

Le marché résidentiel en France

Bilan 2025 & Perspectives 2026

Investissement - Locatif

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique & législatif	p.03
02. Marché de l'investissement	p.07
03. Marché locatif	p.14
04. Perspectives	p.20
05. Contacts	p.22



01. Contexte économique & législatif



La France fait mieux que prévu en 2025

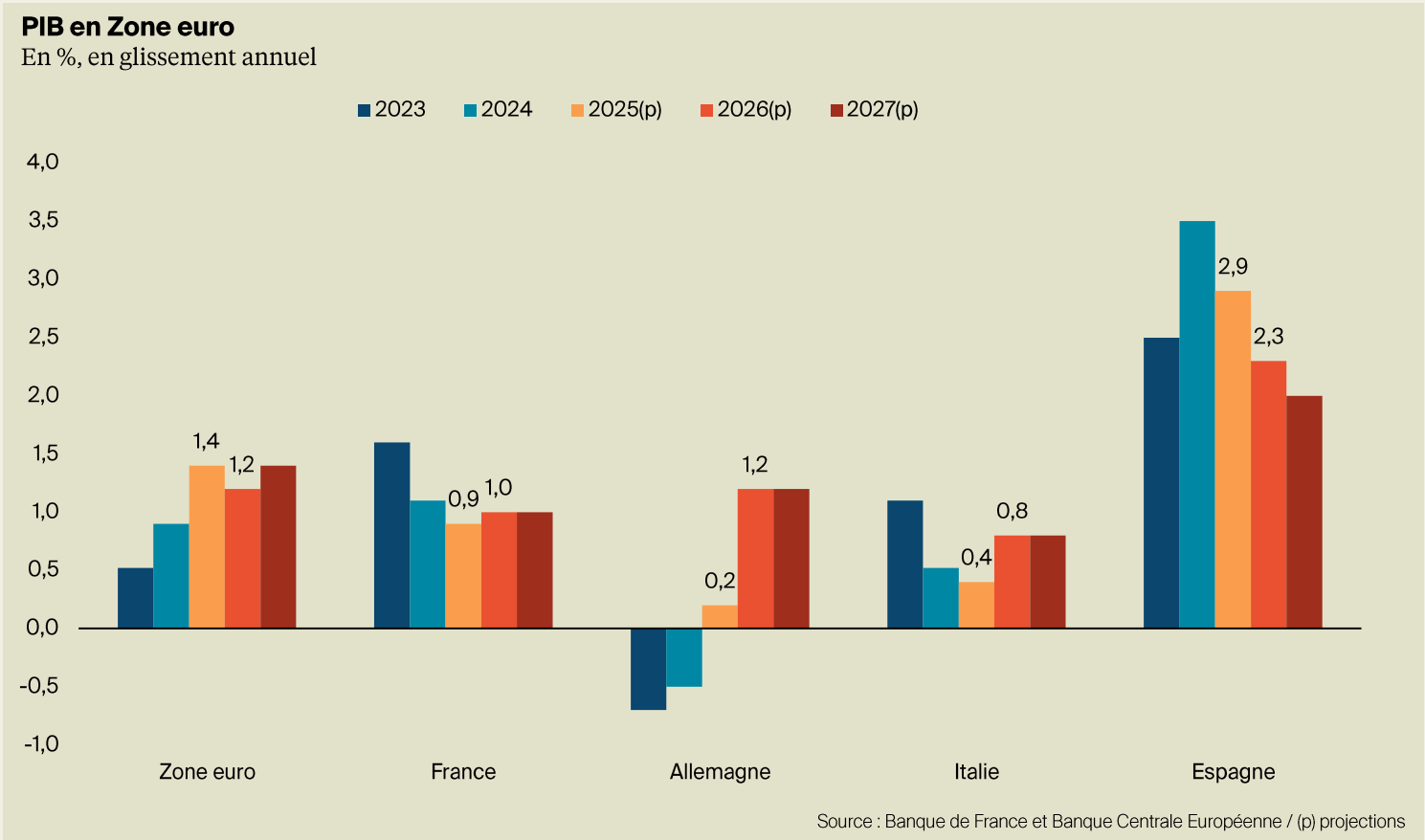
Le contexte monétaire reste favorable en 2026

La croissance en pourcentage du volume de PIB est certes inférieure en France par rapport à la moyenne de la Zone Euro, fortement dynamisée par l'Espagne ou la Pologne. Néanmoins, celle-ci a été largement supérieure à celle des deux autres grandes puissances - Allemagne et Italie - de la Zone Euro. Cette performance est d'autant plus remarquable que les prévisions établies, avant même que la dissolution du gouvernement ne soit actée, étaient moins favorables que la réalité mesurée aujourd'hui.

Comme anticipé, la consommation des ménages est bel et bien restée atone (+0,3% en acquis de croissance 2025 d'après l'INSEE) et la livraison de matériel de transport (avions et navire) a joué son rôle de bouffée d'air frais pour le commerce extérieur. La surprise provient plutôt de la dynamique de l'investissement des entreprises, moins dégradé qu'anticipé : elle pourrait être proche de 0 voire être positive en 2025 alors les prévisions la donnaient en baisse.

Des conditions monétaires favorables sous-jacentes à une stabilisation des taux d'intérêt (autour de 2%) et une inflation maîtrisée (1% en novembre 2025) ont contribué à cette embellie fin 2025. Ces mêmes facteurs devraient soutenir la croissance française en 2026, notamment par un retour de la consommation du fait d'une inflation sous la barre des 2% et à un rebond de l'investissement des entreprises lié à des taux d'intérêts plus favorables que par le passé.

Comme en 2025, il convient de rester prudent puisque ces prévisions restent sensibles aux contextes politiques national et international largement imprévisibles.

