

REVIEW

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

FRANCE T3 2026

Shutterstock © Prometheus72

RESEARCH & INSIGHTS

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

CHIFFRES CLÉS

4,82%
OAT 10 ans – Fin septembre 2026

3,40%
Taux d'intérêt – Fin T3 2026

184 Mds €
Volume de prêts - 12 mois fin août 2026



LE MARCHÉ DU FINANCEMENT

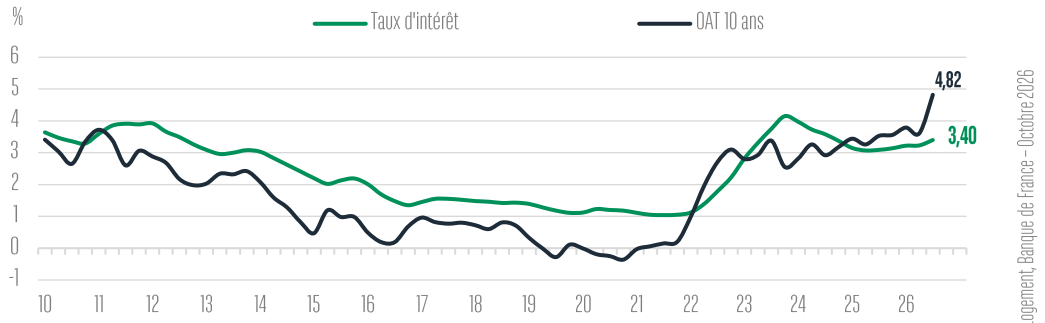
L'économie française demeure très fortement impactée par les tensions géopolitiques au Moyen-Orient. Elles se sont traduites par une forte volatilité des prix de l'énergie, le Brent se situant désormais au-dessus de 100 USD par baril depuis septembre 2026. À cette situation viennent s'ajouter:

- les incertitudes politiques liées aux prochaines élections présidentielles en France ;
- la remontée significative de l'OAT, qui s'est établie à 4,82 % à la clôture du 3ème trimestre 2026 ;
- et le resserrement de la politique monétaire de la BCE. En effet, pour contrer une inflation persistante (attendue à +3,1 % en zone euro en 2026 et +3,0 % en 2027), la Banque centrale européenne a procédé à plusieurs hausses de ses taux directeurs, avec de nouvelles remontées anticipées.

Ces différents facteurs créent un climat d'attentisme dans l'Hexagone qui pèse sur la dynamique globale de l'économie et, par extension, sur la confiance des investisseurs immobiliers.

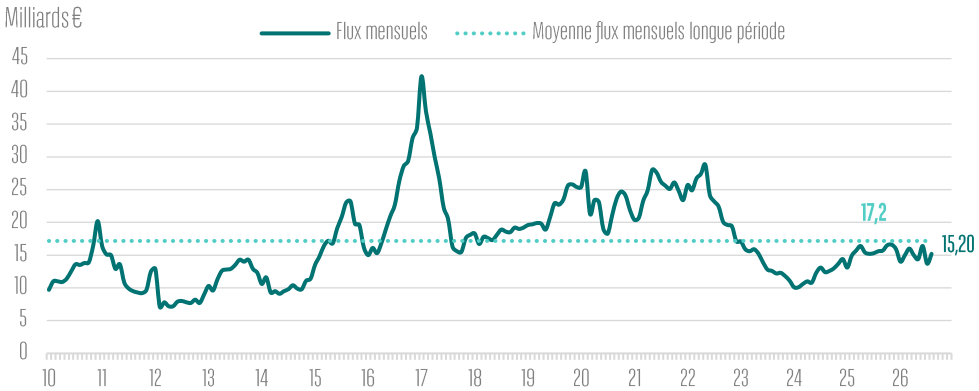
De plus, en ce qui concerne le marché résidentiel en France, de nouvelles hausses du coût du crédit sont à prévoir au cours des prochains mois, ce qui pourrait à nouveau freiner la capacité d'emprunt des acquéreurs.

Taux d'intérêt et OAT
France



Crédit Logement, Banque de France - Octobre 2026

Production de prêts à l'habitat
France



Banque de France - Octobre 2026

T3 2026 RÉSIDENTIEL FRANCE

Si la concrétisation d'un jumbo deal a boosté le marché au cours des derniers mois, le résidentiel reste néanmoins un secteur à l'épreuve de la conjoncture.

