

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



Immobilier de prestige
Le marché français reste une référence mondiale

JUIN 2026

SOMMAIRE

LE MARCHÉ FRANÇAIS EST PORTÉ PAR L'ULTRA-PRIME

Quand les acheteurs américains portent la France en triomphe	5
Un tour de France de l'excellence	6

PARIS : UN MARCHÉ RELANCÉ MAIS PROFONDÉMENT SEGMENTÉ

Les prix devraient encore baisser pour fluidifier le marché	9
Le retour des acheteurs américains vers Paris, valeur sûre par excellence	9
La sécurité, un critère de choix dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines	10
Le printemps a vu les ventes flash se multiplier pour les bureaux BARNES	11

FOCUS LITTORAL : LES PRIX SE MAINTIENNENT À HAUT NIVEAU

La Côte Ouest surfe sur son succès	
La Baule, quand la distinction traverse les générations	12-13
Île de Ré, quand la rareté devient la norme	14
Bassin d'Arcachon, prime à la première ligne	15
Côte basque, l'arrivée des acheteurs internationaux	16
Deauville navigue entre élégance et stabilité	17
Côte d'Azur, la solidité d'un marché unique en son genre	18
La Corse, un marché naturellement discret	20

FOCUS MONTAGNE : ALPES FRANÇAISES, UNE RÉFÉRENCE MONDIALE	22-23
--	-------

FOCUS VILLE : TROIS DESTINATIONS À SUIVRE EN 2026 : BORDEAUX, LYON ET LA PROVENCE	24-26
--	-------

LE MARCHÉ FRANÇAIS EST PORTÉ PAR L'ULTRA-PRIME

L'immobilier de prestige français a confirmé sa solidité en 2025 et durant le premier semestre de 2026. Tiré par le segment du très haut de gamme, le marché s'appuie sur des fondamentaux robustes : rareté de l'offre, attractivité internationale toujours plus forte et quête accrue de qualité de vie, autant de la part des acheteurs français qu'internationaux. Une dynamique qui traverse l'ensemble des régions, des grandes métropoles aux destinations de bord de mer ou en montagne. Après les turbulences rencontrées en 2023 et 2024, l'année 2026 se montre globalement stable côté prix par rapport à l'année 2025 pour BARNES. Le contexte de politique intérieure, marqué par les élections municipales en 2026 puis les présidentielles à venir en 2027, ainsi que les incertitudes entourant les futures orientations budgétaires, ont toutefois eu tendance à ralentir la prise de décision de nombreux clients. Le contexte international (guerre en Ukraine et au Proche-Orient, tensions sino-américaines) agit comme un moteur pour amener une nouvelle clientèle étrangère à très fort pouvoir d'achat à s'intéresser de près au marché français, vu comme une valeur refuge.

À l'échelle nationale, une tendance de fond se dessine : la montée en puissance du segment ultra-prime et la polarisation du marché. Les biens rares, parfaitement situés et sans défaut, continuent de capter l'essentiel de la demande, tandis que les actifs secondaires nécessitent des ajustements. Dans ce contexte, la France confirme sa place parmi les marchés immobiliers les plus recherchés au monde. Entre valeur refuge, diversification patrimoniale et choix d'une qualité de vie reconnue, l'immobilier de prestige français s'impose plus que jamais comme un actif stratégique à long terme.

Deux marchés se détachent logiquement aux yeux de la clientèle internationale : Paris et la Côte d'Azur. Dans la capitale, les acheteurs américains (et plus récemment libanais) font leur grand retour sur fond d'incertitudes géopolitiques dans leurs pays respectifs. Avec l'effet Trump d'un côté, guerre en Iran - et ses conséquences

sur tout le Proche et le Moyen-Orient - de l'autre, Paris fait plus que jamais figure de valeur absolue aux yeux de la clientèle internationale ultra fortunée. « *Il est paradoxal que les Français soient les rois du french-bashing et aient tendance à lorgner sur les grandes villes européennes comme Milan ou Madrid, alors que les acheteurs du monde entier rêvent d'investir à Paris, qu'ils voient comme un graal*, note Richard Tzipine, directeur général de BARNES. *À travers le prisme franco-français, nous avons trop souvent tendance à nous focaliser sur les aléas conjoncturels, politiques et fiscaux qui sont hélas une réalité en France. Les acheteurs et investisseurs internationaux voient a contrario dans le marché français une référence absolue sur le long terme. L'intervention américano-israélienne en Iran, et les conséquences qu'elle engendre sur la géopolitique mondiale, n'ont fait que renforcer cette tendance.* »



QUAND LES ACHETEURS AMÉRICAINS PORTENT LA FRANCE EN TRIOMPHE

« *Les bureaux BARNES de Paris intra-muros, des Yvelines et des Hauts-de-Seine ont constaté un afflux récent de demandes venant de l'étranger pour des biens d'exception, qu'il s'agisse de pied-à-terre, d'appartements familiaux, de maisons ou d'hôtels particuliers* », ajoute Richard Tzipine.

Concernant la Côte d'Azur, **Julien Bourdry, directeur commercial et réseau France, Belgique et Luxembourg** constate que les clients américains sont chaque année plus nombreux, avec trois profils qui ressortent : les jeunes entrepreneurs de la tech californienne, les banquiers et financiers de New York et les dirigeants des secteurs de l'énergie, pétrole ou gaz : « *La plupart cherchent une résidence secondaire ou une maison pour passer des jours heureux à la retraite. Ils sont séduits par la fiscalité immobilière française, finalement assez avantageuse. Certains ont fui les États-Unis, ou envisagent de le faire, suite à la deuxième élection de Donald Trump en 2024. Mais ils restent assez rares. En parallèle, la guerre en Ukraine a eu pour conséquence un remplacement de la clientèle russe par une clientèle ukrainienne. Enfin, nous nous attendons à un afflux de clients du Moyen-Orient, notamment de Dubaï et du Liban, qui souhaitent quitter un lieu de résidence qui ne leur apparaît plus aussi sûr qu'auparavant. Certains nous disent attendre la fin des hostilités pour pouvoir plus facilement rapatrier leurs fonds.* »

Même si toutes les régions ne sont pas concernées, **Philippe Thomine-Desmazures, directeur associé de BARNES Côte basque - Biarritz**, constate lui aussi « *de plus en plus de marques d'intérêt venant de la clientèle américaine, même si pour l'instant cela ne se traduit encore que par une poignée de ventes chaque année* ».

Oonagh Mackenzie, directrice associée de BARNES Chamonix, reçoit elle aussi de plus en plus de demandes en provenance des États-Unis, « *pour des raisons que tout le monde peut comprendre* », et vient même de réaliser une vente d'exception auprès d'un acheteur nord-américain (lire p. 22).