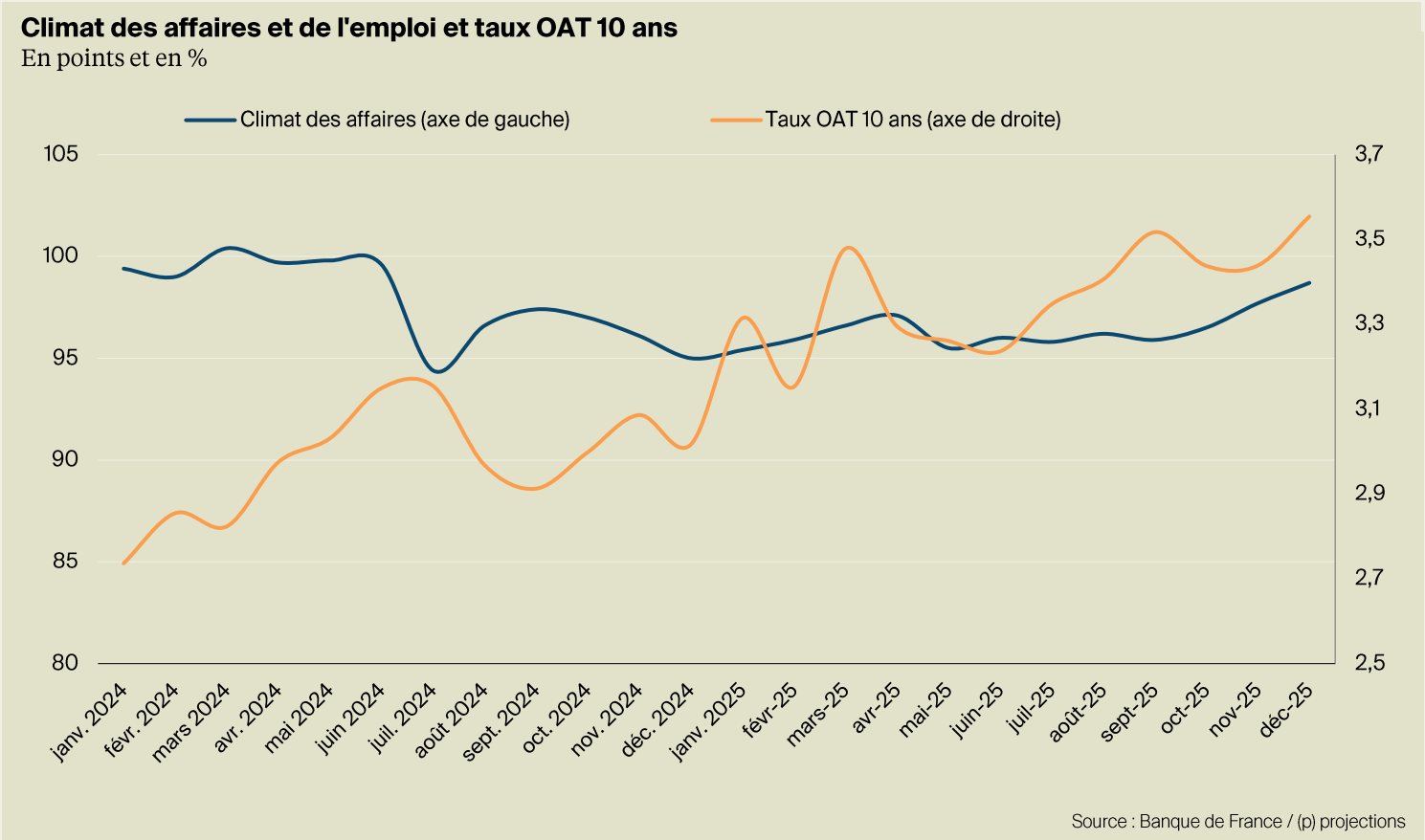


La perception du risque augmente, l'incertitude devient une norme

Alors que le contexte géopolitique international frénétique tend à accroître la perception du risque à travers les taux OAT pour plusieurs pays de l'Occident, ce phénomène est renforcé en France par une instabilité politique nationale. Si la France a encore pleinement la confiance des marchés, ces derniers surveillent de près la situation du déficit public en France. Ainsi, le spread avec l'Allemagne (0,8 point) n'a jamais été aussi élevé depuis au moins 30 ans.

Dans ce contexte, les anticipations des agents économiques restent pessimistes et ont des inférences concrètes sur l'économie. Les ménages épargnent (taux d'épargne record estimé à 18,0% au 3ème trimestre 2025, soit un taux similaire à la crise pétrolière de 1979) et les entreprises allègent leurs effectifs (-0,3% de l'emploi salarié privé au 3ème trimestre 2025). Cela affecte directement le potentiel de demande pour de nouveaux logements à court terme au moins.

Néanmoins, le climat des affaires est moins dégradé que prévu. Paradoxalement, depuis la chute du gouvernement Bayrou intervenue en septembre, le climat des affaires n'a eu de cesse d'augmenter sur les quatre derniers mois de 2025, un phénomène nouveau sur les deux dernières années. Si le retour de la pleine confiance n'est pas encore d'actualité, il semble que les agents économiques commencent à intégrer l'idée que l'incertitude soit devenue une norme. La faible inflation et des taux d'intérêts revenus à 2% contrebalancent quelque peu des climats politique et géopolitique à hauts risques.



Budget 2026 adopté & nouveau plan « Relance Logement » Soulagement des promoteurs

Avec l'annonce du plan « Relance Logement » et l'adoption du budget 2026 en début d'année, le secteur de la promotion immobilière reçoit enfin un signal clair et favorable de la part du gouvernement, après une période de longue attente. Cette mesure incitative vise à répondre à la crise du logement, en accélérant les constructions. Elle a pour objectif d'atteindre les 400 000 logements construits par an pour parvenir aux 2 millions de logements d'ici 2030.

Un dispositif fiscal spécial est ainsi prévu en faveur des particuliers pour encourager l'achat d'un logement en vue de le louer afin d'augmenter l'offre disponible. Il est applicable tant aux logements neufs qu'anciens (sous condition d'investir 30 % du prix d'achat dans les travaux) et permet de déduire des revenus locatifs une partie du prix d'acquisition et l'intégralité des charges liées à la location (travaux, intérêts d'emprunt, taxe foncière). En contrepartie, le propriétaire s'engage à louer le bien pour une durée de 9 ans, et à respecter un plafond de loyer pour le logement intermédiaire et social.

Le gouvernement a également intégré dans son budget un renforcement des moyens alloués au logement social : 500 millions d'euros supplémentaires sont mobilisés au profit d'environ 700 bailleurs sociaux, afin de soutenir la construction de nouveaux logements et la rénovation du parc existant.

Outre le soutien financier, d'autres mesures sont prévues : simplification du droit de la construction et de l'urbanisme, accélération de la transformation du tertiaire vers le résidentiel, facilitation des travaux de rénovation énergétique afin de remettre notamment sur le marché des biens anciennement F et G, facilitation du financement de la rénovation énergétique des logements sociaux, et sécurisation des propriétaires bailleurs contre les impayés de loyer.

Plan « Relance Logement » intégré à la Loi de Finances 2026

Le texte adopté ne constitue pas une réforme d'ampleur du droit de l'urbanisme et du logement, mais une collection d'ajustements à des dispositifs déjà existants, trop contraignants ou mal calibrés.

UN OBJECTIF DE RELANCER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS POUR RÉPONDRE À LA CRISE

Un objectif d'atteindre les 400 000 logements construits par an pour atteindre les 2 millions de logements d'ici 2030 ;

- dans le parc privé : viser les 50 000 logements locatifs construits dès 2026, qui s'ajouteront aux logements neufs dédiés à l'accession à la propriété ;
- dans le parc social : atteindre 125 000 logements construits dès 2026.

DES INCITATIONS FISCALES ET UN SOUTIEN FINANCIER AUX ACTEURS DU LOGEMENT

- Augmentation des moyens dédiés au logement social : 500 millions d'euros supplémentaires pour 700 bailleurs sociaux, afin qu'ils construisent plus et rénovent davantage.
- Un dispositif fiscal « Relance logement » créé pour mobiliser l'épargne des Français (statut du bailleur privé) en faveur de la construction de logements dans le parc privé.

ACCÉLÉRER LES PROCÉDURES ET LES DÉLIVRANCES D'AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

- Poursuivre la simplification du droit de la construction et de l'urbanisme en rapprochant autant que possible la décision du terrain, notamment au niveau des maires ;
- Accélérer la transformation du tertiaire vers le résidentiel et la production de logement ;
- Faciliter les travaux de rénovation énergétique afin de remettre notamment sur le marché des biens anciennement F et G sur le marché ;
- Faciliter le financement de la rénovation énergétique des logements sociaux ;
- Sécuriser les propriétaires bailleurs contre les impayés de loyer.

SOURCE : Site officiel du Gouvernement, Communiqué janvier 2026

02. Marché de l'investissement



Résidentiel : la classe d'actifs la plus ciblée par les investisseurs dans le monde

Post-covid, l'immobilier résidentiel est devenu la classe d'actifs qui pèse le plus dans les allocations des capitaux destinés à l'immobilier de la part des investisseurs à l'échelle mondiale, là où il occupait auparavant la 2^{ème} place derrière le bureau. En effet, la part du résidentiel dans les investissements était de 24 % en moyenne sur la période 2015-2020, puis a sensiblement augmenté à 31 % en moyenne depuis 2021.

