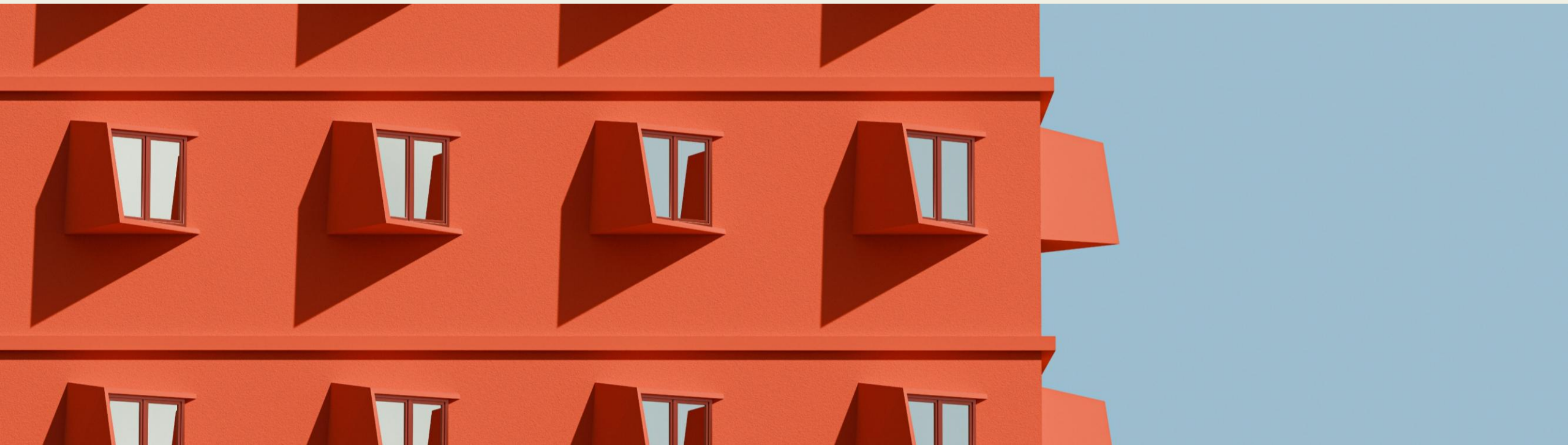


Le marché de l'investissement résidentiel en France

1^{er} Semestre 2026

Investissement

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique	p.03
02. Marché de l'investissement	p.06
03. Contacts	p.12



01. Contexte économique



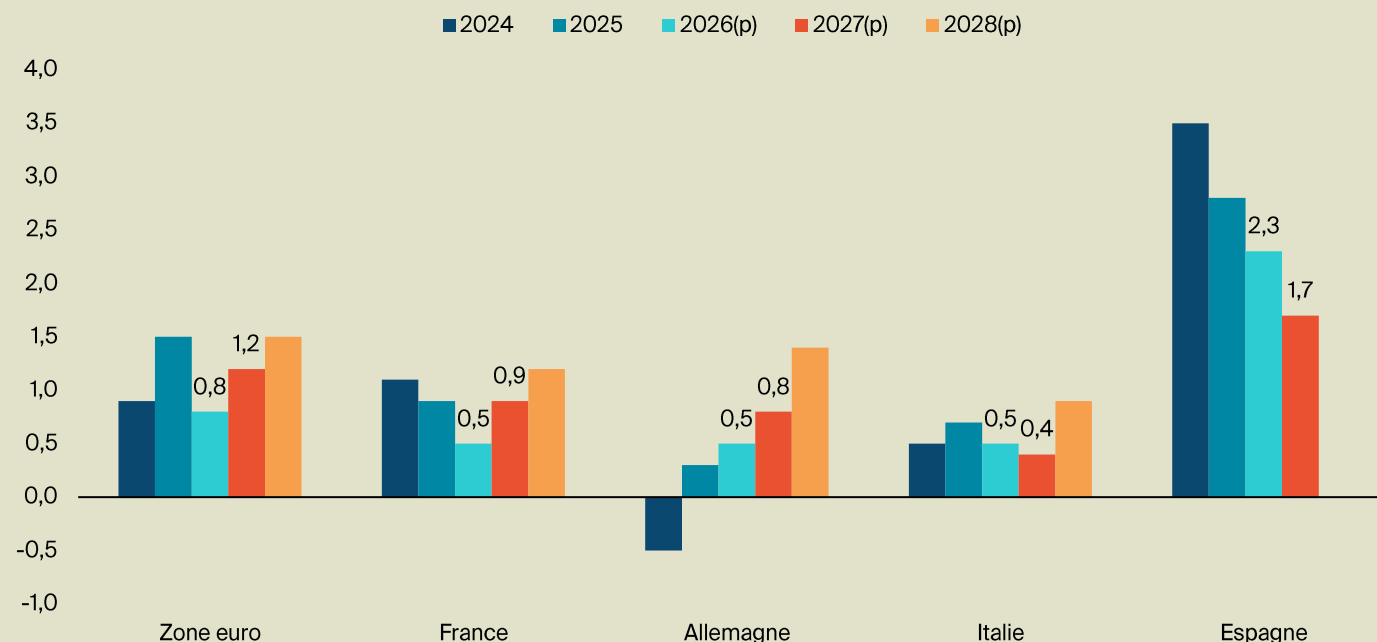
La France moins pénalisée que ses voisins par la guerre au Moyen-Orient

