

REVIEW

# LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

FRANCE T1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



### CHIFFRES CLÉS

**3,79%**

OAT 10 ans - Fin T1 2026

**3,22%**

Taux d'intérêt - Fin T1 2026

**187 Mds €**

Volume de prêts - 12 mois fin février 2026



### LE MARCHÉ DU FINANCEMENT

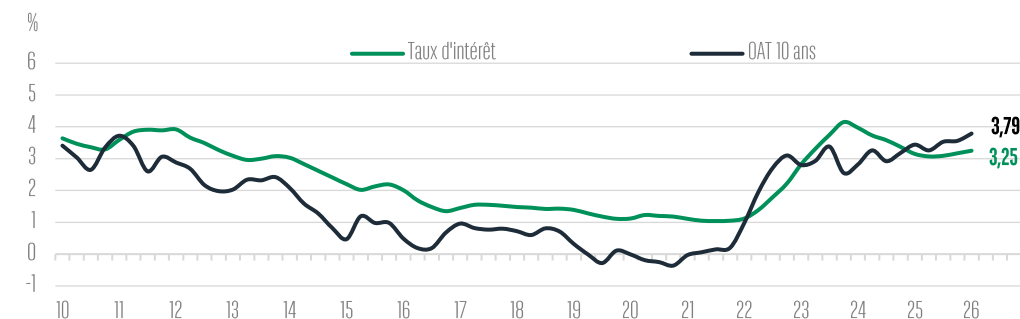
Le conflit en Iran a eu d'importantes répercussions sur le prix des hydrocarbures entraînant ainsi des nouvelles incertitudes économiques. Dans ce contexte, la Banque centrale a annoncé adopter une posture de vigilance accrue face aux risques d'inflation en zone euro. Les marchés anticipent désormais deux à trois hausses de taux directeurs en 2026, comme en témoigne la remontée des taux de l'Euribor depuis février. En France, l'inflation devrait donc repartir à la hausse cette année pour atteindre +1,7% en 2026 contre +0,9% en 2025.

Dans ce contexte, le rendement de l'OAT à 10 ans s'établit à 3,79% à la clôture du premier trimestre 2026.

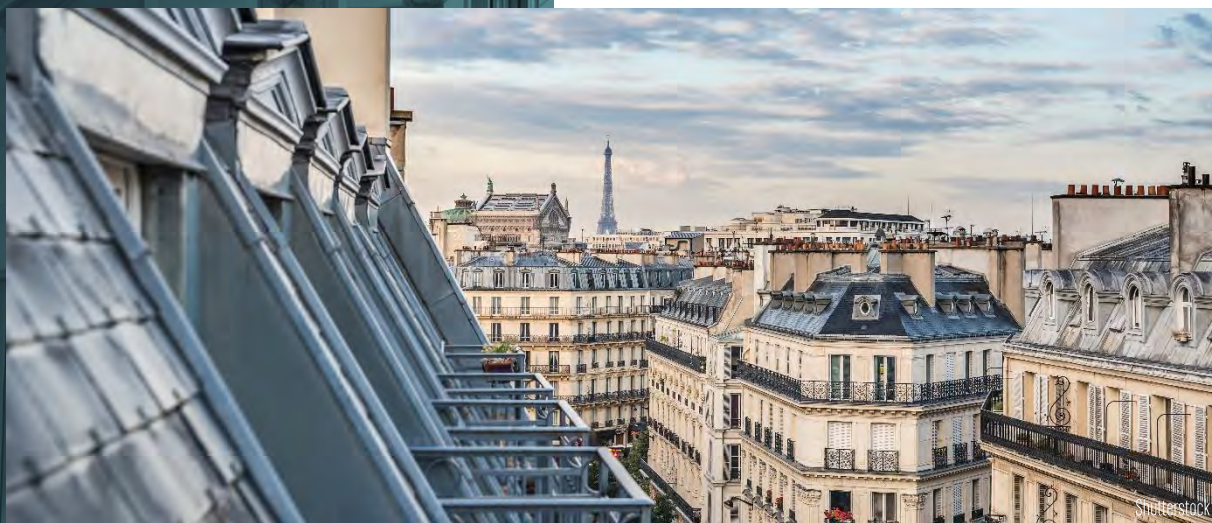
La situation sur le marché des prêts à l'habitat reste cependant encourageante puisqu'à la fin du mois de février 2026 et sur 12 mois glissants, 187 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, un volume en hausse de 27% par rapport à l'an dernier.

