BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le résidentiel dans le portefeuille des investisseurs

T3 2026

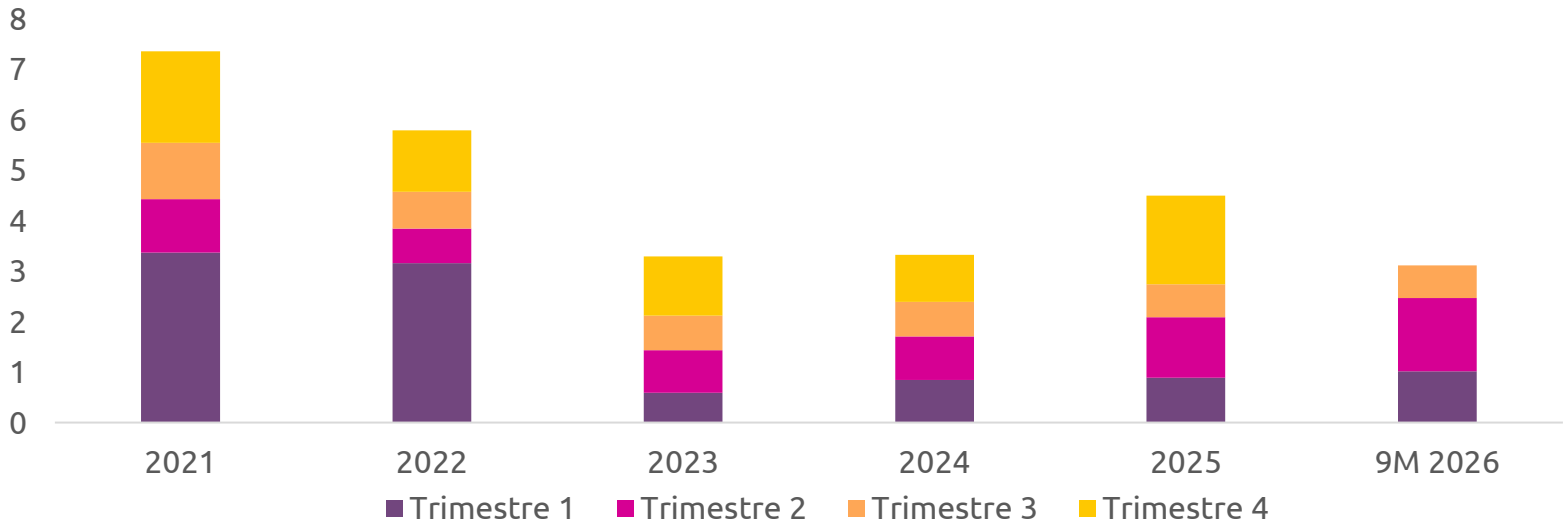
3,1 milliards d’euros investis sur 9 mois en résidentiel en bloc

Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

« Sur les neuf premiers mois de l’année 2026, le **volume d’investissement en résidentiel en bloc en France est estimé à 3,1 milliards d’euros, en hausse de 14 %** versus la même période un an auparavant. Une **performance boostée par la cession du portefeuille SLI**, à la fin du 2ème trimestre, **pesant à lui seul un tiers** des volumes investis.

Les volumes sont toutefois inférieurs de 10% par rapport à la moyenne des neuf premiers mois de ces cinq dernières années. **Quant au nombre de transactions** par rapport à la même période l’année précédente, **il est en recul de 26%**, illustrant un certain ralentissement du marché de l’investissement en résidentiel en bloc. »

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



Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Une transaction d’envergure en résidentiel intermédiaire