L'évolution du conflit au Moyen-Orient a eu des effets plus négatifs que ceux anticipés par les institutions monétaires. Malgré un premier trimestre de croissance nulle, le PIB de la France devrait augmenter de +0,5% sur l'ensemble de l'année 2026, soit un rythme similaire à l'Allemagne ou l'Italie. Cette baisse de la croissance anticipée résulte principalement d'une réduction des exportations et de l'investissement public. Le secteur privé devrait soutenir l'activité économique de 2026, que ce soit par la consommation des ménages (+0,2%) ou l'investissement des entreprises (+0,5%). De plus, la croissance de long terme de la France reste toujours haussière, avec un PIB réel plus élevé en 2027 et 2028 (+0,9% et +1,2% respectivement).

Il est plausible d'assister à une embellie de ces prévisions. En effet, les marchés ont anticipé jusqu'à trois hausses de taux par la Banque Centrale Européenne du fait d'une inflation galopante. Néanmoins, cette inflation a diminué plus vite que prévu en juin 2026 en Zone Euro, en passant sous le seuil de 3%. Bien que l'objectif inflationniste de la BCE soit fixé à 2%, la première hausse des taux intervenue en juin devrait faire effet dès le second semestre. Dans ce contexte, une seule hausse des taux voire une stabilité deviennent, pour l'heure, les deux principaux scénarios.

En France, l'inflation est estimée à 1,8% en juin 2026, soit un point de moins qu'en Zone Euro. Néanmoins, rappelons que cet optimisme est conditionné à l'évolution de la situation géopolitique au Moyen-Orient. Pour l'heure, la fin du cessez-le feu entre les Etats-Unis et l'Iran ne s'est pas traduite par une hausse du baril de pétrole mais cela reste néanmoins une inconnue à considérer.

PIB en Zone euro
En %, en glissement annuel



Sources : Banque Centrale Européenne, Banque de France, Deutsche Bundesbank, Banca d'Italia et Banco de España / (p) projections

NB : Pour l'Espagne, la Banco de España n'a pas communiqué de prévision pour 2028

Pour l'Allemagne, la Deutsche Bank ne publiant ses prévisions qu'en juin, celles affichées ne tiennent pas compte du conflit en cours au Moyen-Orient

