

Communiqué de presse

The Wealth Report – chapitre France : Les grandes fortunes plébiscitent l'immobilier ultra prime

Paris, le 14 mai 2025 – La 19e édition du *Wealth Report*, étude dédiée aux grandes fortunes* dans le Monde publiée par Knight Frank, révèle une dynamique sans précédent dont les stratégies patrimoniales et de gestion d'actifs convergent toujours plus nettement vers l'immobilier ultra prime. Entre arbitrages géographiques, diversification prudente et appétence pour les actifs tangibles, les investisseurs privés esquissent les contours d'un capitalisme hédoniste et exigeant, où la « belle pierre » française continue de fasciner.

Pour mémoire, la France occupe la 8ème place dans le classement des nations par nombre de grandes fortunes dans le Monde avec plus de 51 200 individus disposant d'un patrimoine supérieur à 10 millions de dollars, soit 2,2% de la population mondiale (2,3 millions de personnes) et 15% de celle Européenne (343 176). Leur nombre devrait continuer d'augmenter au cours des 4 prochaines années avec une croissance attendue de 4,8% en Europe à horizon 2028.

La pierre, pilier des stratégies patrimoniales

Au cœur des priorités d'investissement des family offices (150 structures interrogées fin 2024), l'immobilier – dans sa dimension directe ou indirecte – représente près du 1/3 de leurs patrimoines. Mieux : dans les 18 mois, 44% des personnes interrogées ambitionnent d'augmenter leur exposition à l'immobilier direct et 37% à celui indirect. Le secteur résidentiel géré (living sector), le résidentiel de luxe et les « branded residences » concentrent l'essentiel de cet appétit. À l'heure où les marchés financiers affichent des signes de nervosité, l'immobilier conserve une vertu rare : celle de l'ancrage.

Capitaux privés : l'ascension silencieuse d'une force motrice

Sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, la montée en puissance des capitaux privés est spectaculaire. Leur part de marché a quadruplé en un an, atteignant 2 milliards d'euros investis en 2024 avec une préférence marquée pour le bureau (71%) et le commerce (24%). Cette sélectivité raffinée les conduit à privilégier les immeubles de bureaux du Quartier Central des Affaires parisien, où les fondamentaux locatifs sont solides – une demande placée dynamique, un taux de vacance faible (4 % à comparer à 10% pour l'ensemble de l'Île-de-France), et une valeur locative prime culminant désormais à 1 200 €/m²/an. Les artères prime** commerçantes de Paris occupent également une place de choix dans leurs stratégies d'investissement, de la rue du Faubourg Saint-Honoré à la place Vendôme, des localisations de choix en particulier pour les enseignes étrangères et celles du luxe.

Résidentiel en bloc : la belle pierre parisienne

Plus discrets sur le marché de l'investissement résidentiel en bloc (3,5 milliards d'euros engagés en 2024), les fonds privés ont été à l'origine de 10% des capitaux investis. Cette part de marché devrait augmenter ; notre

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris
+33 1 43 16 88 88

[knightfrank.fr](https://www.knightfrank.fr)

Your partners in property

enquête auprès de 150 family office place en effet « le living sector » en tête des intentions d'investir. Pour l'heure, la « belle pierre » parisienne demeure donc centrale dans leurs stratégies d'investissement ; elle pourrait être éventuellement complétée par des achats d'actifs opérés de grand standing (Build To Rent ou logement avec socle serviciel) ou de « branded » résidences, un produit immobilier encore naissant en France.

Résidentiel de prestige : Paris, toujours capitale mondiale du goût

En dépit d'un volume de ventes en retrait (seulement 10 acquisitions d'un montant unitaire supérieur à 10 millions de dollars US relevées en 2024), le résidentiel ultra prime parisien affiche une remarquable résilience des prix. L'indice PIRI (*Prime International Residential Index*) de Knight Frank enregistre une progression de +0,8 %, avec des sommets dépassant 32 000 €/m² dans le 7^e arrondissement. La demande, portée par une clientèle internationale – américaine, chinoise ou moyen-orientale – reste solide, dopée par le lancement prochain de résidences de marque, encore peu développées dans l'Hexagone.

Côte d'Azur et Alpes : entre rareté et désir

La Côte d'Azur, éternelle muse des grandes fortunes américaines, voit sa dynamique bridée par un manque de produits d'exception. Les rares biens disponibles, en front de mer et dotés d'aménités haut de gamme, attirent des acquéreurs prêts à investir au-delà de 20 M€. À l'autre extrémité du territoire, les Alpes françaises séduisent par leur cadre unique. Courchevel 1850 enregistre la plus forte croissance (+9% en un an) des prix du massif alpin (+3 % en moyenne), dans un contexte de mutation climatique et de repositionnement des stations vers un tourisme quatre saisons.

Vers une nouvelle cartographie de l'investissement privé

« Cette nouvelle édition du Wealth Report confirme le lien particulier des grandes fortunes avec le secteur immobilier » conclut Vincent Bollaert, CEO de Knight Frank France. *« Que ce soit à titre individuel sur les différents segments résidentiels haut de gamme ou bien à des fins d'investissement, la sélectivité quant à la qualité des produits est un trait commun à leurs acquisitions. Elle pourrait esquisser une trajectoire pour de futurs développements tant en résidentiel qu'en immobilier d'entreprise. L'appétence croissante des family office pour le segment ultra prime est une chance pour nos marchés immobiliers, aujourd'hui encore chahutés dans leurs fondamentaux par un contexte économique, financier et géopolitique incertain ».*

** Personnes disposant d'un patrimoine supérieur à 10 millions de dollars*

***Le panel d'artères prime retenus pour cette étude comprend l'avenue des Champs-Élysées, la rue du Faubourg Saint-Honoré, la rue Saint-Honoré, la rue de la Paix et la place Vendôme, ainsi que certaines artères qui composent le Triangle d'Or (avenues George V et Montaigne, rues François 1^{er}, Marbeuf et Pierre Charron).*

Contacts Presse :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - - www.galivel.com

Contact Knight Frank :

Magali Marton – Directrice Études & Recherche
06 12 17 18 94 | magali.marton@fr.knightfrank.com

Mathilde Capbern – Directrice Marketing & Communication
07 63 04 46 30 | mathilde.capbern@fr.knightfrank.com



Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

7, place Vendôme, 75001 Paris

www.knightfrank.fr