

Une année 2025 pivot pour les résidences étudiantes en France

▲ 984 M€

Investissement Etudiant France
9 mois 2025

▼ 4,20 %

Taux de rendement *prime*
Sept. 25

▲ 3,0 M

Effectifs étudiants (2024-2025)

▲ 435 000

Nombre de lits en résidences étudiantes
2025

▲ 14,7 %

Taux d'équipement – France
2025 (Parc total – public et privé)

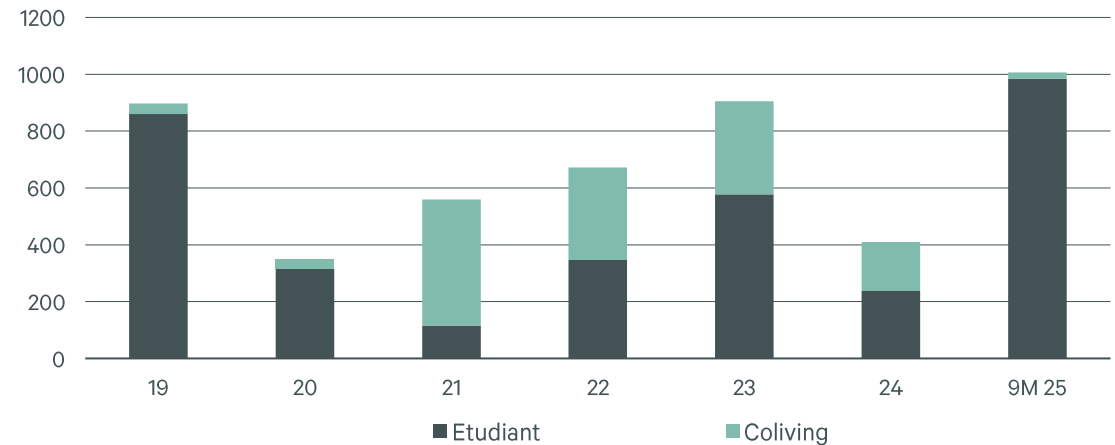
Note: Les flèches indiquent des variations annuelles.

Investissement France

Sur les 9 premiers mois de l'année 2025, le marché de l'investissement en résidences étudiantes et coliving a déjà dépassé les volumes records enregistrés en 2019, une année qui avait été marquée par le rachat du patrimoine de Kley (maintenant The Boost Society) par Axa IM. Le résidentiel étudiant compte pour la quasi-totalité du milliard d'euros investis sur la période, qui a l'avantage par rapport au coliving de présenter une définition juridique et une clientèle cible établies.

2025 aura été une année pivot pour l'investissement en résidences étudiantes en France et marque l'entrée dans une nouvelle phase avec l'apparition d'un marché secondaire et les premières reventes de portefeuilles (hormis la transaction déjà évoquée). Cette phase est relativement tardive pour le deuxième parc européen en nombre de lits. Ce retard par rapport aux marchés voisins s'explique par le fait que plus de 70 % du parc privé soit détenu en copropriété par des investisseurs particuliers, limitant la profondeur du marché en bloc.

VISUEL 1 : Volumes investis en résidences étudiantes et coliving en France



En M€
Source : CBRE & Immostat, T3 2025

Ainsi, sur les 984 M€ investis en 9 mois, 745 M€ correspondent à la vente de deux portefeuilles : celui de Gecina cédé à la *joint venture* entre les investisseurs Nuveen et GSA, et celui de Student Village vendu par CBRE IM. D'autres transactions de cette envergure sont attendues dans les prochaines années alors que les pionniers de l'investissement en résidences étudiantes en bloc pourraient profiter de l'engouement observé sur le marché pour vendre, et que d'autres acteurs cherchent à constituer des portefeuilles à céder rapidement.

L'arrivée de nouveaux entrants, investisseurs et/ou opérateurs, soutient l'activité en Île-de-France alors que les opérateurs historiques poursuivent leur maillage dans les villes régionales, sans négliger les opportunités dans la région capitale.