Pour **Gaël Lombard, directeur du bureau de BARNES Mont-Blanc Megève**, « *les premiers acheteurs américains sont ceux qui sont déjà propriétaires sur la Côte d'Azur et pour qui les Alpes françaises forment une sorte de prolongement naturel. Durant le premier semestre 2026, nous avons reçu de nombreuses demandes émanant de new-yorkais sensibles à l'art de vivre à la française, connaissant Megève de réputation et appréciant sa proximité de l'aéroport de Genève. Nous avons par ailleurs noté une nette accélération de cette tendance en mai et juin, les demandes venant des États-Unis étant de plus en plus nombreuses pour des appartements de 3 chambres compris entre 1 et 1,5 million d'euros, dans un environnement naturel comme le Mont-d'Arbois* ». Des acheteurs

potentiels pour qui la France dégage une image de marque en acier trempé, notamment quant à la sécurité et à la stabilité. Et dont l'immobilier de prestige reste inégalé !

Aymeric Sabatié-Garat, directeur associé de BARNES Bordeaux, constate pour sa part un triplement de la demande américaine depuis la deuxième élection de Donald Trump, selon une démarche singulière : « *Ces clients privilégient souvent d'abord la location, le temps de s'approprier Bordeaux et ses quartiers, avant de se porter acquéreurs*. » Avec une volonté quasi-unanime, quitter les États-Unis pour s'éloigner de leur virage politique et venir passer leur retraite en France (à temps complet ou partiel) « *pour sa qualité de vie et sa tolérance* » !

Pour **Olivier Brunet, directeur associé de BARNES Propriétés et Châteaux**, « *la moitié des propriétés vendues au-delà d'un million d'euros le sont à des acheteurs internationaux. Qui sont pour moitié des Américains, toujours aussi friands de nos châteaux* ». Sur ce segment des biens à forte valeur historique, il n'y a pas à proprement parler d'augmentation de la demande venant d'outre-Atlantique en 2026. En revanche, selon Olivier Brunet, les budgets concernés sont en nette hausse, 5 à 20 millions d'euros devenant monnaie courante pour des biens en bon - voire parfait - état mais ayant conservé l'authenticité de leurs éléments d'origine.

UN TOUR DE FRANCE DE L'EXCELLENCE



À Paris, après deux années de correction ayant entraîné une baisse des prix d'environ 10 %, le marché semble retrouver un niveau d'activité acceptable. Le mois de mai 2026 a ainsi atteint des sommets côté chiffre d'affaires pour les bureaux BARNES intra-muros (lire p. 8). Le retour des acquéreurs internationaux et la stabilisation des prix ont permis cette relance. Le marché reste toutefois profondément segmenté : autour de 14 140 €/m² pour les biens de qualité, environ 20 000 €/m² pour le haut de gamme et jusqu'à 27 500 €/m² pour le prestige. Les biens « clés en main » et idéalement situés se vendent rapidement, tandis que ceux nécessitant des travaux subissent des ajustements plus marqués.

Sur le littoral, la rareté de l'offre soutient durablement les valeurs. Le Bassin d'Arcachon, le Cap Ferret ou la Côte basque affichent des niveaux élevés, avec des pointes à 30 000 voire

40 000 €/m² pour les biens les mieux situés. Après plusieurs années de hausse, ces marchés entrent dans une phase de normalisation, marquée par une stabilisation de la demande et une sélection accrue des acquéreurs.

Sur la Côte d'Azur, le marché confirme son statut de référence mondiale. De Cannes à Saint-Jean-Cap-Ferrat, la demande internationale reste soutenue pour des biens rares, avec des prix pouvant atteindre 50 000 €/m². Dans le golfe de Saint-Tropez, certaines propriétés dépassent plusieurs dizaines de millions d'euros. La stabilité des prix et la montée en gamme témoignent d'un marché structuré par l'ultra-luxe, où la rareté foncière garantit une valorisation à long terme.

Dans les Alpes françaises, l'immobilier de prestige s'impose aujourd'hui comme une classe d'actifs à part entière. Courchevel, Méribel ou Megève concentrent une clientèle internationale en quête d'un investissement

hybride, mêlant plaisir, rendement locatif et valorisation patrimoniale. Les prix atteignent jusqu'à 50 000 €/m² pour les chalets les plus exclusifs. Chamonix mise pour sa part sur son statut de référence historique de l'alpinisme mondial pour se montrer vivante toute l'année, avec une offre sportive été/hiver doublée d'une programmation gastronomique et culturelle de haut niveau.

En Provence, d'Aix-en-Provence au Luberon et jusqu'au littoral varois, l'attractivité repose sur un art de vivre recherché et une clientèle internationale. Les biens de caractère et les propriétés avec vue restent les plus demandés, dans un marché stable mais exigeant. Enfin, des marchés plus concentrés comme l'île de Ré ou la Corse revendiquent leur statut de valeurs patrimoniales. Portés par une offre limitée et une forte dimension émotionnelle, ils attirent une clientèle en quête de transmission et de long terme, avec des prix pouvant atteindre 15 000 à 20 000 €/m² pour les biens d'exception.

Les grandes métropoles régionales affichent elles aussi des dynamiques solides après des années 2023 et 2024 en dents de scie. Bordeaux, après une décennie de hausse, entre dans une phase de décrue, avec des prix compris entre 6 560 et 7 400 €/m² pour les biens haut de gamme et jusqu'à 10 000 €/m² pour l'exception. Lyon connaît pour sa part un ajustement autour de 8 000 €/m², tout en conservant un fort entrain économique et locatif.



« Nous entrons dans une phase de maturité et de sélectivité du marché du prestige, qui se réorganise autour de valeurs durables comme la qualité d'emplacement, la rareté, l'excellence architecturale et les services intégrés. Les grandes fortunes ne cherchent plus à multiplier les acquisitions, mais à détenir moins, mieux, et plus intelligemment. L'immobilier devient un refuge rationnel et émotionnel, où se rejoignent patrimoine, transmission et style de vie. Les années 2026 et 2027 s'annoncent donc comme de très beaux millésimes, portées par un retour à la valeur réelle, à la rareté et à la quête de sens qui redéfinit le luxe contemporain. »

Thibault de Saint Vincent
Président de BARNES

« Qu'il s'agisse des grandes villes historiques, des stations de montagne ou des plus beaux sites du littoral, le marché immobilier de prestige français reste contre vents et marées une référence mondiale. Nous voyons se confirmer au premier semestre 2026 une tendance amorcée en 2024 et 2025, avec de grandes fortunes internationales choisissant d'investir en France pour sa sécurité et sa stabilité institutionnelle sur le long terme. En revanche, le marché du haut de gamme familial, par nature tributaire des aléas conjoncturels et politiques, a pu souffrir de prix encore trop élevés. L'année 2026 devrait poursuivre la correction de ceux-ci pour réellement équilibrer l'offre face à la demande. »