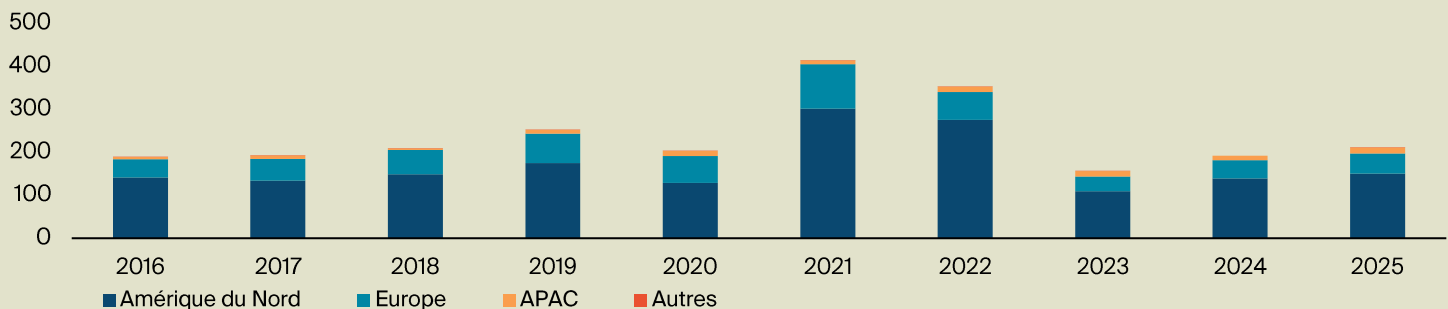
Cette tendance a été respectée en 2025 également, puisque la part de marché du résidentiel au global a été la plus importante et supérieure à celles des autres classes d'actifs (30 %). Ce ratio reflète un changement de stratégie de la part des investisseurs, qui voient, depuis quelques années, cette typologie d'actif comme une opportunité d'assurer, dans un contexte d'incertitude, un placement défensif permettant de générer des flux financiers pérennes.

En termes de volumes d'investissement, les niveaux records atteints en 2021 et 2022 ont été freinés en 2023 par le choc inflationniste que le monde a connu et le resserrement monétaire qui en a découlé. Depuis 2 ans toutefois, les baisses des taux directeurs opérées par les banques centrales ont permis au marché de reprendre une pente ascendante, avec un volume global en 2025 de 211 milliards d'euros, en hausse de 11 % par rapport à 2024 et de 36 % par rapport à 2023.

Même constat à l'échelle européenne, le volume investi en 2025 en résidentiel a atteint 47 milliards d'euros, en hausse de 11 % sur un an et de 37 % vs. 2023. Les marchés les plus avancés sont l'Allemagne et le Royaume-Uni, qui ont chacun concentré un volume d'investissement compris entre 10 et 11 milliards d'euros en 2025. Suivent les marchés de taille intermédiaire que sont la France, les Pays-Bas et la Suède, avec des volumes respectifs compris entre 4 et 5 milliards d'euros.

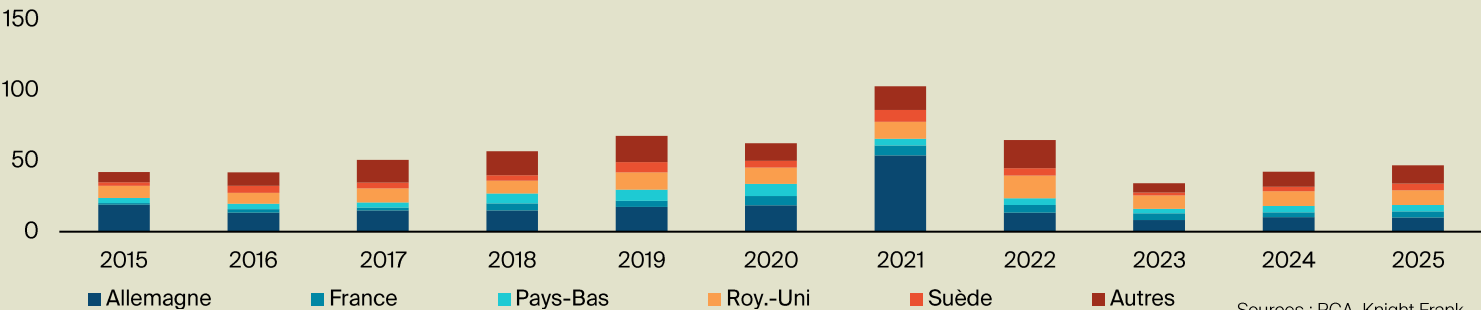
Répartition géographique des volumes investis en immobilier résidentiel dans le monde

En milliards d'euros



Répartition géographique des volumes investis en immobilier résidentiel en Europe

En milliards d'euros



Sources : RCA, Knight Frank

Un volume d'investissement record en résidentiel opéré en France

L'investissement en résidentiel a atteint 4,2 milliards d'euros en 2025, un volume en hausse de 20 % sur un an. Le marché a, en effet, profité d'un contexte financier légèrement plus accommodant, mais également d'un afflux des capitaux de la part des investisseurs qui voient dans le résidentiel une classe d'actifs défensive.

Dans le résidentiel classique, les volumes investis ont atteint 2,5 milliards d'euros, avec comme particularité le retour des transactions de très larges portefeuilles sur cette typologie (>200 M€), absentes du marché depuis 2022 et la vente par Ampère Gestion du portefeuille Lamartine pour 2,1 milliards d'euros.

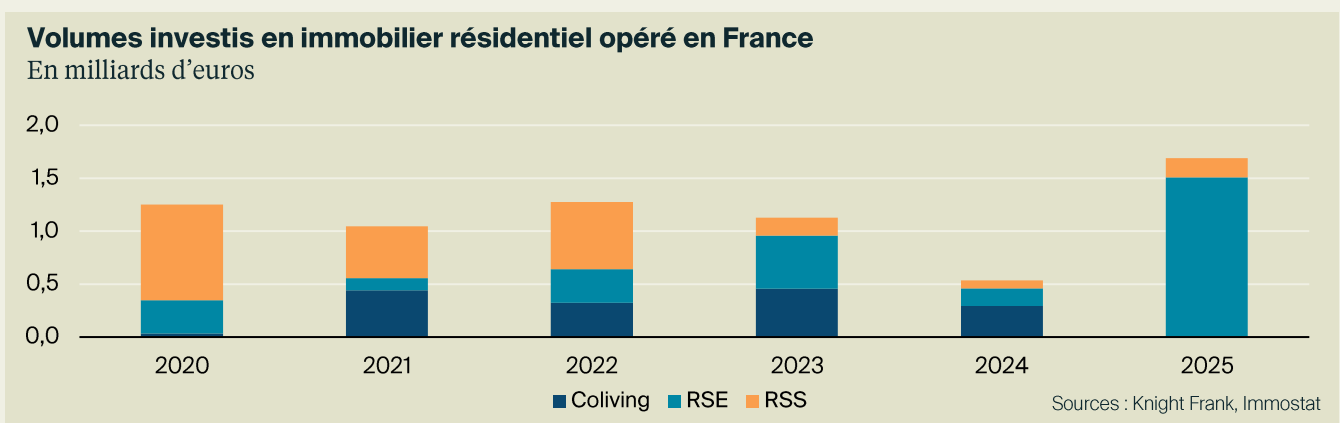
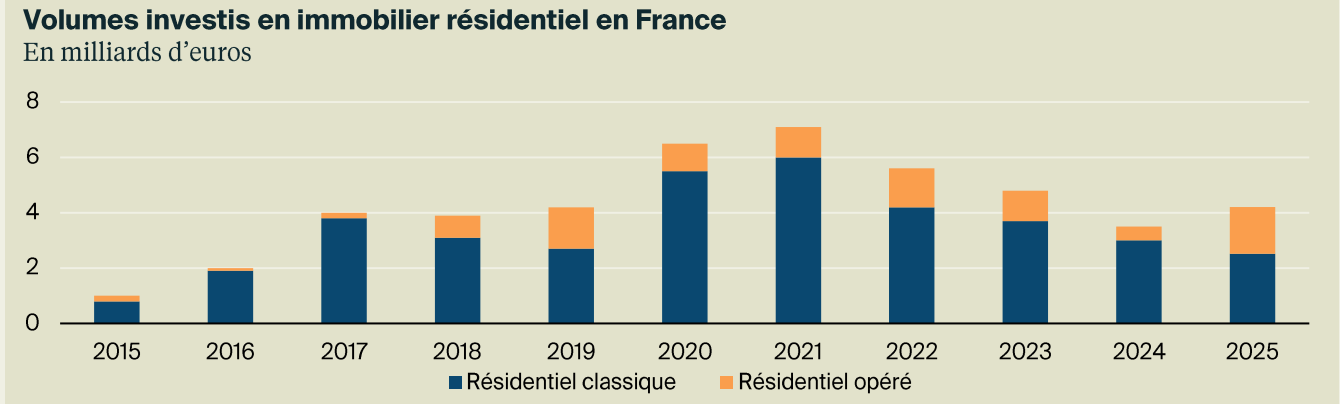
Ainsi, en 2025, une cession également par Ampère Gestion, agissant pour le compte du fonds singapourien GIC, du portefeuille Nexus pour 425 millions d'euros au profit de Tikehau Capital et Blossom AM, a permis de porter le marché.