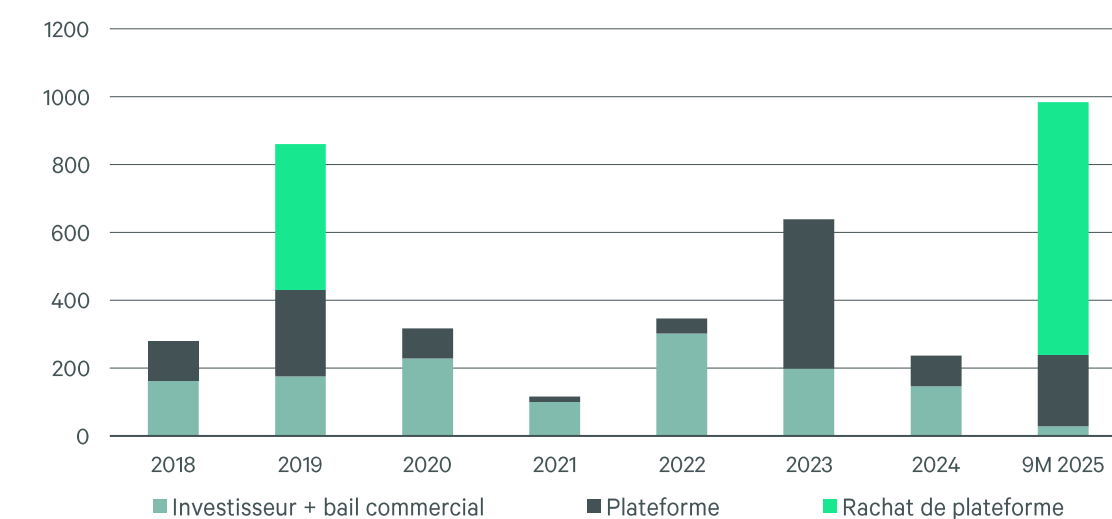
Comme déjà identifié depuis 2022, la taille moyenne des actifs en nombre de lits continue par ailleurs de progresser pour participer à l'optimisation des performances opérationnelles et à la *premiumisation* de l'offre qui passe par l'amélioration des parties communes et privatives.

Au regard du nombre de dossiers en cours de commercialisation, les volumes devraient continuer d'être soutenus dans les prochains trimestres. Pour autant, malgré la forte compétition et l'ampleur des capitaux fléchés sur la typologie, les investisseurs et opérateurs actifs à l'acquisition restent très sélectifs, notamment en matière de micro-localisation, et sont attentifs à l'équation financière. A ce titre, les opérations s'étendent sur un temps long et certaines pourraient ne pas aboutir.

Une nouvelle compression des taux attendue en 2026

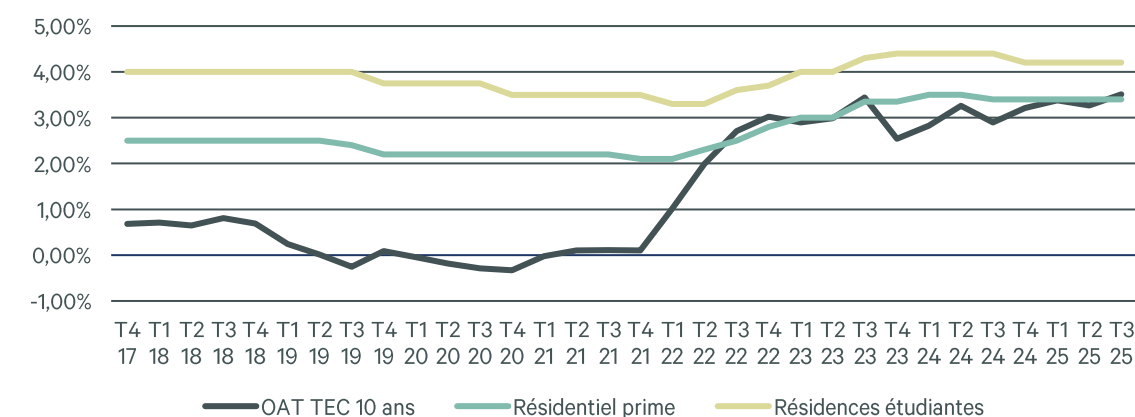
Le taux *prime** pour les résidences étudiantes en France est resté stable à 4,20 % tout au long de l'année 2025. Avec un marché animé cette année encore par les opérateurs ou les rachats de plateformes, les investisseurs ont peu eu l'occasion d'entrer en compétition pour l'acquisition d'actifs existants loués dans le cadre d'un bail commercial. Les rares opportunités qui pourraient se présenter dans les mois à venir devraient très probablement tirer le taux *prime* vers le bas.