### Taux d'intérêt et OAT

France



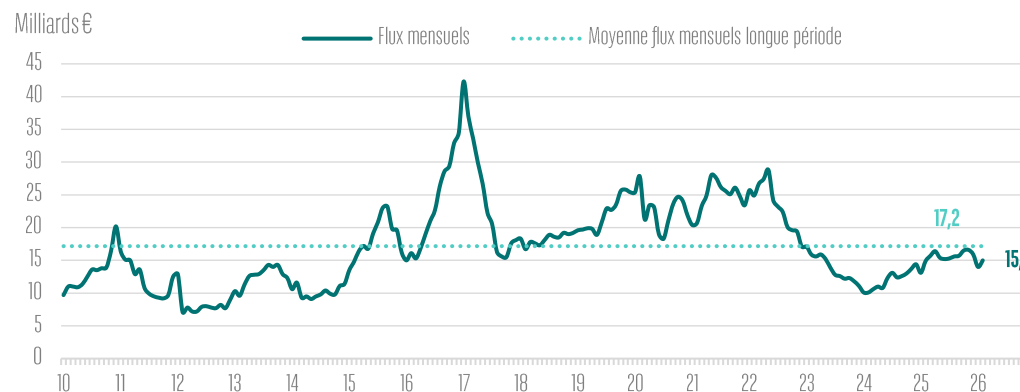
Crédit Logement, Banque de France - Avril 2026



Shutterstock © Prometheus72

### Production de prêts à l'habitat

France



Banque de France - Avril 2026



# T1 2026

## RÉSIDENTIEL FRANCE

Si le résidentiel géré signe une performance encourageante, le résidentiel « strict » affiche, quant à lui, un démarrage plus mesuré.

### CHIFFRES CLÉS

**700 M €**  
investis en France  
Au T1 2026

**-21%** vs T1 2025

**-19%** vs T1 2025  
CLASSIQUE

**-91%** vs T1 2025  
INTERMÉDIAIRE

**-3%** vs T1 2025  
ÉTUDIANT

**+1225%** vs T1 2025  
SENIOR

**-73%** vs T1 2025  
COLIVING

Shutterstock © Patino



## LE MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL

Dans un contexte économique incertain, un peu plus de 700 millions d'euros ont été investis en France sur le marché du résidentiel. L'activité s'est contractée de 21% par rapport au premier trimestre 2025. Toutefois, comparativement aux autres classes d'actifs du marché de l'immobilier d'entreprise, le résidentiel reste celui qui a le mieux résisté en ce début d'année. Les investisseurs gardent un fort attrait pour ce produit qui représente toujours une bonne solution pour diversifier leurs investissements.

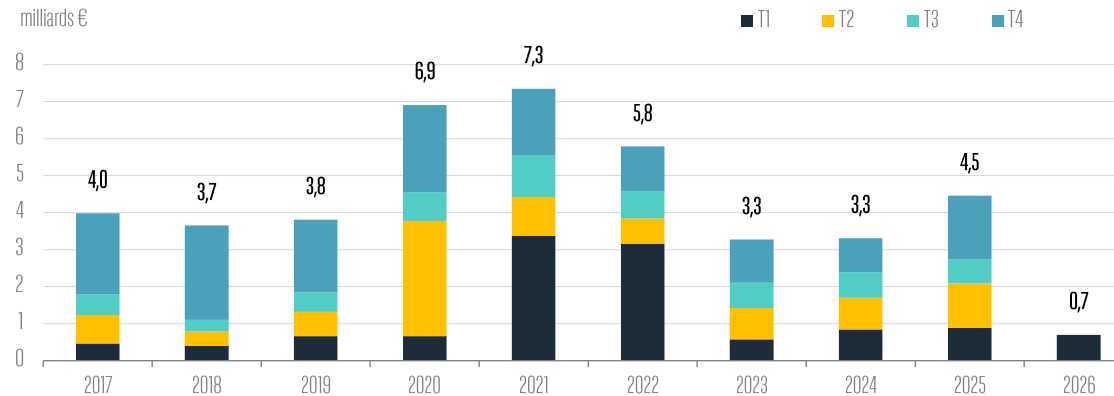
Ce début d'année a été marqué par une augmentation des transactions impliquant des immeubles neufs. Alors que ces opérations avaient représenté 21% des volumes échangés sur l'ensemble de l'année 2025, elles ont concentré 27% des montants investis au cours des trois premiers mois de l'année 2026.

