

REVIEW

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

FRANCE T4 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T4 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

CHIFFRES CLÉS

3,56%
OAT 10 ans - Fin 2025

3,14%
Taux d'intérêt

187 Mds €
Volume de prêts - 12 mois fin novembre 2025



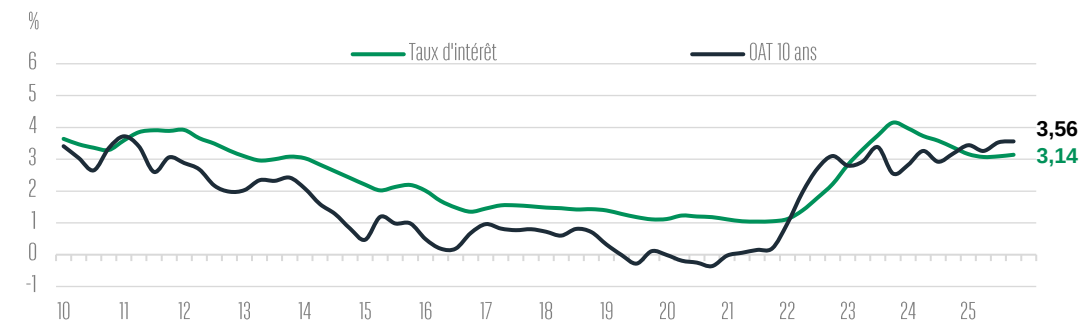
LE MARCHÉ DU FINANCEMENT

En parallèle de la montée des tensions géopolitiques avec les États-Unis, la France continue de faire face à des difficultés politiques et budgétaires internes persistantes. Malgré l'inflation la plus faible de la zone euro, la confiance des ménages et des entreprises reste fragile, limitant le redressement de la consommation.

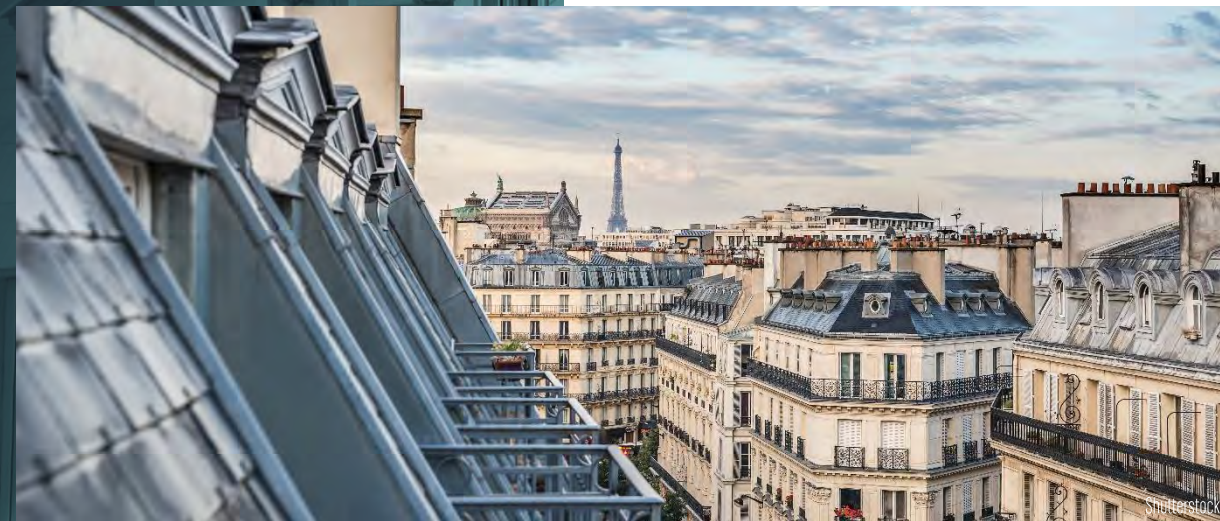
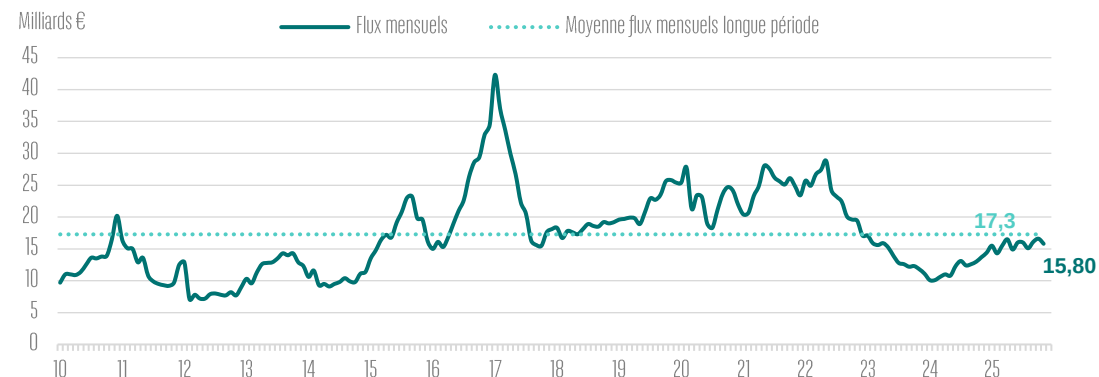
Dans ce contexte, le rendement de l'OAT à 10 ans a clôturé l'année 2025 à 3,56 % et devrait rester soumis à des pressions haussières, en dépit de la stabilisation des taux de la BCE.