Cette cession n'est que le précurseur d'autres cessions à venir de portefeuilles de résidentiel en bloc, avec d'abord celle de la deuxième partie du portefeuille Nexus estimée à 200 M€, ainsi que celle de 4 sous

portefeuilles de 5 000 à 6 000 logements totaux mis en vente par CDC Habitat pour une valeur de 2,1 milliards d'euros. L'exercice 2026 s'annonce donc d'ores et déjà comme une année de forte dynamique pour le logement en bloc.

Du côté du résidentiel opéré, le volume investi en 2025 a atteint un record de 1,7 milliard d'euros. Les investisseurs ont cherché à saisir l'opportunité d'investir dans un segment permettant de générer des rendements élevés et bénéficiant de facteurs démographiques porteurs.

Ce volume a été porté essentiellement par les résidences étudiantes (1,5 milliard d'euros), notamment via 3 deals d'envergure : la cession par Gecina du Youfirst Campus (567 M€) au profit de Nuveen / Global Student Accommodation, celle de France Campus par CBRE IM (180 M€) au profit de JP Morgan, ainsi que l'acquisition en VEFA par Invesco, DeA Capital et la Banque des Territoires auprès de différents promoteurs d'un portefeuille de résidences étudiantes Camplus pour 100 millions d'euros.



Les RSE en France : un marché en pleine expansion, porté par une forte demande

85 % - 95 %

TAUX D'OCCUPATION DES RSE
DANS LES PRINCIPALES
METROPOLES

12 %

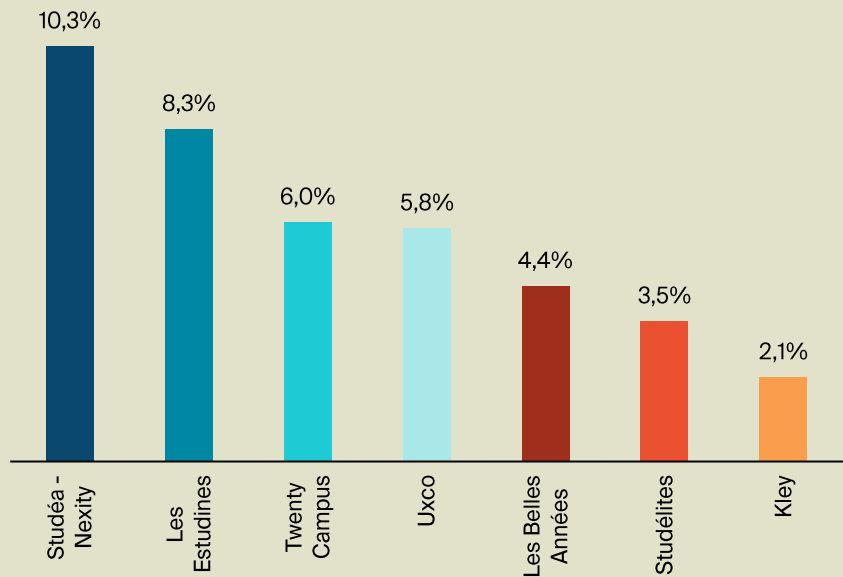
TAUX DE COUVERTURE DE LA
POPULATION ETUDIANTE PAR
LE NOMBRE DE LITS EN RSE
(CROUS COMPRIS)

2,5 Mds €

VOLUMES INVESTIS EN RSE
EN FRANCE DEPUIS 2020

Il existe 60 opérateurs à travers le pays, et 7 d'entre eux
représentent plus de 40 % des résidences* en activité.

Répartition des parts de marché
En nombre de résidences*



*hors résidences CROUS / Source : site des opérateurs

Les résidences étudiantes s'imposent comme un segment résilient et porteur du marché résidentiel en bloc, bien que le taux de couverture en France reste limité à environ 12 %. Ce déséquilibre structurel crée des perspectives favorables : les loyers pourraient évoluer à un rythme supérieur à l'inflation sur un horizon de trois à cinq ans.

Le secteur (parc privé hors résidences CROUS) reste marqué par une forte concentration : sur une soixantaine d'opérateurs, sept concentrent plus de 40 % des résidences en activité, avec Studéa et Les Estudines en position de leaders, et des opérateurs comme Uxco et Kley en forte progression. Cette consolidation progressive illustre la maturité croissante du marché.

Depuis 2020, plus de 2,5 milliards d'euros ont d'ailleurs déjà été investis dans les résidences étudiantes, confirmant l'appétit des investisseurs institutionnels pour cette classe d'actifs. Cependant, le développement de nouvelles capacités se heurte à une contrainte majeure : les difficultés récurrentes liées à l'obtention des permis de construire en France. Difficultés auxquelles le gouvernement compte répondre via des mesures allégeant les contraintes administratives telles que présentées en début d'année 2026 à l'occasion du plan « Relance Logement » : simplification du droit de la construction et de l'urbanisme, accélération de la transformation du tertiaire vers le résidentiel, dérogations ciblées aux normes permettant de construire plus vite dans des « zones à bâtir d'urgence » etc.

Dès janvier 2025, le gouvernement a fait du logement étudiant une politique prioritaire nationale (PPG). Ainsi, en septembre 2025, la Banque des Territoires a lancé le programme AGiLE, doté de 5 milliards d'euros pour financer la création, la transformation et la rénovation lourde de 75 000 logements étudiants d'ici 2030.

Les VEFA survivent grâce aux RSE

Dans un contexte toujours contraignant de taux d'intérêt et de coûts de construction élevés, d'exigences environnementales durcies et de difficulté d'accès aux crédits pour les primo-accédants, le marché de la promotion retarde sa reprise.