En ce qui concerne les portefeuilles, ils ont totalement manqué à l'appel sur la période étudiée.



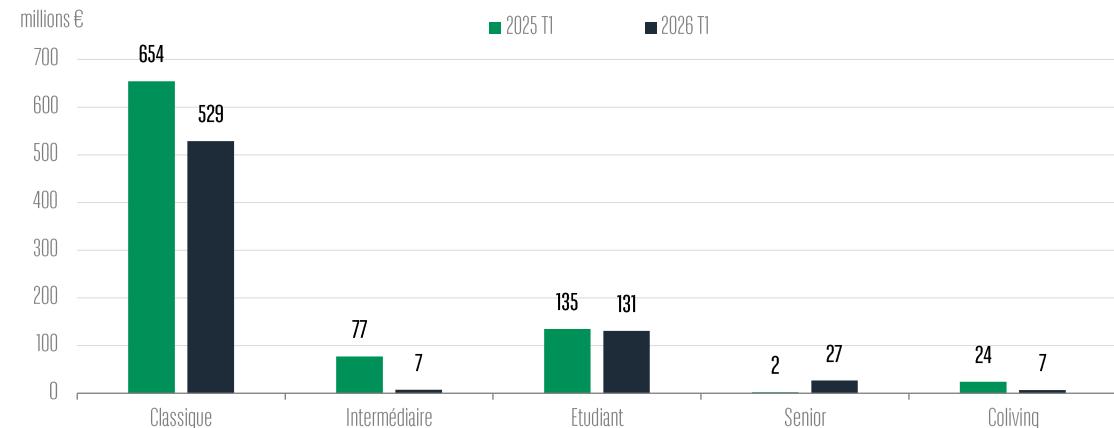
Shutterstock © Followtheflow

### Investissement résidentiel global



BNP Paribas Real Estate, ImmoStat - Avril 2026

### Investissement résidentiel global



BNP Paribas Real Estate, ImmoStat - Avril 2026



Le fort recul enregistré par le marché des logements intermédiaires aura fortement pénalisé le marché du résidentiel strict au cours des trois premiers mois de l'année 2026.

«En ce début d'année, le résidentiel strict, à l'instar de plusieurs autres actifs immobiliers, a été impacté négativement par le climat économique et géopolitique actuel. Toutefois ce marché a également connu une baisse importante des transactions impliquant des logements intermédiaires. Nos équipes ont néanmoins réussi à lancer une dizaine d'opérations totalisant environ 250 millions d'euros au cours du premier trimestre 2026, ce qui devrait se traduire par un très bon deuxième trimestre. En effet, le résidentiel occupe toujours une place de choix auprès des investisseurs qu'ils aient une stratégie « core » ou « value add ». Il reste donc un actif moteur pour le marché de l'immobilier d'entreprise.»