VISUEL 2 : Répartition des volumes investis en résidences étudiantes par catégorie d'acquéreur



En M€
Source : CBRE et Immostat, T3 2025.

VISUEL 3 : Taux de rendement *prime** résidentiels



*Actifs de qualité, existants, loués aux conditions de marché dans le cadre d'un bail commercial et acquis en bloc par des investisseurs institutionnels (hors LMNP). Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Market, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie.
Source : Banque de France (OAT TEC 10 au 30 septembre 2025), CBRE Research, septembre 2025

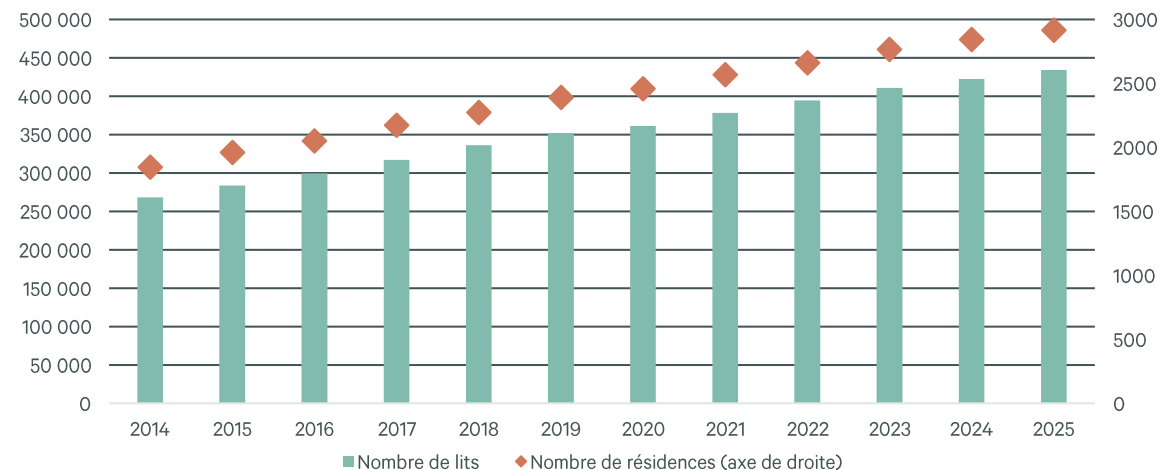
Une croissance rapide du parc privé mais un taux d'équipement qui reste contenu grâce à une demande qui progresse également

A la rentrée 2025, la France compte plus de 2 900 résidences étudiantes regroupant près de 435 000 lits, un chiffre en hausse de + 50 % en dix ans. Cette croissance est principalement due au développement du parc privé qui a plus que doublé sur la même période. Si ces ordres de grandeur peuvent laisser craindre un risque de suroffre, ils sont à mettre en perspective avec l'évolution de la demande en hausse de près de 20 % entre 2016 et 2025. Ainsi, en dix ans, le taux d'équipement comprenant le parc total, privé et conventionné (CROUS, résidences opérées par des bailleurs sociaux, etc.) n'a progressé que de deux points pour atteindre 14,7 % à fin 2025.

Les développements récents transforment à la fois la profondeur et les caractéristiques du marché français. Tout d'abord, la part de l'offre privée a fortement progressé même si elle reste largement minoritaire (environ un tiers du parc en 2025 contre moins de 25 % en 2016). Toutes les résidences privées ne participent toutefois pas à la progression de la profondeur du marché à l'investissement, avec 70 % du nombre de lits privés détenus par des investisseurs particuliers en copropriété dans le cadre d'investissement en LMNP. Si cette part recule avec l'institutionnalisation du marché (elle atteignait 80 % en 2016), la vente au détail reste relativement dynamique et englobe toujours plus de 50 % des lits livrés chaque année depuis 2016. A noter la difficulté pour les promoteurs de commercialiser en bloc des projets pensés initialement pour la vente au détail en raison notamment de la taille des résidences destinée à la découpe (généralement moins de 150 unités) et des différences de standards attendus sur le traitement des parties communes et sur l'offre de services.

