

REVIEW

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

FRANCE T2 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T2 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

CHIFFRES CLÉS

3,26%
OAT 10 ans

3,08%
Taux d'intérêt

168 Mds €
Volume de prêts - 12 mois



LE MARCHÉ DU FINANCEMENT

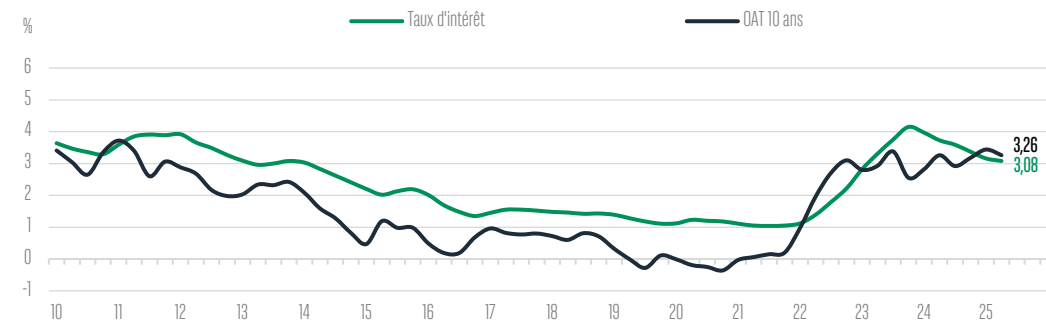
Le PIB français s'est très légèrement apprécié au premier trimestre (+0,1% t/t), et la croissance est attendue à +0,6% d'ici la fin de l'année 2025. En ce qui concerne l'inflation, elle s'est maintenue entre +0,7% et +0,9% entre février et juin 2025 contre +2,0% en moyenne en 2024. Les efforts d'investissements de l'Union Européenne (plan de relance allemand & le plan de défense « Readiness2030 ») devraient contribuer favorablement au dynamisme économique, malgré les tensions commerciales et géopolitiques.

La Banque Centrale Européenne a, quant à elle, réduit ses taux directeurs à huit reprises depuis juin 2024. Une nouvelle baisse de 25 pbs devrait encore être enregistrée d'ici la fin de l'année.

Dans ce contexte, une nouvelle contraction des taux d'emprunt immobilier a été observée au cours des derniers mois, pour s'établir à 3,08 % en moyenne au T2 2025, une réduction de 17% par rapport à l'an dernier.

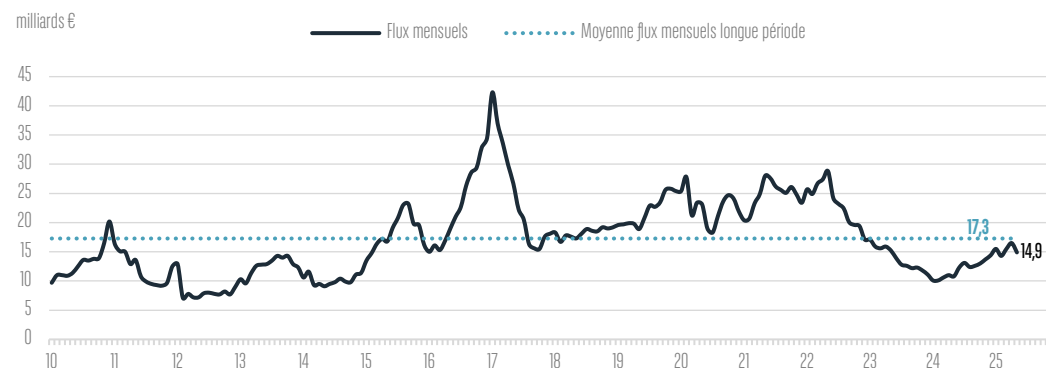
A la fin du mois de mai 2025 et sur 12 mois glissants, 168 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, un volume en hausse de 21% par rapport à l'an dernier.

