

Le marché de l'investissement résidentiel en France

1^{er} trimestre 2026

Investissement

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique & législatif	p.03
02. Marché de l'investissement	p.07
03. Contacts	p.13



01. Contexte économique & législatif



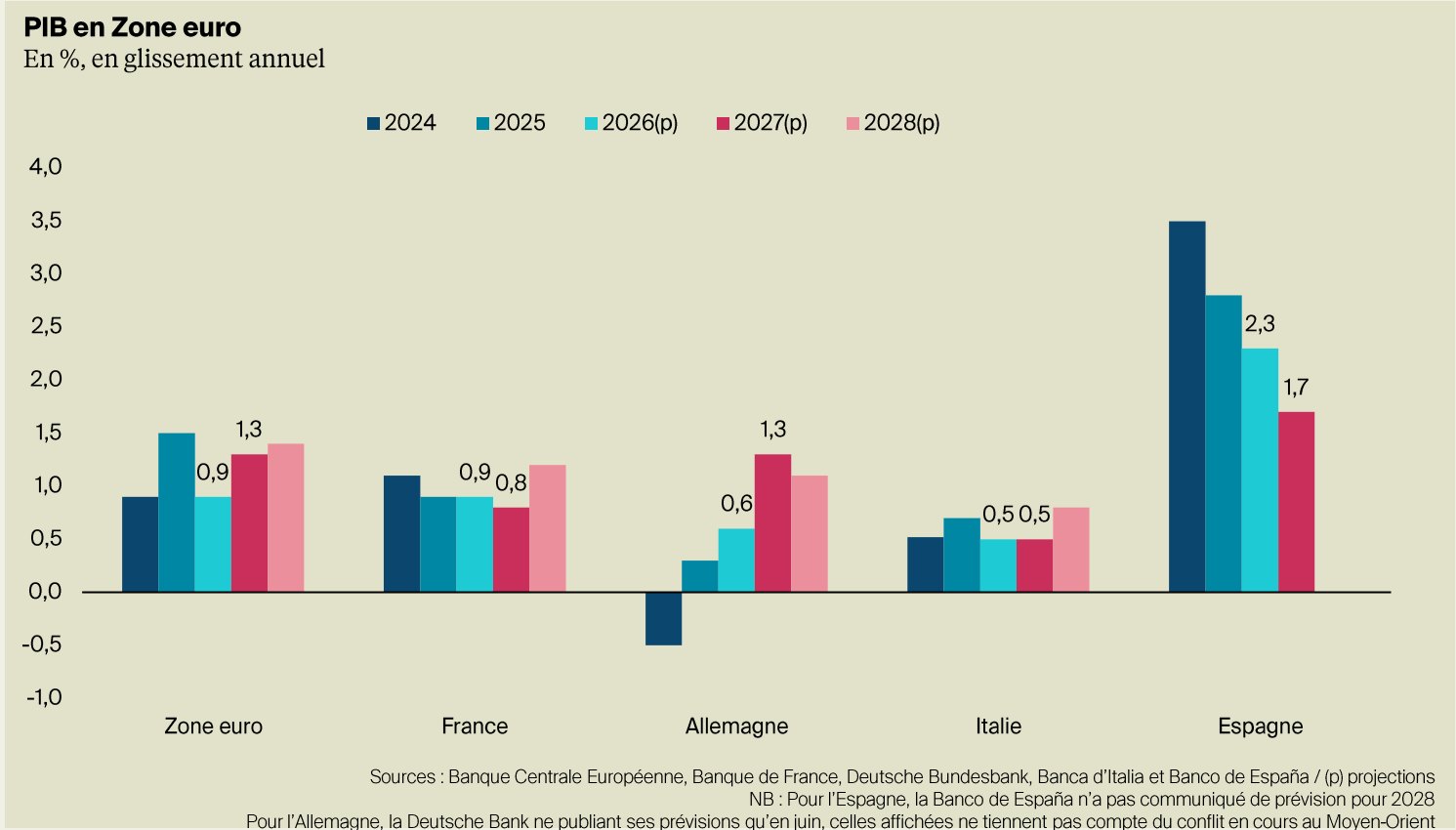
La France moins pénalisée que ses voisins face à la guerre au Moyen-Orient

Face à la guerre au Moyen-Orient déclenchée le 28 février, les prévisions de la Banque Centrale Européenne (BCE) anticipent un choc négatif de -0,3 points de PIB au sein de la Zone Euro et une croissance de +0,9%. Les principales économies européennes ont toutes revu leurs prévisions de croissance à la baisse.

Grâce à son mix énergétique, la France est certes significativement impactée par les tensions inflationnistes, mais dans des proportions moindres comparé au reste de la Zone Euro. Ainsi, la France devrait subir un impact minime (-0,1 point de PIB) et afficher une croissance de son PIB de +0,9%, soit une dynamique bien supérieure à l'Allemagne (+0,6%) et à l'Italie (+0,5%).

Avec une inflation française toujours prévue sous le seuil de 2%, la consommation des ménages devrait augmenter de +0,7% en 2026 d'après la Banque de France. L'investissement devrait croître de +0,7% sous l'impulsion des ménages et des entreprises. Aussi, si la confiance des agents économiques français est certes dégradée (climat des affaires estimé à 96,9 en mars 2026), elle reste supérieure à son niveau observé au moment des dissolutions des gouvernements Bayrou et Lecornu I.

Toutefois, ces prévisions restent fragiles et dépendent grandement de la durée du blocage du détroit d'Ormuz. Si les conditions monétaires sont, pour l'heure, toujours favorables en France, l'enlisement du conflit au Moyen-Orient et les tensions inflationnistes qu'il génère pourraient plausiblement amener la BCE à rehausser ses taux au court de l'année. Ces hausses de taux pourraient inciter les ménages à privilégier l'épargne à l'investissement ou la consommation.

