

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

Communiqué de presse

Mai 2025

Le marché immobilier de luxe parisien se réinvente

Leader de l'immobilier de luxe en France avec 23 % de parts de marché de l'offre et une hausse de 40 % de son volume de vente sur le marché parisien, BARNES livre un premier bilan 2025 encourageant. Au 1^{er} trimestre, le prix moyen au mètre carré a atteint 14 450 €/m² dans Paris intra-muros, en hausse de 2 % sur un an glissant. Après deux années marquées par un certain attentisme, la capitale amorce un net redémarrage. Porté par un contexte géopolitique incertain outre-Atlantique et un retour marqué des acheteurs internationaux, le marché haut de gamme reprend de la vigueur : les volumes progressent et les prix se stabilisent...quand ils ne repartent pas à la hausse.

Une hiérarchie des prix bousculée

Si le VII^e arrondissement reste la locomotive du luxe parisien (20 221 €/m²), talonné par le VI^e (18 698 €/m²) et le IV^e (17 998 €/m², en hausse spectaculaire de +19 %), le véritable gagnant est le XVIII^e arrondissement dont les prix s'envolent de +35 %, porté par l'engouement pour les secteurs de Montmartre, Pigalle et Martyrs. Si les tarifs s'établissent en moyenne entre 12 500 et 15 000 €/m² pour le bureau BARNES du secteur, les biens exceptionnels franchissent aisément la barre des 20 000 €/m². Qu'il s'agisse du XVIII^e ou IX^e limitrophe XVIII^e, un appartement ancien parfaitement rénové avec terrasse et vue sur Paris se négociera sur une base minimale de 18 000 à 26 000 €/m². Apprécié par la clientèle familiale, le XVIII^e séduit par sa vie de quartier, ses maisons avec vue et ses prix encore jugés accessibles pour du très haut de gamme. À l'inverse, des arrondissements historiquement prisés comme le VIII^e (-9 %), ou le II^e (-12 %) subissent des ajustements, ainsi que le IX^e, autrefois en tension, qui chute de -14 %. En effet, traditionnellement le I^{er} arrondissement connaît peu de transactions. Cette offre rare a tendance à favoriser le maintien du prix moyen à un niveau relativement élevé. D'autre part, la politique de la mairie, visant à réduire la place de la voiture dans le centre de Paris, favorise l'acquisition de pied à terre par des étrangers au détriment de l'installation des familles. Dans le VIII^e, cette diminution des prix provient principalement d'un affaiblissement de la demande internationale dans les quartiers les plus prisés (Triangle d'Or et Madeleine).

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

Communiqué de presse

Mai 2025

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	-	-

*Ces résultats portent sur la période janvier/mars 2025, donc sur des volumes encore parcellaires, et demanderont à être affinés dans les mois à venir. Source BARNES



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 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



Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

Communiqué de presse

Mai 2025



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

Les biens à rénover de nouveau recherchés

En 2023 et début 2024 seule la perfection séduisait. En 2025, le charme opère de nouveau sur les biens avec un potentiel...de travaux. De nombreux acquéreurs perçoivent désormais cela comme l'opportunité d'accéder à un bien de caractère (parquets, moulures...) qui bénéficiera d'une rénovation personnalisée. L'intégration de prestations contemporaines, de la domotique au mobilier sur mesure, dans des écrans haussmanniens ou Art déco, devient un enjeu de valorisation et de différenciation sociale. « *Nous voyons revenir des projets de rénovation lourde dans les plus beaux quartiers. Les acheteurs, Français comme étrangers, veulent façonner leur pied-à-terre ou leur résidence principale dans l'authenticité parisienne,* » confie Richard Tzipine, directeur général de BARNES.

Le marché de l'ultra-luxe reprend des couleurs

Porté par une demande solide et une offre toujours plus rare, le marché parisien des biens d'exception connaît un net regain d'activité depuis le début de l'année. Sur le segment de l'ultra-luxe — à partir de 5 millions d'euros — les prix progressent de +24 %, dopés par plusieurs transactions record, dont la vente d'un hôtel particulier dans le VII^e arrondissement (secteur Invalides/Saint-Germain-des-Prés) autour de 100 000 000 € (près de 40 000 euros du m²), et d'un appartement dans le IV^e arrondissement avec vue sur Notre-Dame pour plus de 10 M€ (plus de 37 000 € le m²). Les biens les plus convoités allient emplacement emblématique (vue sur la tour Eiffel, sur la Seine ou certaines adresses Rive gauche comme la place de Furstemberg), prestations haut de gamme et caractère unique. Les appartements avec vues spectaculaires et les hôtels particuliers trouvent preneurs rapidement, souvent sans négociation.

