



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le résidentiel dans le portefeuille des investisseurs

T1 2026



Résidentiel en bloc – Baisse de 20% des investissements au T1 2026

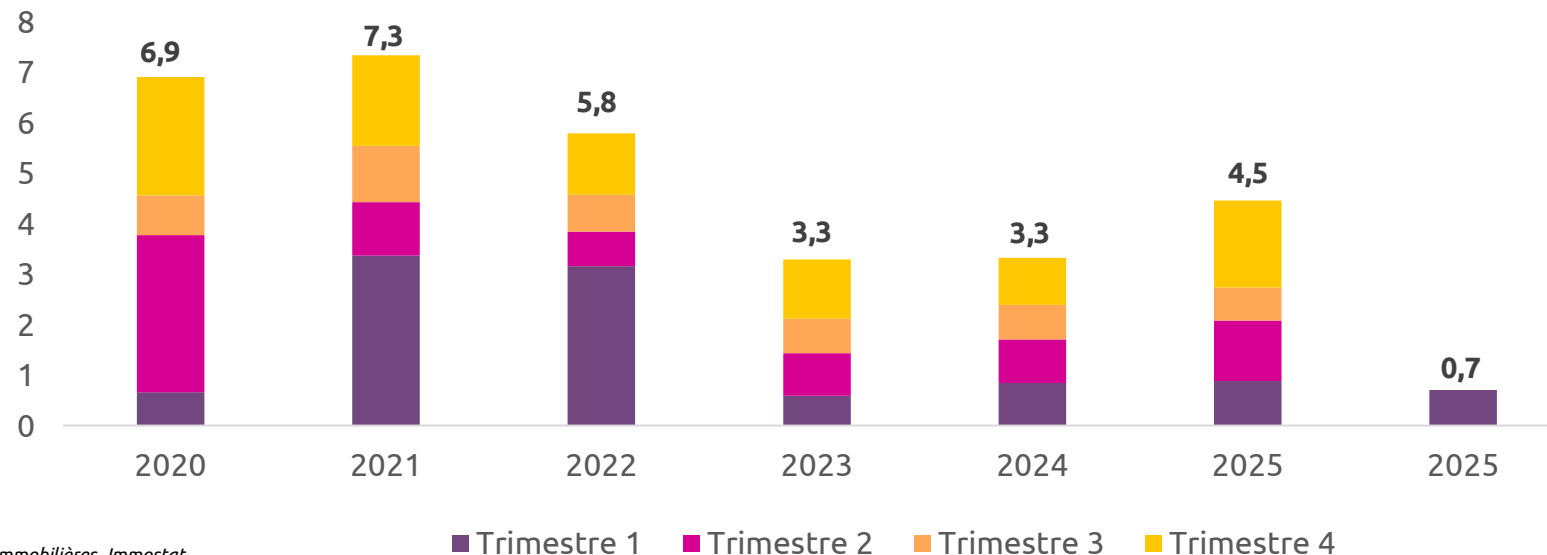


Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

« Au premier trimestre 2026, le **volume d'investissement en résidentiel en bloc en France est estimé à 703 millions d'euros, en baisse de 20 %** versus T1 2025 et **en baisse de 10% par rapport aux premiers trimestres de ces trois dernières années.**

Dans un **contexte géopolitique à nouveau perturbé**, cette **baisse est à relativiser par rapport à la chute de 47% de l'investissement en immobilier tertiaire** ce premier trimestre. Par ailleurs, le résidentiel offre une certaine stabilité des valeurs, provenant d'une demande soutenue pour le logement engendrant une vacance moindre. Il peut être perçu comme un refuge potentiel pour des investisseurs en quête de **préservation du capital** et d'une **moindre volatilité.** »