Richard Tzipine,
Directeur général de BARNES

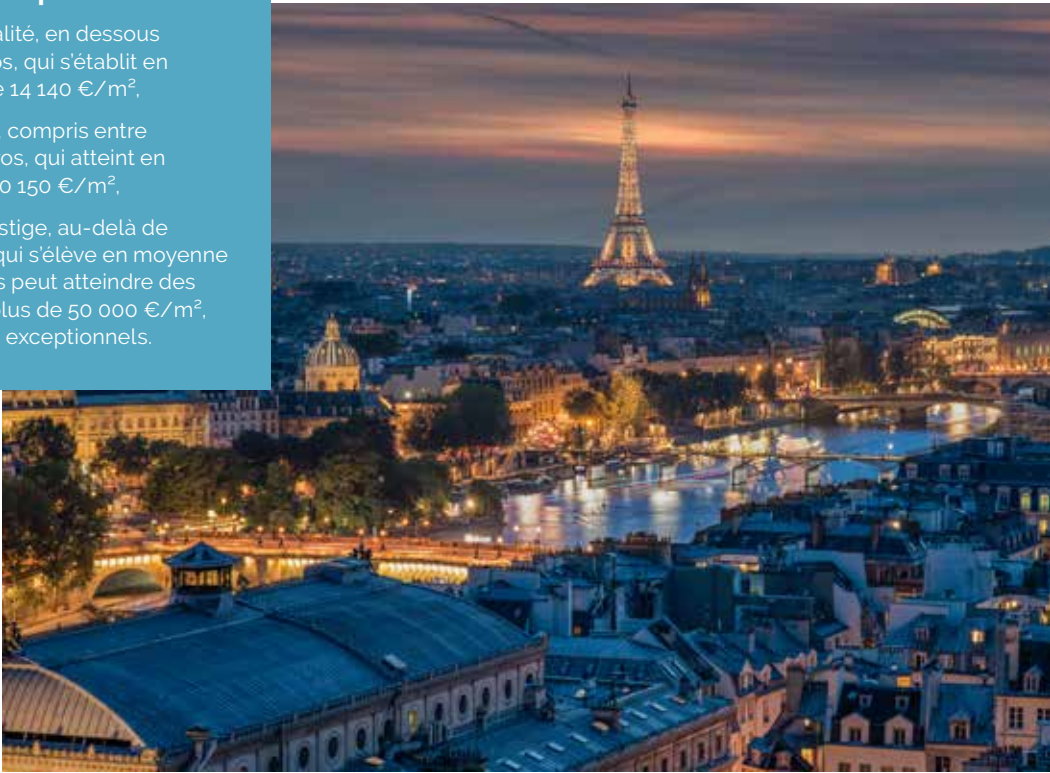
PARIS : UN MARCHÉ RELANCÉ MAIS PROFONDÉMENT SEGMENTÉ

Porté par le retour des acquéreurs internationaux et une stabilisation progressive des prix, le marché immobilier de prestige parisien reste toutefois marqué par une forte segmentation selon le type de biens et les arrondissements.

« Le mois de mai 2026 est l'un des meilleurs que nous n'ayons jamais réalisés dans Paris intra-muros ! Reste maintenant à savoir s'il s'agit d'un effet de rattrapage après une longue période d'attentisme ou s'il marque une réelle amélioration du marché », déclare Richard Tzipine, directeur général de BARNES. Si l'on compare les mois de mai 2025 et mai 2026, les bureaux BARNES Paris ont enregistré une nette progression de leur activité, qui se montre stable en nombre de ventes et affiche +10 % en chiffre d'affaires. Une tendance qui demandera à être consolidée dans les mois à venir car sur les cinq premiers mois de l'année (janvier à mai), l'activité baissait de -10 % en volume et -9 % en chiffre d'affaires par rapport à la même période en 2025. « Rive gauche comme Rive droite un constat s'impose, les ventes sont tirées par les biens les plus exclusifs, ceux proposés au-delà de 3 millions d'euros. Sur ce segment, notre activité connaît une hausse de 54 % de son volume au 1^{er} semestre 2026 ! », ajoute Richard Tzipine.

Le marché parisien premium se structure désormais en trois segments distincts pour BARNES :

- L'immobilier de qualité, en dessous de 3 millions d'euros, qui s'établit en moyenne autour de 14 140 €/m²,
- Le haut de gamme, compris entre 3 et 5 millions d'euros, qui atteint en moyenne environ 20 150 €/m²,
- Le segment du prestige, au-delà de 5 millions d'euros, qui s'élève en moyenne à 27 500 €/m² mais peut atteindre des sommets, jusqu'à plus de 50 000 €/m², pour certains biens exceptionnels.



LES PRIX DEVRAIENT ENCORE BAISSER POUR FLUIDIFIER LE MARCHÉ

Les arrondissements historiques demeurent des valeurs sûres, à commencer par les VI^e et VII^e, dont les prix moyens s'établissent désormais à 19 163 €/m² et 18 667 €/m², avec des ventes dépassant régulièrement la barre des 30 000, voire des 40 000 €/m² pour les biens correspondant à tous les critères de recherche de la clientèle fortunée (vastes volumes, adresse noble, parfait état et vue sur un monument majeur). En revanche, ces transactions conclues à des niveaux de prix encore impensables voici 10 ans ne doivent pas masquer une certaine mollesse du cœur du marché : « Les familles aisées

mais non fortunées sont sensibles aux incertitudes conjoncturelles et politiques ainsi qu'aux fluctuations des taux d'intérêt. À Paris, la perspective des élections municipales a donc freiné de nombreux acheteurs potentiels entre janvier et avril 2026, marqués par un certain attentisme. 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 le directeur général de BARNES.

Le marché parisien intra-muros a connu une baisse d'environ

10 % de ses prix en trois ans, mais certains vendeurs ne sont toujours pas prêts à l'accepter et restent campés sur des valeurs au m² trop élevées, ce qui contribue à gripper les ventes, notamment pour les biens comptant des défauts, même mineurs (étage bas, absence d'ascenseur, mauvaise exposition, parties communes en mauvais état, absence de cave etc.). Pour l'ensemble des bureaux de BARNES Paris, il semble qu'une nouvelle baisse de 3 à 5 % soit à prévoir d'ici la mi-2027, ce qui permettrait de fluidifier le marché et relancer les transactions de manière continue.

LE RETOUR DES ACHETEURS AMÉRICAINS VERS PARIS, VALEUR SÛRE PAR EXCELLENCE

L'année 2025 et le premier semestre 2026 ont été marqués à Paris par le retour des acheteurs internationaux, notamment américains, renforçant le positionnement de Paris comme marché global. Une tendance de fond qu'analyse Marie Beauchet, directrice associée de BARNES Martyrs et Montmartre : « Le retour des Américains est très marqué dans les IX^e et XVIII^e arrondissements. Ils recherchent des appartements dotés de tous les codes traditionnels du style parisien mais rénovés avec soin. Des biens qui doivent comporter plusieurs suites avec salles de bains, une cuisine ultra équipée et la climatisation. Ce fut par exemple le cas d'un appartement rue Rougemont, vendu à un couple d'Américains habitant à Seattle qui souhaitait acheter à Paris au cas où la situation se dégraderait aux États-Unis ». Marie Beauchet note dans des conditions similaires le retour des clients libanais, eux-aussi en quête d'un

investissement sécurisé dans une ville au marché immobilier solide : « Nous avons vendu à Montmartre une maison Art déco avec rooftop à rénover à un couple de Libanais amoureux de cet esprit village unique à Paris. » Johanna Beyer, directrice associée de BARNES Saint-Germain-des-Prés, relève une accélération des recherches et projets d'acquisition portés par la clientèle américaine, déjà fortement implantée sur les marchés résidentiels des VI^e et VII^e arrondissements : « Génération après génération, les acheteurs venant des États-Unis adorent le quadrilatère compris entre la Seine, le jardin du Luxembourg, Odéon et la rue du Bac. Mais face aux incertitudes qui leur paraissent nombreuses quant à la situation politique interne de leur propre pays, ils voient en la France en général et Paris en particulier un gage de sécurité et de stabilité à long terme. La culture française les

fascine, y compris avec ses défauts comme notre addiction aux grèves et aux contestations, des éléments qui à leurs yeux font partie du paysage ! » Qu'il s'agisse d'acquérir un pied-à-terre ou un appartement familial, ces acheteurs habitués à des prix de l'immobilier plus élevés aux États-Unis qu'en France sont prêts à franchir la barre des 25 000 €/m² dès que le 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. La forte demande pour les biens les plus haut de gamme et parfaitement rénovés exerce une pression haussière sur leurs prix. À l'inverse, les appartements souffrant de défauts ou nécessitant des travaux voient

leur valeur pénalisée. Une nouvelle donne que les vendeurs doivent prendre en compte lors de la mise en vente de leur bien.

