



BARNES

INTERNATIONAL REALTY

PARIS, LE REDÉMARRAGE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE LUXE

PETIT-DÉJEUNER DE PRESSE

| 6 mai 2025 |

- Maison Boissière -

INTRODUCTION

- ✓ Les prix ont stoppé leur baisse dans Paris intramuros
- ✓ BARNES affiche une moyenne de 14 450 €/m² sur l'ensemble des 20 arrondissements
- ✓ La hausse des volumes de vente se confirme
- ✓ La hiérarchie entre arrondissements apparaît bousculée côté prix
- ✓ Le triomphe des pied-à-terre
- ✓ Les éventuels travaux rebutent moins les acheteurs
- ✓ Le retour des clients américains
- ✓ Les prix des Hauts-de-Seine et des Yvelines sont orientés à la baisse
- ✓ Location Paris, la solidité du marché français



PARIS, LE REDÉMARRAGE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE LUXE

PARIS INTRA-MUROS : DES PRIX EN LÉGÈRE HAUSSE SUR UN MARCHÉ EN ACCÉLÉRATION

Arrondissement	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2025	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2024	Évolution 1 ^{er} trimestre 2025 vs 1 ^{er} trimestre 2024
Ensemble des arrondissements	14 450 €/m²	14 201 €/m²	+2 %
I ^{er}	14 051 €/m ²	15 799 €/m ²	-11 %
II ^e	13 835 €/m ²	15 643 €/m ²	-12 %
III ^e	16 055 €/m ²	16 023 €/m ²	0 %
IV ^e	17 998 €/m ²	15 165 €/m ²	+19 %
V ^e	14 506 €/m ²	13 432 €/m ²	+8 %
VI ^e	18 698 €/m ²	18 606 €/m ²	0 %
VII ^e	20 221 €/m ²	20 371 €/m ²	-1 %
VIII ^e	14 272 €/m ²	15 729 €/m ²	-9 %
IX ^e	12 837 €/m ²	14 957 €/m ²	-14 %
X ^e	10 995 €/m ²	11 111 €/m ²	-1 %
XI ^e	12 121 €/m ²	12 006 €/m ²	+1 %
XII ^e	11 292 €/m ²	9 705 €/m ²	+16 %
XIII ^e	10 328 €/m ²	-	-
XIV ^e	12 785 €/m ²	13 557 €/m ²	-6 %
XV ^e	12 750 €/m ²	11 977 €/m ²	+6 %
XVI ^e	12 897 €/m ²	13 969 €/m ²	-8 %
XVII ^e	12 881 €/m ²	12 651 €/m ²	+2 %
XVIII ^e	16 478 €/m ²	12 249 €/m ²	+35 %
XIX ^e	9 676 €/m ²	9 137 €/m ²	+6 %
XX ^e	7 072 €/m ²	-	-

PARIS INTRA-MUROS : DES PRIX EN LÉGÈRE HAUSSE SUR UN MARCHÉ EN ACCÉLÉRATION

Arrondissement	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2025	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2024	Évolution 1 ^{er} trimestre 2025 vs 1 ^{er} trimestre 2024
Ensemble des arrondissements, ventes inférieures à 3 millions d'euros	13 625 €/m ²	13 444 €/m ²	+1 %
Ensemble des arrondissements, ventes supérieures à 3 millions d'euros	25 523 €/m ²	21 830 €/m ²	+17 %
Ensemble des arrondissements, ventes supérieures à 5 millions d'euros	37 564 €/m ²	30 317 €/m ²	+24 %