Une remontée des taux longs des économies de l'Occident

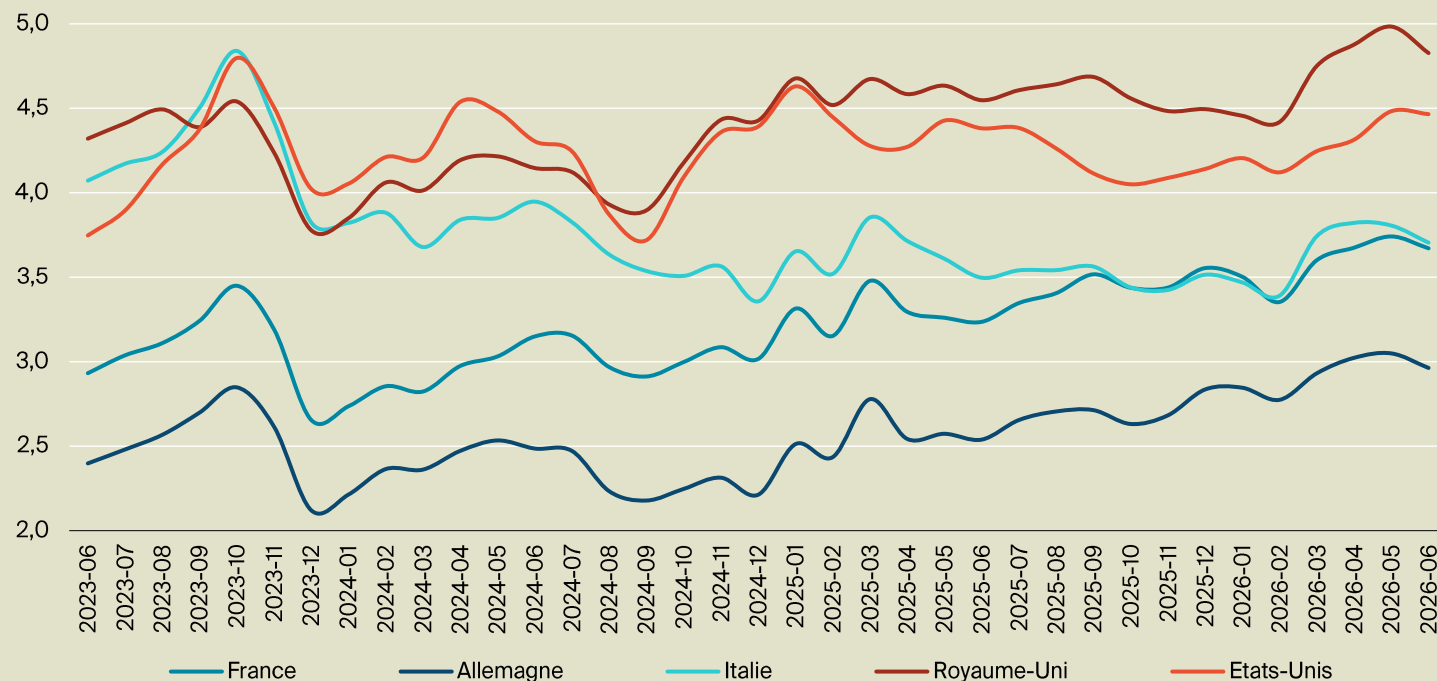
Alors que la France ressortait d'une fin d'année 2025 perturbée par l'instabilité politique nationale, un accord parvenu entre les partis politiques a permis de retrouver un taux OAT plus faible lors des deux premiers mois de 2026. C'était sans compter sur le conflit au Moyen-Orient et les tensions inflationnistes qu'il génère.

Toutefois, la France s'en sort mieux que d'autres grandes puissances de l'Occident. D'une part, avec un taux OAT 10 ans estimé à 3,67% en moyenne en juin 2026, elle renoue avec des niveaux de taux longs plus faibles qu'en Italie. D'autre part, entre février 2026 et juin 2026, ce taux obligataire a augmenté de 32 points de base en France contre 34 points de base aux Etats-Unis et 41 points de base au Royaume-Uni.

Le fort ralentissement de l'inflation mesuré en juin 2026 et la relative stabilisation du conflit au Moyen-Orient ont permis une baisse des taux obligataires pour l'ensemble des pays de l'Occident. Cependant, ces derniers restent très sensibles à l'évolution de ce conflit. Dans ce contexte, la reprise des bombardements au Moyen-Orient le 8 juillet ont de nouveau fait bondir les taux longs pour l'ensemble des principales puissances de l'Occident et notamment les Etats-Unis. Il convient ainsi de rester précautionneux quant à leur évolution dans les prochains mois.

Quoi qu'il en soit, bien que la France résiste davantage que les pays anglo-saxons, la Banque de France anticipe un taux OAT 10 ans autour de 3,7 en moyenne sur l'année 2026 et une augmentation en 2027 et 2028. Pour observer une baisse, il faudrait assister à une réduction du déficit budgétaire de la France, une détente des tensions géopolitiques, ou encore une stabilisation de l'inflation.

Taux obligataires 10 ans
En % - moyenne mensuelle



Source : Banque de France

02. Marché de l'investissement



Fort ralentissement de l'investissement en bloc au 2^{ème} trimestre, un résultat semestriel sauvé par le début d'année

Si l'investissement en résidentiel en bloc a connu une bonne performance en début d'année, il a, en revanche, pâti au 2^{ème} trimestre du déclenchement de la guerre au Moyen-Orient, qui a renforcé les incertitudes économiques et créé une tension inflationniste reportant les perspectives de baisse des taux d'intérêt.

