



Reprise des volumes, stabilité des prix

4,3 Mds € Investissements résidentiels bloc en 2025	945.000 Transactions en rythme annuel décembre 2025	9.590€/m² Prix moyen à Paris en avril 2026	-29% Ventes de neuf T4 2025 par rapport à la moyenne sur 5 ans

En 2025, l'immobilier résidentiel français a présenté des dynamiques contrastées selon les segments. L'investissement en bloc a rebondi significativement, avec 4,3 milliards d'euros engagés, porté par le retour des ventes en portefeuille et par l'afflux de capitaux internationaux. Les grandes transactions représentaient une part importante des volumes, dans un marché où la taille moyenne des immeubles reste limitée. Les stratégies d'acquisition se sont diversifiées, de la revente par lot au repositionnement locatif ou à l'investissement en résidences gérées, notamment étudiantes. À moyen terme, la poursuite de cette reprise dépendra de la capacité des vendeurs à proposer des ensembles suffisamment importants pour répondre à la demande des fonds d'investissement.

Sur le marché de l'ancien, l'activité a retrouvé un niveau d'équilibre avec 945.000 transactions en rythme annuel en décembre 2025. Les prix sont restés globalement stables, reflétant les contraintes de solvabilité des ménages malgré une amélioration progressive de leur capacité d'achat depuis 2024. Cette stabilité a soutenu la reprise des transactions, mais l'absence de perspectives de croissance des prix pourrait limiter à moyen terme l'attrait de l'investissement résidentiel.

L'immobilier neuf est demeuré en revanche très en retrait, affecté par la hausse des coûts, la fin des dispositifs d'incitation fiscale et l'attentisme des promoteurs. Les prix ont toutefois continué de progresser, sous l'effet de la structure des bilans. La relance du secteur pourrait intervenir avec le renouvellement des équipes municipales et la reprise du dialogue sur les projets urbains.

Indicateurs décembre 2024



3,31 % - Taux moyen des crédits immobiliers particuliers



1,0 % - Évolution annuelle des prix à la consommation



7,1 % - Taux de chômage France métropolitaine



88/100 - Indicateur de confiance des ménages



Tendances



3,16 % - valeur décembre 2025



0,8 % - valeur décembre 2025



7,7 % - valeur T2 2025



90 - valeur décembre 2025

Sources

Baromètre Meilleurs Agents, Capem, CGEDD, DRIEA, ECLN, Fnaim, 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)



<h3>€</h3>			
4,3 Mds € Investissements résidentiels bloc en 2025	42% Part des acquisitions en portefeuille ou immeubles de plus de 50 m€	10M€ Valeur moyenne de cession d'un immeuble à l'unité	1,4 Mds € Investissements en résidences étudiantes en 2025

Atteignant près de 4,3 milliards d'euros, l'investissement résidentiel en bloc a connu en 2025 une **croissance de 29% par rapport à 2024**. Si la reprise est inégale, avec une surreprésentation des actifs gérés et des ventes de portefeuille, elle est bien là et montre que la demande est active.

Les ventes d'immeubles en portefeuille ont émaillé l'activité du secteur résidentiel en 2025. Elles avaient pratiquement disparu depuis la remontée des taux. C'est donc un signe fort que de voir, d'une part, des propriétaires institutionnels choisir de mettre sur le marché des ensembles importants et, d'autre part, de comptabiliser le nombre d'offres exprimées pour les acquérir. Démonstration faite de l'abondance des capitaux et de la **convergence des rendements attendus** par les deux parties, trois ans après le choc des taux.

Retour des ventes de portefeuilles d'immeubles

Aux cinq ventes en portefeuilles enregistrées s'ajoutent huit cessions d'immeubles pour une valeur supérieure à 50 millions d'euros. L'ensemble de ces treize cessions représente 1,96 milliard d'euros, soit 46% des volumes investis, les 54% restant se répartissant sur 231 ventes.

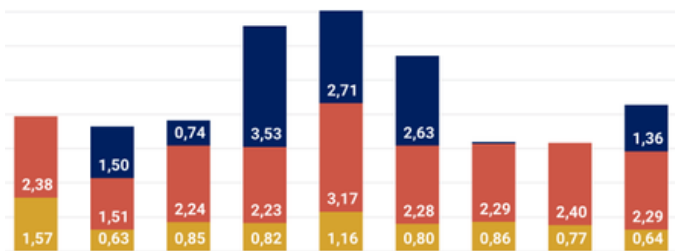
Le retour des ventes en portefeuille est concomitant avec **l'entrée sur le marché de fonds d'investissement** dont la stratégie paneuropéenne est en partie orientée vers le résidentiel. Ils ont représenté en 2025 42% des investissements contre 12% l'année précédente. Malgré cette entrée massive, le marché français peine à leur offrir des volumes suffisants par rapport à leur attente, comparativement aux grands projets résidentiels d'autres pays européens. En dehors des treize transactions majeures décrites plus haut, le ticket moyen pour l'acquisition d'un immeuble de logement est en effet faible, 10 millions d'euros en moyenne en 2025, ce qui constitue une barrière pour qui veut déployer un volume important de capitaux sur cette classe d'actif.

Les stratégies des acquéreurs de ces portefeuilles sont diverses allant de la revente par lot à la valorisation en haut-de-gamme locatif, en passant par l'investissement « core » en résidences étudiantes. À titre d'exemple, l'achat pour 180 millions d'euros de l'îlot Chirac, à l'angle nord-ouest du Champ-de-Mars à Paris, a été réalisé par des opérateurs privés dans l'optique d'une rénovation lourde pour remise en vente sur le marché du très haut-de-gamme.

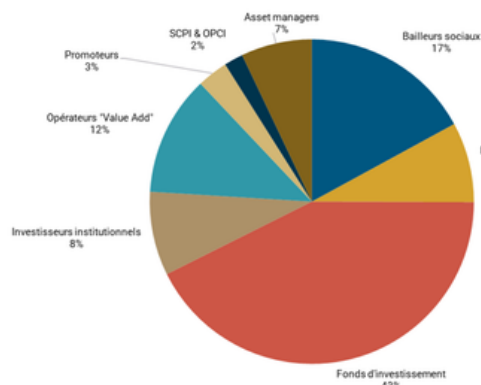
Le résidentiel géré, locomotive de l'investissement en 2025

Les volumes investis en résidences étudiantes ont fait un bond spectaculaire en 2025. Ils ont été portés par deux transactions, la cession de la **plateforme YouFirst Campus**, pour 538 millions d'euros à Nuveen Real Estate et GSA et celle du **portefeuille France Campus** vendu par CBRE IM à JP Morgan pour 180 millions d'euros. S'y ajoute l'acquisition par Hines de la résidence Village Delage à Courbevoie auprès du promoteur Interconstruction d'une surface de 19.000 m², pour 80 millions d'euros. Les résidences senior quant à elles sauvent la mise avec l'achat par TwentyTwo Real Estate du **portefeuille Emeis** (ex-Orpea) pour 159 millions d'euros.

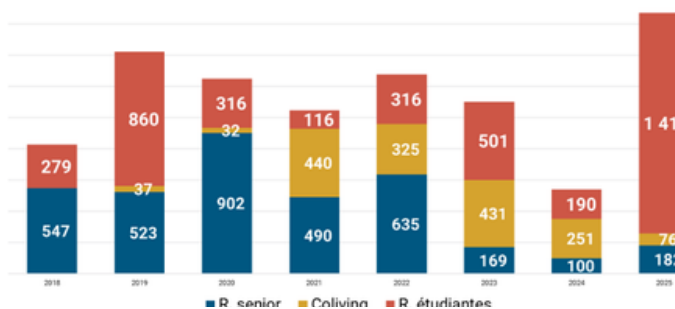
Nature des cessions
En milliards d'euros



Nature des acquéreurs en 2025
En pourcentage



Investissements en résidences gérées
En millions d'euros



Perspectives

Le rebond du marché de l'investissement résidentiel en bloc, s'il est largement le fait de transactions en portefeuille majeures, repose sur le retour massif de capitaux prêts à s'investir dans cette classe d'actifs. La convergence entre vendeurs et acquéreurs ne pourra faire ses preuves que si les premiers sont capables de mettre sur le marché des volumes assez vastes pour répondre aux attentes des seconds.



945.000 Transactions dans l'ancien en rythme annuel décembre 2025	+13% Croissance de l'activité sur 1 an	+0,8% Évolution des prix en 2025 en France	9.590€ Prix moyen du m ² à Paris en avril 2026

Avec 945.000 ventes en décembre 2025 en rythme annuel, le marché de l'ancien est **revenu à son point d'équilibre**. Le volume reste cependant très en deçà du pic atteint au plus haut de la surchauffe, entre juillet 2021 et août 2022, avec des niveaux supérieurs à 1,2 million de transactions. Il est vrai que l'activité était portée alors à la fois par des taux au plus bas et la reprise post-pandémie.

Les prix en situation de stagnation

Les prix sont restés stables en 2025, sans que soit constatée une reprise. La remontée du nombre de transactions dans l'ancien, couplée avec l'atonie du marché du neuf auraient dû générer une poussée inflationniste.

Or, il n'en a rien été. Les prix sont en baisse sur le dernier trimestre et, sur l'ensemble de l'année, en légère progression, sans véritablement dépasser l'érosion monétaire qui était de 0,8% sur un an en décembre 2025. La stabilité de prix montre l'importance revêtue par les **questions de solvabilité des acquéreurs**. Avec des taux ayant fortement évolué à la hausse, la relative baisse du coût du financement des ménages depuis deux ans a eu un effet positif, mais elle bloque les prix à la hausse.

L'Île-de-France et Paris suivent ce mouvement sans déroger. Les prix parisiens sont en position légèrement baissière en début d'année, avec une valeur projetée du m² des appartements à **9.590 € en avril 2026**.

Les particuliers en voie de résolubilisation

L'analyse de l'évolution des prix parisiens sur cinq ans montre un écart important entre les quartiers dont les valeurs ont fortement augmenté et qui sont parmi les plus chers aujourd'hui, et ceux qui sont les moins chers. Aux deux extrêmes, le quartier Notre-Dame, dans le IV^{ème} arrondissement (+13,4% en cinq ans avec une valeur moyenne de 15.970 €/m² en décembre 2025) et la Goutte-d'Or, qui enregistre une baisse de 27% à 6.640 €/m². Le phénomène de creusement des écarts est traditionnellement le marqueur d'un marché en crise ou en stagnation.

Seules les villes de Bordeaux et de Lille ont connu une croissance des prix de plus de 4% en 2025. Les autres métropoles ont, à l'image du pays tout entier, vu leurs prix rester dans des fourchettes de variation resserrées. Les amplitudes qu'on avait connues dans le passé, qui pouvaient dépasser les 7% dans certaines villes dont les marchés subissent des phénomènes cycliques entre offre et demande, sont donc pour l'instant absentes du paysage.

L'analyse de la solvabilité des acquéreurs montre que, **depuis 2024, les Français ont vu leur capacité d'acquisition remonter fortement**. Ce phénomène est la combinaison de la baisse modérée des taux, de l'allongement de la durée du crédit, de la baisse des prix en France et de la croissance des revenus. Avec une moyenne de 89 m² en 2025, les Français ont pratiquement rattrapé le pouvoir d'achat immobilier de 2015.

Rotation du parc - % en rythme annuel



Maisons et appartements - prix décembre 2025

	Prix moyen	Evolution annuelle	Evolution sur 3 mois
Maisons			
France		0,8%	-0,8%
Régions		1,0%	-0,7%
Ile de France	324 700 €	-0,4%	-1,6%
Petite Couronne	388 300 €	0,0%	-1,4%
Grande Couronne	298 200 €	-0,7%	-1,8%
Appartements			
France		1,5%	-0,6%
Régions		1,7%	-0,3%
Ile de France	6 160 €/m ²	1,2%	-1,1%
Paris	9 600 €/m ²	1,4%	-1,0%
Petite Couronne	4 930 €/m ²	1,2%	-1,3%
Grande Couronne	3 210 €/m ²	0,7%	-0,7%




Métropoles - prix décembre 2025

	Maisons	Appartements	Evolution annuelle	Evolution sur 3 mois
Marseille	4 704 €/m ²	3 513 €/m ²	0,5%	-0,7%
Lyon	6 012 €/m ²	4 513 €/m ²	-1,6%	-2,0%
Toulouse	4 161 €/m ²	3 521 €/m ²	1,9%	-0,3%
Nice	5 976 €/m ²	5 258 €/m ²	2,1%	0,3%
Nantes	4 139 €/m ²	3 354 €/m ²	-3,1%	-3,2%
Strasbourg	3 465 €/m ²	3 728 €/m ²	-2,1%	-1,0%
Montpellier	4 185 €/m ²	3 320 €/m ²	-3,1%	-2,1%
Bordeaux	5 031 €/m ²	4 466 €/m ²	4,5%	1,8%
Lille	3 461 €/m ²	3 399 €/m ²	4,0%	1,7%

Perspectives

La stabilité des prix est à la source de la reprise de l'activité du marché. Il reste que l'absence d'inflation, qui avait porté le marché pendant des décennies, fragilise le marché. Les acquéreurs, qu'ils soient en résidence principale ou en investissement locatif, ont aussi besoin de promesses de plus-values à moyen terme pour s'orienter vers la Pierre.



			
+15% Dépôts de permis de construire fin 2025	-29% Ventes fin 2025 par rapport à la moyenne sur 5 ans	2,5% Évolution des prix du neuf en 2025 en France	5.122€/m² Prix moyen en France fin 2025

Le secteur de l'immobilier neuf est confronté à une double crise. D'une part, **l'enchérissement des coûts**, qui se retrouve dans l'ensemble des pays occidentaux, a empêché les promoteurs d'ajuster leurs prix pour faire face au retournement des taux et à la demande des acquéreurs.

D'autre part, l'abandon par l'Etat de la politique d'encouragement de l'investissement locatif intermédiaire (loi Pinel) **a tari une partie du marché à destination des bailleurs particuliers**. En ajoutant à ce contexte structurellement défavorable, la perspective des élections municipales, qui a tendance à geler les projets, le marché est entré depuis trois ans en régression.