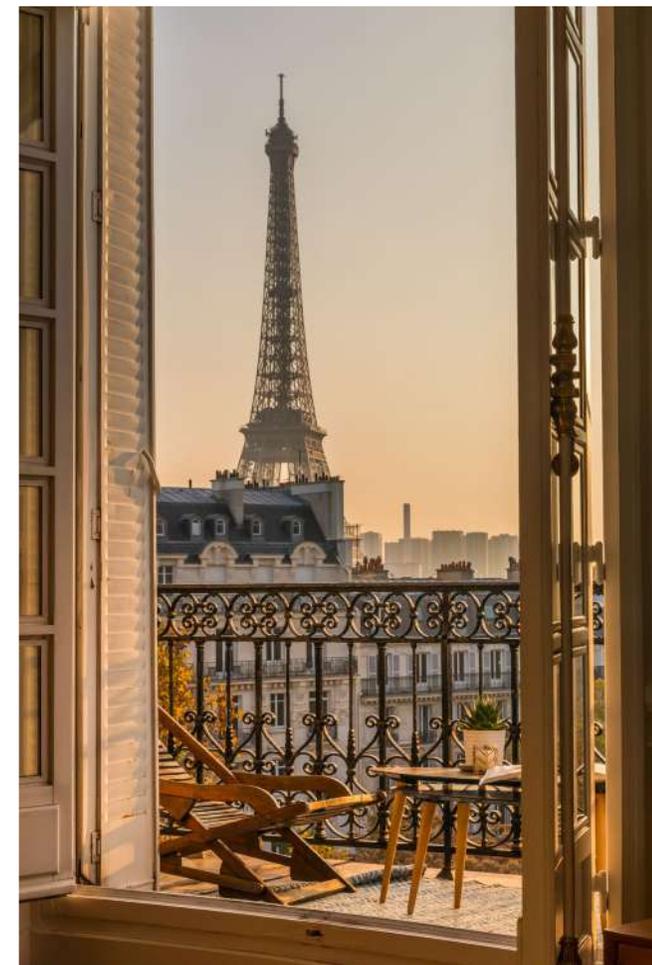
- ✓ **Les prix ont stoppé leur baisse dans Paris intramuros**, affichant même une légère hausse (+2 %) à la fin du premier trimestre 2025 par rapport à la même période de l'année précédente. Cette tendance encore parcellaire recoupe des réalités très différentes selon les arrondissements.
- ✓ **BARNES affiche une moyenne de 14 450 €/m²** sur l'ensemble des 20 arrondissements, contre 9 768 €/m² pour l'ensemble du marché*. Soit une offre BARNES affichant +48 % que la moyenne.

DES VOLUMES DE VENTE EN FORTE PROGRESSION DÉBUT 2025

Évolution globale du volume de ventes BARNES intra-muros au 1^{er} trimestre 2025 vs 1^{er} trimestre 2024 : **+11 %**

Évolution globale du volume de ventes BARNES intra-muros + 92/78 au 1^{er} trimestre 2025 vs 1^{er} trimestre 2024 : **+20 %**

Répartition du volume de ventes au 1 ^{er} trimestre 2025 dans Paris intra-muros				
Segment	<1M€	1/3M€	3/5M€	>5M€
Volume	35 %	53 %	9 %	3 %



BARNES CONFIRME SA PLACE DE N°1 SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER HAUT DE GAMME PARISIEN : 23 % DE PARTS DE MARCHÉ DE L'OFFRE

Nombre de mandats au 19 avril 2025

75/92/94/78

Bureaux	Au 22/04/24	Parts de Marché	Au 31/12/24	Parts de Marché	Au 13/02/2025	Parts de Marché	Au 19/04/2025	Parts de Marché	Variation du stock entre le 31/12/2024 et le 19/14/25 (pts %)
BARNES	1 632	24%	1 494	23%	1 448	23 %	1 581	23 %	+6 %
Féau	823	12%	710	11%	685	11 %	748	11 %	+5 %
Engel & Volkers	500	7%	419	7%	411	6 %	446	7 %	+6 %
Junot	464	7%	523	8%	524	8 %	607	9 %	+16 %
Consultant	438	7%	512	8%	497	8 %	513	8 %	0
Breteuil	404	6%	404	6%	388	6 %	416	6 %	+3 %
Sotheby's	383	6%	322	5%	455	7 %	480	7 %	+49 %
Coldwell Bankers	300	4%	315	5%	282	4 %	268	4 %	-15 %
Kretz	245	4%	262	4%	265	4 %	210	3 %	-20 %
Emile Garcin	166	3%	174	3%	168	3 %	153	2 %	-12 %
Autres (estimation)	1 337	20%	1 284	20%	1 281	20 %	1 356	20 %	+6 %
Total	6 692	100%	6 419	100%	6 404	100 %	6 778	100 %	

