

Le marché résidentiel en France

Bilan 2024

Le marché résidentiel

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique & législatif	p.03
02. Marché de l'investissement	p.07
03. Marché locatif	p.15
04. Perspectives	p.21
05. Contacts	p.23



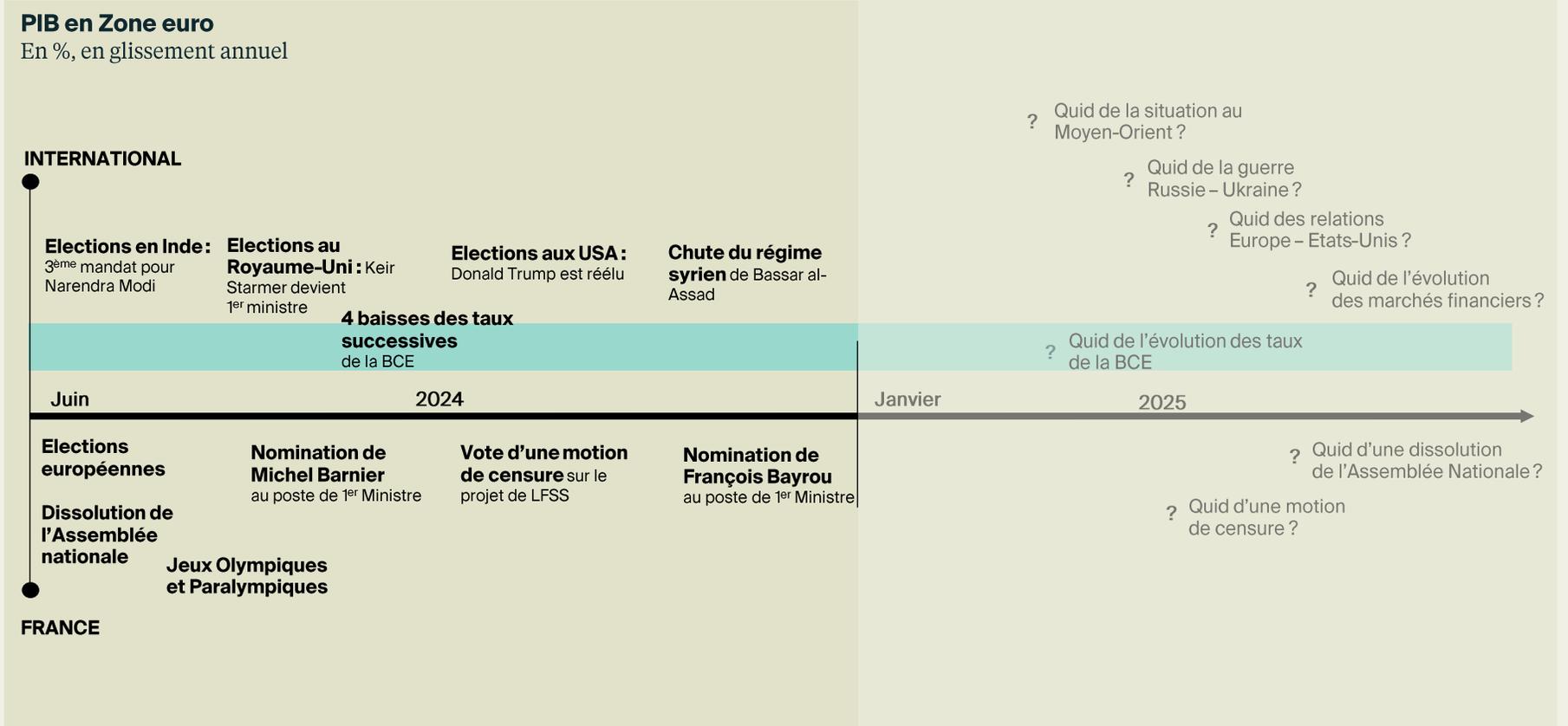
01. Contexte économique & législatif



Une année 2024 inédite ... Une année 2025 difficilement lisible

L'année 2024 a été marquée par un recul progressif de l'inflation en zone euro, permettant à la Banque Centrale Européenne d'amorcer une première baisse de ses taux directeurs. Malgré ce signal positif, la croissance économique est restée fragile, freinée par un climat d'incertitudes. Sur le plan politique, 2024 a été rythmée par une série d'élections majeures à travers le monde : élections générales en Inde et au Royaume-Uni, renouvellement du Parlement européen, présidentielle américaine aux enjeux stratégiques, sans oublier la dissolution surprise de l'Assemblée nationale en France. Ces scrutins ont contribué à nourrir une volatilité politique qui pèse toujours sur la visibilité à moyen terme.

À l'international, les tensions géopolitiques n'ont pas faibli. Entre la guerre en Ukraine, les tensions au Moyen-Orient et la rivalité sino-américaine, l'environnement mondial reste marqué par une instabilité persistante, compliquant la lecture des perspectives économiques et stratégiques pour 2025

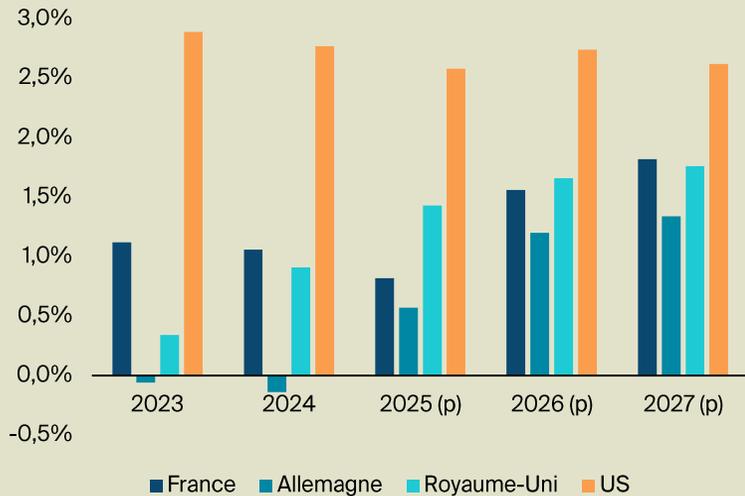


Des indicateurs économiques mieux orientés

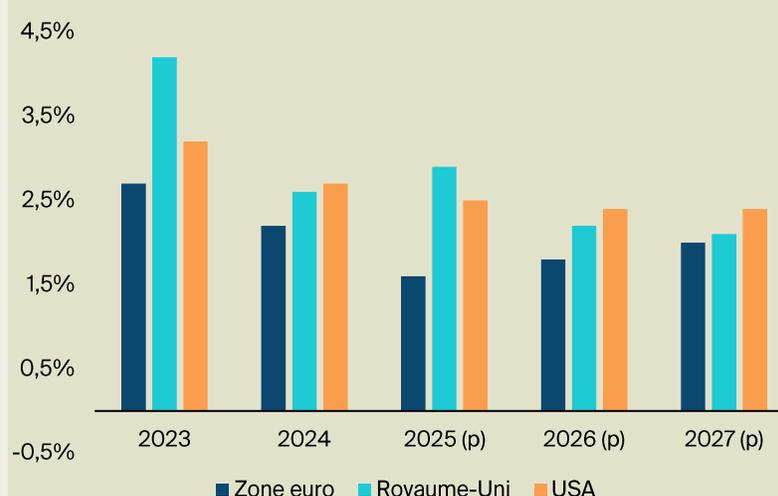
Dans un contexte international marqué d'incertitudes persistantes, les projections macroéconomiques pour la France en 2025 restent prudentes mais encourageantes. La maîtrise du déficit public, priorité du nouveau gouvernement dirigé par F. Bayrou, reste un enjeu majeur pour consolider les perspectives tricolores, bien qu'elle n'impacte que peu celles de la croissance. Dans ce contexte, le PIB est attendu à +0,9% en 2025, après deux années consécutives à +1,1%. L'activité s'accéléralera plus significativement à partir de 2026 (+1,3%) portée par la détente des conditions financières. La consommation, moteur essentiel de la croissance, évoluera à un rythme modéré en 2025, +0,9% anticipé par la Banque de France (après +0,8% en 2024). Celle-ci gagnera ensuite en vigueur, autour de +1,1% en 2026 et 2027, soutenue par l'augmentation des salaires et du pouvoir d'achat.

