



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le résidentiel dans le portefeuille des investisseurs

T3 2025





Résidentiel en bloc – Tendance du volume total acquis



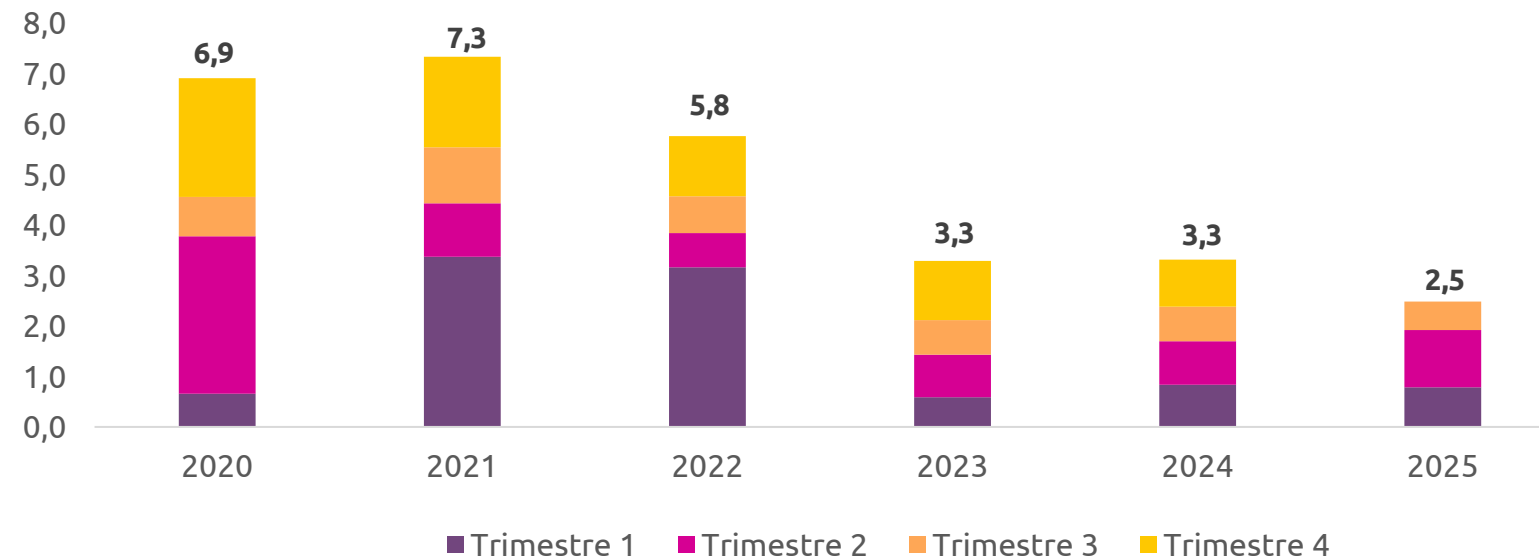
Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

« Les neuf premiers mois de l'année 2025 enregistrent un **volume d'investissement en résidentiel en bloc de 2,5 milliards d'euros, représentant une hausse de 4% par rapport au 9M 2024.**

Dans le détail, le troisième trimestre s'est montré moins dynamique que le trimestre précédent. Il enregistre une transaction phare, supérieure à 100 M€, avec l'acquisition par JP Morgan du portefeuille France Campus (résidences étudiantes).

En termes de projection, l'année 2025 devrait enregistrer un volume de transactions en ligne avec 2024 pour le résidentiel en bloc. »

Évolution des volumes investis en France
(résidentiel en bloc, en milliards d'euros)