LA HIÉRARCHIE DES PRIX ENTRE ARRONDISSEMENTS APPARAÎT BOUSCULÉE

- ✓ Sur le podium se retrouvent les stars indéboulonnables que sont les VII^e (-1 %) et VI^e (0 %), talonnés par le IV^e (+19 %) et par le XVIII^e (+33 %).
- ✓ Le XVIII^e passe devant le V^e, le VIII^e et le trio I^{er}/II^e/III^e.
- ✓ Le VIII^e (-9 %), qui a longtemps fait figure de référence du marché parisien, apparaît en retrait à la 6^e position.
- ✓ Le XVI^e (-8 %) pointe en 10^e position, soit à la moitié du classement.
- ✓ De façon surprenante les XIV^e (-6 %), XV^e (+6 %) et XVII^e (+2 %) se montrent à la traîne (même si les deux derniers voient leurs prix progresser en un an).
- ✓ Les IX^e (-14 %) et X^e (-1 %) peinent à trouver leur second souffle à part pour quelques quartiers bien spécifiques.
- ✓ En queue de peloton figurent les XIII^e et XIX^e arrondissements.
- ✓ Le XX^e ferme la marche avec des prix deux fois moins élevés que la moyenne.

Arrondissement	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2025
VII ^e	20 221 €/m ²
VI ^e	18 698 €/m ²
IV ^e	17 998 €/m ²
XVIII ^e	16 478 €/m ²
III ^e	16 055 €/m ²
V ^e	14 506 €/m ²
VIII ^e	14 272 €/m ²
I ^{er}	14 051 €/m ²
II ^e	13 835 €/m ²
XVI ^e	12 897 €/m ²
XVII ^e	12 881 €/m ²
IX ^e	12 837 €/m ²
XIV ^e	12 785 €/m ²
XV ^e	12 750 €/m ²
XI ^e	12 121 €/m ²
XII ^e	11 292 €/m ²
X ^e	10 995 €/m ²
XIII ^e	10 328 €/m ²
XIX ^e	9 676 €/m ²
XX ^e	7 072 €/m ²

LE TRIOMPHE DES PIED-À-TERRE

« Il est par nature, difficile de définir ce qu'est un pied-à-terre, certains acheteurs y voyant un 2/3 pièces à Saint-Germain-des-Prés ou dans le Marais quand d'autres imaginent un hôtel particulier sur le Champ-de-Mars ! Mais l'ensemble des bureaux BARNES Paris intra-muros constatent une demande en hausse pour des pied-à-terre de la part d'une clientèle étrangère ou provinciale, sans doute une conséquence de l'effet Jeux olympiques. »

Richard Tzipine, Directeur Général

« La demande de pied-à-terre de qualité ne cesse d'augmenter, de la part d'une clientèle française provinciale ou étrangère. Sans doute une conséquence des Jeux olympiques, qui auront permis à des dizaines de milliers de visiteurs venus de tous horizons de découvrir ce quartier historique. » Caroline Baudry, Directrice Marais

« Les acheteurs étrangers (essentiellement américains) en quête de pied-à-terre, choisissent en majorité le secteur du Bon Marché ».
Guillaume de Blaÿ , Directeur Rive Gauche



LES BIENS AVEC TRAVAUX RETROUVENT DES COULEURS

- ✓ En 2023 et début 2024 les biens devaient être présentés en parfait état sous peine de subir une importante décote ou ne pas trouver preneur.
- ✓ Aujourd'hui, les appartements et hôtels particuliers, nécessitant des travaux voire une rénovation complète ont repris des couleurs, signe d'un retour des acheteurs et des investisseurs à une certaine forme de confiance.
- ✓ Paris a retrouvé son rang de référence sur la scène internationale. Les acheteurs français et internationaux sont d'ailleurs attentifs à ce que l'on mette en valeur les attributs architecturaux et décoratifs typiquement parisiens, à commencer par les moulures et les parquets de chêne.

À noter en 2025 : les acheteurs demandent de plus en plus souvent que l'on installe dans le bien un souffle contemporain via des prestations et un mobilier moderne. Ainsi que des équipements de confort à commencer par la climatisation.

« Nous voyons revenir des demandes de rénovations complètes d'appartements de grande - voire très grande - taille, de la part d'acheteurs français et étranger qui n'hésitent plus à investir de gros budgets à condition que cela soit à une adresse de premier plan. »

Guillaume de Saint Lager, Directeur BARNES Interiors en collaboration avec Paragone



L'ESPRIT OLYMPIQUE SOUFFLE SUR LES BIENS D'EXCEPTION

- ✓ Chez BARNES, la cellule dédiée aux biens d'exception voit le prix de ses biens au-delà de 5,5M€.
- ✓ De janvier à fin mars, BARNES Biens d'Exception a réalisé une vente à près de 100 millions d'euros, sans doute la plus grosse transaction résidentielle parisienne de ces dernières années, ainsi que la vente d'un appartement dans le IV^e avec vue sur Notre-Dame pour plus de 10 millions.
- ✓ Deux signatures d'hôtels particuliers sont également en cours à plus de 23K€/m² dans le XVI^e et le VII^e.