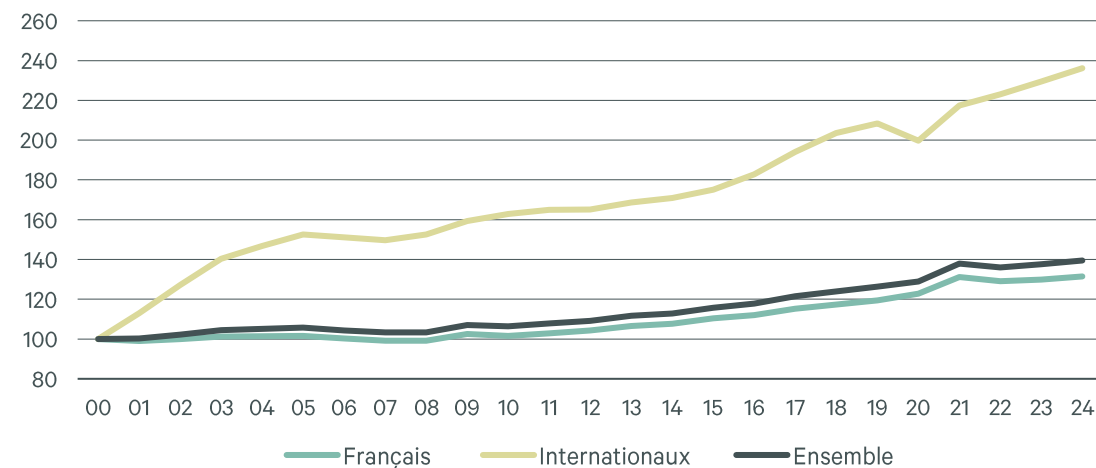
Par ailleurs, à l'image de la dynamique que nous avons observée il y a quelques années pour les résidences seniors, l'arrivée de capitaux privés sur le marché des résidences étudiantes a fléchi les développements vers la région Île-de-France. Ce prisme francilien était par ailleurs cohérent au regard du retard en termes de taux d'équipement pour le premier pôle étudiant de France ; un retard hérité de l'histoire du développement du parc public concentré pendant les décennies où la décentralisation était au cœur des politiques publiques. Fin 2025, 1 lit privé sur 3 est situé en Île-de-France contre 1 sur 4 il y a 10 ans. Cette dynamique devrait se poursuivre dans les années à venir : d'ici 2028, CBRE a identifié près de 30 000 lits supplémentaires au sein de projets sécurisés, dont 12 000 dans la seule région Île-de-France.

VISUEL 6 : Evolution du parc de résidences étudiantes en France.



Source : Base de données CBRE, décembre 2025.

VISUEL 4 : Evolution du nombre d'étudiants en France (Base 100 = 2000)



Source : Ministère de l'enseignement supérieur et de la Recherche, CBRE, décembre 2025.

Le classement des opérateurs bientôt bousculé par les nouveaux entrants ?

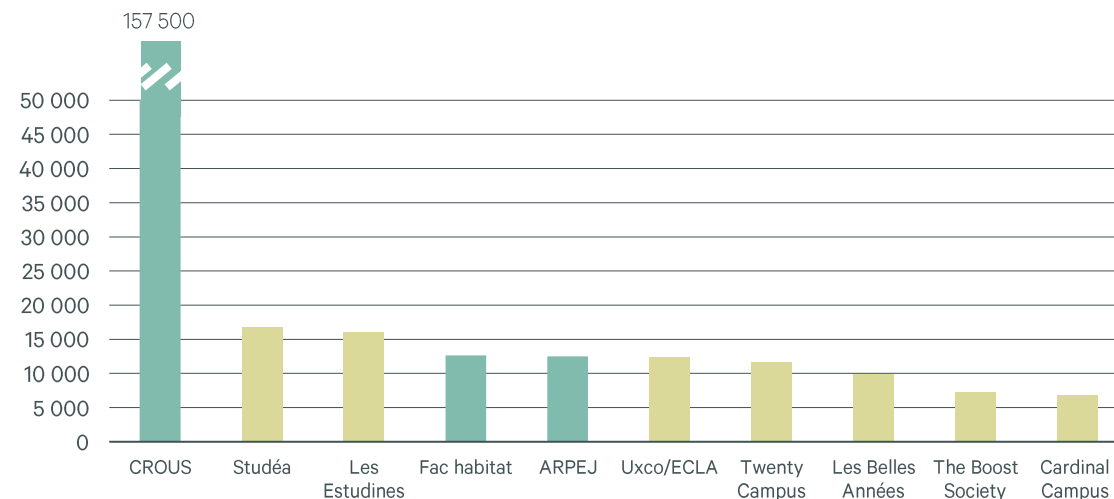
Le paysage des opérateurs de résidences étudiantes en France est relativement fragmenté avec plus de 400 acteurs identifiés fin 2025 (hors nouveaux entrants sans résidence en exploitation à date), dont environ une petite moitié d'acteurs indépendants. Malgré une forte dynamique d'ouvertures de la part des opérateurs privés sur la période, le CROUS reste de loin le premier exploitant en France avec plus d'un tiers du parc total sous gestion.