Pour Nicolas Moirignot, directeur de BARNES Versailles, la montée en puissance des acheteurs américains, notable dans les Yvelines, est un phénomène historiquement rare dans le

département : « *Alors que les années précédentes cette clientèle était quasiment absente, nous avons enregistré au 1^{er} semestre une dizaine de demandes qualifiées. Le volume reste certes limité en valeur absolue mais représente pour notre marché local une hausse sensible. Cette clientèle est principalement attirée*

par la qualité de vie versaillaise, la proximité de Paris, la réputation des établissements scolaires et le caractère patrimonial de la ville. Les recherches portent essentiellement sur des maisons familiales et des appartements de qualité, destinés aussi bien à une résidence principale qu'à un pied-à-terre de longue durée ».

LA SÉCURITÉ, UN CRITÈRE DE CHOIX DANS LES HAUTS-DE-SEINE ET LES YVELINES

En première et deuxième Couronnes, les Hauts-de-Seine et les Yvelines confirment leur attractivité, avec des locomotives comme Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Versailles et Saint-Germain-en-Laye, toujours plus recherchées par une clientèle familiale pour leur qualité de vie, leur sécurité, leur offre culturelle, sportive et commerciale ainsi que par l'excellence de leurs écoles, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

Neuilly-sur-Seine reste une valeur de référence pour les grandes familles et les dirigeants en quête de discrétion. Certaines communes comme Asnières, Puteaux ou Rueil-Malmaison retrouvent un rythme soutenu, tandis que Versailles et Saint-Germain-en-Laye demeurent portées par une clientèle familiale. Pour ces deux villes stars des Yvelines, la barre symbolique des 10 000 €/m² est désormais la norme pour les biens d'exception.

Pour **Aude Nobécourt, directrice de BARNES Saint-Germain-en-Laye,** « *la clientèle étrangère et les Français de retour d'expatriation font un triomphe à Saint-Germain-en-Laye, qui cumule les atouts en matière de qualité de vie et de sécurité, avec la nature à ses portes et une offre unique sur le plan scolaire et d'enseignement supérieur. Les questions de sécurité sont en effet de plus en plus souvent évoquées dans les critères de recherche de nos clients français et étrangers* ».

Prix au m² 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 m² 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 %

LE PRINTEMPS A VU LES VENTES FLASH SE MULTIPLIER POUR LES BUREAUX BARNES

• Dans le **V^e arrondissement**, quai Montebello, un appartement de 55 m² à rénover aux 5^e et 6^e étages avec une chambre, vue Seine et un parking, a immédiatement reçu 3 offres au prix, à 995 000 € soit 18 000 €/m².

• Dans le **XIV^e arrondissement**, place Denfert-Rochereau, un appartement familial à rénover de 180 m² avec parquet en chêne, moulures, cheminées et balcon filant s'est vendu en une semaine au prix de 2,5 millions d'euros, soit 13 800 €/m².

• Dans le **XI^e arrondissement**, boulevard Voltaire, un appartement de 63 m² au 5^e étage avec ascenseur, en angle, avec balcon filant et vue dégagée, s'est vendu au prix en une visite, à 795 000 €, soit 12 600 €/m². Cet appartement avait reçu deux offres au prix sans condition suspensive en deux visites.

• Dans le **VIII^e arrondissement**, rue de Naples, un appartement à rénover de 191 m² au 4^e étage avec balcon a trouvé preneur le premier jour au prix, sans condition suspensive, à 2,59 millions

d'euros soit 13 560 €/m².

• En mai, le 2^e jour de commercialisation, rue de Lisbonne **Paris VIII^e**, appartement de 184 m² au 4^e étage avec balcon à rénover, parking dans l'immeuble, vendu au prix sans condition suspensive de prêt à 2,48 millions d'euros.

• Dans le **XVII^e arrondissement**, avenue Gourgaud, un triplex de 250 m² aux derniers étages avec 34 m² de balcons et une terrasse d'environ 50 m², plus 2 parkings dans l'immeuble, s'est vendu le premier jour de sa commercialisation 4,48 millions d'euros, soit 17 920 €/m² (hors espaces extérieurs).

• À **Versailles** (Yvelines), avenue de Paris, avec deux chambres, cave, parking et ascenseur, un appartement de 79 m² en parfait état et bénéficiant de vues dégagées a été vendu le jour de sa mise sur le marché, dès la première visite, à 499 000 €, soit 6 190 €/m², après une négociation d'1,5 % de son prix.

• Aux **Loges-en-Josas** (Yvelines), une maison ancienne d'environ 290 m² avec dépendance, entièrement à rénover, implantée

sur un terrain paysagé de plus de 2 000 m², a trouvé preneur dès la première visite au prix du mandat, soit 1,25 million d'euros.

• Au **Chesnay-Rocquencourt** (Yvelines), une maison ancienne de 130 m² avec une annexe de 27 m² sur un terrain d'environ 700 m², entièrement à rénover, a trouvé acquéreur avant même sa commercialisation officielle. Le premier visiteur a immédiatement proposé le prix demandé de 1,25 million d'euros. Il s'agissait du directeur de la société procédant au diagnostic énergétique du bien.

LES PRIX SE MAINTIENNENT À HAUT NIVEAU

LA BAULE, QUAND LA DISTINCTION TRAVERSE LES GÉNÉRATIONS

Station balnéaire chic et familiale, La Baule rayonne comme l'une des destinations « art de vivre » les plus cotées de la côte atlantique. Riche d'un patrimoine naturel et architectural remarquable, La Baule continue d'attirer génération après génération une clientèle exigeante. Dans un contexte international marqué par de nombreuses incertitudes, son marché immobilier haut de gamme continue de démontrer sa résilience, tandis que l'immobilier de prestige baulois s'impose plus que jamais comme un actif refuge.



À noter en 2026 : la demande se montre soutenue pour les appartements face à la mer en étage élevé, pour des prix compris entre 10 000 et 20 000 €/m², ainsi que pour les villas situées au maximum à 500 mètres de la plage, soit environ 5 minutes à pied. En revanche, les villas à l'extérieur de La Baule, y compris celles proches des golfs, ont plus de mal à trouver preneur. Même si La Baule attire traditionnellement peu d'acheteurs étrangers, elle reste très prisée par les expatriés français, en vue d'y acquérir une résidence secondaire ou pour y passer leur future retraite.

