

REVIEW

# LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

FRANCE T3 2025

Shutterstock © Prometheus72

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T3 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

## CHIFFRES CLÉS

3,53%  
OAT 10 ans3,09%  
Taux d'intérêt178 Mds €  
Volume de prêts - 12 mois fin août 2025

Shutterstock © Prometheus72



## LE MARCHÉ DU FINANCEMENT

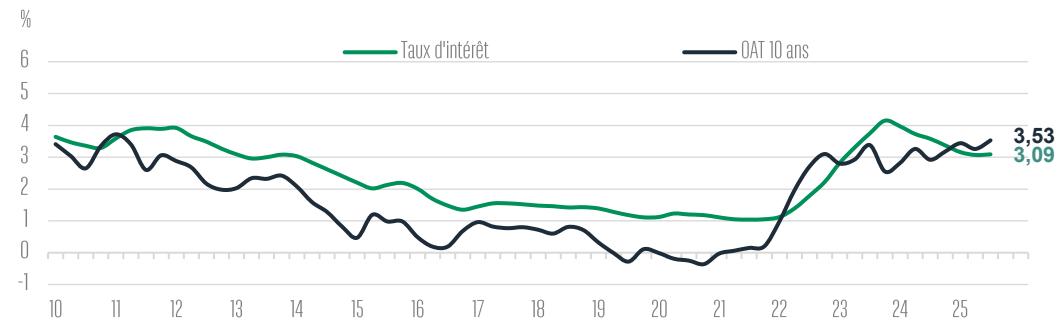
La France connaît aujourd'hui une crise politique sans précédent qui se caractérise par des changements de premier ministre et de gouvernement successifs. Cette forte instabilité se conjugue avec de nombreuses incertitudes internationales (conflits internationaux, droits de douane imposés par les États-Unis). Ces situations se traduisent par une baisse de la confiance des ménages et des entreprises et une remontée des coûts de la dette depuis le début de l'année 2025 : l'OAT à 10 ans s'établit ainsi à 3,53 % à la clôture du troisième trimestre.

Dans ce contexte, une très légère appréciation des taux d'emprunt immobilier a été observée au cours des derniers mois, se fixant à 3,09 % en moyenne au T3 2025.

La situation sur le marché des prêts à l'habitat reste cependant encourageante puisqu'à la fin du mois d'août 2025 et sur 12 mois glissants, 178 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, un volume en hausse de 29% par rapport à l'an dernier.

## Taux d'intérêt et OAT

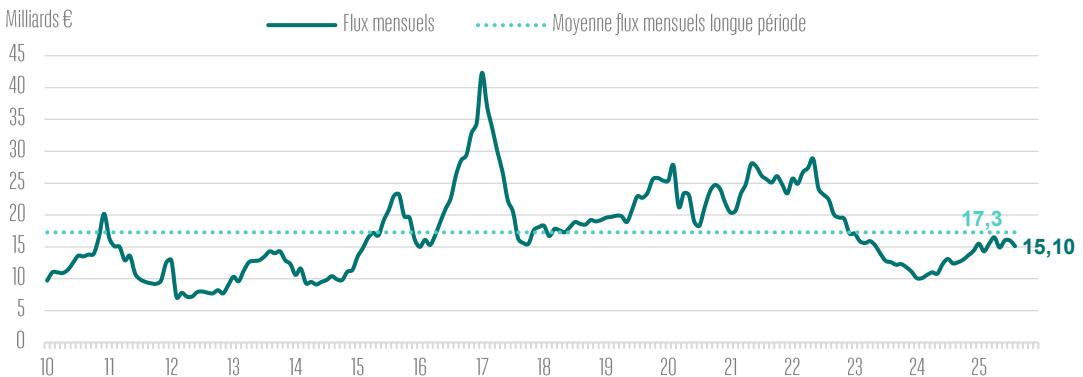
France



Crédit Logement, Banque de France - Octobre 2025

## Production de prêts à l'habitat

France



Banque de France - Octobre 2025



T3 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

Avec un peu moins de 2,5 milliards d'euros investis au cours des neuf premiers mois de l'année, le marché du résidentiel français, en hausse de 5% par rapport à l'an dernier, reste bien orienté malgré un troisième trimestre en demi-teinte.

