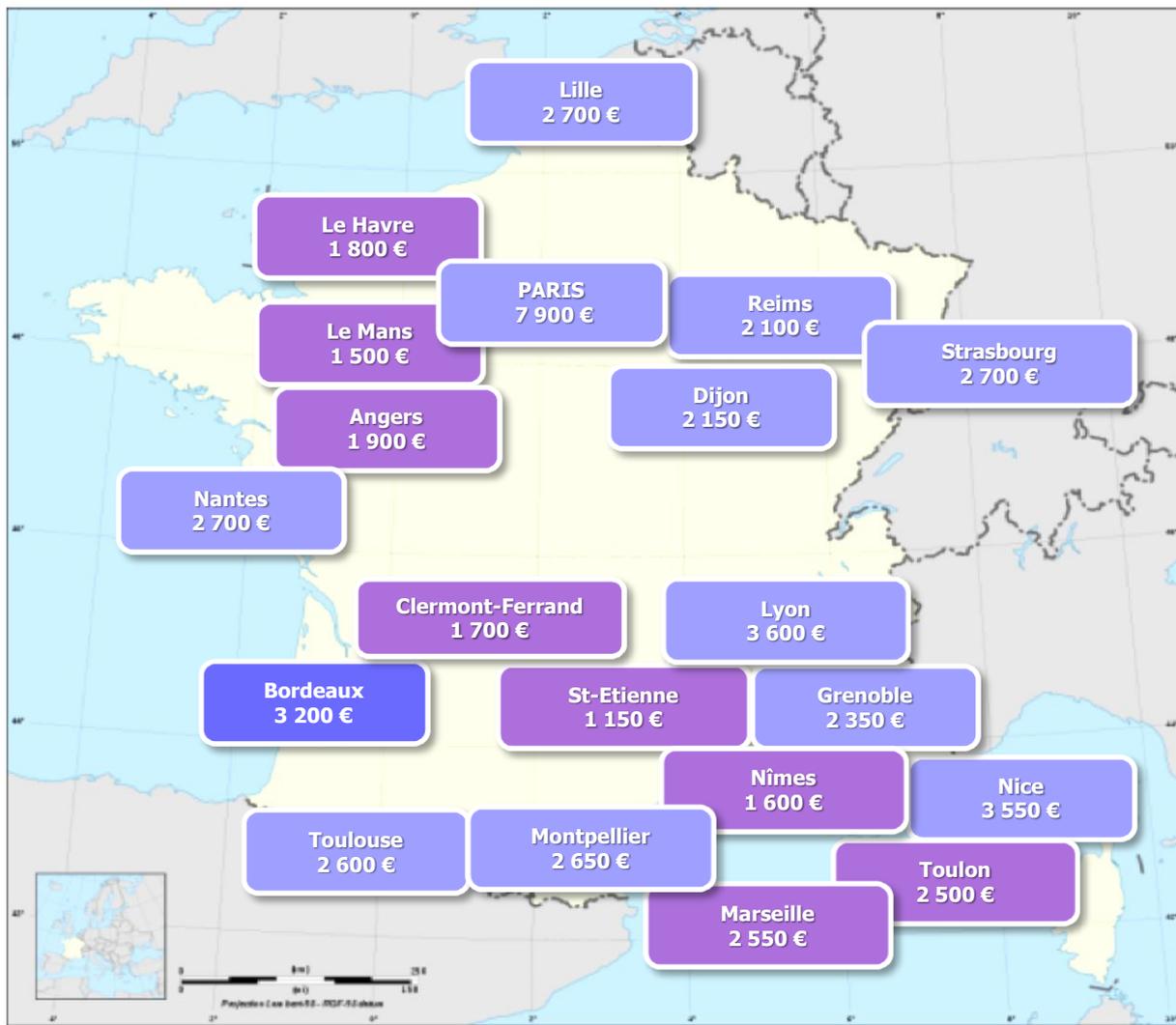
# Prix et tendances régionales

## Évolution 12 mois

0% à +3%

de 0% À -3%

-3% et au-delà



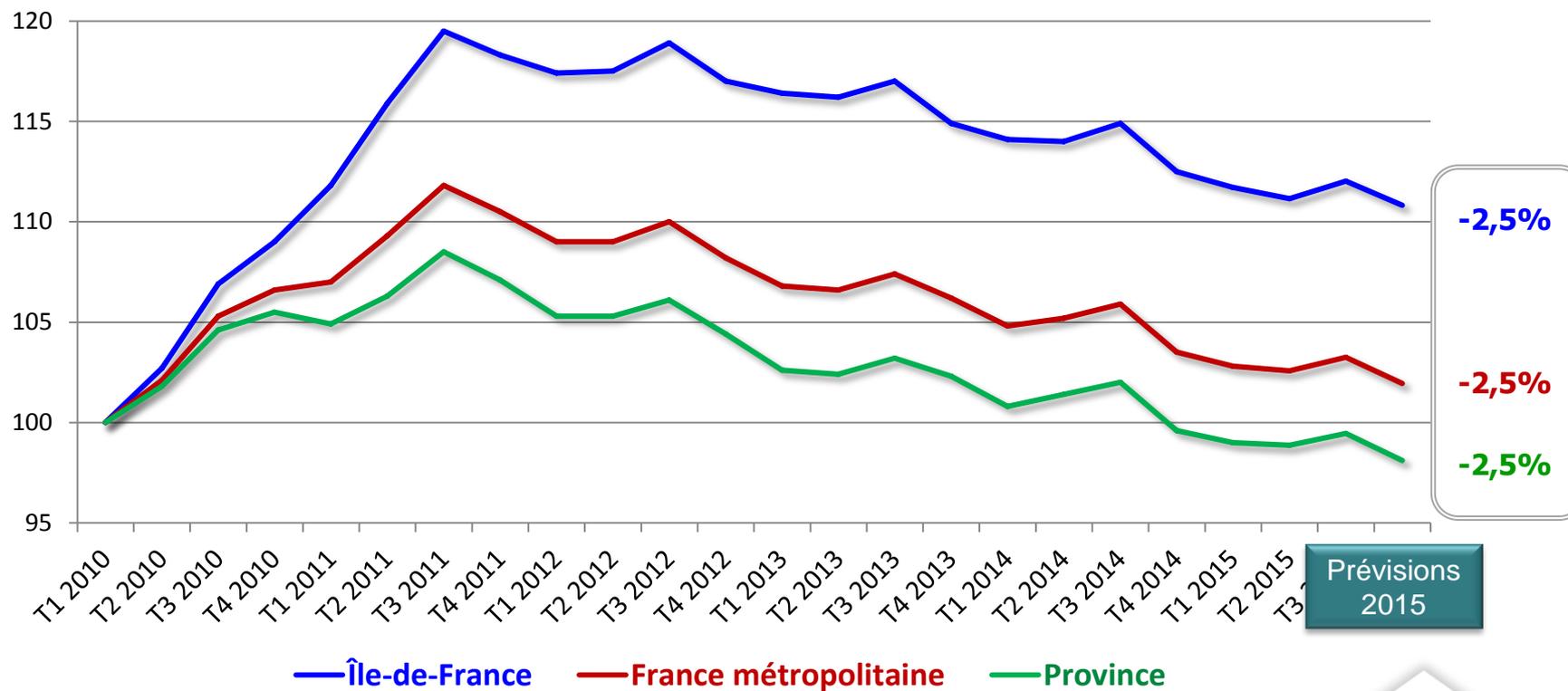
**\*Prix S1/2015**

Valeur moyenne (€/m<sup>2</sup>) d'un appartement de 3 pièces.

\*Ecart sur 12 mois estimés, sources Crédit Foncier Immobilier / LPI / Notaires de France

# Tendance toujours baissière des prix des logements anciens

- La saisonnalité trimestrielle des prix (effet de vague) demeure d'actualité, avec même une légère remontée au 1<sup>er</sup> trimestre.
- Pour autant, la tendance à l'ajustement des prix moyens semble devoir se poursuivre sur l'année 2015, dans des proportions proches de celles de l'année dernière.



Base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 - **séries brutes** – source Notaires / INSEE