Joan SANCHEZ  
Directeur Adjoint BNPPRE  
Investissement Résidentiel



AdobeStock © Federico Rostagno



### LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL STRICT

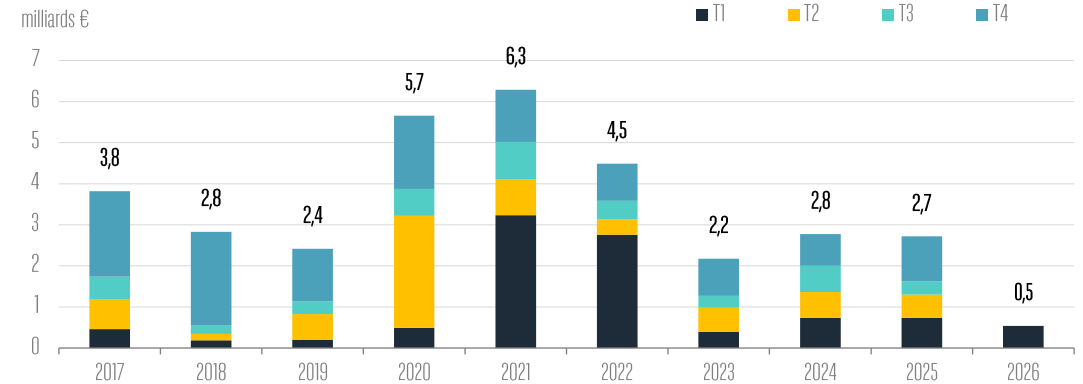
536 millions d'euros ont été engagés sur le marché du résidentiel strict (logements classiques et intermédiaires) au cours des trois premiers mois de l'année, soit une baisse de 27% en un an.

Au cours du premier trimestre 2026, l'investissement en logement classique s'est contracté de 19% en un an. Il est, cependant, resté le principal moteur de l'activité avec près de 530 millions d'euros investis.

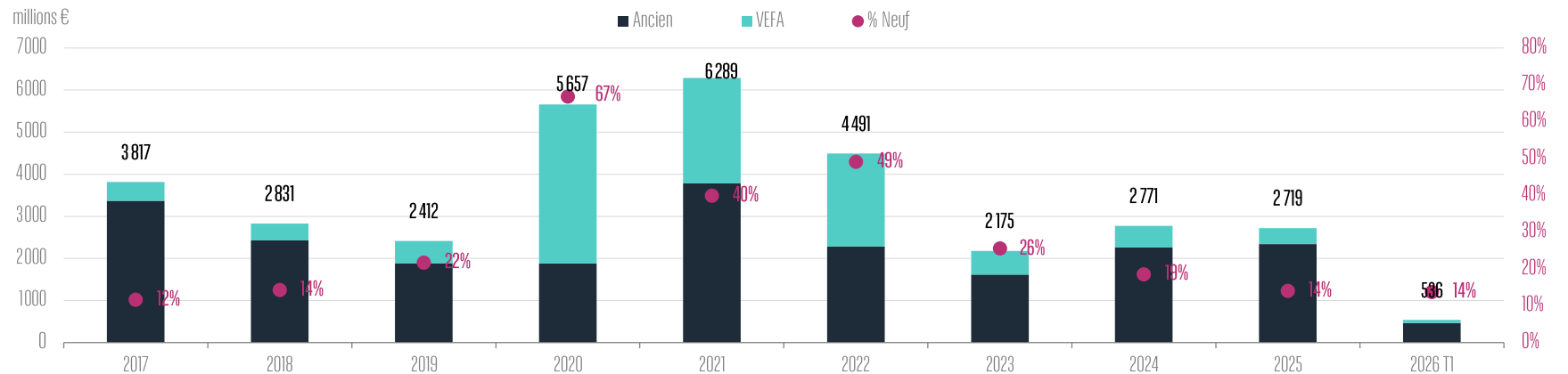
Le marché du logement intermédiaire semble, quant à lui, peu plébiscité par les investisseurs en ce début d'année. En effet, une seule transaction a été recensée au cours du premier trimestre pour un montant d'environ 7 millions d'euros, soit un volume investi bien en deçà des niveaux habituellement constatés (56 millions d'euros en moyenne au T1 entre 2022 et 2025 pour 5 opérations en moyenne).

La part du logement neuf s'est, quant à elle, fixée à 14% du montant global avec environ 74 millions engagés.

