

4,3 Mds€ investis sur le marché résidentiel en bloc en 2025

Le résidentiel géré a performé, porté par plusieurs portefeuilles



L'Îlot Chirac a animé bon nombre de discussions en 2025 (CoStar)

Par **Benoît Léger**
Business Immo



Les feux sont au vert sur le marché des investissements résidentiels en France, où 4,3 Mds€ ont été engagés en 2025, soit une hausse de 29 % par rapport au dernier exercice, selon les chiffres dévoilés ce jour par le [GIE ImmoStat*](#), associé pour l'occasion à [BPCE Solutions immobilières](#), [Esset Valorisation](#) et [Ikory](#).

Il s'agit de la meilleure performance depuis 2023, la moyenne de ces trois dernières années avoisinant 3,6 Mds€. « Cela souligne l'attrait des investisseurs pour cette catégorie d'actifs immobiliers », constate [Béatrice de Quinsonas](#), directrice de la recherche de BPCE Solutions immobilières. « À la différence du marché des bureaux, où près de 65 % des investissements ont été réalisés dans Paris intra-muros en 2025, seulement 12 % des volumes alloués au résidentiel en bloc ont été dirigés vers la capitale, offrant ainsi aux investisseurs une opportunité de diversification géographique plus importante », observe-t-elle.

L'année 2025 aura été marquée par le retour des grands portefeuilles avec la signature de deux opérations de plus de 300 M€ : YouFirst Campus cédé par [Gecina](#) à la JV formée par [Nuveen](#) et [GSA](#) pour 567 M€ et Nexus acquis par le duo [Tikehau Capital – Blossom AM](#) pour près de 350 M€. « Le regain d'activité observé sur les portefeuilles au cours de ces derniers mois est un très bon signal pour le marché, témoignant d'une confiance retrouvée », commente [Jean-François Morineau](#), directeur général adjoint Résidentiel et Hospitality de [BNP Paribas Real Estate Advisory](#).

À lire aussi



Gecina tourne définitivement la page YouFirst Campus

« La performance spectaculaire de l'investissement bloc résidentiel en 2025 est en grande partie liée au retour en force des ventes de portefeuilles », confirme de son côté [Marie-Noëlle Sixtre](#), directrice d'[Ikory Capital Markets](#). « Elles ont représenté 30 % du volume global sur l'année, ce qui est nouveau par rapport aux années précédentes. Le phénomène marque l'arrivée de fonds français ou internationaux sur une classe d'actif alternative par rapport au tertiaire traditionnel. La capacité de ces fonds est puissante et leur volonté d'aller sur le résidentiel français est affirmée. Ce qui est intéressant, c'est que leurs stratégies sont diverses, allant de la revente par lot à la valorisation en haut-de-gamme locatif, en passant par l'investissement core en résidences étudiantes. »

L'étudiant, le moteur du marché

Les actifs résidentiels classiques et intermédiaires ont totalisé 2,6 Mds€ en 2025, soit une baisse de 5 % par rapport à 2024, malgré une très nette accélération au T4 avec 1,1 Md€ engagés (+38 %).

Avec plus de 160 M€ investis, les actifs intermédiaires ont représenté 4 % du volume total engagé en 2025 en résidentiel (strict et géré), contre 9 % l'an dernier. Le résidentiel classique reste au cœur du marché avec un poids qui a avoisiné 60 % du volume global investi cette année. Quatre mouvements supérieurs à 50 M€ ont été comptabilisés sur ce segment, dont deux opérations supérieures à 150 M€ : le portefeuille Nexus, mis sur le marché par [Ampère Gestion](#) pour le compte du fonds souverain [GIC](#), et l'Îlot Chirac, acquis par [Éric Sitruk](#) et Thomas Fabius pour 180 M€.

À lire aussi



L'îlot Chirac quitte son giron familial pour 165 M€

Selon ImmoStat, les actifs résidentiels gérés ont totalisé 1,7 Md€ en 2025 (213 %), le T4 s'inscrivant dans la lignée des précédents (550 M€, +251 %). Cinq transactions supérieures à 50 M€ y ont été comptabilisées dont deux supérieures à 150 M€.

[Florence Sémelin](#), directrice Investissement résidentiel et actifs gérés au sein du département Investissement de [JLL](#), souligne : « L'année 2025 a été marquée par la performance exceptionnelle du marché des résidences étudiantes (1,4 Md€ engagés), animé par la cession de portefeuilles majeurs mais aussi par un nombre très important de transactions. Ce dynamisme, porté en très grande partie par des investisseurs internationaux, témoigne de leur confiance dans les fondamentaux du marché français. »

Après deux années consécutives de baisse, le marché des résidences seniors est reparti à la hausse (+82 % par rapport l'an dernier), avec plus de 182 M€ engagés.

Derrière ce chiffre se cache la vente du portefeuille [emeis](#) à [TwentyTwo Real Estate](#) et [Azora Capital](#) pour 159 M€. Les résidences de coliving ont été les seules à être à la peine en 2025, avec une activité en recul de 70 % par rapport à 2024.

À lire aussi



Un portefeuille de résidences seniors s'échange pour 159 M€

« Bien qu'il y ait moins d'actifs résidentiels existants sur le marché en ce début d'année, 2026 démarre avec une nouvelle exclusivité sur un portefeuille », commente pour sa part [Alexandra Paulin](#), directrice Résidentiel & Santé Capital Markets France de [Cushman & Wakefield](#). « Le marché des résidences étudiantes devrait continuer à performer avec de nombreuses opérations déjà sur le marché »,

**BNP Paribas Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield et JLL*

LIENS CONNEXES

Sociétés citées

[ImmoStat](#)

Information

[BPCE Solutions Immobilières](#)

Immobilier

[Esset Valorisation](#)

Immobilier

[Ikory](#)

Immobilier

[Gecina](#)

Immobilier

[Nuveen](#)