

Immobilier de prestige :

Paris confirme sa stabilité et son attractivité internationale

Après deux années de correction*, le marché immobilier haut de gamme parisien retrouve de la vigueur et confirme son attractivité internationale. C'est ce que démontre l'étude annuelle de BARNES, leader de l'immobilier de luxe en France. Dans un monde où les tensions géopolitiques et les incertitudes économiques s'accumulent, la pierre parisienne joue plus que jamais son rôle de valeur refuge : un actif patrimonial tangible, recherché pour sa stabilité autant que pour son prestige.

Une reprise visible depuis mi-2025

Après une baisse d'environ 10 % des prix sur deux ans, le marché a renoué avec un niveau d'activité soutenu en 2025. Ce rebond se reflète directement dans les performances du réseau : BARNES enregistre une progression de 20 % de son chiffre d'affaires intra-muros entre 2024 et 2025. Longtemps retenus, les acquéreurs sont revenus sur le marché, stimulés par des prix redevenus cohérents et par la multiplication des opportunités. Si une légère baisse (-2 %) a encore été perceptible fin 2025 et au premier trimestre 2026, elle correspond vraisemblablement aux derniers ajustements d'un cycle baissier désormais derrière nous.

Un marché polarisé en trois segments et la barre des 50 000 €/m² franchie

BARNES structure désormais le marché parisien premium en trois segments distincts :

- L'immobilier de qualité, en dessous de 3 millions d'euros : 13 444 €/m² en moyenne.
- Le haut de gamme, entre 3 et 5 millions d'euros : 19 216 €/m².
- Le prestige, au-delà de 5 millions d'euros : 27 500 €/m².

Cette hiérarchisation illustre une polarisation croissante : les biens d'exception continuent de tirer les valeurs vers le haut, tandis que les biens présentant des défauts, rez-de-chaussée, vis-à-vis, absence d'extérieur, travaux à prévoir, subissent des corrections pouvant atteindre 20 %. Symbole de cette polarisation, la barre des 50 000 €/m² a été franchie à Saint-Germain-des-Prés, où les acquéreurs les plus fortunés n'hésitent plus à battre des records pour des adresses irremplaçables. Un hôtel particulier dans le faubourg Saint-Germain a été ainsi vendu à plus de 57 000 €/m², et un duplex sur l'île Saint-Louis a dépassé 38 000 €/m².

Paris intra-muros : des évolutions très contrastées selon les arrondissements

Le prix moyen dans Paris intra-muros s'établit à 13 943 €/m² au premier trimestre 2026, en recul de 2 % sur un an. Mais cette moyenne masque des réalités très contrastées. Certains arrondissements enregistrent des hausses notables : +14 % dans le XVI^e, +12 % dans le V^e, +10 % dans le I^{er}. D'autres marquent le pas : -10 % dans le XVIII^e, -8 % dans le VII^e et le IX^e. Les volumes de promesses de vente restent stables (291 au premier trimestre 2026 contre 293 un an plus tôt), signe d'une reprise solide mais encore prudente.

* (2023 et 2024)

Le retour massif des acquéreurs internationaux

L'un des signaux les plus marquants de la période réside dans le retour des acquéreurs étrangers, notamment américains et sud-américains, renforçant le positionnement de Paris comme marché global de référence. Dans un contexte international agité, les grandes fortunes internationales choisissent d'investir en France pour sa sécurité et sa stabilité institutionnelle. Les bureaux BARNES de Paris intra-muros, des Hauts-de-Seine et des Yvelines signalent un afflux récent de demandes étrangères sur des biens d'exception, qu'il s'agisse de pied-à-terre, d'appartements familiaux ou d'hôtels particuliers.

« Dans un environnement international incertain, la capitale française confirme sa singularité. Les acheteurs et investisseurs internationaux voient dans le marché parisien une référence absolue sur le long terme. » Richard Tzipine, directeur général de BARNES.

Reste que la suite dépendra de plusieurs variables : l'évolution des taux d'intérêt, la politique fiscale française, et le programme immobilier du nouveau maire de Paris Emmanuel Grégoire, élu en mars. Celui-ci a annoncé une ligne nettement plus interventionniste que sa prédécesseuse : encadrement renforcé des résidences secondaires, taxation accrue des logements vacants, durcissement des règles sur les locations touristiques. Des mesures dont l'impact réel sur le marché du prestige reste à mesurer, mais qui alimentent déjà une certaine prudence chez les investisseurs. Le calendrier électoral pèse par ailleurs sur certains acheteurs français fortunés, qui restent dans l'expectative à l'approche de la présidentielle de 2027. Pendant ce temps, la demande internationale, elle, ne se dément pas.

Paris Ouest : Hauts-de-Seine et Yvelines confirmées

La dynamique ne s'arrête pas aux portes de la capitale. Dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines, l'attractivité reste intacte depuis la période post-Covid, notamment à Neuilly-sur-Seine (11 464 €/m²), Boulogne-Billancourt (10 572 €/m²), Versailles (6 773 €/m²) et Saint-Germain-en-Laye (7 594 €/m²). Familles françaises, chefs d'entreprise, expatriés de retour, retraités en quête de calme : le profil des acquéreurs y est homogène, porté par la même recherche de stabilité patrimoniale. À noter en 2026 : contrairement à la tendance observée depuis 2023, les travaux même lourds ne rebutent plus les acheteurs, dès lors que le bien est proposé sans défaut majeur à une belle adresse.



Paris Ile – Vivienne

Duplex rénové de 113m²
5ème et 6ème étages d'un immeuble de standing
2 700 000 € - vendu en 24h

Contact Presse

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

| Arrondissement | Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2026 (janvier-fév) | Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2025 (janvier-fév) | Évolution janv-fév 2026/ janv-fév 2025(*) |
|--|--|--|--|
| I ^{er} | 15 119 €/m ² | 13 776 €/m ² | +10 % |
| II ^e | 14 447 €/m ² | 13 907 €/m ² | +4 % |
| III ^e | 14 704 €/m ² | 13 620 €/m ² | +8 % |
| IV ^e | 16 911 €/m ² | 17 991 €/m ² | -6% |
| V ^e | 15 375 €/m ² | 13 728 €/m ² | +12 % |
| VI ^e | 19 263 €/m ² | 18 333 €/m ² | +5 % |
| VII ^e | 19 322 €/m ² | 21 003 €/m ² | -8 % |
| VIII ^e | 13 733 €/m ² | 14 390 €/m ² | -5 % |
| IX ^e | 11 947 €/m ² | 12 934 €/m ² | -8 % |
| X ^e | 12 413 €/m ² | 11 381 €/m ² | +9 % |
| XI ^e | 10 394 €/m ² | 11 469 €/m ² | -9 % |
| XII ^e | 11 320 €/m ² | 11 292 €/m ² | 0 % |
| XIII ^e | -- €/m ² | 10 328 €/m ² | - |
| XIV ^e | 13 419 €/m ² | 12 785 €/m ² | +5 % |
| XV ^e | 11 418 €/m ² | 12 411 €/m ² | -8 % |
| XVI ^e | 13 654 €/m ² | 11 978 €/m ² | +14 % |
| XVII ^e | 12 113 €/m ² | 12 252 €/m ² | -1 % |
| XVIII ^e | 14 195 €/m ² | 15 773 €/m ² | -10 % |
| XIX ^e | 10 838 €/m ² | 10 435 €/m ² | +4 % |
| XX ^e | 10 418 €/m ² | 7 072 €/m ² | +47 % |
| Ensemble des arrondissements | 13 943 €/m² | 14 156 €/m² | -2 % |
| Paris + 92 + 78 | 12 342 €/m² | 12 046 €/m² | +2 % |
| Ensemble des arrondissements, ventes inférieures à 3 millions d'euros | 13 444 €/m ² | 13 397 €/m ² | 0 % |

*Ces résultats portent sur la période janvier/février 2026, donc sur des volumes encore parcellaires et demanderont à être affinés dans les mois à venir.
Source BARNES

Contact Presse

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

À propos de BARNES

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 150 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Athènes, Barcelone, Bruxelles, Budapest, Casablanca, Como, Dubaï, Genève, Istanbul, Lisbonne, Londres, Lugano, Luxembourg, Madrid, Miami, Milan, Monaco, Montréal, New York, Paris, Portland, Porto, Rome, Tel Aviv, Venise) aux villes françaises (Aix-les-Bains, Annecy, Bordeaux, Évian-les-Bains, Divonne-les-Bains, Lille, Lyon, Nantes, Montpellier, Toulouse) aux plus beaux lieux de villégiature (Cortina, Ibiza, Ile Maurice, Lugano, Majorque, Maresme, Marrakech, Porto Cervo, République Dominicaine, San Sebastian, St Barth, Aix-en-Provence, Alpilles & Luberon, Bassin d'Arcachon, Cassis, Corse, Côte Basque Landes et Béarn, Deauville, French Riviera, Ile de Ré, Littoral Varois, Marseille, Crans-Montana, Gstaad, Verbier, Zermatt, Chamonix, Courchevel, Les Ménuires, Megève, Méribel...).

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, les grands vins, les voitures GT et de collection, la conciergerie et le conseil en art. 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 BARNES New York, Maison BARNES Paris Trocadéro, Come Prima et le family office avec BARNES FAMILY OFFICE by Côte.

Contact Presse

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