Résidentiel en bloc – Volume par taille des transactions



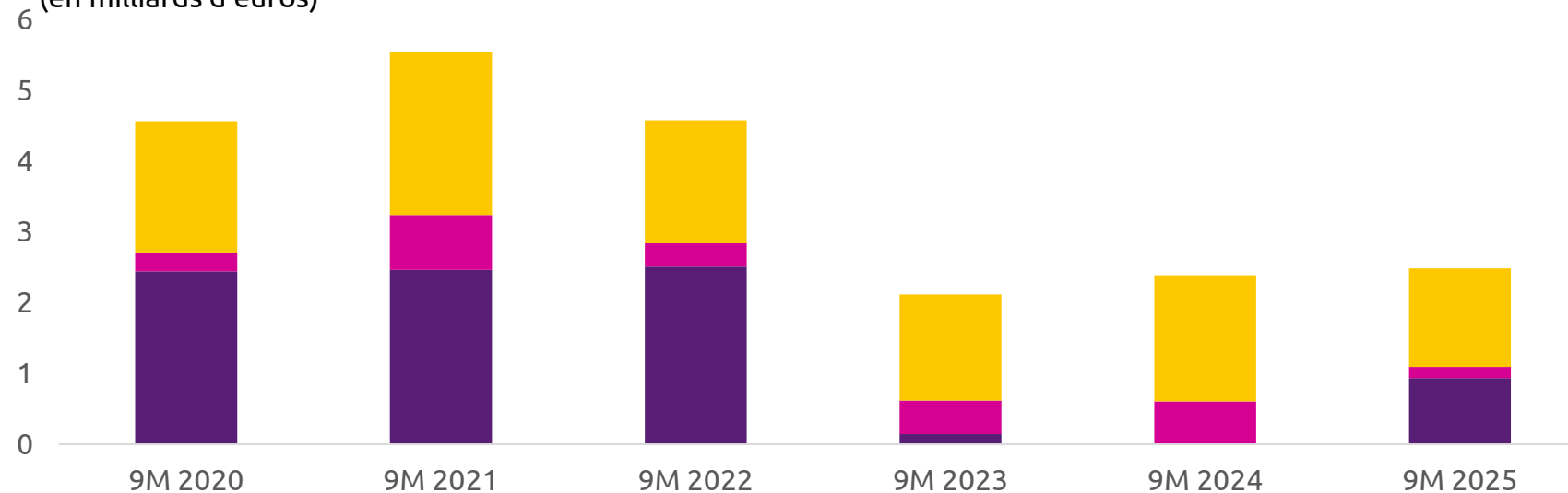
Isabelle Vaz

Directrice Capital Markets
Résidentiel
BPCE Solutions immobilières

« Alors qu'en 2024, les grandes transactions (+100M€) étaient absentes des volumes d'investissement en France, ces neuf premiers mois de 2025 **ont été l'occasion de renouer avec les grandes transactions**. On dénombre trois transactions supérieures à 100 millions d'euros : deux **portefeuilles de résidences étudiantes**, ainsi que le prestigieux Îlot Chirac, dans le 7^{ème} arrondissement de Paris.

Le dernier trimestre de l'année pourrait être assez dynamique, en raison des commercialisations en cours, reste à savoir si les deals seront conclus d'ici la fin de l'année 2025. »

Évolution des volumes investis en résidentiel en France, par taille
(en milliards d'euros)



■ Grande transaction (>100M€) ■ Moyenne transaction (50-100M€) ■ Petite transaction (<50M€)



Résidentiel en bloc – Volume par typologie d'actifs

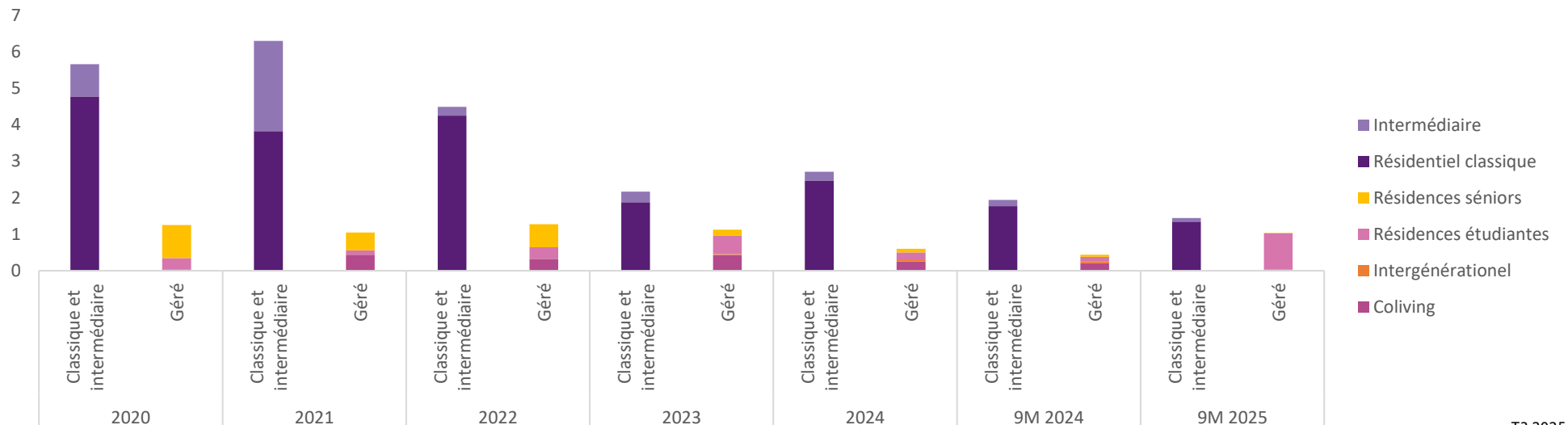


Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

« Sur les neuf premiers mois de l'année 2025, **les transactions en résidence étudiante ont été particulièrement importantes**. Sur la période, le volume est estimé à près d'1 milliard d'euros, représentant 8,5 fois le montant investi sur la même période en 2024.