La situation sur le marché des prêts à l'habitat reste cependant encourageante puisqu'à la fin du mois de novembre 2025 et sur 12 mois glissants, 187 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, un volume en hausse de 33% par rapport à l'an dernier.

Taux d'intérêt et OAT France



Production de prêts à l'habitat France



Shutterstock © Prometheus72



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ RÉSIDENTIEL | FRANCE 2



T4 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

En hausse de 30 % par rapport à l'an dernier, le marché du résidentiel en France aura été boosté par la concrétisation de grands portefeuilles en 2025.

CHIFFRES CLÉS

4,3 Mds €
investis en France
en 2025

+30% vs 2024

-2% vs 2024
CLASSIQUE

-37% vs 2024
INTERMÉDIAIRE

+643% vs 2024
ÉTUDIANT

+87% vs 2024
SENIOR

-70% vs 2024
COLIVING

Shutterstock © Patino



LE MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL

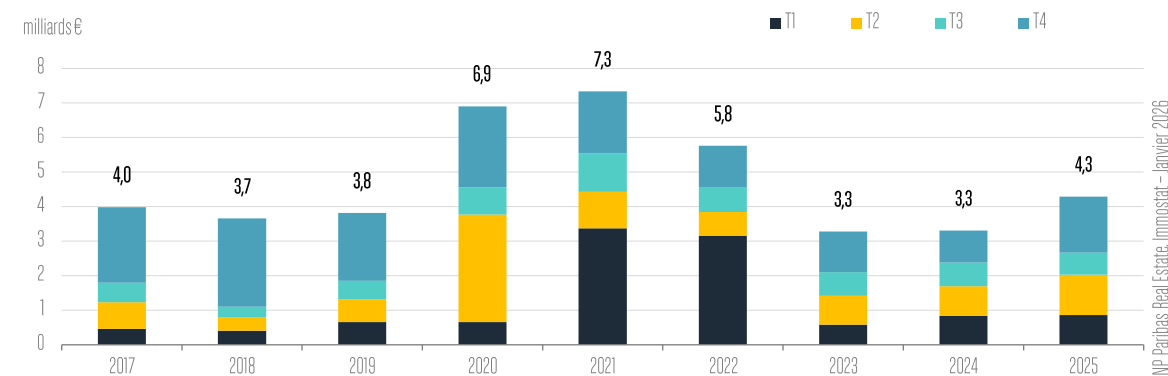
Au 4^{ème} trimestre 2025, un peu plus de 1,6 milliard d'euros ont été investis sur le marché résidentiel en France (strict et géré). L'activité a donc augmenté de 76% par rapport à l'an dernier.