## CHIFFRES CLÉS

2,5 Mds €  
investis en France  
9 mois

+5% vs 9M 2024

-26% vs 9M 2024  
CLASSIQUE

-46% vs 9M 2024  
INTERMEDIAIRE

+751% vs 9M 2024  
ETUDIANT

-66% vs 9M 2024  
SENIOR

-85% vs 9M 2024  
COLIVING



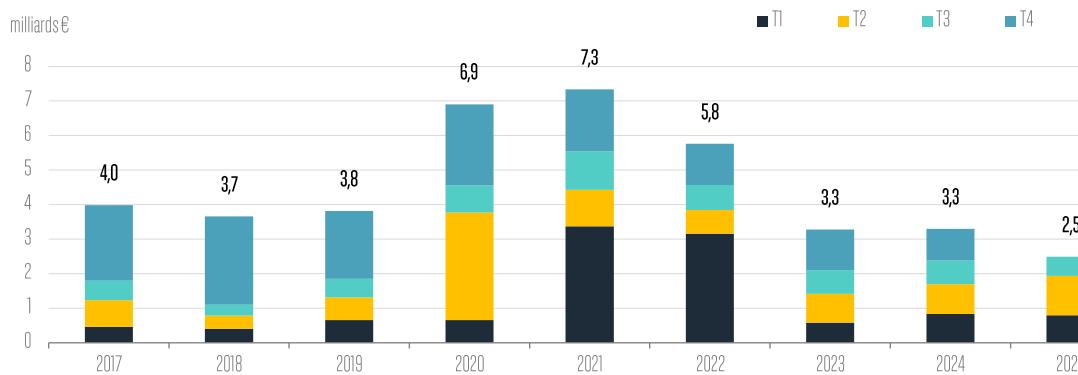
## LE MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL

Avec 560 millions d'euros investis au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, l'investissement résidentiel a connu une baisse de 18% de son activité en France par rapport à l'an dernier.

Toutefois, le portefeuille d'envergure de résidences étudiantes enregistré au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 a permis au marché de rester bien orienté. Ainsi, depuis le début de l'année, ce sont environ 2,5 milliards d'euros qui y ont été engagés, un résultat en hausse de 5% par rapport à l'an dernier. Ce résultat est une bonne illustration de la solidité du marché dans un contexte économique qui demeure très incertain.

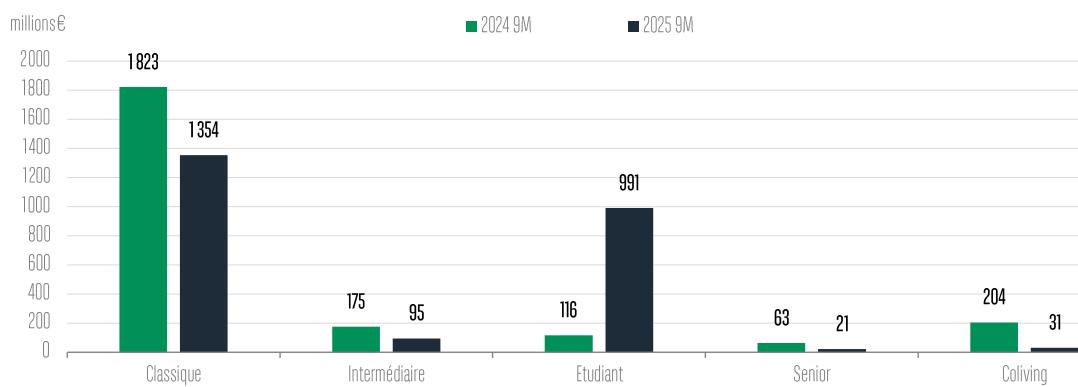


### Investissement résidentiel global



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Octobre 2025

### Investissement résidentiel global



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Octobre 2025



T3 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

En recul de 27% en un an, le marché du résidentiel strict a enregistré une performance mitigée au cours des neuf premiers mois de l'année 2025.

Le moindre résultat observé sur le marché du résidentiel intermédiaire s'explique par le fait qu'après les dernières années où ils s'étaient montrés particulièrement dynamiques sur le marché du LLI, de nombreux bailleurs sociaux émettent désormais le souhait de se recentrer de plus en plus sur leur cœur de métier réduisant ainsi leurs investissements dans le logement locatif intermédiaire.

