



Une fragile reprise

2,5 Mds € Investissements résidentiels bloc à fin septembre 2025	916.000 Transactions dans l'ancien en rythme annuel août 2025	+0,3% Prix des appartements en France sur 1 an	33% Part des ventes de neuf aux investisseurs privés

La reprise de l'activité entamée fin 2024 a profité essentiellement à l'immobilier ancien. En revanche, la vente de neuf peine à suivre le mouvement avec la pression politique liée à la perspective des élections municipales de mars 2026. Les prix ont eu tendance à se maintenir, avec une croissance proche de l'érosion monétaire, et le taux de crédit, qui s'était détendu en début d'année, est aujourd'hui à un niveau stable. Le sentiment d'incertitude se retrouve également sur le marché de l'investissement qui souffre du manque d'offres de masse susceptibles de répondre aux attentes des investisseurs internationaux qui se sont reportés en nombre sur le résidentiel géré.

Les marchés de l'immobilier résidentiel sont donc loin d'avoir retrouvé leurs niveaux d'avant-crise. A tel point que l'Union européenne, inquiète de la crise traversée par l'ensemble du Continent, a décidé d'agir en débloquant des fonds pour soutenir le logement abordable.

Indicateurs décembre 2024



3,32 % - Taux moyen des crédits immobiliers particuliers



1,3 % - Évolution annuelle des prix à la consommation



7,1 % - Taux de chômage France métropolitaine



89 - Indicateur de confiance des ménages



Tendances



3,12 % - valeur septembre 2025



1,2 % - valeur septembre 2025



7,3 % - valeur T2 2025



87 - valeur septembre 2025

Sources

Baromètre Meilleurs Agents, Capem, CGEDD, DRIEA, ECLN, Fanim, IEIF, Euroconstruct, Ikory, Immostat Résidentiel, Insee, Notaires de France, Notaires du Grand Paris, Observatoire Crédit Logement - CSA, Observatoire de la FPI, PriceHubble, Se Loger, Soes, Sta

Contacts

Emmanuel Cordié
e.cordie@ikory.com
[+33 1 85 73 73 00](tel:+33185737300)

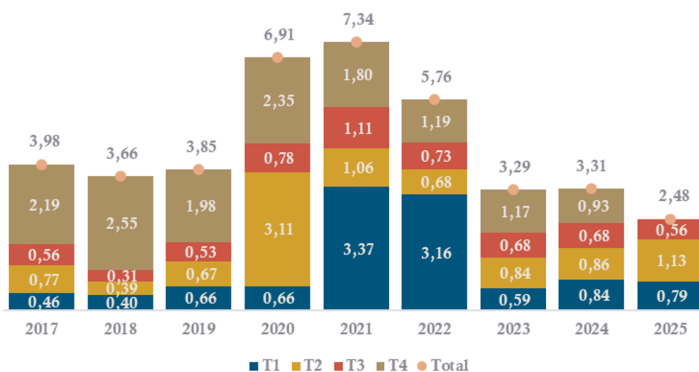


€			
2,5 Mds € Investissements résidentiels bloc en fin septembre	-27% Repli de l'ancien classique et intermédiaire fin septembre	+177% Investissements en résidences gérées fin septembre	1,4 Mds € Signatures de méga-deals en 2025

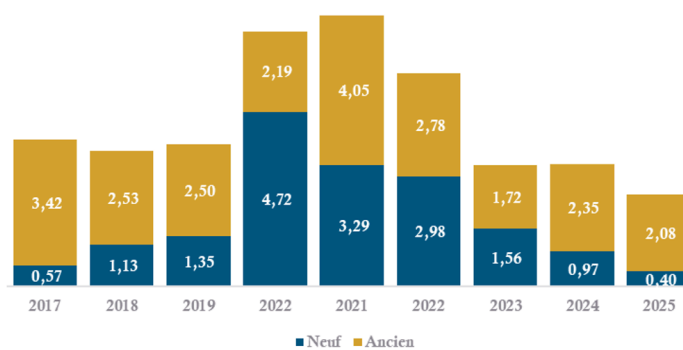
Repli du résidentiel classique

En hausse de 4% sur un an, soit un investissement de 2,5 milliards d'euros fin septembre, les ventes en bloc d'immobilier résidentiel sont à un niveau pratiquement stable. Considéré comme une alternative face aux incertitudes du tertiaire, le logement classique a pris sa place depuis deux ans dans la stratégie des investisseurs. Alors que la demande de bureaux reste faible, le résidentiel est apprécié pour la stabilité de ses revenus et le lissage des capex dans le temps. Il offre de plus la possibilité de dégager une plus-value additionnelle avec la décote à l'acquisition entre bloc et découpe. L'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs alternative est donc fort mais il se heurte à la faiblesse des rendements et à l'émiettement des volumes mis sur le marché. **Avec un prix moyen de vente de 10,2 millions d'euros**, hors big deals, les investisseurs peinent à pénétrer le marché. Constituer un portefeuille est, pour eux, un long chemin, ce qui peut être un frein à l'acquisition par rapport aux autres classes d'actifs. Il s'ensuit que le volume des investissements en résidentiel classique et intermédiaire n'a représenté que **1,4 milliards d'euros sur neuf mois, en repli de 27%** par rapport aux trois premiers trimestres 2024. L'acquisition pour 165 millions de l'îlot Chirac, un ensemble d'immeubles de grand standing en bordure du Champ de Mars de Paris, a cependant montré la capacité du marché à ingérer des ensembles importants.

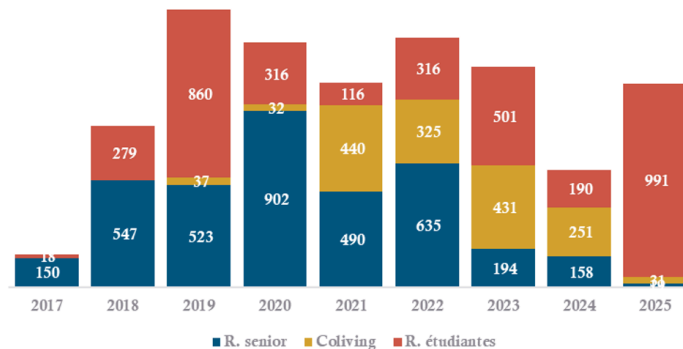
Investissements résidentiels trimestriels
En milliards d'euros



Neuf et ancien
En milliards d'euros



Résidences gérées
En millions d'euros



Le retour en force des résidences étudiantes

Pendant que le logement traditionnel marque le pas, les résidences gérées font un bon spectacle en cumulant **1,1 milliard d'euros d'investissement au 30 septembre, en hausse de 177%** par rapport aux trois premiers trimestres 2024. Le retournement est porté par des transactions majeures en résidences étudiantes, avec l'acquisition auprès de Gecina du portefeuille You First Campus par Nuveen Real Estate et Global Student Accommodations pour 538 millions d'euros et la cession du portefeuille France Campus de CBRE IM pour 190 millions. Les autres formules gérées, résidences senior et coliving, restent en revanche à des niveaux très faibles, avec neuf transactions signées pour un cumul de 50 millions d'euros. C'est que le modèle des résidences senior manque d'offre pour pouvoir rebondir, malgré son intérêt socio-démographique, et que le coliving est confronté à une crise de croissance qui souffre du manque de projets économiquement viables.

Un atterrissage en altitude

Le quatrième trimestre sera marqué par la signature de méga-transactions qui ont été négociées pendant l'année. **Avoisinant un volume total de 500 millions d'euros**, deux portefeuilles, un en logements intermédiaires et l'autre en résidences étudiantes, devraient contribuer à clore de manière significative l'année, en remontant le niveau global de transactions. Des opérations qui montrent l'appétit des fonds d'investissement, notamment étrangers, pour les volumes importants : si on ne peut pas parler de « prime portefeuille » (surcroît de valeur pour les ensembles vendus en bloc), il reste que les offres de masse trouvent toujours preneur chez des professionnels domestiques ou internationaux en mal d'investir un des rares marchés européens encore fermés à leur pénétration.

En Conclusion

Atteignant 1,4 milliard d'euros sur neuf mois, les transactions bloc en immobilier classique et intermédiaire ont été rattrapées par les ventes de résidences étudiantes qui ont fait une rentrée spectaculaire depuis le début d'année. Des méga-transactions devraient clore l'année, montrant l'appétit des investisseurs pour les grands portefeuilles déjà constitués.

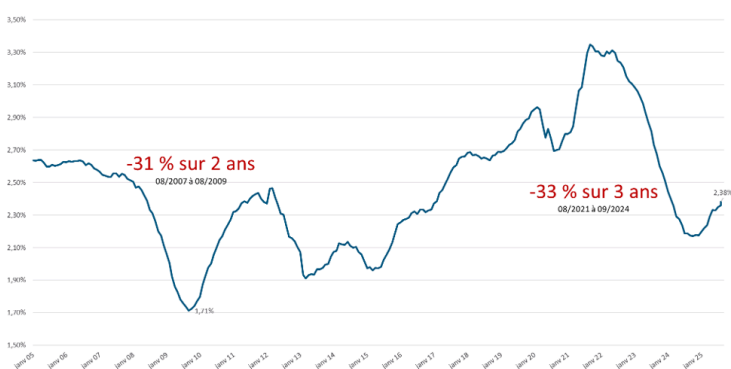


916.000 Transactions dans l'ancien en rythme annuel août 2025	+10% Nombre de transactions dans l'ancien depuis 1 an	+0,3% Prix des appartements en France sur 1 an	9.550€ Prix moyen du m ² à Paris, décembre 2025

Reprise des transactions

Avec **916 000 transactions enregistrées en août 2025** en rythme annuel, le marché de l'immobilier ancien poursuit son rebond. Comparé au parc de logements en France, ce sont ainsi 2,38% des maisons et appartements qui ont changé de main, ce qui rapproche l'activité de sa moyenne décennale de 2,48%. La reprise, que nous avons annoncée en fin d'année dernière, est donc là et le redémarrage en volume est de 10% en moyenne sur 1 an. Paris, en revanche, est confronté à une relative atonie avec 4% seulement de croissance, très en deçà du reste de l'Île-de-France et des autres régions. La crise est donc bien derrière nous, et le marché est en passe de retrouver son équilibre, sans pour autant revenir au phénomène de bulle des années postpandémie qui avaient vu le nombre de transactions atteindre 3,34% du parc et 1 248 000 ventes en septembre 2021.

Rotation du parc - % en rythme annuel



Stabilité des prix

Le regain d'activité ne pèse pas pour l'instant sur les prix qui se maintiennent à des niveaux de progression proche de l'érosion monétaire. En d'autres termes, les acquéreurs profitent d'une résolvabilisation du fait de la baisse des valeurs réelles et de la compression des taux. La prudence de la politique monétaire de la BCE, qui n'envisage qu'une réduction légère de ses taux directeurs, se ressent sur le marché avec **un taux moyen du crédit stable en octobre**, à 3,12%. La progression mesurée des prix en France se retrouve de manière relativement homogène dans les principales métropoles françaises. **Avec des hausses de prix qui ne dépassent pas 2,2% en rythme annuel**, la croissance des valeurs est rattrapée par l'inflation, ce qui favorise l'acquisition. Les tensions que l'on aurait été en droit d'attendre compte tenu du renforcement de l'activité et de l'atonie de l'offre de neuf, ne se sont donc pas manifestées pour l'instant. Certaines métropoles, comme Nantes et Lille voient même leurs prix baisser.

