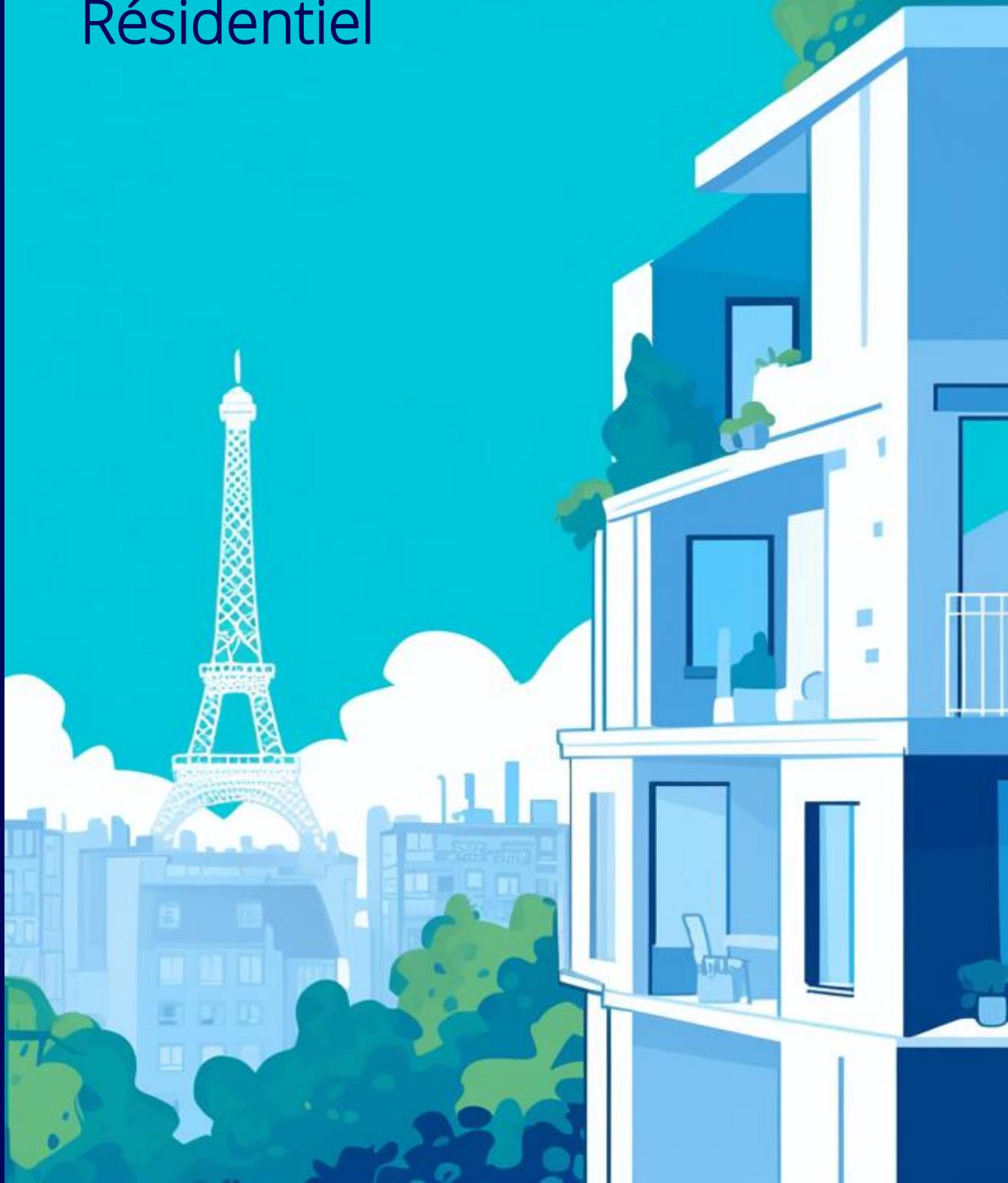


Bilan 2025

# L'investissement Résidentiel



# La reprise du marché se confirme, soutenu par le résidentiel étudiant

## Le résidentiel se distingue parmi les typologies d'actifs immobilières

Avec 4,3 milliards d'euros injectés, soit une hausse de 29 % par rapport à 2024, le segment de l'investissement résidentiel en bloc connaît en 2025 une reprise plus marquée que celui de l'immobilier d'entreprise, dans lequel les engagements n'ont quant à eux progressé que de 8 %.