CHIFFRES CLÉS

3,1 Mds €
investis en France - 9M 2026

+13 % vs 9M 2025

-5 % vs 9M 2025
CLASSIQUE

+784 % vs 9M 2025
INTERMEDIAIRE

-53 % vs 9M 2025
ETUDIANT

+73 % vs 9M 2025
SENIOR

+222 % vs 9M 2025
COLIVING

Shutterstock © Patino

LE MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL

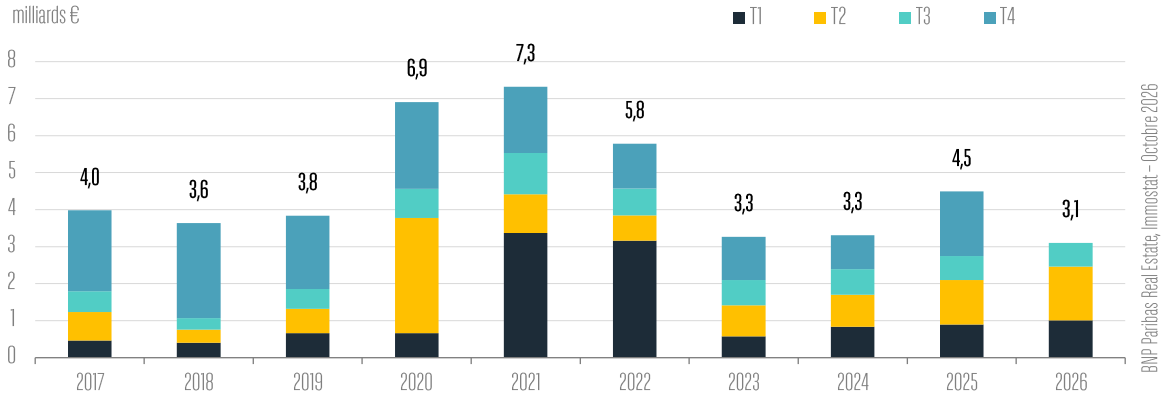
Au 3ème trimestre 2026, le marché global du logement en France a enregistré son plus faible volume depuis le début de l'année, avec un peu plus de 636 millions d'euros engagés. Le secteur a été fortement pénalisé par un contexte économique difficile et la remontée des taux d'intérêt, entraînant un ralentissement généralisé de l'activité, tant du côté des acquéreurs que des vendeurs.

Toutefois, plus de 3,1 milliards d'euros ont été engagés depuis le début de l'année, ce qui a permis au marché du résidentiel en bloc en France d'afficher une performance supérieure à celle de l'an dernier (+13 %). Cette augmentation s'explique principalement par la cession du portefeuille de logements intermédiaires de l'Agence de Participations de l'État (APE) à la CDC pour un milliard d'euros.

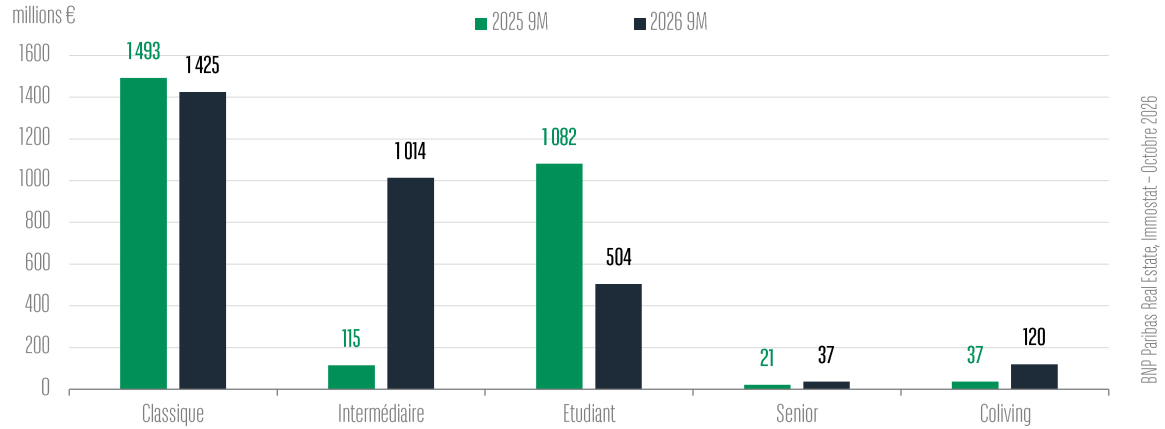
En ce qui concerne les portefeuilles, ils sont au nombre de sept à la fin de la période étudiée et ont représenté 36 % du marché depuis janvier 2026.


