Le marché de l'investissement résidentiel en France

3ème Trimestre 2026	Investissement	knightframk.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique p.03

02. Marché de l'investissement p.06

03. Contacts p.12



01. Contexte économique



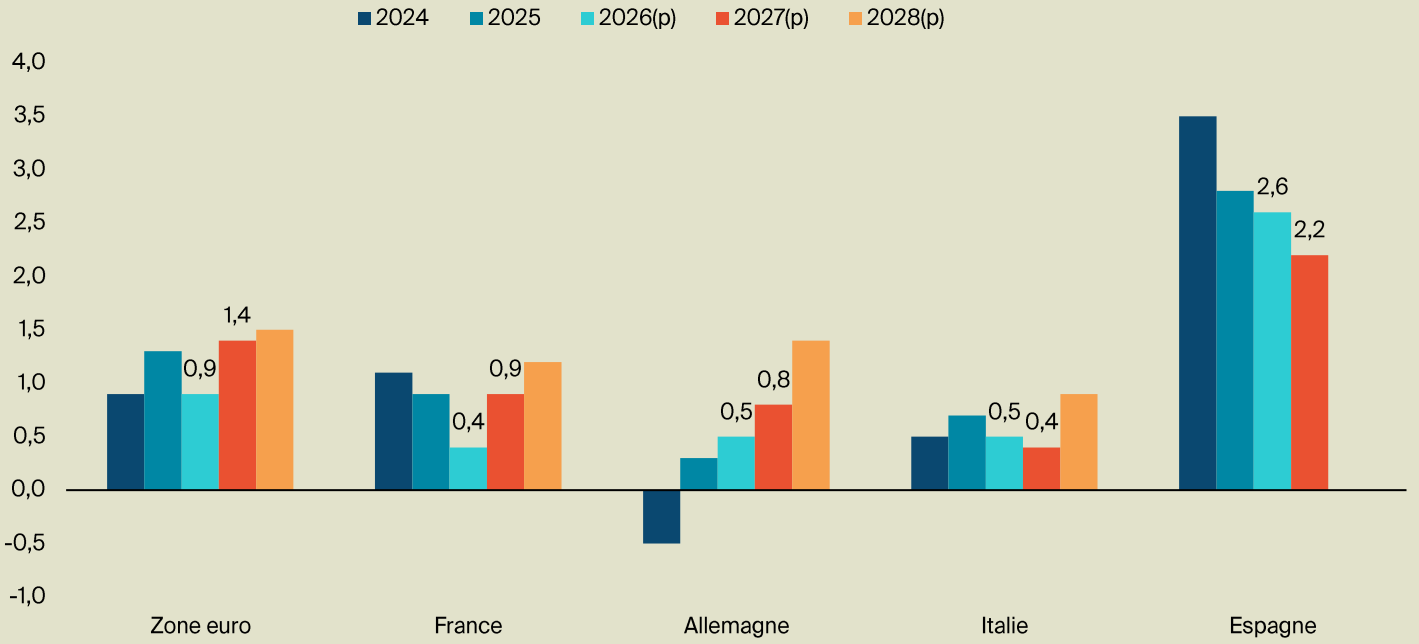
Croissance économique : la France proche de l'Allemagne et de l'Italie

L'enlisement des conflits au Moyren-Orient comme en Ukraine induit une hausse des coûts du pétrole et du gaz et continue de peser toujours autant sur les économies européennes. Les principales locomotives du continent sont particulièrement affectées. De surcroît, les canicules s'ajoutent à cette conjoncture dégradée et notamment en France, pays le plus sévèrement touché du Vieux continent : elles dégradent la production alimentaire et entretiennent les tensions inflationnistes (+3% en France et +3,8% en Zone Euro en septembre 2026).

Ainsi, les perspectives de croissance de la France ont été revues à la baisse : +0,4% de PIB en volume en 2026 contre +0,5% en Allemagne et en Italie. La croissance française devrait néanmoins se redresser en 2027 (+0,9%), à un rythme légèrement supérieur à celui de l'Allemagne (+0,8%) et de l'Italie (+0,4%).Ces prévisions pourraient néanmoins être dégradées dans l'ensemble de la Zone Euro si les taux longs venaient à rester élevés : leur remontée implique mécaniquement un alourdissement de la charge d'intérêts pendant plusieurs années (100 pb correspondent à un surcoût de 150 à 160 Mds d'euros sur dix ans, avec un coût croissant dans le temps), soit autant de ressources qui ne seront pas réinvesties dans l'économie.