Au total, sur l'ensemble de l'année 2025, ce sont un peu moins de 4,3 milliards d'euros qui ont été engagés sur cette classe d'actif, soit une augmentation de 30% en un an. Il s'agit de la meilleure performance du marché résidentiel depuis 2023, la moyenne des trois dernières années avoisinant 3,6 milliards d'euros. Par cette belle performance, le marché prouve une nouvelle fois toute sa résilience.

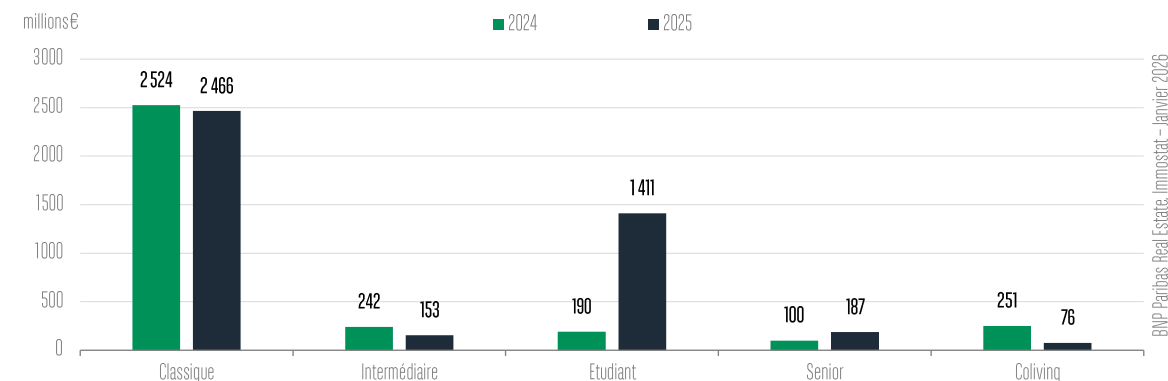
Le bon résultat du marché s'explique par la concrétisation de plusieurs opérations d'envergure comme l'illustre la vente de l'îlot Jacques Chirac, immeuble emblématique, pour un montant de plus de 160 millions d'euros ou encore le portefeuille de résidences étudiantes de Nuveen Real Estate et GSA acquis auprès de Gecina pour plus de 575 millions d'euros.



Investissement résidentiel global



Investissement résidentiel global





T4 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

Le résidentiel strict reste sur une bonne vitesse de croisière cette année grâce à des bases solides.

« Dans le climat économique et politique actuel, le résidentiel reste un marché qui fait preuve de beaucoup de résilience s'appuyant sur des fondamentaux particulièrement forts. Il est, ainsi, particulièrement recherché par les investisseurs, comme le prouve la dernière enquête de l'Inrev, où il concentre près de 90% des intentions de placement pour 2026, ce qui laisse présager une bonne année ! »

Thomas DUTEY-HARISPE
Directeur Adjoint BNPPRE
Investissement Résidentiel

”