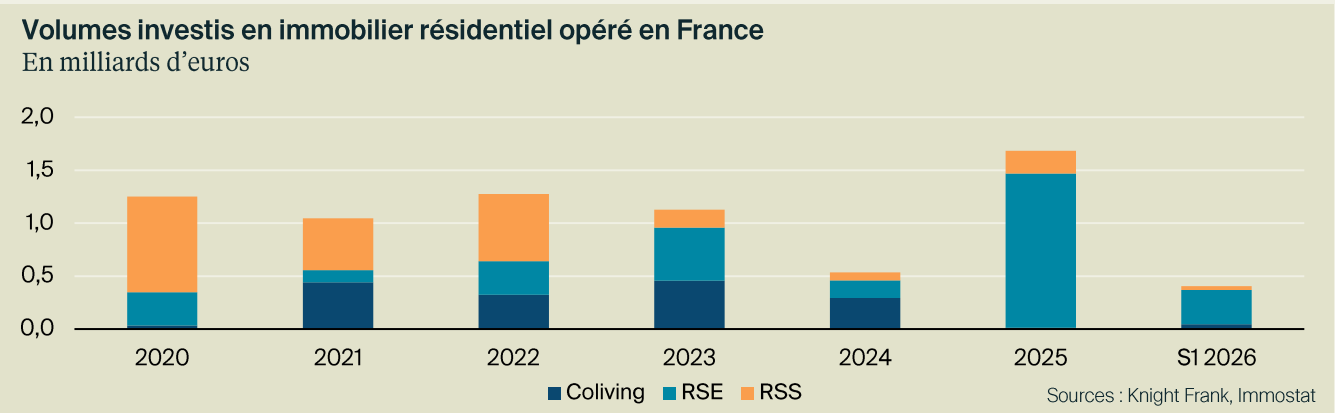
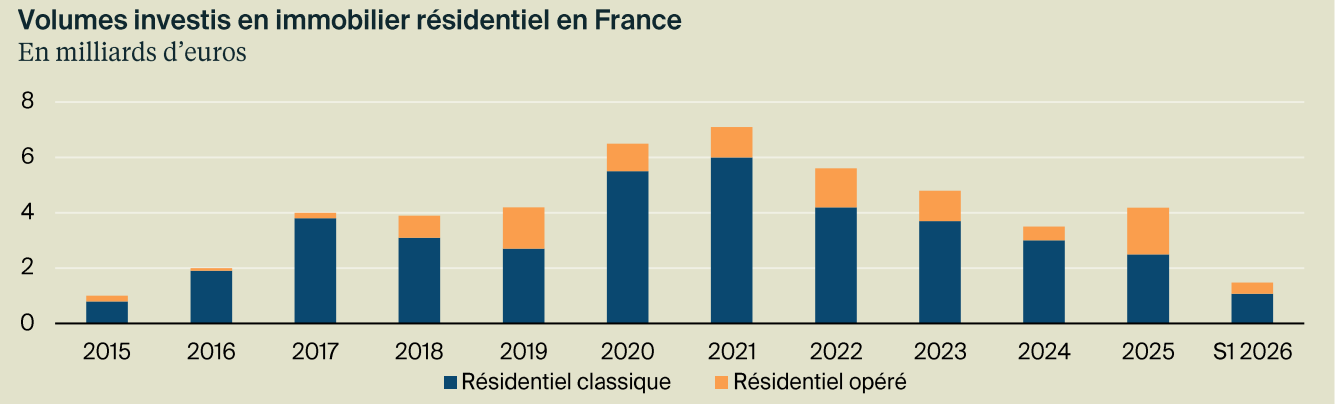
Ainsi, seulement 370 M€ ont été investis au cours de 2^{ème} trimestre, soit le plus faible volume trimestriel observé depuis 2019, marquant une chute de 69 % par rapport à la même période l'an dernier. Néanmoins, l'excellent 1^{er} trimestre permet au volume semestriel de résister et d'atteindre 1,5 milliard d'euros (-21 % en évolution annuelle).