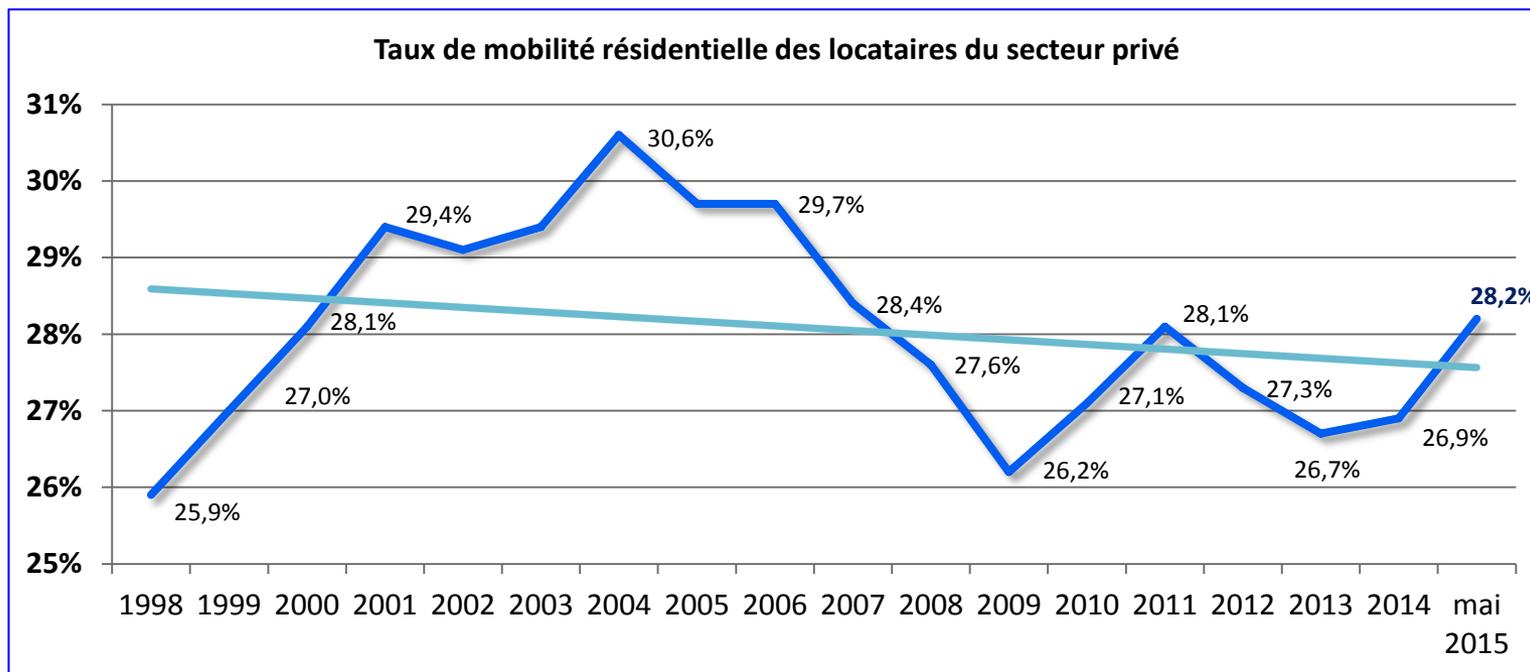
# Marchés résidentiels 2014 - 2015

## Marché locatif



# Un marché locatif en reprise

- Une activité en hausse, liée à la mobilité familiale et économique des locataires : le taux actuel de 28,2 % de logements locatifs privés remis sur le marché (sur 12 mois à fin mai) rejoint la moyenne sur longue période (28,1 % entre 1998 et 2015)\*.