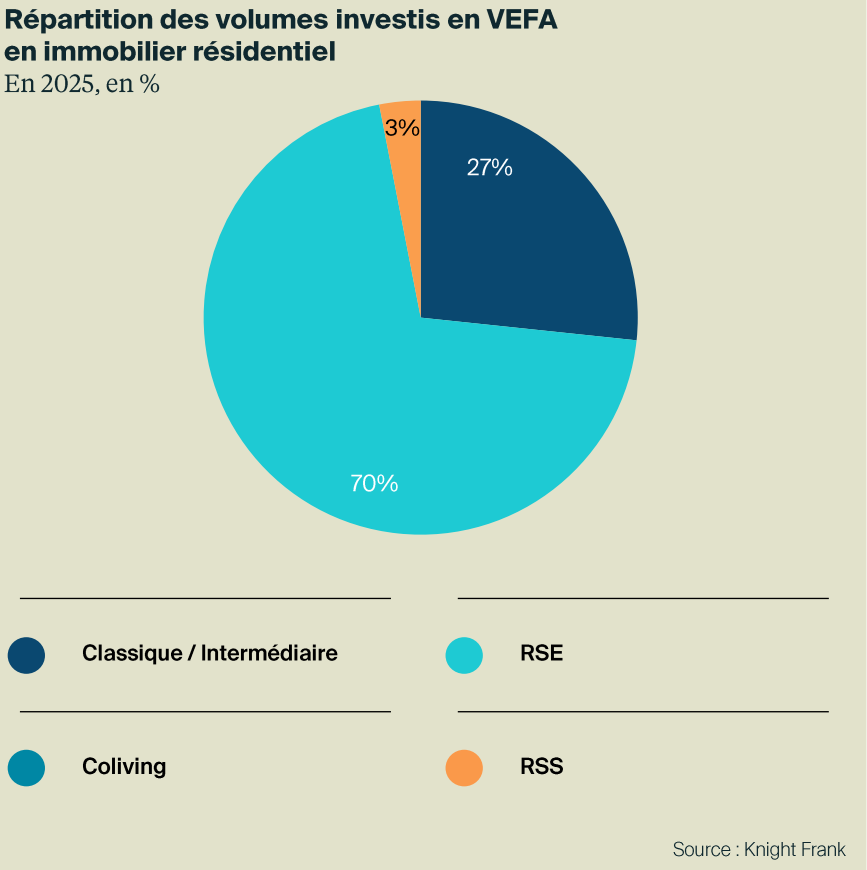
En conséquence, les ventes en l'état futur d'achèvement ont poursuivi leur contraction. En 2025, les volumes investis en VEFA ont atteint seulement 489 millions d'euros, en baisse de 14 % sur un an, et représentant tout juste 12 % de l'ensemble des investissements résidentiels réalisés sur l'année.

Le marché des VEFA aurait été presque à l'arrêt s'il n'y avait pas eu l'intérêt des investisseurs, en particulier étrangers, pour le segment des résidences services étudiants (RSE). Cette typologie est prisée à l'échelle mondiale tout comme en France, car elle se caractérise par une demande structurellement forte et des taux d'occupation élevés, notamment dans les grandes métropoles universitaires qui connaissent un nombre et un taux d'étudiants étrangers en constante progression. Elle permet, en outre, de générer des taux de rendements plus élevés que le résidentiel classique ou que d'autres classes d'actifs immobiliers, et prend ainsi de plus en plus de place dans les allocations des fonds d'investissement à l'échelle mondiale.

En 2025, parmi les 7 transactions enregistrées de VEFA en RSE, 6 ont concerné des opérations en Ile-de-France; une unique transaction en Région s'est réalisée à Toulouse, ville étudiante. Les deux plus grandes opérations de l'année ont toutes deux

eu pour adresse Courbevoie, pour des montants compris entre 80 et 100 millions d'euros, et ont été réalisées par des fonds américains. Il s'agit de l'acquisition par Hines du programme « Delage » développant 642 lits, et qui sera opéré par la marque Aparto, ainsi que celle par Greystar d'un programme de transformation d'un ancien immeuble de bureaux en une résidence de 800 lits étudiants qui sera opérée par la marque Canvas.

L'avenir s'annonce toutefois plus prometteur pour les VEFA, avec les mesures récentes annoncées par le gouvernement, favorables à la construction neuve et à la réhabilitation de l'existant.



Une part de marché inédite pour les fonds d'investissement

Les fonds d'investissement ont compté pour plus de la moitié (54 %) des montants investis en immobilier résidentiel en 2025, soit une part inédite.

Dans un contexte difficile pour l'investissement en immobilier en raison de taux d'intérêts élevés et d'un accès plus restreint aux financements (retrait de la collecte de l'épargne domestique et de l'activité bancaire), les fonds d'investissement, en particulier globaux, se démarquent par une manne existante de capitaux prêts à être déployés en plus de leur capacité à en sourcer de nouveaux de divers horizons.

Ainsi ont-ils été à l'initiative des deux plus grandes transactions de l'année : acquisition du portefeuille de RSE Youfirst Campus par la joint-venture Nuveen RE & Global Student Accommodation pour 567 M€, et celle du portefeuille de résidences classiques neuves Nexus par Tikehau Capital et Blossom AM pour 425 M€.

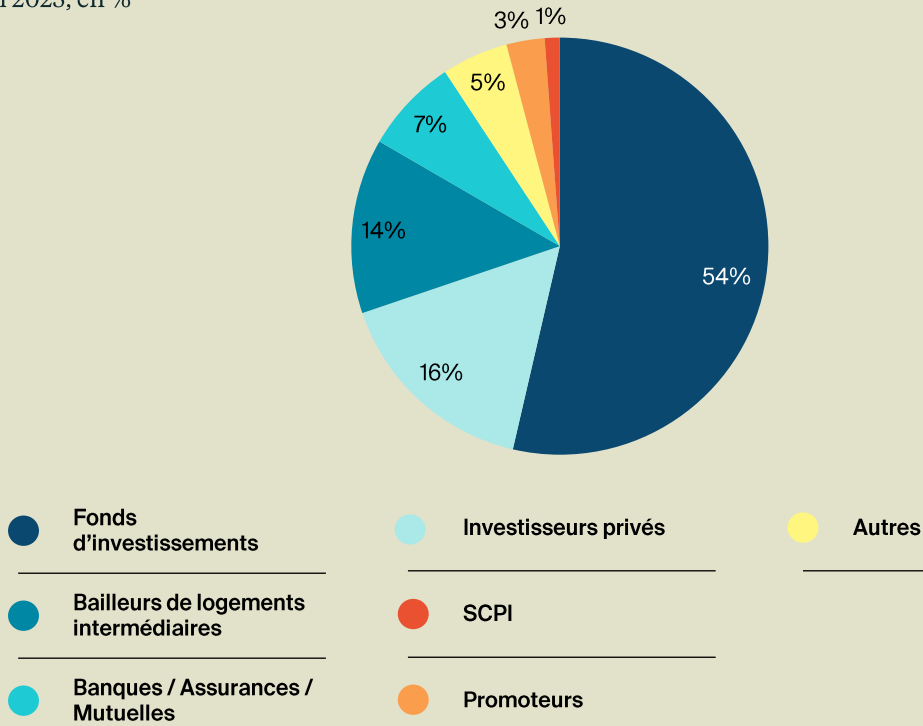
La deuxième catégorie la plus active sur le marché a été celle des investisseurs privés, qui ont compté pour presque autant que les fonds d'investissement en nombre de transactions, mais avec un ticket moyen bien moindre.

Une grande transaction a principalement permis à la part des investisseurs privés dans l'investissement résidentiel d'atteindre 16 % : l'acquisition du vaste ensemble résidentiel « Ilot Chirac », situé au pied de la tour Eiffel, pour 165 M€.

Ont suivi les structures publiques françaises, qui ont compté pour une part de 14 % des volumes investis, avec principalement deux acteurs : d'un côté la CDC 2i, et de l'autre, la Ville de Paris. La première a renforcé son activité en adaptant sa stratégie d'investissement dès 2024, en ne visant désormais plus seulement les opérations en VEFA mais aussi des actifs existants bien localisés. La CDC Investissement Immobilier a ainsi réalisé une transaction record, signée auprès de Rabobank, d'un vaste ensemble résidentiel dans le 16^e arrondissement de Paris pour 104,5 M€.

La Ville de Paris, pour sa part, a multiplié les opérations de préemption au cours des derniers mois afin d'accompagner les efforts visant à répondre aux problématiques du logement, en favorisant en particulier le développement du logement intermédiaire et du social.

