

# Communiqué de presse

## **Le marché résidentiel en France au 1<sup>er</sup> semestre 2025 : un marché en transition mais des signaux positifs pour l'investissement résidentiel**

**Paris, le 23 septembre 2025** – Dans un contexte économique et politique incertain, le marché de l'investissement résidentiel français a montré au premier semestre 2025 des signes tangibles de redynamisation. Selon la dernière étude du département Études & Recherche de Knight Frank, les volumes investis ont atteint 1,9 milliard d'euros, en hausse de 19 % par rapport à la même période de 2024.

### **Un environnement macroéconomique encore fragile**

La désinflation en zone euro et les baisses successives des taux directeurs par la BCE ont contribué à assouplir les conditions de financement, mais la croissance économique française reste limitée (+0,5 % attendu en 2025) et l'incertitude politique actuelle rend l'avenir moins lisible. Malgré ce climat de transition, la rareté structurelle de l'offre résidentielle locative, tant dans le secteur libre que dans celui du serviciel (séniors, étudiants, coliving), continue de soutenir l'intérêt des investisseurs pour ce segment.

### **Le résidentiel géré, moteur du marché français**

Le résidentiel géré a concentré une large part des investissements, avec plus de 700 millions d'euros engagés au 1<sup>er</sup> semestre 2025 au travers d'une dizaine d'opérations. Ce sont les résidences étudiantes qui dominent désormais le marché, soutenues par des fondamentaux démographiques solides et une demande structurellement élevée. L'acquisition du portefeuille YouFirst Campus par Nuveen RE et Global Student Accommodation illustre cette dynamique. En revanche, les segments du coliving et des résidences seniors ont connu une activité limitée, tandis que les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) restent en retrait (204 millions d'euros engagés), pénalisées par la faiblesse de la production neuve de logements (286 000 logements lancés au cours des 12 derniers mois).

### **Une attractivité renforcée pour les investisseurs internationaux**

Les investisseurs étrangers ont représenté 35 % des volumes, un niveau historiquement élevé et une appétence forte pour le résidentiel géré. Les fonds d'investissement, en particulier, confirment leur rôle moteur, concentrant 41 % des engagements. Cette tendance traduit la solidité et la résilience du marché résidentiel français, notamment dans les métropoles étudiantes.

### **Knight Frank**

7 Place Vendôme, 75001 Paris

+33 1 43 16 88 88

**knightfrank.fr**

Your partners in property

## **Marché locatif : tensions persistantes**

Le marché locatif reste sous pression : l'indice de tension locative a atteint 4,38 en moyenne en France, avec des situations critiques dans certaines villes comme Lyon ou Paris (indices supérieurs à 10). Cette rareté renforce l'attrait des actifs résidentiels pour les investisseurs, qui bénéficient d'une demande captive et durable. L'évolution des loyers est toujours positive en Ile-de-France mais en régions, certaines métropoles montrent des signes de stagnation voire de repli des loyers. Ces trajectoires diversifiées devraient conduire les investisseurs à opérer avec davantage de sélectivité dans leur allocation géographique.

## **Perspectives**

La fonction résidentielle s'impose plus que jamais comme un pilier de l'investissement immobilier. Dans un contexte où la construction neuve reste insuffisante et où le marché locatif est sous forte tension, les investisseurs institutionnels et privés trouvent dans le résidentiel une classe d'actifs résiliente et porteuse de croissance à long terme.

Les résidences étudiantes demeurent l'un des segments les plus attractifs, soutenues par une demande structurellement forte et par la recherche de taille critique de la part des investisseurs internationaux. À plus long terme, l'essor des résidences avec services (seniors, coliving) et des résidences ultra prime (Branded Residences) ouvre de nouvelles perspectives, combinant valorisation patrimoniale et création de valeur par les services.

Cependant, l'avenir du marché dépend aussi de l'évolution du cadre réglementaire et fiscal, encore instable, et de la capacité à relancer une production neuve indispensable pour alimenter l'offre. Dans ce contexte, Knight Frank anticipe une poursuite de la sélectivité des investisseurs, concentrés sur les actifs offrant une visibilité sur les revenus, une localisation stratégique et un potentiel de valorisation durable.

*« L'avenir du marché de l'investissement résidentiel se jouera dans l'équilibre entre attractivité économique pour les investisseurs et soutenabilité pour les usagers aussi diversifiés soient-ils. C'est dans cette articulation que réside la clé d'un marché solide et pérenne. »* 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](mailto:galivel@galivel.com)  
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

### **Contact Knight Frank :**

Magali Marton – Directrice Études & Recherche  
06 12 17 18 94 | [magali.marton@fr.knightfrank.com](mailto:magali.marton@fr.knightfrank.com)

Mathilde Capbern – Directrice Marketing & Communication  
07 63 04 46 30 | [mathilde.capbern@fr.knightfrank.com](mailto: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 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

7, place Vendôme, 75001 Paris

[www.knightfrank.fr](http://www.knightfrank.fr)