



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le résidentiel dans le portefeuille des investisseurs

T2 2026





Résidentiel en bloc : 1,2 milliard d'euros investis d'euros au S1 2026

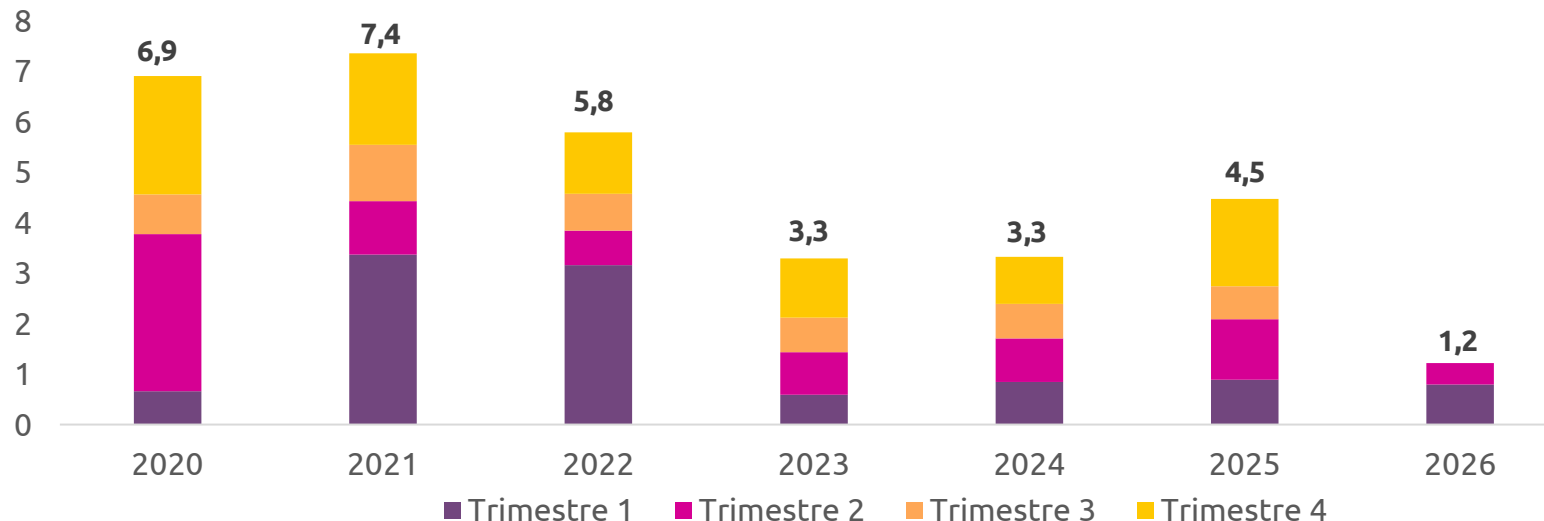


Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

« Au premier semestre 2026, le **volume d'investissement en résidentiel en bloc en France est estimé à 1,2 milliard d'euros, en baisse de 42 %** versus S1 2025. Il s'agit **du semestre le plus bas de ces cinq dernières années**. La baisse a été nettement plus marquée au deuxième trimestre, de 65 % versus T2 2025.

Le contexte **économique et géopolitique, associé aux incertitudes liées aux prochaines élections présidentielles, installent un certain climat d'attentisme, nuancé par une année 2025 en hausse**. Le résidentiel reste néanmoins **dans le Top 3 des actifs immobiliers plébiscités par les investisseurs institutionnels**, grâce à ses fondamentaux solides. »