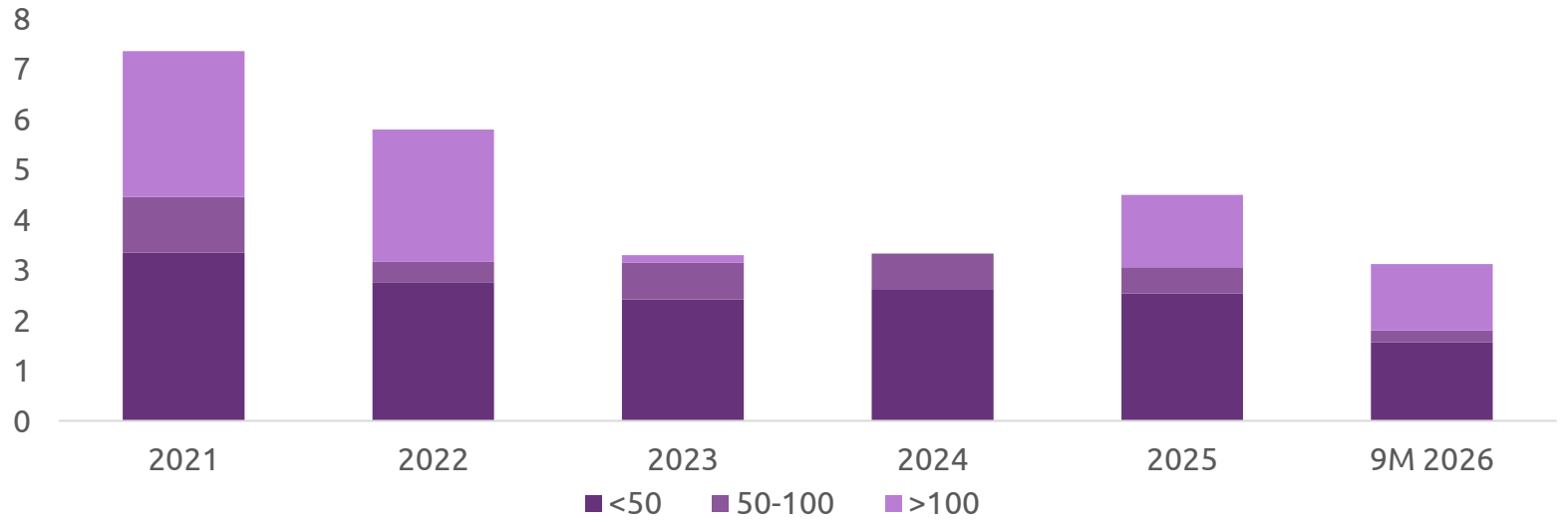
Isabelle Vaz
Directrice Capital Markets Résidentiel
BPCE Solutions immobilières

« Au cours de l’année 2026, notre équipe a accompagné le Groupe CDC Habitat dans l'**acquisition d'un portefeuille résidentiel majeur**, cédé par SLI (Société pour le Logement Intermédiaire).

Le portefeuille, de près d’un milliard d’euros, regroupe plus de 8 000 logements répartis dans huit régions, pour une surface totale d’environ 500 000 m². Il est composé exclusivement d’immeubles récents - livrés après 2016 - ou en VEFA, avec des DPE entre A et C.

Au-delà de cette opération majeure, le marché reste porté par des transactions de taille plus modeste. »

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



Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Le Résidentiel classique représente la moitié des investissements

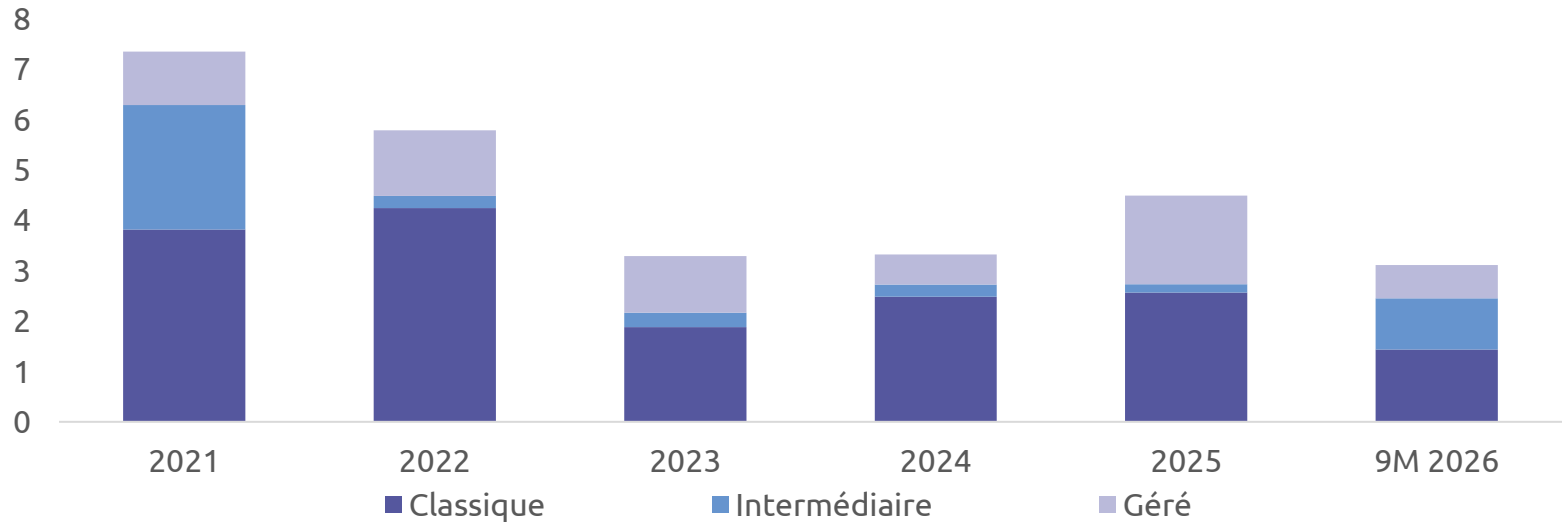
Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

« Sur les 9 premiers mois 2026, le résidentiel classique représente près de la moitié des investissements, soit **la part la plus faible du volume observée au cours des cinq dernières années**.

