



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le résidentiel dans le portefeuille des investisseurs

T4 2025



Résidentiel en bloc – Tendance du volume total acquis



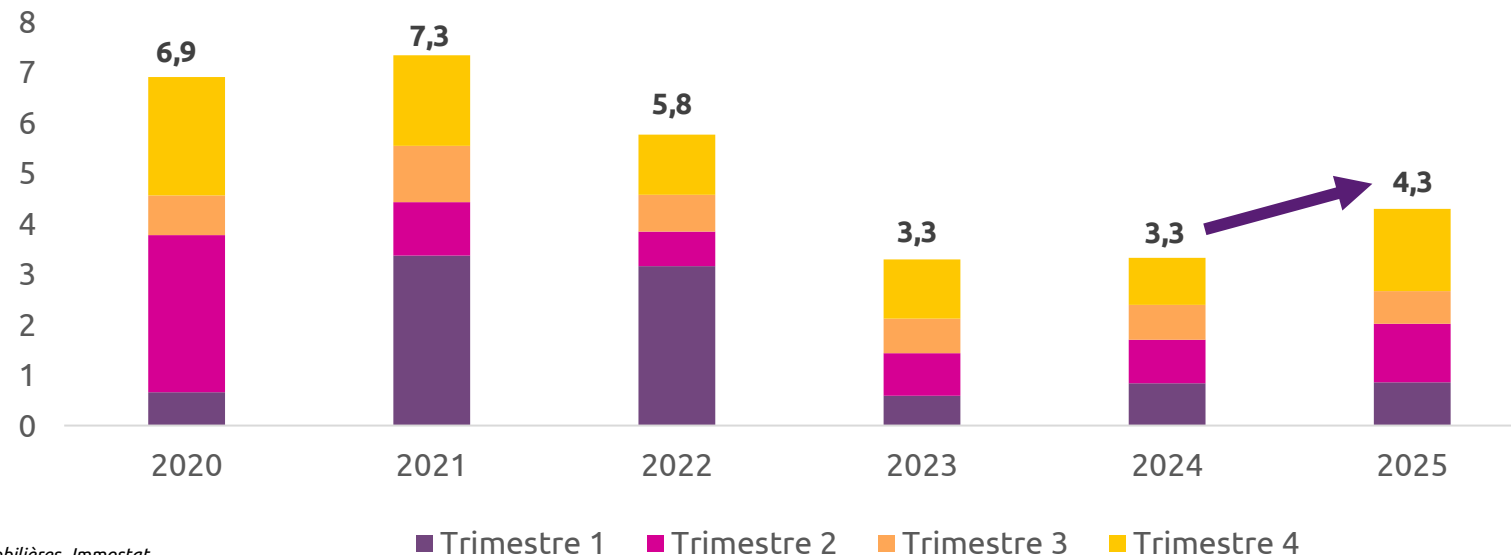
Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

« L'année 2025 enregistre un **volume d'investissement en résidentiel en bloc de 4,3 milliards d'euros, représentant une hausse de 29%** par rapport à un an auparavant, **soulignant l'attrait des investisseurs pour cette catégorie d'actifs immobiliers.**

Plus en détail, les **volumes en résidentiel classique se sont maintenus en 2025**, alors que **le résidentiel géré a rebondi de 213%**, **représentant 40% des volumes totaux.**

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.** »

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



Résidentiel en bloc – Volume par taille des transactions

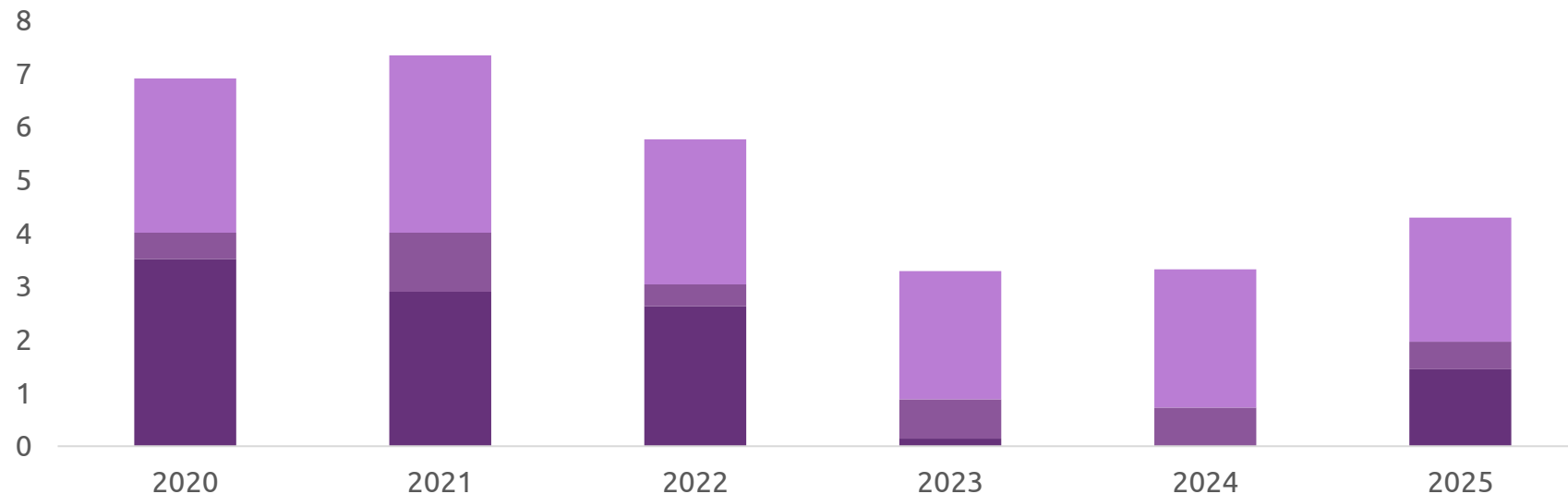


« Alors qu'en 2024, les grandes transactions (+100M€) étaient absentes des volumes d'investissement en France, l'année 2025 a été l'occasion de renouer avec les grandes transactions. Cette tendance s'est confirmée tout au long de l'année.

On dénombre cinq transactions supérieures à 100 millions d'euros dont **quatre portefeuilles sur différentes typologies d'actifs** : deux de résidences étudiantes, un portefeuille de résidences seniors et un de résidentiel classique. »