Membre du « Club des plus belles baies du monde », La Baule, dont le littoral s'étend de Pornichet au Pouliguen, incarne depuis plus d'un siècle l'élégance balnéaire à la française. Réputée pour sa plage de neuf kilomètres, ses villas de caractère nichées sous les pins et son art de vivre

préservé, elle séduit depuis près de quatre générations une clientèle en quête d'authenticité, de confort et de qualité de vie. Cette attractivité se reflète dans un marché immobilier haut de gamme particulièrement recherché. Les secteurs les plus prisés demeurent ceux

qui permettent un mode de vie « tout à pied », à proximité immédiate des commerces et de la plage. Les quartiers des Oiseaux, du Marché, des Grands Hôtels et de Benoît figurent parmi les adresses les plus convoitées, tandis que Lajarrige, le Garden ou encore le quartier

des Arbres offrent également de belles opportunités. Les acquéreurs recherchent avant tout des biens rares et idéalement situés : appartements en front de mer avec terrasse et vue sur la baie ou villas de caractère à quelques pas de la plage. Majoritairement

composée de chefs d'entreprise, de professions libérales et d'investisseurs issus des grandes métropoles françaises, la clientèle est également portée par de nombreux Français expatriés. Située à seulement trois heures de Paris et à proximité de Nantes, La

Baule confirme ainsi son statut de destination résidentielle de premier plan, où qualité de vie et valeur patrimoniale se conjuguent durablement.

	Appartements		Villas	
	Haut de gamme	Exception	Haut de gamme	Exception
Quartier Benoît	10 000/13 000 €	15 000/20 000 €	10 000/15 000 €	15 000/20 000 €
Quartier des Oiseaux	8 000/11 000 €	12 000/16 000 €	8 500/12 500 €	12 000/16 000 €
La Baule les Pins	7 500/10 000 €	11 000/15 000 €	8 000/12 000 €	11 000/15 000 €
Quartier des grands hôtels	9 000/12 500 €	13 000/18 000 €	9 500/14 000 €	13 000/18 000 €

Prix relevés au 31/05/2026. Source BARNES.



FOCUS LITTORAL

ÎLE DE RÉ, QUAND LA RARETÉ DEVIENT LA NORME

L'Île de Ré est sans conteste l'une des perles du littoral français. Face au port historique de La Rochelle, reliée depuis 1988 au continent par un pont, elle a fait de la discrétion l'une de ses marques de fabrique. Les prix de l'immobilier peuvent atteindre des sommets dans ses villages les plus chics, mais sans ostentation.



À noter en 2026 : depuis le 1^{er} juin 2025, une autorisation et un numéro d'enregistrement sont nécessaires afin de louer sa résidence secondaire pour de courtes durées sur l'île, afin de lutter contre la multiplication des locations touristiques via les plateformes en ligne. Or les autorisations sont quasiment impossibles à obtenir pour les nouveaux arrivants, ce qui interdit de facto la rentabilisation d'un achat par la gestion locative. Le marché immobilier s'en trouve directement impacté, les acheteurs n'ayant pas besoin d'un recours à l'emprunt ni d'une potentielle mise en location du bien seront donc en position de force vis-à-vis des vendeurs !

La généralisation du télétravail a convaincu de nombreux habitués de la saison d'été que l'Île de Ré peut se savourer toute l'année. La clientèle est essentiellement française, composée en grande partie de Parisiens et de Nordistes. La clientèle étrangère est présente par cycles sur l'île, avec une demande régulière de la part d'acheteurs belges et néerlandais, qui peuvent facilement la rejoindre via l'autoroute A1, ainsi que

d'Allemands dans une moindre mesure. Les clients américains, qui se sont intéressés en 2022/2023, ne sont en revanche plus présents en 2026. Investir sur l'Île de Ré est une opportunité en soi. Il y a peu d'offres, donc peu de chanceux. Il n'y a jamais eu de réel fléchissement du marché mais l'année 2025 et le premier semestre 2026 ont été marqués par de faibles volumes de ventes, notamment pour les petites maisons (autour de 150 m²). Le

bureau de BARNES Île de Ré note toutefois que les maisons de 200 m² et plus, vendues entre 2 et 3 millions d'euros (voire plus pour les biens exceptionnels) gardent leur pouvoir d'attraction vu leur rareté. Quel que soit le niveau de prix, les acheteurs privilégient les maisons faciles à vivre, sans entretien, avec une domotique complète permettant leur gestion à distance.

Prix au m²	Haut de gamme	Exception
Île de Ré sud	8 000 €	12 000 €
Île de Ré nord	7 500 €	12 000 € (*)

(*) Certaines villas disposant de vues exceptionnelles peuvent prétendre à des prix allant jusqu'à 17 000 €/m².
Prix relevés au 28/02/2026. Source : BARNES

FOCUS LITTORAL

BASSIN D'ARCACHON, PRIME À LA PREMIÈRE LIGNE

Entre océan, bassin et forêts, le marché d'Arcachon arbore son statut de destination premium, portée par une demande soutenue et une offre structurellement limitée.



À noter en 2026 : dans ce marché où la demande dépasse structurellement l'offre, les opportunités restent rares : après un léger ralentissement en 2024, la demande est repartie en 2025, avec des prix pouvant atteindre 30 000 €/m² en première ligne au premier semestre 2026.

De la pointe du Cap Ferret à la dune du Pilat, le Bassin d'Arcachon concentre des atouts rares : environnement naturel préservé, climat tempéré, infrastructures de qualité et accessibilité renforcée grâce à la LGV reliant Paris en moins de trois heures. Le marché immobilier s'y distingue par une forte tension, en particulier sur le segment haut de gamme. La proximité immédiate de la plage, les vues mer ou

forêt et les environnements calmes constituent des critères déterminants. À Arcachon, les secteurs du Pyla-sur-Mer, du Moulleau ou de la Ville d'Hiver restent très recherchés, tandis que le Cap Ferret séduit particulièrement pour ses emplacements entre océan et bassin. Les biens les plus convoités sont les villas en première ligne, les propriétés contemporaines

ou de style local, ainsi que les appartements avec terrasse et vue. Les maisons familiales avec jardin ou piscine, même nécessitant des travaux, suscitent également un fort intérêt. La clientèle est majoritairement parisienne, complétée par des expatriés et une présence européenne croissante. Le développement du télétravail favorise les usages en résidence secondaire ou semi-principale.

Prix au m²	Haut de gamme	Exception
Bassin d'Arcachon	12 000 €	16 000 €
Pyla-sur-Mer (première ligne)	17 000 €	30 000 €
Cap Ferret	15 000 €	30 000 €

Prix relevés au 28/02/2026. Source : BARNES

FOCUS LITTORAL

CÔTE BASQUE, L'ARRIVÉE DES ACHETEURS INTERNATIONAUX

La Côte basque a marqué une belle attractivité en 2025, malgré un rééquilibrage du marché après plusieurs années de forte progression.