Quant aux résidences étudiantes, les volumes investis pèsent pour 500 M€ sur les neuf premiers mois de l'année, soit **en baisse de moitié par rapport à la même période un an auparavant**. Quant au coliving et aux résidences séniors, cela concerne respectivement 120 M€ et 37 M€, soit 4% et 1% du volume total investi en résidentiel en bloc.

Après un engouement ces dernières années, **les investisseurs se montrent de plus en plus prudents sur le résidentiel géré, en privilégiant l'acquisition d'actifs Prime**. »

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



Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Résidentiel en bloc : Transactions majeures T3 2026

Résidence étudiante

Issy-les-Moulineaux (92)

Acquéreur : Invesco Real Estate GMBH

Cédant : Eternam, Assembly

Montant : 45 – 55 M€
Projet de transformation de bureaux en résidentiel étudiant

Résidence étudiante

Toulouse (31)

Acquéreur : Goldman Sachs, Urban Campus

Cédant : Procivis Immobilier

Montant : 45 – 55 M€

Classique

Paris 15

Acquéreur : Foncière du Logement Abordable

Cédant : Mutuelle Epargne Retraite Prévoyance Carac

Montant : 35 – 45 M€

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat, CFnews

BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Tension Locative

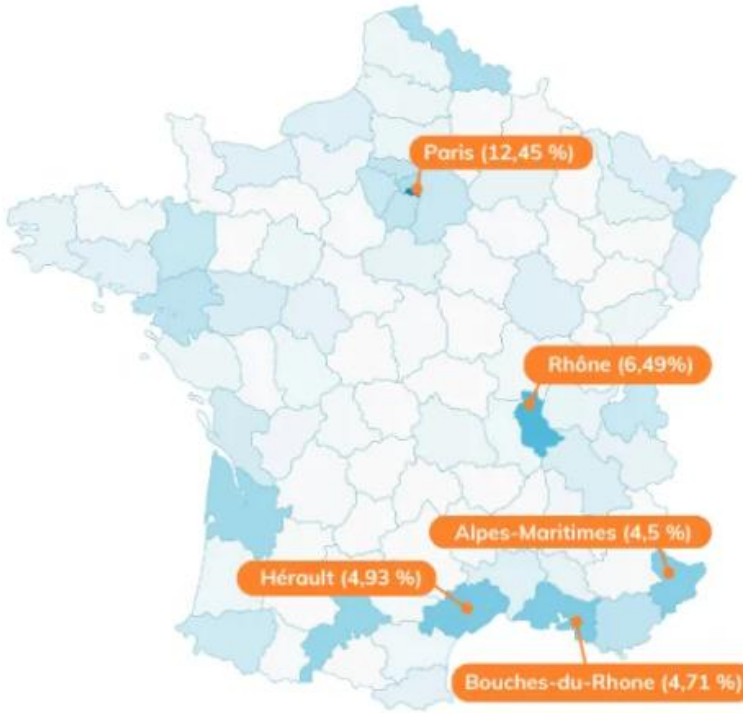
Le résidentiel dans le portefeuille des investisseurs

T3 2026

Quelle attractivité locative des logements par département ?