Volumes investis en immobilier résidentiel par typologie d'investisseur
En 2025, en %



Source : Knight Frank

Transactions majeures d'actifs résidentiels en 2025

Adresse / Actif	Ville	Type	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille YouFirst Campus	France	RSE	GEcina	NUVEEN RE / GLOBAL STUDENT ACCOMODATION	> 100M€
Portefeuille Nexus (1ère partie)	France	Classique	AMPERE GESTION (GIC)	TIKEHAU CAPITAL / BLOSSOM AM	> 100M€
France Campus	France	RSE	CBRE IM	JP MORGAN	> 100M€
Ilot Chirac (futur Eiffel One)	Paris 7e	Classique	INVESTISSEURS PRIVÉS	INVESTISSEURS PRIVÉS	> 100M€
Résidences RSS EMEIS	France	RSS	EMEIS	TWENTYTWO REAL ESTATE / AZORA	> 100M€
2 immeubles haussmanniens	Paris 16e	Classique	BNP PARIBAS REIM / RABOBANK	CDC 2I	> 100M€
Portefeuille Camplus	France	RSE	Promoteurs divers	INVESCO / DEA REAL ESTATE / BANQUE DES TERRITOIRES	50-100M€
RUE MOULIN DES BRUYERES	Courbevoie	RSE	VINCI	GREYSTAR	50-100M€
Portefeuille Big 4	France	RSE	CATELLA AG	GREYSTAR	50-100M€

50-100M€
> 100M€

Source : Knight Frank

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%	-

Source : INSEE, * évolution annuelle depuis 1982

Marché locatif : Léger recul de la tension locative

L'année 2025 marque un tournant sur le marché locatif résidentiel en France avec un léger recul de l'indicateur de tension locative, passé de 4,80 en 2024 à 4,69 en 2025. Si la variation de ce chiffre est somme toute assez faible, elle traduit cependant un changement de paradigme intéressant à relever. Ce « relâchement » est essentiellement lié à une meilleure tenue des ventes de logements anciens (921 000 transactions observées sur 12 mois en septembre 2025, en progression de 11% par rapport à 2024) et un desserrement des conditions de crédit, deux phénomènes qui auront permis l'accession à la propriété de davantage de ménages.

En attendant la publication complète des indicateurs de tensions locatives (40 villes étudiées), le top 10 des agglomérations les plus tendues révèle déjà quelques phénomènes : 7 villes sur 10 ont vu leur indicateur de tension reculer dans des amplitudes variables : -2,12 points d'une année sur l'autre pour Bordeaux (7,43 actuellement), -0,33 points pour Montreuil (7,02) qui fait son entrée dans ce top 10. A l'inverse, le marché résidentiel locatif est encore plus compliqué à Paris (+1,16 points – la plus forte hausse du panel étudiée et 11,51 aujourd'hui),

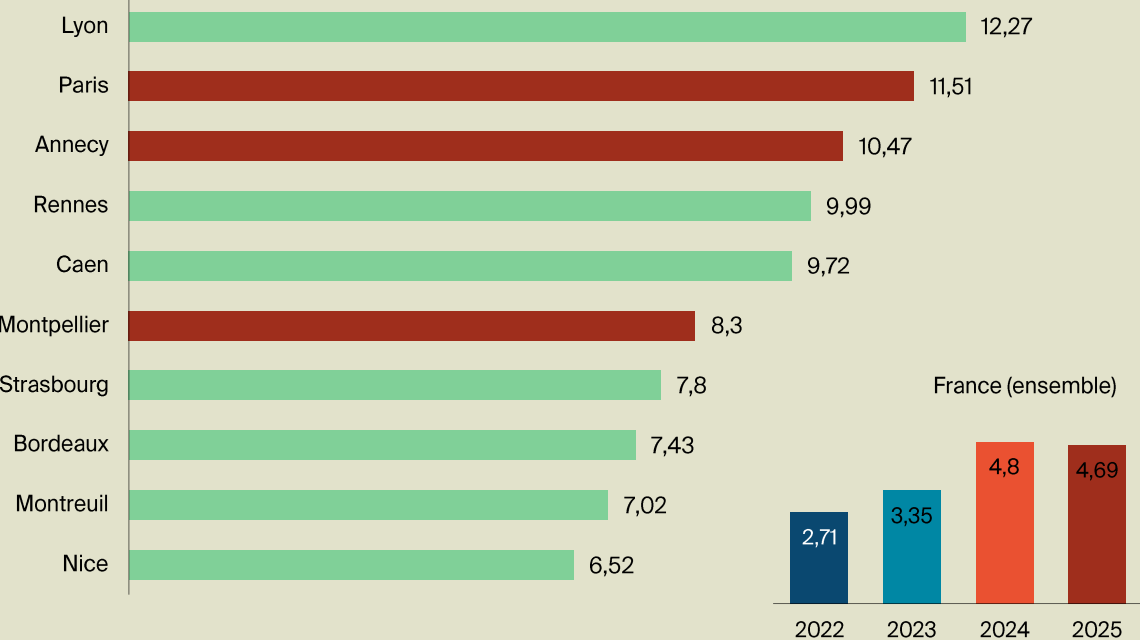
quasi doublement en 2 ans). Lyon conserve son rang de marché locatif résidentiel le plus tendu et ce depuis 3 ans, même si l'indicateur de tension affiche un recul de 0,7 point entre 2024 et 2025. Paris suit à la 2^{ème} place, sans changement de rang d'une année sur l'autre.

Le marché locatif résidentiel bénéficie donc d'une tension toujours assez forte : les demandes locatives sont toujours soutenues dans la Capitale (12,5% de l'ensemble des demandes) et dans les 4 métropoles que sont Lyon, Montpellier, Toulouse et Nice. Marseille gagne 2 places dans le classement des villes les plus recherchées alors que Bordeaux en perd autant.

L'étude de LocServices met aussi en évidence :

- la part des locations meublées (58%) alors que les demandes concernent essentiellement les studios / 1 pièce (37%) suivis par les 2 pièces (26%).
- la part importante des étudiants (36%) dans les candidats locataires.

Tensions locatives* par grande agglomération en France
Février 2025



En rouge = indicateur en hausse / En vert = indicateur en baisse
 * 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.

Source : LocServices

Marché locatif en Ile-de-France

Focus Paris

Les dernières données publiées par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) montrent que les valeurs locatives ont progressé de 3,1% à Paris début 2025, un chiffre quasi égal d'une année sur l'autre et de 30 points de base supérieur à l'Indice de Révision des Loyers (2,8% en moyenne avec un ralentissement régulier chaque trimestre, +1,8% pour sa dernière livraison de fin d'année).

Selon la taille du logement dans la Capitale, le loyer moyen au m² varie dans une fourchette assez large allant de 24,8 €/m² pour les appartements de 4 pièces et + à 30,4 €/m² pour les studios et 1 pièce.

Dans les zones les plus denses (hyper centre parisien composé des 6,7 et 8^{ème} arrondissements), les valeurs locatives des logements affichent, en 2025, une moyenne de 28,5 €/m² - la plus élevée de la Capitale - en hausse de 5% d'une année sur l'autre. Ce sont les grands logements (4 pièces et plus) qui tirent la croissance des loyers sur ce secteur. Les valeurs locatives progressent également sur les zones 2 et 3 de Paris, +3% et 4% respectivement pour atteindre 26,1 €/m² sur l'ensemble des appartements, et 23,9 €/m².