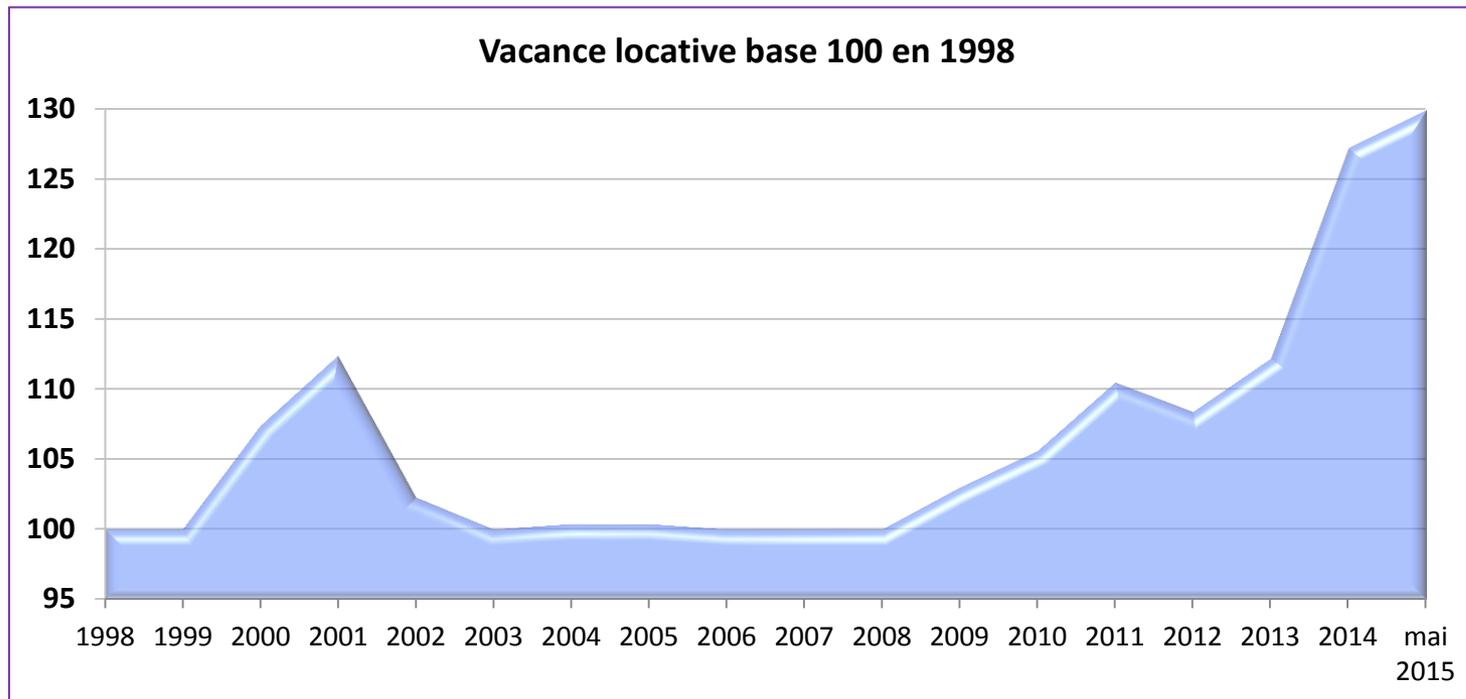


- A noter le décret du 10 juin 2015 sur l'encadrement des loyers à Paris, applicable à partir du 1<sup>er</sup> août 2015.

\* Source Clameur / Crédit Foncier Immobilier

# Une augmentation sensible du taux de vacance

- **Des raisons structurelles expliquent une forte poussée de la vacance locative :**
  - Exigences accrues des candidats à la location (état du logement, isolation...).
  - Offre de neuf défiscalisé, impactant le parc ancien.
  - Concentration de la demande sur les zones tendues, au détriment des marchés secondaires.



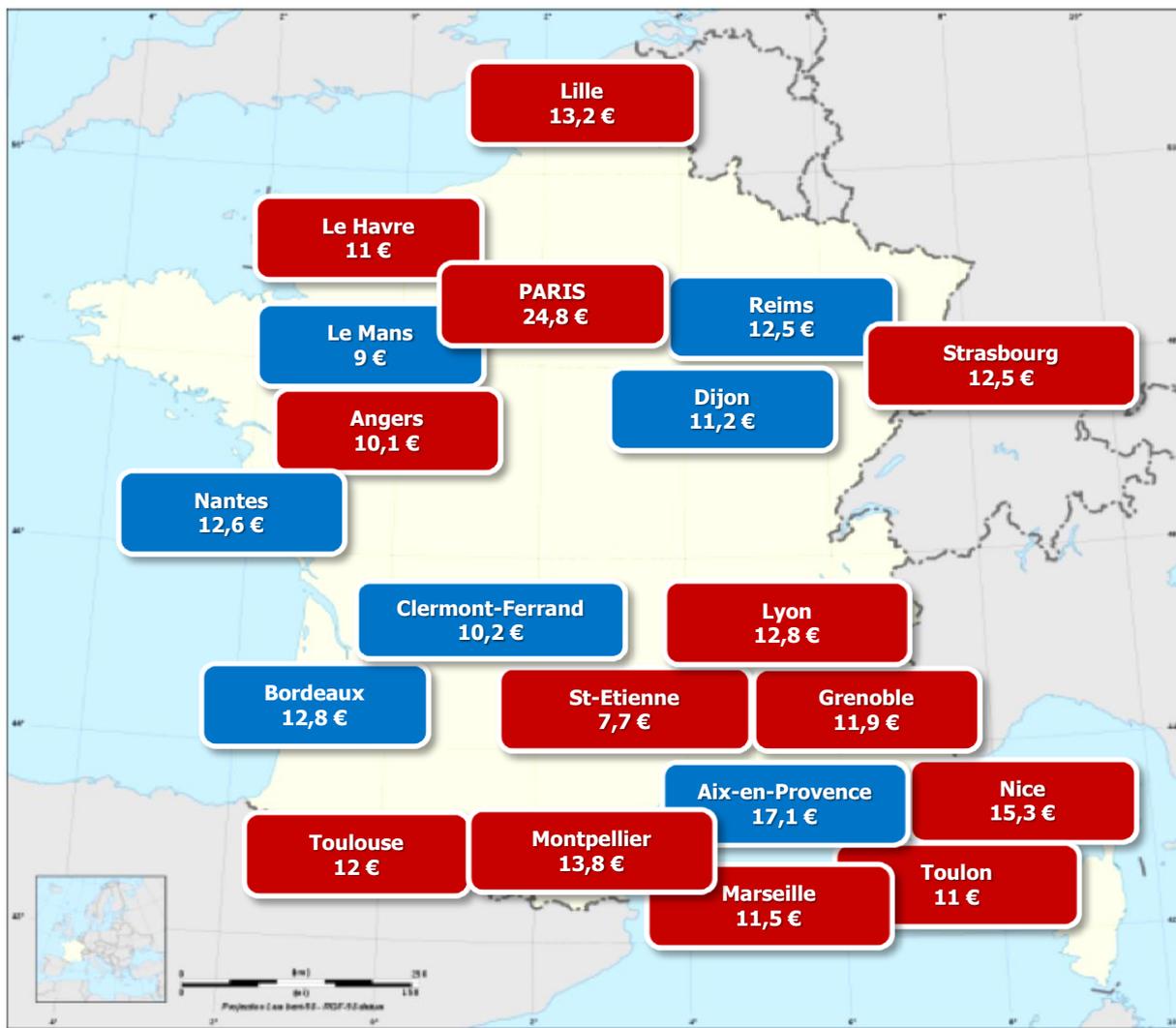
Source Clameur / Crédit Foncier Immobilier

