

Paris, capitale des grandes fortunes internationales :

+22 % de locataires étrangers en 2025

En 2025, deux locataires sur trois gérés par BARNES Rentals étaient étrangers. Ce chiffre résume à lui seul la transformation de Paris. Quand le monde vacille, Paris se renforce. Les locations réalisées auprès d'une clientèle non-résidente ont bondi de 22 % en 2025, une dynamique qui s'accélère en 2026. Portée par les tensions géopolitiques, la capitale attire désormais une clientèle qui ne cherche plus seulement un pied-à-terre de prestige, mais un ancrage durable. Paris s'impose comme la première capitale résidentielle européenne des grandes fortunes internationales.

Paris détrône Londres et New York comme valeur refuge résidentielle

Derrière cette performance se lit une décision que prennent aujourd'hui des milliers de familles à travers le monde : choisir Paris comme lieu de résidence dans un environnement international devenu plus instable. Selon le Safe Cities Index 2025 de *The Economist Intelligence Unit*, Paris bénéficie d'une perception de sécurité supérieure à celle de Londres ou de New York. Pour une clientèle internationale habituée à comparer les métropoles comme d'autres comparent des placements, cet avantage n'est pas symbolique : il est décisif.

Au mois de mai 2026, 64 % des locataires gérés par BARNES Rentals sont internationaux, dont 42 % d'Américains, 33 % d'Européens et 25 % de clients originaires du Moyen-Orient. Les profils se diversifient à mesure que la carte géopolitique mondiale se redessine. Ce ne sont plus uniquement des expatriés en mobilité professionnelle ou des familles de passage. BARNES Rentals accompagne désormais des clients qui choisissent Paris comme résidence à part entière, parfois pour plusieurs années, séduits par la stabilité qu'offre la capitale dans un contexte international plus incertain. *« Cette tendance dépasse largement le cadre d'un simple cycle de marché. Elle illustre la capacité de Paris à s'imposer comme destination résidentielle de référence pour une clientèle internationale fortunée, observe Jean de Gouvion Saint-Cyr, directeur associé de BARNES Rentals. La capitale s'impose aujourd'hui comme un choix de vie autant qu'un investissement patrimonial, contribuant à faire évoluer durablement les équilibres de l'immobilier haut de gamme ».*

Loyers haut de gamme : +6 à 9 % par an, tirés par une demande internationale record

Dans ce mouvement, un segment tire particulièrement le marché vers le haut : celui des ultra-high-net-worth individuals (UHNWI*). Pour cette clientèle, Paris n'est pas un marché comme un autre. C'est une adresse au sens le plus fort du terme : un ancrage, une affirmation de mode de vie et une position géographique stratégique au cœur de l'Europe. La capitale bénéficie d'un écosystème particulièrement attractif : établissements scolaires internationaux de premier plan, enseignement supérieur d'excellence, offre culturelle sans équivalent, et concentration de services haut de gamme.

La pression qu'exerce ce segment sur le marché est tangible. La demande pour les biens dont les loyers dépassent 10 000 € par mois progresse significativement, portée par des attentes qui se rapprochent désormais de celles de l'hôtellerie de luxe : conciergerie dédiée, chef à domicile, prestations de sécurité personnalisées ou encore services sur mesure.

En 2025, les loyers du segment ultra-premium ont progressé de 12 %. Sur l'ensemble du marché haut de gamme parisien, la hausse annuelle s'établit entre 6 % et 9 %, pour un loyer moyen de 4 285 € par mois. Le taux de vacance observé sur les biens gérés par BARNES Rentals demeure inférieur à 1 %, témoignant d'un marché particulièrement tendu.

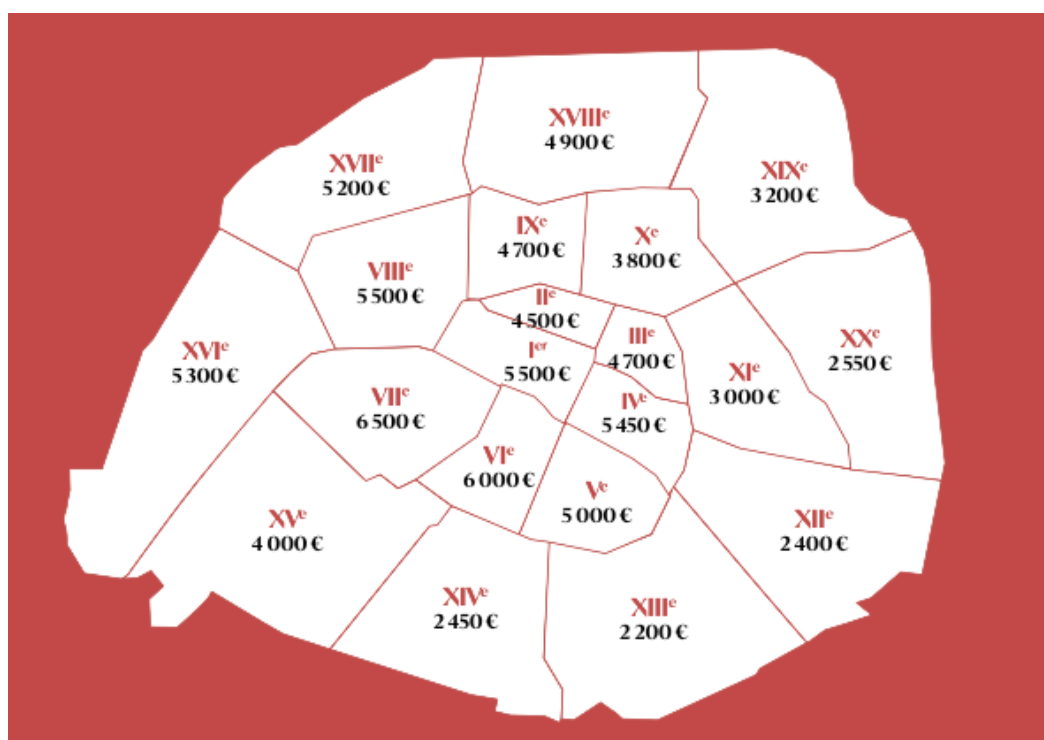
De Neuilly au Marais : la carte des loyers réécrite par les étrangers

