

INDICATEURS CLÉS

|                                            | YOY<br>Chg | Poids |
|--------------------------------------------|------------|-------|
| 504 M€<br>Volume résidentiel               | ▼          |       |
| 407 M€<br>Résidentiel classique            | ▼          | 81%   |
| 97 M€<br>Résidentiel géré                  | ▼          | 19%   |
| Dont<br>95 M€<br>Dont résidences étudiants | ▼          | 18,5% |

TAUX PRIME

|                                                        |   |
|--------------------------------------------------------|---|
| 3,50 %<br>Taux prime existant<br>résidentiel classique | ▼ |
| 4.20 %<br>Taux prime residences<br>étudiants           | ▼ |
| 4.60 %<br>Coliving                                     | ▲ |
| 5.00 %<br>Taux prime RSS                               | ▶ |

L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL EN FRANCE A ATTEINT  
504 MILLIONS D'EUROS AU T1 2025.

Retour sur 2024 : la barre des 3 Mds€ définitivement franchie

Annoncé à 2,97 Mds €, le volume d'investissement résidentiel en France pour l'année 2024 s'est finalement établi à 3,16 Mds €. Le seuil symbolique des 3 Mds € a donc bien été dépassé, confirmant la solidité de cette classe d'actifs malgré un contexte macroéconomique toujours incertain. Ce volume global masque toutefois des dynamiques contrastées selon les typologies de l'immobilier résidentiel.

Un démarrage plus timide en 2025

Au premier trimestre 2025, le marché résidentiel a enregistré 504 millions d'euros d'investissements, en retrait de près de 40 % par rapport au T1 2024 (832 M€). Ce volume masque un certain nombre de transactions en cours, tant sur le marché du résidentiel existant que sur celui des résidences étudiants. Le volume de transactions sera en outre renforcé par les futures signatures de portefeuilles au cours des prochains trimestres.

Les actifs résidentiels classiques concentrent à eux seuls 407 millions d'euros, soit une baisse équivalente sur un an. Pour rappel, le marché résidentiel existant représentait à lui seul 81% du volume total transacté en 2024.

En tout, près de 50 transactions ont été recensées ce trimestre, dont un peu moins de 40 sur du résidentiel classique existant. Parmi elles, 71% concernent des montants unitaires compris entre 10 et 50 millions d'euros.

Des volumes modérés mais un intérêt marqué pour le résidentiel géré

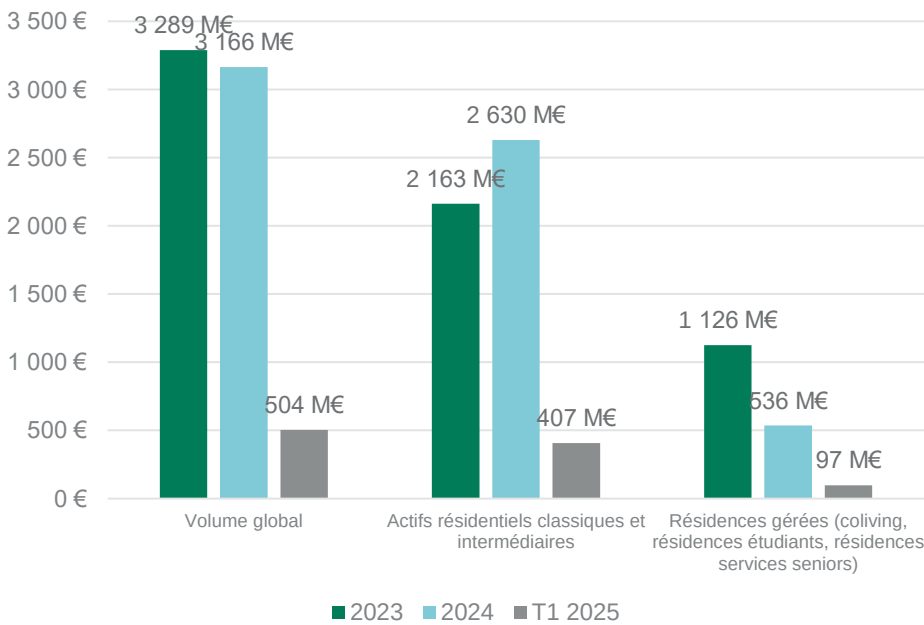
Du côté du résidentiel géré, les tendances observées en 2024 se confirment. Les résidences étudiantes concentrent à elles seules 95 millions € d'investissement, soit près de 20 % du volume trimestriel transacté, et déjà 56% du volume total observé sur l'ensemble de l'année 2024. La cible des investisseurs sur le marché résidentiel étudiant s'est, quant à elle, fortement élargie, générant une demande très forte et des niveaux de rendements en baisse par rapport à 2024 Cette tension sur ce marché est accrue en raison d'une offre insuffisante.

