

Communiqué de presse

Le résidentiel confirme son statut de valeur refuge : +33 % d'investissements au 1er trimestre 2026

Paris, le 24 juin 2026 – Malgré un contexte géopolitique assombri par le conflit au Moyen-Orient et des taux obligataires en hausse, le résidentiel en bloc affiche un volume d'investissement de 866 millions d'euros, en hausse de 33 % sur un an, à contre-courant de l'immobilier d'entreprise qui a chuté de 45 %. Le résidentiel confirme ainsi son statut de valeur refuge.

Un contexte macroéconomique sous tension, mais une France relativement épargnée

Face à la guerre au Moyen-Orient déclenchée le 28 février et au blocage du détroit d'Ormuz, les prévisions économiques ont été revues à la baisse dans l'ensemble de la Zone Euro. La France, grâce à son mix énergétique, devrait toutefois limiter l'impact à -0,1 point de PIB et afficher une croissance de +0,9 %, supérieure à l'Allemagne (+0,6 %) et à l'Italie (+0,5 %). Néanmoins, le taux OAT français a atteint 3,8 % à fin mars, son plus haut niveau depuis 15 ans, dans un mouvement de remontée des taux obligataires partagé par l'ensemble des économies occidentales.

Le résidentiel en bloc, une résilience qui ne se dément pas

Au 1^{er} trimestre 2026, l'investissement en résidentiel en bloc a atteint 866 millions d'euros, soit une hausse de 33 % sur un an, alors même que l'immobilier d'entreprise a reculé de 45 %. Ce dynamisme s'observe également dans le marché des particuliers, avec des ventes dans l'ancien en hausse de 11 % à fin février (source : Notaires de France), bien que dans une moindre mesure.

Le résidentiel classique affiche un volume de 580 M€, stable sur un an, soutenu par la plus grande transaction du trimestre : l'acquisition du 29 rue de Sèvres / 48 boulevard Raspail par un family office et la Générale Continentale Investissement (GCI) pour 233 M€ auprès de la Banque de France. Cette opération illustre la capacité des grandes fortunes à mobiliser des capitaux importants dans une logique de détention patrimoniale de biens d'exception, en profitant du retrait temporaire de certains acteurs traditionnels.

Les résidences étudiantes, locomotive du marché

Le résidentiel opéré poursuit son ascension, avec un volume d'investissement de 279 M€, soit le double d'il y a un an. Ce segment est très majoritairement porté par les résidences services étudiants (RSE), qui ont concentré 230 M€ via 6 transactions, dont 5 en Île-de-France. The Boost Society, en fort développement, a signé à elle seule 3 VEFA de résidences étudiantes à Bagnolet, Montigny-le-Bretonneux et Palaiseau pour un montant total de 132

Knight Frank

7 Place Vendôme, 75001 Paris

+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property

Knight Frank, Société en Nom Collectif au capital de 152 500 €, SIREN 732 046 602 RCS Paris. Carte professionnelle portant la mention « Transactions sur Immeubles et fonds de commerce » CPI n° 7501 2016 000 010 237

M€. Invesco, DeA Capital et la Banque des Territoires ont également acquis une résidence de 250 lits dans le 13^e arrondissement de Paris pour environ 60 M€.

Les VEFA en bloc ont d'ailleurs progressé de 46 % sur un an, avec 219 M€ engagés, quasi-exclusivement portés par les RSE (94 %). Ce résultat tranche avec le marché de la promotion aux particuliers, en recul de 14,3 % (source : FPI). L'attractivité des RSE repose sur des fondamentaux solides : la France est le 1^{er} marché étudiant en Europe avec près de 3 millions d'étudiants, un taux de couverture du parc privé limité à 8 %, et des taux d'occupation de 85 à 95 % dans les principales métropoles. Depuis 2020, plus de 2,5 milliards d'euros ont déjà été investis dans ce segment.

Fonds d'investissement et investisseurs privés en tête

Les fonds d'investissement et les investisseurs privés se partagent la tête du classement, avec chacun 38 % des volumes investis. Les fonds d'investissement ont particulièrement ciblé les RSE, qui ont représenté 69 % de leurs engagements, avec des acteurs français et internationaux (The Boost Society / AXA IM Alts, Invesco / DeA Capital, Uxco Group / Brookfield AM). Les investisseurs privés ont quant à eux marqué le trimestre à travers l'acquisition du 29 rue de Sèvres. Les structures publiques françaises, portées notamment par les opérations de préemption de la Ville de Paris, ont représenté 14 % des volumes.

Perspectives : un signal politique positif, mais un avenir conditionné au contexte macroéconomique

L'adoption du plan « Relance Logement » et du dispositif Jeanbrun dans la Loi de Finances 2026 envoie un signal favorable au secteur, en visant 400 000 logements construits par an d'ici 2030 et en mobilisant 500 millions d'euros supplémentaires pour le logement social. Le programme AGiLE, doté de 5 milliards d'euros, vise par ailleurs la création de 75 000 logements étudiants d'ici 2030. Ces mesures réglementaires et fiscales sont bienvenues, mais les RSE ne pourront à elles seules garantir un retour de l'activité globale des VEFA en bloc à ses niveaux historiques. Celle-ci restera tributaire d'une relance de la promotion immobilière, conditionnée à un règlement du conflit au Moyen-Orient permettant un recul des coûts de l'énergie et une baisse des taux.

« Le résidentiel en bloc s'impose plus que jamais comme une valeur refuge dans un contexte géopolitique et macroéconomique incertain. La dynamique portée par les résidences étudiantes, combinée aux nouvelles incitations fiscales du dispositif Jeanbrun, offre des perspectives solides pour les investisseurs. Toutefois, la pérennité de cette dynamique dépendra de la capacité du marché à surmonter les contraintes liées à la production neuve et à l'évolution des taux. » conclut **Chrystèle Villotte, Directrice Capital Markets Living & Care de Knight Frank France.**

Contacts Presse :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - - www.galivel.com

Contact Knight Frank :

Magali Marton – Directrice Études & Recherche
06 12 17 18 94 | magali.marton@fr.knightfrank.com

Mathilde Capbern – Directrice Marketing & Communication
07 63 04 46 30 | mathilde.capbern@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 130 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.

7, place Vendôme, 75001 Paris

www.knightfrank.fr