À noter en 2025 : les clients sont majoritairement français, les acheteurs étrangers ne représentant qu'un peu moins du tiers des ventes.

« Cet événement planétaire a redonné confiance et redynamisé l'image de Paris, mais la véritable impulsion actuelle provient surtout d'un contexte économique mondial instable, qui pousse les investisseurs à se tourner vers la pierre, une valeur tangible et pérenne. À Paris, un bien d'exception à une belle adresse reste un actif refuge, à l'abri des variations de marché. » Laure de la Rivière, Directrice des Biens d'exception.



RETOUR SUR LA CLIENTÈLE AMÉRICAINE

- ✓ Alors que l'actualité internationale en grande partie focalisée sur les décisions politiques et économiques prises par le président Trump, les bureaux BARNES notent depuis l'automne 2024 et le retour de Donald Trump à la Maison Blanche une nette montée en puissance de la clientèle américaine dans les arrondissements les plus recherchés (VI^e, VII^e, XVIII^e, IV^e notamment).
- ✓ Cette demande porte autant sur des pied-à-terre que sur des appartements familiaux, Paris bénéficiant de son image de valeur refuge absolue sur le plan international.

« Il y a toujours une demande pour des biens vendus clés en mains, notamment de la part des acheteurs Américains. » Laure de la Rivière, Directrice Biens d'exception

« Le retour des acheteurs américains, séduits par la qualité de vie dans des quartiers représentant un Paris de rêve. »

Marie Beauchet, Directrice Montmartre et Martyrs Saint-Georges

QUEST PARISIEN, UNE RELANCE EN ORDRE DISPERSÉ

- ✓ Le marché des Hauts-de-Seine et des Yvelines, qui a connu un emballement sans précédent en 2020 et 2021 suite aux différentes périodes de confinement, a marqué le pas en 2023 et au premier semestre 2024. Les prix s'étant nettement assagis, l'activité a connu au printemps 2025 une forme de relance mais de façon dispersée.
- ✓ À **Neuilly**, l'activité, qui avait légèrement ralenti depuis 2023, a réellement redémarré en septembre 2024, avec une forte accélération depuis le début 2025. Le nombre de promesses de vente est d'ailleurs en hausse de 15 % au 1^{er} trimestre par rapport à l'année dernière

À noter en 2025 : à Neuilly comme dans Paris intra-muros, les clients se montrent d'avantage prêts à acheter des biens nécessitant des travaux, notamment pour des réaménagements facilitant le télétravail.

- ✓ **Saint-Germain-en-Laye** bénéficie de son aura internationale. 2025 marque un net rebond du marché, notamment pour les budgets supérieurs à 3 M€.
- ✓ **Versailles** redémarre « par vagues ». Le marché est en phase de relance, mais celle-ci est encore en dents-de-scie, avec un mois de janvier, prometteur, un excellent mois de février puis un relatif ralentissement en mars.

À noter en 2025 : La demande se montre très soutenue de la part de Parisiens rêvant de vivre dans une maison avec un jardin ou une vaste terrasse leur permettant de recevoir leurs amis tout en étant proche du RER afin de rejoindre facilement Paris et leur activité professionnelle. Il s'agit généralement de couple avec enfants pour lesquelles Versailles est LA référence des Yvelines.

OUEST PARISIEN, UNE RELANCE EN ORDRE DISPERSÉ

Ville	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2025	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2024	Évolution 1 ^{er} trimestre 2025 vs 1 ^{er} trimestre 2024
Neuilly-sur-Seine	12 035 €/m ²	12 476 €/m ²	-4 %
Boulogne-Billancourt	10 569 €/m ²	11 613 €/m ²	-9 %
Hauts-de-Seine (hors Neuilly et Boulogne)	8 063 €/m ²	8 518 €/m ²	-5 %
Versailles	7 805 €/m ²	9 463 €/m ²	-18 %
Saint-Germain-en-Laye	7 790 €/m ²	8 464 €/m ²	-8 %
Yvelines hors Versailles et Saint-Germain-en-Laye	6 673 €/m ²	7 536 €/m ²	-11 %

Le marché des Yvelines est loin de se montrer uniforme : les valeurs sûres comme Saint-Germain-en-Laye ou Versailles ont rapidement retrouvé leur rang tandis que des communes plus confidentielles, comme Bougival ou Louveciennes, dont les maisons familiales sont devenues plus accessibles aux familles en quête de verdure, reprennent des couleurs et devraient bénéficier de l'embellie en cours d'ici la fin du 1^{er} semestre.



