

L'immobilier de prestige français mise sur la rareté

En 2026, le marché immobilier de prestige français ne ralentit pas : il se sélectionne. Si les volumes de transactions s'ajustent dans certains territoires, les biens les plus rares continuent de susciter une demande soutenue, portée par une clientèle française et internationale en quête d'actifs patrimoniaux à toute épreuve. De Paris à la Côte d'Azur, des grandes métropoles régionales au littoral atlantique, jusqu'aux Alpes françaises à l'aube des Jeux olympiques d'hiver de 2030, un seul moteur s'impose : la rareté de l'emplacement.

Une baisse de volume, un effet de structure



Haras de Hus

Dans Paris intra-muros, l'activité des bureaux BARNES a reculé de 10 % en volume et de 9 % en chiffre d'affaires sur les cinq premiers mois de 2026 par rapport à la même période en 2025. Le nombre de promesses de vente suit la même tendance, avec 490 signatures contre 546 un an plus tôt. Pour autant, ces indicateurs globaux masquent une réalité plus contrastée : le marché ne ralentit pas, il se polarise.

Ce contraste entre volume et valeur s'explique d'abord par un calendrier politique chargé. La perspective des élections municipales a freiné de nombreux acheteurs entre janvier et avril 2026, dans un climat d'attentisme généralisé. *« C'est probablement ce qui explique en grande partie l'accélération que nous avons notée en mai, nos clients étant plutôt rassurés par un résultat aux élections municipales moins inquiétant que ce qu'ils pouvaient craindre »*, estime Richard Tzipine, directeur général de BARNES.

Le rebond observé au printemps confirme cette analyse. Le mois de mai 2026 figure parmi les meilleurs jamais enregistrés par les bureaux BARNES parisiens, avec un nombre de ventes stable et un chiffre d'affaires en hausse de 10 % par rapport à mai 2025. Plus révélateur encore, le segment des biens au-delà de 3 millions d'euros affiche une progression de 54 % en volume au premier semestre 2026. Cette dynamique illustre l'appétit persistant des acquéreurs pour les actifs les plus rares et les plus patrimoniaux.

Au-delà de ce calendrier électoral, le marché parisien premium se structure désormais en trois segments bien distincts : l'immobilier de qualité, en dessous de 3 millions d'euros, qui s'établit en moyenne autour de 14 142 €/m² ; le haut de gamme, entre 3 et 5 millions d'euros, à 20 153 €/m² en moyenne ; et le segment du prestige, au-delà de 5 millions d'euros, qui atteint 27 500 €/m² en moyenne, avec des pointes à plus de 50 000 €/m² pour les biens d'exception.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com

Paris, refuge de choix pour la clientèle américaine

L'année 2025 et le premier semestre 2026 ont été marqués par le retour des acheteurs internationaux, et tout particulièrement américains, sur le marché parisien. « *Le retour des Américains est très marqué dans les IX^e et XVIII^e arrondissements* », observe Marie Beauchet, directrice de BARNES Martyrs et Montmartre, qui a notamment vendu un appartement rue Rougemont à un couple d'Américains installés à Seattle, soucieux de disposer d'un point de chute parisien en cas de dégradation de la situation aux États-Unis.

Dans les VI^e et VII^e arrondissements, Johanna Beyer, directrice de BARNES Saint-Germain-des-Prés, constate une accélération comparable de cette clientèle déjà historiquement attachée au quadrilatère compris entre la Seine, le jardin du Luxembourg, Odéon et la rue du Bac. Ces acheteurs, habitués à des prix immobiliers plus élevés qu'en France, sont prêts à franchir la barre des 25 000 €/m² dès qu'un bien le justifie. « *Depuis la mi-2025, nous voyons de plus en plus d'entrepreneurs et de professions libérales choisir de s'installer à Paris avec leur famille, en travaillant à distance avec le monde entier quitte à rayonner par avion vers l'Amérique du Nord et du Sud, le Proche-Orient ou l'Asie* », ajoute Johanna Beyer.

Prix au m ² à Paris	Haut de gamme (*)	Exception (**)
Paris intra-muros	14 142 €	20 153 €
Paris Rive gauche	15 131 €	28 056 €
Paris Rive droite	13 110 €	19 237 €

Prix relevés au 31/05/2026. Source BARNES
(*) Jusqu'à 3 millions d'euros (**) Au-dessus de 3 millions d'euros

Prix au m ² dans l'ouest parisien	Haut de gamme	Exception
Neuilly-sur-Seine	12 301 €	18 000/20 000 €
Boulogne-Billancourt	10 565 €	17 000 €
Versailles	7 484 €	10 000/12 000 €
Saint-Germain-en-Laye	7 958 €	10 000 €

Prix relevés au 31/05/2026. Source BARNES

Des volumes en légère baisse sur un marché encore incertain

Volume de vente dans l'ouest parisien	Nombre de promesses de vente 2026 (janv-mai)	Nombre de promesses de vente 2025 (janv-mai)	Evolution janv-mai 2026 / janv-mai 2025
Paris intra-muros	490	546	-10 %
Paris + 92 + 78	729	812	-10 %

Source BARNES

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com

La Côte d'Azur, au diapason de cette tendance

La dynamique n'est pas propre à la capitale. Sur la Côte d'Azur, Julien Bourdry, directeur commercial et réseau France, Belgique et Luxembourg chez BARNES, observe également une clientèle américaine de plus en plus nombreuse, articulée autour de trois profils : jeunes entrepreneurs de la tech californienne, banquiers et financiers new-yorkais, dirigeants des secteurs de l'énergie, du pétrole et du gaz. Si une partie recherche une résidence secondaire, une autre prépare déjà sa retraite en France. Ce retour marqué des acheteurs américains depuis 2024, confirme l'attractivité internationale durable de la French Riviera, dans un contexte international (réélection de Donald Trump en 2024, tensions au Proche-Orient et au Moyen-Orient) qui continue de renforcer l'attrait de l'immobilier français comme valeur refuge.

Au-delà de ce profil d'acheteurs, c'est l'ensemble du segment ultra-luxe azuréen qui démontre sa solidité structurelle. Le marché atteint des sommets à Saint-Jean-Cap-Ferrat où les prix peuvent atteindre 50 000 €/m², voire davantage pour des transactions off-market. Dans ce secteur, la rareté foncière et l'exclusivité des emplacements garantissent une valorisation à long terme. La clientèle, composée de grandes fortunes internationales, y privilégie la discrétion et les biens patrimoniaux d'exception. « *Saint-Tropez garde tout son prestige génération après génération : les biens d'exception y dépassent régulièrement 15 à 30 millions d'euros, certains atteignant jusqu'à 85 millions, soutenus par une clientèle internationale fidèle* », raconte Julien Bourdry.



@VivezDrone

Aix-en-Provence

À quelques minutes du centre historique d'Aix-en-Provence, cette bastide de 350 m² illustre l'attrait durable du marché provençal pour les propriétés de caractère alliant authenticité, confort contemporain et grands espaces. Édifiée au cœur d'un parc paysager de près de 7 000 m² planté d'oliviers et d'arbres fruitiers, elle dispose de cinq chambres, d'un appartement indépendant, d'une piscine de 14 mètres et d'espaces dédiés aussi bien à la vie familiale qu'au télétravail.

Vendue au prix affiché de 3,6 millions d'euros.

3 destinations à suivre en 2026 : Bordeaux, Lyon et la Provence

À Bordeaux également, le retour des acquéreurs américains se renforce nettement depuis 2024 : ils représentent désormais près de 10 % des projets d'acquisition accompagnés par BARNES, contre seulement 3 % auparavant. La capitale girondine bénéficie d'atouts structurels : qualité de vie, accessibilité et dynamisme universitaire et entrepreneurial, qui continuent d'attirer aussi bien des retraités étrangers que des actifs en quête d'une installation durable en France.

À Lyon, le marché poursuit son rééquilibrage après plusieurs années de forte hausse. Les prix se stabilisent autour de 7 000 €/m² sur le segment haut de gamme, tandis que les biens les plus recherchés, bénéficiant d'une vue ou d'espaces extérieurs, continuent de susciter une forte demande de la part des cadres dirigeants, entrepreneurs et acheteurs internationaux. Soutenue par son rôle de métropole économique européenne et par le retour du tourisme d'affaires, la capitale des Gaules conserve un fort potentiel d'attractivité pour les années à venir.

La Provence demeure quant à elle l'un des marchés les plus recherchés de France. D'Aix-en-Provence au Luberon, des Alpilles au littoral méditerranéen, la demande reste soutenue pour les propriétés de caractère, les mas rénovés et les biens offrant des vues exceptionnelles. La clientèle française domine encore certains secteurs comme Aix-en-Provence, tandis que les acheteurs américains et européens sont davantage présents dans le Luberon et les Alpilles. Les biens les plus exclusifs y atteignent jusqu'à 20 000 €/m² sur le littoral et plus de 12 000 €/m² à Aix-en-Provence.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com

Le littoral français, des marchés de conviction

Sur les façades atlantique et normande, les marchés de prestige évoluent désormais selon une logique d'usage plus que d'opportunité. De La Baule à Deauville, du Bassin d'Arcachon à l'Île de Ré, en passant par la Côte basque et la Corse, les acquéreurs recherchent avant tout des biens immédiatement habitables, faciles à entretenir et offrant un cadre de vie exceptionnel. Vue mer, accès à pied aux plages ou aux commerces, prestations haut de gamme et possibilité d'occuper le bien plusieurs mois par an constituent désormais les principaux critères de décision.

Chaque destination affirme ainsi sa propre identité. À La Baule, les appartements et villas les plus recherchés s'échangent entre 15 000 et 20 000 €/m² dans les secteurs les plus prisés. Sur le Bassin d'Arcachon, les biens en première ligne au Pyla-sur-Mer ou au cap Ferret peuvent atteindre 30 000 €/m², tandis que la Côte basque voit les biens d'exception culminer jusqu'à 40 000 €/m² à Biarritz. Deauville confirme quant à elle son statut de valeur patrimoniale avec des prix pouvant atteindre 12 500 €/m², quand l'Île de Ré demeure portée par une offre extrêmement limitée, avec des valeurs atteignant jusqu'à 17 000 €/m² pour les villas les plus exclusives. En Corse enfin, les propriétés les plus recherchées en Balagne, à Porto-Vecchio ou à Bonifacio atteignent jusqu'à 15 000 €/m². Autant de marchés matures où la qualité de l'emplacement, davantage que la conjoncture, continue de déterminer la valeur des biens.



@BARNES

Biarritz

À la Côte des Basques, cet appartement de 149 m² illustre l'attrait du littoral biarrot pour les biens d'exception offrant une vue directe sur l'océan et un emplacement privilégié au cœur de l'un des quartiers les plus recherchés de la côte basque. Développé sur trois niveaux et situé au 3^e étage avec ascenseur, il propose un agencement rare avec six pièces, dont deux chambres et deux salles de bain, permettant de conjuguer confort résidentiel et volumes généreux.

Vendu par BARNES au prix de 21 000 €/m².

Pyla-sur-Mer

Au cœur du Moulleau, cette villa traditionnelle de 230 m² illustre l'attractivité du bassin d'Arcachon pour les biens familiaux de caractère, combinant emplacement recherché, prestations haut de gamme et proximité des plages. Implantée sur un terrain arboré de 950 m², elle offre des volumes généreux et une organisation pensée pour la vie de famille comme pour l'accueil.

Elle comprend un double séjour lumineux ouvert sur terrasse, une cuisine indépendante avec arrière-cuisine, une chambre en rez-de-chaussée, puis à l'étage une suite parentale, une chambre supplémentaire et une salle de bains. Un pavillon d'invités complète l'ensemble avec deux chambres indépendantes, chacune avec salle d'eau.

Jardin paysager, piscine, garage et carport viennent parfaire ce bien.

Vendue au prix affiché de 3 850 000 euros.



@BARNES

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com



2030, un horizon olympique pour les Alpes françaises

Du côté des Alpes françaises, la perspective des Jeux olympiques d'hiver en 2030 devrait nourrir la demande et accélérer l'amélioration des infrastructures techniques, de transport et hôtelières des grandes stations, de Courchevel à Méribel en passant par Chamonix et Megève, où l'immobilier de prestige s'est déjà imposé comme une classe d'actifs à part entière auprès d'une clientèle internationale, européenne comme américaine.

À Méribel, la montée en gamme se poursuit, notamment dans les quartiers du Belvédère, du Rond-Point des Pistes ou de Morel. Les prix y ont progressé de 5 à 7 % selon les secteurs en 2025, atteignant jusqu'à 45 000 €/m² pour les appartements les plus exclusifs. À l'inverse de certaines stations exclusivement hivernales, Chamonix se distingue par son fonctionnement à l'année. Avec plus de 10 000 habitants permanents, la vallée attire une clientèle en quête d'un mode de vie alpin authentique et sportif. Les chalets familiaux et les appartements bien situés restent très recherchés, notamment pour leur potentiel locatif, avec des prix atteignant 15 000 à 18 000 €/m² pour les appartements et jusqu'à 22 000 €/m² pour les chalets. La clientèle internationale ne s'y trompe pas : le bureau de BARNES Chamonix a ainsi vendu un ensemble de deux chalets en VEFA pour plus de 10 millions d'euros à un jeune acheteur américain passionné d'escalade, en quête d'un investissement.

Des ventes flash, signe d'un marché sélectif

Cette rareté de l'offre se traduit très concrètement sur le terrain : plusieurs ventes se sont conclues en quelques jours, voire dès la première visite.

Dans le V^e arrondissement, quai Montebello, un appartement de 55 m² à rénover a reçu trois offres au prix dès sa mise en vente, à 995 000 euros.

Place Denfert-Rochereau, dans le XIV^e, un appartement familial de 180 m² s'est vendu en une semaine au prix demandé de 2,5 millions d'euros.

Dans le XVII^e, avenue Gourgaud, un triplex de 250 m² a trouvé acquéreur dès le premier jour de sa commercialisation, à 4,48 millions d'euros.

Le phénomène dépasse Paris intra-muros : à Versailles, un appartement de 79 m² a été vendu dès la première visite, le jour même de sa mise sur le marché.

Au Chesnay-Rocquencourt, dans les Yvelines, une maison ancienne a même trouvé preneur avant sa commercialisation officielle : le premier visiteur, qui se trouvait être le diagnostiqueur énergétique du bien, a immédiatement proposé le prix demandé.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
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 25 pays avec près de 150 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Athènes, Barcelone, Bruxelles, Budapest, Buenos Aires, Cambodge, Dubaï, Genève, Istanbul, Lisbonne, Londres, Lugano, Luxembourg, Madrid, Mexico, Miami, Milan, Monaco, Montréal, New York, Paris, Portland, Porto, Rome, Tel Aviv, Thaïlande, Venise, Vietnam) 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, Marbella, 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 Côme.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com