### Investissement en résidentiel strict France



### Investissement en résidentiel strict France



BNP Paribas Real Estate, ImmoStat - Avril 2026

BNP Paribas Real Estate, ImmoStat - Avril 2026



# T1 2026

## RÉSIDENTIEL FRANCE

### CHIFFRES CLÉS

LOGEMENT CLASSIQUE

**529 M €** (volume)

**99%** (poids)

LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

**7 M €** (volume)

**1%** (poids)

PORTEFEUILLE VS UNITAIRE

**0% / 100%**

AdobeStock © Federico Rostagno



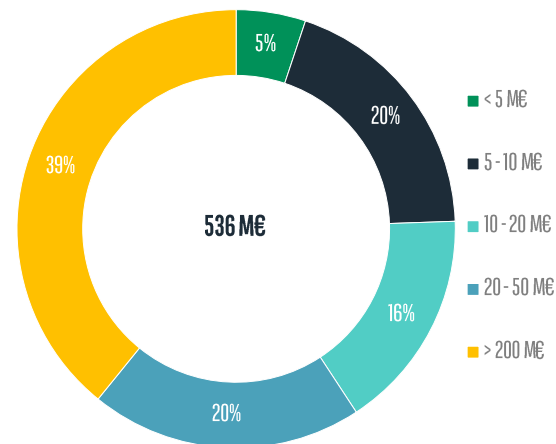
### LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL STRICT

Les transactions comprises entre 10 et 50 millions ont concentré environ 40% du marché résidentiel strict en volume et près de 30% en nombre.

Au cours du trimestre qui vient de s'écouler, un mouvement de plus de 200 millions d'euros a été comptabilisé dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Cette opération concentre à elle seule près de 40% du volume investi sur la période étudiée.

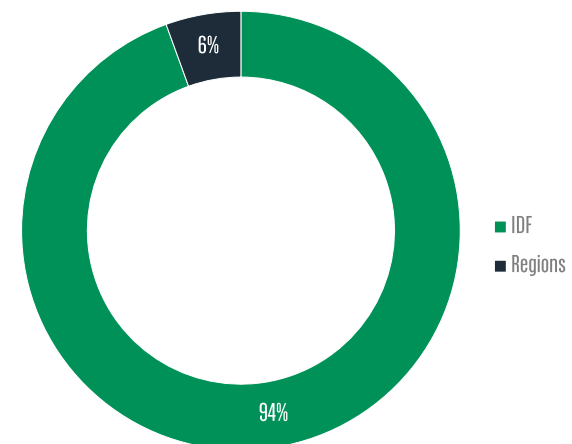
Paris et ses couronnes auront, une nouvelle fois, été les principales locomotives de l'activité, avec près de 507 millions d'euros engagés sur ces territoires, ce qui a représenté 94% du volume enregistré en ce début d'année en résidentiel strict.

#### Volume d'investissement par tranche - T1 2026 France



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Avril 2026

#### Répartition des montants engagés - Hors portefeuille France



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Avril 2026



#### Transactions significatives

| TYPLOGIE  | ACTIF                | ACQUÉREUR               | PRIX   |
|-----------|----------------------|-------------------------|--------|
| Classique | Paris 06             | GCI et un family office | 210 M€ |
| Classique | Paris 05             | Groupe Sillam           | 45 M€  |
| Classique | Courbevoie           | Fidelity international  | 43 M€  |
| Classique | Paris 09             | Non communiqué          | 20 M€  |
| Classique | Boulogne-Billancourt | Lokalis                 | 18 M€  |



Porté par les résidences étudiantes, le marché des résidences gérées commence l'année de façon encourageante.

« Le résidentiel géré a été particulièrement dynamique en ce début d'année.

Nous avons, pour notre part réalisé deux très belles transactions en région sur les marchés étudiant et sénior».