# Les loyers moyens baissent dans une majorité de villes

Évolution sur  
12 mois

positive

négative



\*loyers  
moyens  
(neuf &  
ancien) à fin  
mai 2015

en euros par  
m<sup>2</sup> et par  
mois HC

\*Ecart sur 12 mois estimés, source Clameur

## Marché de l'immobilier corporate 2015



Banque Populaire Provence et Corse à Marseille – AMO Conseil & Audit Crédit Foncier Immobilier

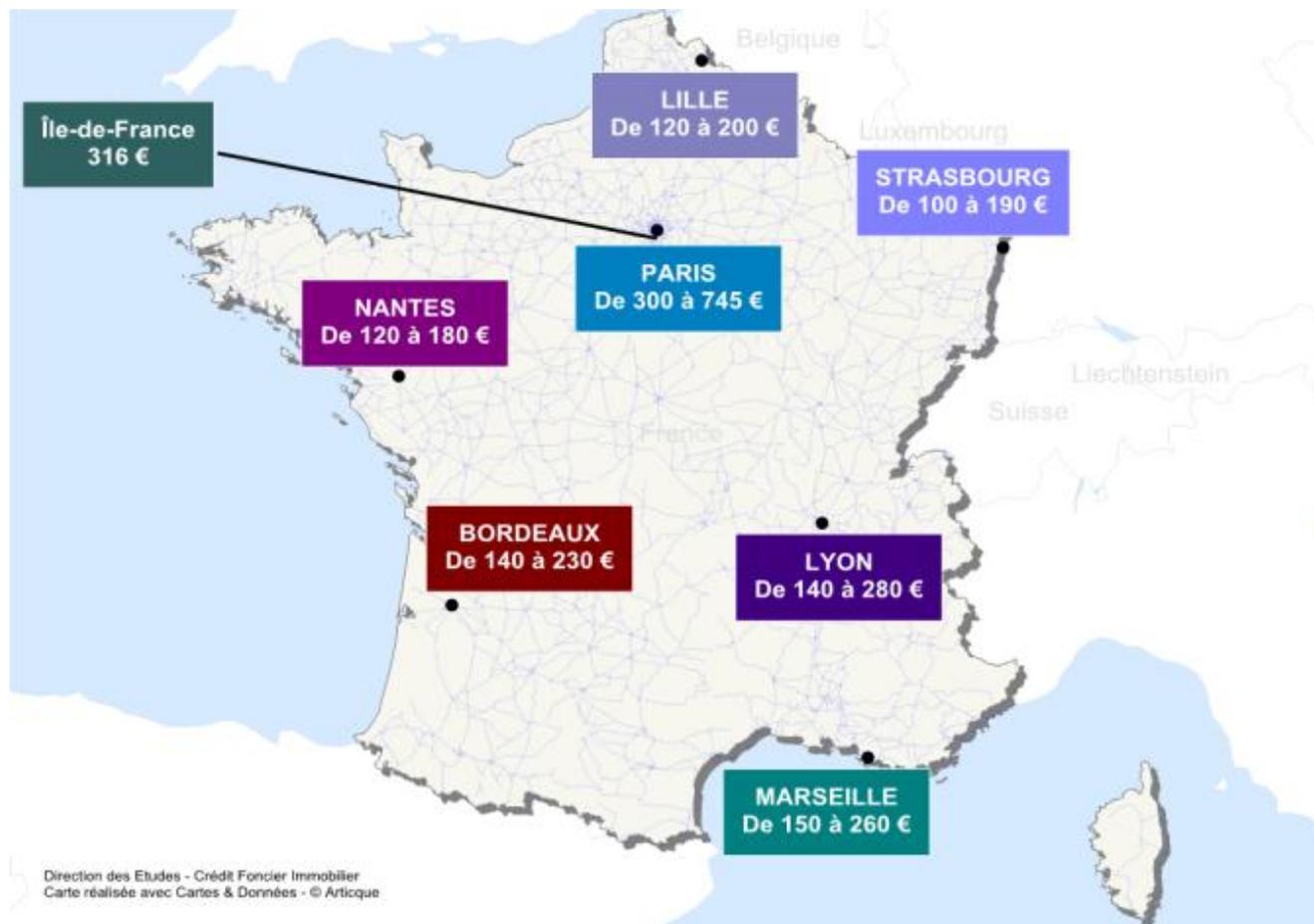
# Les 10 plus importantes transactions locatives bureaux conclues au 1<sup>er</sup> semestre 2015