Thomas DUTEY-HARISPE  
Directeur Adjoint BNP PRE  
Investissement Résidentiel



AdobeStock © Federico Rostagno



## LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL STRICT

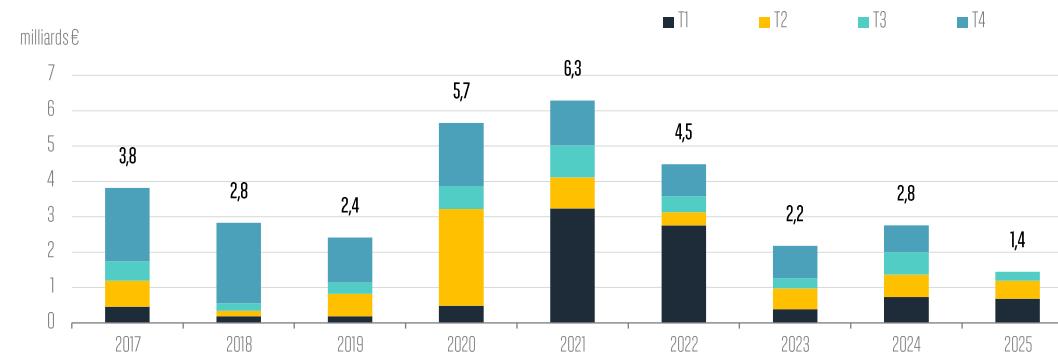
Plus d'1,4 milliard d'euros ont été engagés sur le marché du résidentiel strict (logements classiques et intermédiaires) au cours des neufs premiers mois de l'année, soit une baisse de 27% en un an.

Si le logement classique reste le principal moteur du marché avec plus de 1,3 milliard d'euros investis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, soit plus de la moitié du volume global, il a néanmoins vu son activité se contracter de 26% en un an.

Le marché du logement intermédiaire n'a pas non plus tiré son épingle du jeu. Il est lui aussi à la peine sur la période étudiée. En recul de 46% par rapport à l'an dernier, ce segment a enregistré sa plus faible performance depuis 2019.

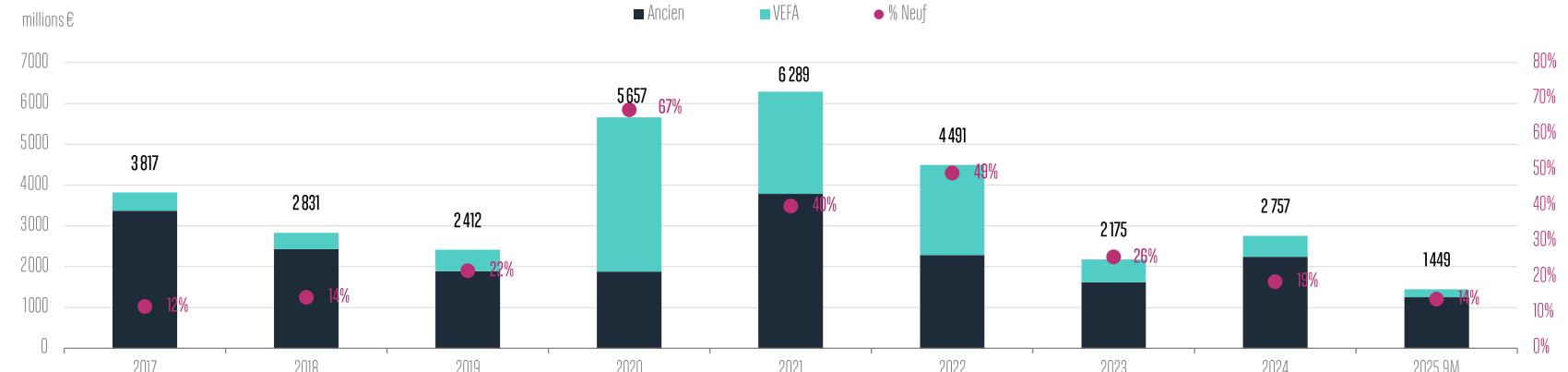
La part du logement neuf dans le volume investi s'est, quant à elle, fixée à 14% du montant global avec près de 200 millions engagés.

### Investissement en résidentiel strict France



### Investissement en résidentiel strict France

France





T3 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

## CHIFFRES CLÉS

### LOGEMENT CLASSIQUE

**1,354 Md€** (volume)  
**93%** (poids)

### LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

**95 M€** (volume)  
**7%** (poids)

### PORTEFEUILLE VS UNITAIRE

**5% / 95%**

AdobeStock © Federico Rostagno



## LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL STRICT

Les transactions comprises entre 10 et 50 millions ont concentré plus de la moitié du marché résidentiel strict en volume et environ un tiers en nombre.

Les gros portefeuilles sont encore inscrits aux abonnés absents.

Le reste du marché s'est essentiellement articulé autour d'opérations inférieures à 10 millions d'euros (24% du montant global).

Paris et ses couronnes auront, une nouvelle fois, été les principales locomotives de l'activité, depuis janvier 2025, concentrant 78% du volume global.