Le marché a été porté d'une part par l'intérêt des structures publiques d'acquérir des immeubles existants, et, la volonté de certaines foncières de se désengager du résidentiel classique. En témoigne la cession par Gecina de près de 300 millions d'euros d'actifs au cours du 1^{er} semestre, essentiellement auprès de la Ville de Paris, avec pour transaction majeure la cession du 148-152 rue de Lourmel pour près

de 170 millions d'euros.

L'autre tendance clé tient à la capacité du marché français à générer des acquisitions de biens d'exception, et ce dans une logique patrimoniale indépendante des conditions de marché. Un exemple phare a été la plus grande transaction du semestre : l'acquisition du 29 rue de Sèvres / 48 boulevard Raspail par un family office et la Générale Continentale Investissement pour 233 millions d'euros auprès de la Banque de France.

Dans le détail, le résidentiel classique affiche un volume d'investissement de 1 milliard d'euros, soit un niveau stable sur un an. Le résidentiel opéré, de son côté, poursuit sa bonne dynamique, avec un volume d'investissement de 406 millions d'euros, faisant suite à une année 2025 record. L'activité est très majoritairement portée par les résidences services étudiants (RSE), qui ont concentré 324 millions d'euros via 10 transactions, dont 7 localisées en Ile-de-France.



A contre-courant de la production neuve, les VEFA en bloc en progression grâce aux RSE

Face à un contexte difficile de taux d'intérêt élevés, et une situation d'inquiétude et d'attentisme des investisseurs qui se prolonge en raison de l'instabilité géopolitique mondiale, le secteur de la promotion immobilière enregistre des résultats en net recul (-24 % en un an sur les réservations de logements au 2^{ème} trimestre 2026, source : FPI). A contre-courant de cette tendance, les VEFA dans le résidentiel en bloc affichent une hausse de 57 % sur un an, avec 355 millions d'euros engagés, quasi-exclusivement portés par les résidences services étudiants (300 millions d'euros). Ce résultat permet aux des VEFA d'afficher une part de marché de 24 %, après avoir atteint des points bas en 2024 et 2025 (16 %).

L'émergence des RSE comme classe d'actifs particulièrement prisée par les investisseurs tient à ses fondamentaux solides, en particulier en France, où la demande est structurellement forte et où les taux d'occupation élevés, notamment dans les grandes métropoles universitaires qui connaissent un nombre et un taux d'étudiants étrangers en constante progression. Les RSE permettent, en outre, de générer des taux de rendements plus élevés que ceux du segment classique ou d'autres classes d'actifs immobiliers. Elles prennent ainsi de plus en plus de place dans les allocations des fonds d'investissement à l'échelle mondiale.

Au 1^{er} semestre, parmi les 9 transactions enregistrées de VEFA en RSE, 6 ont concerné des opérations en Ile-de-France, et 3 ont porté en régions sur 2 projets à Lyon et 1 à Toulouse.

L'opérateur le plus actif sur cette typologie d'actifs a été The Boost Society avec 3 opérations en Ile-de-France totalisant près de 1 200 lits pour 132 millions d'euros. Suit la joint-venture d'Invesco

et de DeA Capital dédiée au résidentiel étudiant français et la Banque des Territoires qui ont acquis une résidence de 250 lits pour environ 60 millions d'euros dans le 13^{ème} arrondissement, qui sera opérée par la marque italienne Camplus. A Lyon et Toulouse, Uxco Group a fait l'acquisition de 3 programmes totalisant 526 lits pour près de 60 millions d'euros.

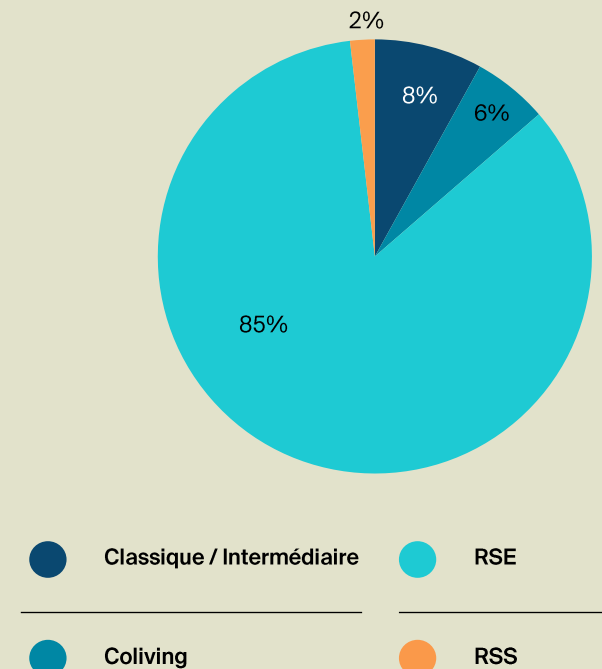
D'autres opérations devraient voir le jour au cours des prochains mois, au vu des intentions annoncées d'investissement dans le résidentiel étudiant. Plusieurs partenariats récents conclus entre investisseurs, promoteurs et opérateurs ont ainsi été annoncés : Invesco / DeA Capital, Goldman Sachs Alternatives / Urban Campus, La Poste Immobilier / Sergic, Pierre Responsables REIM / Colonies, Accor / Aken Ecosystèmes etc.. Ils viennent renforcer un intérêt globalement toujours présent pour ce marché, en forte tension coté offre.