À noter en 2026 : après plusieurs années de hausse continue, le marché entre dans une phase de normalisation. La demande semble amenée à se stabiliser, avec un retour des projets de résidences secondaires après le rush vers les résidences principales post-Covid-19. Dans ce contexte, la Côte basque confirme sa maturité, tout en conservant un fort potentiel à long terme. Ce qui devrait nourrir le marché pour 2026 et les années suivantes.

De Biarritz à Hossegor en passant par Saint-Jean-de-Luz, le littoral basque séduit par un cadre de vie unique mêlant élégance balnéaire, authenticité et dynamisme culturel. Biarritz conserve une image internationale forte tandis que Saint-Jean-de-Luz attire une clientèle plus familiale. Hossegor cultive pour sa part un art de vivre sportif et naturel, entre lac, forêt et océan. Le marché immobilier

se montre solide :

- À Biarritz, les prix atteignent en moyenne 14 000 €/m² pour les maisons et les appartements, avec des pointes à 40 000 €/m² pour les biens d'exception ayant une vue mer.
- À Saint-Jean-de-Luz, les valeurs oscillent entre 11 000 et 22 000 €/m², tandis qu'Hossegor se situe autour de 12 000 €/m² pour les maisons.

La demande se concentre sur les

villas en front de mer, les maisons familiales et les biens rénovés. La clientèle reste majoritairement française, issue du Sud-Ouest et d'Île-de-France, mais BARNES Biarritz constate un retour des acheteurs internationaux depuis 2025, qui représentent de 10 à 15 % de la clientèle. Il s'agit notamment d'acquéreurs allemands, suisses et belges, avec l'arrivée notable de demandes provenant d'Américains et d'Ukrainiens.

Prix au m²	Haut de gamme	Exception
Biarritz	12 000 €	40 000 €
Saint-Jean-de-Luz	11 000 €	20 000 €

Prix relevés au 28/02/2026. Source : BARNES

FOCUS LITTORAL

DEAUVILLE, NAVIGUE ENTRE ÉLÉGANCE ET STABILITÉ

Station emblématique de la côte normande, Deauville a confirmé en 2025 son statut de valeur refuge, portée par une clientèle fidèle et un art de vivre unique entre mer et campagne.



À noter en 2026 : le marché deauvillais se montre solide depuis le début 2026, avec des prix compris entre 8 500 et 12 500 €/m² pour les biens haut de gamme. Son attractivité repose sur un écosystème complet : festival du cinéma américain, clubs de golfs renommés, culture équestre, hôtellerie de prestige et accessibilité renforcée. Le bureau de BARNES Deauville note une tendance croissante de la part de sa clientèle tant française qu'internationale : la recherche d'une certaine sécurité devant les incertitudes géopolitiques mondiales. Entre valeur patrimoniale et qualité de vie reconnue, Deauville s'impose donc comme un marché durablement attractif, avec une année 2026 annoncée comme un excellent millésime.

Un siècle et demi après sa création par le duc de Morny, Deauville conserve intacte son image de destination chic, à la fois prolongement de Paris et vitrine de l'art de vivre normand. Le marché immobilier reflète cette singularité. Entre l'animation du centre, avec ses hôtels de prestige et ses boutiques de luxe, les appartements lumineux en front de mer et les secteurs plus résidentiels autour de l'hippodrome ou du mont

Canisy, l'offre se distingue par sa diversité. À proximité immédiate, Trouville propose une alternative plus discrète et familiale. Les biens les plus recherchés restent les villas anglo-normandes du XIX^e siècle rénovées, avec jardin et accès rapide à la plage, ainsi que les appartements vue mer proches du centre. Dans l'arrière-pays, manoirs et propriétés de caractère séduisent une clientèle

en quête de nature. La demande est majoritairement portée par des acheteurs parisiens, de plus en plus enclins à faire de Deauville une résidence semi-principale sur fond de télétravail. Depuis 2025, on observe également le retour d'une clientèle européenne.

Prix au m²	Haut de gamme	Exception
Deauville (appartement ou villa)	8 500/10 000 €	11 000/12 500 €

Prix relevés au 28/02/2026. Source : BARNES

FOCUS LITTORAL

CÔTE D'AZUR, LA SOLIDITÉ D'UN MARCHÉ UNIQUE EN SON GENRE

Le marché azuréen est porté par l'exclusivité de son offre de très haut de gamme et la vigueur de la demande internationale. La diversité de ses paysages naturels préservés se conjugue à la qualité des biens - anciens ou contemporains – pour entretenir la légende... et les prix !



À noter en 2026 : au-delà des disparités locales, une constante s'impose : la Côte d'Azur demeure un marché structuré par la rareté, la qualité des biens et la puissance de la demande internationale. Entre résidences secondaires, investissements patrimoniaux et nouveaux modes de vie sur fond de télétravail, le marché azuréen conjugue montée en gamme de l'offre et stabilité des prix. L'immobilier de prestige y dépasse la simple logique d'investissement pour devenir un véritable choix de vie, de plus en plus souvent à l'année. Ce qui devrait soutenir les prix et les volumes de vente en 2026.

Cannes et son arrière-pays affichent en ce début 2026 les caractéristiques d'un marché structuré et équilibré. Portée par son rayonnement international, Cannes demeure en effet l'un des piliers français de l'immobilier de luxe. Connectée aux grandes capitales européennes via les aéroports de Nice Côte d'Azur et Cannes-Mandelieu, la ville attire une clientèle mondiale en quête de résidences secondaires haut de gamme dans un environnement naturel préservé et une région à l'art de vivre inégalé. Les quartiers de la Croisette, de la Californie ou de Super Cannes concentrent la demande pour

des appartements avec vue mer et des villas contemporaines. Les prix - stabilisés à un niveau élevé - s'y établissent autour de 17 000 €/m² pour le haut de gamme et peuvent atteindre 35 000 €/m² pour les biens d'exception, dans un marché globalement stable. Les acquéreurs privilégient des biens « prêts à vivre », avec prestations premium, terrasses et vues dégagées. Les villas pied dans l'eau, extrêmement rares, continuent de susciter une forte compétition. En parallèle, l'arrière-pays cannois - Mougins, Valbonne, Saint-Paul de Vence - séduit pour

sa qualité de vie au quotidien et sa discrétion. Les propriétés de 250 à 300 m² avec piscine s'y négocient entre 1,2 et 2,5 millions d'euros, illustrant une recherche accrue d'espace et de tranquillité. Plus confidentielle, Théoule-sur-Mer affiche des valeurs pouvant atteindre 32 500 €/m² pour les biens les plus exclusifs. Dans l'est des Alpes-Maritimes, Nice attire pour sa part une clientèle diversifiée, à la fois familiale et jeune, française ou étrangère. Notamment dans les quartiers de Cimiez et du Mont-Boron, prisés pour leurs vues et leur qualité de vie. Les prix y avoisinent 10 500 €/m² pour



le haut de gamme, tandis que Beaulieu-sur-Mer et Villefranche-sur-Mer atteignent environ 15 000 €/m². Mais c'est à Saint-Jean-Cap-Ferrat que le marché atteint ses sommets : véritable enclave d'ultra-luxe, la presqu'île enregistre des prix pouvant 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, privilégie la discrétion et les biens patrimoniaux d'exception.