Si les chiffres sont en apparence bons fin 2025 comparés à ceux de 2024, il n'en reste pas moins qu'ils sont en net retrait par rapport à ce qu'ils étaient avant la crise. Les permis de construire obtenus sont ainsi en baisse de 23% par rapport à leur niveau en 2022. De même, les ventes ont chuté de 37% par rapport au plus haut, en 2019. Quant aux stocks, en apparence stables autour de 123.000 unités, ils ont en réalité augmenté de 23% par rapport à leur plus bas, en janvier 2021.

Le secteur en situation d'attente

Devant les difficultés auxquelles ils sont confrontés, les promoteurs se sont placés en situation d'attente et ont retiré du marché un certain nombre d'opérations qu'ils jugeaient peu viables à court terme. Le choix du retrait oblige les promoteurs à disposer de fonds propres suffisants pour passer le cap. Certaines structures, non adossées à des groupes plus importants, risquent de se voir en difficulté dans les mois à venir si le marché ne repartait pas à la hausse.

Le vote par le Parlement du **Statut du bailleur privé** ne suffira pas à déclencher un retournement conjoncturel. Le dispositif est en effet axé sur le long terme, en favorisant le retour des investisseurs privés qui avaient déserté le secteur, neuf comme ancien.

Les prix conditionnés par les coûts

Les prix de l'immobilier neuf ont **continué à progresser en 2025**. Ils sont conditionnés par la structure des coûts et du bilan des promoteurs. Les marges ne sont en effet pas suffisantes pour leur permettre d'absorber des variations importantes de la demande. D'où, pour ceux qui ont choisi de se maintenir sur le marché, une progression continue qui reflète celle des coûts de la construction, du financement et du foncier. Ce dernier, qui aurait pu servir de variable d'ajustement, n'a pas pour l'instant joué son rôle.

Il est vrai qu'une partie importante de l'offre de terrain est maîtrisée par les collectivités territoriales et leurs émanations. L'Etat, qui souhaitait se désengager en mettant fin aux dispositifs de soutien du secteur, avait pensé que le marché absorberait le choc par un ajustement des prix. On comprend que le sujet lui soit renvoyé dans la mesure où il est lui-même à l'origine de l'inflation des prix de revient, lorsqu'il tient son rôle d'aménageur foncier.

Chiffres clés sur 1 an - fin 2025

	Nbre de logements	Evolution annuelle	Moyenne 2021 - 2025	2025 vs moyenne 5 ans
Permis obtenus	379 655	15,4%	411 337	-7,7%
Logements collectifs	194 815	16,9%	203 126	-4,1%
Logements individuels	131 589	12,9%	159 145	-17,3%
Résidences gérées	53 251	16,3%	49 066	8,5%
Mise en Chantier	294 236	5,9%	338 152	-13,0%
Logements collectifs	140 692	0,3%	161 170	-12,7%
Logements individuels	110 514	7,3%	139 435	-20,7%
Résidences gérées	43 030	24,2%	37 547	14,6%
Ventes	63 822	-7,4%	89 559	-28,7%
Logements collectifs	60 273	-8,1%	84 448	-28,6%
Logements individuels	3 549	5,7%	5 112	-30,6%
Mise en Vente	72 416	18,0%	90 525	-20,0%
Logements collectifs	68 487	19,5%	84 640	-19,1%
Logements individuels	3 929	-3,2%	5 885	-33,2%
Stock	123 945	3,7%	121 031	2,4%
Logements collectifs	115 918	4,4%	112 686	2,9%
Logements individuels	8 027	-5,4%	8 345	-3,8%

Prix T2 2025

	Prix moyens	Evolution Annuelle
Maisons		
France	348 521 €	2,5%
Appartements		
France	5 122 €/m ²	4,3%
Régions	4 790 €/m ²	3,7%
Ile de France	5 763 €/m ²	2,6%

Métropoles - Prix T2 2025

	Prix moyens	Evolution Annuelle
Lyon	5 278 €/m ²	8,7%
Toulouse	4 374 €/m ²	4,1%
Nice	6 926 €/m ²	2,3%
Nantes	4 700 €/m ²	0,6%
Strasbourg	4 847 €/m ²	4,5%
Montpellier	5 081 €/m ²	-1,0%
Bordeaux	4 583 €/m ²	0,2%
Lille	4 319 €/m ²	7,4%

Perspectives

L'arrivée de nouvelles équipes à la suite des élections municipales va rouvrir le dialogue avec les promoteurs qui s'était figé. De nouveaux projets devraient voir le jour dans les prochains mois et contribuer à relancer l'immobilier neuf sur un modèle économique rénové et assaini.