Isabelle Vaz
Directrice Capital Markets
Résidentiel
BPCE Solutions immobilières

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

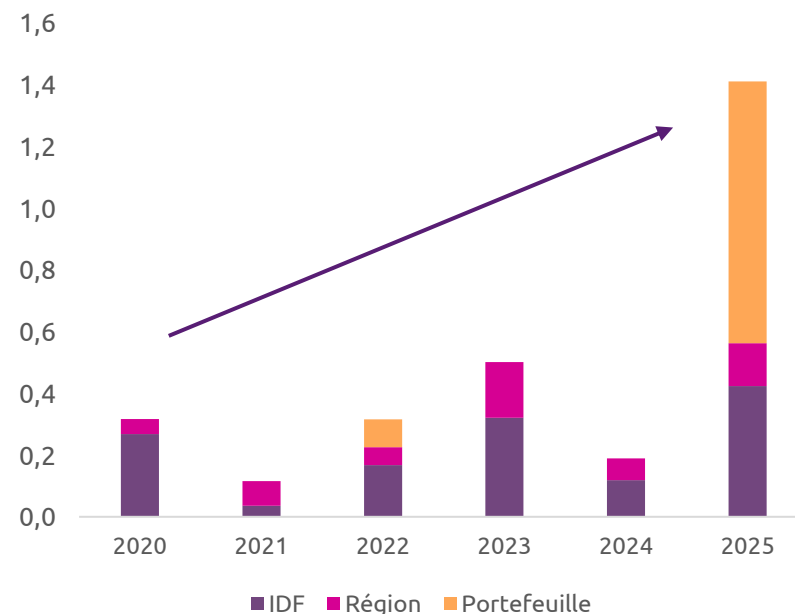


Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

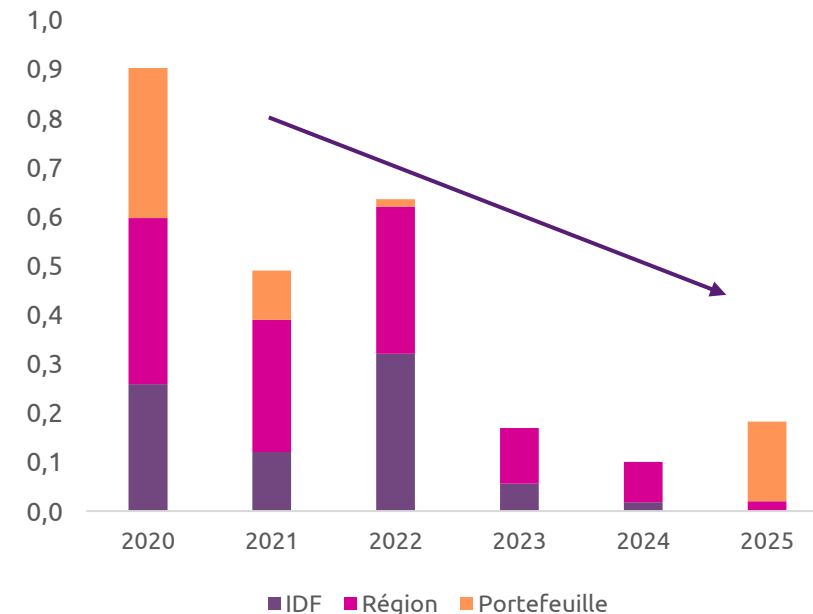
« En 2025, les transactions en résidences étudiantes ont été particulièrement importantes avec un volume de 1,4 milliard d’euros, contre seulement 190 millions d’euros l’an dernier.

Le résidentiel sénior a bénéficié de la vente d’un portefeuille au T4 2025 et affiche ainsi un volume supérieur à celui de l’année précédente, malgré une tendance générale à la baisse des investissements sur cette typologie. »

Évolution des volumes investis en résidences étudiantes en France
(en milliards d’euros)



Évolution des volumes investis en résidentiel sénior en France
(en milliards d’euros)



Résidentiel en bloc – Transactions iconiques au T4 2025



Photo non représentative

Résidentiel classique Portefeuille France

Acquéreur : Tikehau Capital

Cédant : Ampère Gestion

Montant : 300 – 400 M€



Résidentiel sénior Portefeuille France

Acquéreur : Twenty two

Cédant : Emeis

Montant : 150 – 200 M€



Résidentiel étudiant Portefeuille France

Acquéreur : Greystar France SAS

Cédant : Catella Residential
Investment Management GmbH
Crim

Montant : 80 – 100 M€



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché de l'ancien

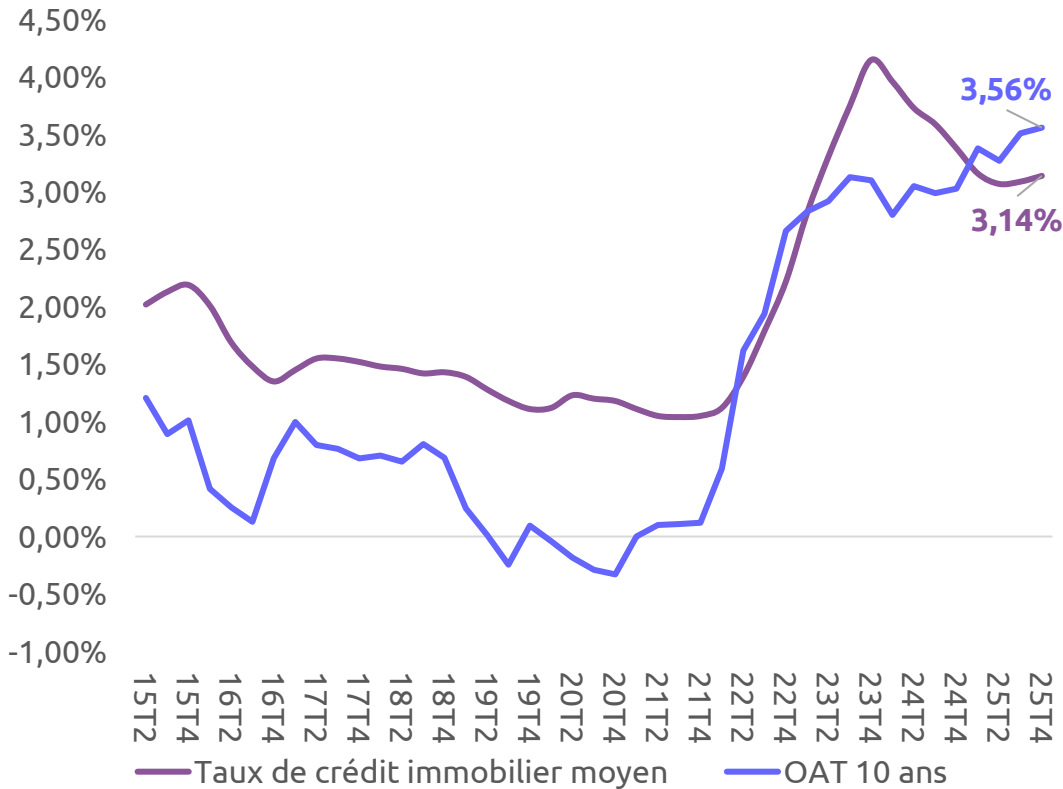
T4 2025



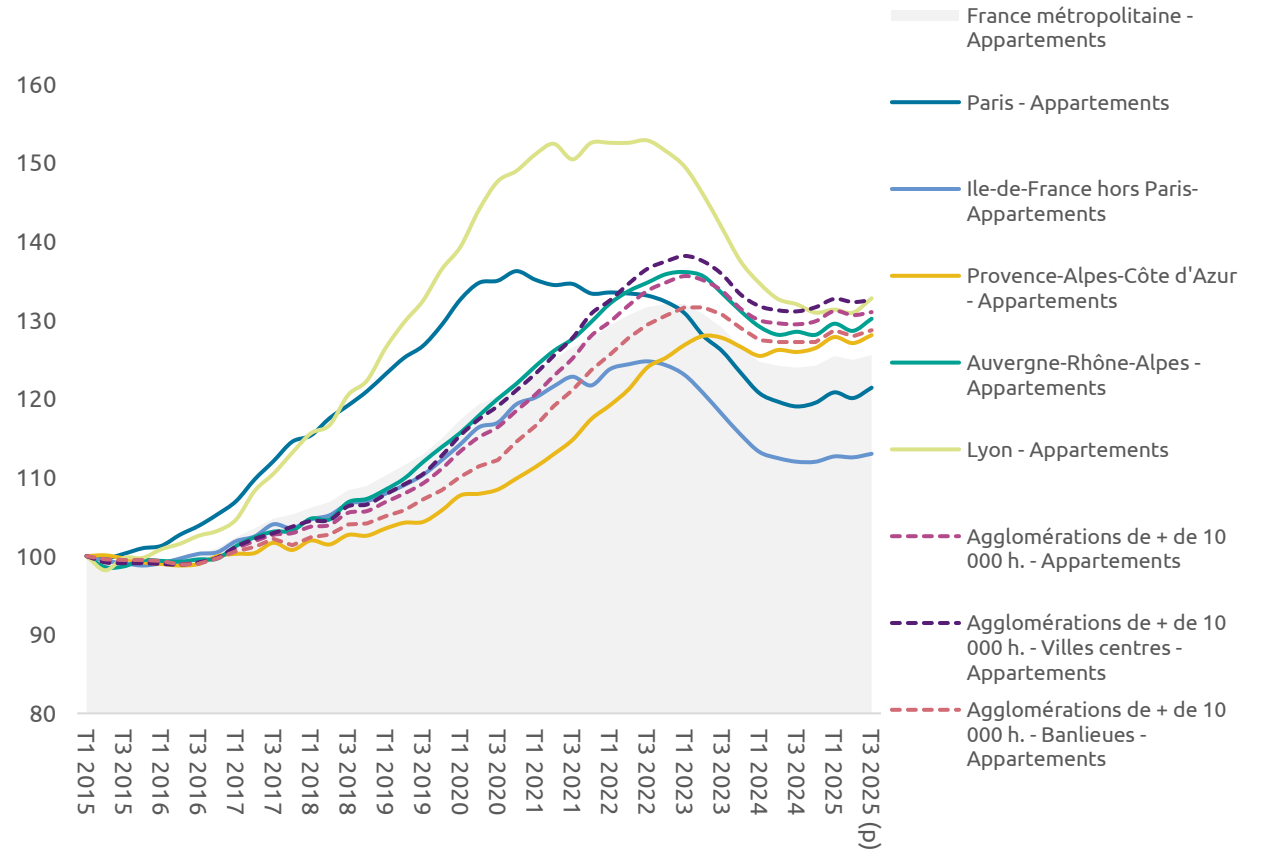
Le marché des logements anciens

Des taux de crédit qui remontent au T4, ce qui devrait limiter la croissance des prix

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



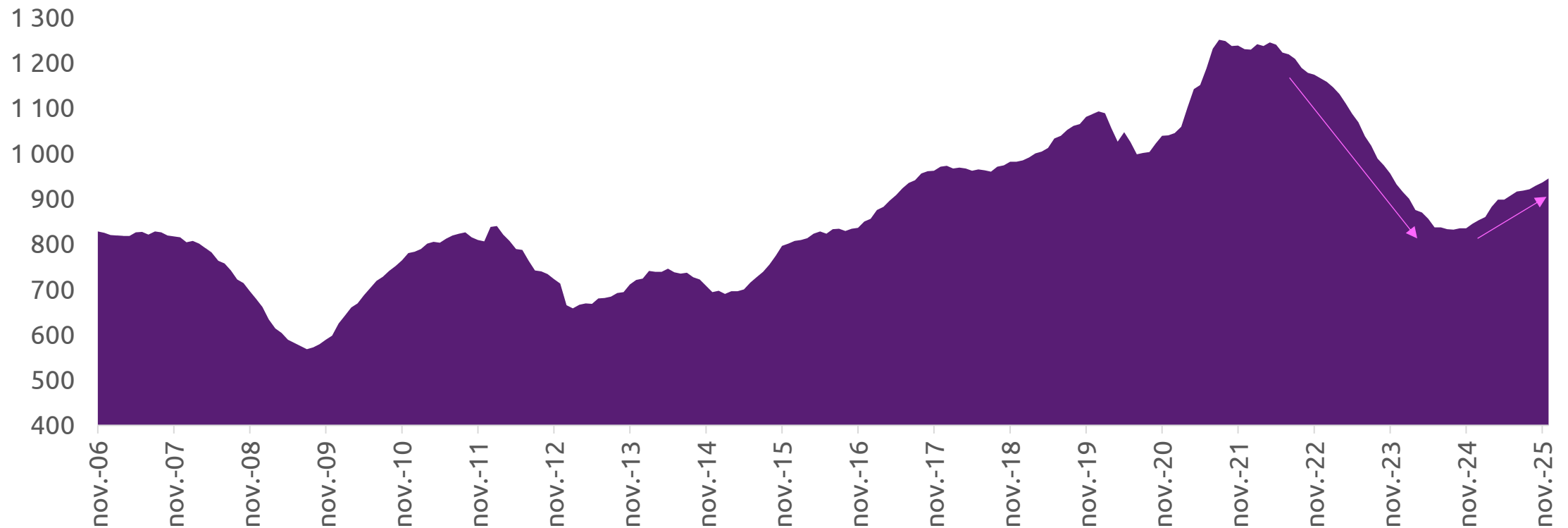
Evolution des prix dans l'ancien selon le secteur (indice base 100 en 2015)