Locataires	Surface (m <sup>2</sup> )	Localisation	Adresse/Nom de l'immeuble	Durée d'engagement du bail commercial
ENGIE	88.000	La Défense (92)	Tours T1 et T2	12 ans (renouvellement)
SAINT-GOBAIN	49.000	La Défense (92)	Tour M2 (à construire)	N.C.
EDF	20.000	Lyon 7 <sup>ème</sup>	75 rue de Gerland	12 ans fermes
INFOPRO DIGITAL	17.000	Antony	La Grande Halle 10 place du Général de Gaulle	9 ans fermes
PSA PEUGEOT CITROEN SA	16.200	Rueil-Malmaison	7 rue Henri Sainte-Claire Deville	N.C.
SNCF RESEAU	14.500	Saint-Denis	Art & Fact 2.0 128 rue du Landy	N.C.
L'AIR LIQUIDE SA (SIEGE)	14.100	Champigny-sur-Marne	Le Coruscant 57 avenue Carnot	7 ans
CS SYSTEMES D'INFORMATION	12.300	Le Plessis-Robinson	Le 22 Galilée	N.C.
RICHEMONT HOLDING	12.000	Paris 9 <sup>ème</sup>	33 rue Lafayette	9 ans
WEBEDIA	12.000	Levallois-Perret	1 rue Paul Vaillant Couturier	N.C.

N.C. : non communiqué

# Les loyers tertiaires faciaux restent stables

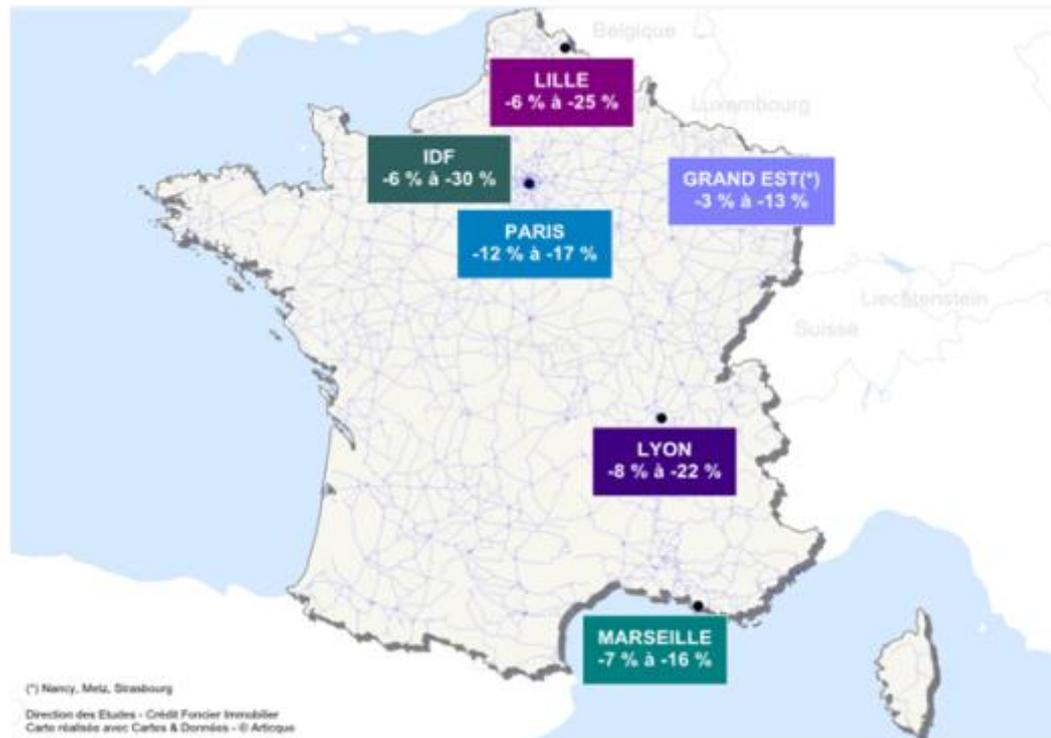
## Carte des loyers faciaux tertiaires (€/m<sup>2</sup> utile/an)