Cinq départements concentrent un tiers des recherches de logements en France

Top 5 des départements avec le plus de recherche de logements



Départements ayant gagné ou perdu en attractivité locative

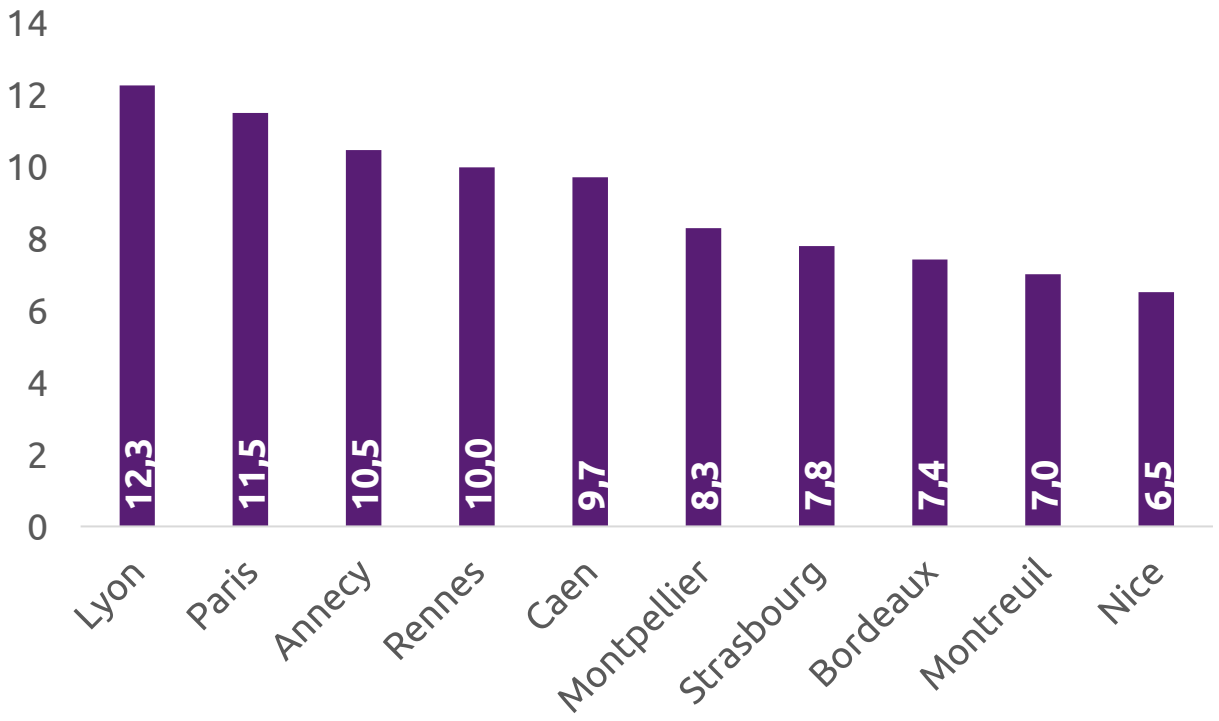
Top 5 des départements ayant gagné des parts de recherche		Top 5 des départements ayant perdu des parts de recherche	
Paris	+1,75	Gironde	-0,51
Hérault	+0,6	Rhône	-0,47
Var	+0,4	Maine-et-Loire	-0,3
Bouches-du-Rhône	+0,34	Ille-et-Vilaine	-0,26
Haute-Garonne	+0,3	Essonne	-0,23

Sources : Département Etudes et Recherche de BPCE Solutions immobilières, Locservice 2025

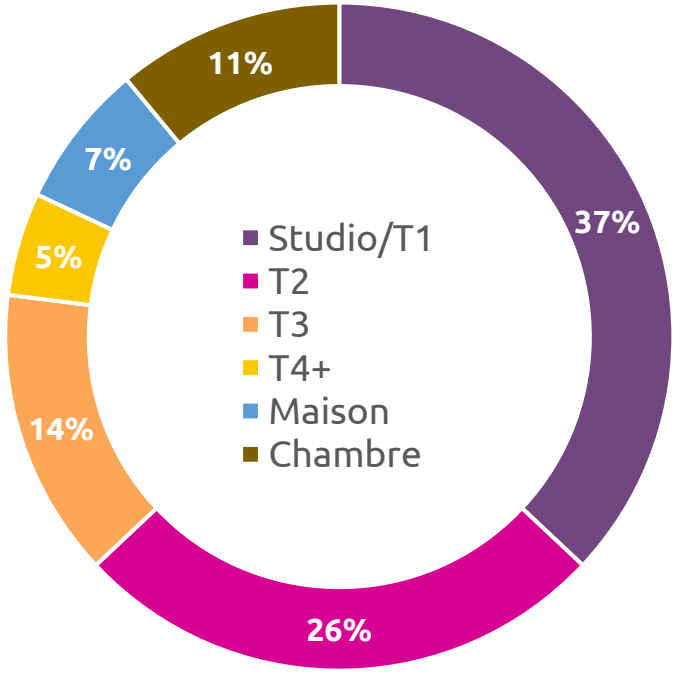
État de la tension locative à travers la France

Plus de 10 candidats locataires pour un logement à Paris et Lyon notamment
Les studios représentent plus d'un tiers des logements loués

Top 10 des grandes villes françaises selon leur score de tension du marché locatif (ratio entre le nombre de candidats locataires ciblant une zone, et le nombre d'offres de location dans cette zone)



Répartition des biens loués par typologie



Sources : Département Etudes et Recherche de BPCE Solutions immobilières, Locservice 2025

BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché de l'ancien

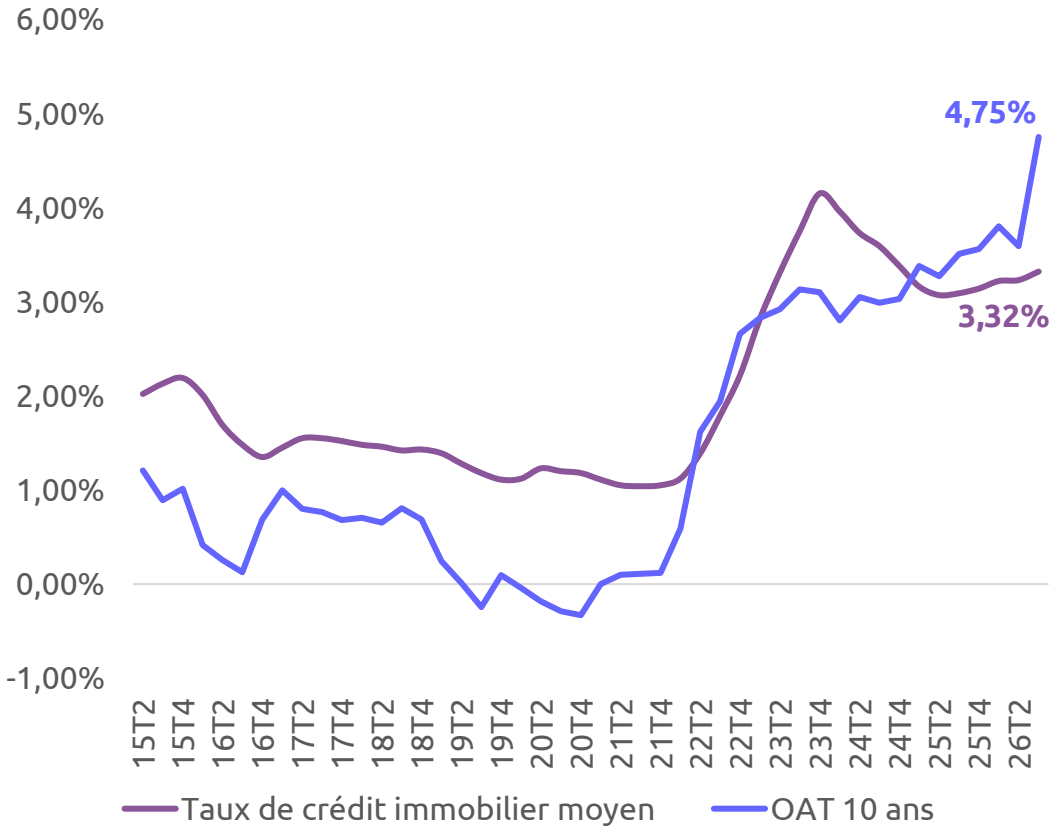
Le résidentiel dans le portefeuille des investisseurs

T3 2026

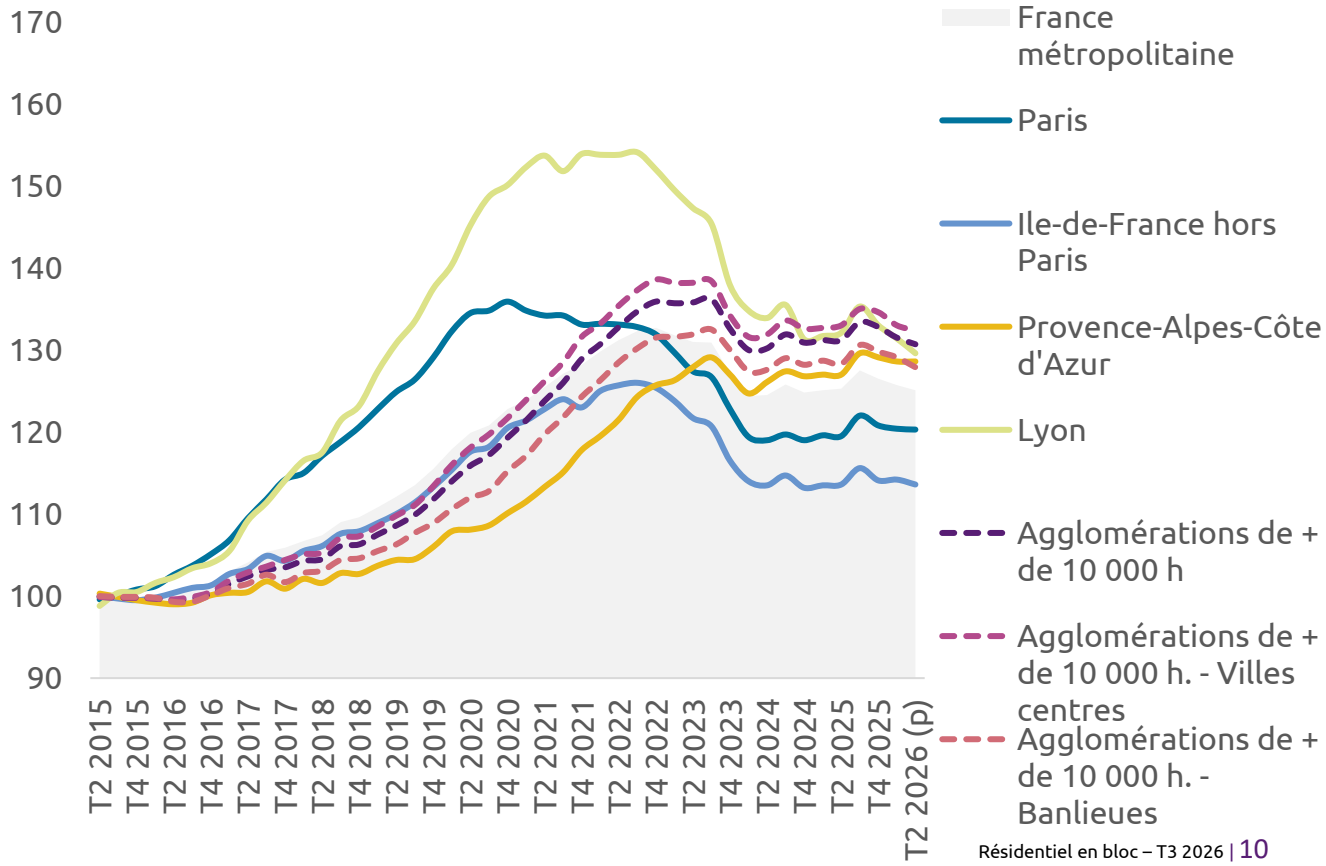
Taux de crédit et prix dans l'ancien

Une légère baisse des prix de 0,5 % sur un trimestre et de 0,2 % sur un an
Dans un contexte de 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)

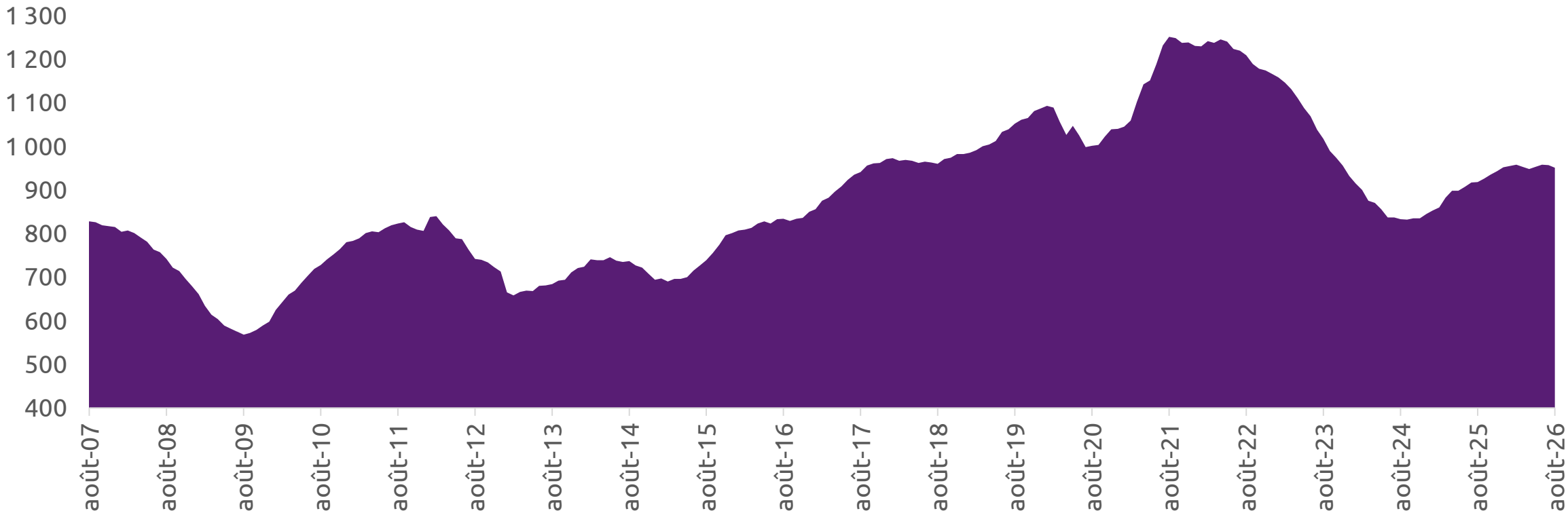


Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, CSA-Logement, INSEE, Banque de France

Ventes de logements anciens

Une hausse de 4% 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 août)



Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, IDEGG

BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché du neuf

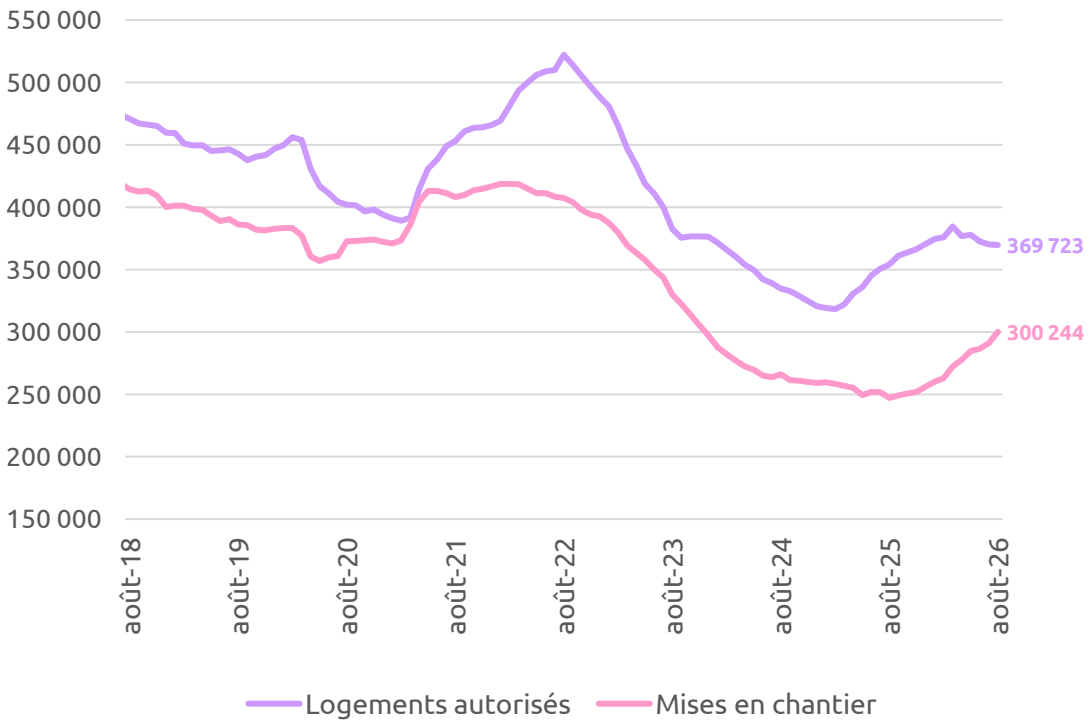
Le résidentiel dans le portefeuille des investisseurs