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



Résidentiel en bloc – Concentration en Île-de-France au T1



Isabelle Vaz

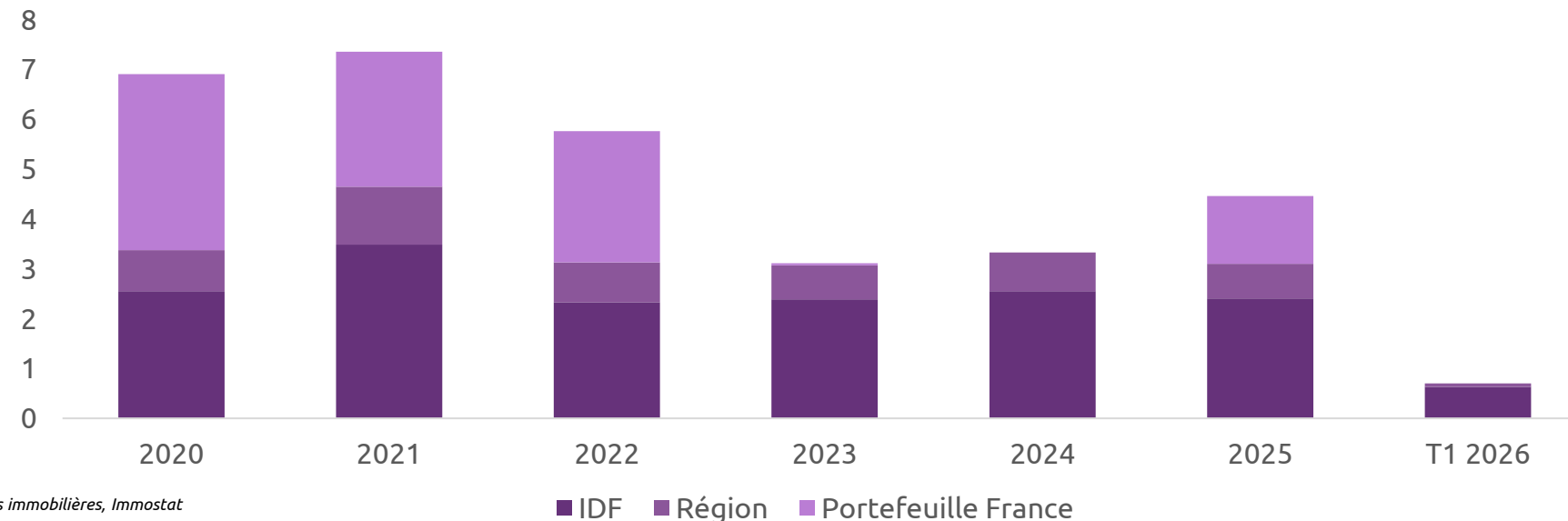
Directrice Capital Markets
Résidentiel
BPCE Solutions immobilières

« Au T1 2026, les investisseurs en résidentiel ont été **particulièrement présents en Île-de-France**, qui a capté l'essentiel des flux d'investissement, représentant **90 % du volume total, soit l'équivalent de 633 millions d'euros**.

Ce volume est porté par une transaction exceptionnelle de près de 200 millions d'euros pour un immeuble mixte dans le 6^{ème} arrondissement de Paris, **unique opération supérieure au seuil des 100 millions d'euros ce trimestre**.

En régions, le volume investi est de 70 millions d'euros au total, sans **qu'aucune transaction ne dépasse les 20 millions d'euros**. »

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



Résidentiel en bloc – le classique représente $\frac{3}{4}$ des investissements

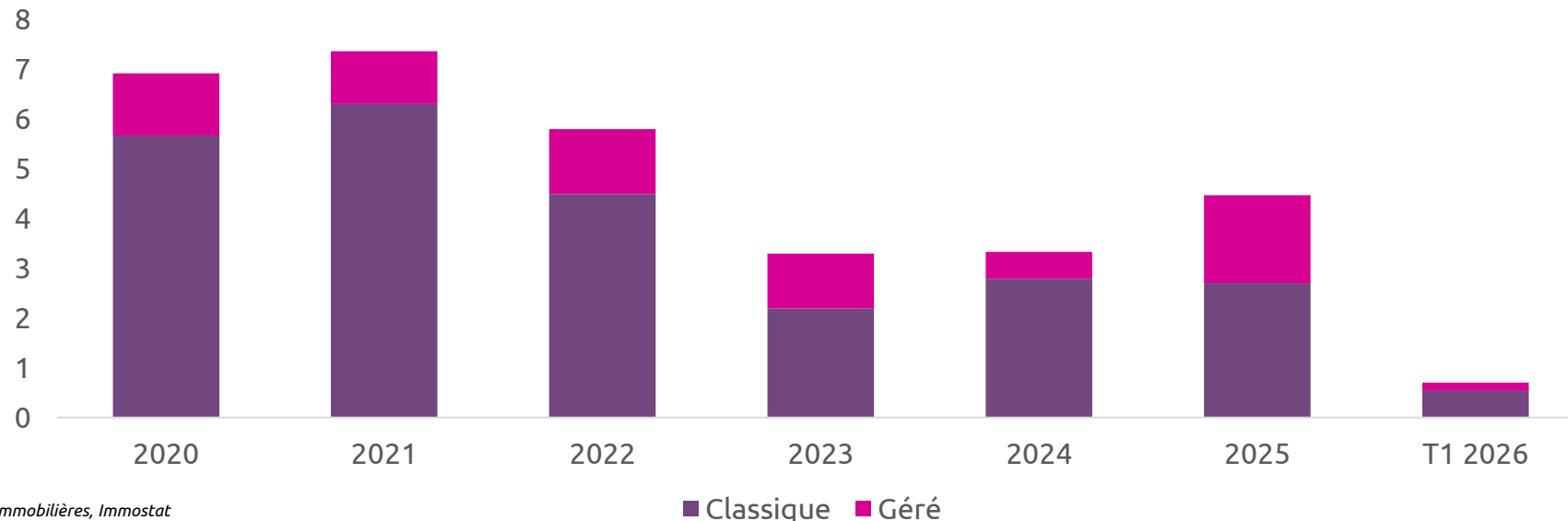


Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

« Au sein du résidentiel en bloc, **les volumes sont portés aux trois quarts par le classique**, qui est cependant **en baisse de 23% vs T1 2025**, avec un montant de 537 millions d’euros.

Concernant **le résidentiel géré**, le volume d’investissement est estimé à **166 millions d’euros, soit en légère baisse de 10% vs T1 2025**. Dans le détail, **les volumes en résidences étudiantes se maintiennent**, tandis que ceux en résidences séniors sont estimés à 29 millions d’euros versus un T1 2025 atone. S’agissant du coliving, les volumes sont en forte baisse et restent à la marge depuis 2025. »

Évolution des volumes investis en résidentiel en France, par type
(en milliards d’euros)