Après avoir atteint un pic en 2023 (+5,7%), l'inflation a reculé à +2,4% en 2024 et devrait s'établir durablement sous le seuil des 2%, avec +1,6% dès 2025. Ce reflux marqué est le reflet de la baisse des prix de l'énergie, de ceux de l'alimentation ainsi que des biens manufacturés. Dans ce contexte d'inflation maîtrisée, les différentes banques centrales ont commencé un assouplissement de leur politique monétaire au cours de l'année 2024. Cette dynamique devrait se poursuivre, avec le taux directeur de la BCE se rapprochant graduellement d'un taux cible autour de 2%.

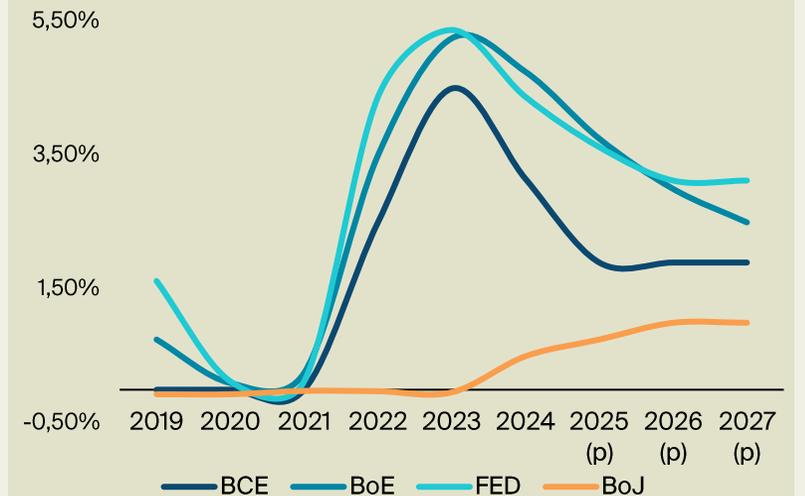
PIB
En %, moyenne annuelle



Inflation
En %, moyenne annuelle



Taux directeurs des banques centrales
En %, évolution annuelle



Dans l'attente d'une politique ambitieuse pour le logement

Après une année 2024 rythmée par la valse des ministres en charge du Logement – avec Patrice Vergriete, puis Guillaume Kasbarian et, depuis octobre, Valérie Létard – les professionnels du secteur réclament une politique claire et ambitieuse pour faire face aux nombreux défis (raréfaction et flambée des prix du foncier, durcissement réglementaire, déclassement d'une partie du parc locatif et standards environnementaux réhaussés, hausse continue des demandes de logements sociaux, etc...) et à la crise du logement.

L'adoption du budget 2025 en février a permis à la Ministre de préciser les priorités du gouvernement et de poser des premiers jalons. Parmi les axes majeurs, on peut citer comme objectifs :

- Garantir une offre suffisante de logements abordables et de qualité;
- Relancer l'investissement locatif privé pour dynamiser la production;
- Accélérer la production de logements, notamment dans les territoires en tension;
- Réduire l'empreinte carbone de la filière et intensifier la rénovation énergétique;
- Simplifier et fluidifier les procédures pour réduire les délais;
- Créer une foncière publique pour rationaliser le patrimoine immobilier de l'Etat : cession de certains actifs et mise en location des autres pour percevoir des loyers, adaptation au changement climatique, etc...

Premières mesures annoncées pour soutenir la relance en 2025

Plafonnement de la Réduction de Loyers de Solidarité (RLS)

à 1,1 milliard d'euros (- 200 Millions d'euros) pour réduire la charge portée par les bailleurs sociaux;

Extension du PTZ

à tous les logements neufs et sur l'ensemble du territoire (tout en restant applicable pour des biens anciens en zone détendue sous condition de travaux de rénovation thermique). Près de 46 000 PTZ ont été accordés en 2024, dont 25 000 pour l'achat d'un logement neuf, 17 000 pour un bien ancien et 3 900 pour une acquisition en HLM. L'arrêt du dispositif reste maintenu à la fin de l'année 2027.

Déploiement de dispositifs

pour soutenir la production de logements sociaux ou abordables (50 M€ pour la rénovation urbaine, 100 M€ d'aides pour les maires bâtissant des logements sociaux, etc.) et nouvel objectif de **100 000 logements sociaux à construire d'ici 2025** (contre 85 300 agréments délivrés en 2024 selon l'Union Sociale pour l'Habitat)

Promotion de la mobilité des locataires du parc social et de l'accession à la propriété :

2,6 millions de ménages en attente d'un logement social fin 2023 (+184 000 en un an) tandis que seulement 7,3% des logements ont été libérés.

Renforcement des mesures de protection de tous les locataires,

notamment pour disposer d'un bien efficient : tout logement mis en location depuis le 1er janvier doit justifier d'un DPE classé a minima F.

02. Marché de l'investissement



192 mds € investis dans le monde, 41 mds € en Europe, ...

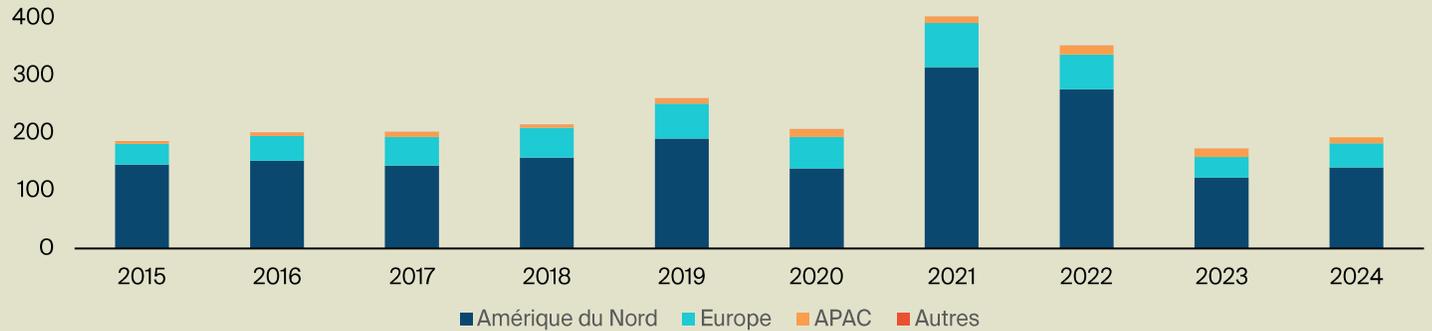
Le résidentiel reste la typologie d'actifs qui capte le plus d'investissements à l'échelle mondiale, tandis que la diversification s'impose comme une tendance majeure sur les marchés immobiliers. Le « living sector » représente ainsi près de 30 % des montants engagés depuis 2020, toutes typologies confondues. En 2024, 192 milliards d'euros ont été investis en immobilier résidentiel dans le monde, soit une progression de 12 % par rapport à 2023. L'Amérique du Nord demeure le marché le plus profond, avec 140 milliards d'euros engagés, dont 95% aux États-Unis, avec une croissance de près de 15% sur l'année.

Le marché européen de l'immobilier résidentiel en bloc a, pour sa part, acté une reprise marquée, porté notamment par la baisse progressive des taux directeurs de la BCE. Les volumes investis y ont ainsi dépassé la barre des 40 milliards d'euros sur l'année, soit une hausse de 20 % par rapport à une année 2023 nettement en retrait. Ce rebond reste toutefois en dessous de la moyenne annuelle observée entre 2015 et 2020 (49 milliards d'euros) et encore loin du pic historique de 2021 (76 milliards d'euros), une performance difficile à répliquer en raison du repli persistant des volumes sur des marchés clés comme l'Allemagne et les pays nordiques.

Ces géographies ont cependant enregistré un regain des investissements en immobilier résidentiel en 2024, avec respectivement 9,8 milliards d'euros (+9% sur un an) et 5 milliards d'euros (+46% sur un an). Aux Pays-Bas, autre marché historique, les volumes engagés (4,5 milliards d'euros) peinent encore à retrouver la moyenne de 7,5 milliards observée entre 2018 et 2022, la politique restrictive concernant l'immobilier locatif pouvant être un facteur explicatif. Le Royaume-Uni s'est, quant à lui, distingué par sa relative stabilité sur la dernière décennie, malgré des environnements financiers, géopolitiques et sanitaires parfois contraignants. Il conserve la première place en Europe pour la deuxième année consécutive, avec un peu plus de 10 milliards d'euros investis en 2024 (+11 % sur un an).

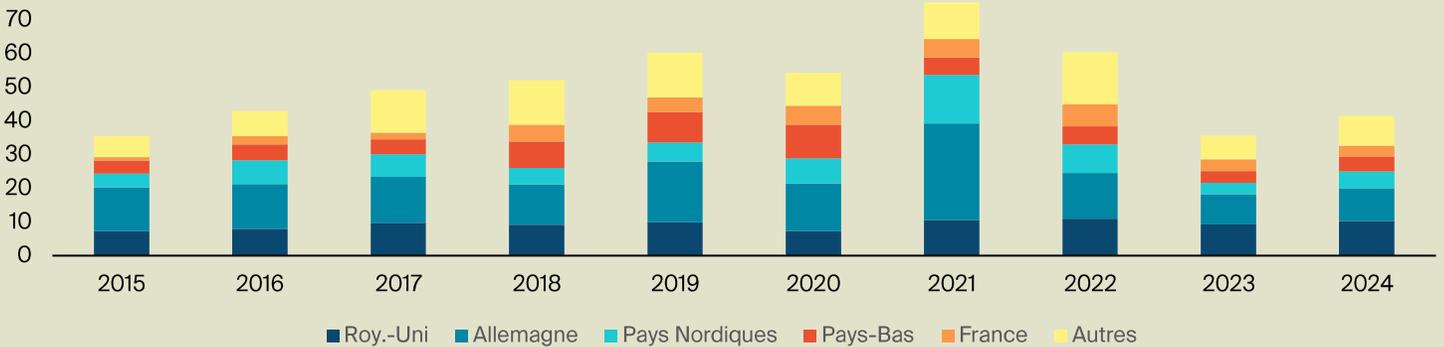
Répartition géographique des volumes investis en immobilier résidentiel dans le monde

En milliards d'euros



Répartition géographique des volumes investis en immobilier résidentiel en Europe

En milliards d'euros



... 3,5 mds € en France

Les investissements sur le marché résidentiel en France ont atteint 3,5 milliards d'euros en 2024, soit une baisse de plus de 25 % par rapport à l'année précédente. Après une phase de prudence liée au début du cycle de remontée des taux, les investisseurs sont désormais particulièrement attentifs et réactifs à chaque mise sur le marché de produits résidentiels. Le nombre de transactions supérieures à 50 millions d'euros est resté relativement stable entre 2023 et 2024, ce qui confirme que le recul des volumes s'explique principalement par l'absence de portefeuilles de grande envergure, dont le retour est attendu en 2025.

Le repli est encore plus marqué pour le segment du résidentiel géré, avec un peu plus de 550 millions d'euros investis en 2024, soit une baisse de plus de 50% sur un an.

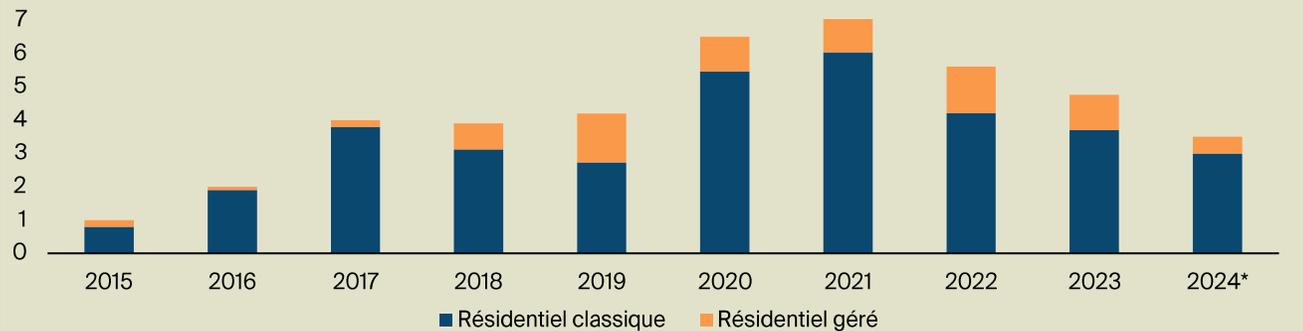
Pour la première fois, le coliving domine ce segment, avec 285 millions d'euros engagés. Ce montant, bien qu'en nette baisse par rapport à une année 2023 particulièrement dynamique (550 millions d'euros), illustre l'intérêt persistant des investisseurs pour la diversification patrimoniale et l'émergence de nouveaux usages.

Les résidences étudiantes (RSE) affichent un volume limité à 166 millions d'euros, en raison d'une offre restreinte en 2024. Toutefois, les perspectives pour 2025 s'annoncent plus favorables, avec plusieurs mises en vente d'envergure et une confiance intacte des investisseurs dans les fondamentaux de ce marché.