L'orientation haussière des volumes investis dans la classe d'actif résidentielle s'est accentuée au cours des 3 derniers mois de 2025, durant lesquels pas moins de 1,6 milliard d'euros ont ainsi été engagés. Une performance qui n'avait pas été atteinte depuis le premier trimestre 2022, soit le début de la guerre en Ukraine.

## Un retour des opérations de portefeuilles

A la différence d'autres typologies immobilières, pénalisées par une forte sélectivité des investisseurs dans des marchés utilisateurs moroses, les transactions de portefeuilles contribuent à nouveau au dynamisme du marché. Si la première partie d'année 2025 avait été plus spécifiquement animée par la cession du portefeuille *Youfirst Campus*, 3 opérations supérieures à 80 millions d'euros ont également été finalisées au dernier trimestre, notamment à l'initiative de Twenty Two et Greystar France. A noter toutefois que si les portefeuilles opèrent un retour remarqué, après une quasi-absence de transaction significative en 2024, les opérations unitaires demeurent prédominantes, représentant 67 % du volume total engagé.

## Une performance du résidentiel géré qui concerne plus spécifiquement les résidences étudiantes

Avec 1,4 milliard d'euros recueillis en 2025, soit le tiers du volume total engagé dans la classe d'actif résidentielle, le créneau des résidences étudiantes enregistre sa meilleure performance constatée sur la période 2017-2025. En région parisienne mais également dans les grandes métropoles régionales, à l'instar de Toulouse, Rennes, Bordeaux et Strasbourg, les investisseurs anglo-saxons ont plus spécifiquement contribué à animer ce marché.

Cela alors que les autres segments du géré connaissent des performances plus mitigées. Bien qu'en croissance sur un an, stimulé par la vente du portefeuille d'Emeis, l'investissement en résidences seniors demeure minoritaire, ne totalisant que 182 millions d'euros. Le coliving, déjà en retrait en 2024, ne parvient pas, quant à lui, à passer la barre des 100 millions d'euros investis, avec seulement 9 transactions réalisées.

## Léger repli de l'investissement résidentiel classique en 2025

2,6 milliards d'euros ont été engagés dans le logement classique et - dans une bien moindre mesure - intermédiaire en 2025. Si ce créneau d'investissement connaît un retrait de 7 % en un an, il n'en a pas moins bénéficié d'un rattrapage en fin d'année, avec 1,1 milliard d'euros engagés entre octobre en décembre.

Un regain d'activité qu'il convient toutefois de nuancer, dans la mesure où - à la différence de 2024 - une opération supérieure à 300 millions d'euros a plus spécifiquement contribué à animer le marché. Au total, 204 transactions ont été finalisées sur le segment du logement résidentiel classique & intermédiaire au cours de la dernière année écoulée, contre 237 opérations finalisées en 2024.

## Un marché parisien soutenu par les acteurs publics

Hors opérations de portefeuilles, la région parisienne reste prédominante, représentant 79 % du montant total investi en 2025, contre 76 % en 2024. 88 transactions ont plus spécifiquement été finalisées dans Paris Intra-muros, pour un volume total de 1,4 milliard d'euros. A l'inverse du segment des résidences étudiantes, il a principalement été animé par des investisseurs français, fonds d'investissement, marchands de biens, mais également acteurs publics, avec des positionnements notables de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Ville de Paris.

