

« 2025 s'annonce comme notre meilleure année depuis 20 ans » : l'immobilier de luxe flambe à Paris

Les professionnels constatent une nette reprise des ventes depuis le printemps, particulièrement sur le haut de gamme parisien. Un hôtel particulier du VII^e s'est ainsi vendu plus de 80 000 euros le mètre carré. L'Île-de-France profite aussi de ce regain d'engouement.



Parmi les annonces immobilières les plus chères diffusées en 2025 selon SeLoger, cette maison de 700 m² mise en vente pour 18,8 millions d'euros à Neuilly (Hauts-de-Seine). Emile Garcin/Christophe Chavan

Faut-il s'en étonner ? Le marché de [l'immobilier de luxe](#) se porte bien, très bien même, en 2025 tant au niveau national qu'en Île-de-France. Plus dynamique qu'en 2023 et 2024 à entendre les professionnels du luxe. Certains s'interrogent sur un effet « JO, un an après » qui profite plus particulièrement à Paris où on enregistre un net regain du nombre et des prix des ventes. « 2025 s'annonce comme notre meilleure année depuis vingt ans, mis à part l'année 2022 qui avait été exceptionnelle pour l'ensemble de ce segment grâce aux taux bas », revendique déjà Richard Tzipine, directeur général du réseau de luxe Barnes.

Les têtes de pont restent les mêmes dans la capitale. « Les VI^e et VII^e arrondissements sont les plus demandés, les plus prestigieux aux yeux des acheteurs nationaux comme des étrangers où on retrouve en premier les Américains », ajoute Arthur Colarossi, président de Breteuil. Le réseau, qui compte 25 agences en Île-de-France, affiche 428 ventes cette année. « Le marché est en même temps devenu plus rationnel, plus sélectif, les acheteurs sont prêts à payer si le bien coche trois critères clés : adresse, qualité, prix juste, sinon ça ne passe pas. » Le prix juste ? Comptez rive droite des prix d'entrée autour des 20 000 euros/m², contre 27 000-28 000 euros/m² rive gauche sur ce segment haut de gamme.

« Les gros budgets de nouveau au rendez-vous »

L'année n'avait pourtant pas si bien commencé. « On était parti sur une année de transition mais depuis le printemps et surtout septembre, on a noté une accélération conséquente du nombre des transactions parisiennes, sur le haut de gamme (3 millions et plus) et le luxe (5 millions et plus) avec un retour en force du off market, ces ventes qui se font en toute confidentialité, et des biens « turn keys » », des appartements vendus « clés en mains », entièrement rénovés, souvent meublés où il suffit d'y poser ses valises, indique Vincent Lorach, responsable de l'équipe en charge de l'expertise des biens de prestige chez Savills.

« Les gros budgets sont de nouveau au rendez-vous alors qu'ils ne l'étaient pas en 2023-2024 », confirme Dorothée Le Meur, directrice Réseau Île-de-France chez Espaces Atypiques. Rien que sur le seul micromarché du luxe à Paris, l'année 2025 devrait regrouper, tous acteurs confondus, une quarantaine de ventes d'appartements pour plus de 280 millions d'euros !

Ce rebond a profité, selon les professionnels, à deux typologies de biens opposées : les « petites » surfaces, des pied-à-terre de moins de 100 m², dont « le nombre de ventes a été en forte augmentation » chez Barnes. « Elles sont souvent acquises par une clientèle jeune qui souhaite de plus petites propriétés mais qui les multiplie à travers le monde », précise l'expert de Savills. À l'autre bout du spectre, les hôtels particuliers, surtout s'ils sont en bon état, sont particulièrement convoités. L'un d'eux, rénové par un architecte de renom, situé dans le VII^e arrondissement de Paris à deux pas de la rue de Sèvres, s'est vendu off market à un prix record : plus de 80 000 euros/m², soit près de 100 millions d'euros.