Taux d'intérêt et OAT France

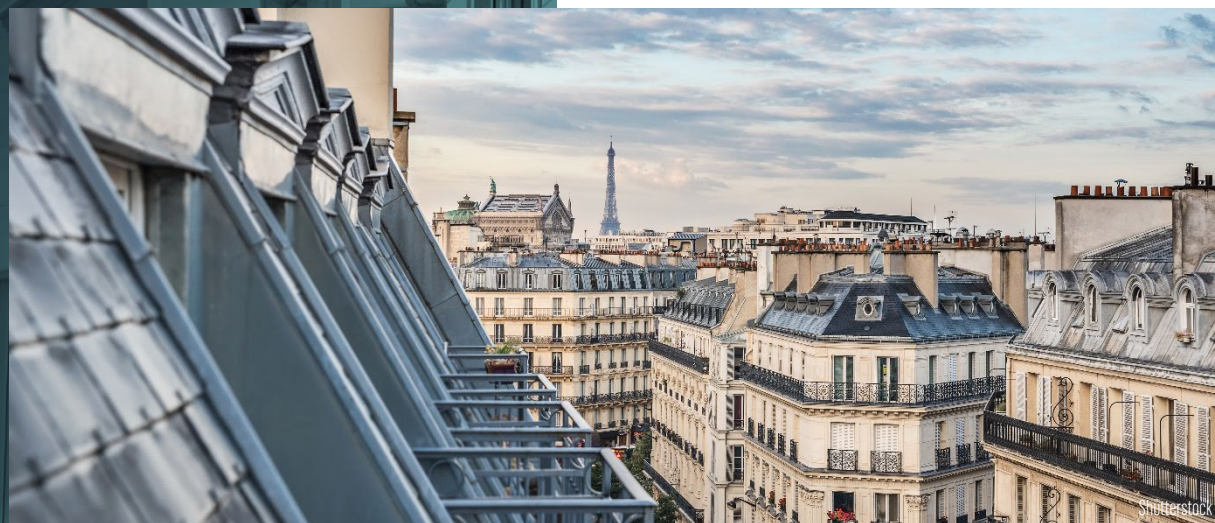


Crédit Logement, Banque de France - Août 2025

Production de prêts à l'habitat France



Banque de France - Août 2025



Shutterstock © Prometheus72



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ RÉSIDENTIEL | FRANCE 2



T2 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

Avec un peu moins de 1,9 milliard d'euros investis au cours des six premiers mois de l'année, le marché du résidentiel français connaît un premier semestre particulièrement dynamique porté par la concrétisation d'un portefeuille d'envergure.

CHIFFRES CLÉS

1,9 Md €

investis en France
6 mois

+11% vs S1 2024

-11% vs S1 2024
CLASSIQUE-48% vs S1 2024
INTERMÉDIAIRE+606% vs S1 2024
ÉTUDIANT-55% vs S1 2024
SENIOR-94% vs S1 2024
COLIVING

Shutterstock © Patino



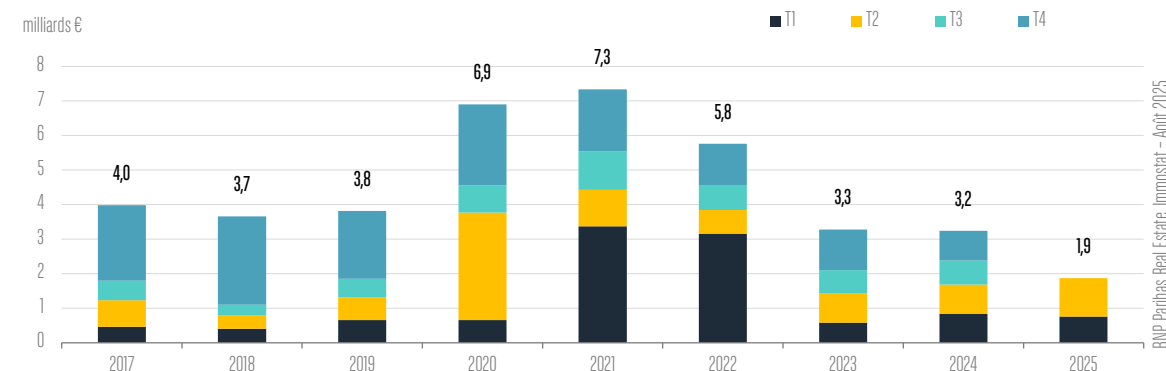
LE MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL

Au total, sur l'ensemble des six premiers mois de l'année, ce sont un peu moins de 1,9 milliard d'euros qui ont été investis en résidentiel, soit une augmentation de 11% en un an. Au cours du deuxième trimestre 2025, plus de 1,1 milliard d'euros ont été investis dans le résidentiel en France, soit une hausse de 47% par rapport au trimestre précédent. Il faut remonter à 2021 pour enregistrer une performance similaire au cours du second trimestre.

Cette hausse s'explique en grande partie par la concrétisation de plusieurs transactions d'envergure. En effet, au cours du deuxième trimestre 2025, Nuveen Real Estate et GSA ont acquis auprès de Gecina un ensemble de résidences étudiantes dépassant 576 millions d'euros. La vente de l'îlot Chirac a également porté le marché sur la période étudiée pour un montant avoisinant 170 millions d'euros.

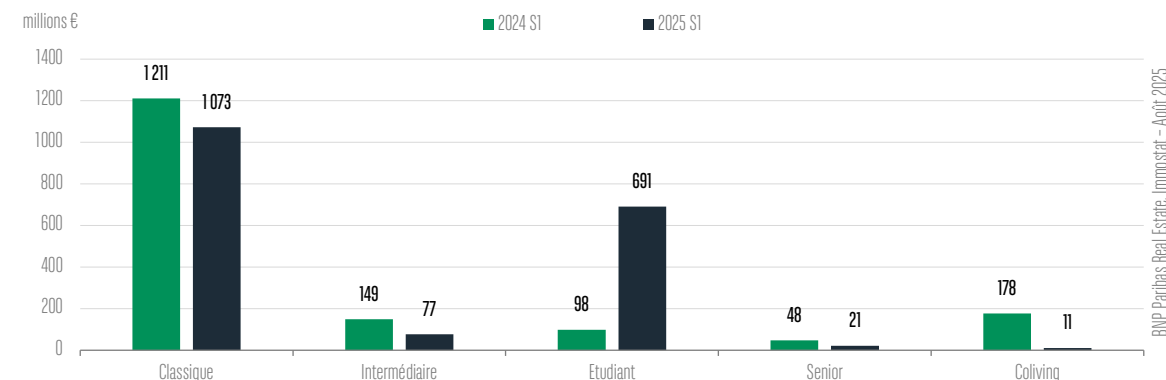


Investissement résidentiel global



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Août 2025

Investissement résidentiel global



BNP Paribas Real Estate, Immostat - Août 2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ RÉSIDENTIEL | FRANCE 3



T2 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

Le marché du résidentiel strict enregistre une performance en demi-teinte au premier semestre 2025, avec une performance en recul de 15% en un an.

Le regain d'activité observé sur les portefeuilles au cours de ces derniers mois est un très bon signal pour le marché, signe d'une confiance totale retrouvée. Les équipes de BNP Paribas Real Estate ont d'ailleurs signé de nombreuses opérations de ce type ce semestre et nous sommes encore très sollicités, ce qui nous laisse présager un très bon deuxième semestre.

