

Communiqué de presse

Les professionnels de Cushman & Wakefield France réagissent à la publication des indicateurs du marché de l'investissement résidentiel en France au S1 2026 :

L'investissement résidentiel en France a atteint 1,2 milliard d'euros au S1 2026 portant l'investissement banalisé et résidentiel à 7,97 Mds€ euros pour cette première partie de l'année.

Neuilly-sur-Seine, le 16 juillet 2026 - 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 1^{er} semestre 2026.

Le marché du résidentiel en retrait avec un volume d'investissement de 1 217 M€ à la clôture du premier semestre 2026

Avec 1 217 M€ de volumes d'investissement engagés au S1 2026, le marché résidentiel affiche une contraction de 42 % par rapport au premier semestre 2025 qui s'était clôturé à 2 087 M€. L'activité étant portée par une multitude de transactions de moins de 20 M€ (77 transactions représentant 606 M€). La domination géographique de l'Île-de-France reste sans partage, concentrant 84 % des investissements nationaux soit 1 016 M€.

- Le résidentiel classique et intermédiaire totalise 851 M€, en recul de 34 % par rapport au S1 2025 (1 279 M€). Le ticket moyen de 12 M€ illustre le repositionnement des investisseurs sur des actifs value add qui représente 91% des volumes. Par ailleurs, six transactions supérieures à 40 M€ ont été enregistrées, dont une opération à plus de 200 M€.
- Les bailleurs sociaux bien qu'en léger repli par rapport au trimestre précédent (148 M€ au T1 contre 296 M€ au S1), ont poursuivi leurs engagements tout au long de ce premier semestre, confirmant leur présence sur le marché dans un contexte post-électoral.
- Le résidentiel géré, toutes typologies confondues, clôture le semestre avec 367 M€ contre 808 M€ au S1 2025.
 - Le segment des résidences étudiantes s'est principalement animé autour de 10 transactions dont les trois quart ont été réalisées en VEFA, pour un montant total de 272 M€, dont une à plus de 50 M€. Le semestre se clôture ainsi à un niveau nettement inférieur à celui observé au premier semestre 2025 (758 M€).
 - Le segment des RSS et du Coliving demeurent en difficulté, avec un volume cumulé d'un peu plus de 95 M€ investis au cours du premier semestre. Les RSS ont représenté 3 transactions pour un montant total de 29 M€.

« Les volumes enregistrés au premier semestre sont en retrait par rapport à l'an dernier, année au cours de laquelle plusieurs opérations d'envergure dans le résidentiel géré et existant avaient soutenu l'activité. Pour autant, les investisseurs privés demeurent actifs sur le résidentiel existant, ainsi que les investisseurs opérateurs sur le segment des résidences étudiantes. Le marché reste toutefois contraint par un manque d'opportunités à la vente dans le résidentiel géré », commente Aymeric Sevestre, Head of Capital Markets chez Cushman & Wakefield France.