Cette progression témoigne d'un intérêt renforcé des investisseurs pour cette typologie, soutenu par une demande locative structurellement élevée.

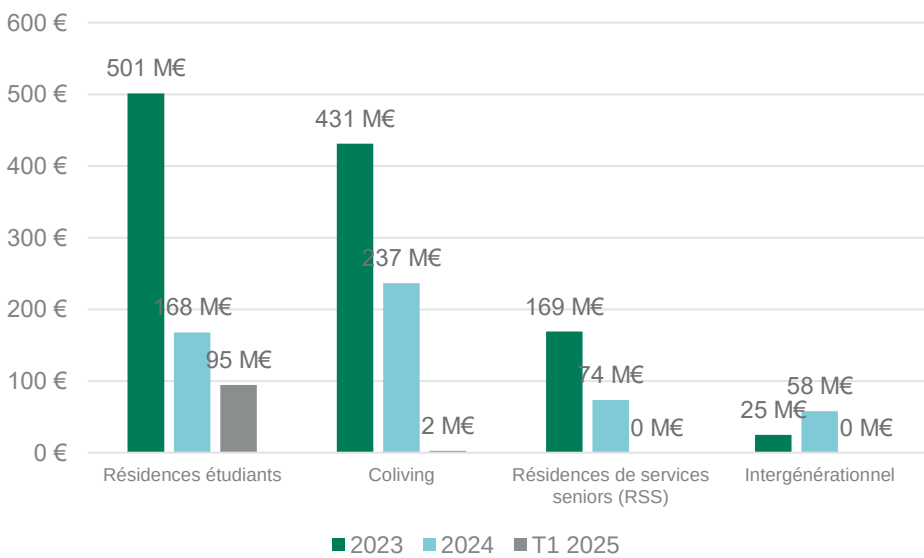
La demande pour cette classe s'est fortement élargie, elle attire désormais une base d'investisseurs plus diversifiée qui génère une tension sur les actifs commercialisés et contribue à une compression progressive des rendements.

En revanche, le marché des résidences services seniors reste, pour l'instant, à l'arrêt. Le coliving demeure marginal, avec seulement 2 millions d'euros investis sur la période.

VOLUME D'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL



VOLUME D'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL GÉRÉ  
PAR CLASSE D'ACTIFS