Shutterstock © Followtheflow

Investissement résidentiel global



Investissement résidentiel global



Le résidentiel strict reste une valeur sûre mais il est en proie à de nouvelles turbulences.

«Malgré ce repli et l'incertitude économique, les équipes Résidentiel de BNP Paribas Real Estate Advisory clôturent le 3ème trimestre 2026 sur une note positive, affichant une croissance de plus de 20 % sur un an. Ce résultat encourageant témoigne de la résilience du secteur et confirme l'intérêt des investisseurs pour les actifs de qualité, situés au cœur des marchés les plus établis. On observe une sélectivité accrue : les investisseurs sont désormais plus attentifs aux fondamentaux, sans pour autant réduire leurs ambitions. Le marché devient ainsi plus exigeant, tout en préservant sa profondeur et son attractivité. »

Joan SANCHEZ
Directeur Adjoint BNPPRE
Investissement Résidentiel

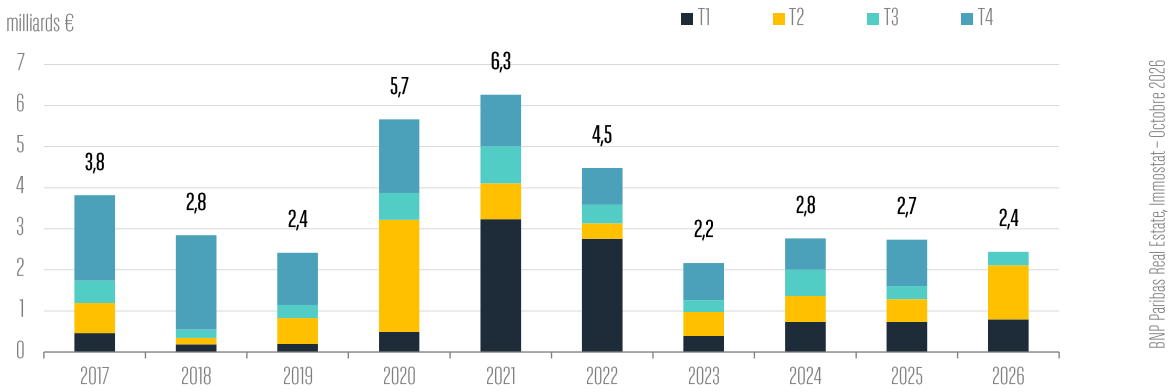
AdobeStock © Federico Rostagno

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL STRICT

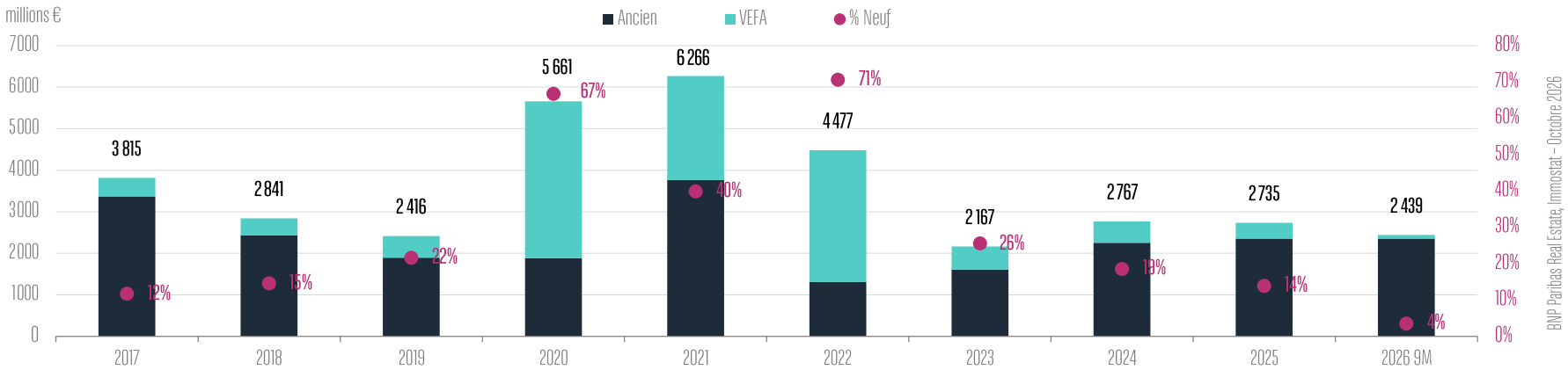
Plus de 2,4 milliards d'euros ont été investis sur le marché des logements classiques et intermédiaires en France. Toutefois, ce chiffre est trompeur : si l'on exclut le jumbo deal signé au 2ème trimestre, le résidentiel strict s'est établi à un peu plus de 1,4 milliard d'euros sur les neuf premiers mois de 2026, soit une baisse de 10 % sur un an. Ce recul de l'activité s'explique par une chute du nombre d'opérations (-25 % sur un an), elle-même liée à la raréfaction des actifs liquides et à un déséquilibre persistant entre les attentes des vendeurs et celles des acquéreurs. Cette situation incite les détenteurs d'actifs à privilégier une stratégie locative au détriment d'une cession.