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





Résidentiel en bloc – les grandes transactions absentes au T2



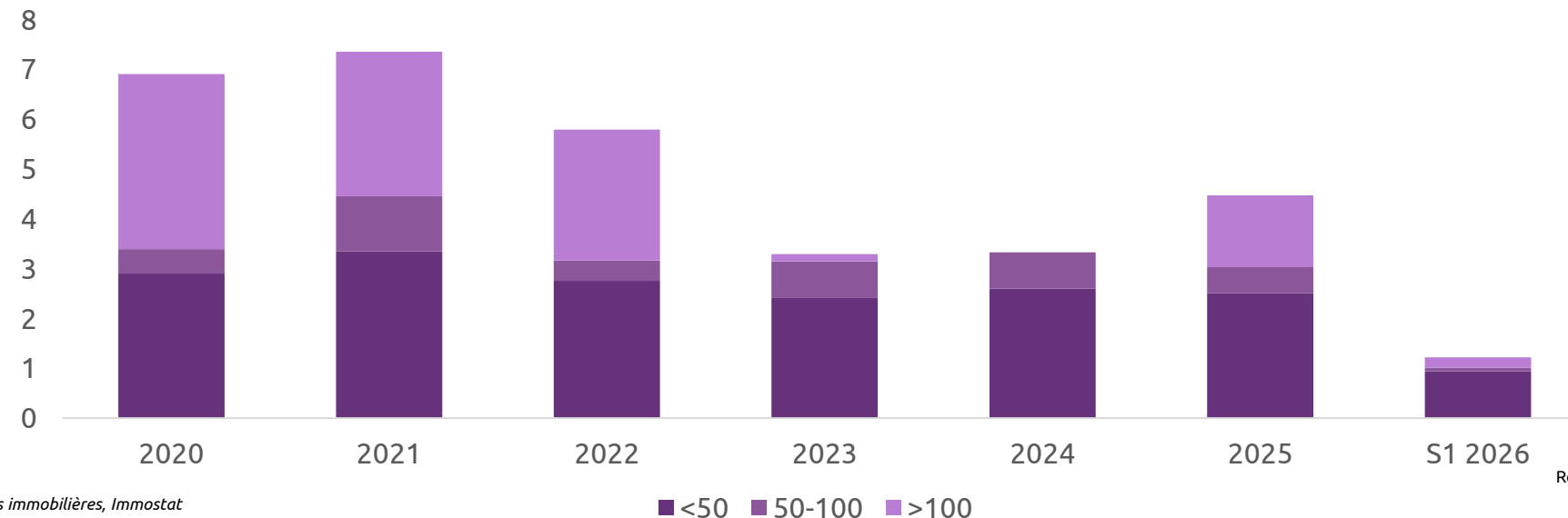
Isabelle Vaz

Directrice Capital Markets
Résidentiel
BPCE Solutions immobilières

« Au premier semestre 2026, la **baisse des volumes investis s'explique en partie par la quasi-absence de transactions d'envergure**. On dénombre une seule opération à plus de 100 millions d'euros – le 29 Sèvres à Paris – et une seule autre à plus de 50 millions d'euros, qui concerne une résidence étudiante dans Paris 13. Toutes deux ont été finalisées au T1.

Le deuxième trimestre s'est montré particulièrement atone sur le segment des grandes transactions, **le montant maximum étant de 40 millions d'euros, et seules trois signatures étaient au-dessus de 30 millions d'euros.** »

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





Le résidentiel classique : près des $\frac{3}{4}$ des investissements au S1 2026

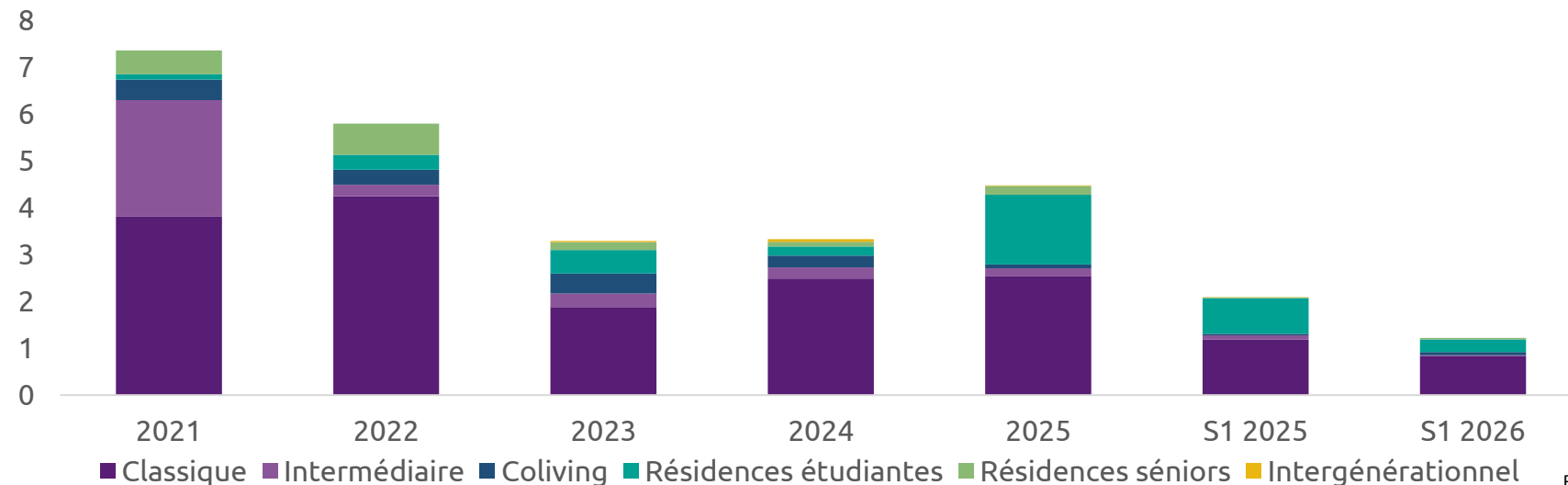


Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

« Au sein du résidentiel en bloc, **le résidentiel classique reste l'actif privilégié par les investisseurs, avec 69 % des investissements** du S1 2026 qui se concentrent sur cette typologie. Les résidences étudiantes se hissent en deuxième position et concentrent 22 % du volume global.