Résidentiel en bloc – Transactions majeures au T1 2026

Résidentiel classique



Paris 6

Acquéreur : GCI / Family office

Cédant : Banque de France

Montant : 180 – 220 M€

Résidentiel étudiant



Paris 13

Acquéreur : Dea Capital Real estate / Invesco / Banque Des Territoires

Cédant : GA Smart Building

Montant : 50 – 90 M€



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché de l'ancien

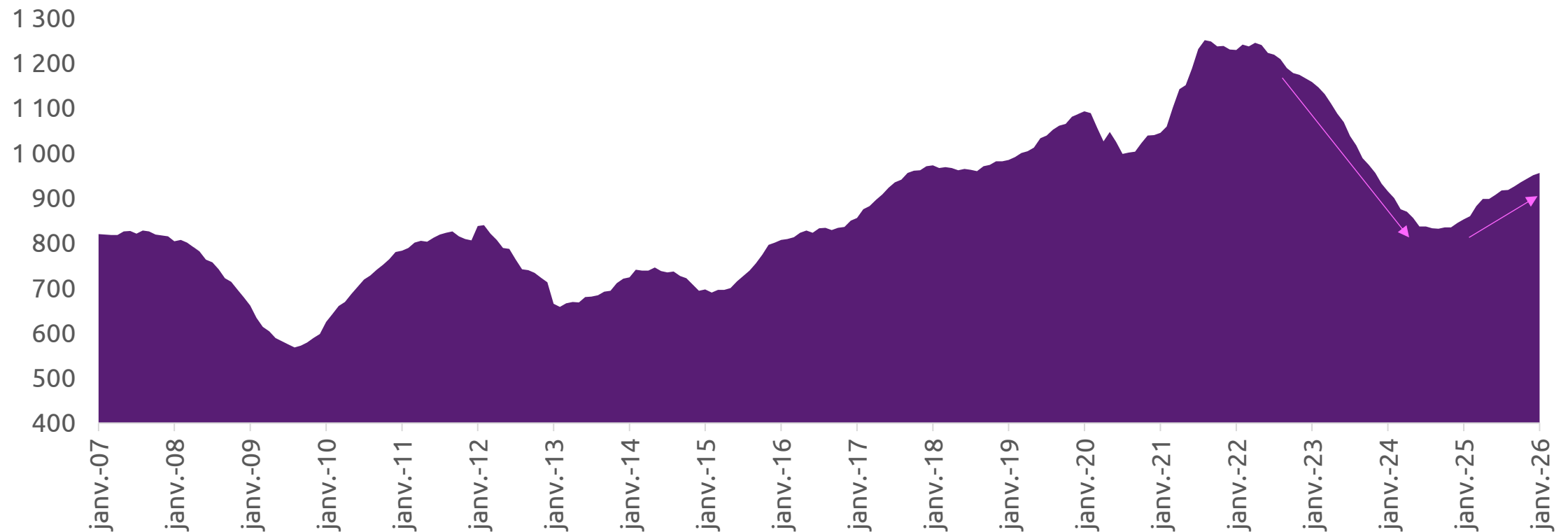
T1 2026



Ventes de logements anciens

Sur un an, +12% de transactions supplémentaires

Ventes de logements anciens en France
(en milliers, 12 mois glissants à fin janvier)





BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché du neuf

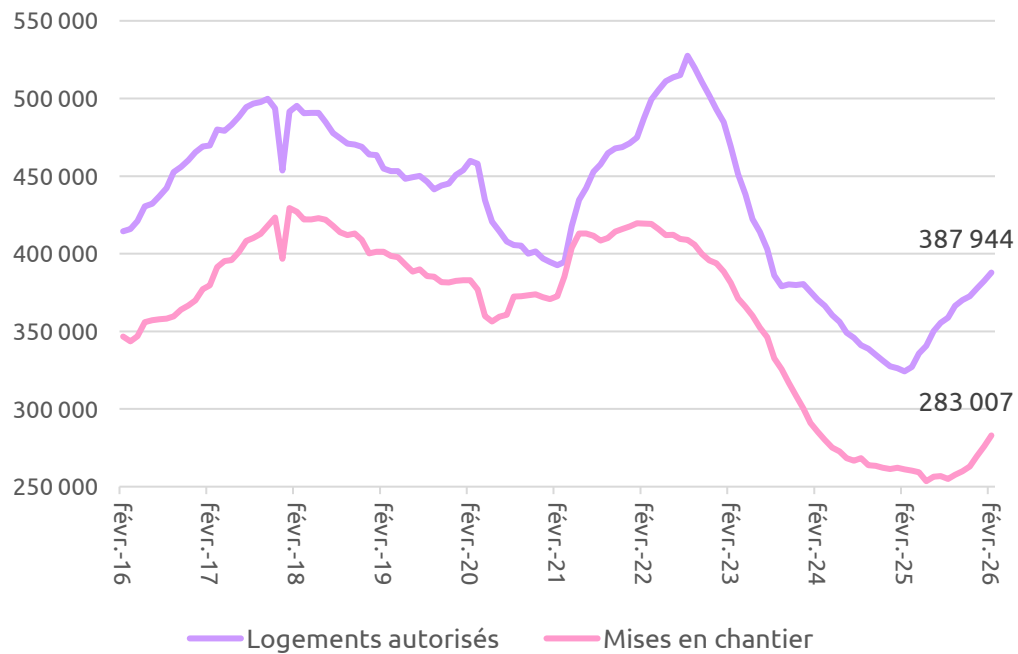
T1 2026



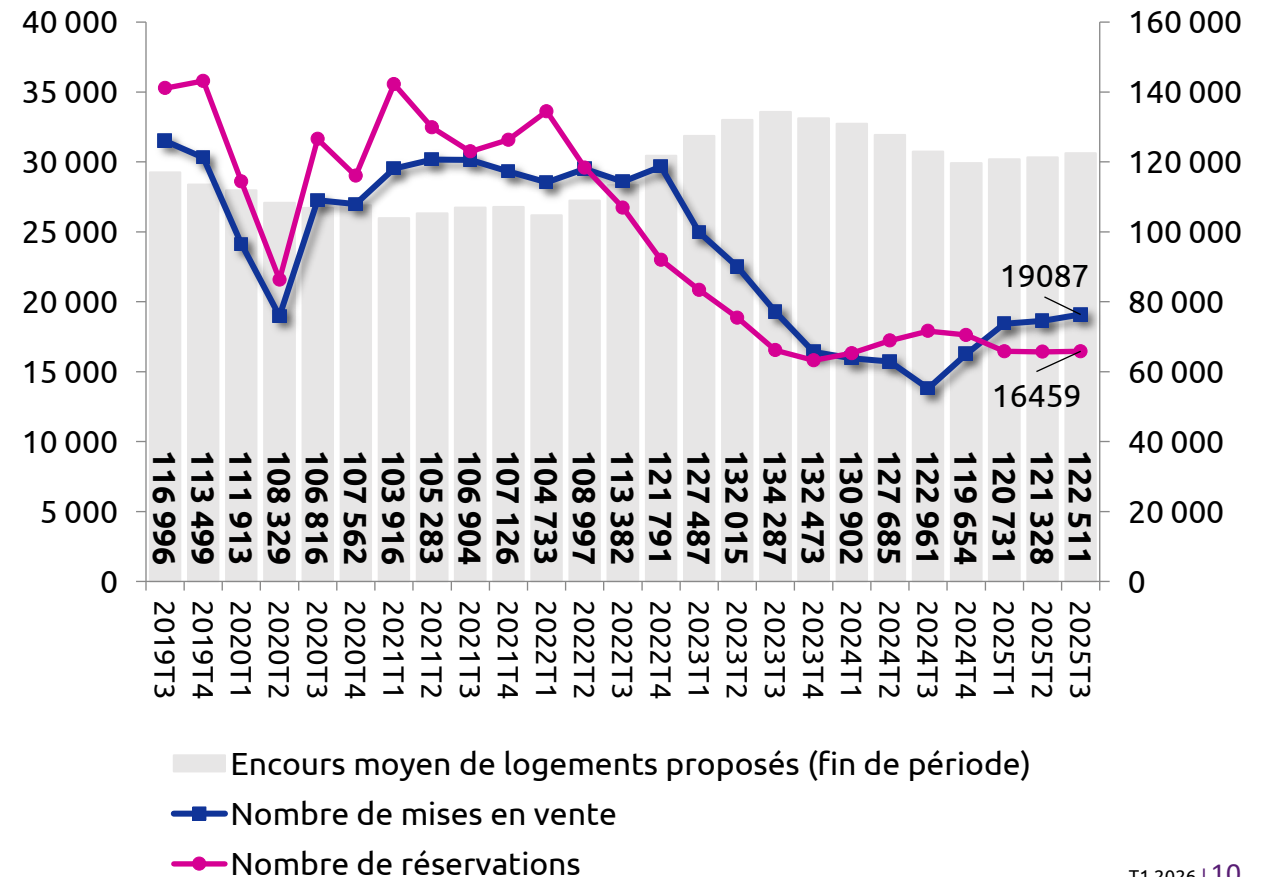
Le marché des logements neufs

L'obtention des permis de construire et le nombre de mises en chantier reprennent depuis près d'un an, alors que le nombre de réservations est au plus bas.

Permis octroyés et mises en chantier en France
(Cumul sur 12 mois, à fin février 2026)



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





BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Enjeu de la sobriété énergétique

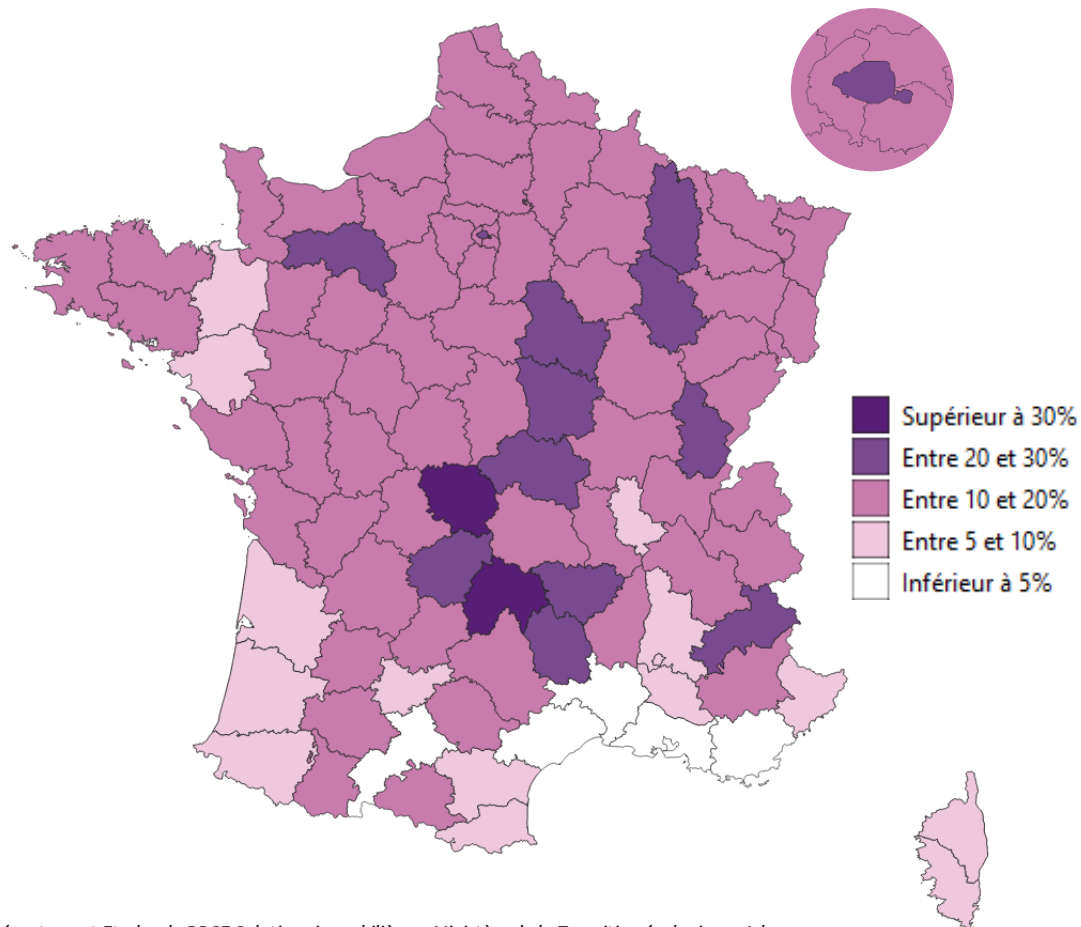
T1 2026



Un enjeu clef du résidentiel : la sobriété énergétique

En 2025, 13 % des logements en France sont des « passoires énergétiques », contre 14% en 2024

Pourcentage de passoires thermiques, par département français



- À Paris, le taux de passoires thermiques est élevé, de 25%, notamment sur le parc privé (avec une majorité des logements avec un DPE E, F ou G). Le constat est inverse dans le parc social
- À Paris : 282 000 passoires thermiques. 80% des logements parisiens datent d'avant 1970, soit avant la 1^{ère} réglementation thermique de 1974. S'ajoutent à cela des contraintes techniques : la prédominance de logements collectifs, où les décisions de travaux sont collégiales, et le coût élevé du m² freinant l'isolation par l'intérieur, qui réduit la surface habitable
- Moindre proportion de passoires thermiques dans le sud, à l'inverse des départements du centre

Contacts



Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr



Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

philippe.taravella@bpce.fr



Isabelle Vaz
Directrice Capital Markets Résidentiel
BPCE Solutions immobilières

isabelle.vaz@bpce.fr