

Communiqué de presse

Les professionnels de Cushman & Wakefield France réagissent à la publication des indicateurs du marché de l'investissement résidentiel en France au T4 2025 :

L'investissement résidentiel en France a atteint 4,3 milliards d'euros au S2 2025

Neuilly-sur-Seine, le 23 janvier 2025 - Cushman & Wakefield, leader mondial de l'immobilier d'entreprise, tire ses premières analyses de la publication des chiffres du marché de l'investissement résidentiel en France pour le 2^{ème} semestre 2025.

L'attrait du marché résidentiel en 2025 se confirme avec un volume d'investissement supérieur à 4 Mds €

Avec 4,3 Mds€ de volumes d'investissement engagés en 2025, le marché résidentiel affiche une hausse de 29 % par rapport à l'année précédente (3,3 Mds€ en 2024). Cette progression repose sur deux dynamiques distinctes.

D'une part, le résidentiel géré enregistre une activité particulièrement soutenue, avec 1,7 Md€ investi en 2025, contre 598 M€ en 2024. D'autre part, le résidentiel classique et intermédiaire totalise 2,6 Mds€, en léger retrait de 4 % par rapport à 2024 (2,7 Mds€). Ce niveau d'activité reste toutefois significatif et marque le retour de transactions de grande taille supérieures à 100 M€, absentes depuis plusieurs exercices.

Le marché demeure largement porté par des stratégies value-add, tant sur le résidentiel existant que sur les résidences gérées, notamment étudiantes. Parallèlement, les capitaux core ont poursuivi leur déploiement, notamment sur des transactions d'immeubles résidentiels existants de plus de 50 M €.

Résidentiel classique et intermédiaire : le retour progressif des investisseurs institutionnels et un segment marqué par une transaction emblématique

L'année 2025 est marquée par le retour de cessions de portefeuilles significatifs. Avec 8 transactions recensées, les volumes ont plus que doublé, passant de 189 M€ en 2024 à 407 M€ portés majoritairement par des investisseurs institutionnels. Sur les opérations unitaires, le marché a été marqué par la cession emblématique de l'îlot Chirac, immeuble prime par excellence, pour un montant supérieur à 150 M€.

Les résidences étudiantes au cœur des stratégies des investisseurs

L'année 2025 s'impose clairement comme celle du résidentiel étudiant, un segment dont l'activité a été multipliée par 7,5 par rapport à l'année précédente, avec un volume d'investissement à 1,4 Md€, contre 190 M€ en 2024.

Trois grandes cessions de portefeuilles, totalisant 850 M€, expliquent l'essentiel de cette performance : Gecina à Nuveen et GSA, Catella IM à Greystar et CBRE IM, à JP Morgan et Quinspark.

Une clôture en hausse pour les résidences services seniors

Après une activité plus que limitée sur la majeure partie de l'année, les résidences services seniors terminent 2025 sur un volume de 182 M€ contre 100 M€ en 2024.

Cette progression doit toutefois être nuancée, dans la mesure où elle repose quasi exclusivement sur une transaction d'un portefeuille de RSS réalisée au quatrième trimestre 2025 cédé par Emeis à Twenty Two Real Estate et Azora. Cette transaction demeure peu représentative du niveau d'activité structurel du segment.

Coliving : une activité marginale en 2025

Le segment du coliving a, quant à lui, beaucoup souffert en 2025, avec un volume d'investissement limité à 84 M€, restant anecdotique à l'échelle du marché. Ce ralentissement s'explique notamment par une multitude de concepts qui peuvent rendre cette typologie d'actifs moins lisible par le marché.

«Malgré un contexte économique et politique chahuté, l'année 2025 confirme incontestablement la dynamique et l'attrait du marché résidentiel. Le marché des résidences étudiantes a surperformé tant via la cession de portefeuilles que par de nombreuses opérations unitaires. Bien qu'il y ait moins d'actifs résidentiels existants sur le marché en ce début d'année, 2026 démarre avec une nouvelle exclusivité sur un portefeuille. Le marché des résidences étudiantes devrait continuer à performer avec de nombreuses opérations déjà sur le marché », commente Alexandra Paulin, Directrice Résidentiel & Santé, Capital Markets France.

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE

Galivel & Associés

Carol Galivel / Julien Michon / Tiphanie Rouaud

galivel@galivel.com

Tel : +33 1 41 05 02 02

À propos de Cushman & Wakefield

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,4 milliards de dollars en 2024, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design + Build. Animé par la conviction que l'excellence est une quête permanente et fidèle à son positionnement de marque « Better never settles », le Groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com