Même dans ce scénario, la croissance française devrait résister dans la mesure où elle est essentiellement portée par le commerce extérieur (solde commercial attendu positif) et par le maintien des dépenses de consommation. Le climat social tendu, ravivé par la crise étudiante, constitue toutefois un risque pour la confiance des ménages et la stabilité politique.

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 mondiale des taux obligataires
Une accentuation française

La remontée des taux obligataires sur dix ans est un phénomène mondial : entre le 1er janvier et le 30 septembre 2026, ils ont augmenté de 68 points de base (pb) en Allemagne, 114 pb aux Etats-Unis et 116 pb en France.

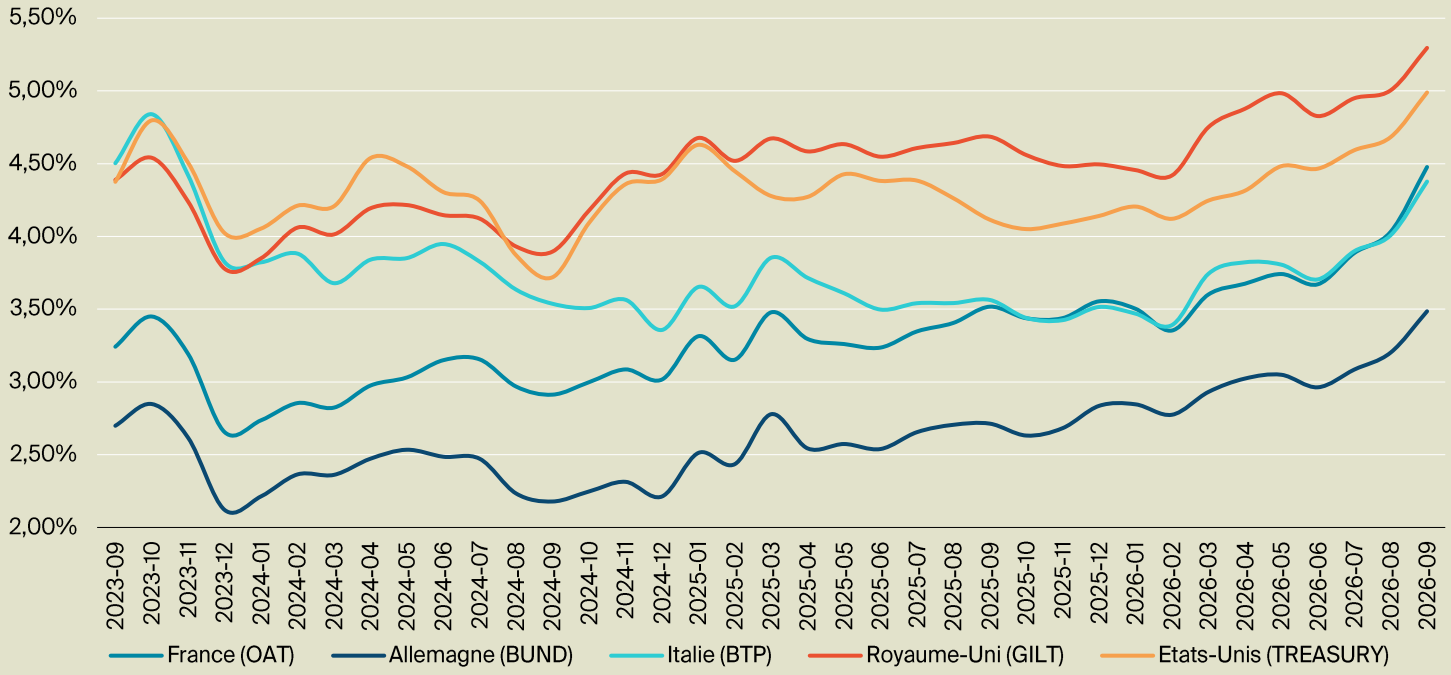
Cette augmentation s'explique d'abord par le boom de l'IA : l'endettement des 4 hyperscalers américains (Alphabet, Amazon, Meta et Microsoft) a été multiplié par 11 entre 2024 et le seul 1er semestre 2026. Ces groupes émettent à dix ans à des rendement de 5 à 6 %, ce qui tire les taux américains à la hausse pour conserver l'attrait des investisseurs. Des anticipations d'inflation orientées à la hausse font, en outre, craindre un dérapage des finances publiques américaines.