À l'inverse, les résidences seniors (RSS), qui représentaient encore la typologie dominante du résidentiel géré en 2022 (635 millions d'euros), poursuivent leur déclin avec à peine 75 millions d'euros investis en 2024. Ce segment souffre toujours de l'impact des scandales ayant touché plusieurs exploitants, ainsi que des réflexions en cours sur l'avenir même de ce modèle. Plusieurs portefeuilles de RSS existants devraient être mis sur le marché en 2025, attirant déjà l'appétit de certains fonds d'investissement étrangers. L'émergence de concepts multigénérationnels, proches du coliving, pourrait cependant ouvrir la voie à une redéfinition plus attractive des résidences seniors.

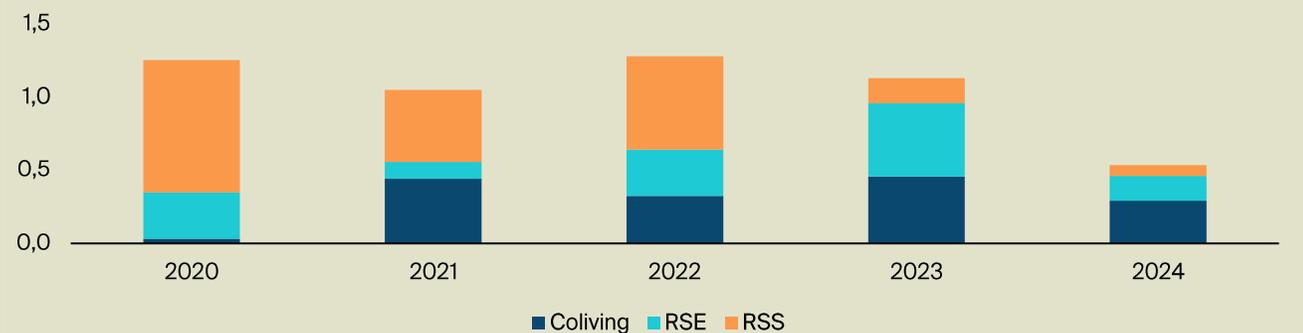
Volumes investis en immobilier résidentiel en France

En milliards d'euros



Répartition des volumes investis en immobilier résidentiel géré en France

En milliards d'euros



Le coliving en France : un marché qui se structure

Le coliving s'impose comme un segment émergent du marché résidentiel, répondant à la demande croissante de flexibilité et de services. Ce modèle hybride, combinant logements privés, espaces partagés et services hôteliers, séduit une clientèle urbaine mobile, souvent jeune et en quête de solutions clés en main. Encore en phase de structuration, le marché attire une diversité croissante d'opérateurs, des acteurs spécialisés comme Colonies ou Sharies, jusqu'aux gestionnaires historiques comme The Boost Society ou Ecla, qui élargissent progressivement leur offre.

Les investisseurs s'intéressent par conséquent à ce segment pour sa capacité à capter de nouveaux flux de demande et à diversifier leurs portefeuilles résidentiels.

Cependant, la rentabilité reste un enjeu central, le modèle devant composer avec des coûts d'exploitation élevés et un cadre réglementaire encore flou.

Malgré ces défis, le coliving bénéficie d'un alignement favorable entre tendances démographiques, mutation des modes de vie urbains et recherche de diversification par les investisseurs institutionnels.

LE COLIVING EN FRANCE

1 DÉFINITION ET CONCEPT

- Logements privés meublés (chambres ou studios)
- Espaces partagés (cuisine, salons, coworking, fitness...)
- Services intégrés (conciergerie, animations, événements)
- Baux flexibles adaptés aux nouveaux modes de vie

2 FACTEURS CLÉS DE SUCCÈS

- Localisation stratégique (pôles économiques et universitaires)
- Qualité des services et de la vie communautaire
- Flexibilité des baux et simplicité d'installation
- Adéquation avec les nouvelles attentes de flexibilité et de sociabilité

3 PRINCIPAUX OPÉRATEURS

- Colonies (ex : Colonies à Bordeaux)
- Ecla (ex : Ecla à Massy)
- The Boost Society
- La Casa (ex : La Casa à Antony)
- Sharies (ex : Sharies à Pontoise)
- The Babel Community (ex : The Babel Community à Marseille)

4 CIBLES PRINCIPALES

- Jeunes actifs urbains (mobilité professionnelle)
- Travailleurs nomades (freelances, digital nomads)
- Étudiants et jeunes diplômés
- Expatriés et nouveaux arrivants
- Séniors autonomes

5 ENJEUX ET DÉFIS

- Rentabilité sous pression (coûts d'exploitation élevés)
- Cadre réglementaire encore flou
- Positionnement entre résidentiel, colocation et hôtellerie
- Modèle économique à stabiliser à long terme

+1,5 mds €
VOLUMES INVESTIS EN COLIVING
EN FRANCE DEPUIS 2020

Les VEFA, un marché en retrait

En 2024, le marché de la promotion et de facto des Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) en bloc traverse une période de contraction, marquée par un recul significatif des investissements institutionnels et une baisse historique de la production de logements neufs. Alors qu'elles représentaient plus de 50 % des investissements résidentiels en 2023, les VEFA en bloc ne constituent plus que 15 % du total en 2024, avec 560 millions d'euros engagés. Cette chute brutale s'explique principalement par le ralentissement de la production neuve, avec seulement 264 000 logements mis en chantier au cours de l'année, un niveau historiquement bas depuis les années 1950, dans un contexte de hausse des coûts de construction et d'un niveau élevé des taux d'intérêt.

Alors que les promoteurs ont eu du mal à sécuriser des acquéreurs institutionnels, fragilisant ainsi les montages financiers, les bailleurs parapublics spécialisés dans le logement intermédiaire, à l'image de CDC Habitat, ont en partie compensé ce retrait en poursuivant leurs acquisitions. Leur intervention a permis de maintenir un niveau minimal d'activité, même si les volumes sont restés relativement contenus.

On peut également souligner le partenariat stratégique signé entre CDC Habitat et Bouygues Immobilier, portant sur la commande de 4 400 logements, pour un montant proche de 900 millions d'euros. Ce plan triennal n'apparaît toutefois pas dans les chiffres de 2024, en raison notamment de l'échelonnement de la transaction et de la nature particulière de ce nouvel accord. CDC Habitat ne se limiterait ainsi plus à un rôle d'investisseur, mais pourrait devenir partie prenante dans la création d'une société de promotion, capable de porter

des projets d'envergure pour répondre à la crise de l'offre de logements.

Les investisseurs privés et fonds institutionnels ont, quant à eux, adopté une stratégie plus sélective, ciblant en priorité des opérations offrant une rentabilité sécurisée et situées dans des zones à forte demande locative.

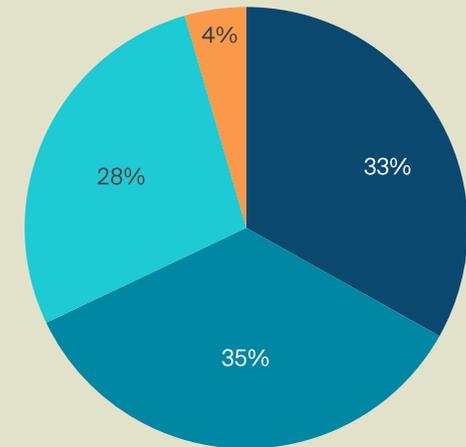
En revanche, la construction de résidences gérées privées (coliving, RSE, RSS) est restée stable par rapport à 2023, avec environ 15 000 logements livrés. Ce segment continue d'attirer les investisseurs grâce à des taux d'occupation élevés et une demande soutenue. Les résidences gérées ont ainsi représenté les deux-tiers des VEFA en blocs en 2024, portées par le coliving et les RSE. La dynamique de ces dernières devrait se poursuivre, alors que le marché demeure structurellement sous-offreur dans les grandes villes universitaires, garantissant un taux de remplissage optimal et une rentabilité attractive. De plus, la mise sur le marché de produits qualitatifs devrait permettre aux volumes investis de reprendre de la vigueur en 2025.