Sur ce marché, les produits clés en main restent appréciés, notamment par une clientèle internationale à la recherche d'un bien habitable immédiatement. Dans le VI^e arrondissement, le niveau d'exigence des acheteurs atteint désormais des sommets. Prêts à investir entre 20 000 et 30 000 €/m², ces derniers attendent une qualité irréprochable, jusque dans les moindres détails : un escalier trop sombre ou quelques marches supplémentaires avant l'ascenseur peuvent suffire à déclasser un bien.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

Communiqué de presse

Mai 2025

Arrondissement	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2025 (janvier-mars)	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2024 (janvier-mars)	Évolution janvier-mars 2025/janvier-mars 2024 (*)
Ensemble des arrondissements	14 450 €/m ²	14 201 €/m ²	+2 %
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 %

*Ces résultats portent sur la période janvier/mars 2025, donc sur des volumes encore parcellaires, et demanderont à être affinés dans les mois à venir.
Source BARNES

Le marché des biens d'exception s'est brusquement accéléré durant l'hiver 2024-2025, sous l'effet conjugué d'un regain d'intérêt pour Paris et d'une conjoncture internationale incertaine. Les Jeux Olympiques ont joué un rôle de catalyseur, rassurant tant les acheteurs étrangers que français sur la vitalité et l'attractivité de la capitale, qui a su briller aux yeux du monde entier.

« 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 », analyse Laure de la Rivière, directrice des Biens d'exception chez BARNES.

Ce regain d'intérêt s'accompagne par ailleurs du retour en force de la clientèle américaine, dont l'activité s'est nettement intensifiée depuis janvier 2025, avec le retour de Donald Trump à la présidence des États-Unis.

Dans les quartiers les plus convoités – IV^e, VI^e, VII^e et XVIII^e arrondissements – les acheteurs américains, séduits par le rayonnement culturel de Paris, recherchent aussi bien des pied-à-terre prestigieux que des appartements familiaux.

L'Ouest parisien, un marché à plusieurs vitesses

Dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines, la baisse des prix observée en 2024 laisse désormais place à un redémarrage progressif de l'activité, hétérogène selon les secteurs.

À Neuilly-sur-Seine, souvent qualifiée de XXI^e arrondissement parisien, le marché retrouve un net regain depuis le début de l'année. Après une phase de ralentissement amorcée il y a 18 mois, l'immobilier neuilléen s'est ressaisi à l'automne 2024, avec une accélération marquée depuis janvier 2025.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

Communiqué de presse

Mai 2025

Le prix moyen s'y établit à 12 035 €/m², en recul modéré de 4 % sur un an, mais les promesses de vente progressent de +15 % au 1^{er} trimestre 2025. « *Toujours très recherché pour sa qualité de vie unique, mêlant atmosphère résidentielle, écoles renommées et vastes avenues arborées, Neuilly bénéficie également de connexions rapides avec Paris intra-muros et le quartier d'affaires de La Défense, ainsi que de la présence du bois de Boulogne,* » explique Valentine Paillet, directrice de BARNES Neuilly. Malgré la correction, les prix y restent bien au-dessus de la moyenne du marché des Hauts-de-Seine et sont comparables à ceux des arrondissements familiaux parisiens limitrophes du XVI^e et du XVII^e. Boulogne-Billancourt, de son côté, enregistre une baisse plus prononcée (-9 %), reflet d'un ajustement post-euphorie, même si l'activité montre des signes de redémarrage.

Dans les Yvelines, le marché immobilier est très hétérogène. Saint-Germain-en-Laye confirme son positionnement privilégié sur le segment haut de gamme auprès d'une clientèle sensible à la qualité de vie, au charme patrimonial et à la réputation de ses établissements scolaires internationaux. On constate une demande croissante sur les biens supérieurs à 3 millions d'euros, notamment de la part d'acquéreurs étrangers à la recherche d'un cadre résidentiel à la fois verdoyant, sécurisé et connecté à Paris. Après une correction de -8 % des prix en 2024, combinée à un environnement de taux d'intérêt plus favorable, le marché local bénéficie d'un nouveau souffle. Si la reprise semble amorcée, elle reste encore à consolider sur la seconde moitié de l'année. Quant à Versailles, le prix moyen chute de -18 %, à 7 805 €/m², traduisant un marché encore hésitant, marqué par une forte sélectivité des acheteurs.

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 %

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

Communiqué de presse

Mai 2025

BARNES en bref...

Acteur majeur international de l'immobilier de luxe et de l'intermédiation de services liés à l'Art de Vivre, BARNES est présent dans 22 pays avec près de 140 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Paris, Rome, Milan, Venise, Bruxelles, Genève, Monaco, Londres, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Istanbul, Dubaï, Budapest, Athènes, New York, Miami, Portland...), aux plus beaux lieux de villégiature (Aix-en-Provence, Biarritz, Cannes, Corse, Deauville, Bassin d'Arcachon, Ile de Ré, La Baule, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Tropez, Sanary, Cassis, le Lavandou, Marrakech, Ile Maurice, St Barth, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Gstaad, Verbier, Zermatt, Crans-Montana...). BARNES propose une offre de services globale et personnalisée au travers de ses différents métiers immobiliers : achat et vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, de châteaux, de biens d'exception, de programmes neufs et viagers, mais également la location de biens de qualité, la gestion locative, l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles), ainsi que BARNES Hospitality avec Maison Boissière, Maison BARNES New-York, Un Moment BARNES et le family office avec BARNES FAMILY OFFICE by Côte. Ambassadeur de l'art de vivre, BARNES propose, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son expertise dans l'acquisition de haras, de propriétés viticoles, de domaines de chasse, de forêts et de terres agricoles, ainsi qu'une gamme de services d'intermédiation de luxe, tels que la location saisonnière, l'aviation privée, le yachting, la conciergerie et le conseil en art.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com