Maisons et appartements - prix décembre 2025

	Prix moyens	Evol. annuelle	Evol. 3 mois
Maisons			
France - Fin Juin 2025		0,3%	-0,6%
Région - Fin Juin 2025		0,4%	-0,6%
Ile de France	329 900 €	1,2%	-0,3%
Petite Couronne	382 500 €	-1,4%	-0,3%
Grande Couronne	307 600 €	2,4%	-0,3%
Appartements			
France - Fin Juin 2025		0,5%	-0,6%
Région - Fin Juin 2025		0,7%	-0,6%
Ile de France	6 150 €/m ²	1,0%	0,2%
Paris	9 550 €/m ²	0,9%	-0,2%
Petite Couronne	4 930 €/m ²	1,2%	0,5%
Grande Couronne	3 220 €/m ²	1,2%	0,5%

Mouvements de fond et fragilité conjoncturelle

La question souvent posée est de savoir si les incertitudes sur le vote du budget et la pérennité du gouvernement ont un effet sur le marché résidentiel. En général, le logement réagit lentement à des stimuli macroéconomiques de fond : coût du financement, besoins démographiques, phénomènes migratoires interrégionaux etc. Le poids de la dette française, qui pèse sur le taux de financement de l'État et, indirectement, sur le refinancement à long terme, peut à terme impacter le marché. Les banques pourraient, malgré la concurrence, être amenées à remonter les taux de crédit pour **faire supporter aux emprunteurs une prime de risque plus élevée**. En tout état de cause, la reprise, si elle est bien là, reste fragile et ne fonctionne que sur un pied, avec un marché du neuf, lui, durablement en berne.





Métropoles - prix novembre 2025

	Maisons	Appartements	Evol. annuelle	Evol. trim.
Marseille	4 600 €/m ²	3 539 €/m ²	2,2%	0,3%
Lyon	6 489 €/m ²	4 764 €/m ²	1,0%	2,0%
Toulouse	4 417 €/m ²	3 527 €/m ²	2,1%	4,1%
Nice	6 424 €/m ²	5 200 €/m ²	2,0%	2,7%
Nantes	3 959 €/m ²	3 444 €/m ²	-1,8%	-1,6%
Strasbourg	3 532 €/m ²	3 778 €/m ²	0,2%	1,8%
Montpellier	4 502 €/m ²	3 500 €/m ²	0,2%	2,6%
Bordeaux	4 899 €/m ²	4 511 €/m ²	2,0%	1,8%
Lille	3 204 €/m ²	3 408 €/m ²	-1,3%	-1,8%

En Conclusion

Le rebond de l'activité est désormais bien ancré dans le marché de l'immobilier ancien sans qu'il ait pour l'instant pesé sur les prix. Les incertitudes politiques et le renchérissement des taux longs risquent cependant de freiner une reprise encore fragile qui, de plus, souffre indirectement des difficultés du secteur du neuf.



			
46% Part des ventes en bloc en Île-de-France au 1 ^{er} semestre	+5,1% Prix appartements neuf sur 1 an	33% Part des ventes de neuf aux investisseurs privés	+4,3% Stock actuel par rapport au stock d'avant-crise

Un secteur en hibernation

À quelques mois des élections municipales, les promoteurs ont mis leur activité en attente d'une reprise à venir. La construction de logements est en effet confrontée à une crise mondiale qui a entraîné la France, second pays d'Europe pour son activité de construction. Le marasme est tel que l'Union européenne s'est mobilisée en désignant **Dan Jorgensen** comme commissaire européen en charge de l'énergie et du logement et en débloquant un volume important de subventions en faveur du logement dit « abordable ». Les bonnes volontés se sont également exprimées au Parlement pour essayer de sortir le secteur de la crise qu'il traverse. Le projet de Statut du bailleur privé progresse dans la mesure des capacités des deux assemblées à se mettre d'accord sur un texte. Malgré ces fenêtres ouvertes sur une relance du marché il n'est nulle part question de mettre en œuvre des mesures fiscales en faveur de l'investissement privé, une solution qui, jusqu'à présent, avait permis au secteur de se refaire. **Les ventes aux investisseurs représentaient grosso modo la moitié des transactions au détail avant-crise ; elles sont tombées à un petit tiers aujourd'hui** ce qui compromet l'ensemble de la chaîne commerciale : le rendement offert est aujourd'hui trop faible pour attirer cette clientèle de nouveau sur ces produits.