LE MARCHÉ VU PAR LES BUREAUX DE BARNES PARIS :

Le IV^e, un art de vivre célébré dans le monde entier

- ✓ Le Marais sait monnayer ses charmes, son histoire et son art de vivre bien à part sur la Rive droite, avec un rôle assumé de carte postale parisienne.
- ✓ Les points forts du IV^e : les îles Saint-Louis et de la Cité (cette dernière étant partagée avec le 1^{er} arrondissement) dont l'offre, par nature restreinte, pousse les prix au-delà de 20 000 €/m², le fin du fin étant d'y disposer d'une vue sur la Seine.
- ✓ L'incendie puis la reconstruction de Notre-Dame ont donné un coup de projecteur supplémentaire cet arrondissement.
- ✓ Les volumes de vente sont nettement orientés à la hausse au 1^{er} trimestre 2025.
- ✓ À la différence des autres arrondissements parisiens, les acheteurs ne semblent pas prêts à affronter des travaux de rénovation.

« Le clé en main est la règle dans le segment du prestige pour le IV^e. »

Caroline Baudry, Directrice Marais

LE MARCHÉ VU PAR LES BUREAUX DE BARNES PARIS

Dans le VI^e arrondissement, la rareté de l'offre tire les prix vers le haut

- ✓ Degré d'exigence grandissant de la part d'acheteurs prêts à payer des prix élevés à condition que le bien ne présente aucun défaut, fût-ce le plus minime.
- ✓ Le VI^e forme une somme de micro-quartiers, les plus demandés étant traditionnellement situés dans sa moitié nord, soit les environs de la place Saint-Sulpice et les deux rives du boulevard Saint-Germain, jusqu'à la Seine.
- ✓ La rareté de l'offre explique la cote soutenue côté prix, notamment pour les surfaces comprises entre 80 et 120 m², particulièrement demandées par la clientèle étrangère et provinciale à la recherche de pied-à-terre.

À noter en 2025 : l'émergence du quartier Cherche-Midi, pour son animation et son caractère familial, auprès d'acheteurs majoritairement français, souvent des expatriés préparant leur retour.

« La barre des 30 000 €/m² est régulièrement franchie pour les biens exceptionnels. À partir du moment où la qualité est là, le prix n'est pas un sujet pour les acheteurs, même s'il faut prévoir des travaux ». Johanna Beyer, Directrice Saint-Germain-des-Prés

LE MARCHÉ VU PAR LES BUREAUX DE BARNES PARIS

Le VII^e conforte son rôle de locomotive du marché parisien

- ✓ Le VII^e arrondissement semble aujourd'hui solidement accroché au-dessus de la barre symbolique des 20 000 €/m².
- ✓ Les acheteurs veulent y vivre un style de vie haut de gamme en toute sécurité, en ayant la certitude de se trouver dans une sorte de valeur absolue de l'excellence parisienne, quitte à devoir rénover ou restaurer le bien en question.
- ✓ La partie de l'arrondissement la plus recherchée depuis 2024 est le rectangle compris entre les boulevards Raspail et des Invalides et les rues de Grenelle et de Babylone.

À noter en 2025 : pour pouvoir acheter dans le VII^e arrondissement, de plus en plus d'acheteurs se montrent prêts à réduire leurs prétentions côté surface, ce qui a entraîné une forte hausse des ventes d'appartement entre 80 et 150 m². Ce segment représente aujourd'hui un tiers des transactions de BARNES Bac/Varenne.