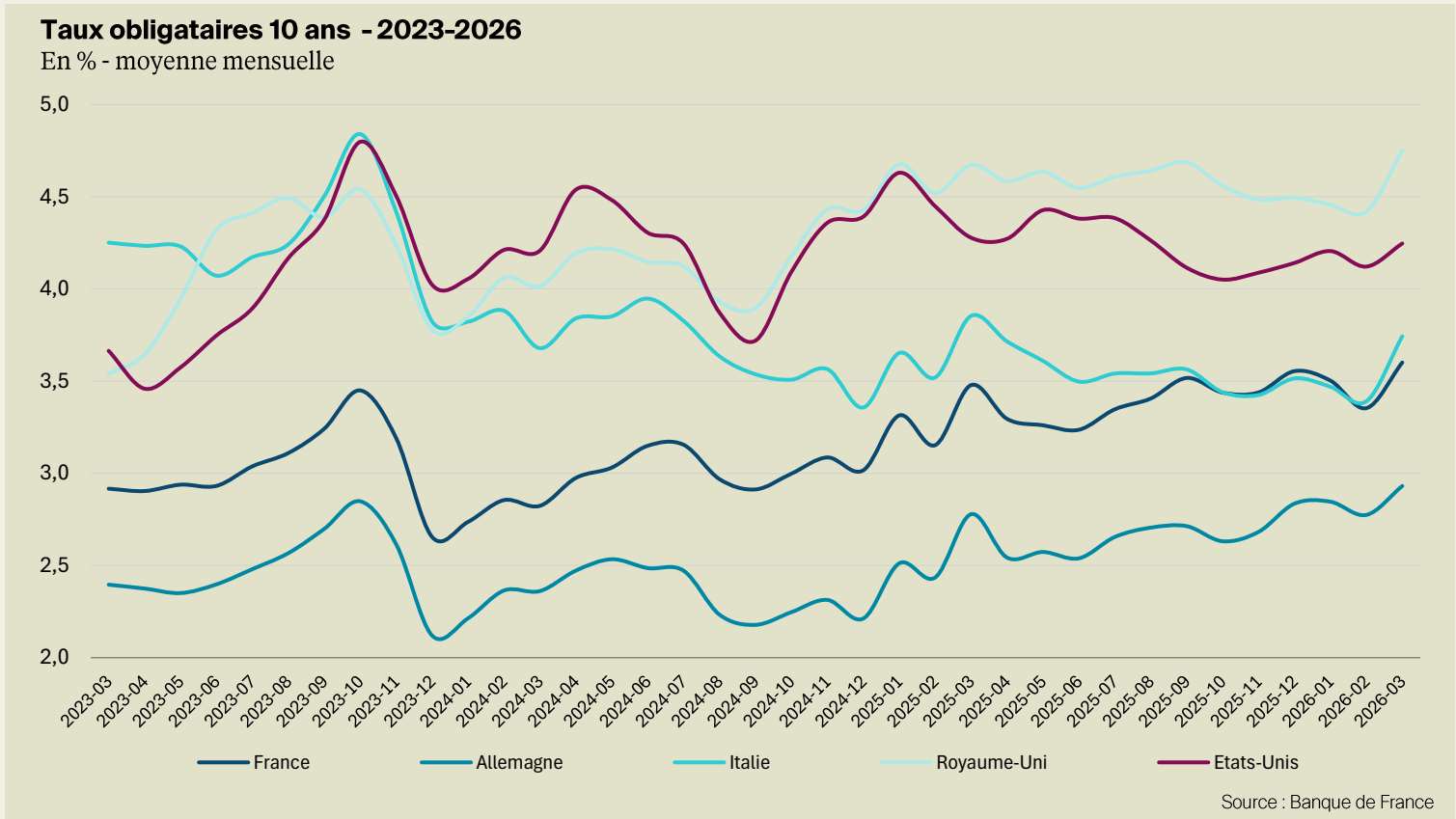


Une remontée des taux longs des économies de l'Occident

Alors que la France ressortait d'une fin d'année 2025 perturbée par l'instabilité politique nationale, un accord parvenu entre les partis politiques a permis de retrouver un taux OAT plus faible lors des deux premiers mois de 2026. C'était cependant sans compter sur le conflit au Moyen-Orient et les tensions inflationnistes qu'il génère. Le taux OAT de la France a ainsi atteint 3,8% à fin mars 2026, soit son plus haut niveau depuis 15 ans.

Ce phénomène de remontée des taux obligataires concerne toutefois la plupart des pays de l'Occident, et la France est moins concernée que d'autres économies. Par exemple, depuis le début du conflit au Moyen-Orient, les taux OAT du Royaume-Uni et de l'Italie ont augmenté de plus de 33 points de base contre 25 pour la France (évolution calculée sur la moyenne mensuelle). A ce propos, le taux italien est repassé au-dessus de la France. Les Etats-Unis ont vu leur taux augmenter de 13 points de base, mais celui-ci est toujours largement supérieur à la France. Seule l'Allemagne, référence européenne voire mondiale, a mieux résisté que la France avec une hausse de seulement 15 points de base.

Les taux OAT des pays européens pourraient augmenter à l'avenir si le conflit au Moyen-Orient s'enlise. D.Trump a publiquement déclaré vouloir doubler les dépenses militaires américaines d'ici moins d'un an. Cette hausse de dépenses devrait contribuer à significativement augmenter le taux OAT des Etats-Unis. Un taux OAT plus élevé est aussi synonyme d'une meilleure rémunération pour les investisseurs, qui pourraient être ainsi incités à privilégier les titres de dette américaine à ceux des pays Européens. Par ce jeu, les prix des obligations des pays européens pourraient diminuer, provoquant dès lors une hausse de leurs taux OAT.



Budget 2026 adopté & nouveau plan « Relance Logement »

Soulagement des promoteurs

Avec l'annonce du plan « Relance Logement » et l'adoption du budget 2026 en début d'année, le secteur de la promotion immobilière reçoit enfin un signal clair et favorable de la part du gouvernement, après une période de longue attente. Cette mesure incitative vise à répondre à la crise du logement, en accélérant les constructions. Elle a pour objectif d'atteindre les 400 000 logements construits par an pour parvenir aux 2 millions de logements d'ici 2030.

Un dispositif fiscal spécial, le dispositif Jeanbrun, est ainsi prévu en faveur des particuliers pour encourager l'achat d'un logement en vue de le louer afin d'augmenter l'offre disponible. Il est applicable tant aux logements neufs qu'anciens (sous condition d'investir 30 % du prix d'achat dans les travaux) et permet de déduire des revenus locatifs une partie du prix d'acquisition et l'intégralité des charges liées à la location (travaux, intérêts d'emprunt, taxe foncière). En contrepartie, le propriétaire s'engage à louer le bien pour une durée de 9 ans, et à respecter un plafond de loyer pour le logement intermédiaire et social. Le gouvernement a également intégré dans son budget un renforcement des moyens alloués au logement social : 500 millions d'euros supplémentaires sont mobilisés au profit d'environ 700 bailleurs sociaux, afin de soutenir la construction de nouveaux logements et la rénovation du parc existant.

Outre le soutien financier, d'autres mesures sont prévues : simplification du droit de la construction et de l'urbanisme, accélération de la transformation du tertiaire vers le résidentiel, facilitation des travaux de rénovation énergétique afin de remettre notamment sur le marché des biens anciennement F et G, facilitation du financement de la rénovation énergétique des logements sociaux, et sécurisation des propriétaires bailleurs contre les impayés de loyer.

Plan « Relance Logement » intégré à la Loi de Finances 2026

Le texte adopté ne constitue pas une réforme d'ampleur du droit de l'urbanisme et du logement, mais une collection d'ajustements à des dispositifs déjà existants, trop contraignants ou mal calibrés.

Un objectif de relancer la construction de logements neufs pour répondre à la crise

Un objectif d'atteindre les 400 000 logements construits par an pour atteindre les 2 millions de logements d'ici 2030 ;

=> dans le parc privé : viser les 50 000 logements locatifs construits dès 2026, qui s'ajouteront aux logements neufs dédiés à l'accession à la propriété ;

=> dans le parc social : atteindre 125 000 logements construits dès 2026.

Des incitations fiscales (dispositif Jeanbrun) et un soutien financier aux acteurs du logement

Augmentation des moyens dédiés au logement social : 500 millions d'euros supplémentaires pour 700 bailleurs sociaux, afin qu'ils construisent plus et rénovent davantage.

Un dispositif fiscal, le dispositif Jeanbrun, est créé pour mobiliser l'épargne des Français (statut du bailleur privé) en faveur de la construction de logements dans le parc privé.

Accélérer les procédures et les délivrances d'autorisations administratives

Poursuivre la simplification du droit de la construction et de l'urbanisme en rapprochant autant que possible la décision du terrain, notamment au niveau des maires ;

Accélérer la transformation du tertiaire vers le résidentiel et la production de logement ;

Faciliter les travaux de rénovation énergétique afin de remettre notamment sur le marché des biens anciennement F et G sur le marché ;

Faciliter le financement de la rénovation énergétique des logements sociaux ;

Sécuriser les propriétaires bailleurs contre les impayés de loyer.

SOURCE : Site officiel du Gouvernement, Communiqué janvier 2026

02. Marché de l'investissement



Un volume d'investissement résidentiel en bloc en hausse : une dynamique positive qui ne faiblit pas

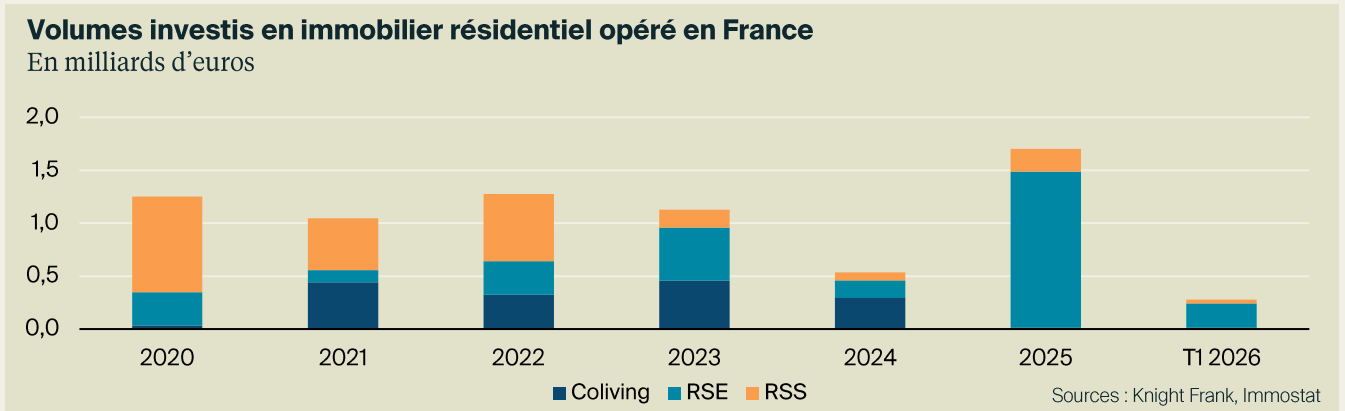
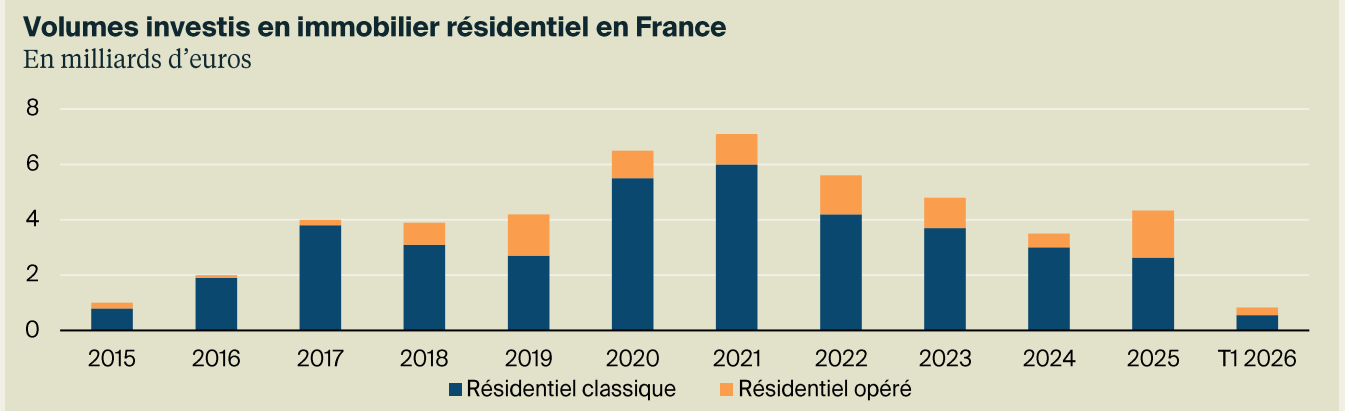
Malgré le contexte d'incertitude politique en France en 2025, suivi du déclenchement de la guerre au Moyen-Orient début 2026, qui a globalement freiné l'activité des investisseurs immobiliers face à des taux de rendement obligataires toujours élevés, le résidentiel en bloc a démontré sa résilience avec une dynamique restée positive. En effet, au 1^{er} trimestre 2026, l'investissement en résidentiel en bloc concentre un volume de 866 millions d'euros, soit une hausse de 33 % sur un an, alors que l'immobilier d'entreprise a chuté de 45 %.

Le statut de valeur refuge se confirme donc pour cette classe d'actifs, et s'observe par ailleurs également dans le comportement des ménages puisque les ventes lot par lot dans l'ancien à fin février sont en hausse annuelle de 11 % (source : Notaires de France). La dynamique encore meilleure de l'activité des investisseurs tient sans doute au nouveau statut du bailleur privé, mais également à la capacité résiliente des grandes fortunes, imperturbables face au contexte macro, de se positionner sur des biens résidentiels d'exception dans une logique de détention patrimoniale.

En témoigne la plus grande transaction du trimestre, qui a été l'acquisition du 29 rue de Sèvres / 48 boulevard Raspail par un family office et la Générale Continentale Investissement (GCI, un fonds d'investissement familial) pour 233 M€ auprès de la Banque de France, avec pour objectif de restructurer l'actif.

Dans le détail, le résidentiel classique affiche un volume d'investissement de 580 M€, soit un niveau stable sur un an, porté par la transaction précédemment citée. Le résidentiel opéré, de son côté, poursuit son ascension, avec un volume d'investissement de 279 M€, soit le double d'il y a un an. L'activité est très majoritairement portée par les résidences services étudiants (RSE), qui ont concentré 230 M€ via 6 transactions, dont 5 en Ile-de-France, dans la continuité d'une très bonne performance en 2025 (1,5 milliard d'euros).

A noter l'activité particulièrement dynamique de The Boost Society, en fort développement sur le marché, qui a signé 3 VEFA de résidences étudiantes à Bagnolet, Montigny-le-Bretonneux et Palaiseau pour un montant total de 132 M€.



A contre-courant de la production neuves, des VEFA en bloc en progression grâce aux RSE

La reprise devra encore attendre dans le secteur de la production neuve de logements, face à la hausse de l'inflation et des taux de crédit, et par conséquent à un regain d'incertitude chez les ménages et à un niveau d'épargne qui reste élevé. Ce constat se traduit dans le marché des particuliers par une baisse des ventes de logements neufs de 14,3 % au 1^{er} trimestre 2026 sur un an (source : FPI). A contre-courant de cette tendance, les VEFA dans le résidentiel en bloc affichent une hausse du volume d'investissement de 46 % sur un an, avec 219 M€ engagés, quasi-exclusivement portés par les résidences services étudiants (206 M€). Ce résultat permet de hausser la part des VEFA dans l'investissement résidentiel à 26 %, après avoir atteint des points bas en 2024 et 2025 (16 %).

L'émergence des RSE comme classe d'actifs particulièrement prisée par les investisseurs tient à ses fondamentaux solides, en particulier en France, où la demande est structurellement forte et où les taux d'occupation élevés, notamment dans les grandes métropoles universitaires qui connaissent un nombre et un taux d'étudiants étrangers en constante progression. Les RSE permettent, en outre, de générer des taux de rendements plus élevés que le résidentiel classique ou que d'autres classes d'actifs immobiliers, et prennent ainsi de plus en plus de place dans les allocations des fonds d'investissement à l'échelle mondiale.

Au 1^{er} trimestre, parmi les 6 transactions enregistrées de VEFA en RSE, 5 ont concerné des opérations en Ile-de-France; une unique transaction en régions s'est réalisée à Lyon. En plus des 3 opérations de The Boost Society en Ile-de-France totalisant près de 1 200 lits pour 132 M€, la joint-venture

d'Invesco et de DeA Capital dédiée au résidentiel étudiant français et la Banque des Territoires ont acquis une résidence de 250 lits pour environ 60 M€ dans le 13^{ème} arrondissement, qui sera opérée par la marque italienne Camplus. A Lyon, Uxco Group a fait l'acquisition d'un programme de 159 lits pour 16,5 M€.

D'autres opérations devraient voir le jour au cours des prochains mois, au vu des intentions annoncées d'investissement dans le résidentiel étudiant à la suite de plusieurs partenariats récents conclus entre investisseurs, promoteurs et opérateurs (Invesco / DeA Capital, Goldman Sachs Alternatives / Urban Campus, La Poste Immobilier / Sergic, Pierre Responsables REIM / Colonies, Accor / Aken Ecosystèmes etc.), et d'un intérêt globalement toujours présent pour ce marché, en forte tension sur l'offre.

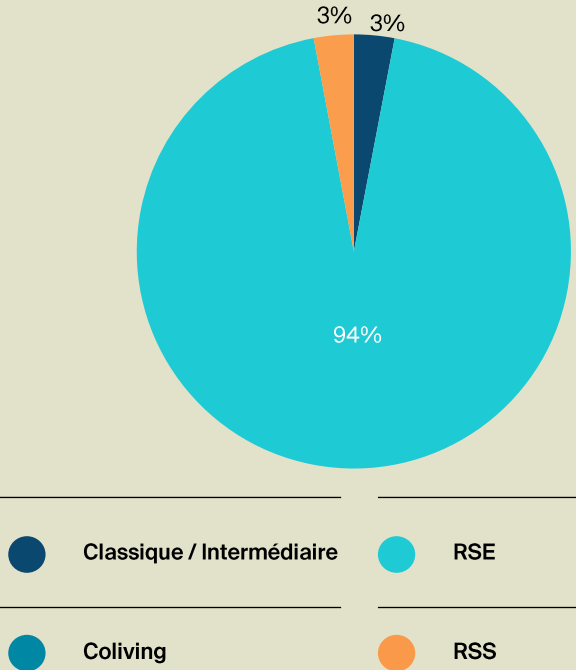
Les RSE ne pourront toutefois pas, à elles seules, garantir un retour de l'activité des VEFA en bloc à ses niveaux historiques; elle restera tributaire d'une relance de la promotion immobilière, conditionnée à son tour à un règlement du conflit au Moyen-Orient permettant un recul des coûts de l'énergie et une baisse des taux, maintenant que des incitations réglementaires et fiscales (statut du bailleur privé) ont été entérinées.

Volumes investis en VEFA en immobilier résidentiel
Au T1 2026

219 m €

Répartition des volumes investis en VEFA en immobilier résidentiel

Au T1 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

8 %

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

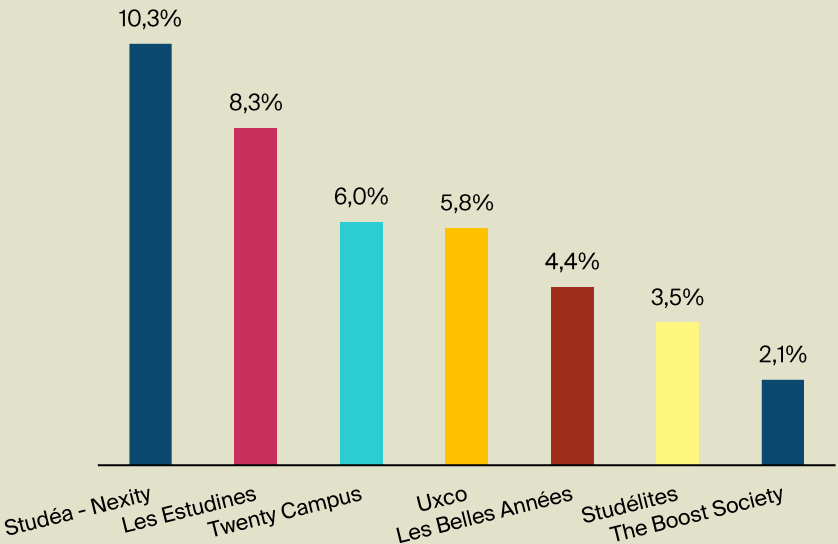
2,5 Mds €

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 8 %. En effet, la demande reste largement supérieure à l'offre en France, considérée comme le 1^{er} 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.

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 2,5 milliards d'euros ont d'ailleurs déjà été investis dans les résidences étudiantes, confirmant l'appétit des investisseurs

institutionnels pour cette classe d'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.

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.

Un trio de tête inchangé : fonds d'investissements, investisseurs privés et secteur public

Dans la continuité de l'année 2025, les trois principaux acteurs du marché de l'investissement en résidentiel en bloc ont été les fonds d'investissement et les investisseurs privés, suivis des structures publiques françaises.

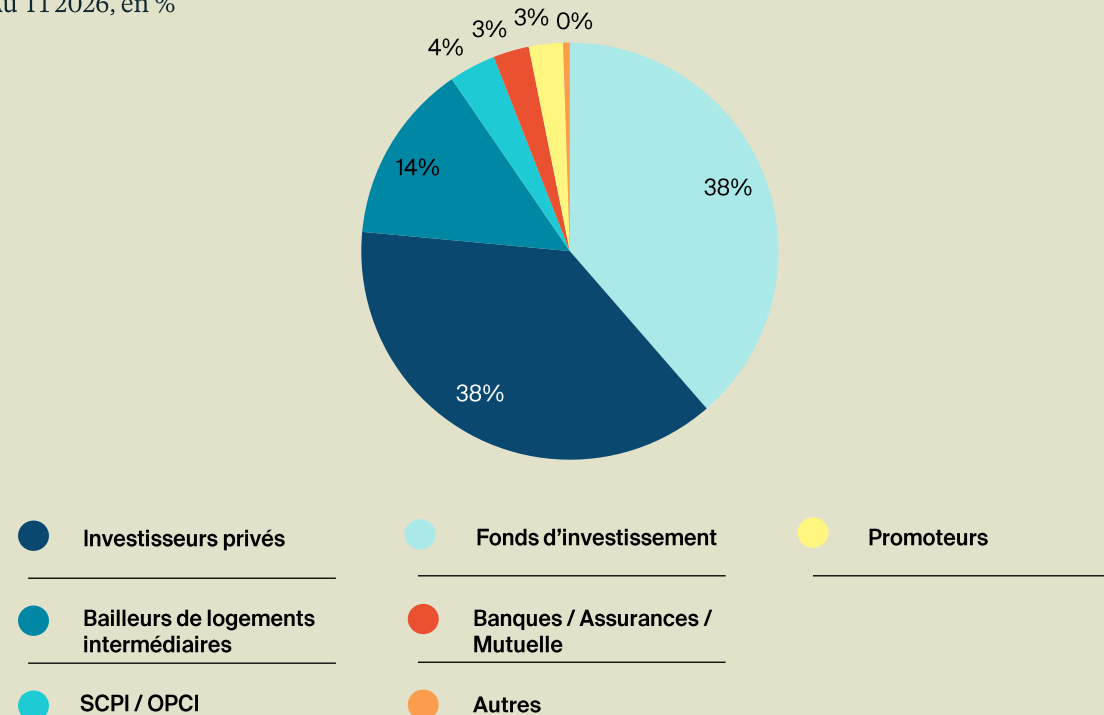
Les investisseurs privés arrivent cette fois-ci en tête, ex-aequo avec les fonds d'investissement, avec une part de 38 % du total investi. Cette part est principalement attribuable à la transaction réalisée par un family office et GCI portant sur l'acquisition du 29 rue de Sèvres pour 233 M€. Celle-ci reflète la capacité des fortunes privées à mobiliser des capitaux importants pour investir dans des produits patrimoniaux d'exception, en profitant du retrait temporaire des acteurs traditionnels du marché, et de l'avantage de pouvoir financer l'intégralité en fonds propres et d'éviter ainsi un coût de la dette élevé.

Les fonds d'investissement sont arrivés en tête également, avec une part de marché de 38 %. Dans un contexte de taux d'intérêts élevés et d'un accès plus restreint aux financements, cette typologie se démarque par une manne existante de capitaux prêts à être déployés en plus de leur capacité à en sourcer à partir d'horizons divers. Ils ont particulièrement ciblé les RSE, qui ont représenté 69 % de leurs investissements au cours du trimestre, avec des acteurs à la fois français qu'étrangers, tels que montrés précédemment (The Boost Society (filiale d'AXA IM Alts), Invesco / DeA Capital / Banque des Territoires, Uxco Group (filiale de Brookfield AM)).

Ont suivi les structures publiques françaises, qui ont compté pour une part de 14 % des volumes, avec principalement l'activité de la Ville de Paris qui a poursuivi les opérations de préemption afin d'accompagner les efforts visant à répondre aux problématiques du logement, en favorisant le développement d'un segment intermédiaire.

Volumes investis en immobilier résidentiel par typologie d'investisseur

Au T1 2026, en %



Source : Knight Frank

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

Adresse / Actif	Ville	Type	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille YouFirst Campus	France	RSE	GECINA	NUVEEN RE / GLOBAL STUDENT ACCOMODATION	> 100M€
Portefeuille Nexus (1 ^{ère} partie)	France	Classique	AMPERE GESTION (GIC)	TIKEHAU CAPITAL / BLOSSOM AM	> 100M€
29 rue de Sèvres / 48 boulevard Raspail	Paris 6 ^e	Classique	BANQUE DE FRANCE	FAMILY OFFICE / GCI	> 100M€
France Campus	France	RSE	CBRE IM	JP MORGAN	> 100M€
Ilot Chirac	Paris 7 ^e	Classique	INVESTISSEURS PRIVÉS	INVESTISSEURS PRIVÉS	> 100M€
Résidences RSS EMEIS	France	RSS	EMEIS	TWENTYTWO REAL ESTATE / AZORA	> 100M€
2 immeubles avenue Victor Hugo et avenue Hubert Germain	Paris 16 ^e	Classique	BNP PARIBAS REIM / RABOBANK	CDC 2I	> 100M€
Portefeuille Camplus	France	RSE	Promoteurs divers	INVESCO / DEA REAL ESTATE / BANQUE DES TERRITOIRES	50-100M€
Rue Moulin des Bruyères	Courbevoie	RSE	VINCI	GREYSTAR	50-100M€
Portefeuille Big 4	France	RSE	CATELLA AG	GREYSTAR	50-100M€

50-100M€

> 100M€

Source : Knight Frank

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

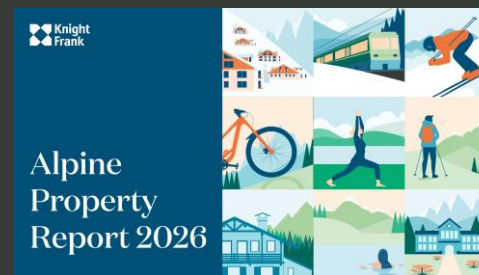
propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

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**



The Residence Report |
Septembre 2025



Alpine property Report |
Novembre 2025



The Wealth Report 2026 |
Mai 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

+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

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 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.

+ 600 BUREAUX
+50 TERRITOIRES
20 000 COLLABORATEURS
1 RÉSEAU MONDIAL