En termes d'évolution par rapport au S1 2025, **l'ensemble des sous-classes d'actifs résidentiels s'inscrit en recul**, à l'exception du coliving dont l'activité reste néanmoins très marginale. Dans le détail, le résidentiel classique enregistre une baisse de 30 %, tandis que **le segment des résidences étudiantes accuse un repli plus sévère de 64 %, expliqué par une transaction d'envergure de plus de 500M€ au T2 2025.** »

Évolution des volumes investis en résidentiel en France, par sous-typologie
(en milliards d'euros)





Résidentiel en bloc – Transactions majeures au T2 2026

Résidence étudiante



Bagnolet (93)

Acquéreur : Nuveen France

Cédant : Eiffage Immobilier

Montant : 30 – 50 M€

Coliving



Ferney-Voltaire (01)

Acquéreur : Groupama / CDC

Cédant : Sogeprom
Réalisations

Montant : 30 – 50 M€

Le marché de l'ancien

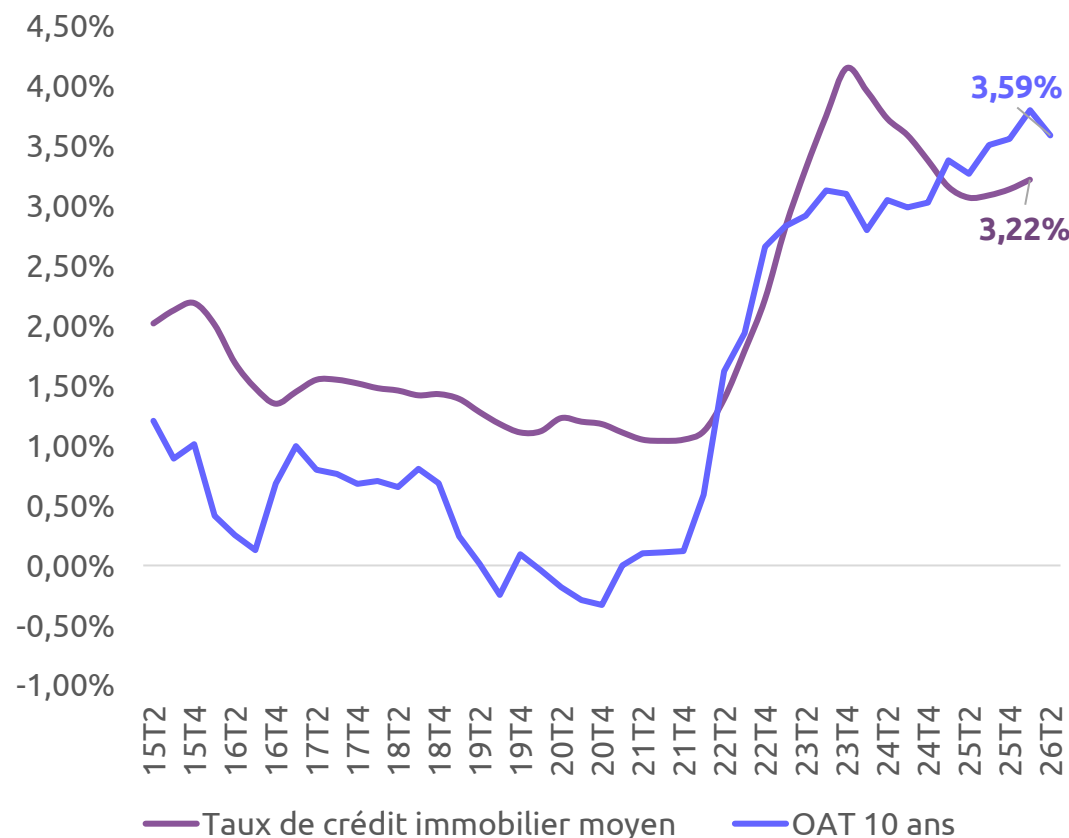
T2 2026



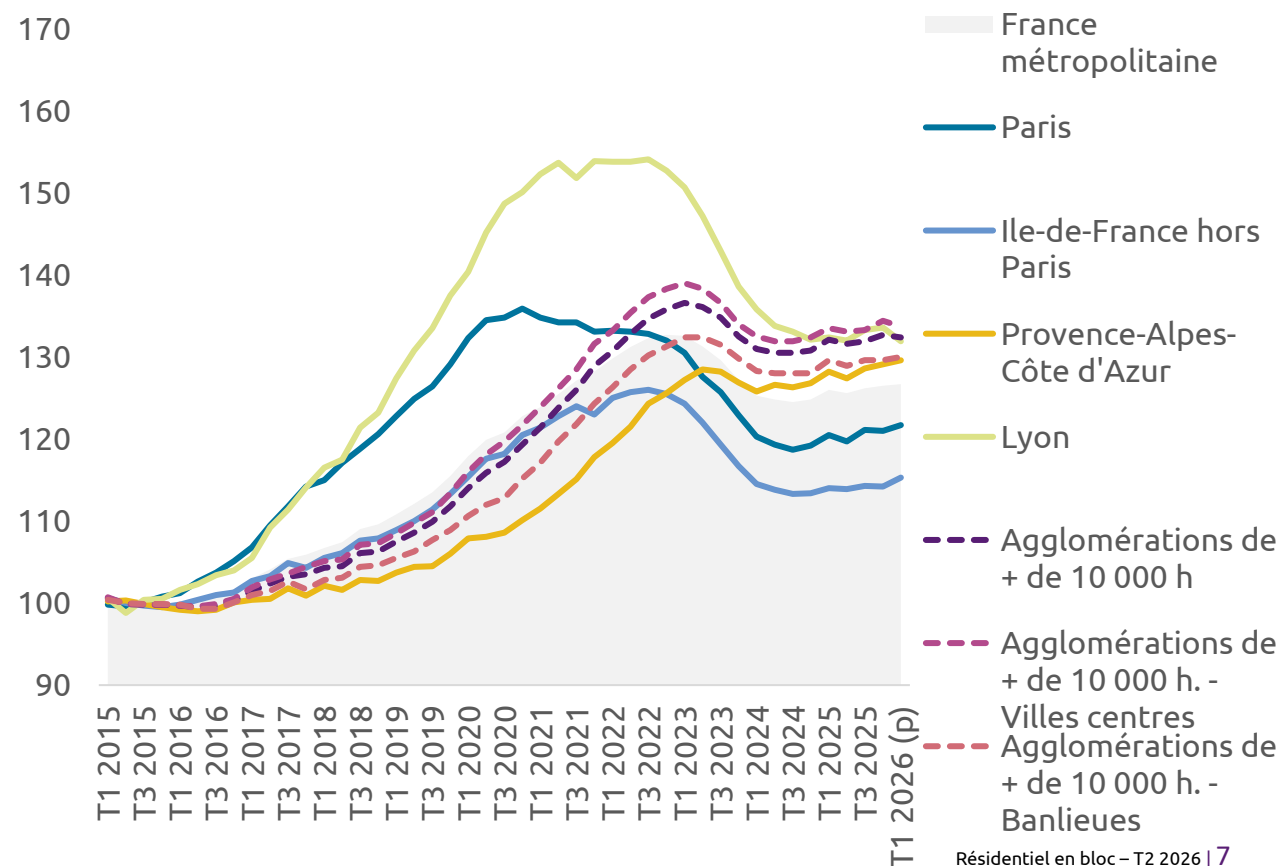
Taux de crédit et prix dans l'ancien

Une légère hausse des prix de 0,2% sur un trimestre et de 0,6% sur un an, limitée en raison de la remontée des taux de crédit

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



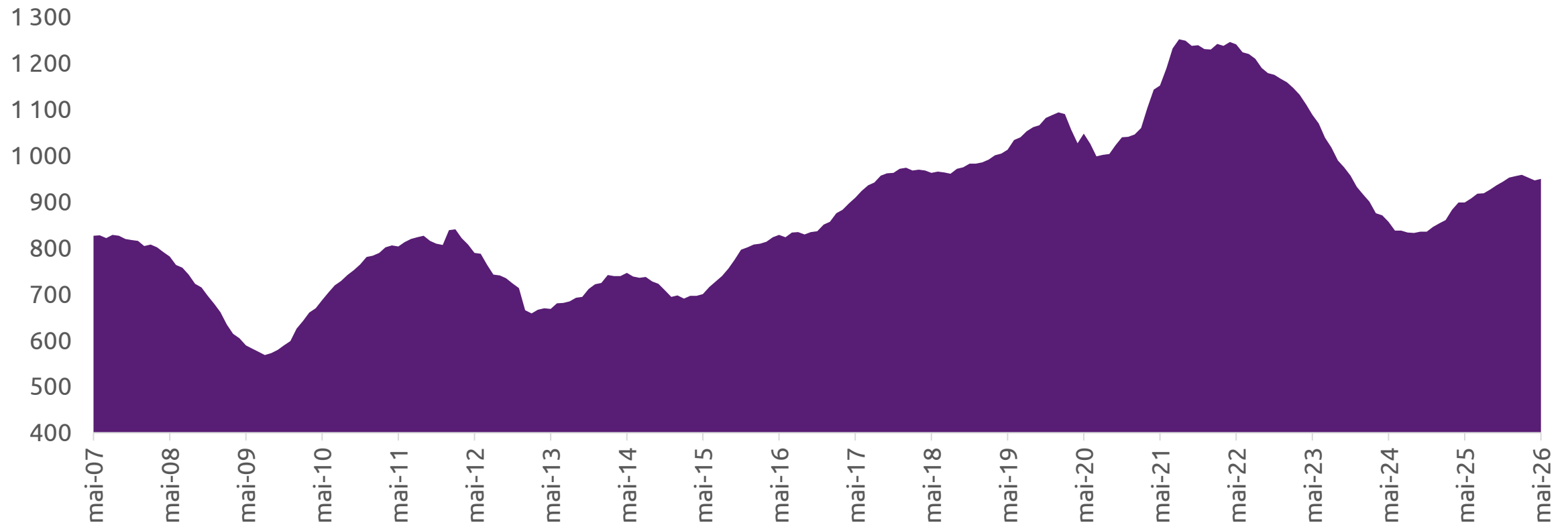
Evolution des prix dans l'ancien selon le secteur
(indice base 100 en 2015, appartement uniquement)



Ventes de logements anciens

Une hausse de 6% des volumes de vente sur un an, mais en stagnation depuis janvier

Evolution des volumes de transactions de logements anciens en France
(en milliers, 12 mois glissants à fin mai)