Saint-Tropez et le Var : les

différentes facettes d'un luxe familial et festif

Dans le Var, le golfe de Saint-Tropez et le port qui lui a donné son nom restent une référence mondiale pour les aficionados d'un art de vivre festif et raffiné, qu'ils soient français, nord-européens ou américains. La légende de 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. Les prix s'établissent autour de 17 000 €/ m² pour le haut de gamme et jusqu'à 39 000 €/m² pour les biens les plus

prestigieux, avec une tendance stable au 1^{er} semestre 2026.

De l'autre côté du golfe, Sainte-Maxime propose une alternative plus accessible, autour de 9 200 €/m², tout en bénéficiant d'une forte demande de la part de la clientèle étrangère, notamment pour les propriétés familiales. Saint-Raphaël, enfin, affiche des prix proches de 8 500 €/m², avec une clientèle majoritairement française et une demande régulière. De façon générale, depuis 2024, le retour marqué des acheteurs américains sur le littoral varois confirme l'attractivité internationale de la French Riviera.

Prix au m²	Haut de gamme	Exception
Cannes	17 000 €	35 000 €
St-Jean-Cap-Ferrat	21 500 €	50 000 € (*)
Saint-Tropez	17 000 €	39 000 €
Sainte-Maxime	9 200 €	20 000 €

(*) Certaines ventes hors marché dépassent 60 000 voire 70 000 €/m². Prix relevés au 31/05/2026. Source BARNES

LA CORSE, UN MARCHÉ NATURELLEMENT DISCRET

Entre mer et montagne, la Corse confirme son attractivité auprès d'une clientèle internationale en quête d'authenticité, dans un marché restreint par nature.



À noter en 2026 : le marché reste globalement stable, avec des prix pouvant atteindre 8 000 € à 12 500 €/m² pour les biens d'exception, voire davantage pour des transactions confidentielles. À la croisée de l'investissement patrimonial et du choix de vie, la Corse s'impose comme une destination à part, où la valeur repose autant sur l'émotion que sur la rareté. L'année 2026 devrait consacrer son statut de valeur sûre au plan international.

L'île de Beauté bénéficie d'un positionnement unique sur le marché immobilier français, conjuguant paysages préservés, littoral spectaculaire et faible densité d'urbanisation. Cette rareté naturelle contribue à soutenir un marché haut de gamme en constante progression. Les zones les plus recherchées se situent en Balagne, autour de Calvi et L'île-Rousse, ainsi que dans l'extrême sud, entre

Porto-Vecchio et Bonifacio. Ces secteurs concentrent les biens les plus exclusifs, notamment les villas avec vue mer ou accès direct à la plage. La demande porte en priorité sur des propriétés de caractère intégrées dans leur environnement, avec prestations haut de gamme et extérieurs valorisés. Les biens pieds dans l'eau restent les plus rares et les plus recherchés. La clientèle

se montre majoritairement française, complétée par une part croissante d'acheteurs internationaux séduits par l'authenticité et le potentiel de valorisation à long terme.

Prix au m²	Haut de gamme	Exception
Corse	6 250 €	15 000 €

Prix relevés au 28/02/2026. Source : BARNES

ALPES FRANÇAISES, UNE RÉFÉRENCE MONDIALE

De Courchevel à Megève en passant par Méribel et Chamonix, l'immobilier de prestige alpin confirme en 2026 sa capacité à gravir les sommets. Porté par une clientèle internationale européenne et américaine, le marché montagnard conjugue art de vivre, sports d'hiver et d'été, investissement patrimonial et potentiel locatif avéré.



À noter en 2026 : au-delà de ses spécificités locales, l'immobilier de prestige dans les Alpes françaises repose sur des fondamentaux solides : rareté foncière, qualité des domaines skiables et attractivité internationale. Dans un contexte de mutation des usages - entre résidences secondaires, semi-principales et investissements locatifs - la montagne s'impose comme une classe d'actifs à part entière. Entre refuge patrimonial et art de vivre, elle confirme en 2026 sa capacité à traverser les cycles tout en se réinventant. Le retour des Jeux olympiques d'hiver dans les Alpes françaises en 2030 devrait nourrir la demande et encore améliorer les infrastructures techniques, de transport et hôtelières.

Courchevel et Méribel, au sein des 3 Vallées, concentrent une large part du marché haut de gamme alpin français. À Courchevel, la diversité des villages - de Courchevel Village au Belvédère, de Morion au Praz et à Courchevel 1850 - permet de répondre à une clientèle variée tout en conservant une exigence architecturale forte et un positionnement ultra-premium assumé. Les biens les plus recherchés restent les chalets de prestige et les appartements familiaux de grande taille, idéalement skis au pied. Les prix atteignent 25 000 à 35 000 €/m² pour les appartements à Courchevel 1850, et jusqu'à 40 000 €/m² pour

les chalets d'exception, dans un marché globalement stable. À Méribel, la montée en gamme se poursuit, notamment dans les quartiers du Belvédère, du Rond-Point des Pistes ou à 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. L'attrait pour les programmes neufs renforce cette dynamique : les penthouses, les grandes surfaces avec vue et les chalets contemporains dotés d'espaces bien-être figurent parmi les actifs les plus recherchés. Historiquement dominé par une clientèle française, britannique

et belge, le marché alpin s'internationalise chaque année davantage. À Méribel comme à Courchevel, la présence d'acheteurs américains progresse sensiblement, notamment pour les biens les plus prestigieux. Au-delà de l'usage plaisir, l'acquisition en montagne répond désormais à une logique patrimoniale. Malgré un allongement des délais de vente observé depuis 2025, la rareté de l'offre et la qualité des infrastructures soutiennent les prix sur le long terme. Le marché combine ainsi rendement locatif et valorisation du capital.



Chamonix, une diversification réussie

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 en effet 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. Les prix atteignent 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 à la solidité assurée !

Si le ski reste central, près de la moitié de la fréquentation annuelle est désormais estivale, portée par les activités outdoor, dont le golf, et la légendaire qualité de vie chamoniarde. Le marché est toutefois contraint par des facteurs structurels : coût élevé des rénovations, évolution du Plan

local d'urbanisme et restrictions envisagées sur les résidences secondaires. Autant d'éléments renforcent mécaniquement la valeur des biens existants.

Megève, une perpétuelle quête d'excellence

Megève incarne une autre vision du luxe montagnard, plus discrète mais tout aussi recherchée. Station-village par excellence, elle séduit une clientèle fidèle et de plus en plus internationale, attirée par son art de vivre et sa vie à l'année. Les appartements de 100 à 150 m² proches du centre et les chalets familiaux restent les biens les plus prisés. Les prix se maintiennent globalement, avec une légère hausse sur les produits d'exception : jusqu'à 22 000 €/m² dans le centre et 24 000 €/m² pour les chalets les plus haut de gamme. Le marché évolue toutefois vers un rapport de force favorable aux acquéreurs, avec une offre plus abondante sur le segment intermédiaire (3 à 6 millions d'euros) et des négociations plus marquées. L'intégration de Megève au réseau Ikon Pass pour la saison d'hiver 2025/2026 a par ailleurs renforcé son attractivité auprès d'une clientèle internationale à fort pouvoir d'achat.