AdobeStock © Federico Rostagno



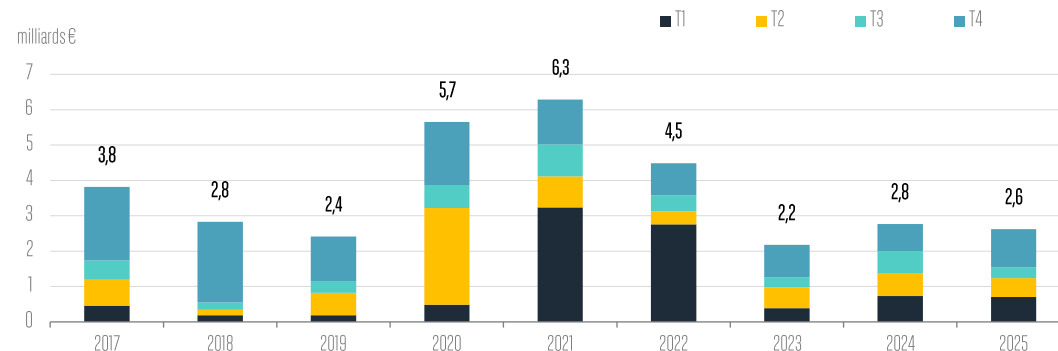
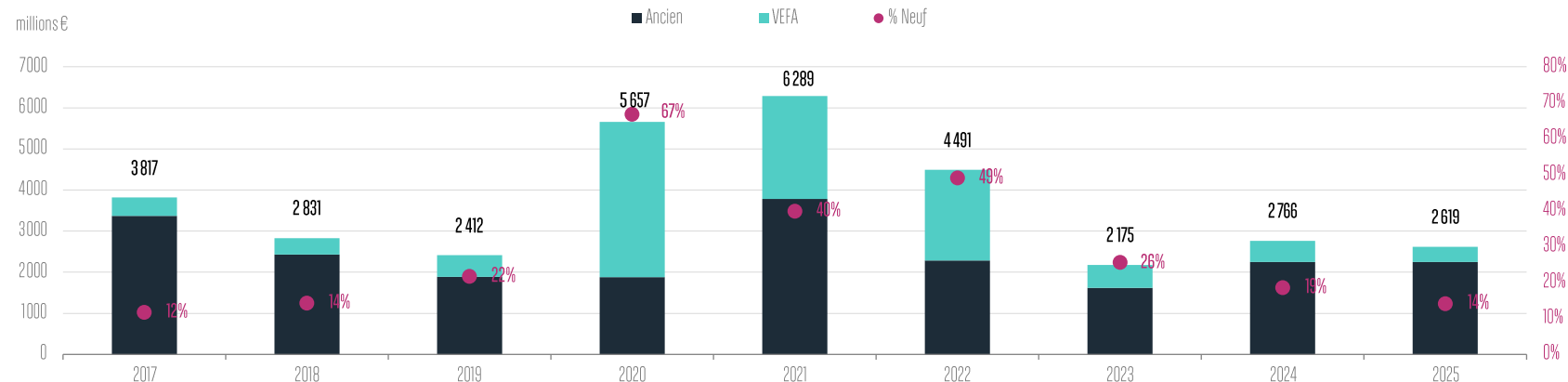
LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL STRICT

En ce qui concerne le résidentiel strict (classique et intermédiaire), ce sont plus de 2,6 milliards d'euros qui y ont été investis au cours de l'année, un volume qui avoisine celui de l'an dernier.

Si le résidentiel classique a vu son activité se stabiliser au cours de l'année qui vient de s'écouler, les logements intermédiaires ont, quant à eux, connu une dynamique en demi-teinte, avec un montant investi inférieur à 46% par rapport à celui de l'an dernier. Le volume engagé sur cette classe d'actifs s'est établi à plus de 160 millions d'euros.

En 2025, le résidentiel classique est resté au cœur du marché avec un poids qui a avoisiné 60% du volume global investi. Quatre mouvements supérieurs à 50 millions d'euros ont été comptabilisés sur ce segment dont deux opérations supérieures à 150 millions d'euros.

La part du logement neuf s'est, quant à elle, fixée à 14% du montant global avec 370 millions engagés.

Investissement en résidentiel strict
FranceInvestissement en résidentiel strict
France

BNP Paribas Real Estate, Immostat - janvier 2026

BNP Paribas Real Estate, Immostat - janvier 2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ RÉSIDENTIEL | FRANCE 4



T4 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

CHIFFRES CLÉS

LOGEMENT CLASSIQUE

2,5 Mds € (volume)

94% (poids)

LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

153 M€ (volume)

6% (poids)

PORTFEUILLE VS UNITAIRE

16% / 84%



LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL STRICT

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

Au cours de l'année qui vient de s'écouler, deux grands mouvements ont été comptabilisés: le portefeuille Nexus et la vente de l'îlot Jacques Chirac. Ces deux opérations concentrent à elles seules près de 20% du volume investi en 2025.