Ventes de logements anciens

Sur un an, +12% de transactions supplémentaires

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





BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché du neuf

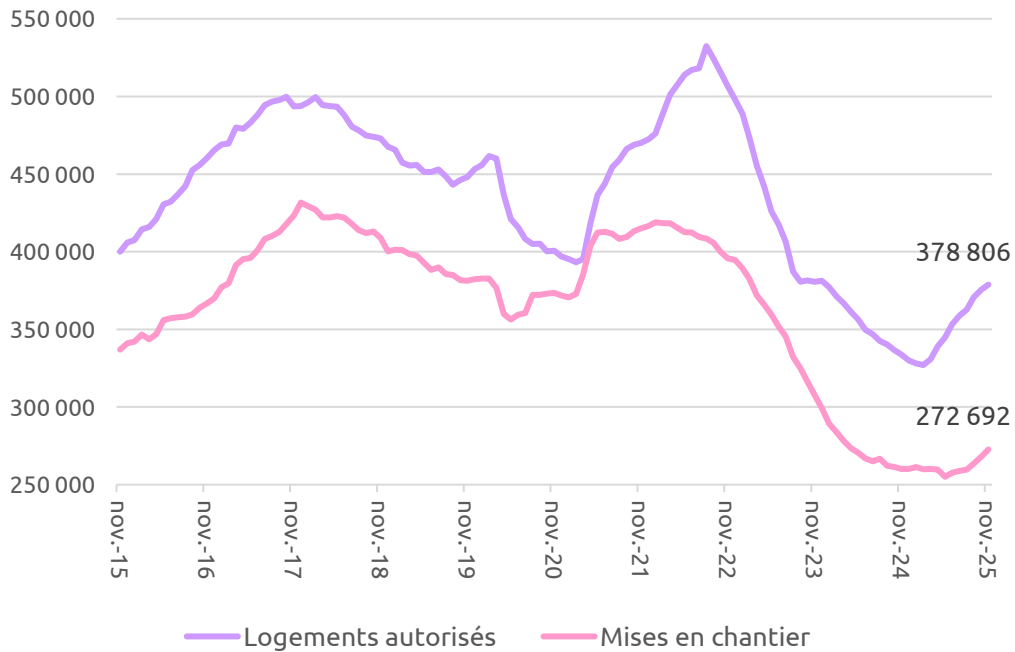
T4 2025



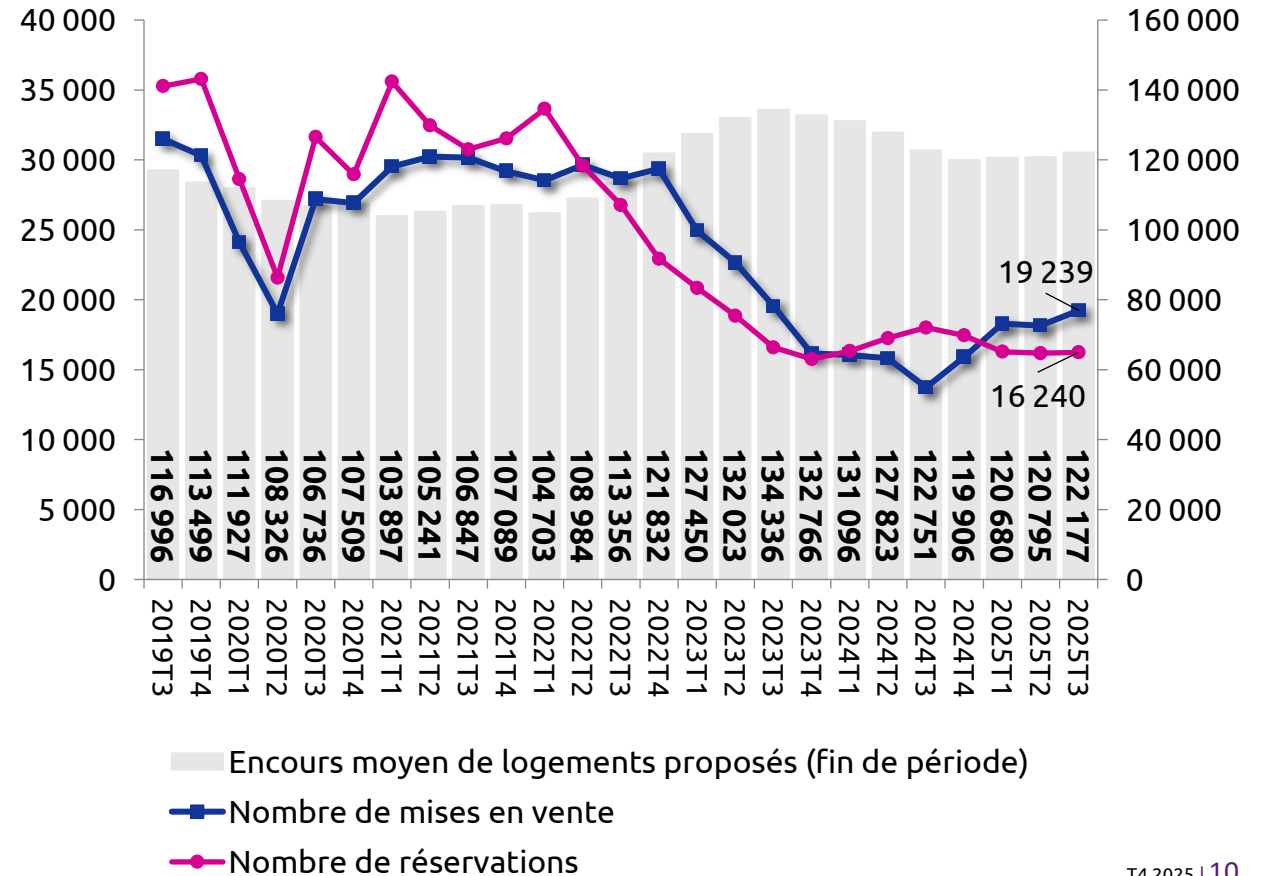
Le marché des logements neufs

L'obtention des permis de construire et le nombre de mises en chantier reprennent depuis le début d'année. L'encours sur un trimestre augmente bien qu'en diminution sur un an

Permis octroyés et mises en chantier en France
(Cumul sur 12 mois, à fin novembre 2025)



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





BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Enjeu de la sobriété énergétique

T4 2025



Un enjeu clef du résidentiel : la sobriété énergétique (1)

Depuis le 1^{er} janvier 2025, une nouvelle interdiction de location entre en vigueur

Seuils de consommation maximale pour chaque classe de DPE

Étiquette DPE	Consommation d'énergie (kWhEP/m ² .an)	Émissions de gaz à effet de serre (kg CO2eq/m ² .an)	Interdiction à la location en France métropolitaine* (uniquement pour les nouveaux contrats ou au moment du renouvellement ou de la reconduction tacite du contrat)	Gel des loyers appliqués
Classe A	Moins de 70	Moins de 6		
Classe B	71 à 110	7 à 11		
Classe C	111 à 180	12 à 30		
Classe D	181 à 250	31 à 50		
Classe E	251 à 330	51 à 70	1 ^{er} janvier 2034	
Classe F	331 à 420	71 à 100	1 ^{er} janvier 2028	24 août 2022
Classe G	Plus de 420	Plus de 100	1 ^{er} janvier 2025	24 août 2022
Classe G+	Plus de 450	Plus de 100	1 ^{er} janvier 2023	24 août 2022