« Les Hauts-de-Seine, les Yvelines et le Val-de-Marne ont aussi très bien marché »

L'Île-de-France profite aussi de ce regain d'engouement. Barnes y enregistre une hausse de 35 % des ventes haut de gamme avec près de 1 800 transactions, à des prix supérieurs de 20 % par rapport à 2024. « Les Hauts-de-Seine, les Yvelines et le Val-de-Marne ont aussi très bien marché avec beaucoup de demandes. Saint-Cloud et Boulogne (*Hauts-de-Seine*) sont, en revanche, à la traîne à cause de leurs prix restés très élevés. Les vendeurs refusent toujours de les corriger pour coller à la réalité du marché d'aujourd'hui », explique Richard Tzipine.

Garches et Vaucresson (Hauts-de-Seine) voient, quant à elles, leur prix pâtir de leur dépendance aux transports pour rejoindre Paris. Tout l'inverse de Saint-Germain-en-Laye et de Versailles (Yvelines), « deux villes totalement autonomes : elles ont leur propre marché immobilier, leur culture et leur vie de quartier », précise-t-il.

En Île-de-France où il compte onze agences et 420 ventes en 2025 (+ 22 %), le réseau Espaces Atypiques note un retour d'une demande locale, francilienne, qui recherche « plus grand, plus confortable » non loin du domicile de départ. « L'objectif n'est plus de changer de vie comme pendant le Covid mais de l'améliorer avec une typologie de biens plus singuliers, décalés et agréables », souligne Dorothée Le Meur.

Un segment du luxe convoité par les plates-formes d'annonces

0qTuzrDUcw82_PuVEo3uY5cmXvjZQTM7zLB_2U4q62Y86s0PaYQJITAZ69CHwmp6zJSyETRqFO0ArGWhw4qDGlE4ioUe2WlsRZIR0Y2Ux

Les plates-formes de petites annonces convoitent aussi le marché du luxe. Chez Leboncoin (LBC), on ne cache pas que c'est « un segment sur lequel on souhaite monter en puissance ». En octobre, LBC a ainsi comptabilisé 261 annonces supérieures ou égales à 3 millions d'euros (+ 19 % en un an). L'essentiel se trouve à Paris (171 annonces, + 15 % en un an) et dans les Hauts-de-Seine (57 annonces, + 128 %).

En 2025, SeLoger a, elle, publié 4 688 annonces de biens supérieurs à 3 millions d'euros, en grande majorité à Paris et dans les Hauts-de-Seine. La plate-forme a dressé la liste des annonces les plus chères diffusées cette année. Le record en Île-de-France se trouve à... Neuilly (Hauts-de-Seine) ! Il s'agit d'un hôtel particulier de 700 m² situé dans le quartier Saint-James à 18,8 millions d'euros, soit 26 857 euros/m². Immense jardin, ascenseur, piscine, studio sont quelques-uns des attributs de ce bien exceptionnel.

À Paris, c'est une maison de 524 m² situé au coeur du Marais près de la place des Vosges qui tient le haut du pavé. Elle dispose d'un ascenseur pour desservir ses cinq niveaux. Son prix : 17,8 millions d'euros, soit un peu moins de 34 000 euros/m² !

Mais ce n'est pas le record du prix au mètre carré. Un appartement de 280 m² a atteint 53 214 euros/m² ! Situé dans un immeuble haussmannien dans le quartier de la Muette (XVI^e), il offre une vue unique sur la tour Eiffel, la Seine et les jardins du Trocadéro, sans vis-à-vis.

Dans les autres départements, le prix des annonces premium est moins spectaculaire : 5,26 millions d'euros pour une villa située dans un domaine de 57 ha à 10 km de Coulommiers (Seine-et-Marne), soit 10 322 euros/m², 4,9 millions d'euros pour un château situé en lisière de forêt à Arthies (Val-d'Oise), 4,45 millions d'euros pour un hôtel particulier situé avenue de Gravelle à Saint-Maurice (Val-de-Marne) et 2,49 millions d'euros pour deux maisons jumelles à Pantin (Seine-Saint-Denis) offrant un potentiel de 457 m² habitables.

0qTu6zDUcw82_PuVEo3uY5cmXvZQTM7zLB_2U4q62Y86s0PaYQJITAZ69CHwwmp6zJSYeTRHqFO0ArGWhw4qDGtclE4ioUe2WlsRZIR0Y2Ux