La grande couronne parisienne n'est pas en reste, avec 890 millions d'euros investis dans le cadre de transactions unitaires, soit une hausse de 9 % en un an. 4 transactions de plus de 40 millions d'euros y ont été finalisées en 2025, notamment à l'initiative de Hines à Courbevoie, The Boost Society à Bagnolet, et Credit Mutuel Assurances à Rueil-Malmaison. Fait notable, 3 d'entre elles portent sur des résidences étudiantes. Sur le créneau du logement résidentiel classique, 341 millions d'euros ont été investis en Ile de France, hors de Paris.

En régions, les montants investis dans le cadre d'opérations unitaires ne dépassent pas 597 millions d'euros, marquant ainsi une baisse de 21 % en un an. Si les acteurs du logement social s'y affirment comme les principaux intervenants sur le marché, plusieurs fonds d'investissement y ont également pris des positions, notamment dans le cadre de partenariats, en témoignent les exemples de Invesco Real Estate et DEA Capital, ou encore Beaumont Capital - désormais détenu depuis plus d'un an par M&G - et Valream.

## Stabilité des taux de rendement Prime

Illustration de la diversité des modèles économiques des différentes typologies d'actifs résidentielles, les taux de rendement *Prime* varient significativement d'une classe à l'autre, pouvant culminer à 6,25 % en régions en fin d'année 2025 pour les résidences seniors, ou se comprimer pour les produits résidentiels classiques en Ile de France à 3,50 %, soit un niveau voisin de l'OAT 10 ans.

**4,29 milliards € investis**

**En 2025**

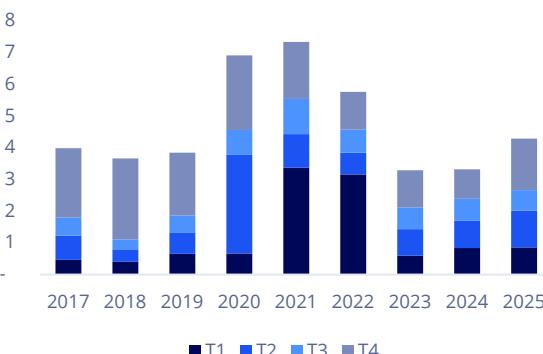
vs 3,3 milliards € en 2024



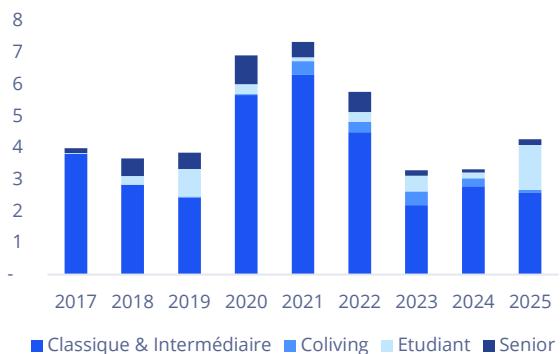
- 2,6 milliards d'€ sur le logement classique et intermédiaire
- 1,7 milliard d'€ sur le résidentiel géré

## Investissement résidentiel en bloc

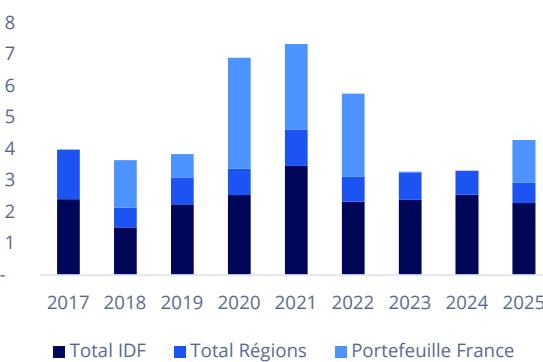
Montants investis par trimestres  
(en mds d'€)



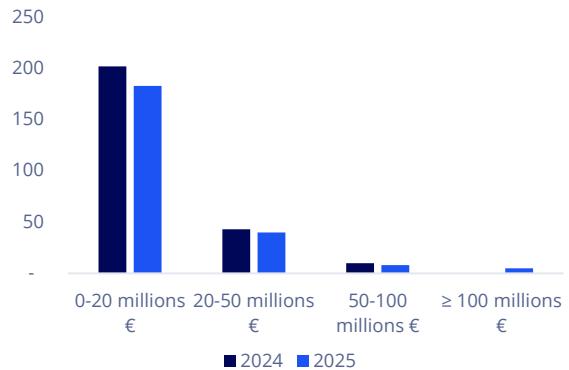
Montants investis par classes d'actifs  
(en mds d'€)