A l'échelle du parc privé, ce paysage reste très mouvant avec des phases de démultiplication des acteurs puis de concentration de l'offre qui se succèdent, alors que le marché n'a pas encore atteint sa maturité. Ainsi, fin 2016 le top 10 des opérateurs concentrait 65 % de l'offre privée, une part redescendue à 60 % fin 2020 avec un rythme de développement d'acteurs récents (Uxco, Kley/The Boost Society, Twenty Campus, Les Belles Années) supérieur à celui des acteurs historiques (Studéa, Les Estudines, Studélites).

Ces 5 dernières années, avec 10 marques qui ont développé 80 % de l'offre privée supplémentaire, le marché a été à nouveau dans une phase de concentration et les 10 premiers opérateurs en nombre de lits représentent à nouveau près de 65 % du parc. Le classement des 10 opérateurs les plus actifs dans leur développement entre 2020 et 2025 permet toutefois de souligner la poursuite de la croissance du parc des acteurs historiques, soit les filiales de promoteurs et de mutuelles.

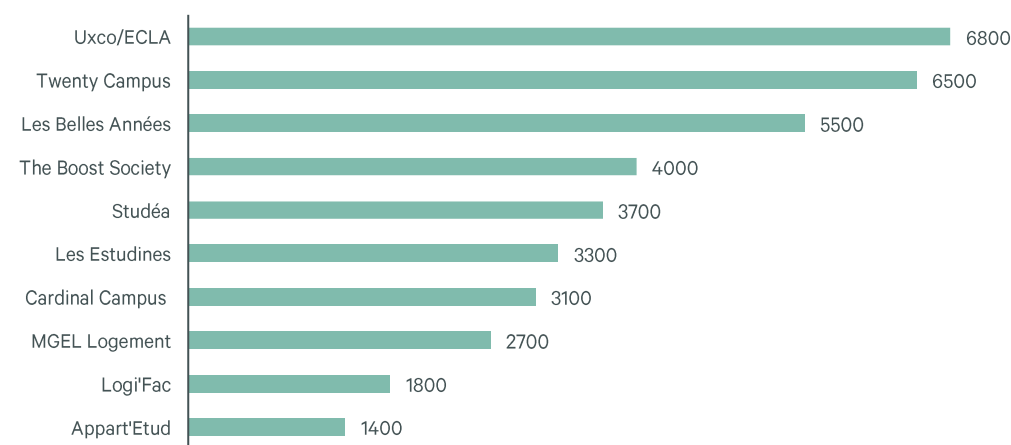
D'ici 2030, le développement du parc devrait être porté à la fois par une croissance exponentielle d'opérateurs ayant déjà atteint une taille critique (+ 12 000 lits pour Uxco/ECLA, + 10 000 lits pour Les Belles Années, + 8 000 lits pour The Boost Society, etc.) et la poursuite du maillage de nouveaux entrants (Aparto, Canvas, etc.). Le classement des opérateurs privés peut ainsi rapidement évoluer entre ceux qui misent sur des opérations XXL ou ceux qui choisissent de constituer un portefeuille comprenant un grand nombre d'actifs sur une période très courte.

VISUEL 8 : Top 10 des opérateurs en résidences étudiantes en France en 2025



Source : Base de données CBRE.

VISUEL 9 : Top 10 des opérateurs privés en nombre de lits supplémentaires mis en exploitation entre 2020 et 2025



Source : Base de données CBRE.

