

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



PARIS, LE REDÉMARRAGE
DU MARCHÉ IMMOBILIER
DE LUXE

AVRIL 2025



PARIS, LE REDÉMARRAGE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE LUXE

APRÈS DEUX ANNÉES MOROSES EN 2023 ET 2024, LE MARCHÉ PARISIEN A REPRIS SON ÉLAN AU 1^{er} TRIMESTRE 2025, AVEC POUR BARNES, DES VOLUMES EN NETTE ACCÉLÉRATION ET DES PRIX SEMBLANT SE RÉORIENTER À LA HAUSSE INTRA-MUROS, À 14 450 €/M² EN MOYENNE SUR LES 20 ARRONDISSEMENTS POUR LA PÉRIODE JANVIER/MARS (+2 % EN UN AN). CETTE RELANCE DE L'ACTIVITÉ S'ACCOMPAGNE DE PLUSIEURS TENDANCES À CONFIRMER D'ICI LA FIN DE L'ANNÉE : LE RETOUR EN GRÂCE DES BIENS NÉCESSITANT DES TRAVAUX, LA REDISTRIBUTION DES CARTES ENTRE ARRONDISSEMENTS, LA MONTÉE EN PUISSANCE DE LA RECHERCHE DE PIED-À-TERRER ET UNE PRÉSENCE AFFIRMÉE DE LA CLIENTÈLE AMÉRICAINE.



LES ENSEIGNEMENTS D'UN MARCHÉ REVIGORÉ

- **Les prix ont stoppé leur baisse dans Paris intra-muros**, affichant même une légère hausse (+2 %) à la fin du 1^{er} trimestre 2025 par rapport à la même période de l'année précédente. Cette tendance encore parcellaire recoupe des réalités très différentes selon les arrondissements.
- **BARNES affiche une moyenne de 14 450 €/m²** sur l'ensemble des 20 arrondissements, contre 9 768 €/m² pour l'ensemble du marché¹. Soit une offre BARNES affichant +48 % que la moyenne.
- **La hiérarchie côté prix entre arrondissements apparaît bousculée** sur ce 1^{er} trimestre 2025 : avec sur le podium les stars indéboulonnables que sont les IV^e, VI^e et VII^e, suivis du XVIII^e dont la cote ne cesse de grimper auprès de la clientèle tant française qu'internationale au point de le faire passer devant le trio I^{er}/II^e/III^e, le V^e et le VIII^e.
- **Les éventuels travaux rebutent sensiblement moins les acheteurs** : alors qu'en 2023 et début 2024 les biens devaient être présentés en parfait état sous peine de subir une importante décote ou ne pas trouver preneur, les appartements et hôtels particuliers, nécessitant des travaux voire une rénovation complète ont repris des couleurs, signe d'un retour des acheteurs et des investisseurs à une certaine forme de confiance. « *Paris a retrouvé son rang de référence sur la scène internationale* », constate Guillaume de Saint Lager, directeur de BARNES Interiors. *Les acheteurs français et internationaux sont d'ailleurs attentifs à ce que l'on mette en valeur les attributs architecturaux et décoratifs typiquement parisiens, à commencer par les moulures et les parquets de chêne. Mais ils demandent de plus en souvent que l'on installe dans le bien un souffle contemporain via des prestations*



¹Source FNAIM, janvier 2025

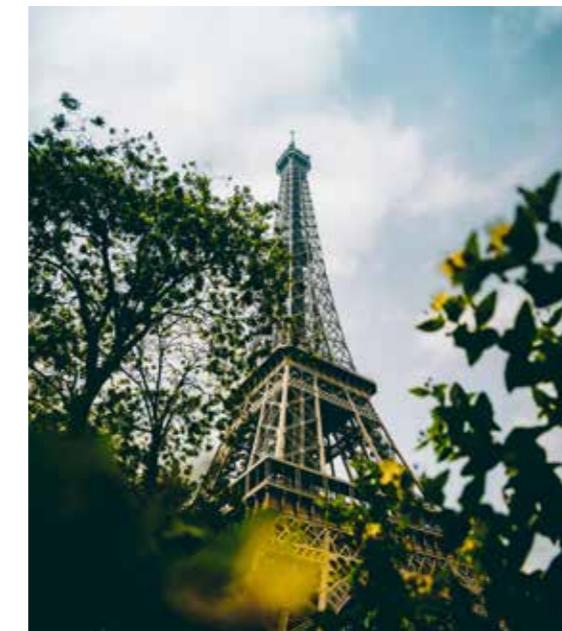
et un mobilier modernes ».

• **Le triomphe des pied-à-terre** : il est par nature, difficile de définir ce qu'est un pied-à-terre, certains acheteurs y voyant un 2/3 pièces à Saint-Germain-des-Prés ou dans le Marais quand d'autres imaginent un hôtel particulier sur le Champ-de-Mars ! Mais l'ensemble des bureaux BARNES de Paris intra-muros constate une demande en hausse pour des pied-à-terre de la part d'une clientèle étrangère ou provinciale, sans doute une conséquence de l'effet Jeux olympiques.

• **Le retour des clients américains** : alors que l'actualité internationale est en grande partie focalisée sur les décisions politiques et économiques prises par le président Trump, les bureaux BARNES notent depuis l'automne 2024 et le retour de Donald Trump à la Maison Blanche une nette montée en puissance de la clientèle américaine dans les arrondissements les plus recherchés (IV^e, VI^e, VII^e et XVIII^e notamment). Cette demande porte autant sur des pied-à-terre que sur des appartements familiaux, Paris bénéficiant de son image de valeur refuge absolue sur le plan international.

• **La hausse des volumes de vente se confirme**, tant dans Paris intra-muros (+11 %), qu'en englobant les Yvelines et les Hauts-de-Seine (+20 %).

• **Les prix des Hauts-de-Seine et les Yvelines sont orientés à la baisse**, y compris pour les stars que sont Neuilly (-4 %) et Boulogne-Billancourt (-9 %).



PARIS INTRA-MUROS : DES PRIX EN LÉGÈRE HAUSSE SUR UN MARCHÉ EN ACCÉLÉRATION

| 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 (%) |
|---|---|---|---|
| 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 | +34,5 % |
| XIX ^e | 9 676 €/m ² | 9 137 €/m ² | +6 % |
| XX ^e | 7 072 €/m ² | - | - |
| 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 % |

¹Ces 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

LES ARRONDISSEMENTS CLASSÉS PAR PRIX DÉCROISSANT

| Arrondissement | Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2025 (janvier-mars) |
|--------------------|--|
| VII ^e | 20 221 €/m ² |
| VI ^e | 18 698 €/m ² |
| IV ^e | 17 998 €/m ² |
| XVIII ^e | 16 478 €/m ² |
| III ^e | 16 055 €/m ² |
| V ^e | 14 506 €/m ² |
| VIII ^e | 14 272 €/m ² |
| I ^{er} | 14 051 €/m ² |
| II ^e | 13 835 €/m ² |
| XVI ^e | 12 897 €/m ² |
| XVII ^e | 12 881 €/m ² |
| IX ^e | 12 837 €/m ² |
| XIV ^e | 12 785 €/m ² |
| XV ^e | 12 750 €/m ² |
| XI ^e | 12 121 €/m ² |
| XII ^e | 11 292 €/m ² |
| X ^e | 10 995 €/m ² |
| XIII ^e | 10 328 €/m ² |
| XIX ^e | 9 676 €/m ² |
| XX ^e | 7 072 €/m ² |

Source BARNES

« Nous voyons revenir des demandes de rénovations complètes d'appartements de grande - voire très grande - taille, de la part d'acheteurs français et étrangers qui n'hésitent plus à investir de gros budgets à condition que cela soit à une adresse de premier plan. »

GUILLAUME DE SAINT LAGER,
DIRECTEUR DE BARNES INTERIORS

LA NOUVELLE HIÉRARCHIE ENTRE ARRONDISSEMENTS

« Même si la tendance qui se dégage en ce début 2025 demande à être confirmée, il est frappant de noter qu'une certaine redistribution s'opère dans la hiérarchie des arrondissements parisiens », explique Richard Tzipine, directeur général de BARNES.