L'institutionnalisation progressive de la sous-classe d'actifs RSE permettra de soutenir durablement les VEFA en bloc, mais ne pourra pas garantir à elle seule un retour de l'activité à ses niveaux historiques; celle-ci restera tributaire d'une relance conditionnée par un recul des coûts de l'énergie et une baisse des taux, maintenant que des incitations réglementaires et fiscales (statut du bailleur privé) ont été entérinées.

Volumes investis en VEFA en immobilier résidentiel
Au S1 2026

355 m €

Répartition des volumes investis en VEFA en immobilier résidentiel
Au S1 2026, en %



Source : Knight Frank

Les RSE en France : un marché en pleine expansion, porté par une forte demande

85 % - 95 %

TAUX D'OCCUPATION DES
RSE DANS LES PRINCIPALES
METROPOLES

11 %

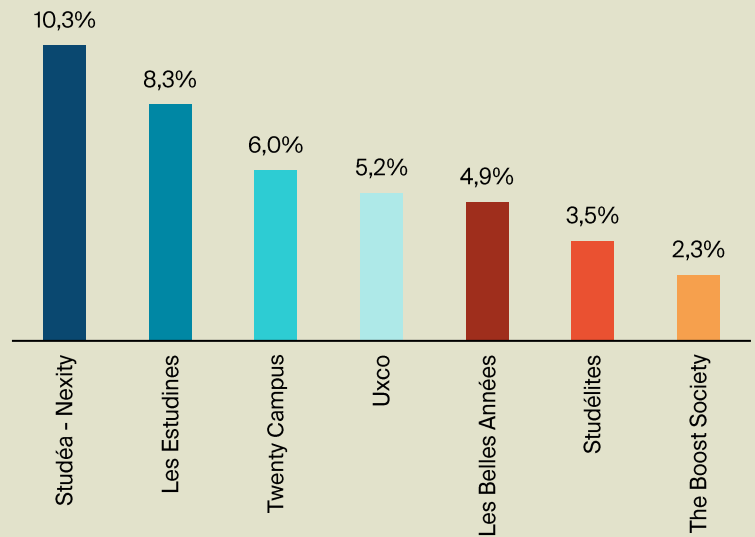
TAUX DE COUVERTURE DE LA
POPULATION ETUDIANTE PAR
LE NOMBRE DE LITS EN RSE
DANS LE PARC PRIVÉ

2,8 Mds €

VOLUMES INVESTIS EN RSE
EN FRANCE DEPUIS 2020

Il existe 60 opérateurs à travers le pays, et 7 d'entre eux
représentent plus de 40 % des résidences* en activité.

Répartition des parts de marché
En nombre de résidences*



*hors résidences CROUS / Source : site des opérateurs

Les résidences étudiantes (parc privé hors résidences CROUS) s'imposent comme un segment en pleine expansion du marché résidentiel en bloc, bien que le taux de couverture en France reste limité à environ 8 %. En effet, la demande reste largement supérieure à l'offre en France, considérée comme le **1^{er} marché étudiant en Europe (~3 millions d'étudiants)**. Ce déséquilibre structurel crée des perspectives favorables : les loyers pourraient évoluer à un rythme supérieur à l'inflation sur un horizon de trois à cinq ans.

Le secteur reste marqué par une forte concentration : sur une soixantaine d'opérateurs, sept concentrent plus de 40 % des résidences en activité, avec Studéa et Les Estudines en position de leaders, et des opérateurs comme Uxco et The Boost Society en forte progression. Cette consolidation progressive illustre la maturité croissante du marché.