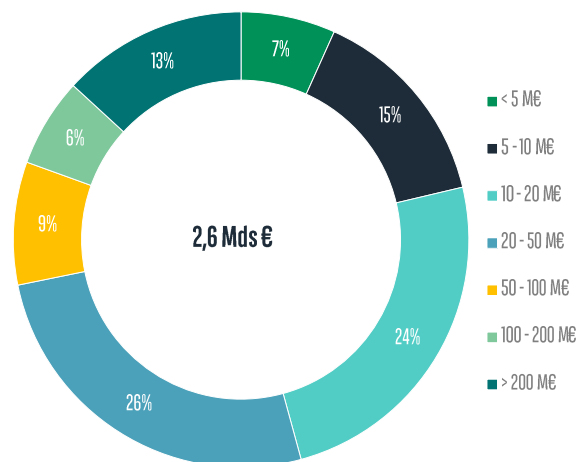
Paris et ses couronnes auront, une nouvelle fois, été les principales locomotives de l'activité en 2025, représentant plus de 80% du volume global.



Transactions significatives

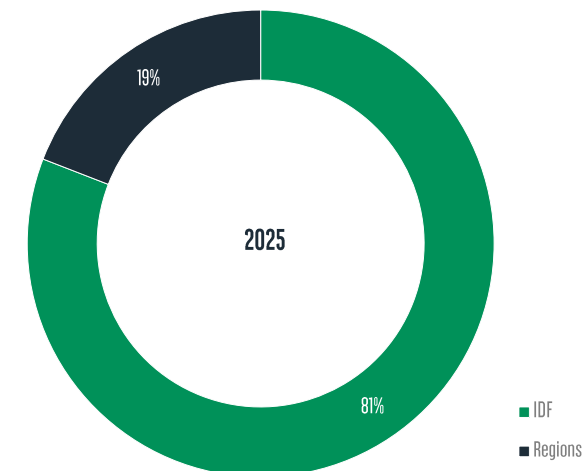
TYPLOGIE	ACTIF	ACQUÉREUR	PRIX
Classique	Paris 07	Privés	165 M€
Classique	Paris 12	Non communiqué	70 M€
Classique	Paris 11	CDC	52 M€
Classique	Paris 20	Non communiqué	50 M€
Classique	Rueil-Malmaison	Crédit Agricole Mutuel	46 M€

Volume d'investissement par tranche - 2025
France



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Janvier 2026

Répartition des montants engagés - Hors portefeuille France
France



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Janvier 2026



T4 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

Porté par un niveau d'investissement historique sur le logement étudiant, le résidentiel géré réalise sa meilleure performance en 2025 et amorce 2026 sur une dynamique prometteuse.

«2025 s'impose comme une année record pour le géré. Les résidences étudiantes ont porté la dynamique avec la signature de plusieurs opérations majeures, confirmant l'attractivité de ce marché.»

Une fin d'année également positive pour les résidences seniors, avec un rebond significatif de 82 % du montant investi et une cession de portefeuille qui illustre la poursuite de la mutation de ce marché.»

Christelle BEAUSSIER
Directrice adjointe BNPPRE
Résidences Services

”

AdobeStock © Federico Rostagno



LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL GÉRÉ

Année record pour le résidentiel géré qui totalise près de 1,7 milliard d'euros, soit une hausse de 210% par rapport à 2024. Il a, ainsi, concentré près de 40% du marché de l'investissement résidentiel français.