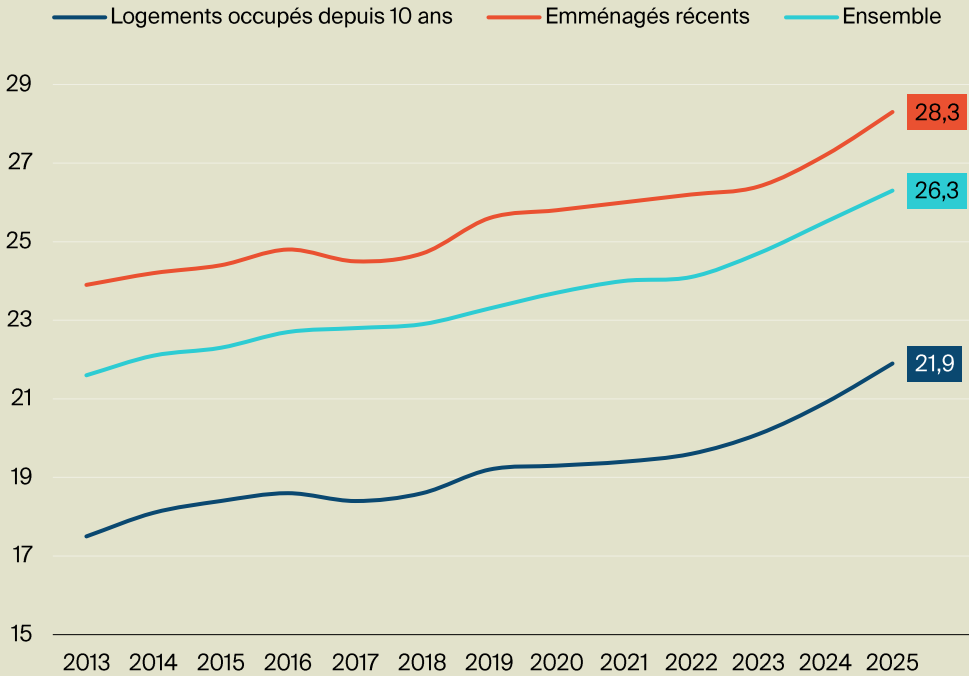
Dans le détail des millésimes d'occupation, la progression la plus marquée (+4,8% en 2025 à comparer à 4% un an plus tôt) concerne les

emménagés depuis plus de 10 ans, alors que les baux récents affichent une hausse des loyers de 4% (3% un an auparavant). Selon les millésimes considérés, le niveau des valeurs locatives varie entre 21,9 €/m²/mois pour les logements occupés depuis 10 ans et 28,3 €/m²/mois pour les plus récents avec une moyenne à 26,3 €/m²/an.

+3,1%
EVOL. LOYER 2025 vs 2024
(+3,2% en 2024 vs 2023)

+2,8%
IRL MOY. 2024
(+1,0% en 2025)

Valeurs locatives des appartements à Paris
En €/m² – Loyer hors charges des logements locatifs privés non meublés



Source : OLAP

Marché locatif en Ile-de-France

Focus Périphérie

Les loyers des logements privés s'élèvent en moyenne à 19,10 €/m² en Petite Couronne (départements 92, 93 et 94) et 15,60 €/m² pour la Grande Couronne (départements 77, 78, 91 et 95). L'évolution d'une année sur l'autre montre une croissance de 3,2% en Petite Couronne (un niveau légèrement supérieur à l'IRL sur la même période d'observation : 2,8% en moyenne), en Grande Couronne cette progression est légèrement plus forte avec une évolution de +3,3% en 2024 à comparer à +0,7% un an plus tôt.

La croissance des loyers des appartements aura également concerné 3 des 4 zones constituant la périphérie parisienne mais dans des amplitudes variées. La hausse des valeurs est supérieure à celle observée à Paris dans la zone 4 (Hauts-de-Seine essentiellement), avec un loyer moyen de 20,5 €/m² et des augmentations de 4% et 7% pour les appartements de 2 pièces et 4 pièces et plus. La zone 5 – principalement les communes de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne - affiche, quant à elle, une moyenne de 17 €/m² en hausse de 3% (+5% pour les studios et 7% pour les grands logements).

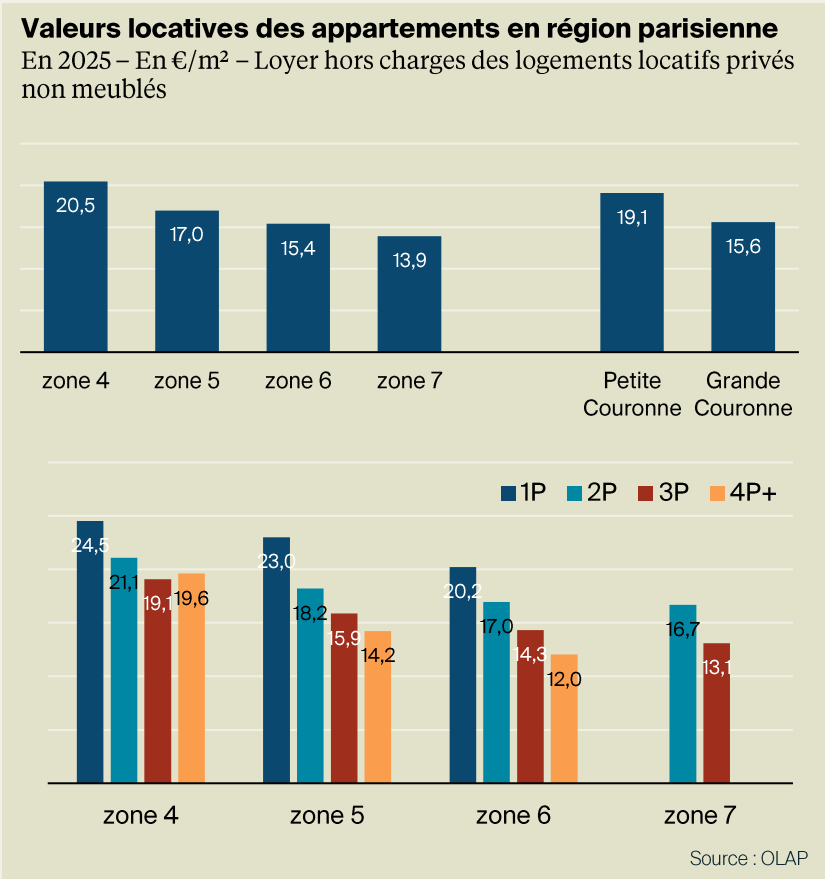
Selon la situation des logements considérés et leur taille, les valeurs locatives peuvent varier dans une amplitude assez large : de 12 €/m² pour un 4 pièces et plus en zone 6 (Grande Couronne essentiellement) jusqu'à 24,5 €/m² pour un 1 pièce en zone 4 (Hauts-de-Seine essentiellement).

Les loyers des logements devraient continuer de progresser en 2026 (exception faite des communes soumises à l'encadrement des loyers) compte tenu d'une demande toujours aussi forte pour Paris et la Petite Couronne alors que l'offre n'est plus aussi alimentée que par le passé. En effet une partie des logements destinés à la location est désormais proposée pour des occupations de courte durée, une autre (DPE Classé G) est interdite à la location et enfin les mises en chantier de logements neufs se sont effondrées. Selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers, les ventes de logements à des investisseurs privés ont ainsi reculé de 50% en 2025, dans un contexte généralisé de baisse de 11% des réservations au global.

Valeurs locatives des appartements en région parisienne

19,10 €/m²/an
PETITE COURONNE

15,60 €/m²/an
GRANDE COURONNE



Marché locatif en régions

Hausse quasi générale des loyers

La mise à disposition par le réseau des Observatoires locaux du millésime 2025 des loyers des appartements du parc locatif privé en France met en lumière de nouvelles dynamiques selon les agglomérations considérées.