Référence mondiale, les États-Unis entraînent dans leur sillage l'ensemble des dettes souveraines des pays développés, à commencer par le Bund. En zone euro, les perspectives d'inflation et l'anticipation de taux directeurs durablement élevés par la BCE alimentent le mouvement haussier.

L'OAT français subit ce choc mondial, et, la situation politique française en amplifie l'ampleur : les marchés ne croient plus à l'objectif de déficit public de 5 % pour 2026. Le spread avec l'Allemagne, d'environ 70 pb en moyenne sur les douze mois précédant l'envolée de septembre, oscille depuis entre 110 et 130 pb.

Un reflux du risque politique national soulagerait la France, sans toutefois réduire sensiblement l'OAT tant que les taux américains restent élevés.

Taux obligataires 10 ans
En % - moyenne mensuelle



Source : Banque de France

02. Marché de l'investissement



Un volume d'investissement en hausse, porté par un méga-deal

Avec 3,4 milliards d'euros investis au cours des neuf premiers mois de 2026, le marché de l'investissement résidentiel en bloc progresse de 32 % sur un an et dépasse de 20 % sa moyenne quinquennale.

Ce bilan doit toutefois être nuancé : il repose largement sur la cession par l'État à CDC Habitat d'un portefeuille de 8 500 logements intermédiaires pour près de 1,3 Md€ au 2ème trimestre. Hors cette opération exceptionnelle, les volumes s'établissent à 2,1 Mds€, en recul de 18 % sur un an, signe de la prudence des investisseurs face à la remontée des taux longs.

Si le nombre d'opérations augmente également (128 contre 98 un an plus tôt), près des trois quarts d'entre elles portent sur des montants inférieurs à 20 M€, reflétant la granularité du marché.

Le résidentiel classique et intermédiaire concentre 2,7 Mds€ investis, soit 79 % du total engagé. Paris reste un terrain de jeu privilégié, à l'image de l'acquisition par GCI et un family office de l'ensemble situé rue de Sèvres / boulevard Raspail (Paris 6ème) auprès de la Banque de France pour 232 M€, ou de la cession du 148-152 rue de Lourmel de Gecina aux bailleurs de la Ville de Paris (RIVP, Paris Habitat, Elogie-Siemp) pour 170 M€.

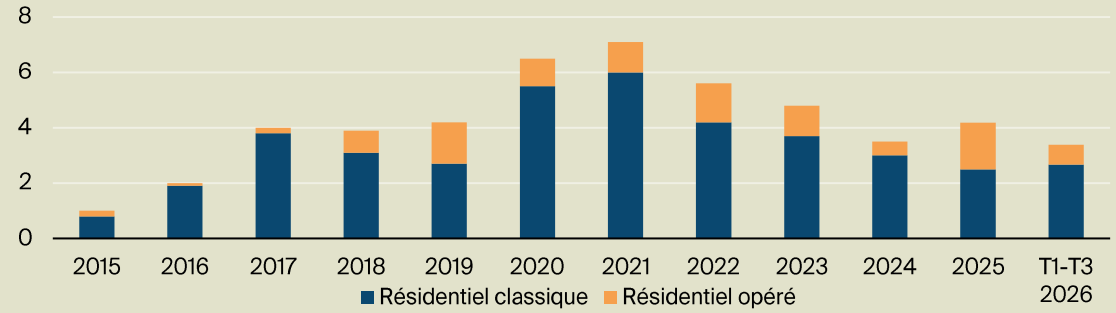
Le résidentiel opéré totalise, quant à lui, 722 M€ depuis janvier, en baisse de 39 % par rapport à une année 2025 exceptionnelle, dopée par la cession du portefeuille YouFirst Campus (567 M€). Il demeure néanmoins assez proche de sa moyenne des cinq dernières années sur la même période (-7 %).