Dans un contexte sans issue immédiate, **les promoteurs se sont volontairement retirés**, en reportant leurs projets et terrains dans un futur indéterminé. Il s'ensuit un certain équilibre entre l'offre et la demande même si le rythme d'activité reste largement en deçà de celui atteint avant la crise. Autre conséquence de cette attrition du marché, le stock des produits invendus se maintient à un niveau acceptable, faute de mises en vente.

Le bloc à la rescousse

Les ventes d'immeubles neufs en bloc n'ont représenté, sur les trois premiers trimestres 2025, que 23% du volume total d'investissement. Il reste qu'elles sont, pour la profession, une sortie appréciée. Les acquisitions des bailleurs sociaux a eu tendance à décroître, mais, **en Île-de-France, la part des ventes en bloc a représenté 46% de l'activité résidentielle au premier semestre 2025**, contre 38% sur la même période en 2024. Sur cette région clé du marché du neuf, le point est à noter.

Les prix menés par les coûts

Comme il est de règle sur un marché conduit par l'offre, les prix se sont maintenus. Avec le renchérissement du coût de la construction, additionné au renforcement des normes environnementales, **ils continuent à croître à un rythme anormal**. Les augmentations de prix de 4 voire 5% sur les grandes métropoles, montrent qu'ils n'ont pas joué le rôle de variable d'ajustement que l'on attendait d'eux. De ce point de vue, c'est un échec pour l'État qui avait tablé pour une cure rapide du secteur par une baisse de prix lorsqu'il avait supprimé, en 2024, les dispositifs défiscalisants en place depuis trente ans.

Chiffres clés sur 1 an - juin 2025

	Nbre de logements	Evol. Annuelle	Moy. 2018 - 2024	2025 vs Moy. 5 ans
Pemis obtenus	351 481	0,3%	428 700	-18,0%
Logements collectifs	176 178	-2,1%	209 110	-15,7%
Logements individuels	120 837	-3,3%	173 977	-30,5%
Résidences gérées	54 466	19,4%	45 613	19,4%
Mise en Chantier	288 436	4,0%	363 450	-20,6%
Logements collectifs	142 510	7,0%	175 672	-18,9%
Logements individuels	105 888	-6,7%	153 392	-31,0%
Résidences gérées	40 038	30,6%	34 385	16,4%
Ventes	67 236	2,1%	106 090	-36,6%
Logements collectifs	63 714	2,1%	99 630	-36,0%
Logements individuels	3 522	3,2%	6 460	-45,5%
Mise en Vente	66 119	-2,0%	101 831	-35,1%
Logements collectifs	62 494	-0,5%	95 029	-34,2%
Logements individuels	3 625	-21,9%	6 802	-46,7%
Stock	121 270	-4,8%	116 299	4,3%
Logements collectifs	112 895	-4,2%	107 872	4,7%
Logements individuels	8 375	-12,1%	8 427	-0,6%

Prix T2 2025

	Prix moyens	Evol. Annuelle
Maisons		
France	348 296 €	3,0%
Appartements		
France	5 189 €/m²	5,1%
Région	4 886 €/m²	4,1%
Île de France	5 774 €/m²	5,6%

Métropoles - Prix T2 2025

	Prix moyens	Evol. annuelle
Lyon	4 967 €/m ²	4,6%
Toulouse	4 555 €/m ²	-0,5%
Nice	7 045 €/m ²	3,7%
Nantes	4 715 €/m ²	2,0%
Strasbourg	4 789 €/m ²	7,4%
Montpellier	5 448 €/m ²	8,6%
Bordeaux	4 639 €/m ²	3,9%
Lille	4 312 €/m ²	2,0%

En Conclusion

L'immobilier neuf attend que les élections municipales soient passées pour débloquer ses projets et accéder de manière plus fluide au foncier. Il reste que la pression augmente et que les tensions, faute de constructions neuves, s'aggravent sur certains marchés, avec des répercussions encore mal mesurées sur l'activité économique.