Source : Crédit Foncier Immobilier

# Mais les loyers réels sont encore sous pression baissière

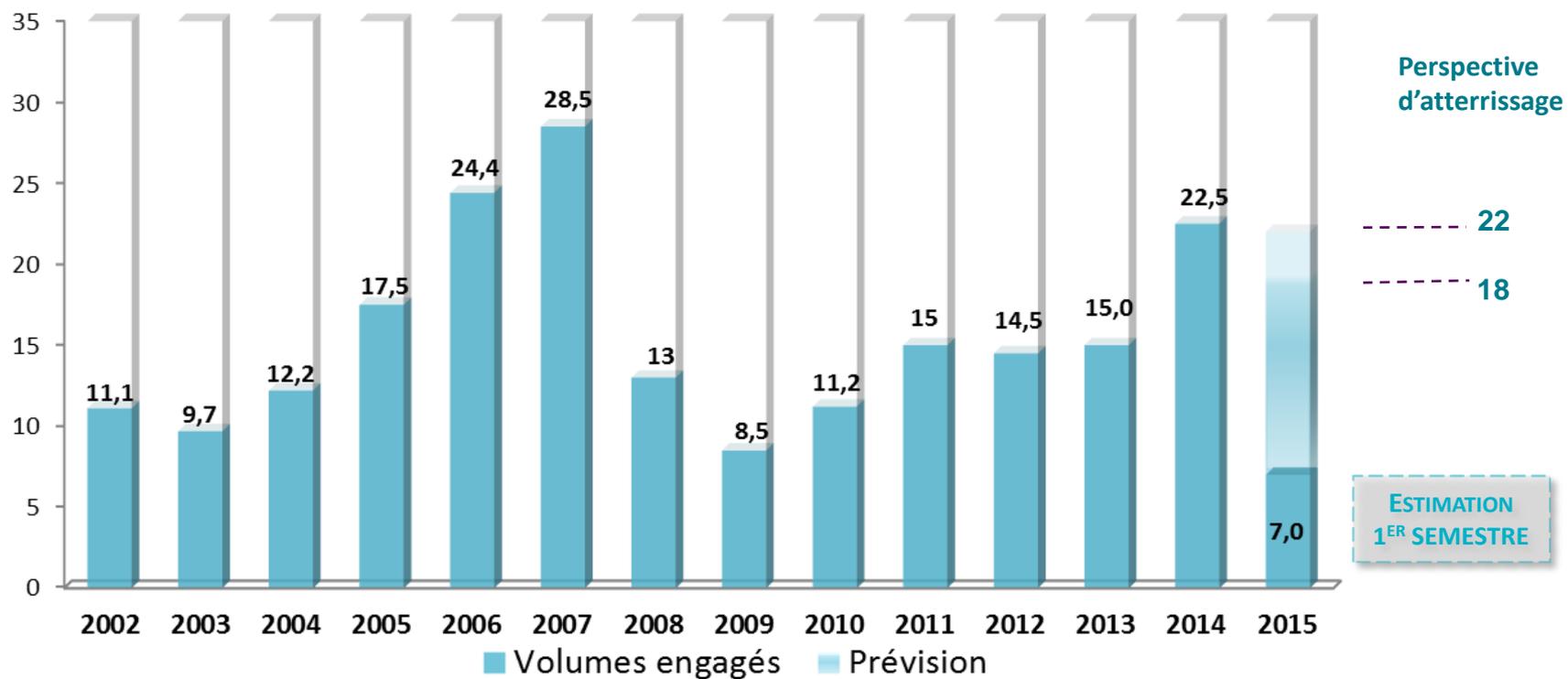
## Bureaux : carte des écarts mesurés entre loyers faciaux et loyers réels