Thomas DUTEY-HARISPE
Directeur Adjoint BNPPRE
Investissement Résidentiel

”

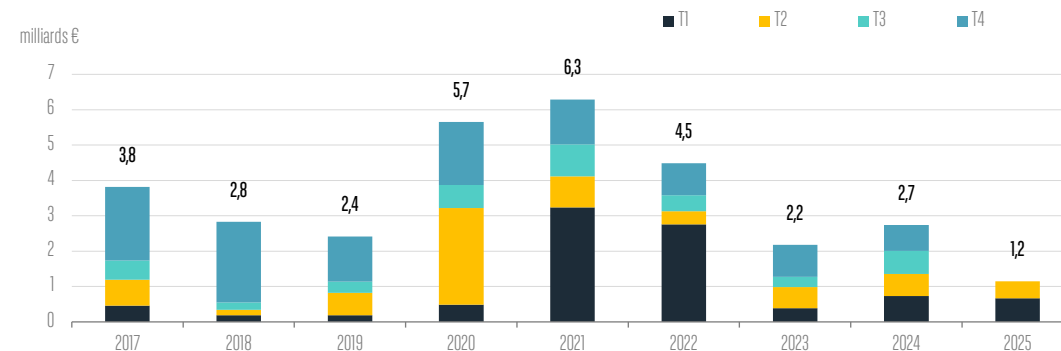
AdobeStock © Federico Rostagno



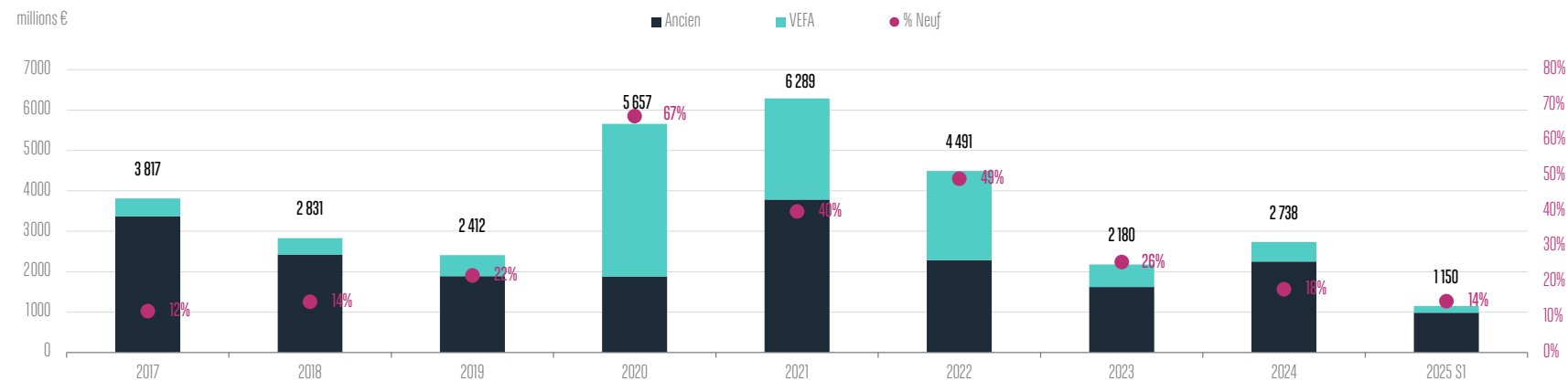
LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL STRICT

Si le logement classique reste le principal moteur du marché avec plus d'un milliard d'euros investis au cours du premier semestre 2025, soit près de 60% du volume total, il enregistre néanmoins une performance en retrait de 11% par rapport à l'an dernier.

Le marché du logement intermédiaire a, quant à lui, connu une baisse encore plus importante. 77 millions d'euros ont concerné ce type de bien depuis le début de l'année, soit un recul de 48% en un an. En effet, alors que les bailleurs sociaux s'étaient montrés particulièrement dynamiques sur ce marché ces dernières années, plusieurs d'entre eux ont fait le choix, au cours des derniers mois, de se recentrer sur leur cœur de métier: les logements sociaux, réduisant ainsi leurs investissements dans le résidentiel intermédiaire.