En revanche, **sur les autres typologies de résidentiel géré** (coliving, résidences seniors et résidences intergénérationnelles), les transactions sont quasi-inexistantes avec 50 millions d'euros investis au global sur les 9M 2025, contre 325 millions d'euros sur les 9M 2024, soit une baisse de 85%. »

Évolution des volumes investis en résidentiel géré et classique en France
(en milliards d'euros)



Résidentiel en bloc – Transactions iconiques au T3 2025



Résidences étudiantes
Portefeuille France Campus

Acquéreur : J.P. Morgan AM

Cédant : CBRE IM

Surface : 28 000 m²

Montant : 180 – 200 M€



Résidence étudiante
92026 Courbevoie

Acquéreur : Hines

Cédant : Interconstruction

Surface : 27 000 m²

Montant : 80 – 100 M€



Résidentiel classique
22-24 Bld d'Inkermann
92200 Neuilly-sur-Seine

Acquéreur : Herrmann Immeubles

Cédant : BNP Paribas RE Advisory

Surface : 2 300 m²

Montant : 20 – 30 M€

Le marché de l'ancien

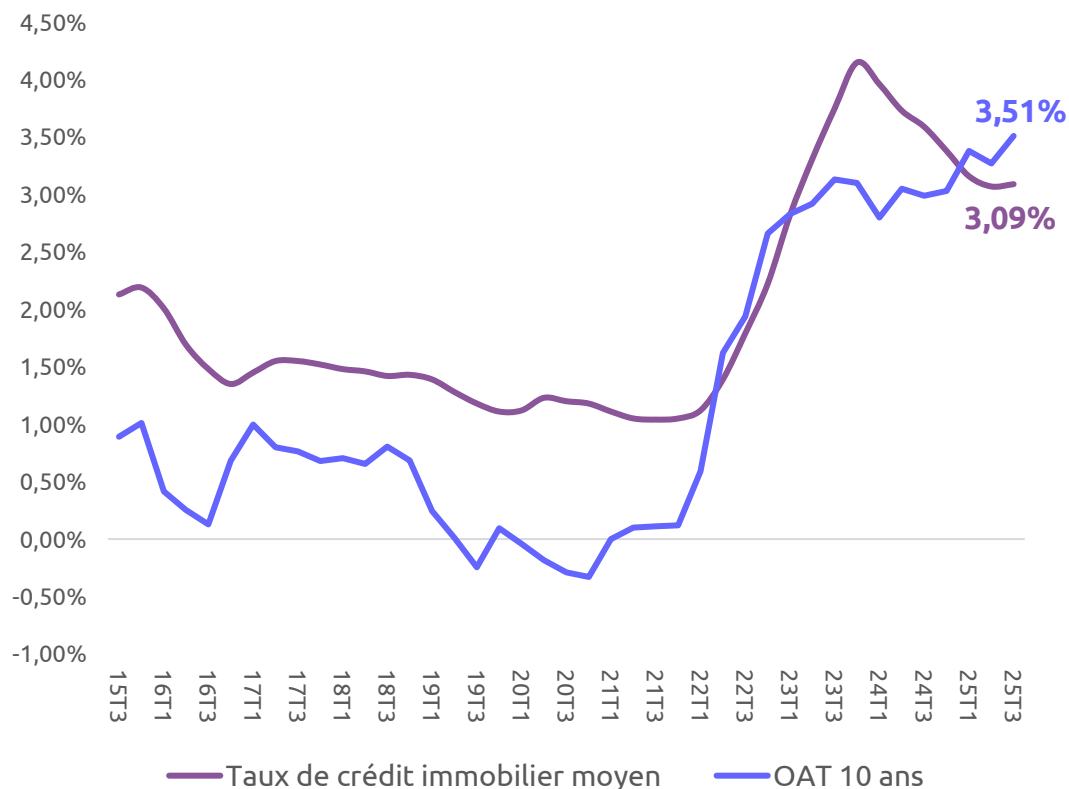
T3 2025



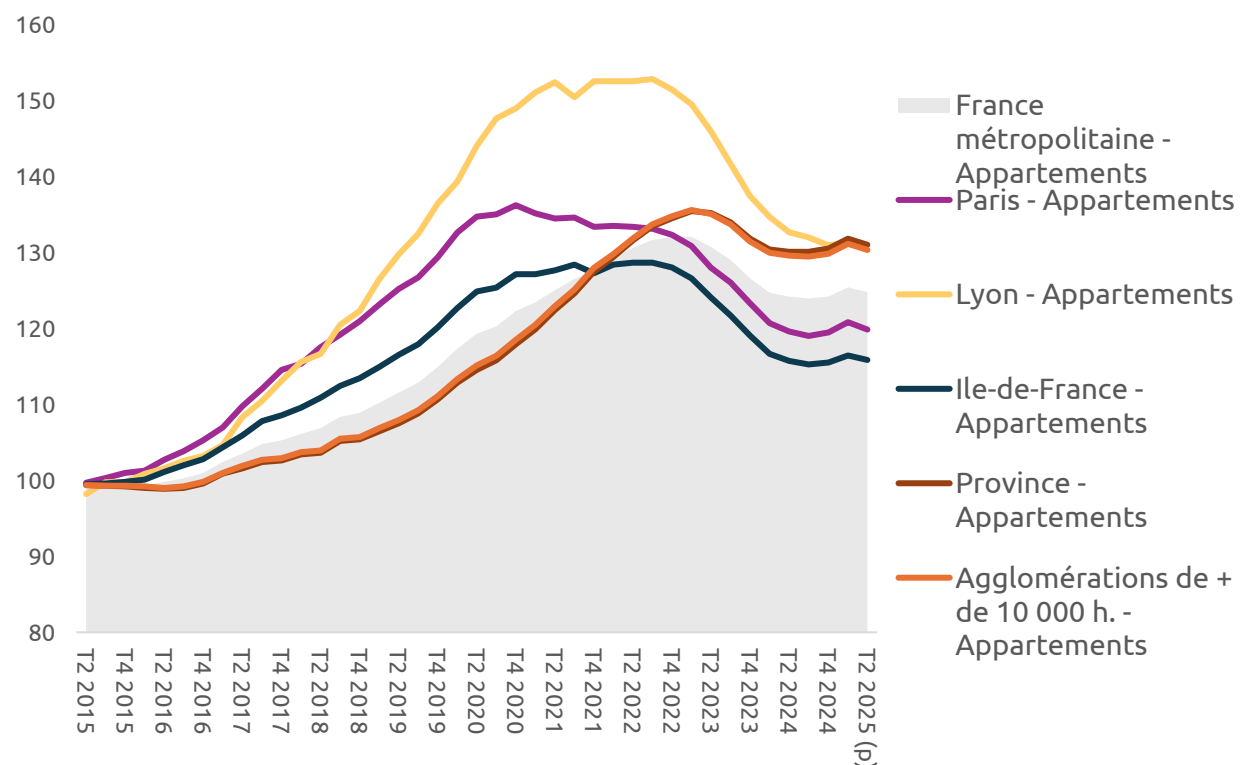
Le marché des logements anciens

Après 6 trimestres de baisses consécutives, les taux de crédit remontent au T3 2025
Baisse des prix au T2 2025 vs T1 2025, ils restent cependant en hausse sur un an

Taux de crédit moyen et taux longs (OAT 10 ans)



Evolution des prix dans l'ancien selon le secteur
(indice base 100 en 2015)