« Le VII^e est un arrondissement générateur de coups de cœur, les acheteurs veulent y vivre une émotion. » Guillaume de Blay, Directeur Paris Rive Gauche

LE MARCHÉ VU PAR LES BUREAUX DE BARNES PARIS

Dans les IX^e et XVIII^e, le triomphe de l'esprit village

- Succès des IX^e et XVIII^e arrondissements, de Saint-Georges à la butte Montmartre.
- Les acheteurs sont majoritairement français, dans la quarantaine, souvent startupers ou entrepreneurs et disposent de budgets confortables.
- Six ventes de maisons entre 2,5 et 8,5M€ depuis 7 mois.
- Le XVIII^e est aujourd'hui demandé par une nouvelle clientèle familiale pour sa vie de quartier, notamment dans le beau Montmartre, l'avenue Junot et ses rues adjacentes et les rues haut perchées qui offrent des vues époustouflantes comme la rue Lepic.
- Si les prix s'établissent en moyenne entre 12 500 et 15 000 €/m², les biens exceptionnels franchissent aisément la barre des 20 000 €/m². Qu'il s'agisse du XVIII^e ou du quartier Saint-Georges, un appartement ancien parfaitement rénové avec terrasse et vue sur Paris se négociera sur une base de 18 000 à 26 000 €/m² minimum.

« La rue des Martyrs, colonne vertébrale des IX^e et XVIII^e arrondissements, illustre ce renouveau avec ses allures de village vert doté d'innombrables restaurants, bistrots, commerces de bouche et boutiques branchées. Le XVIII^e et le IX^e incarnent à la perfection l'authenticité du Paris d'autrefois tout en se montrant modernes, vivants et connectés. » Marie Beauchet, Directrice Montmartre et Martyrs/Saint-Georges

LE MARCHÉ VU PAR LES BUREAUX DE BARNES PARIS

Neuilly, un cas à part

- Le marché, ralenti depuis 18 mois, a réellement redémarré en septembre 2024, avec une forte accélération depuis le début 2025.
- Le nombre de promesses de vente est d'ailleurs en hausse de 15 % au 1^{er} trimestre 2025 vs 1^{er} trimestre 2024.
- Le marché neuilléen attire autant une clientèle locale se renouvelant de génération en génération que des Parisiens en mal de verdure et des familles françaises de retour d'expatriation.
- Les prix moyens sont toujours supérieurs à 12 000 €/m², soit bien au-delà de la moyenne du marché de Neuilly.

À noter en 2025 : à Neuilly comme dans Paris intra-muros, les clients se montrent d'avantage prêts à acheter des biens nécessitant des travaux, notamment pour des réaménagements facilitant le télétravail.

LE MARCHÉ VU PAR LES BUREAUX DE BARNES PARIS

Saint-Germain-en-Laye bénéficie de son aura internationale et Versailles redémarre par Vagues

Saint-Germain-en-Laye

- ✓ 2025 marque un net rebond du marché, notamment pour les budgets supérieurs à 3M€.
- ✓ Saint-Germain-en-Laye bénéficie d'un statut particulier auprès de la clientèle étrangère, pour la qualité mondialement reconnue de ses écoles internationales.
- ✓ La baisse des prix (-8 %) et des taux d'intérêt amène un nouveau souffle, même si la reprise reste à confirmer à la fin du 1^{er} semestre.

Versailles

- ✓ Le marché est en phase de relance.
- ✓ Des acheteurs toujours plus exigeants sur la qualité et les prestations des biens qui leur sont proposés.
- ✓ Alors que la barre des 10 000 €/m² était régulièrement franchie en 2022, elle est désormais réservée aux pépites.
- ✓ Les biens nécessitant des travaux suscitent à nouveau de l'intérêt à condition que leurs prix s'alignent à la baisse.

PRÉSENTATION DES DERNIÈRES TRANSACTIONS

Paris IV^e | Marais



- Appartement de **207 m²**
- 5^e et dernier étage
- 4 chambres
- **3 900 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

Paris IV^e | Quai d'Orléans



- Appartement en duplex de **256 m²** (**259,64 m² de surface totale**)
- 3^e et 4^e étages
- 2 chambres
- **9 800 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

Paris VII^e | rue Oudinot



- Maison de 274 m² (Loi Carrez)
- Rez-de-chaussée + 3 étages + sous-sol
- Jardin de 170 m²
- **6 510 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

Paris VIII^e | Madeleine



- Appartement de 204,16 m² (Loi Carrez)
- 3^e étage
- 4 chambres
- Entièrement à refaire
- **2 260 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

Paris IX^e | Condorcet



- Appartement de **146 m²** (**158 m² de surface totale**)
- 3^e étage avec ascenseur
- 4 chambres
- **1 640 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

Paris XVI^e | Place d'Iéna



- Appartement de **209,93 m²**
- 3^e étage
- 3 chambres
- **4 000 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : américaine

Paris XVII^e | Carnot/Arc de Triomphe



- Appartement de réception de 283,66 m²
- 4/5 chambres
- **2 900 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

Paris XVIII^e | Junot



- Maison de 266 m² (surface totale de 326 m²)
- 3 niveaux et jardin
- 6 chambres
- **6 495 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

Neuilly | Perronet



- Hôtel particulier de **426 m²**
- 3 niveaux + sous-sol
- 6 chambres
- **Autour de 6 000 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

Saint-Germain-en-Laye



- Maison de caractère de **200 m²**
- Parcelle paysagée et arborée de 1 118 m²
- 4 chambres
- **2 250 000 €**
- Nationalité vendeur : française
- Nationalité acquéreur : française

LOCATION À PARIS,
LA SOLIDITÉ DU MARCHÉ FRANÇAIS

LES CINQ POINTS-CLÉS D'UN MARCHÉ SOUS TENSION

- ✓ Une offre insuffisante face à une demande toujours plus forte.
- ✓ Des loyers en hausse malgré leur encadrement : à Paris, les loyers ont augmenté de 3,7 % en 2024.
- ✓ L'effet Jeux olympiques bénéficie au marché.
- ✓ Le bail « Code civil » fait des émules.
- ✓ Une dynamique qui attire les investisseurs.

Une nette prépondérance des appartements	
<i>Appartements</i>	87 %
<i>Maisons ou hôtels particuliers</i>	13 %

Résidence secondaires	
<i>Résidence principale</i>	36 %
<i>Résidence secondaire</i>	38 %
<i>Bail société</i>	26 %

EN 2025, UN MARCHÉ PLUS QUE JAMAIS À DEUX VITESSES

Une offre au plus bas face à une demande au plus haut

- ✓ Les difficultés rencontrées depuis 2023 sur le marché de l'accession ont aggravé les tensions locatives.
- ✓ De nombreux ménages ont dû renoncer à leur projet d'accession à la propriété, d'autant que les restrictions sur le crédit se sont accrues (-40 % de dossiers de prêt acceptés par les banques). Résultat : le marché de la location, déjà en tension, s'est encore enfoncé car les emprunteurs éconduits étaient bel et bien contraints de rester locataires.
- ✓ L'offre de biens à louer s'était déjà raréfiée à Paris avant les premières hausses de taux d'intérêt (avec un recul de -9,1 % d'appartements à louer entre janvier 2021 et janvier 2022).
- ✓ La situation s'est aggravée depuis 2023 avec une chute de 36 % en deux ans. Même si les légères améliorations dans le pouvoir d'achat immobilier des Français en 2024, avec une baisse des prix d'environ 5 à 10 %, apportent un relatif bol d'air au marché locatif, les tensions restent importantes à Paris, avec une forte disparité entre l'offre et la demande.

EN 2025, UN MARCHÉ PLUS QUE JAMAIS À DEUX VITESSES

Pénurie d'appartements à louer et hausse des loyers

- ✓ Les hausses annuelles des loyers sont contenues à Paris depuis 2019 par leur encadrement.
- ✓ La pénurie de biens à louer face à une demande en croissance les a fait grimper de 7 % depuis 2021.
- ✓ La ville reste très chère avec un prix moyen à l'achat de 9 721 €/m² au 1^{er} mars 2025 (*source FNAIM*).
- ✓ Les Jeux olympiques de Paris 2024 ont poussé de nombreux propriétaires à préférer la location saisonnière, dont les rendements s'annonçaient élevés. Ces propriétaires rechignent aujourd'hui à proposer leur bien à la location pour un loyer « normal ».