*Hors locations saisonnières

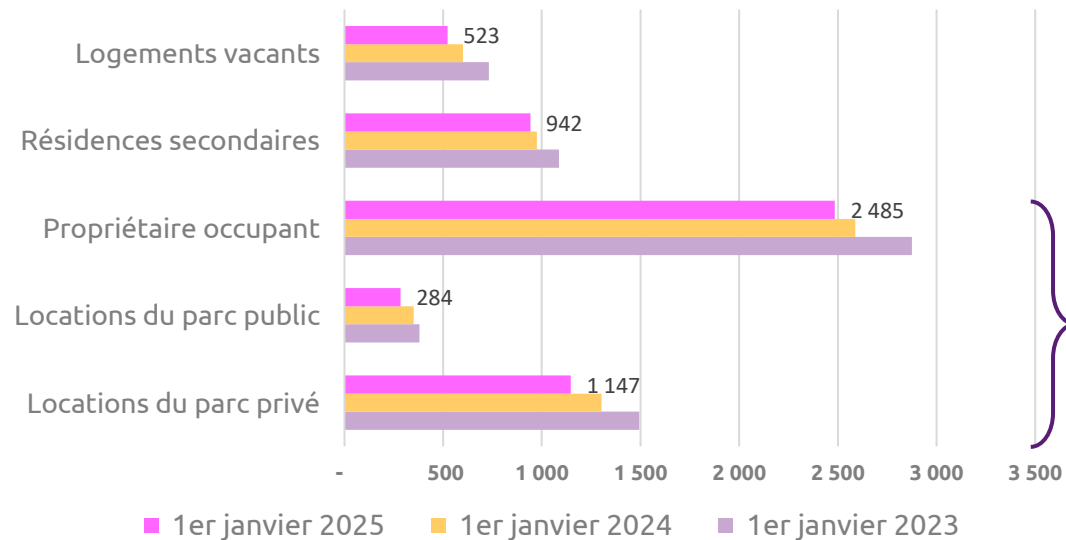
- Un logement est considéré comme une passoire thermique lorsque le DPE est F ou G.
- Il a été constaté que les logements de moins de 40m² sont défavorisés lors du calcul du DPE.
- C'est pourquoi, un arrêté du 25 mars 2024 vise à rendre les seuils DPE plus équitables pour les logements d'une surface inférieure à 40 m². **Ce nouveau mode de calcul est entré en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2024.**
- **Cette mise à jour a permis de retirer 124 000 logements de la catégorie « passoires thermiques ».**
- **Depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements dont le DPE est G sont interdits à la location. Cela concerne uniquement les nouveaux contrats.**

Nouvelle réglementation à venir : à compter du 1^{er} janvier 2026, un nouveau mode de calcul relatif aux logements chauffés à l'électricité sera mis en œuvre. **Environ 700 000 habitations classées F ou G au 1^{er} janvier 2025 pourront ainsi être requalifiées**, réduisant ainsi le nombre de passoires thermiques en France de 3,9 millions à 3,2 millions. Cette réévaluation du coefficient utilisé pour ce calcul fait suite à l'inadéquation du précédent, fondé sur un mix énergétique thermique européen, qui n'était pas complètement en ligne avec le modèle énergétique français.

Un enjeu clef du résidentiel : la sobriété énergétique (2)

3,9 millions de passoires thermiques en France en 2025, contre 4,2 millions en 2024

Évolution des passoires thermiques en France métropolitaine avant réforme
(en milliers)



3,9 millions
De passoires thermiques sur les résidences principales en 2025

-8% vs 2024

-18% vs 2023

ENVIRON 10 % DES LOGEMENTS DANS LE PORTEFEUILLE DES INSTITUTIONNELS SONT E, F OU G (MAJORITAIREMENT E)

En 2025, sur le parc de résidences principales :

- 13 % des logements sont des « passoires énergétiques », contre 14% en 2024 ;
- 327 000 passoires thermiques* en moins entre 2024 et 2025 (soit -8%).

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