Depuis 2020, plus de 2,8 milliards d'euros ont d'ailleurs déjà été investis dans les résidences étudiantes, confirmant l'appétit des investisseurs institutionnels pour cette classe d'actifs. Ces flux traduisent aussi une mutation du mode de détention : longtemps développé lot par lot auprès de particuliers sous le régime LMNP, le parc étudiant bascule progressivement vers une détention institutionnelle en bloc, plus favorable à une

gestion homogène, à la qualité de service et à la liquidité des actifs.

Cependant, le développement de nouvelles capacités se heurte à une contrainte majeure : les difficultés récurrentes liées à l'obtention des permis de construire en France. Difficultés auxquelles le gouvernement compte répondre via des mesures allégeant les contraintes administratives telles que présentées en début d'année 2026 à l'occasion du plan « Relance Logement » : simplification du droit de la construction et de l'urbanisme, accélération de la transformation du tertiaire vers le résidentiel, dérogations ciblées aux normes permettant de construire plus vite dans des « zones à bâtir d'urgence » etc.

Dès janvier 2025, le gouvernement a fait du logement étudiant une politique prioritaire nationale (PPG). Ainsi, en septembre 2025, la Banque des Territoires a lancé le programme AGiLE, doté de 5 milliards d'euros pour financer la création, la transformation et la rénovation lourde de 75 000 logements étudiants d'ici 2030. D'ores et déjà, des partenariats ont été conclus avec des opérateurs de résidences étudiantes, à l'image de l'entrée de la Banque des Territoires au capital de la plateforme Invesco / DeA Capital.

Un trio de tête inchangé : fonds d'investissements, investisseurs privés et secteur public

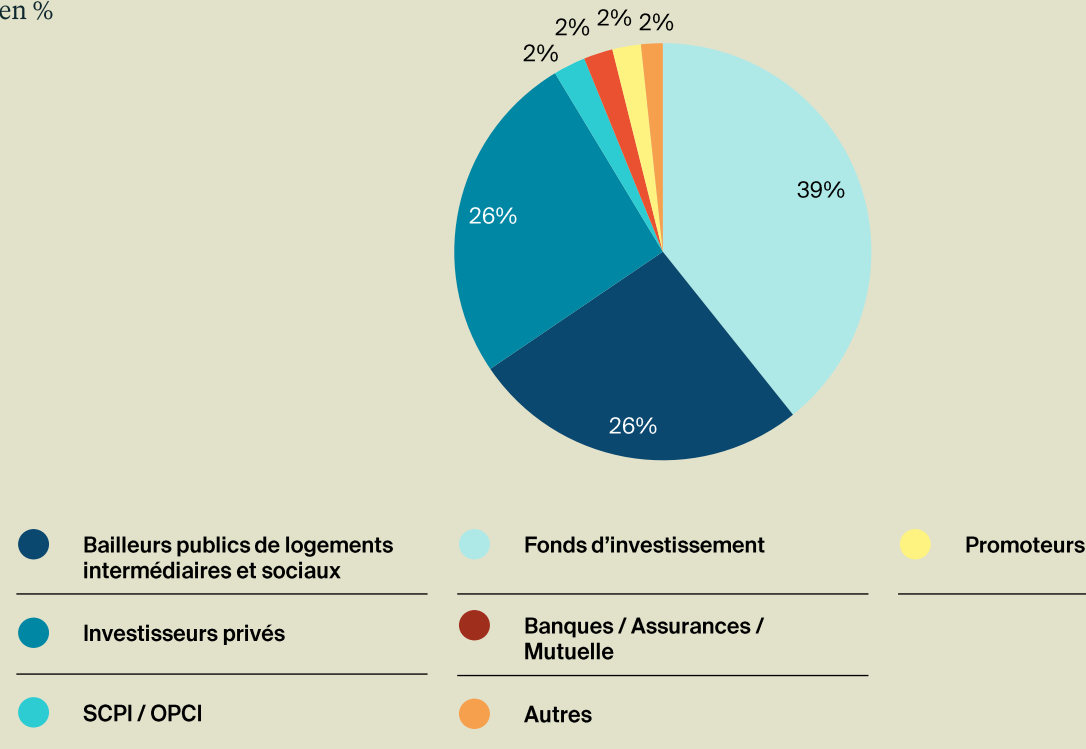
Dans la continuité de l'année 2025, les principaux acteurs du marché de l'investissement en résidentiel en bloc ont été les fonds d'investissement, suivis des investisseurs privés et des structures et pouvoirs publics français.