Les résidences étudiantes en sont le moteur incontesté avec 603 M€, soit 83 % des volumes opérés. L'activité est animée par les grands fonds d'investissement, se positionnant quasi-exclusivement sur des opérations en VEFA. Les plus actifs ont été la joint-venture Invesco / DeA Capital / Banque des Territoires pour deux résidences à Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt (126 M€), Urban Campus (Goldman Sachs Alternatives) à Toulouse, Rueil-Malmaison et Saint-Ouen-sur-Seine, ainsi que The Boost Society (AXA IM / NBIM) à Bagnolet, Montigny-le-Bretonneux, Paris 18e, et Palaiseau.

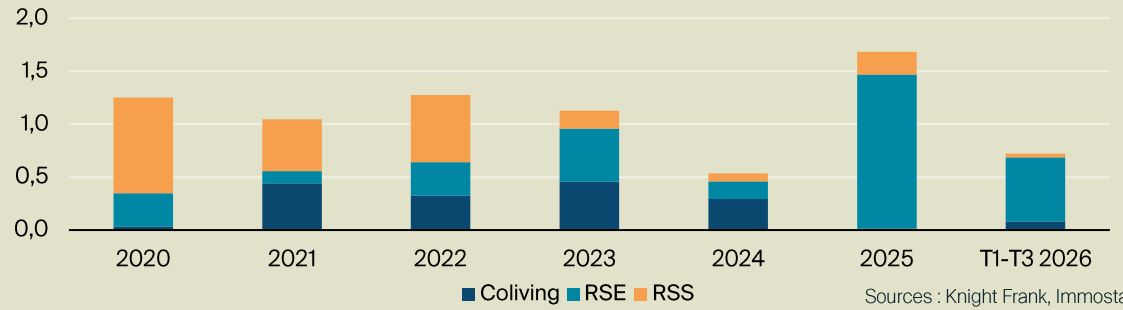
Les segments du coliving (83 M€) et des résidences services seniors (36 M€) restent atones, les investisseurs demeurant attentistes sur ce segment.

Enfin, les prix résidentiels devraient poursuivre leur baisse au cours des prochains mois : la vente à la découpe, qui a soutenu la valorisation des immeubles, s'essouffle, tandis que les taux de crédit immobilier devraient remonter à 3,7-4 % d'ici la fin de l'année.

Volumes investis en immobilier résidentiel en France
En milliards d'euros



Volumes investis en immobilier résidentiel opéré en France
En milliards d'euros



Sources : Knight Frank, Immostat

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 alimenté par 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 2ème trimestre 2026, source : FPI). A contre-courant de cette tendance, les VEFA dans le résidentiel en bloc affichent une hausse de 76 % sur un an, avec 687 millions d'euros engagés à fin septembre, via 22 opérations recensées contre 10 un an auparavant.

Cette dynamique est toutefois portée quasi-exclusivement par le segment des résidences étudiantes, qui représente à lui seul 80 % des montants investis en VEFA (551 M€). Face à un parc existant insuffisant et à une demande étudiante structurellement forte, investisseurs et exploitants privilégient l'acquisition de résidences neuves, livrées clés en main et conformes aux standards environnementaux actuels.

Plusieurs opérations significatives illustrent cette stratégie : deux résidences à Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt représentant un total de 546 clés, développées par Assembly / Eternam et cédées à Invesco / DeA Capital et la Banque des Territoires, le projet « Kley Bagnolet 2 » acquis par The Boost Society auprès d'Emerige pour 71 M€, ou encore une résidence de 250 lits à Paris 13ème acquise par Invesco / DeA Capital auprès de GA Smart Building (58 M€).