Christelle BEAUSSIER  
Directrice adjointe BNPPRE  
Résidences Services



AdobeStock © Federico Rostagno



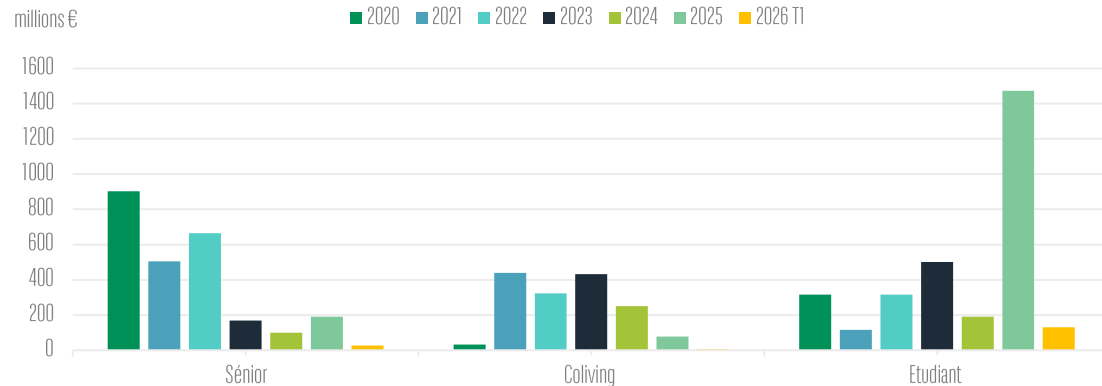
### LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL GÉRÉ

Le résidentiel géré a, quant à lui, commencé l'année sur une note positive. Avec 164 millions d'euros comptabilisés, ce marché a connu une performance en hausse par rapport à l'an dernier et se situe au-dessus de la moyenne des volumes investis au cours du premier trimestre sur les trois dernières années (153 millions d'euros).

Ce bon résultat cache toutefois des disparités. Les résidences étudiantes ont continué de tirer le marché vers le haut, confirmant leur attractivité auprès des investisseurs. Elles ont représenté à elles seules 80% de l'activité de ce trimestre. Les résidences seniors ont enregistré un résultat positif qui s'explique notamment par un effet de rattrapage par rapport à un premier trimestre 2025 qui avait été atone. Le coliving reste un marché de niche avec seulement 7 millions d'euros investis et une seule transaction (-73% en un an).

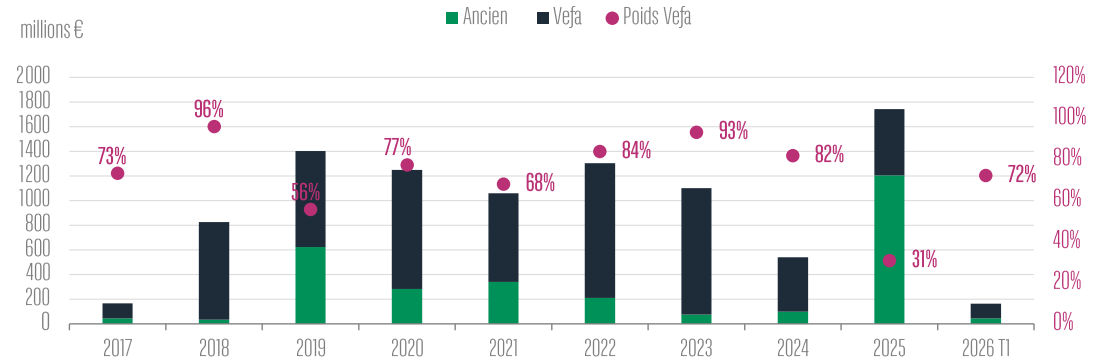
Notons, un premier trimestre très actif pour The Boost Society qui a signé trois nouvelles résidences étudiantes en Île-de-France pour environ 1 200 lits.

### Investissement en résidentiel géré France



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Avril 2026

### Investissement en résidentiel géré France



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Avril 2026



AdobeStock © Halfpoint



T1 2026

RÉSIDENTIEL FRANCE



IMPLANTATIONS FRANCE

## ÎLE-DE-FRANCE

## SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin  
CS 50280  
92650 Boulogne-Billancourt Cedex  
Tél. : +33 (0)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

## NOISY-LE-GRAND

Immeuble Le Copernic  
15 boulevard du Mont d'Est  
93160 Noisy-le-Grand  
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 21

## 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

100, Tour de Lille  
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

42, 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

## 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 &amp; INSIGHTS

## Nora JACINTHO

Analyste Résidentiel  
[nora.jacintho@realestate.bnpparibas](mailto:nora.jacintho@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 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 66692012180. 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](http://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](http://www.realestate.bnpparibas.com)



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

**#BEYONDBUILDINGS**



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