Source : Crédit Foncier Immobilier

# Volumes d'investissement : une année 2015 qui restera dans la moyenne haute

## Investissement Immobilier d'entreprise banalisé en France (en milliards d'euros)



# Investissement : les 10 transactions phares annoncées au 1<sup>er</sup> semestre 2015

Nom	Localisation	Acquéreur	Vendeur	Surface (m <sup>2</sup> )	Typologie	Montant investissement
Portefeuille	<b>Paris 16<sup>ème</sup></b> av. Gde Armée (siège PSA) <b>La Défense (92)</b> Tours T1 et T2 (siège d'Engie)	<b>Gecina</b>	Ivanhoé Cambridge	122.000	Bureaux	<b>1,24 Md €</b>
Portefeuille *	<b>France entière</b>	<b>China Investment Corporation (CIC)</b>	CBRE Global Investors	NC	Centres commerciaux	<b>1,04 Md €</b>
Ecowest	<b>Levallois-Perret (92)</b>	<b>Abu Dhabi Investment Authority (ADIA )</b>	BNP Paribas Immobilier Promotion Entreprise	58.000	Bureaux	<b>477 M€</b>
Quartz	<b>Villeneuve-la-Garenne (92)</b>	<b>Altea Cogedim</b>	ORION Capital Managers France	86.000	Centre commercial	<b>400 M€</b>
Nicétoile	<b>Nice (06)</b>	<b>Allianz</b>	Unibail-Rodamco	17.400	Centre commercial	<b>310 M €</b>
Pasteur	<b>Paris 15<sup>ème</sup></b> 93-95 bd Pasteur	<b>Primonial</b>	ADIA	39.600	Bureaux	<b>308 M €</b>
Espace Lumière	Boulogne Billancourt (92)	<b>Invesco R.E.</b>	AEW Europe	28.600		<b>230 M €</b>
ZAC Mac Donald	Paris 19 <sup>ème</sup> 160-162 bd Mac Donald	<b>Northstar/Cale Street Partners</b>	SEB	26.600	Bureaux	<b>216 M €</b>
Portefeuille PIM	Paris 8 <sup>ème</sup> (QCA)	<b>CNP</b>	Invesco	12.500	Bureaux	<b>210 M €</b>
City 2	Boulogne Billancourt (92)	<b>Gecina</b>	BNP Paribas Real Estate	28.500	Bureaux	<b>188 M €</b>

\* 10 centres commerciaux pour un total annoncé de 1,3 Md€, dont 2 en Belgique et 8 en France, notamment « La Vache Noire » (Arceuil), « Marques Avenue » (Troyes) - Quote-part France estimée ici à 80%.



# Les taux de rendement sous la pression de l'afflux de capitaux

Les **spreads de taux se creusent** pour atteindre 200-300 points de base :

- Entre l'OAT 10 ans et le taux de rendement immobilier prime ;
- Entre les actifs immobiliers prime et les actifs secondaires anciens.

BUREAUX Taux de rendement*		2014	2015 (1 <sup>er</sup> semestre)
Paris	<i>min.</i>	3,75%	3,75%
	<i>max.</i>	5,75%	5,75%
Autres pôles d'affaires Île-de-France	<i>min.</i>	5,75%	5,25%
	<i>max.</i>	8%	7,75%
Régions	<i>min.</i>	5,50%	5,25%
	<i>max.</i>	8,50%	8,50%

\* Sur loyers faciaux

## ... y compris sur la classe d'actif commerciale

COMMERCE Taux de rendement		2014	2015 (1 <sup>er</sup> semestre)
Paris boutiques	<i>min.</i>	3,75%	3,50%
	<i>max.</i>	6,00%	5,75%
Métropoles boutiques	<i>min.</i>	5,25%	4,80%
	<i>max.</i>	7,50%	7,75%
Centres commerciaux*	<i>prime IDF</i>	4,50%	4,40%
	<i>prime régions</i>	5,50%	5,25%
	<i>non prime</i>	8,00%	8,00%
Retail parks	<i>prime IDF</i>	5,50%	5,50%
	<i>prime régions</i>	6,00%	6,00%
	<i>non prime</i>	8,25%	8,50%

**Merci pour votre attention**

## Contacts Presse

Nicolas Pécourt  
Directeur Communication externe et RSE  
T : 01 57 44 81 07  
[nicolas.pecourt@creditfoncier.fr](mailto:nicolas.pecourt@creditfoncier.fr)

Kayoum Seraly  
Responsable Communication Presse et Externe  
T : 01 57 44 78 34  
[kayoum.seraly@creditfoncier.fr](mailto:kayoum.seraly@creditfoncier.fr)