Le marché du neuf

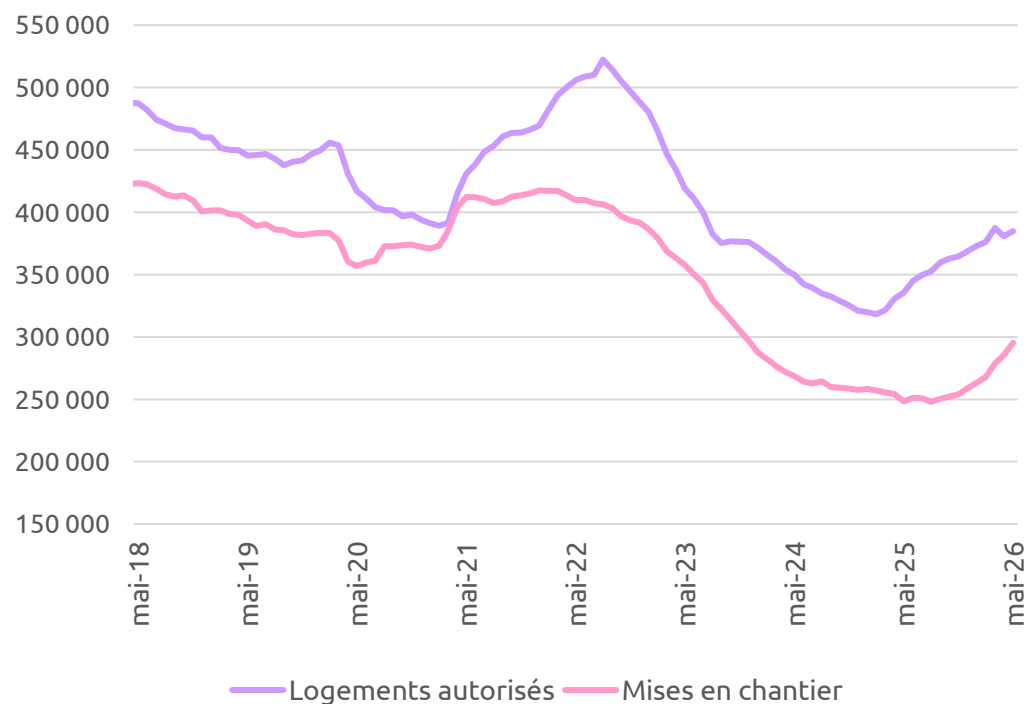
T2 2026



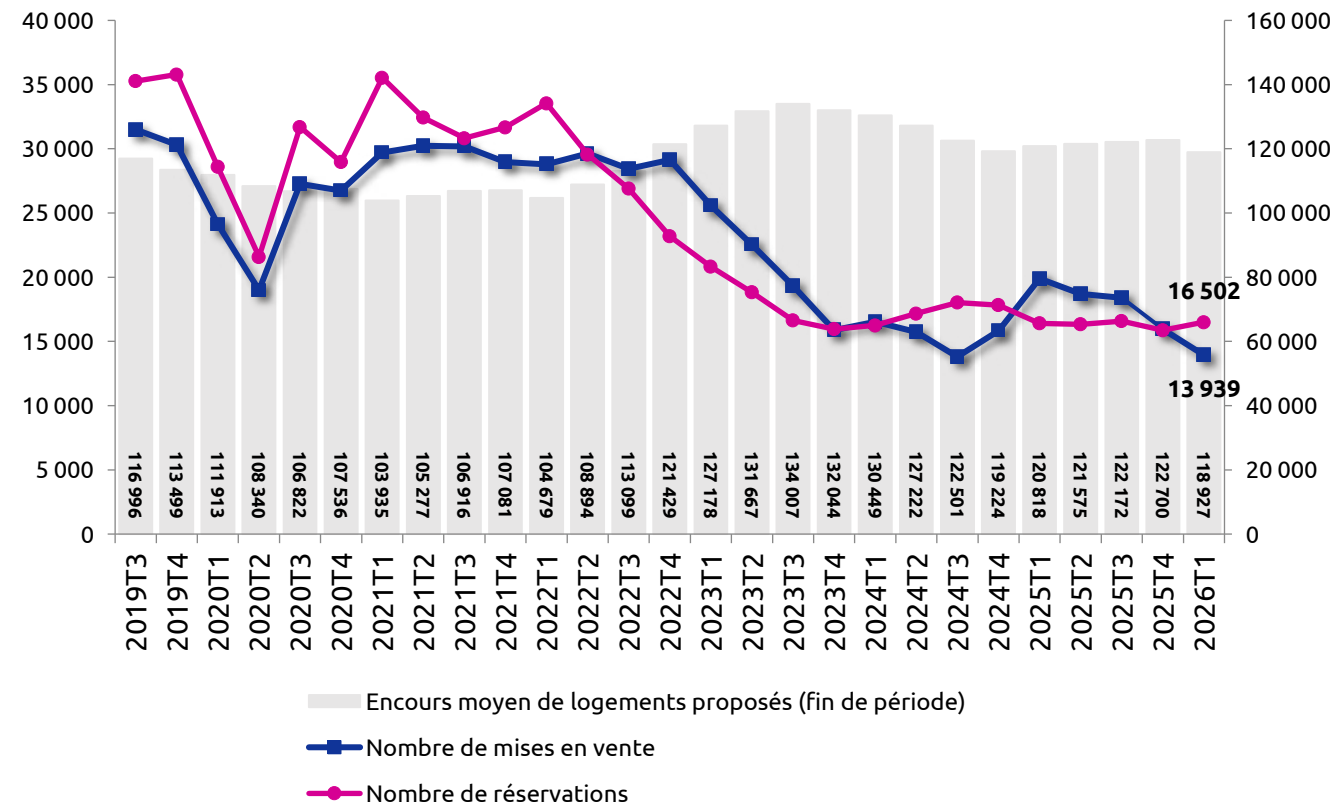
Le marché des logements neufs

Permis de construire en hausse, mais réservations toujours au plus bas

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



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

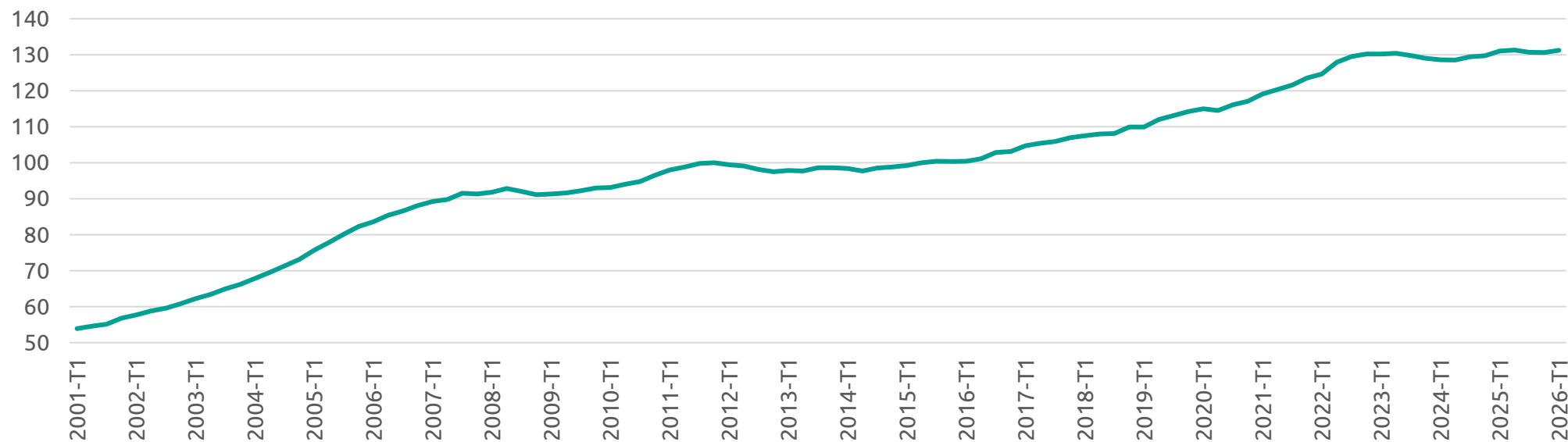


Prix des logements neufs

Des prix en hausse de 0,5% sur un trimestre et stables, à 0,2% sur un an

Indice des prix des logements neufs en France métropolitaine

Base 100 en moyenne annuelle, 2015



INDICE T1 2026

131,2

base 100 = 2015

SUR 4 TRIMESTRES

+0,2 %

de hausse continue

DEPUIS 2015

+31 %

base 100 en 2015

DEPUIS 2001

× 2,4

54,6 → 131,2



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Perspectives sur le marché du résidentiel institutionnel