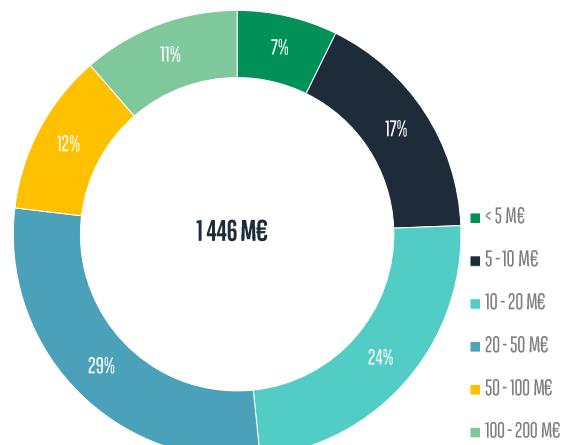


AdobeStock © Anna

BNP Paribas Real Estate, Immostat - Octobre 2025

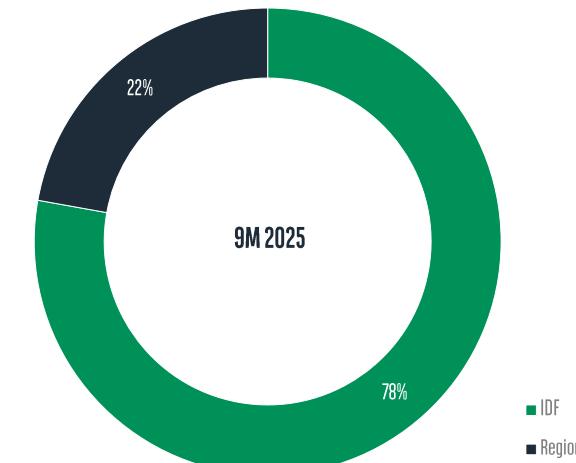
### Volume d'investissement par tranche

France



### Répartition des montants engagés

France



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Octobre 2025

## Transactions significatives

TYPOLOGIE	ACTIF	ACQUÉREUR	PRIX
Classique	Paris 07	S.A.S EIFFEL	165 M€
Classique	Paris 12	Non communiqué	70 M€
Classique	Paris 20	Non communiqué	50 M€
Classique	Paris 11	CDC	46 M€
Classique	Rueil-Malmaison	Crédit agricole Mutuel	40 M€



T3 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

Avec un plus de 1 milliard d'euros investis au cours des neuf premiers mois de l'année, le marché des résidences gérées surpasse sa moyenne de long terme grâce à un portefeuille d'envergure enregistré au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.

« Le 3<sup>ème</sup> trimestre confirme les performances exceptionnelles de l'étudiant cette année, un marché qui contribue à dynamiser les volumes investis en résidences gérées. Une dynamique qui masque cependant des disparités importantes selon les typologies d'actifs. »

Christelle BEAUSSIER  
Directrice adjointe BNPPRE  
Résidences Services

“

AdobeStock © Federico Rostagno



## LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL GÉRÉ

Avec plus d'un milliard d'euros investis dont 300 millions au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, le marché du résidentiel géré a enregistré, au cours de la période étudiée, un résultat bien au-dessus de sa moyenne de long terme. Pour rappel, depuis 2017, 600 millions d'euros y sont engagés en moyenne durant les neuf premiers mois de l'année.

Depuis le début de cette année, le résidentiel géré a été en grande partie porté par le logement étudiant et plus particulièrement par la transaction de Nuveen Real Estate qui a fortement boosté le marché. Elle a représenté à elle seule 60% des volumes engagés. Ainsi, environ 1 milliard d'euros ont été investis sur les seules résidences étudiantes depuis janvier 2025 contre plus de 116 millions d'euros un an plus tôt et 208 millions en moyenne depuis 2018 (sur les 9 premiers mois de l'année).

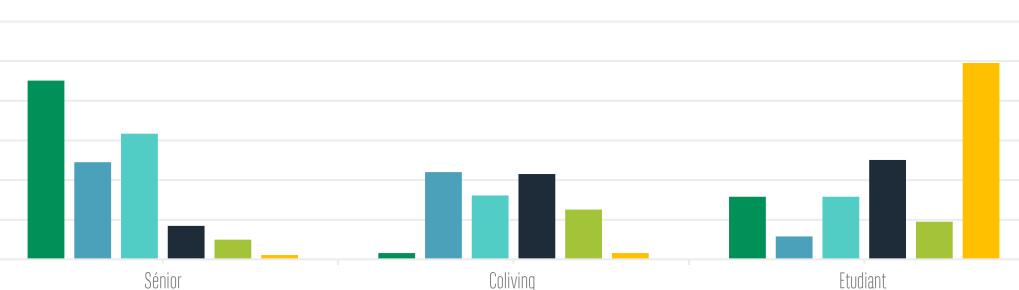
Les marchés du coliving et des résidences seniors ont, quant à eux, vu leur activité reculer respectivement de 85% et 66% d'une année à l'autre.