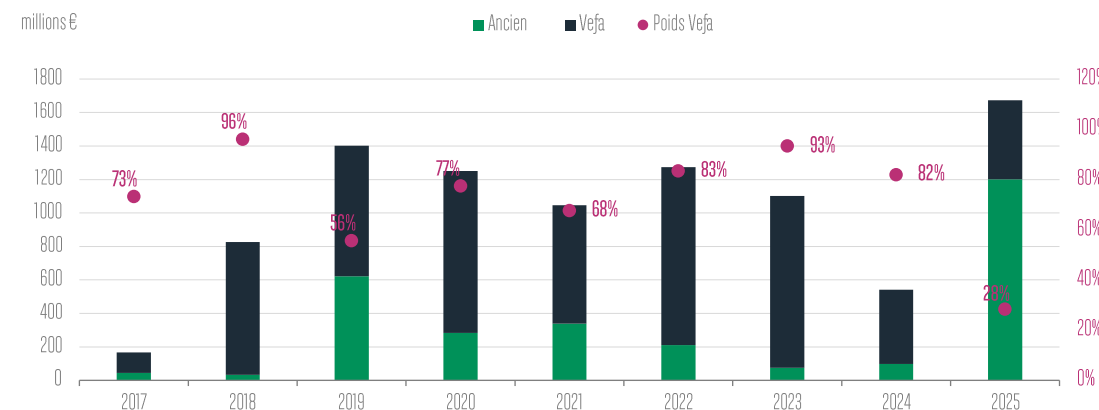
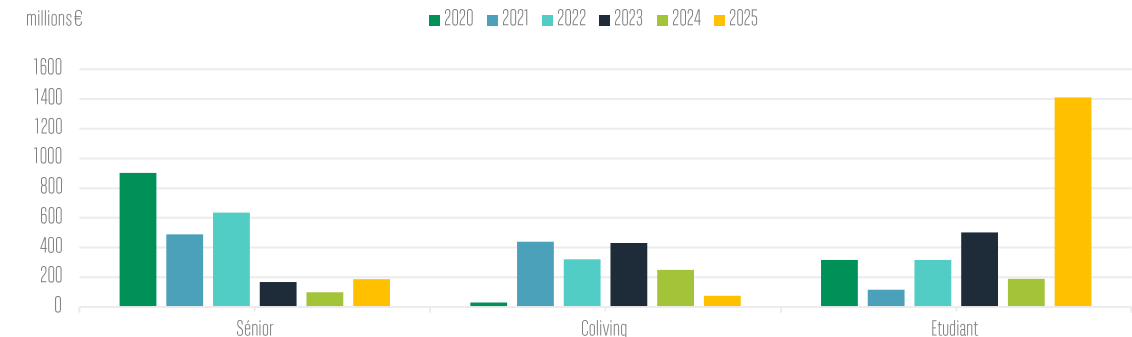
L'année a été marquée par le retour des grandes transactions, avec cinq transactions supérieures à 50 millions d'euros comptabilisées dont deux supérieures à 150 millions d'euros.

Moteur des actifs résidentiels gérés, les logements étudiants ont totalisé plus de 1,4 milliard d'euros en 2025. Après deux années de baisses consécutives, le marché des résidences sénior est reparti à la hausse (+ 82% par rapport à l'an dernier), avec plus de 182 millions d'euros engagés. Les résidences de coliving sont les seules à faire figure d'exception cette année, avec une activité en recul de 70% par rapport à l'an dernier.

A l'exception du portefeuille de Nuveen et GSA, deux autres opérations de ce type sont venues dynamiser le marché en 2025: le portefeuille de résidences étudiantes acquis par JP Morgan Asset Management pour un montant avoisinant 200 millions d'euros et celui de Twenty Two concernant un ensemble de résidences seniors acquis à plus de 160 millions d'euros.

Investissement en résidentiel géré

France

Investissement en résidentiel géré
France

BNP Paribas Real Estate, Immostat - janvier 2026



AdobeStock © Halfpoint

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ RÉSIDENTIEL | FRANCE 6

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 Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

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

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

RESEARCH & INSIGHTS

Nora JACINTHO

Analyste Résidentiel
nora.jacinto@realestate.bnpparibas

Guillaume JOLY

Directeur Research & Insights
guillaume.joly@realestate.bnpparibas

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

Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 669 873 760 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692012180 – Code APE 7010 Z – Identifiant CE TVA FR 66892012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin – CS50280 – 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33(0)155652004 – Fax : +33(0)1 55 65 20 00 – www.realestate.bnpparibas.fr. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).



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



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr