

Paris Residential Market Insight



2025

L'actualité du marché résidentiel Parisien vue par les experts
de Knight Frank

knightfrank.com/research



Résilience & Incertitudes



Le marché résidentiel haut de gamme de Paris continue de faire preuve de résilience malgré de nombreux vents contraires.

Au cours des six dernières années, la ville a traversé une pandémie mondiale, une instabilité politique avec six Premiers ministres successifs, des inquiétudes fiscales croissantes et une guerre commerciale mondiale et a accueilli les Jeux Olympiques de 2024. Dans ce contexte, Paris a, non seulement, résisté, mais plus encore élargi son attrait, avec une base d'acheteurs plus diversifiée, soutenue jusqu'à récemment par un euro faible.

RESILIENCE DES PRIX, RECU DES VENTES

Depuis le début de la pandémie, les prix moyens de l'immobilier haut de gamme ont augmenté de 12% à Paris, passant de 20 370 € à 22 730 €/m². En revanche, le volume des ventes a diminué. Au second semestre 2024, seuls 12 220 biens ont changé de main selon la Chambre des Notaires de Paris - un chiffre inférieur à celui du premier semestre 2020, au plus fort des restrictions sanitaires. Cette dynamique reflète un marché favorable aux acheteurs, principalement sur le segment de la revente d'appartements.

RESISTANCE DU SEGMENT HAUT DE GAMME

En revanche, les promoteurs et les vendeurs conservent l'avantage dans les segments clés du luxe : constructions neuves, pied-à-terre et hôtels particuliers.

La pénurie de nouvelles résidences continue de tirer les prix à la hausse, avec moins de 2 000 logements livrés par an à Paris ces dernières années. Les pied-à-terre restent très demandés. Le prix moyen de ce type de biens vendus par les partenaires parisiens de Knight Frank, Junot Fine Properties, a atteint 7,6 millions d'euros en 2024, pour une superficie moyenne de 235 m² et un prix moyen de 33 833 €/m².

EN BREF

+12% pour les prix de l'immobilier de prestige depuis la pandémie

Forte demande pour le neuf, les hôtels particuliers et les pied-à-terre

Intérêt croissant de la clientèle internationale pour la rive gauche

51 254

Nombre de personnes disposant d'un patrimoine de + 10 mil. \$ US en France

La moitié des acquéreurs sont de nationalité chinoise.

Hôtels particuliers : Très rares, on ne compte que 6 ventes en 2024. L'un s'est vendu à 50 000 €/m², un autre à 33 millions €.

Depuis la pandémie, les acheteurs français fortunés ont retrouvé un intérêt pour les propriétés spacieuses dotées d'espaces extérieurs. En 2025, la

famille Arnault, propriétaire de LVMH, a acquis deux hôtels particuliers dans le 7ème - l'un pour 100 millions d'euros et un autre, situé rue de Varenne, pour 55 millions d'euros.

RICHESSSE MONDIALE EN MOUVEMENT

Avec 7 baisses de taux d'intérêt dans la zone euro (et d'autres attendues), Paris attire les investisseurs en quête de stabilité. Les évolutions politiques dans d'autres pays, comme le retour de Trump aux États-Unis, la fin du régime non-dom au Royaume-Uni et le doublement de l'impôt forfaitaire en Italie, stimulent également la demande pour Paris.

Une enquête menée auprès de 750 personnes fortunées de 28 nationalités* a classé Paris comme la première destination souhaitée en cas de déménagement, que ce soient les générations X et Z, les Millennials, X et les baby boomers .

La demande intérieure à Paris reste modérée. De nombreux acheteurs français sont encore bloqués dans des prêts à taux bas et sont donc réticents à vendre. Toutefois, avec la baisse marquée des coûts d'emprunt, les premiers signes d'un regain d'activité commencent à apparaître.

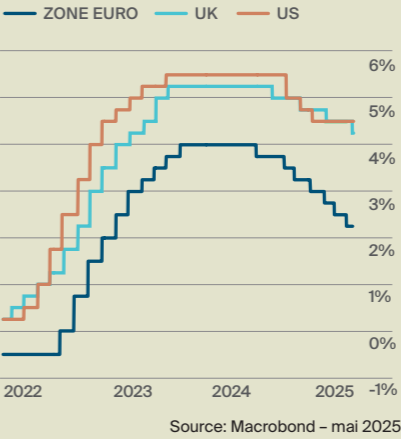
46%

Premium d'une propriété avec vue à Paris en 2024

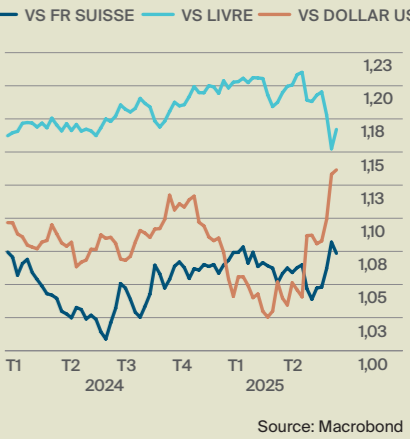
A savoir

- Frais de notaires** : +0,5% en avril 2025, portant les frais à 8% en moyenne
- Location de courte durée** : Durée maximale de 90 jours par an (120 avant) pour les résidences principales. Respect d'un zonage commercial pour celles secondaires
- Performance énergétique** : À partir de janvier 2025, la location des logements classés G sera interdite dans toute la France. Les logements classés F seront interdits à la location en 2028, et ceux classés E en 2034

BCE plus bas, plus vite



Euro renforcé par les droits de douane

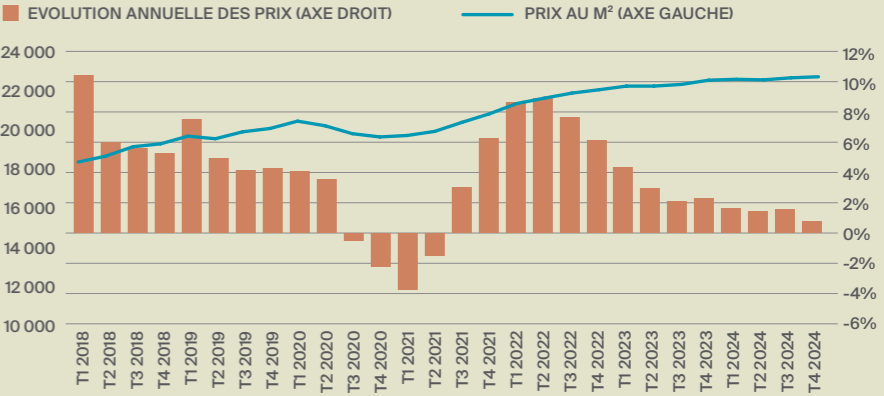


Ville préférée en Europe par génération

	GENERAL	GEN Z	MILLENNIALS	GEN X	BOOMERS II	BOOMERS I	POST-WAR
1	Paris	Paris	Paris	Paris	Madrid	Barcelone	Paris
2	Berlin	Berlin	Berlin	Berlin	Barcelone	Berlin	Vienne
3	Barcelone	Barcelone	Barcelone	Vienne	Dublin	Paris	Milan

Source: Knight Frank's European Relocation Survey

Paris: Ralentissement de la croissance des prix



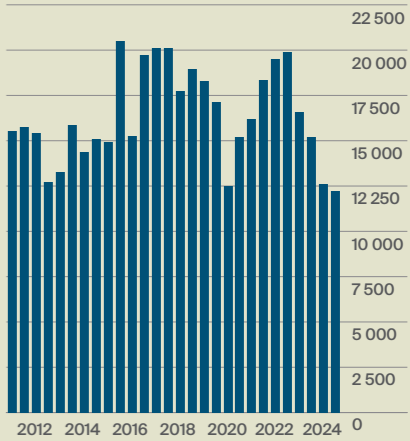
Source: Knight Frank Research

Prix moyen par arrondissement

	€/ M²	
	PRIME	STANDARD
6ème	30 500	13 460
7ème	32 360	12 420
8ème	28 700	11 760
16ème	23 780	10 160
18ème	18 900	8 380

Source: Junot Fine Properties, Chambre des Notaires de Paris

Volume des ventes de logements anciens à Paris



Source: Chambre des Notaires de Paris

Pourquoi Paris ?



Culture & Histoire



Qualité de vie élevée



Écoles internationales de renom



Accessibilité



Marché immobilier mature et transparent



Pénurie de logements neufs soutenant les prix



Large communauté d'expatriés



Croissance du living secteur (étudiant, senior, serviciel)

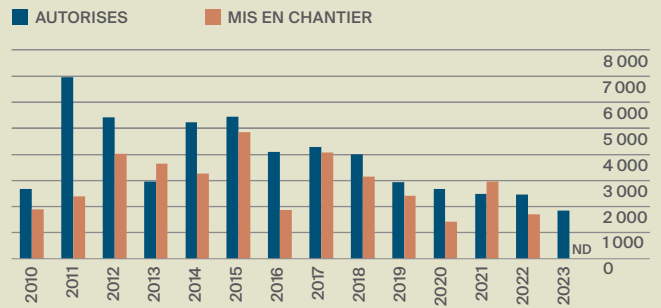
Source: Knight Frank Research



FOCUS : PARIS 16EME ARRONDISSEMENT

Elégant et familial, le 16ème arrondissement gagne en popularité. Son architecture du XIXème siècle, ses espaces verts et ses écoles internationales de premier plan en font une destination naturelle pour les acquéreurs qui ne trouvent pas l'espace nécessaire dans le 7ème ou le 8ème, ou, qui en ont été exclus par le niveau des prix. La Résidence Signature, située près de la Place Victor Hugo et de l'Avenue Foch, suscite l'intérêt des familles à la recherche d'une résidence multigénérationnelle.

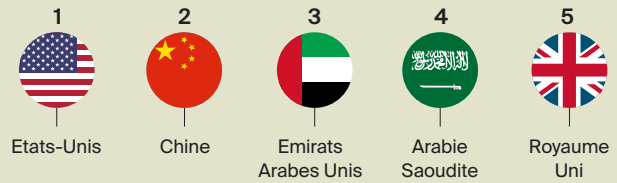
Paris: Chute de la construction neuve de logements



Source: Sitadel

Top 5 des acquéreurs étrangers

En 2025



Source: Knight Frank Research

TENDANCES CLES A SURVEILLER EN 2025



1. Premium en hausse pour les clés en mains

Les résidences clés en main dotées de finitions haut de gamme affichent des premiums significatifs. Elles sont populaires auprès des acheteurs américains et chinois en particulier, qui se méfient de la hausse des coûts de construction et des retards potentiels liés aux droits de douane.



2. Intérêt des privés pour les reconversions

Le « PLU bioclimatique » de 2023 favorise la rénovation (1 000 immeubles attendus) plutôt que la construction pour atteindre les objectifs climatiques. La baisse des loyers des bureaux attire les fonds d'investissement privés et institutionnels vers le secteur du logement.



3. A la conquête de la rive gauche

Saint-Germain-des-Prés attire un éventail plus large d'acheteurs. Autrefois privilégié par les Européens du Nord et les Américains, le quartier suscite un intérêt croissant de la part des clients du Moyen-Orient et de la Chine. Cette évolution est alimentée par le futur Maybourne Saint-Germain, un hôtel cinq étoiles avec 23 résidences de marque, où les prix se situent entre 60 000 et 70 000 €/m².



4. Une meilleure connexion

L'extension sud de la ligne 14 du métro relie désormais l'aéroport d'Orly directement au centre de Paris et à la banlieue nord. Par ailleurs, une nouvelle ligne ferroviaire relie Chantilly à l'aéroport Charles de Gaulle en seulement 15 minutes, ce qui accroît l'attrait de la couronne parisienne et la connexion à l'international.

Etudes récentes



Restez informé sur les marchés immobiliers dans le Monde grâce à nos lettres d'information sectorielles.

ENREGISTREMENT EN LIGNE

Contacts :



Research
Kate Everett-Allen
+44 20 7167 2497
kate.everett-allen@knightfrank.com



Research
Magali Marton
+33 01 43 87 00 98
magali.marton@fr.knightfrank.com



Head of Valuation & Advisory
Marie Cameron
+33 1 43 16 88 94
marie.cameron@fr.knightfrank.com