Volumes investis en VEFA en immobilier résidentiel
En 2024 – hors plan de soutien promoteurs

560 m €

Répartition des volumes investis en VEFA en immobilier résidentiel

En 2024, en %



● Classique / Intermédiaire

● RSE

● Coliving

● RSS

Investisseurs parapublics et fonds d'investissements en tête

Comme à l'accoutumée, les investisseurs français ont dominé le marché résidentiel en 2024, concentrant plus de 95% des capitaux engagés.

Les bailleurs de logements intermédiaires et la Ville de Paris, via de nombreuses préemptions, se sont révélés particulièrement actifs, leurs investissements contribuant au tiers de l'ensemble des volumes investis en France en 2024. Cette dynamique traduit la volonté des pouvoirs publics de renforcer l'offre de logements abordables, en réponse à une demande toujours plus forte dans les zones tendues.

Les fonds d'investissement ont aussi été des acteurs clés du marché en 2024, représentant 30 % des volumes investis. Leur rôle a été particulièrement marqué dans le résidentiel géré, un segment où ils ont concentré près de la moitié de leurs investissements, soit plus de 260 millions d'euros. L'attrait des fonds pour ce secteur s'explique par la résilience du modèle économique offrant des revenus sécurisés à long terme.

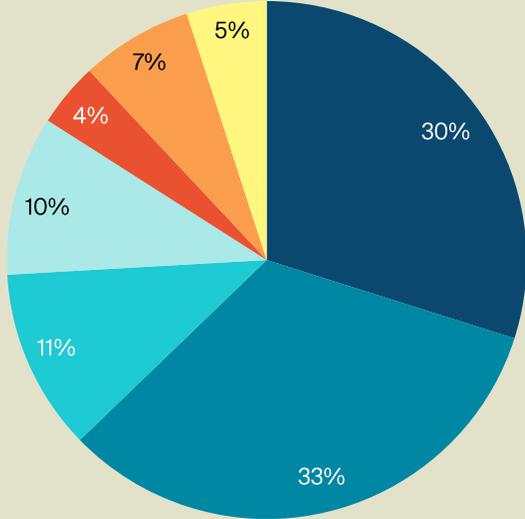
Les investisseurs privés, principalement motivés par des logiques patrimoniales, continuent d'être principalement actifs en Île-de-France, en particulier à Paris, concentrant respectivement 90% et 75% des près de 300 millions d'euros engagés. Cette catégorie d'investisseurs a profité d'une correction des prix sur certains segments, notamment pour des acquisitions en cœur de ville, souvent avec des stratégies de rénovation et de valorisation.

Les acteurs bancaires et assurantiels n'ont représenté qu'un peu plus de 10% du marché en 2024, la raréfaction de produits « core » expliquant le niveau contenu de leurs investissements. Sans surprise, les SCPI et les promoteurs ont été discrets à l'acquisition en 2024. Faisant face pour beaucoup à des difficultés de financement et de trésorerie, leur capacité à engager de nouveaux investissements aura été limitée en 2024.

En raison de l'absence de portefeuilles nationaux en 2024, l'Île-de-France a concentré plus des trois quarts des volumes investis, confirmant son rôle de place forte du résidentiel en bloc. Toutefois, les commercialisations en cours laissent entrevoir une reprise des investissements en régions en 2025, en particulier sur le segment du résidentiel géré, via des cessions de portefeuilles d'actifs (RSE et RSS principalement).

Volumes investis in immobilier résidentiel par typologie d'investisseur en 2024

En %



- Fonds d'investissements
- Bailleurs de logements intermédiaires
- Banques / Assurances / Mutuelles
- Investisseurs privés
- SCPI
- Promoteurs
- Autres

La transformation des actifs, vraie solution pour traiter l'obsolescence des bureaux ?

Les conditions sont désormais réunies pour accélérer la transformation d'actifs obsolètes, portée par un cadre réglementaire plus strict et une pénurie croissante de logements, notamment neufs. L'obsolescence s'est ainsi accentuée en région francilienne, notamment au sein de certains marchés tertiaires de périphérie où la vacance est supérieure à 20 % à la fin de 2024. Les conversions représentent par conséquent une opportunité pour ces territoires en perte de vitesse afin de redynamiser et rééquilibrer les usages, au bénéfice tant du marché résidentiel que de l'immobilier d'entreprise.

Si les conversions concernent toutes les classes d'actifs, gabarits ou localisations, de nombreux freins persistent : difficultés d'obtention des autorisations d'urbanisme, contraintes structurelles ou architecturales du bâti pour accueillir un nouvel usage, équilibre financier, etc. Depuis 2019, Knight Frank a recensé plus de 190 opérations de transformation de bureaux en résidentiel (classique, social, hôtellerie ou géré) supérieures à 1 000 m² en Île-de-France. Celles-ci se concentrent majoritairement à Paris et dans l'ouest francilien, les Hauts-de-Seine tout particulièrement. Quant aux débouchés de ces dernières, 42 % ont concerné des logements « classiques » (dont 11 % de sociaux) ainsi que 29 % de résidentiel géré (17 % de logements étudiants, 9 % de coliving et 3 % de résidences séniors).

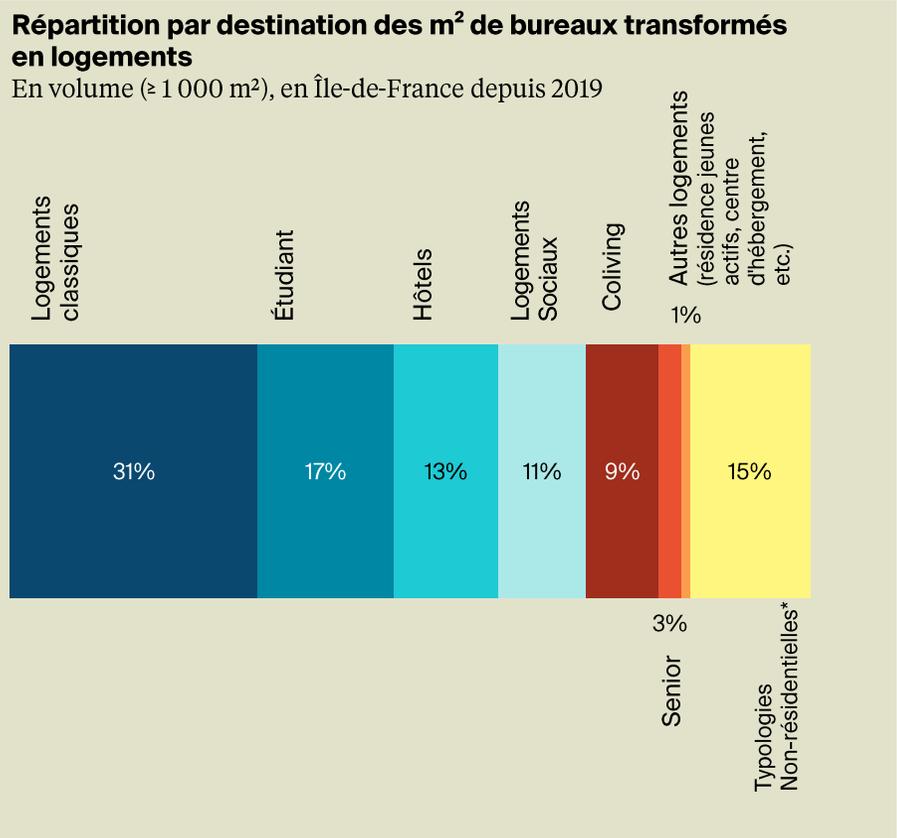
Malgré une accélération significative des projets depuis 2022, l'impact reste marginal pour le marché résidentiel francilien : 1,3 million de m² de bureaux convertis, soit seulement 2,8 % du parc tertiaire (55,5 millions de m² en 2024 selon l'ORIE).

Conversion de bureaux (>1 000 m²) en Île-de-France depuis 2019 :

> 190
OPÉRATIONS DE CONVERSION DE BUREAUX EN RÉSIDENTIEL (classique, social, géré)

65 %
PARIS & HAUTS-DE-SEINE concentrent la majorité du volume transformé

9 010 m²
TAILLE MOYENNE D'UNE CONVERSION
Soit 168 logements en moyenne



Exemples de transactions d'actifs résidentiels en 2024

Adresse / Actif	Ville	Type	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille francilien (+500 logements)	Clichy (92), Noisy-le-Grand (93), Palaiseau (91)	Classique	PRAEMIA REIM	BAUMONT	>100M€
Portefeuille de 4 immeubles	Paris 4 ^e	Classique	CITYNOVE	6 ^{eme} SENS IMMOBILIER	75-100M€
Résidence Ecla	Lomme (59)	Coliving	OCEANIS PROMOTION	UXCO GROUP	75-100M€
43 boulevard Victor Hugo	Neuilly-sur-Seine (92)	Classique	CDC INVESTISSEMENT	ARKEA REIM	75-100M€
47 rue de Sèvres	Paris 6 ^e	Classique	AXA IM	ARKEA REIM	75-100M€
1 rue John Hadley	Villeneuve-d'Ascq (59)	Coliving	NACARAT	THE BOOST SOCIETY	50-75€
2 résidences Urban Campus	Colombes (92), Le Bourget (93)	Coliving	PICHET / CONSTRUCTA	IN'LI	50-75€
174 rue de l'Université	Paris 7 ^e	Classique	FINAPAR	MINDSON CAPITAL	50-75€

■ 50-75€
 ■ 75-100M€
 ■ >100M€

03. *Marché locatif*



Marché locatif : le parc de logements

Le parc des logements en France n'a que peu évolué au cours des quatre dernières décennies, avec une croissance annuelle de +1,1% sur la période. Début 2024, l'Hexagone compte un peu plus de 38 millions de logements en France, dont 82 % de résidences principales.

Le parc résidentiel Français reste assez majoritairement un parc de propriétaires (57%), laissant moins de 13 millions de logements dans la sphère locative dont 7,2 millions détenus par des bailleurs privés toutes catégories confondues (privés individuels ou institutionnels). L'Hexagone marque ainsi sa différence avec son voisin allemand où la part des locataires s'élève à 57% du parc de logements (données 2023).

Les politiques de soutien de la production de logements neufs sociaux et les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement privé résidentiel ont fortement impacté la structure des bailleurs privés : 57% sont des personnes physiques, 34% des bailleurs HLM et moins de 2% sont des personnes morales privées (à comparer à 12% en 1985).

Sur les 40 dernières années, les investisseurs institutionnels se sont en effet progressivement détournés du segment résidentiel pour se concentrer sur le segment de l'immobilier d'entreprise, plus rentable. Ils se sont repositionnés sur le marché résidentiel depuis 2015 à la faveur de la montée en puissance des développements résidentiels avec services (résidences seniors, résidences étudiantes, coliving etc...) et de la mise sur le marché de portefeuilles d'actifs de grande envergure;

Repères sur le parc de logements en France

Nombre total	38,2 millions	+1,1%*
Dont résidences principales	31,4 millions	+1,1%*
Dont locataires	43%	-
Dont bailleurs publics	17,3%	-
Dont bailleurs privés	22,9%	-

Marché locatif

Un parc sous tension

Les difficultés de financement des primo-accédants maintiennent une part importante des ménages français dans le circuit locatif, intensifiant par conséquent la tension existante sur l'offre. C'est une opportunité pour les investisseurs institutionnels qui bénéficient ainsi d'une clientèle captive dont une partie pourrait accéder, selon ses capacités financières, à une offre locative plus qualitative.

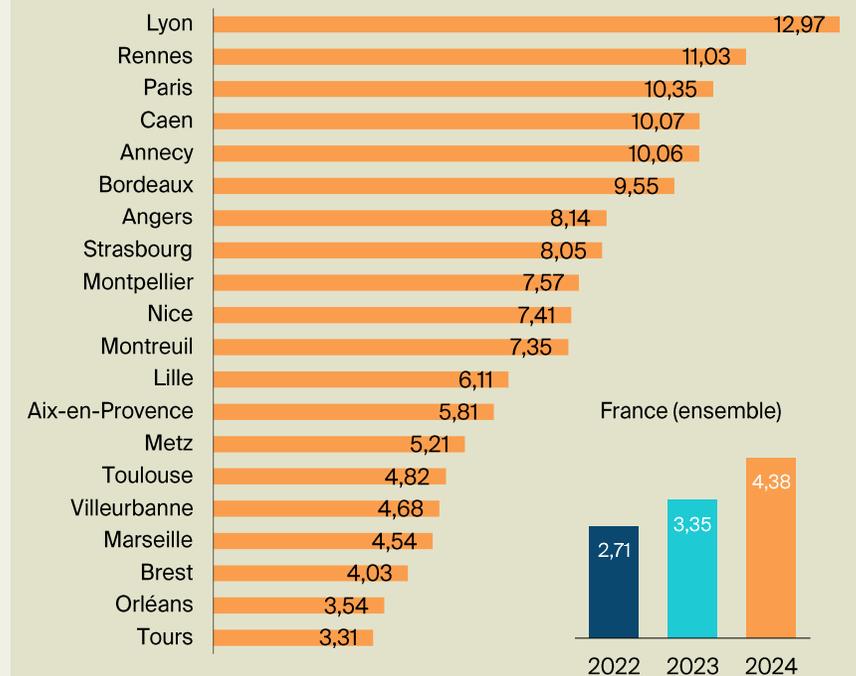
L'indice de tension locative (rapport entre le nombre de candidats locataires et le nombre d'offres à la location dans une ville donnée) donne bien la mesure des tensions à l'œuvre sur le marché résidentiel. En hausse constante depuis sa création, il s'est fortement dégradé en 2024 (+1,03 point après +0,64 en 2023) pour se positionner en moyenne à 4,38 en France. Selon les villes considérées, cet indice peut varier de façon considérable : inférieur à 1 sur 2 villes et jusqu'à près de 13 à Lyon.

La hausse de cet indice en 2024 est un marqueur commun à toutes les villes étudiées (40), avec notamment des progressions spectaculaires observées à Caen (+5,68 points en un an), à Nice (+4,33 points) ou encore à Strasbourg (+3,58 points). En haut de tableau, Lyon et Paris affichent des indices supérieurs à 10 avec une augmentation très sensible à Paris (+3,17 points en un an), signe d'une pénurie chronique et galopante dans la Capitale.

Il est fort peu probable que le marché résidentiel locatif se détende à court ou moyen terme compte-tenu des blocages structurels de l'accession à la propriété et d'une demande toujours forte pour les locations. Cette situation de pénurie devrait également être impactée par l'entrée en vigueur des dispositions du Diagnostic de Performance Energétique. Depuis ce 1er janvier 2025, les logements classés G (extrêmement peu performants) sur le DPE font notamment l'objet d'une interdiction à la location. Les mécanismes d'aides financières ne semblent pour l'instant suffisants pour initier un mouvement de rénovation des biens proposés. On estime ainsi que près de 600 000 logements pourraient sortir de facto du marché locatif pour sous-performance énergétique.

Une proposition de loi sera examinée par le Sénat le 1er avril prochain afin d'assouplir l'interdiction de mise en location des logements classés G au DPE, en vigueur depuis le 1er janvier 2025. Elle prévoit des exemptions si les travaux n'ont pas pu être réalisés et revoit le système de réduction de loyer associé au recours du locataire.

Tensions locatives* par grande agglomération en France
Février 2025



* Le score de tension locative correspond au ratio entre le nombre de candidats locataires et le nombre d'offres de location dans une ville donnée.

Marché locatif en Ile-de-France

Focus Paris

La tension sur le marché locatif des logements touche aussi Paris, qui compte moins de 5 000 logements fin 2024, soit une baisse de 30% sur 4 ans. Il en faudrait 2 000 de plus pour restaurer une fluidité sur le marché.

Selon les arrondissements considérés, la situation est plus ou moins extrême : le centre (du 1er au 4ème) ne représente que 8% des propositions locatives. Les autres arrondissements centraux de l'Est (10-11ème) ou de la Rive Gauche (5-6-7) comptent chacun pour 12% de l'offre. Si le stock est plus généreux à l'Ouest, il s'agit essentiellement du fait des 16 et 17e arrondissements. La bordure extérieure de la Rive Gauche (13 à 15ème) représente, quant à elle, près de 20% du stock disponible mais reste l'un des secteurs les plus recherchés. Notons aussi que les 2/3 de cette offre sont constitués de logements T1 ou T2., un ratio qui chute à 52% dans le Centre Ouest.

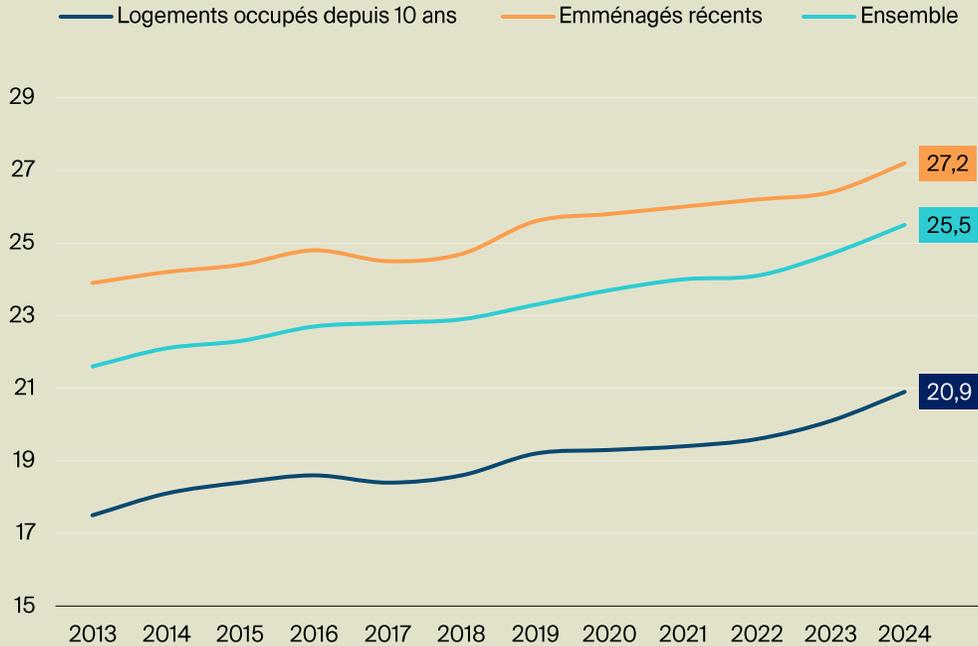
La situation est d'autant plus tendue pour les studios, dont la traditionnelle mise sur le marché durant l'été a été perturbée par la tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques.

Dans ce contexte, les loyers ont conservé leur tendance haussière quel que soit le millésime d'occupation : +3,2% pour l'ensemble du parc locatif parisien (25,5 €/m²/an), +3% pour les emménagés récents (27,2 €/m²/an), et +4% pour les locataires depuis plus de 10 ans. Ces loyers se distribuent de façon étagée selon la taille du logement considéré : de 31,4 €/m²/an pour les studios à 25,3 et 25,9 €/m²/an pour les 3 et 4 pièces.

L'évolution des valeurs locatives des logements privés est donc très légèrement supérieure à celle de l'indice de révision des loyers (IRL), qui s'établit à 2,8% en moyenne en 2024 après 3,5% en 2023.

Valeurs locatives des appartements à Paris

En €/m²/an – Loyer hors charges des logements locatifs privés non meublés



+2,8%
IRL
(2024)

+3,2%
EVOL. LOYER
(2024 vs 2023)

Marché locatif en Ile-de-France

L'analyse de l'évolution des valeurs locatives des appartements en Ile-de-France montre une réalité bien différente de celle observée dans la Capitale.

Les loyers des logements privés s'élèvent en moyenne à 18,50 €/m²/an en Petite Couronne (départements 92, 93 et 94) et 15,10 €/m²/an pour la Grande Couronne (départements 77, 78, 91 et 95). Si l'évolution d'une année sur l'autre montre une croissance de 2,8% en Petite Couronne (un niveau inférieur à l'IRL à la même époque), en Grande Couronne cette progression n'est que de +0,7%.

Selon la situation des logements considérés et leur taille, les valeurs locatives peuvent varier dans une amplitude assez large : de 11,90 €/m²/an pour un 4 pièces et plus en zone 6 (Grande Couronne essentiellement) jusqu'à 24 €/m²/an pour un 1 pièce en zone 4 (Hauts-de-Seine essentiellement).

Sans grande surprise, les villes des Hauts-de-Seine trustent le top 5 des loyers les plus élevés en Ile-de-France, et même en France :

- de 27 à 32 €/m²/an à Neuilly-sur-Seine,
- de 25 à 30 €/m²/an à Levallois-Perret,
- de 23 à 28 €/m²/an à Boulogne-Billancourt,
- de 23 à 24 €/m²/an à Issy-les-Moulineaux .