La quasi-totalité des marchés observés (21) affiche une croissance des loyers, de l'ordre de 1,8% en moyenne avec cependant des amplitudes allant de -0,2% à Nancy (seule ville en baisse) à +4,8% en un an (Toulon). C'est là un fait nouveau sur le marché locatif des logements en régions; en 2024 la majorité des marchés étaient en baisse. Le top 3 des marchés avec la plus forte progression des valeurs locatives comprend Toulon (+4,8% à 15,1 €/m² en moyenne après 2 exercices en 2023 et 2024 avec un recul et une augmentation très faible), Strasbourg (+4,2% en 2025 et une valeur moyenne de 14,2 €/m²), et enfin Marseille (+4,1% et une valeur moyenne de 16,3 €/m²), seul secteur dans le top 3 de façon continue depuis 3 ans.

En bas de classement, on retrouve outre Nancy (3^{ème} année de baisse mais dans une proportion qui se réduit avec le temps), Rouen (stable en 2025, après 2 années de baisse), et Bordeaux (+0,5% en moyenne). Le marché girondin présente comme particularité un premium de 72% entre les loyers des studios (20,3 €/m²) et ceux des appartements de 3 pièces et plus (11,8 €/m²). Ce profil se retrouve à Rennes, une autre ville étudiante

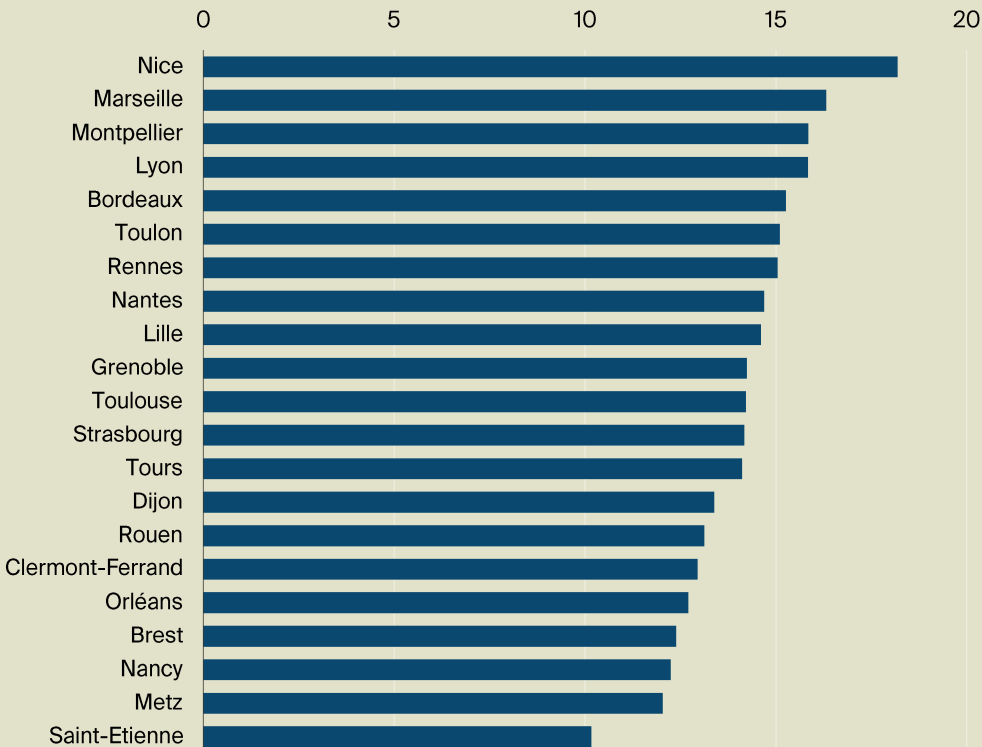
avec un premium de 85% (20,6 €/m² pour les studios et 11,1 €/m² pour les plus grands).

Les valeurs locatives les plus élevées sont observées à Nice (18,2 €/m², en hausse moyenne de 2,2% en un an), Marseille (16,3 €/m², +4,1% en un an) et à Montpellier (15,9 €/m², +1,5% en un an).

+1,8%
EVOL. LOYER en 2025
(-0,8% en 2024)

+1,0%
IRL MOY. 2025
(+2,8% en 2024)

Valeurs locatives – Logement locatif privé en régions
Valeurs 2025 – En €/m²



Source : CLAMEUR / Loyer en €/m²/an HC HT

03. Perspectives 2026



Perspectives 2026

Le résidentiel occupe des places très avancées dans les différents sondages des intentions d’investissements pour l’année 2026. D’après l’étude Active Capital 2026 de Knight Frank, le résidentiel, qui bénéficie de fondamentaux solides (forte demande locative et insuffisance de l’offre, changements démographiques suscitant des besoins nouveaux etc.) sera le deuxième secteur immobilier le plus plébiscité par les investisseurs. Dans ce contexte, la forte activité observée dans le résidentiel étudiant devrait se poursuivre. La France est l’un des marchés les plus porteurs d’Europe pour ce segment, et bénéficie d’une population étudiante importante qui continue de croître et qui fait face à une offre structurellement limitée.

En ce qui concerne le résidentiel classique, les volumes d’investissement devraient s’améliorer, avec des opportunités majeures déjà identifiées à l’instar d’un portefeuille de logements intermédiaires, valorisé à 2,1 milliards dollars, mis sur le marché par CDC Habitat.

Ensuite, l’activité de préemption de la Ville de Paris, en faveur d’un développement d’une offre de logements sociaux et intermédiaires, devrait se poursuivre et permettre ainsi au marché d’enregistrer des volumes d’investissement significatifs. Toutefois, la poursuite de cette politique restera tributaire des résultats des élections municipales.

Enfin, des signaux positifs pour la filière logement ont été donnés par le gouvernement avec l’adoption du budget 2026 et le plan « Relance Logement », et devraient amorcer le début d’une reprise de l’activité en VEFA, longtemps en berne. Si le bailleur privé individuel est à nouveau considéré dans ce dispositif, les investisseurs institutionnels sont le garant d’un effet de masse et donc d’un impact significatif. En plus du soutien à la production de logements, les politiques publiques doivent avoir pour objectif de reconstituer le parc locatif privé, permettant ainsi à la fois l’accession mais aussi la mise à disponibilité sur le marché de la location de logements sociaux, intermédiaires et libres.

Le logement apparaît comme un actif essentiel pour la population tant dans sa diversité d’âge, de condition sociale ou de parcours de vie. De nouvelles formes hybrides de logement vont apparaître, accompagnant ainsi les mutations d’une société de plus en plus urbaine et contrainte à une meilleure mobilité économique. En particulier, les résidences services seniors, encore délaissés à date, représentent une classe d’actifs à repenser et à structurer face à l’évolution de la pyramide des âges de notre société à horizon 2030.

PERSPECTIVES 2026

1

VOLUME :

- Entre 5 et 6 milliards d’euros

2

ACTIFS

- Portefeuilles de résidentiel classique (notamment cédés par la CDC Habitat)
- Portefeuilles de résidences opérées (étudiants, coliving)

3

ACTEURS

- Fonds étrangers
- Family Office
- Structures publiques : CDC, Ville de Paris.

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

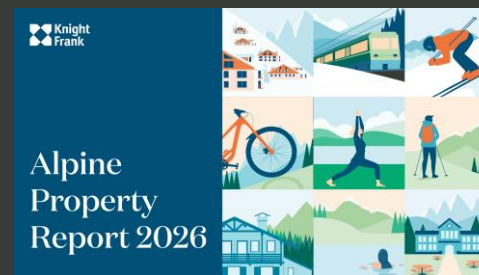
propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

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**



The Residence Report |
Septembre 2025



Alpine property Report |
Novembre 2025



The Wealth Report 2025 |
Mai 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



Magali Marton

Head of Research

+33 (0)1 43 87 00 98
+33 (0)6 12 17 18 94
magali.marton@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



Anas Alioua

Research analyst

+33 (0)1 43 87 08 03
+33 (0)7 72 39 54 33
anas.alioua@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 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 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.

+ 600 BUREAUX
+50 TERRITOIRES
20 000 COLLABORATEURS
1 RÉSEAU MONDIAL