Prix au m²	Appartement		Chalet	
	Haut de gamme	Exception	Haut de gamme	Exception
Courchevel 1850	25 000 €	35 000 €	32 500 €	40 000 €
Méribel Belvédère	21 000 €	45 000 €	25 000 €	50 000 €
Chamonix	15 000 €	18 000 €	18 000 €	22 000 €
Megève centre	17 000 €	22 000 €	17 000 €	24 000 €

Prix relevés au 28/02/2026. Source : BARNES

TROIS DESTINATIONS À SUIVRE EN 2026 : BORDEAUX, LYON ET LA PROVENCE

BORDEAUX, EN QUÊTE D'ÉQUILIBRE

Portée par son attractivité démographique et son cadre de vie, Bordeaux confirme en 2026 son statut de métropole prisée, malgré un marché devenu plus exigeant.



À noter en 2026 : le bureau de BARNES Bordeaux remarque un retour de la clientèle internationale, notamment américaine. Depuis l'élection présidentielle de 2024 la demande est croissante : si cette clientèle représentait environ 3 % des projets d'acquisition, elle en représente environ 10 % au 1^{er} semestre 2026 ! Certains recherchent un pied-à-terre, d'autres envisagent une installation permanente en France. Durant le printemps, deux couples d'Américains en pré-retraite, l'un de la côte est et l'autre de la côte ouest des États-Unis, ont ainsi confié à BARNES Bordeaux leur projet d'achat d'un appartement dans le centre de Bordeaux pour s'y installer durablement. En parallèle, des profils d'acheteurs plus jeunes, entre 40 et 50 ans, cherchent des propriétés de caractère dans la campagne proche.

Le marché bordelais, comme le marché immobilier français, est influencé par le contexte international. Il était reparti à la hausse fin 2024 et durant le 1^{er} semestre 2025. Mais l'incertitude mondiale, suite aux annonces des droits de douane américains puis la guerre en Iran ainsi que des incertitudes sur les taux d'intérêt et la crainte d'un blocage bancaire, ont refroidi une bonne partie des acquéreurs. Le marché bordelais

demeure cependant solide, porté par sa légendaire qualité de vie, la facilité de ses accès en voiture, par le train ou en avion, l'excellence de ses universités et un écosystème de start-ups dynamique qui le rendent relativement résilient face aux soubresauts internationaux. Néanmoins les prix continuent d'atterrir et reviennent aux niveaux d'avant Covid-19. Les acquéreurs, présents sur le marché, n'hésitent pas à négocier

les prix s'ils sont trop ambitieux ; les temps de prise de décision s'allongent. Dans le segment du prestige, l'instabilité mondiale joue en faveur de la France : la pierre bordelaise continue d'être perçue comme une valeur refuge, l'immobilier de luxe aborde le 2^e semestre 2026 comme un marché de rebond sélectif, toujours porté par une demande internationale forte.

Prix au m²	Haut de gamme	Exception
Triangle d'Or	7 400 €	10 050 €
Jardin Public	6 560 €	7 090 €

Prix relevés au 31/05/2026. Source : BARNES

LYON, ATERRISSAGE EN DOUCEUR

Métropole stratégiquement implantée au cœur de l'Europe, Lyon démontre en 2026 son attractivité résidentielle et économique, sur fond de rééquilibrage des prix après plusieurs années de hausse.



À noter en 2026 : la demande se concentre sur les biens avec extérieur ou vue, tandis que les logements présentant des défauts subissent des décotes plus marquées. La clientèle est composée de cadres, dirigeants et acheteurs internationaux, portée par le dynamisme économique de la métropole et le développement de l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry. L'horizon 2026/2027 se profile sous le signe de l'attractivité, une tendance nourrie par le retour en force du tourisme d'affaires dans la capitale des Gaules.

Capitale mondiale de la gastronomie, pôle économique majeur et hub high-tech européen, Lyon mise sur sa qualité de vie et sa situation géographique privilégiée, à deux heures de Paris et à proximité des Alpes comme de la Méditerranée. Son marché immobilier a cependant vu ses prix décroître depuis 2023, pour s'établir au premier semestre 2026 autour de 7 000 €/m² dans

le haut de gamme, tandis que les biens d'exception atteignaient 12 000 €/m². Rien d'alarmant, cet ajustement traduit plus un retour à l'équilibre qu'un ralentissement structurel. Les quartiers centraux concentrent la demande, à commencer par la Presqu'île, les Brotteaux ou Bellecour, qui offrent une qualité de vie reconnue, et la Croix-Rousse qui séduit pour son esprit village et

ses vues dégagées. Le Vieux-Lyon, classé à l'Unesco, attire pour son patrimoine, alors que les monts d'Or incarnent le prestige résidentiel aux portes de la ville. Le marché locatif reste tendu, avec une faible vacance, une offre restreinte et des loyers élevés, confirmant l'intérêt des investisseurs malgré un cadre réglementaire contraint.

Prix au m²	Haut de gamme	Exception
Lyon	7 000/9 000 €	12 000 €

Prix relevés au 31/05/2026. Source : BARNES

FOCUS VILLE

PROVENCE, LE PRIX DE L'AUTHENTICITÉ

D'Aix-en-Provence aux Alpilles en passant par le Luberon, Marseille et le littoral varois, le marché provençal est porté depuis 2024 par une clientèle française et internationale aux budgets importants.



À noter en 2026 : la clientèle est majoritairement française à Aix mais très internationale dans le Luberon et sur le littoral, avec une forte présence américaine et européenne. Porté par le télétravail, le tourisme haut de gamme et un marché locatif dynamique, le marché provençal est resté stable depuis 2025, une tendance qui devrait se confirmer au 2^e semestre 2026.

Au cœur de la métropole d'Aix-Marseille, Aix-en-Provence incarne une élégance intemporelle. Ville universitaire, judiciaire et culturelle, elle séduit par son patrimoine et son dynamisme. Les quartiers du cours Mirabeau, du quartier Mazarin ou les abords de la Sainte-Victoire concentrent la demande, avec des prix atteignant 12 000 €/m² pour les biens d'exception.

Dans le Luberon et les Alpilles, l'attractivité repose sur l'authenticité des paysages et du bâti. Le triangle d'or Gordes-Bonnieux-Ménerbes, ainsi que Saint-Rémy-de-Provence et Eygalières, attirent une clientèle internationale en quête de mas et de propriétés de caractère, entre 1,5 et plus de 5 millions d'euros. La demande se porte sur des biens rénovés, parfaitement situés et offrant une vue dégagée

dans un environnement préservé. Sur le littoral, Marseille, Cassis, Sanary ou Le Lavandou composent un autre visage de la Provence. Les biens avec vue mer, terrasse ou jardin dominent la demande, notamment dans les quartiers du Roucas-Blanc à Marseille ou sur la presqu'île de Cassis. Les prix atteignent jusqu'à 20 000 €/m², voire davantage pour les biens les plus rares.

Prix au m²	Haut de gamme	Exception
Aix-en-Provence	8 300 €	12 000 €
Marseille	7 500 €	12 700 €

Prix relevés au 31/05/2026. Source : BARNES

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

barnes-international.com