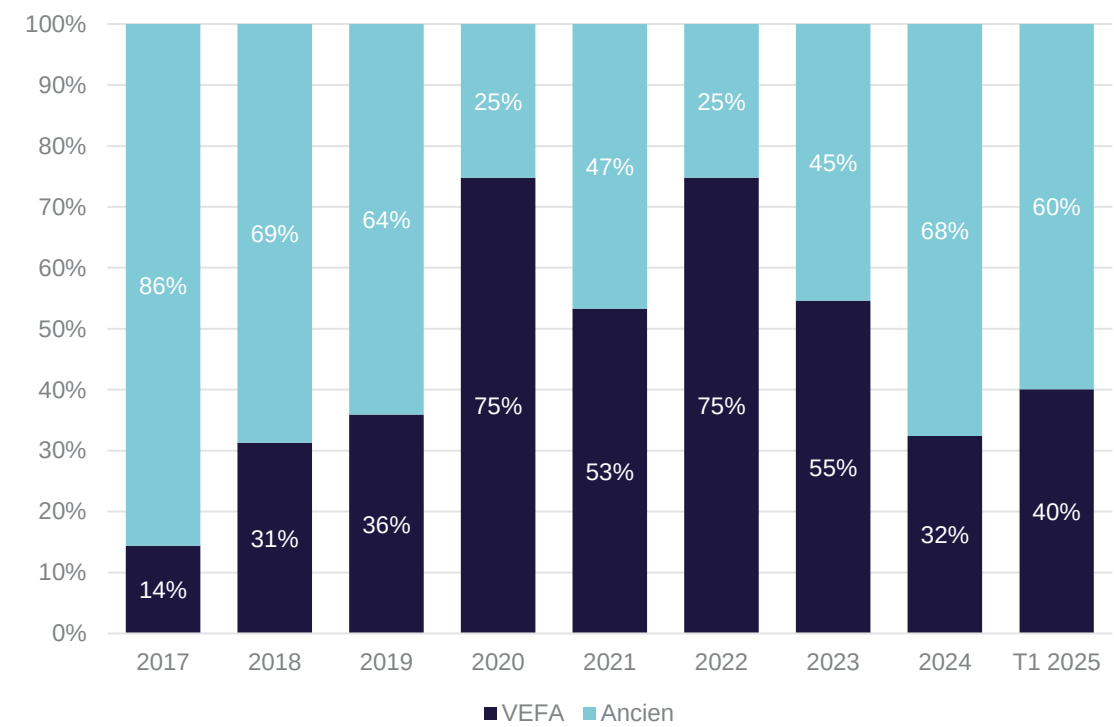


Source: Cushman & Wakefield Research, France, Immostat

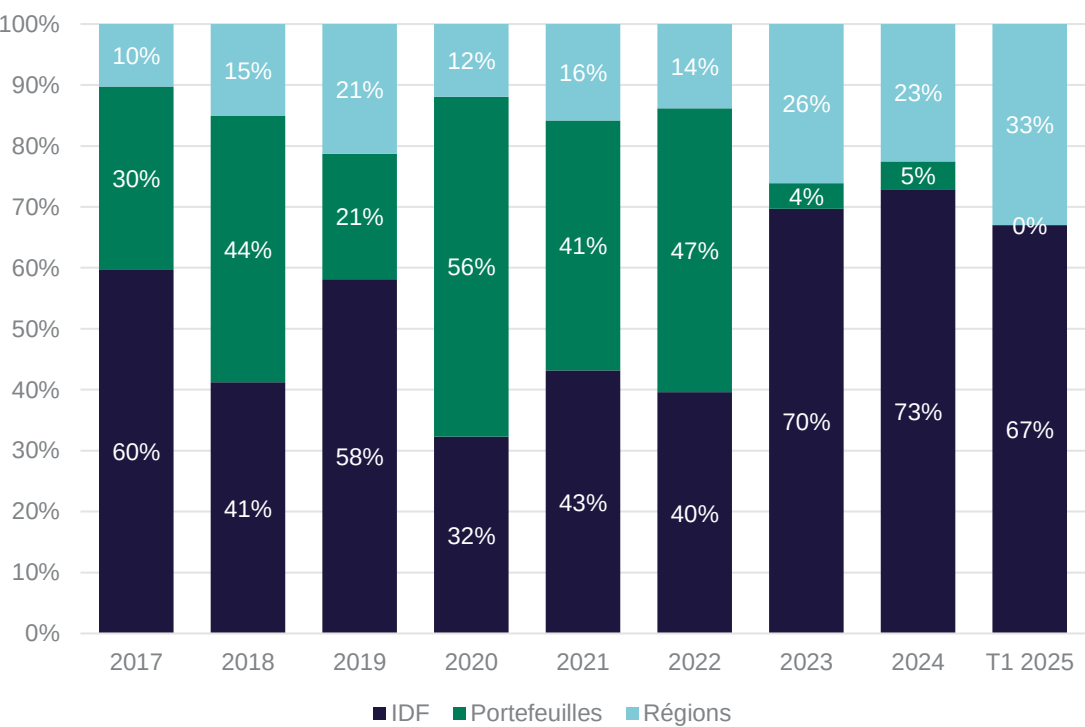
VOLUMES D'ACTIVITÉ

| PROPERTY TYPE                  | Nombre de transaction | Volume (YOY)  | Volume de transaction moyen | Part dans l'investissement |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------|
| Résidentiel existant classique | 41                    | 407 M€ (-39%) | 10 M€                       | 81,0%                      |
| Résidences étudiants           | 4                     | 95 M€ (+64%)  | 24 M€                       | 18,5%                      |
| Résidences coliving            | 1                     | 2 M€ (+118%)  | 2 M€                        | 0,5%                       |
| Résidences services seniors    | 0                     | 0 M€ (-100%)  | 0 M€                        | 0,0%                       |
| TOTAL                          | 46                    | 504 M€ (-39%) |                             | 100%                       |

VOLUME D'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL



VOLUME D'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL



**ALEXANDRA PAULIN**  
Head of Residential and Healthcare  
French Capital Markets  
Tel: +33 (0)6 22 07 69 48  
[alexandra.paulin@cushwake.com](mailto:alexandra.paulin@cushwake.com)

**PAUL ANDRIOT, PHD**  
Senior Research Analyst  
Research France  
Tel: 33 (0)4 88 92 25 68  
[paul.andriot@cushwake.com](mailto:paul.andriot@cushwake.com)

Source: Cushman & Wakefield Research, France, Immostat

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.