Investissement en résidentiel strict
France

BNP Paribas Real Estate, Immostat - Août 2025

Investissement en résidentiel strict
France

BNP Paribas Real Estate, Immostat - Août 2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ RÉSIDENTIEL | FRANCE 4



T2 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

CHIFFRES CLÉS

LOGEMENT CLASSIQUE

1,07 Md € (volume)

93% (poids)

LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

77 M€ (volume)

7% (poids)

PORTFEUILLE VS UNITAIRE

6% / 94%



LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL STRICT

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

Les gros portefeuilles ont une nouvelle fois manqué à l'appel. Mais une transaction unitaire d'envergure est venue animée le marché: la vente de l'îlot Chirac pour un montant avoisinant 170 millions d'euros.

Le reste du marché s'est essentiellement articulé autour d'opérations inférieures à 10 millions d'euros (23% du montant global).

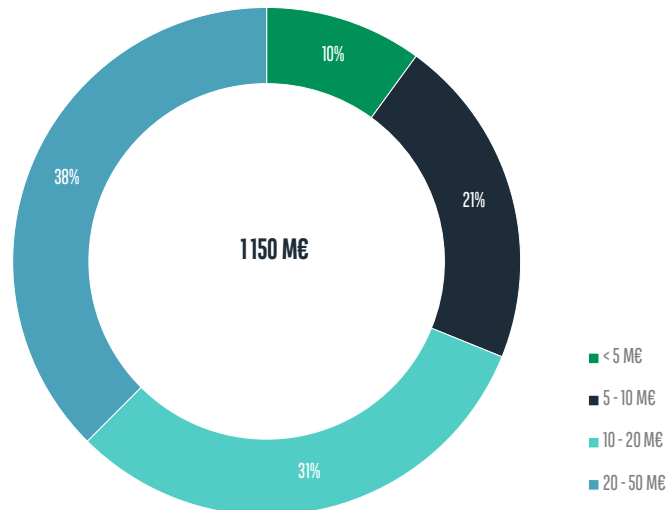
Paris et ses couronnes auront, une nouvelle fois, été les principales locomotives de l'activité, au cours du premier semestre 2025, concentrant plus de 78% du volume global.



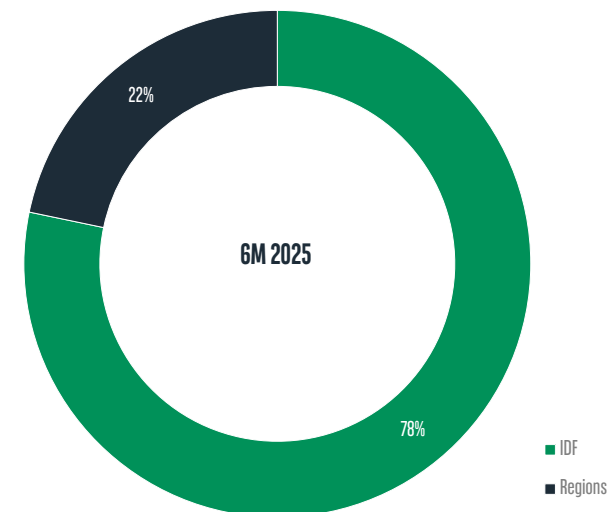
Transactions significatives

TYPLOGIE	ACTIF	ACQUÉREUR	PRIX
Classique	Paris 07	S.A.S EIFFEL	≈ 170 M€
Classique	Paris 12	Non communiqué	≈ 70 M€
Classique	Paris 20	Non communiqué	≈ 50 M€
Classique	Rueil-Malmaison	Crédit agricole Mutuel	≈ 50 M€
Classique	Paris 12	Non communiqué	≈ 40 M€

Volume d'investissement par tranche France



Répartition des montants engagés France





T2 2025

RÉSIDENTIEL FRANCE

Les résidences gérées ont été portées par le marché des logements étudiants suite à la concrétisation d'un portefeuille d'envergure, les autres marchés restent en retrait.

Une dynamique de marché principalement soutenue par les résidences étudiantes avec la cession du portefeuille Youfirst Campus et quatre autres transactions signées ce semestre. De belles performances de marché qui devraient également se confirmer au second semestre et permettre au résidentiel géré de revenir à un volume d'investissement supérieur à un milliard d'euros.