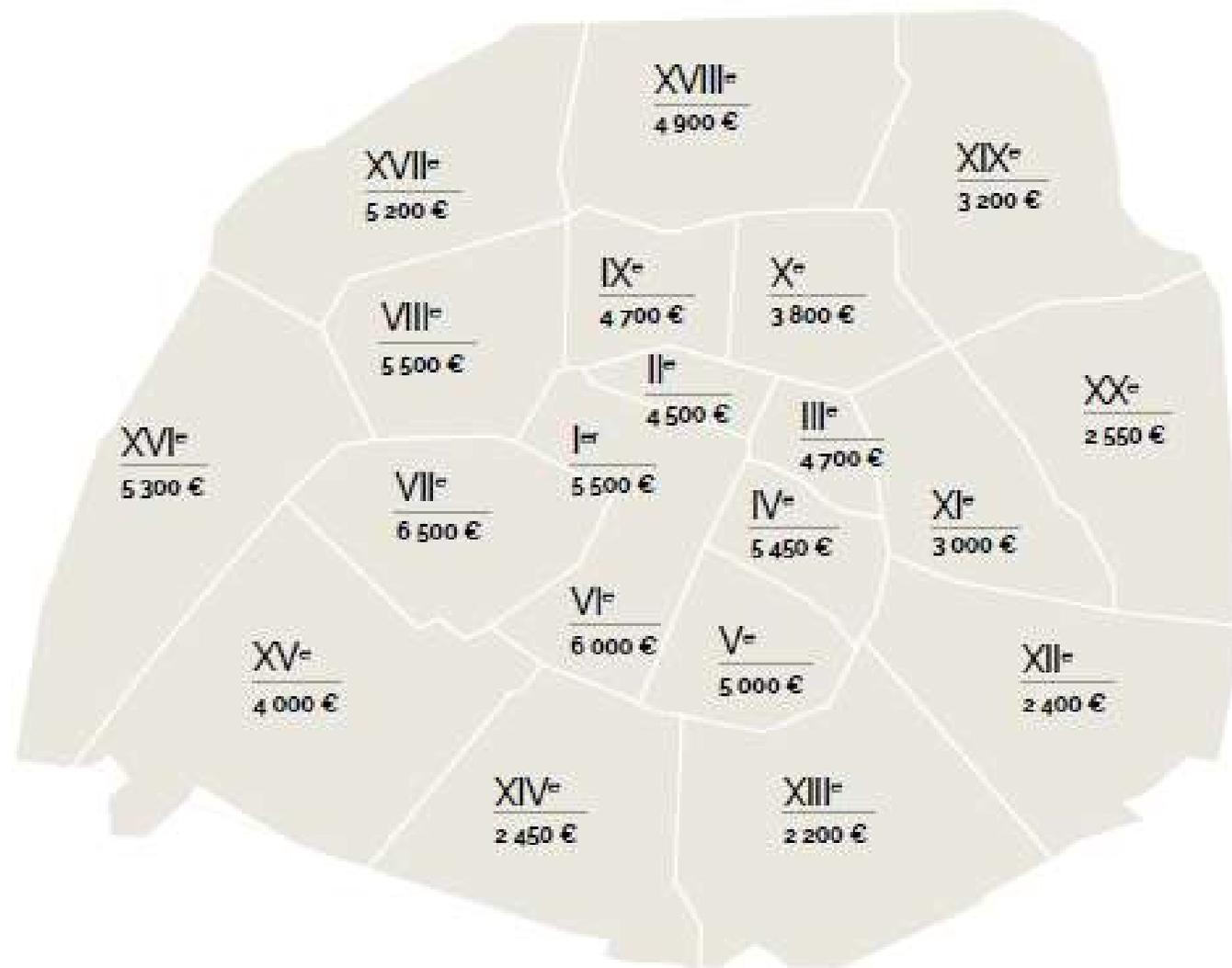
« Malgré un contexte tendu, le marché locatif poursuit son ascension à Paris car la capitale française est plus que jamais recherché, y compris sur le plan international, pour la qualité de son art de vivre et l'excellence de son offre immobilière. »

Jean de Gouvion Saint-Cyr, Directeur Location Paris et Location saisonnière

LE GRAND ÉCART SELON LES ARRONDISSEMENTS

4 343 €

Montant moyen
du loyer mensuel
dans Paris intra-muros



Neuilly | Charles de Gaulle



- Maison refaite à neuf de **132 m²**
- 2 niveaux
- Jardin de 45 m² et terrasse de 19 m²
- 3 chambres dont une suite parentale
- **6 500 €/mois**

Paris XVI^e | Henri-Martin/Flandrin



- Bel appartement loué meublé
- Terrasse aménagée de 20 m²
- Balcon filant de 20 m² desservant les chambres
- 4 chambres dont une master
- **10 800 €/mois**

CONTACTS

GALIVEL & ASSOCIÉS :

Carol Galivel/Diane Asty

+33 (0)1 41 05 02 02

+33 (0)6 09 05 48 63

galivel@galivel.com

BARNES :

Anne-Laure CHENAIN

al.chenain@barnes-international.com

Guillaume de CARAYON

g.decarayon@barnes-international.com