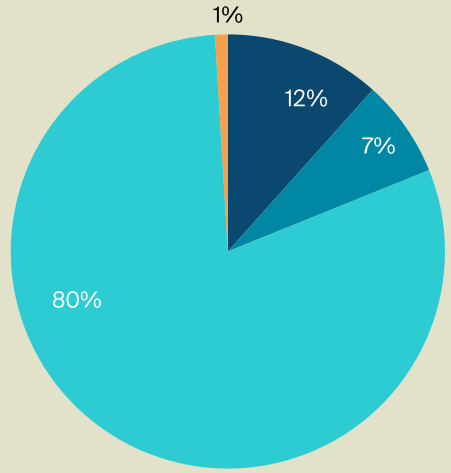
L'activité demeure marginale sur les autres segments résidentiels. Le classique et intermédiaire ne capte que 12 % des volumes en VEFA (80 M€), principalement via des acquisitions de bailleurs institutionnels, à l'image de Logeo Seine (Action Logement) qui s'est positionnée sur un programme de 319 logements LLI/LLS à Dieppe, développé par Eiffage. Le coliving, pour sa part, n'a pesé que pour 7 % des volumes en VEFA via uniquement 3 opérations, dont la plus importante a été l'acquisition d'une résidence de 204 logements par In'li (Action Logement) à Massy pour une trentaine de millions d'euros. Enfin, le segment des résidences service seniors (RSS) n'a enregistré qu'une unique transaction en VEFA d'un montant de 6,5 M€, avec l'acquisition par Pierre Responsables REIM et la Banque des Territoires d'un actif de 810 m² à Vanves en début d'année.

Malgré l'adoption du statut du bailleur privé, l'investissement locatif des particuliers peine à redémarrer, limitant ainsi le lancement de programmes neufs par les promoteurs. Si l'intérêt des investisseurs pour les RSE au travers de développements clés-en-main permet de sécuriser une liquidité pour les promoteurs, le retour de l'activité de la filière à ses niveaux historiques restera dépendant d'un rétablissement de l'équilibre économique des opérations, mis en difficulté dans le contexte actuel par la remontée des taux d'intérêt et un coût de construction toujours élevé.

Volumes investis en VEFA en immobilier résidentiel
Au T1-T3 2026

687 m €

Répartition des volumes investis en VEFA en immobilier résidentiel
Au T1-T3 2026, en %



Source : Knight Frank

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

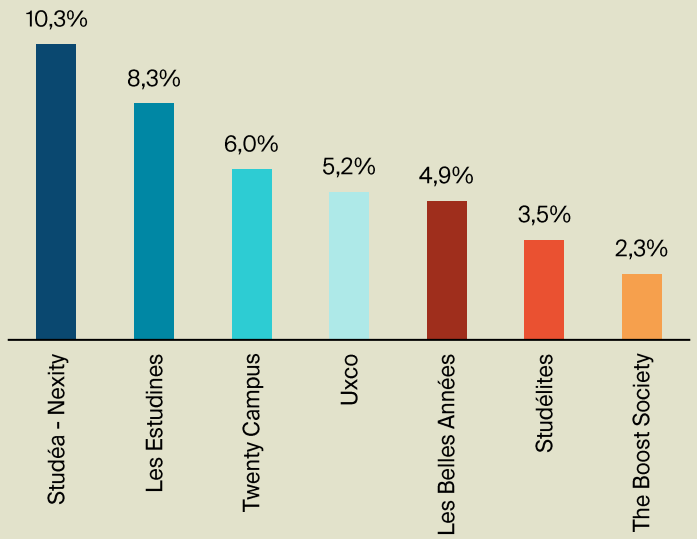
85 % - 95 %
TAUX D'OCCUPATION DES RSE DANS LES PRINCIPALES METROPOLES

11 %
TAUX DE COUVERTURE DE LA POPULATION ETUDIANTE PAR LE NOMBRE DE LITS EN RSE DANS LE PARC PRIVÉ

3,1 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 11 %. En effet, la demande reste largement supérieure à l'offre en France, considérée comme **le 1er 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. Ces besoins sont d'autant plus pressants dans le climat actuel, où la précarité et l'accès au logement au cœur des revendications étudiantes.

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 3,1 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. Dans le contexte actuel, il est également probable que nombre d'investisseurs se rabattent sur l'existant afin de trouver des produits stabilisés et porteurs de rendement immédiat, voire de plus-value latente.

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.