Investissement Europe

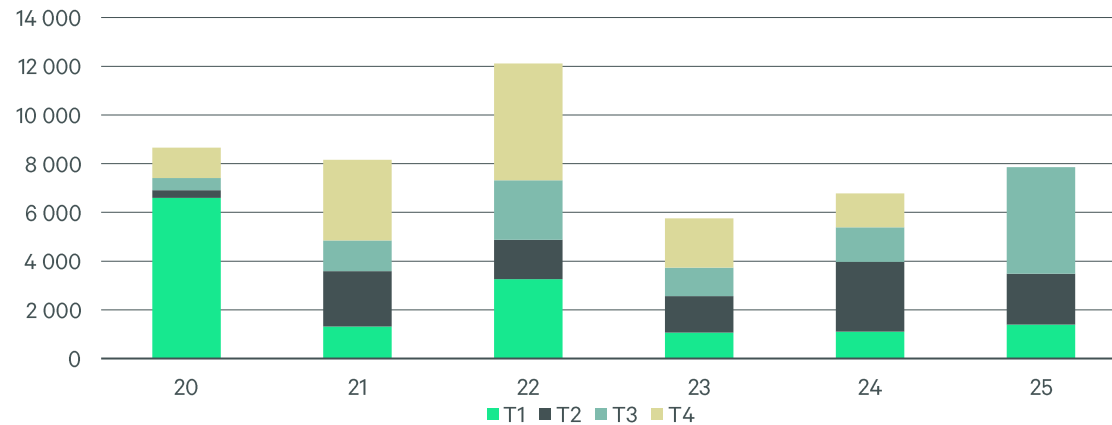
Au terme des 9 premiers mois de l'année, les volumes investis en résidences étudiantes et en coliving en Europe ont atteint 7,8 Mds€, en hausse de près de 50 % par rapport à la même période en 2024.

La France n'est pas le seul pays à connaître une bonne année 2025 à l'investissement, avec 8 des 15 pays d'Europe étudiés qui affichent des volumes qui ont au moins doublé par rapport à l'année précédente, ce qui confirme l'engouement pour la typologie.

Le Royaume-Uni reste le premier marché avec plus de 3 Mds€ investis, soit 40 % des volumes en Europe, malgré un retrait de 19 % par rapport à la même période en 2024. L'Espagne devance la France sur le podium alors que Brookfield AM a vendu au début de l'été son portefeuille de résidences étudiantes en région ibérique pour environ 1,2 Md€.

Le fort intérêt des investisseurs pour les résidences étudiantes s'est traduit par une compression des taux de rendement *prime* dans plusieurs pays européens (Espagne, Portugal, Pays-Bas, etc.), qui s'échelonne entre 10 points de base en Autriche et 40 points de base en Italie par rapport au T4 2024. Les taux restent stables en France, Allemagne et au Royaume-Uni.

VISUEL 10 : Volumes investis en résidences étudiantes et coliving en Europe.



Source : CBRE Research, T3 2025

VISUEL 11 : Taux de rendement *prime** en résidence étudiante pour les 5 principaux marchés européens en 2025

	Sept. 2025	Evolution depuis le T4 2024
Royaume-Uni	4,25 %	=
Espagne	4,50 %	- 35 pdb
France	4,20 %	=
Allemagne	4,60 %	=
Danemark	4,20 %	NA

Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Market, Valuation, Etudes et Recherche) selon la définition locale.
Source : CBRE Research, décembre 2025.



Contacts

Adrien PRIGENT

Operational residential investment
Lead - Investment Properties
+33 (0) 1 53 64 34 94
adrien.prigent@cbre.fr

Aurélie BASNIER

Associate Director - Valuation
+33 (0) 6 73 00 64 18
aurelie.basnier@cbre.fr

Estelle BARBARY

Senior Consultant - Research
+ 33 (0)1 53 64 30 71
estelle.barbary@cbre.fr

Sabine ECHALIER

Director - Research
+ 33 (0)1 53 64 37 04
sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director - Research
+33 (0)1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr



© Copyright 2025. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page Insight & Research : <https://www.cbre.com/insights>. Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur <https://www.cbre.fr/insights> CBRE Business Services - Groupement d'intérêt économique - Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris