



[Actualités](#) > [Logement](#)

20 octobre 2025 | 11:30 CET

2,5 Mds€ investis sur le marché résidentiel à fin septembre 2025

Analyse de ce résultat avec les principaux conseils de la place



Par **Mehdi Touazi**
Business Immo



Cette résidence fait partie d'un portefeuille signé par une JV entre J.P. Morgan AM et QuinSpark. Selon [ImmoStat](#), le montant global des investissements résidentiels en France est de 2,5 Mds€ à fin septembre 2025, soit une hausse de 4 % sur un an. Toutefois, le 3^e trimestre de cet exercice s'inscrit en baisse de 18 % par rapport au T3 2024 en atteignant 561 M€.

Dans le détail, 262 M€ ont été investis sur les actifs résidentiels classiques et intermédiaires ce trimestre, soit une baisse de 59 % sur un an. Depuis le début de l'année, ces actifs ont totalisé 1,4 Md€, soit un repli de 27 % par rapport au même cumul de l'an dernier.

De plus, 299 M€ ont été investis sur les actifs résidentiels gérés ce trimestre, soit une hausse de 549 % par rapport au T3 2024. Depuis le début de l'exercice, ces actifs ont totalisé 1,1 Md€, soit une hausse de 177 % par rapport au même cumul de l'an dernier.

« Malgré un troisième trimestre en retrait, le marché résidentiel conserve une dynamique positive sur l'année, portée notamment par des opérations majeures en résidences étudiantes », analyse [Jean-François Morineau](#), directeur général adjoint conseil résidentiel & hospitality de [BNP Paribas Real Estate Advisory France](#). « Ce maintien de cap illustre la solidité du secteur dans un contexte économique encore incertain. »

Pour [François-Xavier Pascal](#), directeur résidentiel investment properties chez [CBRE France](#), « l'avance prise en début d'année permet aux volumes à 9 mois de se maintenir par rapport à la même période l'année dernière mais ces volumes globaux cachent une forte disparité entre les différents produits résidentiels. »

Le résidentiel classique et l'intermédiaire en perte de vitesse

Dans ce contexte, à l'unisson, les conseils soulignent le retrait du résidentiel classique malgré le fait qu'il reste le principal moteur du marché avec plus de 1,3 Md€ investis en bloc depuis le 1^{er} janvier 2025, soit plus de la moitié du volume global.

« Le marché n'est pas complètement atone au regard des beaux dossiers qui ont été finalisés cette année », tempère François-Xavier Pascal. « Par rapport à 2024, la taille moyenne des transactions reste identique autour des 12 M€. En revanche, le nombre de transactions a reculé de 20 %, illustrant le travail de sélection plus important mené par les investisseurs. »

« Enfin, même si ce phénomène s'observe depuis plusieurs années maintenant, il ne faut pas oublier que les portefeuilles restent les grands absents de cette typologie où le volume de transactions permet d'optimiser les coûts de gestion qui pèsent sur la rentabilité. Leurs retours devraient doper les volumes pour le dernier trimestre 2025 », ajoute-t-il.

Concernant l'immobilier résidentiel classique, [JLL](#) indique que l'activité reste très centrée sur Paris (60 %) et sur les opérations d'un montant unitaire inférieur à 20 M€, lesquelles représentent 85 % des signatures et 49 % des volumes investis en France depuis le début de l'année. « Une transaction d'envergure est cependant intervenue ce trimestre : l'acquisition par [CDC](#) du 2I Beaumarchais, 2-14 Passage Sainte-Anne-Popincourt, dans le 11e arrondissement de Paris, auprès de [Generali](#) pour environ 50 M€ », rapporte le conseil.

Par ailleurs, le marché du logement intermédiaire est en recul de 46 % par rapport à l'an dernier, soit sa plus faible performance depuis 2017, d'après BNP Paribas Real Estate. « Ce moindre résultat trouve son explication dans le fait qu'après les dernières années où ils s'étaient montrés particulièrement dynamiques sur le marché de l'intermédiaire, de nombreux bailleurs sociaux émettent désormais le souhait de se recentrer de plus en plus sur leur cœur de métier réduisant ainsi leurs investissements dans le logement locatif intermédiaire », explique Jean-François Morineau.

À lire aussi



Les résidences étudiantes, un terrain de jeu pour les investisseurs étrangers

Le résidentiel géré a le vent en poupe

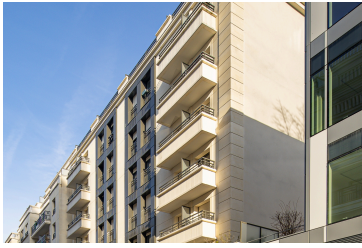
Autre fait notable : avec près d'1,1 Md€ investis, dont près de 300 M€ au cours du 3e trimestre, le marché du résidentiel géré a enregistré au cours des neuf premiers mois de 2025 « un résultat bien au-dessus de sa moyenne de long terme », selon BNP Paribas Real Estate, qui rappelle que, depuis 2017, 600 M€ y sont engagés en moyenne à cette période de l'année.

« Toutefois, il convient de noter que le résidentiel géré a été en grande partie porté par le logement étudiant depuis le début de cette année et plus particulièrement par la transaction de [Nuveen Real Estate](#) », remarque Jean-François Morineau. « En effet, si nous faisons abstraction de cette opération le marché reste orienté à la hausse (+23 % par rapport à l'an dernier) mais se positionne en dessous de la moyenne de long terme. »

CBRE France souligne quant à lui la dynamique du résidentiel étudiant : « 2025 est une année historique pour cette typologie qui a indéniablement le vent en poupe auprès des investisseurs. Le marché devrait continuer à gagner en profondeur dans les prochaines années avec l'accélération de son institutionnalisation, au travers de la poursuite du développement des leaders actuels et de l'arrivée de nouveaux entrants. D'autres signatures sont attendues au 4e trimestre, ce qui devrait porter les volumes de 2025 loin devant le précédent record de l'année 2019, marqué par le rachat de [The Boost Society](#) (ex-Kley) par [Axa IM](#) », anticipe François-Xavier Pascal.

« Sur les neuf premiers mois de l'année 2025, les transactions en résidence étudiante ont été particulièrement importantes », poursuit [Philippe Taravella](#), directeur général de [BPCE Expertises immobilières](#). « Sur la période, le volume est estimé à près d'1 Md€, représentant 8,5 fois le montant investi sur la même période en 2024. En revanche, sur les autres typologies de résidentiel géré (coliving, résidences séniors et résidences intergénérationnelles), les transactions sont quasi-inexistantes avec 50 M€ investis au global sur les 9 mois de l'année 2025, contre 325 M€ sur les 9 mois de l'année 2024, soit une baisse de 85 %. »

À lire aussi



J.P. Morgan AM et QuinSpark signent un acte fondateur

Perspectives

En termes de perspectives, [Béatrice de Quinsonas](#), directrice de la recherche chez BPCE Solutions immobilières, indique que « l'année 2025 devrait enregistrer un volume de transactions en ligne avec 2024 pour le résidentiel en bloc. »

[Isabelle Vaz](#), directrice capital markets résidentiel BPCE Solutions immobilières, souligne quant à elle que ces neuf premiers mois de 2025 ont été l'occasion de renouer avec les grandes transactions supérieures à 100 M€. « On en dénombre trois : deux portefeuilles de résidences étudiantes, ainsi que le prestigieux Îlot Chirac, dans le 7e 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 », ajoute-t-elle.

Enfin, [Florence Sémelin](#), directeur investissement résidentiel et actifs gérés au sein du département investissement de JLL, indique que les résultats de ce trimestre « démontrent les convictions des plates-formes européennes d'investissement quant au marché de l'étudiant en France ». « Le sous équipement actuel et les perspectives démographiques, à savoir une hausse modérée mais continue du nombre d'étudiants jusqu'en 2032, constituent en effet un sous-jacent solide. Concernant le logement classique, si le marché a été dominé jusqu'ici par des opérations relativement modestes, avec un lot moyen autour de 12 M€, des signatures de plus grande envergure vont intervenir d'ici à la fin de l'année », conclut-elle.

LIENS CONNEXES

Sociétés citées

[ImmoStat](#)

Information

[BNP Paribas Real Estate](#)

Immobilier

[CBRE France](#)

[JLL](#)

[CDC Investissement Immobilier](#)

Finance et assurances

[Generali Real Estate](#)

Finance et assurances

[Nuveen](#)

Finance et assurances

[The Boost Society](#)

Finance et assurances

[AXA Investment Managers](#)

Finance et assurances

[BPCE Solutions Immobilières](#)

Immobilier

Personnes citées

[Jean-François Morineau](#)

DGA Conseil résidentiel & Hospitality, BNP Paribas Real Estate

[François-Xavier Pascal](#)

Directeur résidentiel Investment Properties, CBRE France

[Philippe Taravella](#)

Managing Director, BPCE Solutions Immobilières

[Béatrice de Quinsonas](#)

Directrice de la recherche, BPCE Solutions Immobilières

[Isabelle Vaz](#)

Directrice Capital Markets Résidentiel, BPCE Solutions Immobilières

[Florence Sémelin](#)

Head of Residential & Alternative Investment, JLL

SUR LE MÊME THÈME

[Le Parlement adopte plusieurs mesures de simplification des règles d'urbanisme](#)

[Le coliving, une solution face à la crise du logement en milieu urbain ?](#)

[Un duo investit dans la transformation de bureaux en PBSA à Paris](#)

[Les résidences étudiantes, un terrain de jeu pour les investisseurs étrangers](#)

[Le coliving sort de sa niche](#)

[Résidentiel géré, pour étudiants de préférence](#)

Société

[Abonnement](#)

[À propos de nous](#)

[Mentions légales](#)

[Conditions générales de vente](#)

[Avis mondial de confidentialité](#)

[Politique de cookies](#)

[Préférences cookies](#)



© 2025 CoStar Group. Tous droits réservés. En utilisant ce site, vous acceptez nos Conditions d'utilisation.