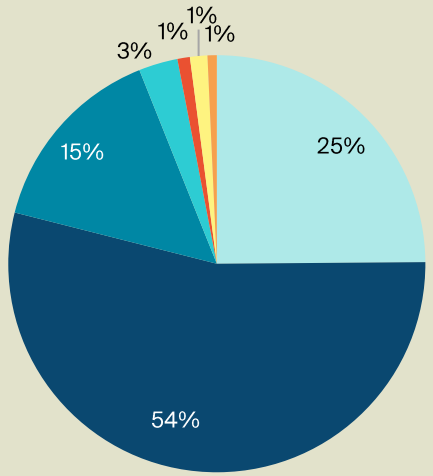
Bailleurs publics, premiers acteurs du marché

Les bailleurs publics de logements intermédiaires et sociaux s'imposent comme les premiers investisseurs du marché résidentiel en 2026, avec 54 % des volumes engagés sur les neuf premiers mois de l'année. Cette part est largement gonflée par l'acquisition par CDC Habitat du portefeuille de 8 500 logements intermédiaires cédé par l'État. Les bailleurs de la Ville de Paris (RIVP, Paris Habitat, Elogie-Siemp) ont également été très actifs, poursuivant l'acquisition d'immeubles existants pour accroître l'offre de logements abordables dans la capitale. Cette année, ils ont réalisé près de 40 acquisitions à date en Ile-de-France, pour un montant total dépassant les 500 M€.

Les fonds d'investissement arrivent en deuxième position (25 %). Ils se sont principalement positionnés sur les résidences étudiantes, avec pour acteurs majeurs Invesco / DeA Capital, The Boost Society (AXA IM / NBIM) et Urban Campus (Goldman Sachs Alternatives). Portefeuille CDC Habitat exclu, leur part de marché atteindrait près de 40 %.

Les investisseurs privés (15 %) complètent le podium, portés notamment par l'acquisition par GCI et un family office du 29 rue de Sèvres auprès de la Banque de France pour 233 M€, un investissement qui répond à une logique patrimoniale, visant à revaloriser l'actif pour une détention long terme.

Volumes investis en immobilier résidentiel par typologie d'investisseur
Au T1-T3 2026, en %



- Bailleurs publics de logements intermédiaires et sociaux
- Fonds d'investissement
- Promoteurs
- Investisseurs privés
- Banques / Assurances / Mutuelle
- SCPI / OPCI
- Autres

Source : Knight Frank

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

Adresse / Actif	Ville	Type	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille de 8 500 logements	France	Intermédiaire	ETAT FRANÇAIS	CDC HABITAT	
Portefeuille Nexus (1ère partie)	France	Classique	AMPERE GESTION (GIC)	TIKEHAU CAPITAL / BLOSSOM AM	
29 rue de Sèvres / 48 boulevard Raspail	Paris 6e	Classique	BANQUE DE FRANCE	FAMILY OFFICE / GCI	
Résidences RSS EMEIS	France	RSS	EMEIS	TWENTYTWO REAL ESTATE / AZORA	
2 Résidences Etudiantes	**Boulogne-Issy**	**RSE**	**ASSEMBLY / ETERNAM**	**INVESCO / DEA REAL ESTATE / BANQUE DES TERRITOIRES**	
148-152 rue de Lourmel	Paris 15e	Classique	GECINA	REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS	
Portefeuille Camplus	France	RSE	DIVERS PROMOTEURS	INVESCO / DEA REAL ESTATE / BANQUE DES TERRITOIRES	
Rue Moulin des Bruyères	Courbevoie	RSE	VINCI	GREYSTAR	
Portefeuille Big 4	France	RSE	CATELLA AG	GREYSTAR	
Kley Bagnolet 2	Bagnolet	RSE	EMERIGE	THE BOOST SOCIETY	

50-100M€ 100 – 200 M€ 200 - 500M€ > 500M€

En gras : transaction du 3ème trimestre 2026

Source : Knight Frank

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

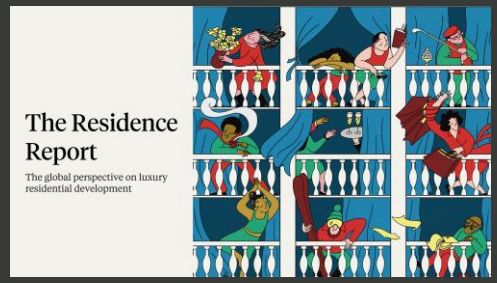
propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