L'Île-de-France demeure le moteur de l'activité. Avec plus de 100 transactions enregistrées depuis de l'année 2026, ce territoire a été le principal vecteur des investissements en résidentiel strict, concentrant à lui seul 88 % des opérations recensées sur la période.

Investissement en résidentiel strict
France



Investissement en résidentiel strict
France



CHIFFRES CLÉS

LOGEMENT CLASSIQUE

1,4 Md € (volume)

58 % (poids)

LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

1 Md€ (volume)

42 % (poids)

PORTEFEUILLE VS UNITAIRE

41 % / 59 %

AdobeStock © Federico Rostagno

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL STRICT

Les transactions inférieures à 20 millions d'euros ont concentré 28 % du marché résidentiel strict en volume et 85 % en nombre.

Depuis le début de l'année, trois mouvements de plus de 100 millions d'euros ont été comptabilisés.

La capitale a, quant à elle, concentré l'intégralité des opérations supérieures à 40 millions d'euros (jumbo deal exclu).

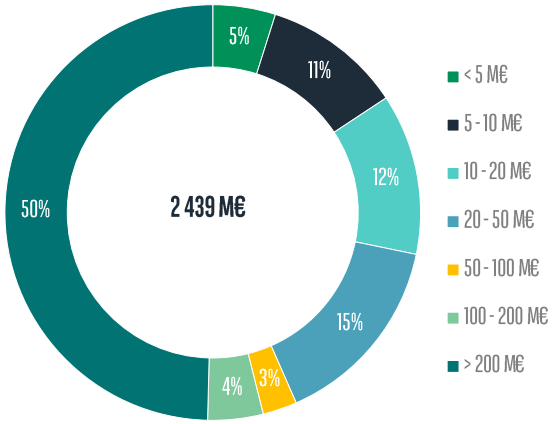


Transactions significatives

TYPOLOGIE	ACTIF	ACQUÉREUR	PRIX
Classique	Paris 06	GCI et un family office	210 M€
Classique	Paris 15	Ville de Paris	105 M€
Classique	Paris 15	Paris Habitat	65 M€
Classique	Paris 05	Groupe Sillam Invest	45 M€
Classique	Courbevoie	Fidelity international	43 M€

Volume d'investissement par tranche – 9M 2026

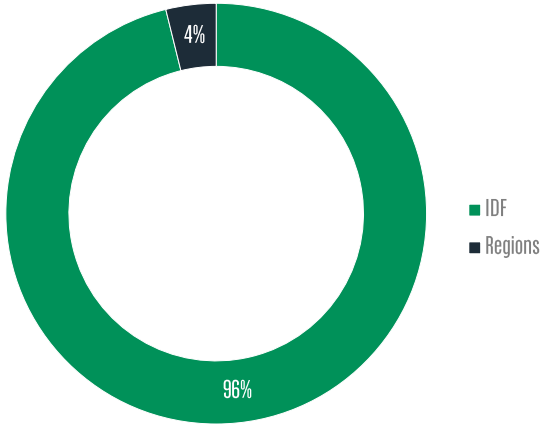
France



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Octobre 2026

Répartition des montants engagés – Hors portefeuille France

France



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Octobre 2026

T3 2026 RÉSIDENTIEL FRANCE

Le géré se normalise après une année record et reste porté par l'étudiant.