Ailleurs la tendance est plus contrastée : baisse sensible des valeurs locatives à Montreuil (93) avec une valeur moyenne de 18 €/m²/an et des replis de 11 à 12% sur les 2 et 3 pièces, ou encore à Noisy-le-Grand (93) avec une valeur moyenne de 16 €/m²/an et des baisses de 8% à 2% pour les logements d'une et 2 pièces. On signalera aussi la situation particulière de Versailles dont les loyers, parmi les plus élevés du marché en Deuxième Couronne (de 19 à 23 €/m²/an), affichent des replis significatifs s'agissant des logements d'une pièce (-8%).

18,50 €/m²/an
PETITE COURONNE

15,10 €/m²/an
GRANDE COURONNE

Valeurs locatives des appartements en région parisienne

En 2024 – En €/m²/an – Loyer hors charges des logements locatifs privés non meublés



Marché locatif en régions

Les écarts de valeurs et d'évolution sont importants sur le marché locatif des logements privés en régions. On peut identifier 3 groupes distincts en fonction du niveau de loyers :

- Saint-Etienne, Brest, Clermont-Ferrand, Nancy, Metz, Rouen, Dijon, Orléans avec des loyers compris entre 8 et 12 €/m²/an et des évolutions disparates entre -4,6% (Saint-Etienne) et +4,3% (Metz).
- Rennes, Toulouse, Tours, Strasbourg, Toulon et Nantes qui affichent des valeurs locatives comprises entre 12 et 13 €/m²/an. Rennes et Tours voient leur loyer se corriger, alors que les autres marchés sont en progression (de +0,2% et 1,7%).
- Grenoble, Lille, Marseille, Bordeaux, Montpellier, Lyon et Nice occupent le haut du classement des loyers avec des valeurs comprises entre 13 et 16,5 €/m²/an. Hormis Lille (-0,6% en un an), tous ces marchés ont vu leurs loyers augmenter d'une année sur l'autre avec les plus fortes progressions relevées pour Lyon (+3,4%) et Marseille (+3,85%).

Peu de marchés (8 sur 21) affichent des progressions de loyers supérieures à celle de l'IRL (+3,5% n 2023 et + 2,8% en 2024). Cette configuration devrait cesser en 2025 à la faveur d'un indice qui devrait ralentir du fait d'une moindre inflation et d'une tension toujours forte sur l'offre locative.

A l'échelle des métropoles, les observations sont assez homogènes avec le cœur de l'agglomération. Seule Toulon se démarque avec des valeurs en périphérie réellement plus élevées que le centre. Le phénomène est plus discret à Aix-Marseille, Nancy et Brest.

+0,2%
EVOL. LOYER
(2024 vs 2023)

+2,8%
IRL
(2024)

Valeurs locatives de marché en régions
Valeurs fin 2023 et évolution annuelle



04. Perspectives 2025



Perspectives 2025

Le marché de l'investissement résidentiel aborde l'année 2025 avec de sérieux atouts mais aussi quelques challenges à relever.

Au titre des éléments positifs, citons l'appétit d'un nombre croissant d'investisseurs pour cette classe d'actifs résiliente dont les fondamentaux démographiques (vieillesse de la population totale, augmentation et internationalisation des étudiants, morcellement et spécialisation du parcours résidentiel, mobilité des salariés entre autres), garantit une pérennité de la demande. Le phénomène de diversification des portefeuilles d'actifs immobiliers des investisseurs devrait les conduire à augmenter leur exposition au résidentiel via une détention directe des actifs. La limite de cet exercice tient dans la faible rotation de cette classe d'actifs où les durées de détention sont plus longues et où le ralentissement de la production neuve de logements prive aujourd'hui les acquéreurs institutionnels d'un pipeline d'opérations fourni et diversifié. De surcroit, les deux prochaines années vont voir un enchaînement d'échéances électorales (municipales en 2026 et présidentielles en 2027), peu propices à la délivrance de permis de construire et au soutien d'une politique de logements ambitieuse.

Viennent s'y ajouter du côté des promoteurs une difficulté à sourcer des fonciers pour de futurs développements et pour les investisseurs à pérenniser un modèle encore balbutiant concernant la transformation d'actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activité, data centers, etc.) en logements.

Le retour des investisseurs étrangers sur le marché français en 2025 et au-delà, pourrait être une chance pour le marché résidentiel. Au-delà de l'afflux de capitaux, ces nouveaux entrants seront apporteurs de concepts novateurs en termes de résidentiel avec services (étudiants et coliving) mais également l'émergence du BTR (Built to Rent avec services), enfin sur le segment haut de gamme par la multiplication des « branded residences ». L'attrait de « la belle pierre » parisienne reste fort chez certains investisseurs long terme (assurances, fonds souverains étrangers, fonds moyens orientaux, family office) dont les capacités d'investissement sont importantes. Une logique opérateurs – investisseurs pourrait aussi trouver son modus operandi à l'image de ce qui s'observe sur les actifs de santé, en attendant des levées de fonds d'investissement thématiques à destination du résidentiel.

Attention cependant aux évolutions de l'encadrement des loyers, qui peuvent dissuader les investisseurs d'entrer sur ce marché ou bien d'y déployer davantage de capitaux.

PERSPECTIVES 2025

1 VOLUME :

- Entre 4 et 5 milliards d'euros

2 ACTIFS

- Belles pierres
- Portefeuilles de résidences opérées (étudiants, coliving)

3 ACTEURS

- Fonds étrangers
- Family Office
- Assurances

Le département **Études & Recherche** de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.



Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Le Marché de l'investissement | T4 2024 |
Février 2025



Les marchés immobiliers des commerces |
Février 2025



Les ventes de bureaux en Ile-de-France |
Bilan 2024 | Février 2025



Vincent Bollaert
CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon
Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02
antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Chrystèle Villotte
Head of Living & Care Capital Markets

+33 (0)1 43 87 09 26
+33 (0)7 52 67 85 26

chryste.villotte@fr.knightfrank.com



Magali Marton
Partner, Head of Research

+33 (0)1 43 87 00 98
+33 (0)6 12 17 18 94

magali.marton@fr.knightfrank.com



Clément Rabenandrasana
Capital Market Research Senior Analyst

+33 (0)1 43 16 55 96
+33 (0)6 07 61 50 43

clement.rabenandrasana@fr.knightfrank.com



Annabelle Vavasseur
Deputy Head of Research

+33 (0)1 43 16 64 71
+33 (0)6 43 64 76 88

annabelle.vavasseur@fr.knightfrank.com

Knight Frank

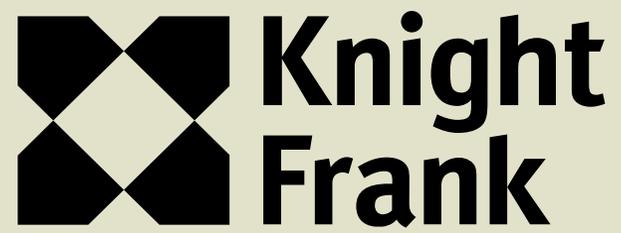
en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

740 BUREAUX
+50 TERRITOIRES
27 000 COLLABORATEURS
1 RÉSEAU MONDIAL





**Knight
Frank**