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**



Le marché de l'investissement en France | 3ème Trimestre 2026 | Novembre 2026



The Residence Report | 2026/27 | Septembre 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 & Data

+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
chrsytele.villotte@fr.knightfrank.com



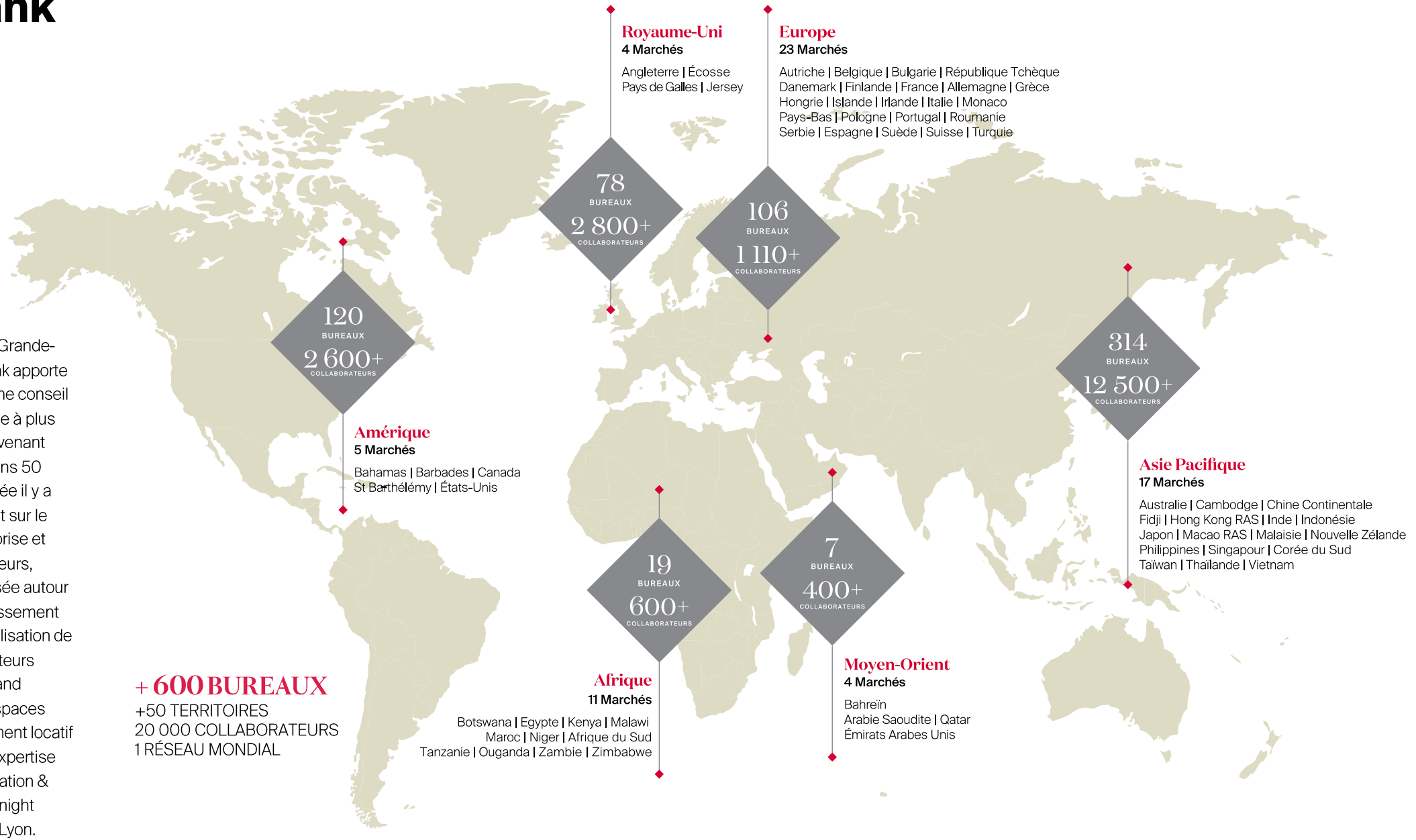
Anas Alioua
Research analyst

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

© Knight Frank SNC 2026 | Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source. | Crédits images : ©AdobeStock / ©Unsplash / ©Midjourney

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


Knight
Frank