Les fonds d'investissement ont été majoritaires, avec une part de marché de 39 %. Dans un contexte de taux d'intérêts élevés et d'un accès plus restreint aux financements, cette typologie d'acquéreurs se démarque par une manne existante de capitaux prêts à être déployés en plus de leur capacité à en sourcer à partir d'horizons divers.

Ont suivi les investisseurs privés et les bailleurs publics de logements intermédiaires et sociaux, ex-aequo avec une part de 26 % chacun. Pour les premiers, le résultat est en grande partie attribuable à la transaction réalisée par un family office et GCI portant sur l'acquisition du 29 rue de Sèvres pour 233 millions d'euros. Ce deal reflète la capacité des fortunes privées à mobiliser des capitaux importants pour investir dans des produits patrimoniaux d'exception, en profitant du retrait temporaire des acteurs traditionnels du marché, et de l'avantage de pouvoir financer l'intégralité en fonds propres et d'éviter ainsi un coût de la dette élevé.

Pour les seconds, l'activité a été principalement concentrée en Ile-de-France via les structures de la Ville de Paris, qui a poursuivi les opérations grâce à l'outil de préemption afin d'accompagner les efforts visant à répondre aux problématiques du logement, en favorisant le développement d'un segment social.

Volumes investis en immobilier résidentiel par typologie d'investisseur
Au S1 2026, en %



Source : Knight Frank

Transactions majeures d'actifs résidentiels au cours des 12 derniers mois

Adresse / Actif	Ville	Type	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille Nexus (1 ^{ère} partie)	France	Classique	AMPERE GESTION (GIC)	TIKEHAU CAPITAL / BLOSSOM AM	> 100M€
29 rue de Sèvres / 48 boulevard Raspail	Paris 6 ^e	Classique	BANQUE DE FRANCE	FAMILY OFFICE / GCI	> 100M€
France Campus	France	RSE	CBRE IM	JP MORGAN	> 100M€
Résidences RSS EMEIS	France	RSS	EMEIS	TWENTYTWO REAL ESTATE / AZORA	> 100M€
148-152 rue de Lourmel	Paris 15 ^e	Classique	GECINA	REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS	> 100M€
Portefeuille Camplus	France	RSE	DIVERS PROMOTEURS	INVESCO / DEA REAL ESTATE / BANQUE DES TERRITOIRES	50-100M€
Village Delage	Courbevoie	RSE	INTERCONSTRUCTION	HINES	50-100M€
Rue Moulin des Bruyères	Courbevoie	RSE	VINCI	GREYSTAR	50-100M€
Portefeuille Big 4	France	RSE	CATELLA AG	GREYSTAR	50-100M€
Kley Bagnolet 2	Bagnolet	RSE	EMERIGE	THE BOOST SOCIETY	50-100M€

50-100M€

> 100M€

Source : Knight Frank

Le département **Études & Recherche** de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



The Residence Report |
Septembre 2026



Le marché de l'investissement en France |
1S 2026 | Juillet 2026



Le luxe en France | Une industrie
stratégique, un impact immobilier |
Juillet 2026



Vincent Bollaert

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon

Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02
antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Magali Marton

Head of Research

+33 (0)1 43 87 00 98
+33 (0)6 12 17 18 94
magali.marton@fr.knightfrank.com



Chrystèle Villotte

Head of Living & Care Capital Markets

+33 (0)1 43 87 09 26
+33 (0)7 52 67 85 26
chryste.villotte@fr.knightfrank.com



Anas Alioua

Research analyst

+33 (0)1 43 87 08 03
+33 (0)7 72 39 54 33
anas.alioua@fr.knightfrank.com

Knight Frank

en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans à Paris intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec 120 collaborateurs, Knight Frank France est organisée autour de 7 lignes de service : l'investissement (Capital Markets), la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces (Design & Delivery), le département locatif commerces (Retail Leasing), l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory, le résidentiel prime. Knight Frank est également présent à Lyon.

+ 600 BUREAUX
+50 TERRITOIRES
20 000 COLLABORATEURS
1 RÉSEAU MONDIAL