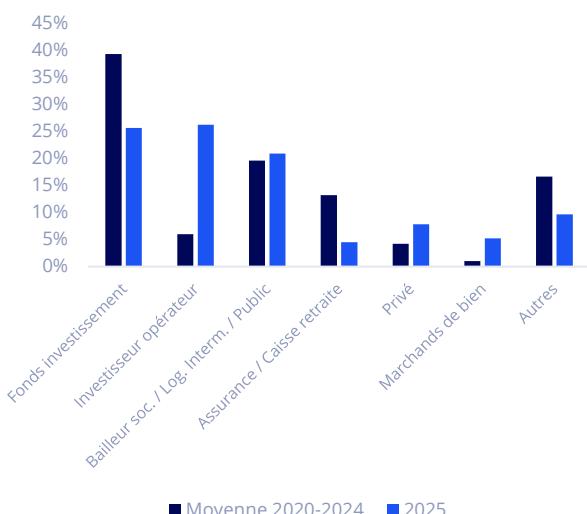
Investissement par localisation  
(en mds d'€)



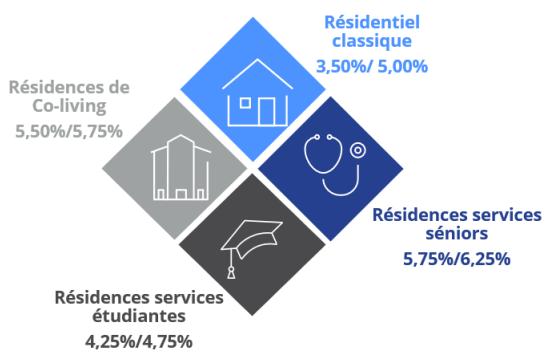
Nombre de transactions par tranches de montant



Répartition de l'investissement par typologie d'acquéreurs (en %)



Taux de rendement prime





## Pour plus d'informations

### **Sébastien Masson**

Directeur Général Adjoint  
Head of Capital Markets & Agence  
+33 6 15 85 71 76  
sebastien.masson@colliers.com

### **Karl de FRANCQUEVILLE**

Head of Capital Markets Living & Care  
karl.defrancqueville@colliers.com  
+33 6 33 77 85 54

### **Nicolas GOUGNE**

Consultant Living & Care  
nicolas.gougne@colliers.com  
+33 7 77 37 04 30

### **Laetitia BALDESCHI**

DIRECTRICE ETUDES & RECHERCHE  
laetitia.baldeschi@colliers.com  
+33 6 70 54 41 60

### **Louis-Marie Masfayon**

Chargé d'études Senior – marché de l'Investissement  
+33 6 30 43 87 13  
Louis-Marie.  
masfayon@colliers.com

colliers.com



Ce rapport donne des informations basées principalement sur les données de Colliers, qui peuvent être utiles pour anticiper les tendances dans le secteur de l'immobilier. Toutefois, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude des prévisions, chiffres ou conclusions contenus dans ce rapport, et aucune responsabilité pour négligence n'est acceptée en ce qui concerne ces prévisions, chiffres ou conclusions, qui ne doivent pas être utilisés à des fins d'investissement ou autres. Ce rapport ne constitue pas et ne doit pas être traité comme un conseil en matière d'investissement ou d'évaluation ou comme une offre d'achat ou de vente de biens immobiliers. © 2024 Colliers France.

Colliers est le nom commercial sous licence de Colliers Property Advisers UK LLP qui est une société à responsabilité limitée enregistrée en Angleterre et au Pays de Galles sous le numéro OC385143. Notre siège social en France est situé au 41, rue Louise Michel 92594 Levallois-Perret CEDEX.