Christelle BEAUSSIER
Directrice adjointe BNPPRE
Résidences Services

”

AdobeStock © Federico Rostagno

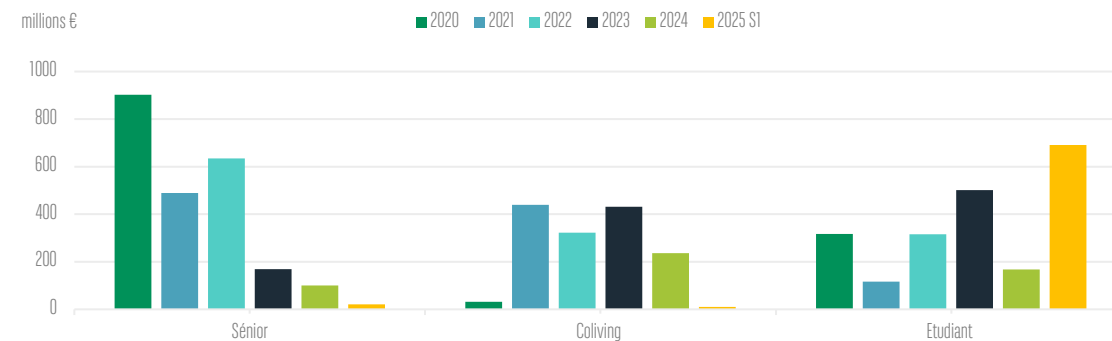


LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL GÉRÉ

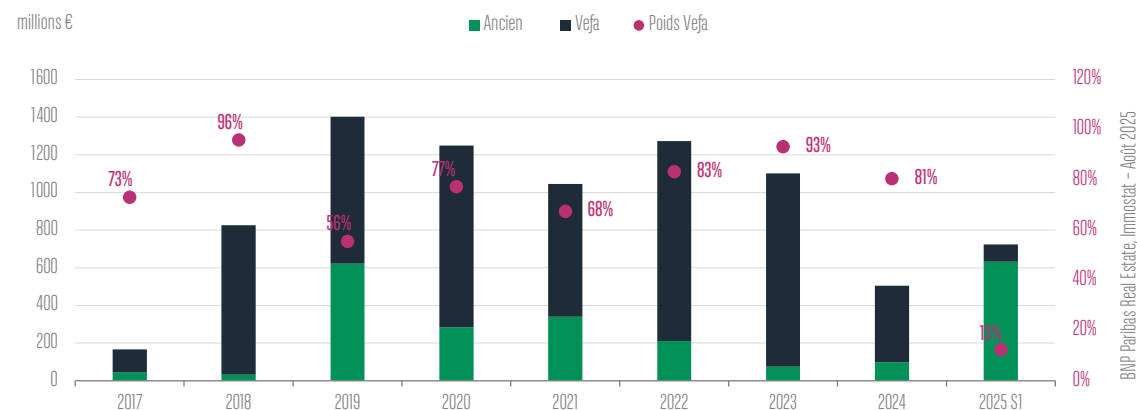
Au cours du deuxième trimestre 2025, le marché du résidentiel géré a été porté par la transaction de Nuveen Real Estate et GSA.

Ainsi, plus de 720 millions d'euros y ont été investis contre plus de 320 millions d'euros un an plus tôt.

Cependant, il convient de noter qu'en excluant ce portefeuille, le marché des résidences gérées reste en deçà de sa moyenne de long terme. Effectivement, les marchés du coliving et des résidences seniors ont vu leur activité reculer respectivement de 94% et 55% d'une année à l'autre.

Investissement en résidentiel géré
France

BNP Paribas Real Estate, Immostat - Août 2025

Investissement en résidentiel géré
France

BNP Paribas Real Estate, Immostat - Août 2025

AdobeStock © Halpoint

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ RÉSIDENTIEL | FRANCE 6



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr