

Le marché résidentiel en France

1er Semestre 2025

Investissement & Locatif

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique & législatif	p.03
02. Marché de l'investissement	p.07
03. Marché locatif	p.15
04. Perspectives	p.21
05. Contacts	p.23



01. Contexte économique & législatif

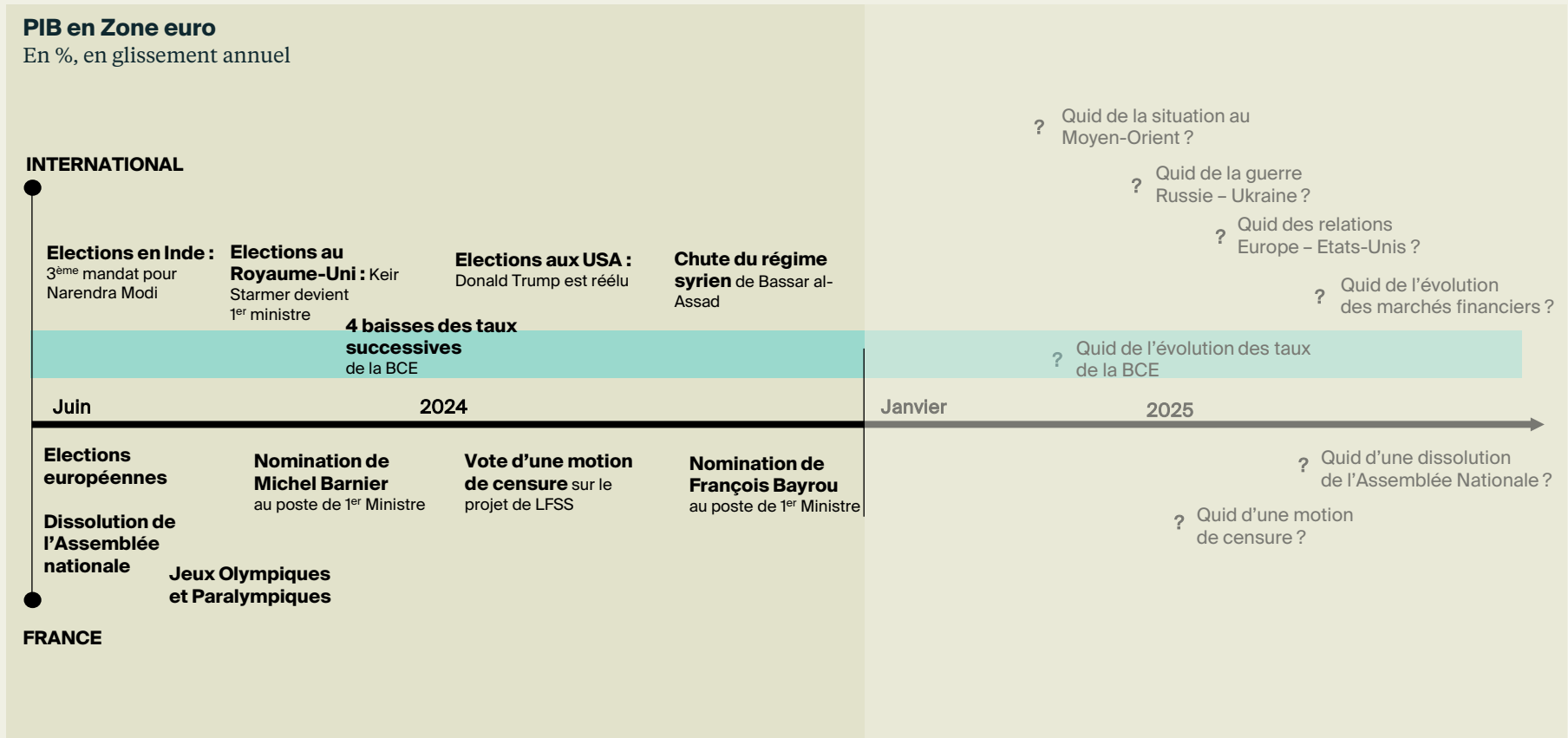


Une année 2024 inédite ...

Une année 2025 difficilement lisible

L'année 2024 a été marquée par un recul progressif de l'inflation en zone euro, permettant à la Banque Centrale Européenne d'amorcer une première baisse de ses taux directeurs. Malgré ce signal positif, la croissance économique est restée fragile, freinée par un climat d'incertitudes. Sur le plan politique, 2024 a été rythmée par une série d'élections majeures à travers le monde : élections générales en Inde et au Royaume-Uni, renouvellement du Parlement européen, présidentielle américaine aux enjeux stratégiques, sans oublier la dissolution surprise de l'Assemblée nationale en France. Ces scrutins ont contribué à nourrir une volatilité politique qui pèse toujours sur la visibilité à moyen terme.

À l'international, les tensions géopolitiques n'ont pas faibli. Entre la guerre en Ukraine, les tensions au Moyen-Orient et la rivalité sino-américaine, l'environnement mondial reste marqué par une instabilité persistante, compliquant la lecture des perspectives économiques et stratégiques pour 2025



Reprise économique modérée, sous contraintes géopolitiques et industrielles

L'économie française aborde la seconde moitié de 2025 dans un climat de transition, entre essoufflement cyclique et premiers signes de redynamisation en zone euro. Après une croissance marginale au 1^{er} trimestre (+0,1 % en un trimestre), freinée par une consommation des ménages encore contrainte et un recul des exportations, la croissance annuelle devrait ainsi ralentir à 0,5%.

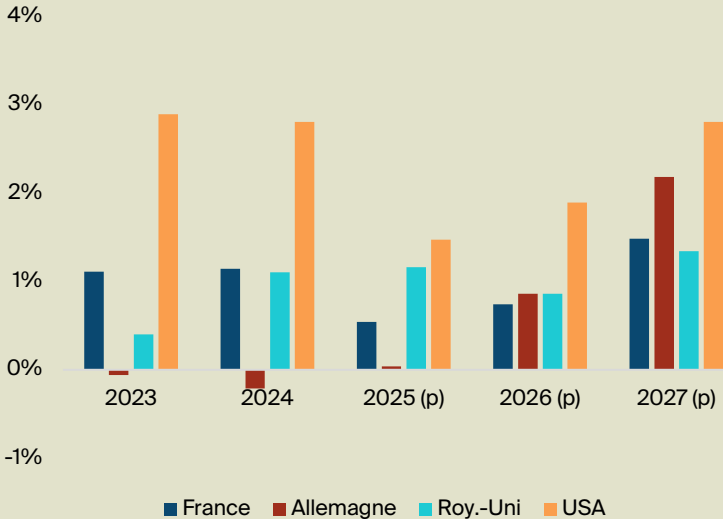
Pour autant, plusieurs facteurs laissent entrevoir une inflexion progressive. Le reflux net de l'inflation, tombée sous 2 % en zone euro, améliore les perspectives de pouvoir d'achat sans toutefois déclencher une reprise immédiate de la demande. Cela soutient le cycle de baisse des taux d'intérêt enclenché par

la BCE, avec une possible nouvelle réduction en septembre, qui permet l'assouplissant des conditions de financement.

À l'échelle européenne, les dépenses de défense croissantes et le soutien budgétaire allemand constituent des leviers significatifs de croissance pour 2025 et 2026. Toutefois, des freins subsistent : fragilité persistante de l'industrie, tensions commerciales avec les États-Unis, incertitudes sur l'économie chinoise. Dans ce contexte, le redressement s'annonce progressif, mais les bases d'un rebond semblent se consolider.

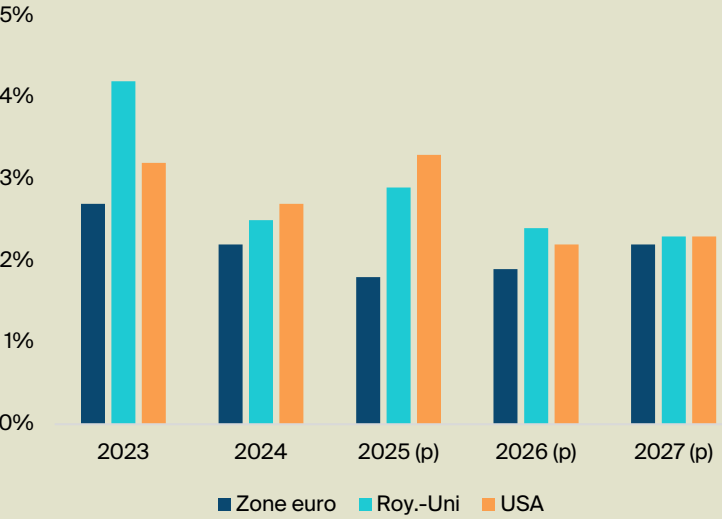
PIB

En %, moyenne annuelle



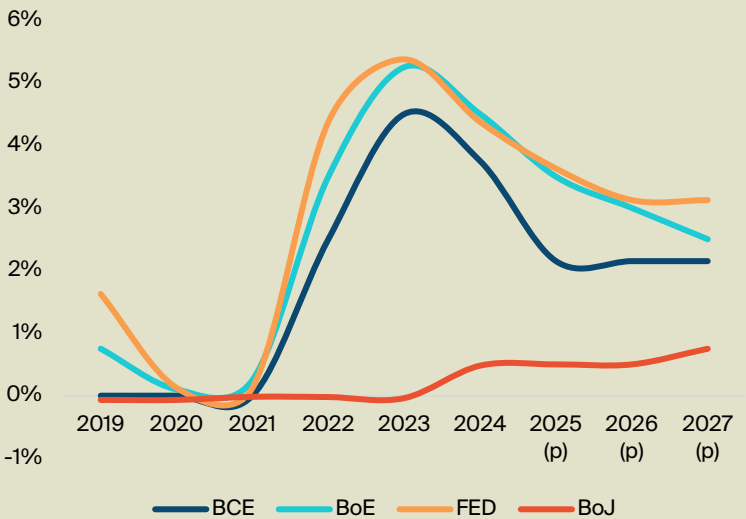
Inflation

En %, moyenne annuelle



Taux directeurs des banques centrales

En %, évolution annuelle



SOURCE : Oxford Economics - p = projections

Statut du bailleur privé

Mais encore...

La récente chute du gouvernement Bayrou rebat les cartes d'une éventuelle politique du logement que l'ensemble des acteurs appellent de leurs vœux, dans un contexte d'élections municipales en 2026 et présidentielles en 2027.

La relance de la production neuve de logements dans toutes ses composantes (sociale, intermédiaire ou libre) devient impérative pour répondre aux enjeux sociétaux et assurer la mobilité des populations et créer les conditions d'un parcours résidentiel plus harmonieux. La loi de finances 2025 comportait quelques mesures (Extension du prêt à taux zéro (PTZ) à tous les logements neufs sur l'ensemble du territoire jusqu'en 2027, maintien ou renforcement de certains dispositifs d'aide aux villes ou aux maires bâtisseurs pour encourager la construction, plan de relance du logement social). Le rapport Daubresse-Cosson remis le 30 juin 2025 à la ministre du Logement de l'époque Valérie Létard vise, quant à lui, à poser les bases d'une relance de l'investissement locatif sur le long terme via un socle fiscal et juridique rénové : déduction chaque année une partie de la valeur du logement de son revenu foncier, sur une durée de 20 à 25 ans, abattement fiscal de 40 % à 60 % sur les loyers perçus, à condition que le logement soit loué nu pour une durée significative, de 6 à 9 ans au minimum, exclusion de l'assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) les logements mis en location longue durée. Il s'agit alors de bâtir les fondements du statut du bailleur privé.

Le rapport inclut aussi une série de propositions pour un pacte logement local incluant :

Des incitations à la densification raisonnée.

Une simplification des normes d'urbanisme.

Des financements dédiés pour les équipements publics liés aux nouvelles opérations.

Proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement Rapport n° 693 (2024-2025), déposé le 4 juin 2025

Le texte proposé 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.

Assouplir les règles de procédure et de fond relatives aux documents d'urbanisme

Faciliter et accélérer l'évolution des documents d'urbanisme (procédure de modification simplifiée des PLU(i) pour les majorations de construction jusqu'à 50 % par exemple)

Élargir le champ des dérogations

Faciliter la gestion par les collectivités de leur patrimoine immobilier

Adhérer à un établissement public foncier local (EPFL), indépendamment de l'EPCI dont elle est membre (art. 1er). La procédure de modification du périmètre des EPF d'État a également été allégée par l'Assemblée nationale et élargit les compétences des sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA-IN) à la maintenance et à l'entretien

Accélérer et faciliter la délivrance des autorisations d'urbanisme, notamment pour les aménagements d'ampleur:

Délivrer un permis d'aménager multisites sous régime de lotissement et dispenser d'autorisation d'urbanisme et du respect des règles d'urbanisme de fond les aménagements temporaires liés aux chantiers de construction des centrales nucléaires. Cristalliser les règles applicables au permis modificatif pendant trois ans

SOURCE : Ministère du Logement, Bilan 2024 du logement social

02. Marché de l'investissement



Près de 100 mds € investis dans le monde, 21 mds € en Europe, ...

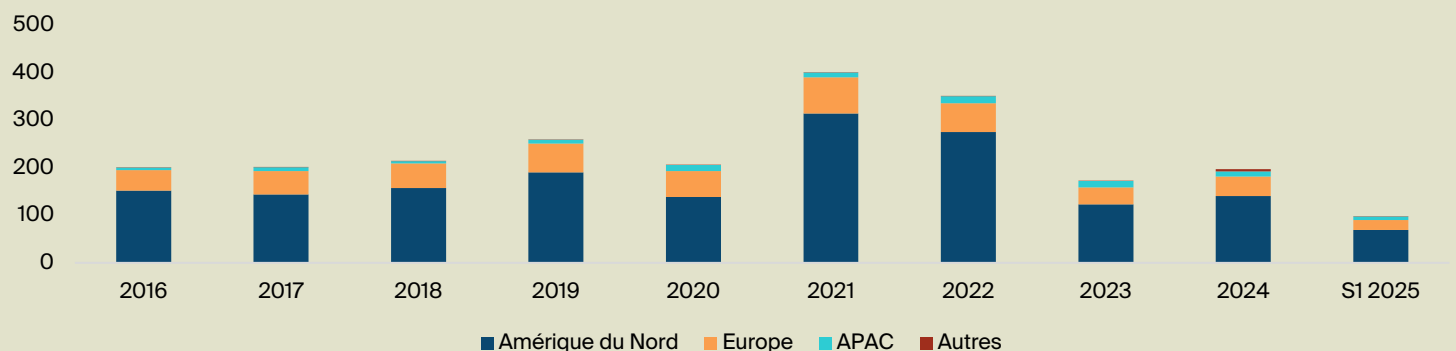
Le résidentiel confirme son statut de pilier dans les portefeuilles immobiliers malgré un environnement macroéconomique encore incertain. Depuis 2020, le « living sector » concentre toujours près de 30 % des montants engagés, toutes typologies confondues.

Au 1^{er} semestre 2025, près de 100 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier résidentiel à l'échelle mondiale. L'Amérique du Nord conserve une position largement dominante, avec 70 milliards d'euros engagés, un marché soutenu par l'ajustement progressif des taux d'intérêt et par une résilience économique plus marquée qu'attendu. En Europe, les volumes investis atteignent 21 milliards d'euros sur les six premiers mois de l'année. Après la reprise de 2024, cette dynamique se confirme, même si elle reste en deçà des moyennes historiques (49 milliards annuels entre 2015 et 2020) et encore éloignée des sommets de 2021. L'appétit des investisseurs demeure néanmoins soutenu, porté par la rareté structurelle de l'offre résidentielle et la recherche d'actifs défensifs face à un contexte géopolitique et financier instable.

La ventilation géographique montre une reprise hétérogène. L'Allemagne retrouve un certain dynamisme avec 5,7 milliards d'euros investis au 1^{er} semestre, confirmant une tendance de redressement après une année 2024 en demi-teintes. Les pays nordiques poursuivent également leur trajectoire positive, avec des niveaux en progression par rapport aux années précédentes. Aux Pays-Bas, en revanche, le marché reste contraint, avec seulement 1,5 milliard d'euros investis, conséquence directe de la politique restrictive persistante concernant l'immobilier locatif. Le Royaume-Uni continue de jouer un rôle actif en Europe, avec 3,6 milliards d'euros investis au 1^{er} semestre 2025. Malgré un contexte politique marqué par l'alternance gouvernementale et les incertitudes liées aux réformes fiscales, le marché britannique bénéficie d'une profondeur et d'une stabilité structurelle qui lui permettent de rester une destination privilégiée pour les capitaux internationaux.

Répartition géographique des volumes investis en immobilier résidentiel dans le monde

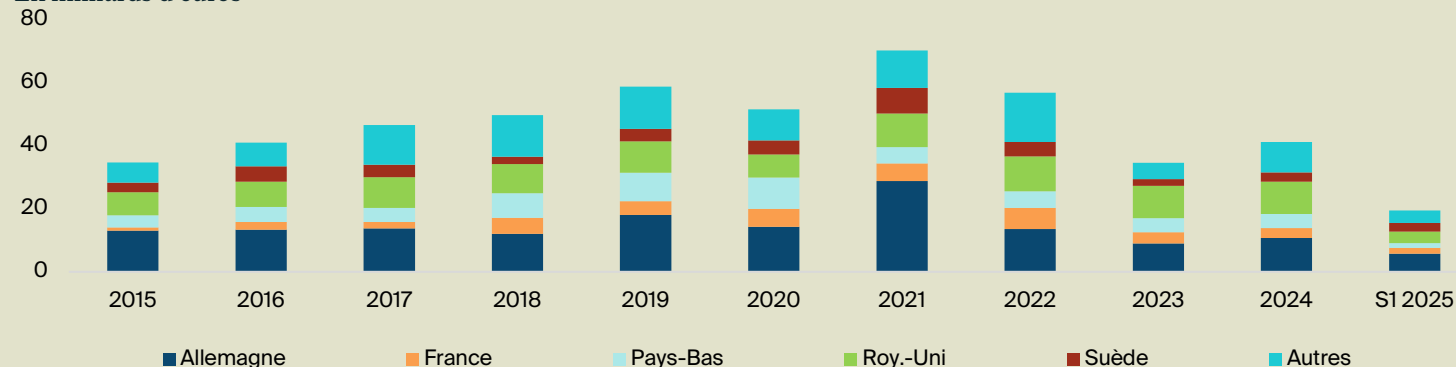
En milliards d'euros



SOURCE : RCA

Répartition géographique des volumes investis en immobilier résidentiel en Europe

En milliards d'euros



... 1,9 mds € en France

Les investissements sur le marché résidentiel en France ont atteint 1,9 milliard d'euros au premier semestre 2025, soit un net rebond par rapport à l'année précédente (+19%). Après une année 2024 marquée par un recul sensible des volumes, le marché montre des signes tangibles de redynamisation, soutenu par l'intérêt structurel des investisseurs pour cette classe d'actifs et par un environnement monétaire légèrement plus accommodant. Les acteurs se montrent de nouveau présents et réactifs aux opportunités, ce qui confirme la résilience du résidentiel dans les stratégies d'allocation.

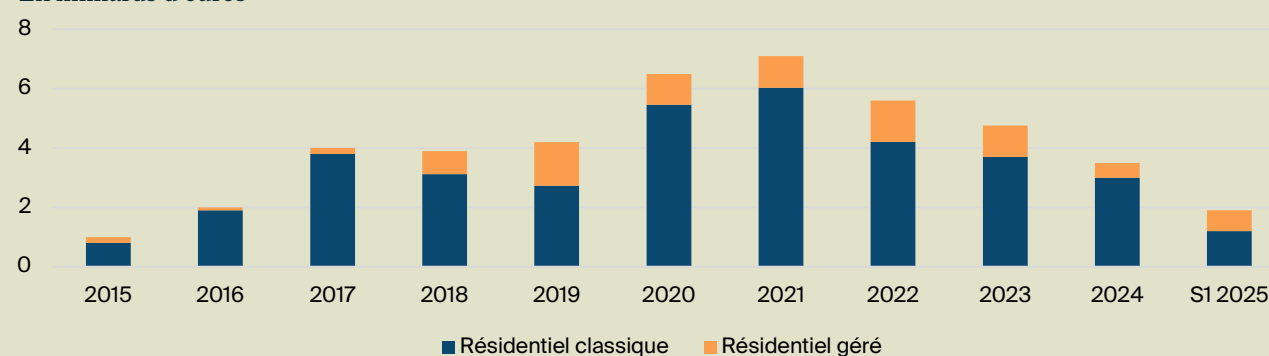
Le segment du résidentiel géré a concentré une part significative de l'activité, avec plus de 700 millions d'euros investis au cours du semestre. Contrairement aux tendances observées en 2024, ce sont les résidences étudiantes (710 millions d'euros) qui dominent désormais le marché. Ce dynamisme est porté par l'acquisition du portefeuille YouFirst Campus par Nuveen RE et Global Student Accommodation auprès de Gecina, reflétant la confiance des investisseurs dans les

fondamentaux démographiques et la stabilité des flux de demande. À l'inverse, le coliving et les résidences seniors n'ont enregistré qu'une activité limitée, avec à peine une dizaine de millions d'euros investis chacun. Le coliving, encore en phase de structuration, peine à retrouver le dynamisme observé en 2023, mais continue de susciter l'intérêt des investisseurs à la recherche de diversification et de nouveaux usages. Les résidences seniors, pour leur part, restent confrontées à des interrogations structurelles liées à la soutenabilité du modèle économique, à la localisation de certains actifs, et à la réputation fragilisée de certains exploitants.

Dans ce contexte, le marché français conserve un profil sélectif : les investisseurs privilégient les actifs offrant de la visibilité sur les revenus, en particulier dans les métropoles étudiantes. Les perspectives pour le second semestre 2025 pourraient être plus favorables si la tendance à la détente monétaire en Europe se confirmait et si de nouveaux portefeuilles venaient élargir l'offre disponible, à l'image de celui cédé par Greystar au profit de JP Morgan (sous exclusivité).

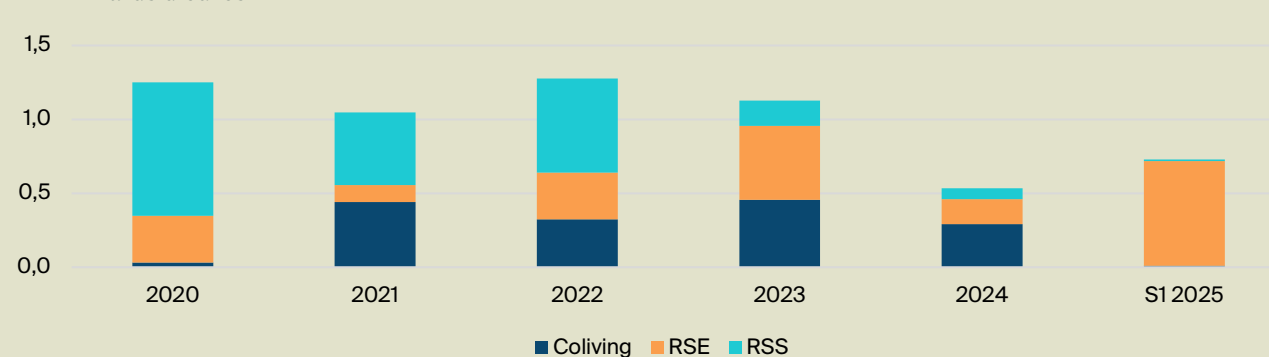
Volumes investis en immobilier résidentiel en France

En milliards d'euros



Répartition des volumes investis en immobilier résidentiel géré en France

En milliards d'euros



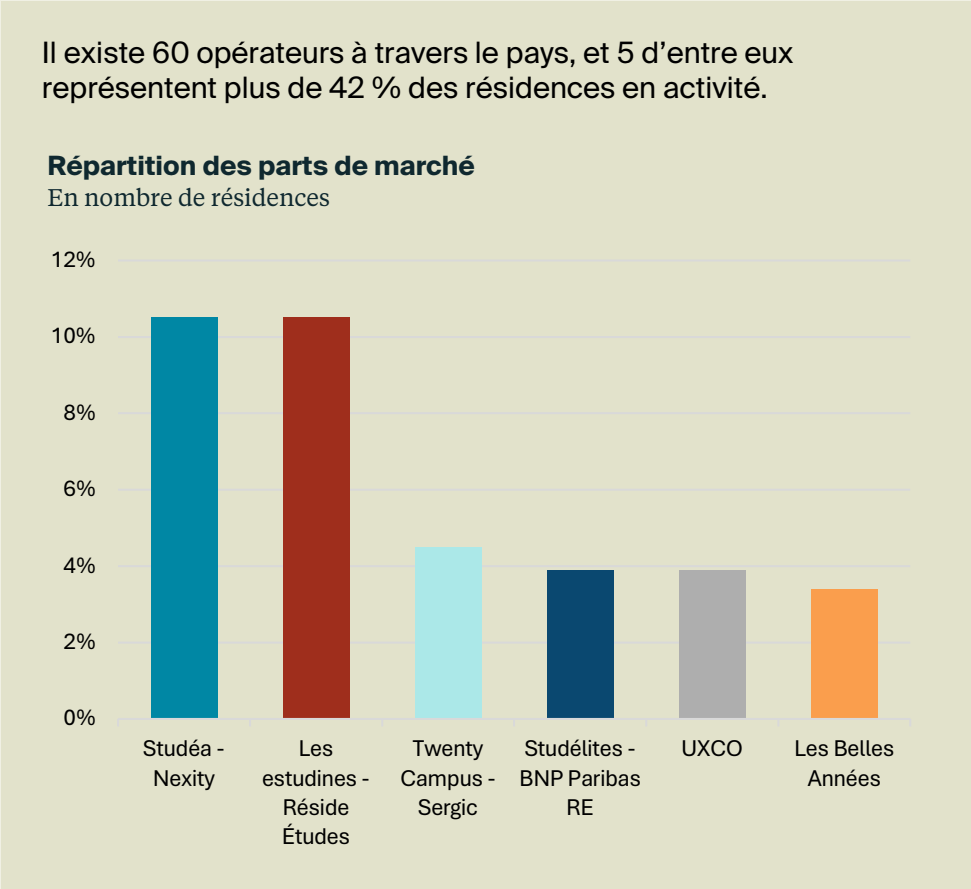
SOURCE : Knight Frank, Immostat

Les RSE en France : un marché en pleine expansion, porté par une forte demande

95%
 TAUX MOYEN D'OCCUPATION
 POUR LES RSE

250K
 PÉNURIE DE LITS ÉTUDIANTS
 EN FRANCE

+2,0 Mds €
 VOLUMES INVESTIS EN RSE EN
 FRANCE DEPUIS 2020



Les résidences étudiantes s'imposent comme un segment résilient et porteur du marché résidentiel, bien que le taux de couverture en France reste limité à environ 8 %. 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, cinq concentrent plus de 42 % des résidences en activité, avec Studéa et Les Estudines en position de leaders. Cette consolidation progressive illustre la maturité croissante du marché.

Depuis 2020, plus de 2 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. Ces obstacles administratifs, combinés à la pression sociale sur les loyers, freinent l'accélération de l'offre alors même que la demande reste structurellement forte.

Dans ce contexte, l'enjeu pour les opérateurs est double : améliorer l'expérience résidentielle en intégrant davantage de services et de solutions durables, tout en optimisant les projets existants et en surmontant les freins administratifs.

Malgré ces défis, les résidences étudiantes bénéficient d'un alignement favorable avec une demande incompressible, un potentiel de valorisation des loyers et une attractivité croissante.

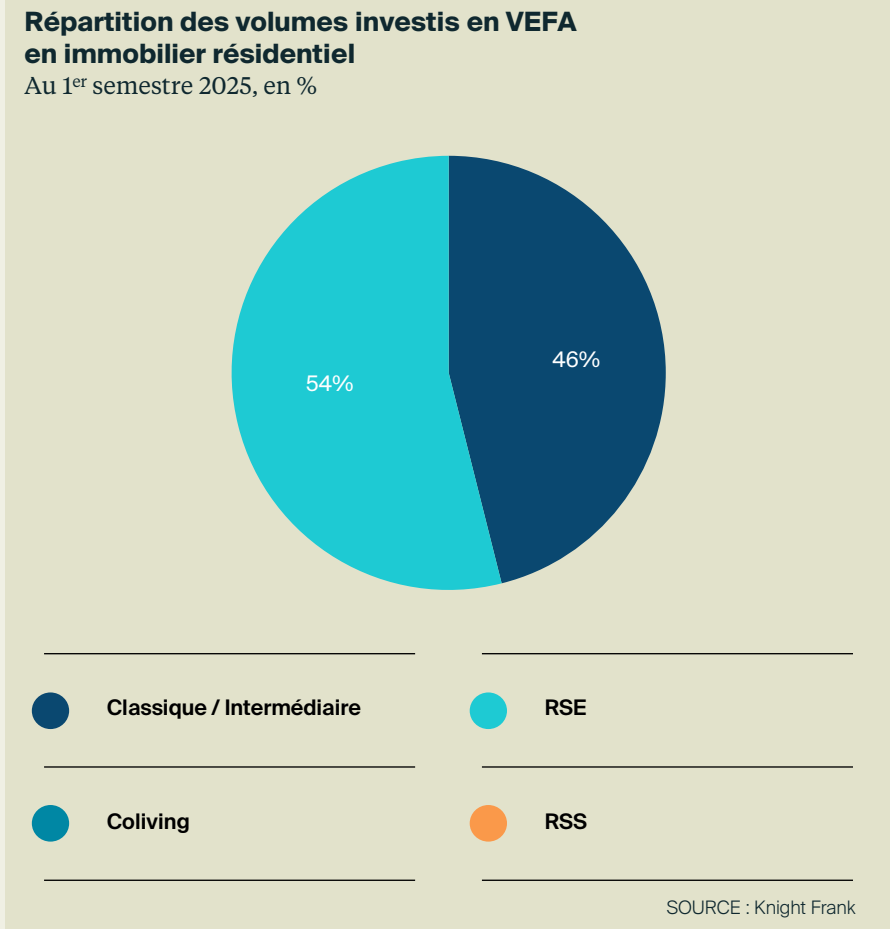
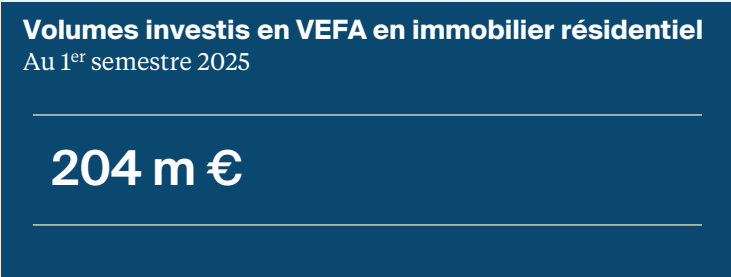
Les VEFA, un marché en retrait

Au 1^{er} semestre 2025, le marché de la promotion et, de facto, des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) en bloc poursuit sa phase de contraction. Les volumes investis s'établissent à 204 millions d'euros, soit à peine 11 % de l'ensemble des investissements résidentiels réalisés sur la période. La tendance confirme le recul amorcé en 2024, dans un environnement toujours marqué par une production neuve historiquement faible, des coûts de construction élevés et un financement contraint par des taux d'intérêt qui, bien que stabilisés, restent à un niveau dissuasif pour de nombreux investisseurs.

La répartition des investissements illustre une évolution notable du marché : 46 % des volumes concernent des projets résidentiels classiques, tandis que 54 % se concentrent sur le résidentiel géré, exclusivement sous la forme de résidences étudiantes. Ce segment continue d'attirer l'attention des investisseurs grâce à une demande structurellement forte et à des taux d'occupation élevés, notamment dans les grandes métropoles universitaires. La quasi-totalité des VEFA signées au 1^{er} semestre 2025 ont été réalisées en Île-de-France, confirmant la concentration géographique des opérations dans les zones les plus tendues.

L'absence de projets d'envergure et la prudence persistante des investisseurs privés comme institutionnels pèsent toujours sur l'activité. Les promoteurs peinent à sécuriser des acquéreurs en amont, fragilisant la mise en œuvre des opérations. Dans ce contexte, le rôle des acteurs parapublics reste déterminant : leur capacité à initier ou à soutenir des programmes pourrait constituer un levier essentiel pour réamorcer une dynamique.

Si la situation demeure fragile, l'avenir des VEFA reste fortement influencé par l'incertitude politique régnant en France. Cette instabilité engendre des interrogations sur l'évolution du cadre réglementaire et fiscal applicable à la promotion immobilière et au logement, ce qui peut freiner certaines décisions d'investissement. Les acteurs du marché attendent donc avec impatience les annonces gouvernementales et la mise en œuvre des réformes, tout en restant sélectifs sur les opérations à fort potentiel, notamment dans les zones tendues et sur les segments porteurs comme les résidences étudiantes.



Fonds d'investissement en tête

Comme à l'accoutumée, les investisseurs français continuent de dominer le marché résidentiel, concentrant la majorité des capitaux engagés au premier semestre 2025. Toutefois, les investisseurs étrangers se sont imposés avec une intensité inédite, représentant 35 % des volumes – un niveau historiquement élevé. Ce mouvement s'explique en grande partie par l'acquisition du portefeuille de résidences étudiantes YouFirst Campus par le joint-venture Nuveen RE & Global Student Accommodation, illustrant la place croissante des fonds internationaux dans le résidentiel français. Plus largement, cette tendance s'inscrit dans la montée en puissance des fonds d'investissement, qui se positionnent désormais comme la première catégorie d'acteurs du marché avec 41 % des volumes. Leur présence est particulièrement marquée dans le résidentiel géré, segment offrant des revenus sécurisés et une visibilité à long terme.

Les investisseurs privés restent également actifs, concentrant 20 % des volumes, majoritairement en Île-de-France, où ils tirent parti de corrections de prix et développent des stratégies de rénovation et de valorisation.

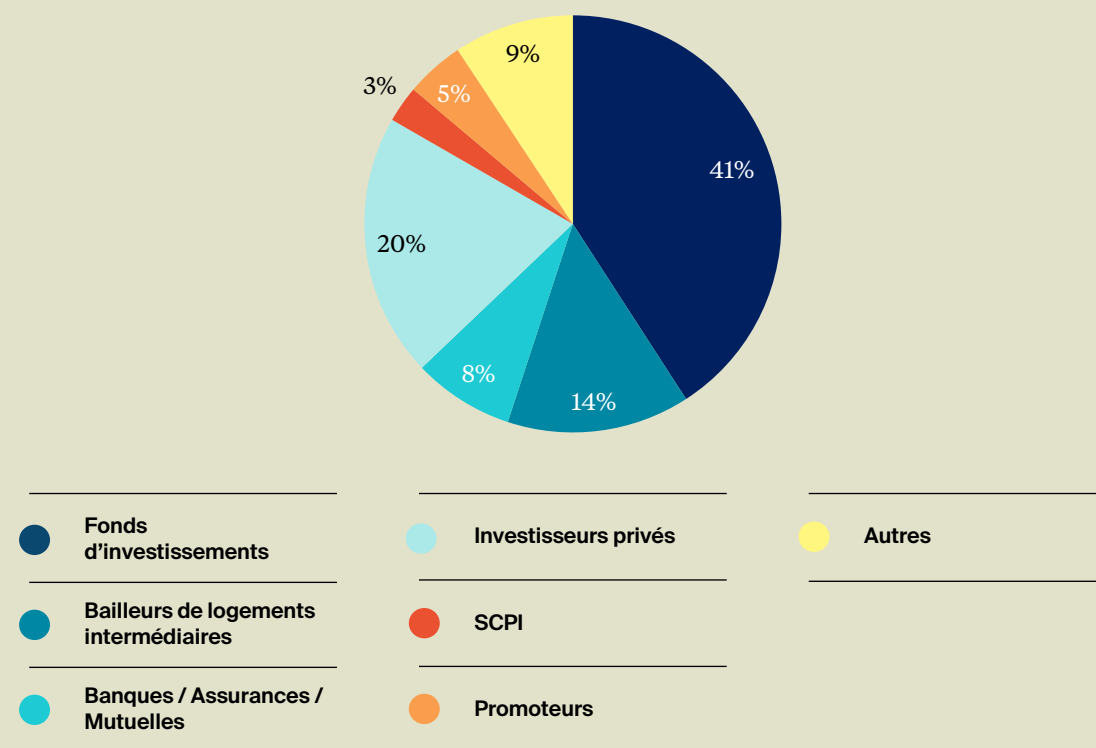
Les bailleurs de logements intermédiaires conservent une activité soutenue, avec 14 % des investissements, traduisant la volonté des pouvoirs publics de renforcer l'offre de logements abordables, en réponse à une demande toujours forte dans les zones tendues.

Les acteurs bancaires et assurantiels n'ont représenté que 8 % du marché, limités par la raréfaction des produits « core » et des opportunités conformes à leurs critères d'investissement.

Les SCPI (3 %) et les promoteurs (5 %) sont restés relativement discrets, leur capacité d'engagement étant contrainte par des difficultés de financement et de trésorerie. Les autres investisseurs représentent 9 % des volumes, reflétant la diversité des acteurs cherchant à profiter de niches spécifiques du marché.

Volumes investis in immobilier résidentiel par typologie d'investisseur

Au 1^{er} semestre 2025, en %



SOURCE : Knight Frank

Exemples de transactions d'actifs résidentiels en 2025

Adresse / Actif	Ville	Type	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille YouFirst Campus	France	RSE	GECINA	NUVEEN RE / GLOBAL STUDENT ACCOMODATION	> 100M€
Ilot Chirac (futur Eiffel One)	Paris 7 ^e	Classique	INVESTISSEURS PRIVÉS	INVESTISSEURS PRIVÉS	> 100M€
2 immeubles haussmanniens	Paris 16 ^e	Classique	BNP PARIBAS REIM	CDC 2I	> 100M€
55-61 rue de l'Assomption	Paris 16 ^e	Classique	OFI INVEST AM	CDC 2I	50-100M€
77-81 rue Lilas d'Espagne	Courbevoie (92)	Classique	MEANINGS CAPITAL	KAUFMAN & BROAD	50-100M€
72 avenue Paul Doumer	Rueil-Malmaison (92)	Classique	GECINA	CRÉDIT MUTUEL	30-50€
Résidence Château Miramar	Nice (06)	Classique	LA FRANÇAISE / CNP ASSURANCES	ARKEA REIM	30-50€
66 rue Jean Bleuzen	Vanves (92)	Classique	BOUYGUES IMMOBILIER	NATIF	30-50€

30-50€
50-100M€
> 100M€

03. Marché locatif



Marché locatif : le parc de logements

Le parc des logements en France n'a que peu évolué au cours des quatre dernières décennies, avec une croissance annuelle de +1,1% sur la période. Début 2024, l'Hexagone compte un peu plus de 38 millions de logements en France, dont 82 % de résidences principales.

Le parc résidentiel Français reste assez majoritairement un parc de propriétaires (57%), laissant moins de 13 millions de logements dans la sphère locative dont 7,2 millions détenus par des bailleurs privés toutes catégories confondues (privés individuels ou institutionnels). L'Hexagone marque ainsi sa différence avec son voisin allemand où la part des locataires s'élève à 57% du parc de logements (données 2023).

Les politiques de soutien de la production de logements neufs sociaux et les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement privé résidentiel ont fortement impacté la structure des bailleurs privés : 57% sont des personnes physiques, 34% des bailleurs HLM et moins de 2% sont des personnes morales privées (à comparer à 12% en 1985).

Sur les 40 dernières années, les investisseurs institutionnels se sont en effet progressivement détournés du segment résidentiel pour se concentrer sur le segment de l'immobilier d'entreprise, plus rentable. Ils se sont repositionnés sur le marché résidentiel depuis 2015 à la faveur de la montée en puissance des développements résidentiels avec services (résidences seniors, résidences étudiantes, coliving etc...) et de la mise sur le marché de portefeuilles d'actifs de grande envergure;

Repères sur le parc de logements en France

Nombre total	38,2 millions	+1,1%*
Dont résidences principales	31,4 millions	+1,1%*
Dont locataires	43%	-
Dont bailleurs publics	17,3%	-
Dont bailleurs privés	22,9%	-

SOURCE : INSEE, * évolution annuelle depuis 1982

Marché locatif : Un parc sous tension

Les difficultés de financement des primo-accédants maintiennent une part importante des ménages français dans le circuit locatif, intensifiant par conséquent la tension existante sur l'offre. C'est une opportunité pour les investisseurs institutionnels qui bénéficient ainsi d'une clientèle captive dont une partie pourrait accéder, selon ses capacités financières, à une offre locative plus qualitative.

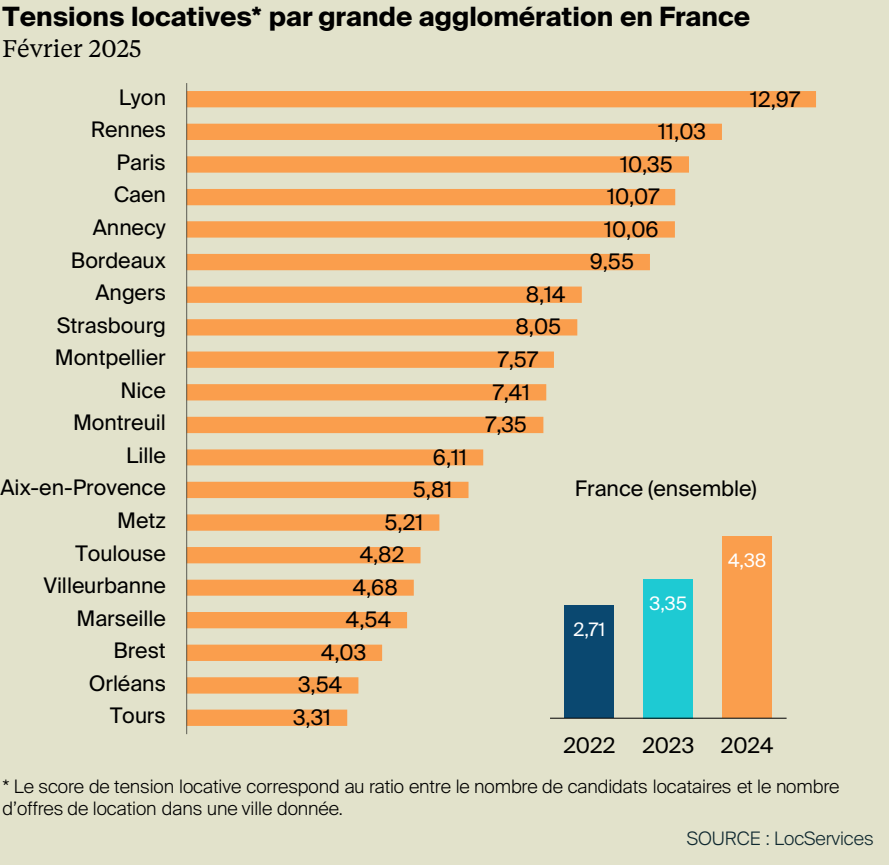
L'indice de tension locative (rapport entre le nombre de candidats locataires et le nombre d'offres à la location dans une ville donnée) donne bien la mesure des tensions à l'œuvre sur le marché résidentiel. En hausse constante depuis sa création, il s'est fortement dégradé en 2024 (+1,03 point après +0,64 en 2023) pour se positionner en moyenne à 4,38 en France. Selon les villes considérées, cet indice peut varier de façon considérable : inférieur à 1 sur 2 villes et jusqu'à près de 13 à Lyon.

La hausse de cet indice en 2024 est un marqueur commun à toutes les villes étudiées (40), avec notamment des progressions spectaculaires observées à Caen (+5,68 points en un an), à Nice (+4,33 points) ou encore à Strasbourg (+3,58 points). En haut de tableau, Lyon et Paris affichent des indices supérieurs à 10 avec une augmentation très sensible à Paris (+3,17 points en un an), signe d'une pénurie chronique et galopante dans la Capitale.

Actualités du 1^{er} semestre 2025

Le marché résidentiel locatif reste actif mais moins compétitif que les années précédentes, avec une demande en baisse par rapport à 2024 (-29%). La dynamique observée durant cette première partie de l'année 2025 montre une stabilisation dans plusieurs grandes villes comme Rennes, ou encore Lille qui avait vu la demande de logements s'effondrer en 2024. Cette baisse tend à se ralentir au 1^{er} semestre, et certaines villes comme Lyon repartent même à la hausse, offrant de nouvelles opportunités d'investissement et améliorant le rendement locatif. Avec un quasi doublement des demandes en un an, Nice rejoint Paris en tête du classement des villes les plus tendues, tandis que Marseille et Bordeaux enregistrent des hausses continues des candidatures pour des logements, tirées par la demande de jeunes actifs et les étudiants.

Après plusieurs années marquées par le succès de villes comme Rennes ou Nantes, l'attractivité immobilière se déplace vers le Sud et le Sud-Est. Nice, Marseille ou Toulouse séduisent de plus en plus, notamment auprès des jeunes actifs cherchant à réaliser des projets d'investissement rentables, au détriment de l'Ouest. Parallèlement, dans les grandes métropoles, la hausse des loyers pousse les candidats à élargir leur périmètre de recherche pour trouver des logements abordables. En Île-de-France, à Lyon ou Lille, les périphéries deviennent des zones de report dynamiques. Ces territoires absorbent une part croissante de la demande grâce à des loyers plus accessibles et une offre qui se densifie.



Marché locatif en Ile-de-France

Focus Paris

La tension sur le marché locatif des logements touche aussi Paris, qui compte moins de 5 000 logements fin 2024, soit une baisse de 30% sur 4 ans. Il en faudrait 2 000 de plus pour restaurer une fluidité sur le marché.

Selon les arrondissements considérés, la situation est plus ou moins extrême : le centre (du 1er au 4ème) ne représente que 8% des propositions locatives. Les autres arrondissements centraux de l'Est (10-11%) ou de la Rive Gauche (5-6-7) comptent chacun pour 12% de l'offre. Si le stock est plus généreux à l'Ouest, il s'agit essentiellement du fait des 16 et 17e arrondissements. La bordure extérieure de la Rive Gauche (13 à 15ème) représente, quant à elle, près de 20% du stock disponible mais reste l'un des secteurs les plus recherchés. Notons aussi que les 2/3 de cette offre sont constitués de logements T1 ou T2., un ratio qui chute à 52% dans le Centre Ouest.

La situation est d'autant plus tendue pour les studios, dont la traditionnelle mise sur le marché durant l'été a été perturbée par la tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques.

Dans ce contexte, les loyers ont conservé leur tendance haussière quel que soit le millésime d'occupation : +3,2% pour l'ensemble du parc locatif parisien (25,5 €/m²/an), +3% pour les emménagés récents (27,2 €/m²/an), et +4% pour les locataires depuis plus de 10 ans. Ces loyers se distribuent de façon étagée selon la taille du logement considéré : de 31,4 €/m²/an pour les studios à 25,3 et 25,9 €/m²/an pour les 3 et 4 pièces.

L'évolution des valeurs locatives des logements privés est donc très légèrement supérieure à celle de l'indice de révision des loyers (IRL), qui s'établit à 2,8% en moyenne en 2024 après 3,5% en 2023.

+2,8%

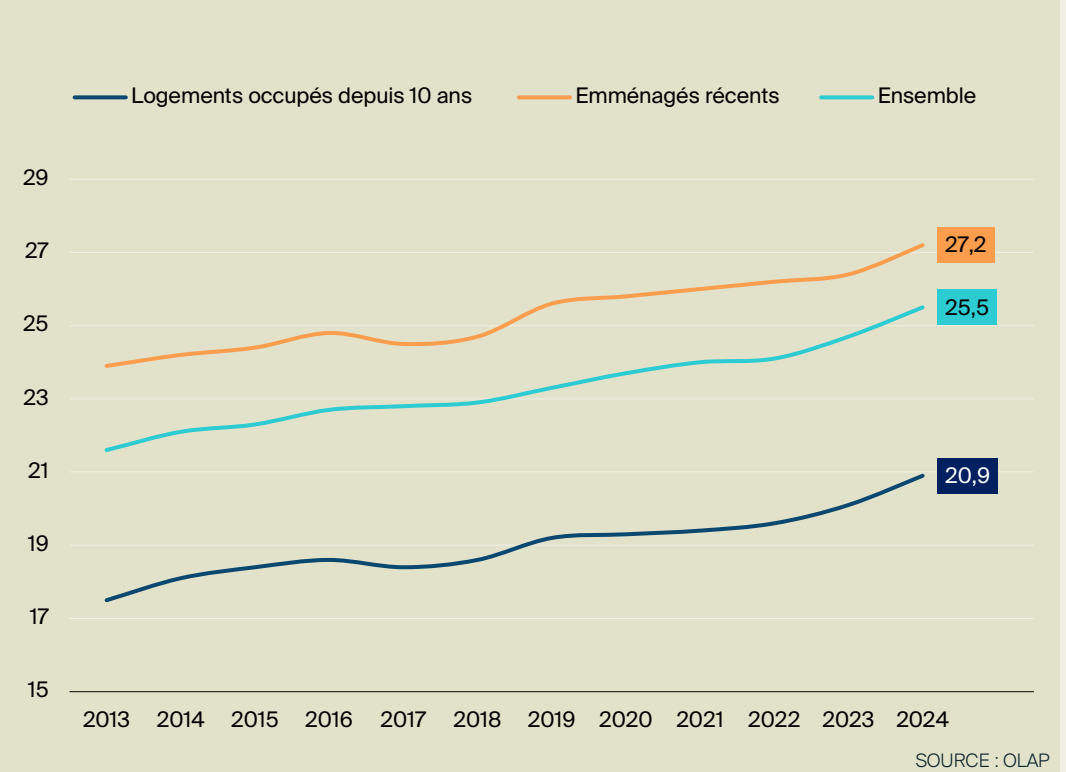
IRL
(2024)

+3,2%

EVOL. LOYER
(2024 vs 2023)

Valeurs locatives des appartements à Paris

En €/m²/an – Loyer hors charges des logements locatifs privés non meublés



Marché locatif en Ile-de-France

L'analyse de l'évolution des valeurs locatives des appartements en Ile-de-France montre une réalité bien différente de celle observée dans la Capitale.

Les loyers des logements privés s'élèvent en moyenne à 18,50 €/m²/an en Petite Couronne (départements 92, 93 et 94) et 15,10 €/m²/an pour la Grande Couronne (départements 77, 78, 91 et 95). Si l'évolution d'une année sur l'autre montre une croissance de 2,8% en Petite Couronne (un niveau inférieur à l'IRL à la même époque), en Grande Couronne cette progression n'est que de +0,7%.

Selon la situation des logements considérés et leur taille, les valeurs locatives peuvent varier dans une amplitude assez large : de 11,90 €/m²/an pour un 4 pièces et plus en zone 6 (Grande Couronne essentiellement) jusqu'à 24 €/m²/an pour un 1 pièce en zone 4 (Hauts-de-Seine essentiellement).

Sans grande surprise, les villes des Hauts-de-Seine trustent le top 5 des loyers les plus élevés en Ile-de-France, et même en France :

- de 27 à 32 €/m²/an à Neuilly-sur-Seine,
- de 25 à 30 €/m²/an à Levallois-Perret,
- de 23 à 28 €/m²/an à Boulogne-Billancourt,
- de 23 à 24 €/m²/an à Issy-les-Moulineaux.

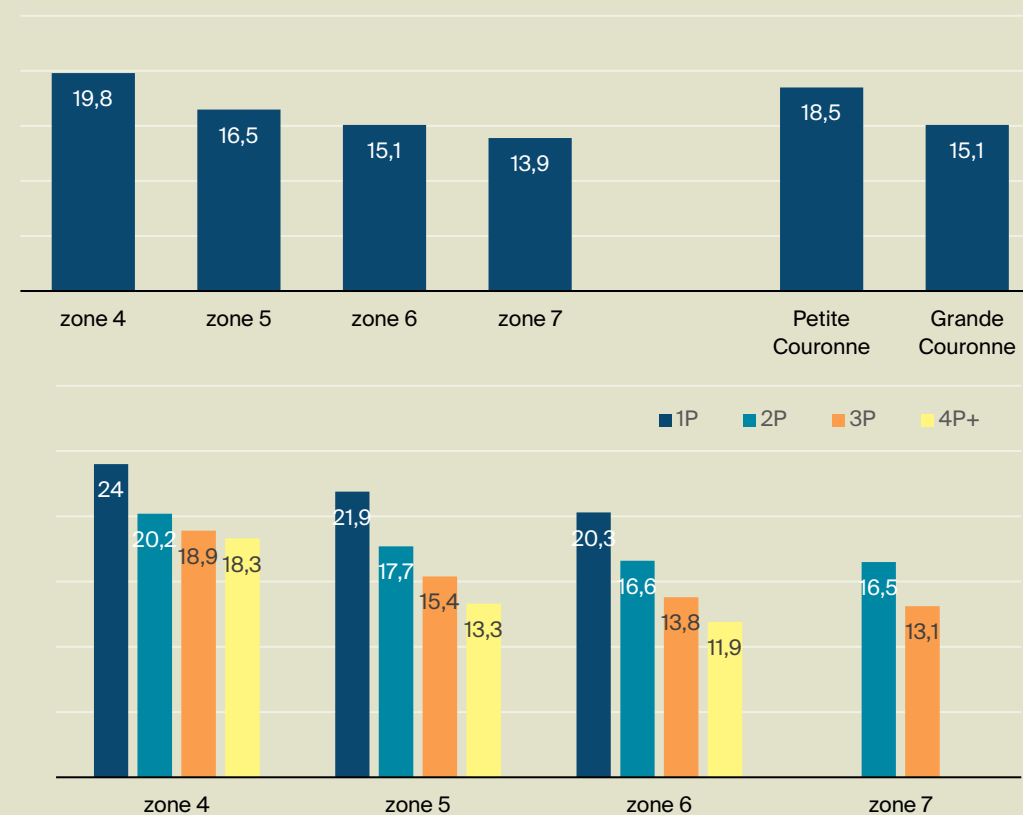
Ailleurs la tendance est plus contrastée : baisse sensible des valeurs locatives à Montreuil (93) avec une valeur moyenne de 18 €/m²/an et des replis de 11 à 12% sur les 2 et 3 pièces, ou encore à Noisy-le-Grand (93) avec une valeur moyenne de 16 €/m²/an et des baisses de 8% à 2% pour les logements d'une et 2 pièces. On signalera aussi la situation particulière de Versailles dont les loyers, parmi les plus élevés du marché en Deuxième Couronne (de 19 à 23 €/m²/an), affichent des replis significatifs s'agissant des logements d'une pièce (-8%).

18,50 €/m²/an
PETITE COURONNE

15,10 €/m²/an
GRANDE COURONNE

Valeurs locatives des appartements en région parisienne

En 2024 – En €/m²/an – Loyer hors charges des logements locatifs privés non meublés



SOURCE : OLAP

Évolutions contrastées pour les loyers en régions

La mise à disposition par le réseau des Observatoires locaux du millésime 2024 des loyers médians des appartements du parc locatif privé en France met en lumière des dynamiques contrastées selon les agglomérations considérées.

Sur les 25 agglomérations pour lesquelles la valeur locative médiane 2024 est d'ores et déjà connue, 11 affichent une baisse, 6 sont stables et seulement 8 voient leur loyer progresser. Les amplitudes de variation sont d'ailleurs assez amples, de -10,8% pour l'agglomération de Montauban à +5,4% pour celle de Vannes avec une variation moyenne de -0,8% en 2024 à comparer à +2,5% en 2023.

Dans le détail des territoires analysés, l'évolution du loyer médian reste positive (+2,2% en un an) pour des agglomérations comme Annecy, Annemasse ou Thonon qui se situent en haut de fourchette (14 €/m²/an). Aix-Marseille, Arles ou encore Montpellier qui avaient profité d'une conjoncture porteuse en 2023 voient leur loyer médian s'ajuster (entre -1,6% et -2,3%) en 2024.

Après 5 années successives de croissance, les valeurs locatives sont stables en 2024 à Lyon et Bordeaux avec un positionnement autour de 12 €/m²/an. Suivent quelques agglomérations de la zone Provence Alpes Cote d'Azur comme Sète, Fréjus, Draguignan ou encore Toulon habituées à des ajustements parfois à la baisse et parfois à la hausse. Sète affiche la contraction la plus marquée (-4,5%), ramenant le loyer médian (10,6 €/m²/an) à celui observé en 2021.

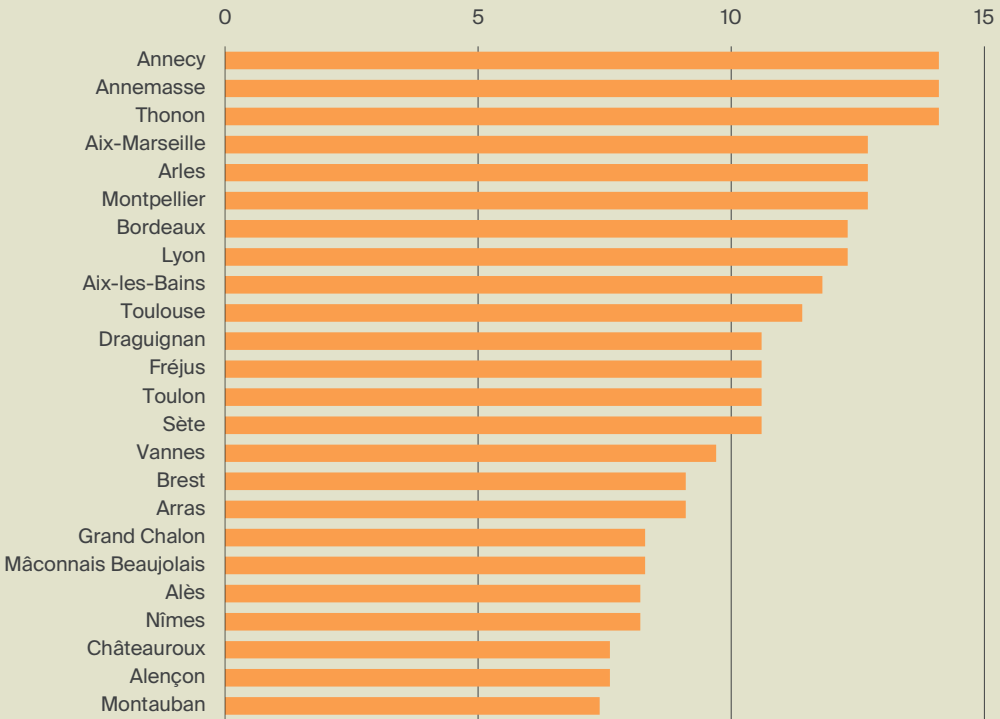
Ailleurs on citera le cas de Vannes où la croissance des valeurs locatives se maintient (+5,4%) pour approcher les 10 €/m²/an. A l'inverse, les loyers sont stables sur l'agglomération de Brest (9,10 €/m²/an), après une progression continue entre 2020 et 2023.

Bien sur l'encadrement des loyers sur certaines agglomérations perturbe e fonctionnement naturel de l'équilibre offre / demande.

-0,8%
EVOL. LOYER
(2024 vs 2023)

+2,8%
IRL
(2024)

Valeurs locatives médianes – Logement locatif privé en régions
Valeurs 2024 et évolution annuelle



04. Perspectives 2025



Perspectives 2025 et 2026

La fonction résidentielle continue de capter une part toujours croissante des intentions d'investir de la part des acteurs institutionnels tant domestiques qu'étrangers. A coté des « sheds » - les entrepôts - les « beds » s'affirment comme une classe d'actifs aux fondamentaux structurels plus stables que d'autres. Les chiffres de la démographie (montée en puissance de la clientèle estudiantine, mobilité des actifs, vieillissement de la population) et du logement (nombre - localisation - qualité, segment locatif privé, construction neuve en forte baisse), leur donnent raison avec, tout au long du parcours résidentiel, des besoins croissants avec des déclinaisons diverses teintées d'une dose servicielle qu'il reste encore à bien définir dans sa notion financière de soutenabilité pour les usagers et de performance économique pour les investisseurs.

Le cadre réglementaire et législatif du logement reste un paramètre compliqué à intégrer dans une stratégie d'investissement moyen et long terme : longtemps supporté par des dispositifs d'incitation fiscale pour les bailleurs privés, le logement souffre aujourd'hui d'une hypertrophie de textes encadrant la production neuve. Les acteurs du marché appellent de leurs vœux une relance significative de la construction pour débloquer une situation sclérosée qui prive les investisseurs d'une matière première d'investissement tant dans le segment résidentiel classique que dans celui en plein boom des résidences servicielles (séniors, étudiantes ou co-living). Le segment locatif n'est pas en reste avec la contraction du parc de logements pour des raisons de non-performance énergétique.

Dans ce contexte, les investisseurs institutionnels ont dédié près de 2 milliards d'euros pour le segment résidentiel au 1^{er} semestre 2025 répartis en majorité sur des actifs classiques et une quotité de 700 millions d'euros pour ceux serviciels. Au-delà des chiffres les deux opérations les plus emblématiques du semestre illustrent des tendances futures à surveiller : les résidences étudiantes qui attisent les appétits des investisseurs étrangers à la recherche d'une taille critique (portefeuille YouFirst cédé par Gecina et acquis par Nuveen et Global Student Accommodation), le segment résidentiel ultra prime (Ilot Saint Germain) où les premiers développements des Branded Résidences sont attendus prochainement. Il s'agit en effet d'optimiser les valorisations des actifs immobiliers en ajoutant la juste dose et le juste prix de services. Ce changement de positionnement pourrait impacter la stratégie des investisseurs (fonds d'investissement, family office ou compagnies d'assurances) en les incitant à nouer des partenariats avec des opérateurs aux business plans éprouvés en France ou à l'étranger.

PERSPECTIVES 2025

1 VOLUME :

- Entre 4 et 5 milliards d'euros

2 ACTIFS

- Belles pierres
- Portefeuilles de résidences opérées (étudiants, coliving)

3 ACTEURS

- Fonds étrangers
- Family Office
- Assurances

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**



Le Marché de l'investissement | S1 2025 |
Juillet 2025



Alpine property report 2025 |
Novembre 2024



The Wealth report 2025 |
Mai 2025



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



Clément Rabenandrasana
Capital Market Research Senior Analyst

+33 (0)1 43 16 55 96
+33 (0)6 07 61 50 43
clement.rabenandrasana@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