T2 2026

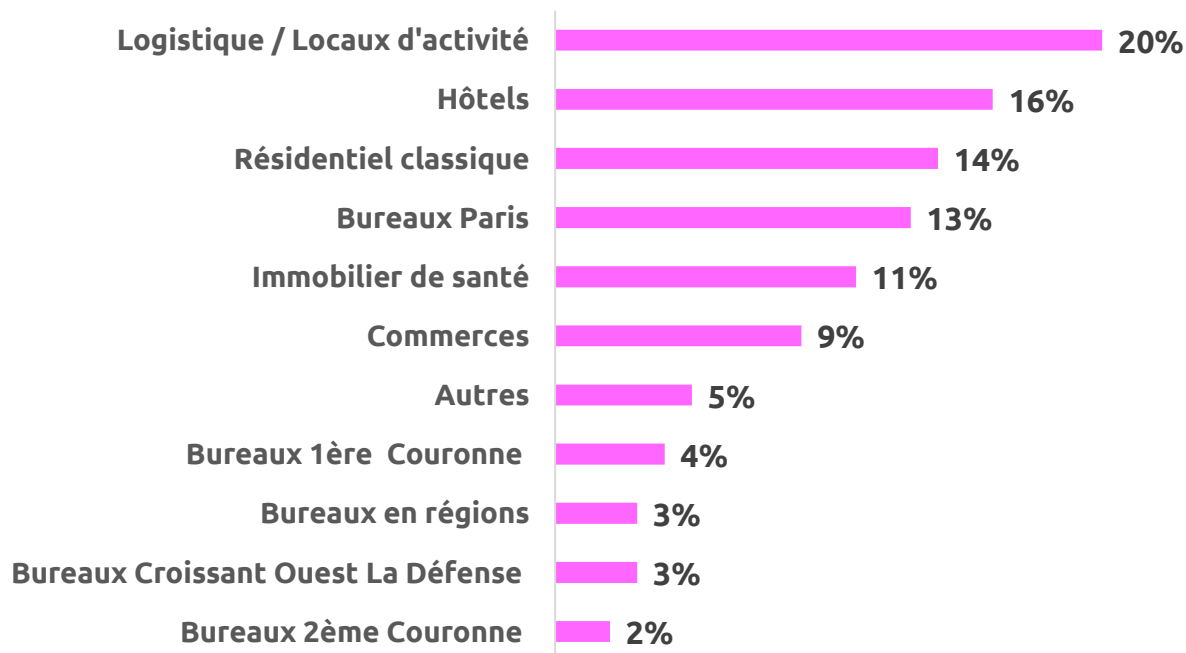


Intention d'investissement par secteur

Le résidentiel classique : dans le Top 3 des typologies d'actifs immobiliers plébiscitées

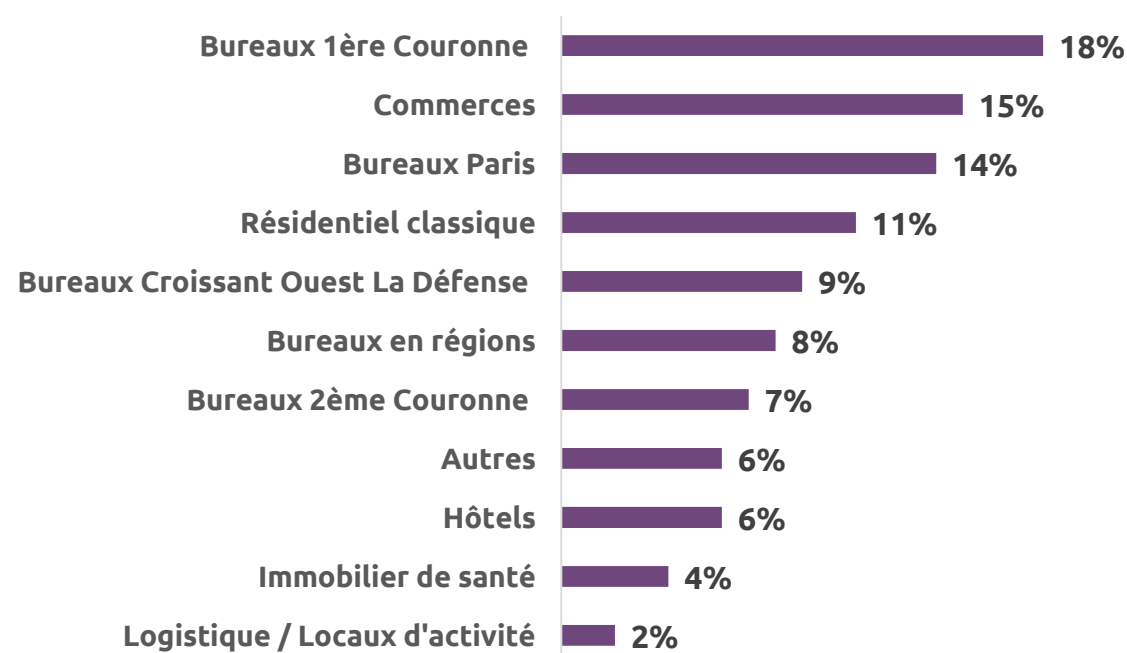
Types d'actifs privilégiés à l'achat en France en 2026 (en %)

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Types d'actifs privilégiés à la vente en France en 2026 (en %)