### Investissement en résidentiel géré

France

millions €

2020 2021 2022 2023 2024 2025 9M



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Octobre 2025

### Investissement en résidentiel géré

France

millions €

Ancien Veja Poids Veja



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Octobre 2025



AdobeStock © Halfpoint



T3 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

**ÎLE-DE-FRANCE**

**SIÈGE SOCIAL**  
50 cours de l'Île Seguin  
CS 50280  
92650 Boulogne-Billancourt Cedex  
Tél. : +33 1 55 65 20 04

**AUBERVILLIERS**  
Parc des Portes de Paris  
40 rue Victor Hugo  
Bât 264 / 4ème étage  
93300 Aubervilliers  
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

**ERAGNY**  
Immeuble Tennessee  
8 allée Rosa Luxembourg  
BP 30272 Eragny  
95615 Cergy Pontoise Cedex  
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

**RÉGIONS**

**AIX-EN-PROVENCE**  
Parc du Golf - Bât 33  
350, rue Jean René Guillibert  
Gauthier de la Lauzière  
Les Milles  
13290 Aix-en-Provence  
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

**ANNECY**  
PAE Des Glaïsins  
19, avenue du Pré-de-Challes  
74940 Annecy-le-Vieux  
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 03

**BIARRITZ**

26 Allée Marie Politzer  
64200 Biarritz  
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

**BORDEAUX**

Immeuble Opus 33  
61-64, quai de Paludate  
33800 Bordeaux  
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

**DIJON**

Immeuble Le Richelieu  
10, boulevard Carnot  
21000 Dijon  
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

**GRENOBLE**

285 rue Lavoisier  
38330 Montbonnot  
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

**LILLE**

Immeuble Eurosud  
213 boulevard de Turin  
59777 Euralille  
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

**LYON**

Silex 1  
15 rue des Cuirassiers  
69003 Lyon  
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

**MARSEILLE**

44, boulevard de Dunkerque  
CS11527-13235 Marseille  
Cedex 2  
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

**IMPLANTATIONS FRANCE****METZ**

Immeuble Les Muses  
1 rue des Messageries  
57000 Metz  
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

**MONTPELLIER**

Immeuble Le Triangle  
26, allée Jules Milhau  
CS 89501  
34265 Montpellier Cedex 02  
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

**MULHOUSE**

Beverly Plaza  
15, rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

**NANCY**

Immeuble Quai Ouest  
35 avenue du XXèmeCorps  
54000 Nancy  
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

**NANTES**

14, mail Pablo Picasso  
BP 61611  
44016 Nantes Cedex 1  
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

**NICE**

Immeuble Phoenix -Arénas  
455, promenade des Anglais  
06285 Nice Cedex 3  
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

**ORLÉANS**

16, rue de la république  
45000 Orléans  
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

**RENNES**

Centre d'affaires Athéas  
11, rue Louis Kerautret-Botmel  
35000 Rennes  
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

**ROUEN**

Immeuble Europa  
101 Boulevard de l'Europe  
76100 Rouen  
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

**STRASBOURG**

Beverly Plaza  
15 rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

**TOULOUSE**

Immeuble Elipsys  
8/10 rue des 36 Ponts  
CS 84216  
31432 Toulouse Cedex  
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

**TOURS**

29, rue de la Milletière  
37100 Tours  
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

**CONTACTS****RESEARCH & INSIGHTS**

**Nora JACINTHO**  
Analyste Résidentiel  
[nora.jacinto@realestate.bnpparibas](mailto:nora.jacinto@realestate.bnpparibas)

**Guillaume JOLY**  
Directeur Research & Insights  
[guillaume.joly@realestate.bnpparibas](mailto:guillaume.joly@realestate.bnpparibas)

 Vous êtes à la recherche d'une étude de marché immobilier sur-mesure ?  
L'équipe Research On Demand vous propose des études personnalisées adaptées à vos problématiques.  
**Contactez-nous** 



 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

50, cours de l'Île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt  
France  
Tel: +33 (0)1 55 65 20 04  
Fax: +33 (0)1 55 65 20 00  
[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ**

**#BEYONDBUILDINGS**



**[www.realestate.bnpparibas.fr](http://www.realestate.bnpparibas.fr)**