T3 2026

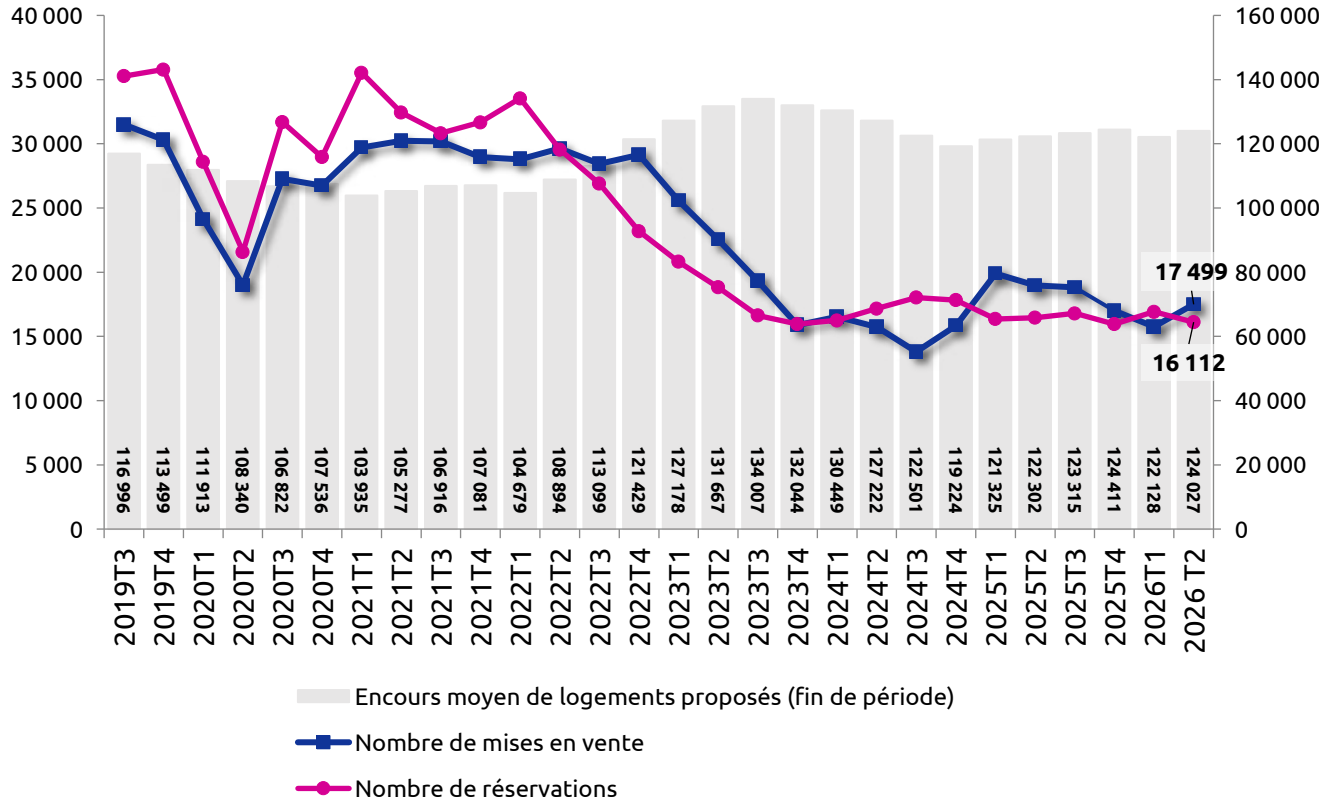
Le marché des logements neufs

Permis et mises en chantier progressent sur un an, mais réservations au plus bas

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



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

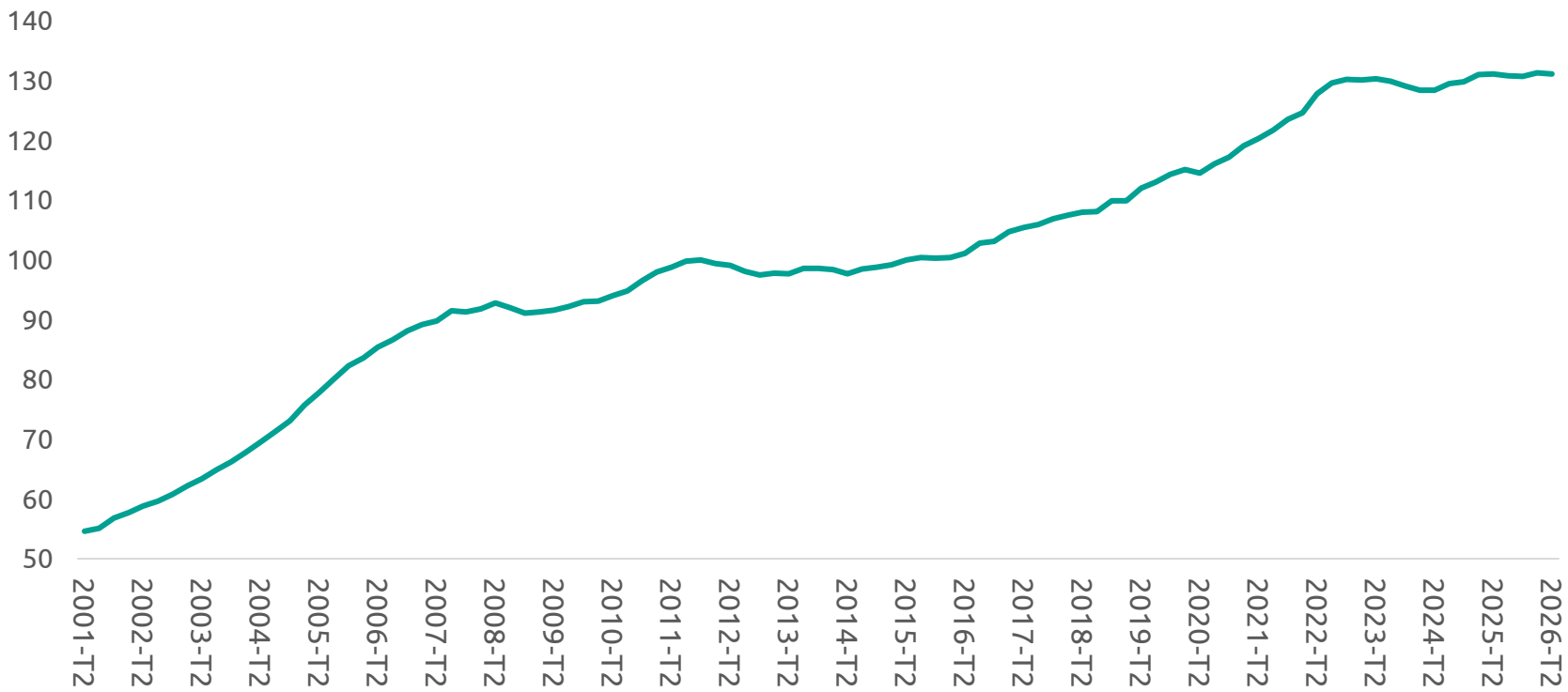


Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, SDES, Sit@del2

Prix des logements neufs

Léger recul des prix sur un trimestre, quasi-stabilité sur un an

Indice des prix des logements neufs en France métropolitaine
Base 100 en moyenne annuelle, 2015



INDICE T2 2026
131,1
base 100 = 2015

SUR 4 TRIMESTRES
+0 %
de hausse continue

DEPUIS 2015
+31 %
base 100 en 2015

DEPUIS 2001
× 2,4
54,6 → 131,1

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Insee

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