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros

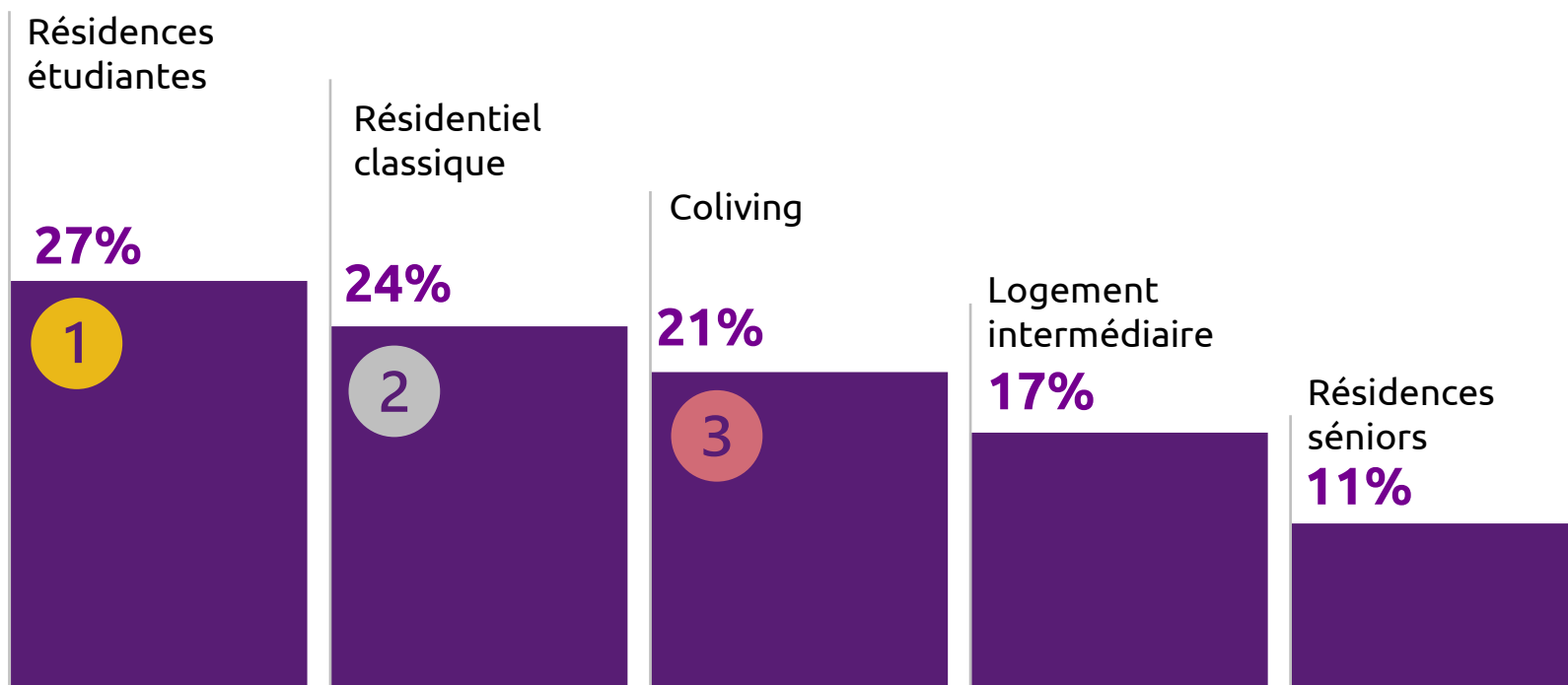


Immobilier résidentiel : le poulx des investisseurs

Les résidences étudiantes et le résidentiel classique recueillent plus de la moitié des intentions d'investissement

Types d'actifs en résidentiel les plus plébiscités en 2026 (en %)

 Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



La typologie la plus plébiscitée est celle des résidences étudiantes, qui recueille 27 % des intentions d'investissement, alignées avec l'embellie de l'investissement pour cette typologie l'an dernier.

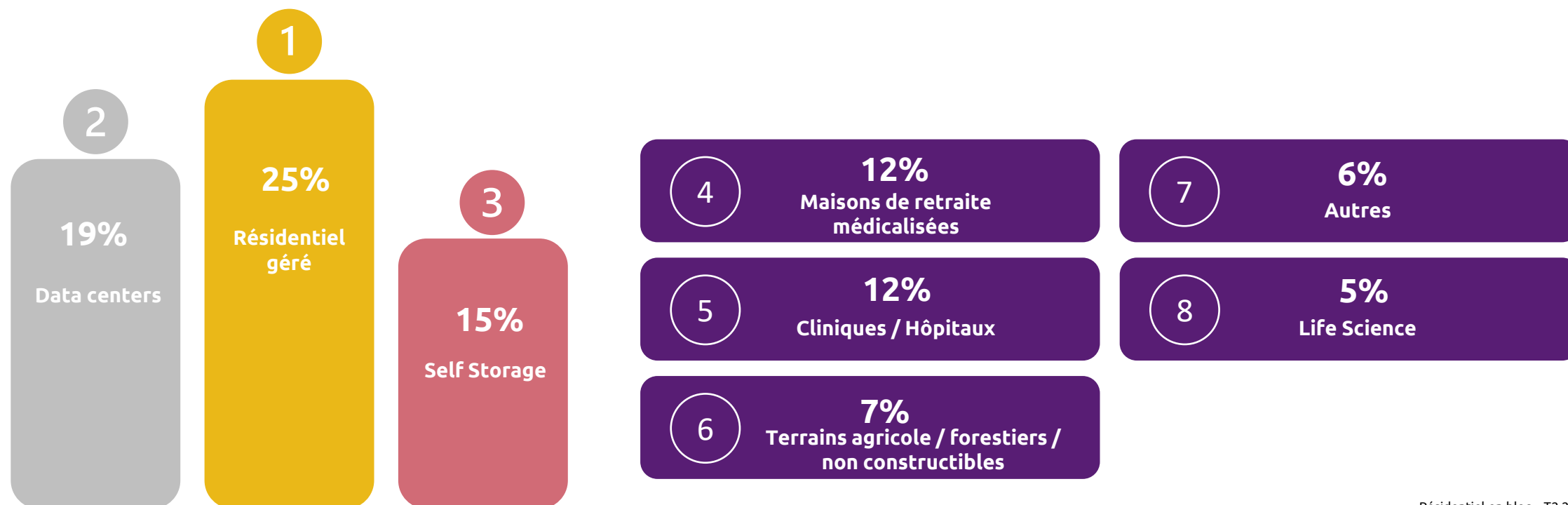
Le résidentiel classique arrive en deuxième position (24 %), confirmé comme une valeur refuge face aux besoins persistants en termes de logements.

Perspectives des investisseurs institutionnels

Le résidentiel géré reste la classe d'actifs alternative avec les meilleures perspectives

Typologie de classes d'actifs alternatives présentant les meilleures perspectives à horizon 5 ans (en %)

 Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



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