CHIFFRES CLÉS

661 M €
investis en Géré en France - 9M 2026

-42% vs 9M 2025

-53% vs 9M 2025
ETUDIANT

+73% vs 9M 2025
SENIOR

+222% vs 9M 2025
COLIVING

AdobeStock © Federico Rostagno

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL GÉRÉ

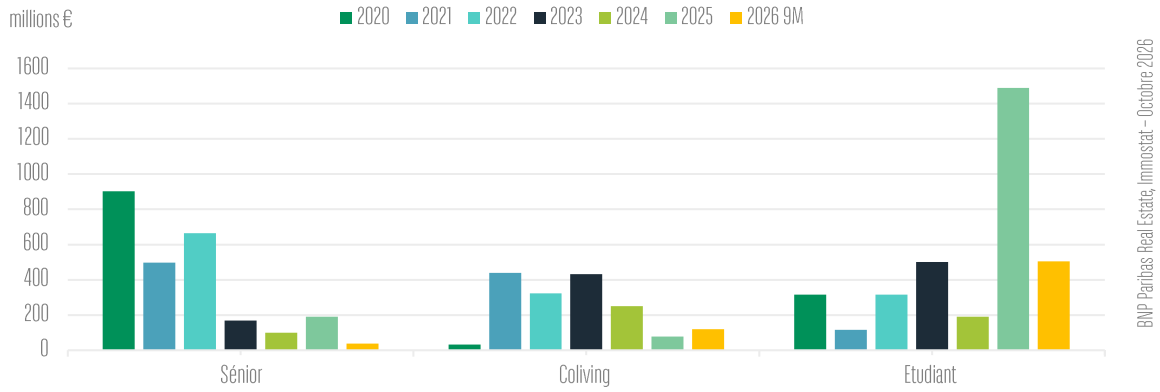
Avec plus de 660 millions d'euros investis depuis le début de l'année, le résidentiel géré affiche une dynamique solide. En excluant la cession du portefeuille YouFirst en 2025, le marché progresse de 17 % sur les neufs premiers mois.

Après une année 2025 record, les résidences étudiantes demeurent le principal moteur de l'activité. Elles ont représenté 76 % du volume global avec près de 504 millions d'euros engagés, surperformant ainsi leur moyenne historique (338 millions d'euros sur les neuf premiers mois de l'année depuis 2019). Elles ont également concentré l'intégralité des opérations supérieures à 40 millions d'euros.

Le coliving s'est classé au second rang avec 120 millions d'euros investis sur les neuf premiers mois, soutenu par trois transactions au 3ème trimestre pour un montant de 74 millions d'euros.

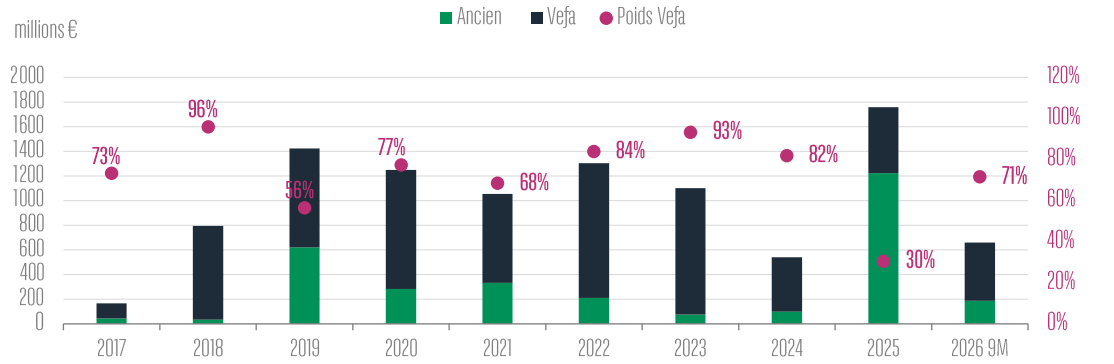
Enfin, les résidences seniors totalisent 37 millions d'euros, en progression par rapport aux 17 millions enregistrés l'année précédente, malgré un 3ème trimestre sans transaction.

Investissement en résidentiel géré
France



BNP Paribas Real Estate, Immostat – Octobre 2026

Investissement en résidentiel géré
France



BNP Paribas Real Estate, Immostat – Octobre 2026



AdobeStock © Halfpoint

IMPLANTATIONS FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL
50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tel.: +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
60 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 & INSIGHTS

Nora JACINTHO
Analyste Résidentiel
nora.jacintho@realestate.bnpparibas

Lucie MATHIEU
Directrice Études de marché & Data
lucie.mathieu@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 889 873 760 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Ile 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'Ile 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).

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.fr

N° ADEME : FR200182_01XHWE