Cette tension se répartit toutefois de manière contrastée selon les territoires. Les VI^e, VII^e et VIII^e arrondissements ainsi que le XVI^e et Neuilly-sur-Seine conservent leur statut de références absolues du marché locatif de prestige. Ils concentrent une clientèle internationale en quête d'adresses établies, d'établissements scolaires réputés et d'un environnement résidentiel sécurisé.

Le Marais confirme son statut de quartier de destination pour une clientèle internationale séduite par son patrimoine architectural, son art de vivre et son dynamisme culturel. À l'est, les XI^e, XII^e et XX^e arrondissements poursuivent leur montée en gamme sous l'effet d'une demande internationale plus jeune, attirée par l'identité de ces quartiers, leurs commerces indépendants et leur vitalité culturelle.

Le XVII^e arrondissement continue quant à lui de séduire une clientèle familiale en quête d'un équilibre entre élégance résidentielle, accessibilité et qualité de vie, tandis que le XV^e confirme son attractivité auprès des familles internationales grâce à ses établissements scolaires, ses espaces verts et son excellente desserte.

Cette diversification géographique illustre l'évolution du marché parisien : les clients internationaux ne recherchent plus uniquement une adresse prestigieuse, mais un véritable cadre de vie adapté à leurs usages.



Étude BARNES Rentals 2026

Les 3 secteurs les plus recherchés pour des locations de prestige : VII^e et XVI^e arrondissements, Neuilly-sur-Seine

	VII ^e ARRONDISSEMENT	XVI ^e ARRONDISSEMENT	NEUILLY-SUR-SEINE
Loyer moyen/m²	= 80 €/M²	= 50 €/m²	= 40 €/M²
Typologie	Hôtels particuliers & appartements familiaux	Appartements familiaux	Appartements avec terrasses /maisons avec jardins
Clientèle	Diplomates, dirigeants et hauts cadres, familles fortunées	Diplomates, dirigeants et hauts cadres, familles fortunées	Familles, dirigeants, expatriés
Atouts	Prestige, sécurité, centralité	Calme, sécurité, écoles, espaces verts	Espaces verts, sécurité, écoles, proximité de La Défense

Étude BARNES Rentals 2026

Contact Presse

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

Ce ne sont plus des expatriés de passage : les familles internationales s'installent

Contrairement à une idée largement répandue, la dynamique actuelle du marché locatif haut de gamme n'est pas exclusivement portée par des dirigeants en mobilité ou des cadres expatriés. Les familles, qu'elles soient françaises de retour d'expatriation ou internationales, sont en recherche d'une installation à moyen ou à long terme.

Le XVI^e arrondissement, Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Versailles ou encore Saint-Germain-en-Laye bénéficient particulièrement de cette tendance. La proximité des écoles internationales, la qualité des infrastructures, la présence d'espaces verts et la recherche d'un environnement stable constituent désormais des critères aussi importants que l'adresse elle-même.

Cette évolution confirme une transformation plus profonde : la location haut de gamme devient de plus en plus souvent une étape d'installation et non plus seulement une solution de passage. *« Paris est en train de vivre quelque chose d'assez rare dans l'histoire d'une ville : une revalorisation par l'extérieur. Ce ne sont pas les Parisiens qui ont décidé que Paris était une valeur refuge. Ce sont les crises internationales qui l'ont établi, résume Jean de Gouvion Saint-Cyr. Notre rôle est d'accompagner cette réalité avec la précision qu'elle exige. »*

*UHNWI : individus dont le patrimoine dépasse 30 millions de dollars.

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, 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, Île Maurice, Lugano, Majorque, Marbella, Maresme, Marrakech, Porto Cervo, République Dominicaine, San Sebastian, St Barth, Aix-en-Provence, Alpiilles & Luberon, Bassin d'Arcachon, Cassis, Corse, Côte Basque Landes et Béarn, Deauville, French Riviera, Île 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 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com