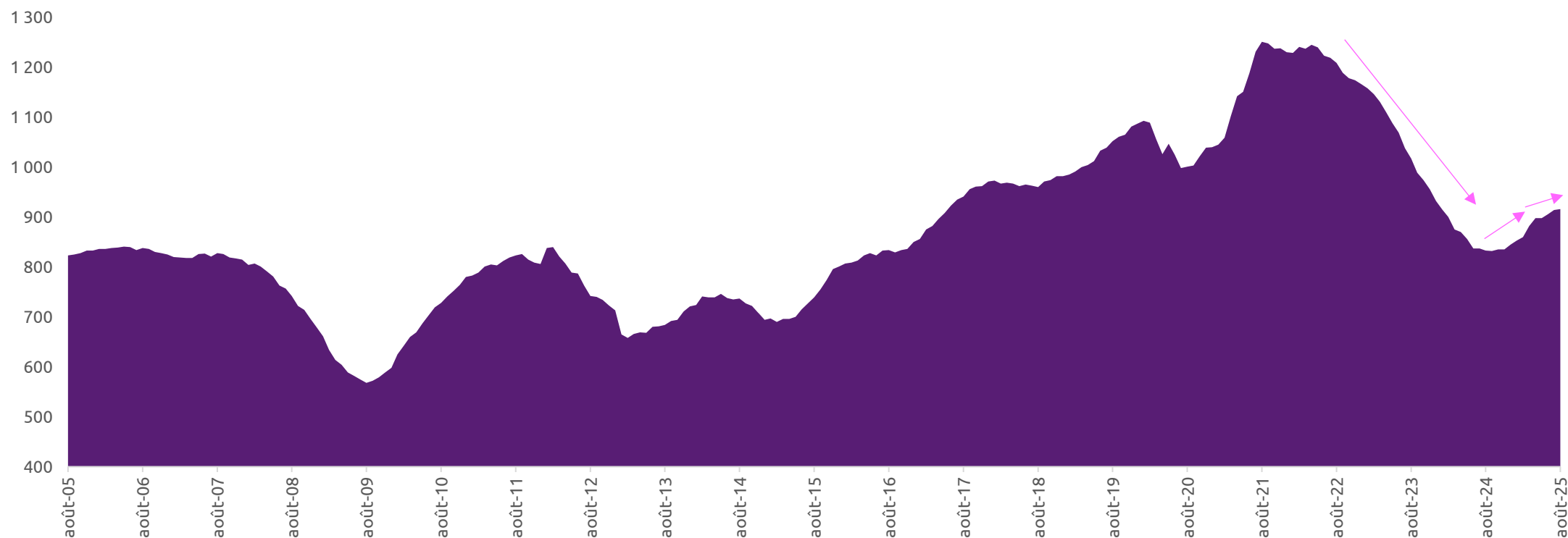


Ventes de logements anciens

Les transactions reprennent après un point bas atteint en septembre 2024
Ces derniers mois, la reprise se poursuit, cependant à un rythme moins soutenu

Ventes de logements anciens en France

(en milliers, 12 mois glissants à fin août)



Le marché du neuf

T3 2025

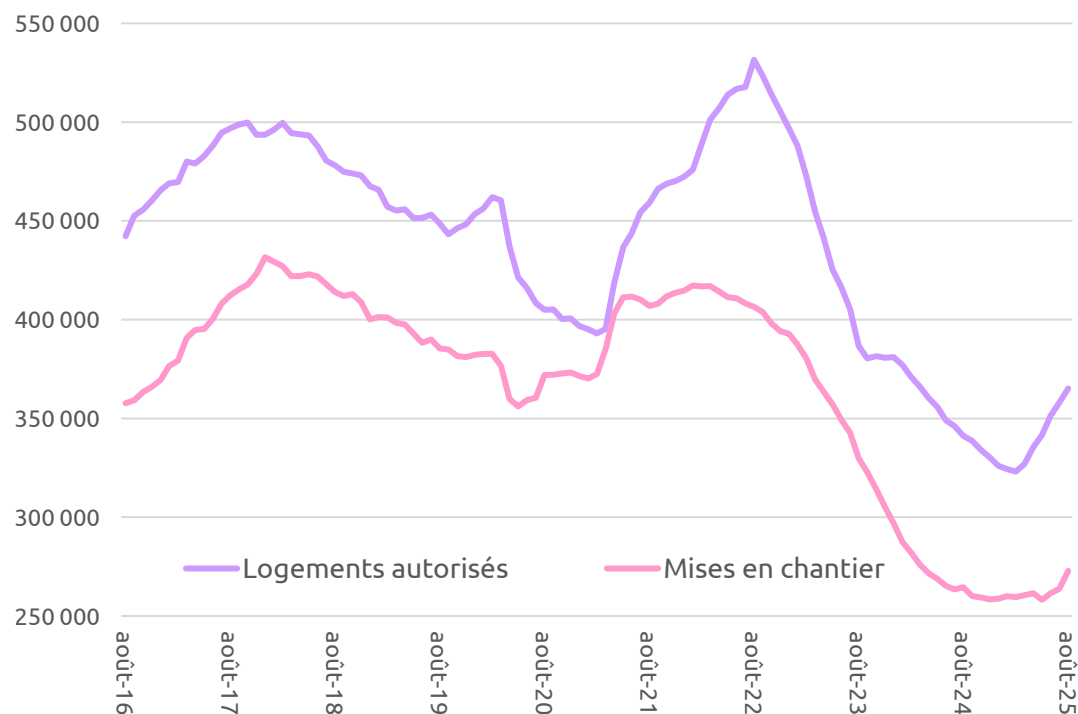


Le marché des logements neufs

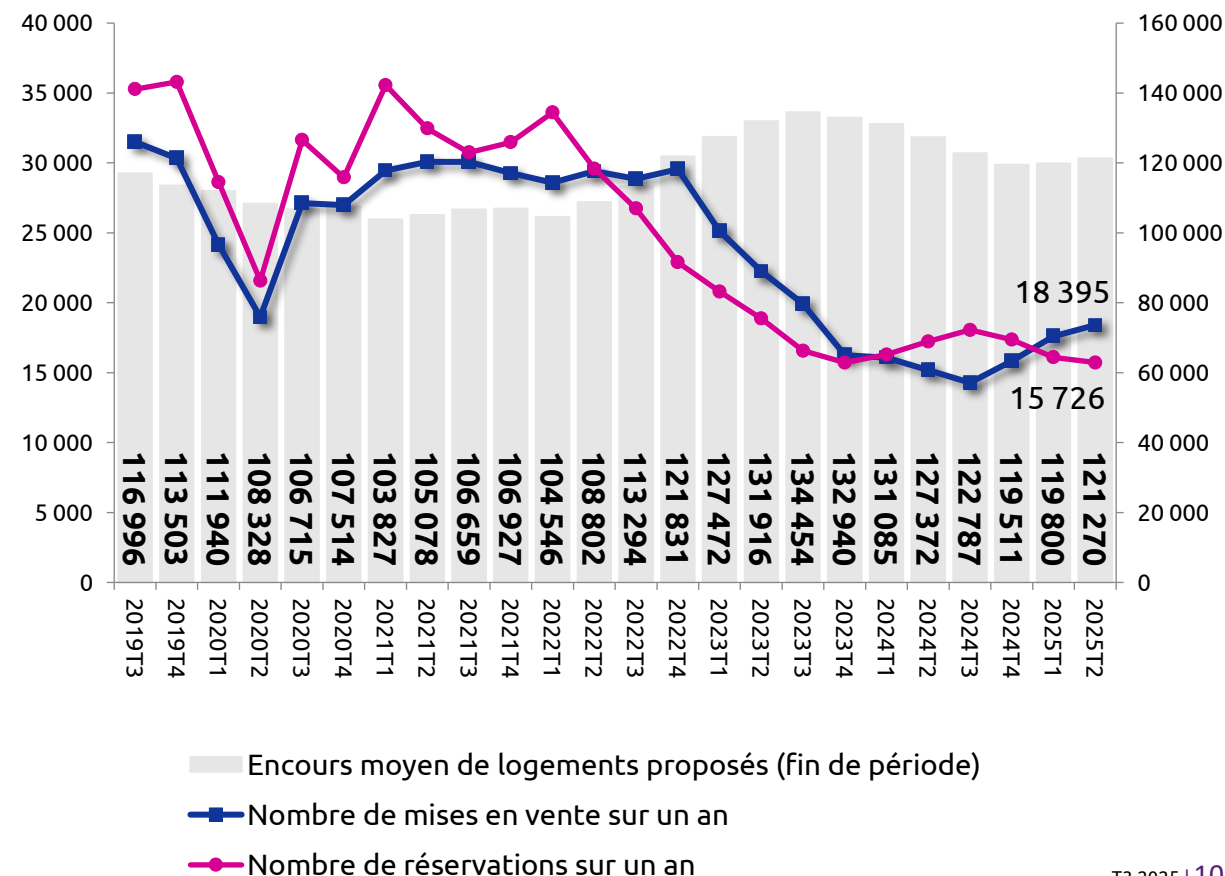
L'obtention des permis de construire et le nombre de mises en ventes reprennent depuis le début d'année

Permis octroyés et mises en chantier en France

(Cumul sur 12 mois, à fin août 2025)



Evolution de l'offre et de la demande de logements neufs



Contacts



Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr
+33 (0)6 26 62 36 18



Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

philippe.taravella@bpce.fr
+33 (0)1 58 40 07 75



Isabelle Vaz
Directrice Capital Markets Résidentiel
BPCE Solutions immobilières

isabelle.vaz@bpce.fr
+33 (0)6 27 86 48 26