Sur le podium se retrouvent les stars indéboulonnables que sont les VII^e (-1 %) et VI^e (0 %), talonnés par le IV^e (+19 %), qui conforte la cote d'amour des plus belles adresses du Marais, et par le XVIII^e (+33 %).

Montmartre, Pigalle et les Martyrs semblent en effet être les grands gagnants de la période : leur cote ne cesse de grimper auprès de la clientèle tant française qu'internationale au point de faire passer le XVIII^e devant le V^e, le VIII^e et le trio I^{er}/II^e/III^e. Le VIII^e (-9 %), qui a longtemps fait figure de référence du marché parisien, apparaît en retrait à la 6^e position.

En milieu de tableau, le XVI^e (-8 %) pointe en 10^e position, soit à la moitié du classement, mais l'activité s'y montre très positive depuis le début de l'année 2025, en particulier sur les appartements haut de gamme.

De façon surprenante, vu la qualité de leur offre immobilière et leur art de vivre au quotidien, les XIV^e (-6 %), XV^e (+6 %) et XVII^e (+2 %) se montrent à la traîne (même si les deux derniers voient leurs prix progresser en un an) : ces arrondissements familiaux semblent avoir perdu du terrain face à une offre plus branchée Rive droite ou plus exclusive Rive gauche. De même, les IX^e (-14 %) et X^e (-1 %), dont rien ne semblait pouvoir freiner l'ascension en période pré Covid-19, peinent à trouver leur second souffle, à part pour quelques quartiers bien spécifiques.

En queue de peloton figurent les XIII^e et XIX^e arrondissements, où l'offre haut de gamme se concentre sur quelques micro-quartiers. Le XX^e ferme pour sa part la marche avec des prix moyens nettement inférieurs à la moyenne, ce qui permet d'y dénicher de réelles pépites, dont des maisons, pour moins d'un million d'euros.





LE VII^e CONFIRME SON RÔLE DE LOCOMOTIVE DU MARCHÉ PARISIEN

« Le VII^e arrondissement semble aujourd’hui solidement accroché au-dessus de la barre symbolique des 20 000 €/m². Un succès qui ne doit rien au hasard, explique Guillaume de Blay, directeur du bureau BARNES Bac/Varenne. Le VII^e est un arrondissement générateur de coups de cœur. Avec ses adresses prestigieuses à proximité de monuments emblématiques, les acheteurs veulent y vivre un style de vie haut de gamme en toute sécurité, en ayant la certitude de se trouver dans une sorte de valeur absolue de l’excellence parisienne, quitte à devoir rénover ou restaurer le bien en question. » L’une des spécificités du VII^e est de compter de nombreux micro-quartiers ayant chacun leurs aficionados. Alors que les acheteurs étrangers (essentiellement américains), friands de pied-à-terre, choisissent en majorité le secteur du Bon Marché pour son animation et ses commerces de luxe, les familles françaises préfèrent le Gros-Caillou, pour ses écoles et pour son offre d’appartements de grande taille. Mais la partie de l’arrondissement la plus recherché depuis 2024 est sans conteste le rectangle compris entre les boulevards Raspail et des Invalides et les rues de Grenelle et de Babylone : « Ce quartier très confidentiel se montre peu touristique et sécurisé par la présence des ministères et des ambassades, ajoute Guillaume de Blay. Derrière les portes cochères des immeubles se cachent de vastes cours arborées et des jardins fleuris qui confèrent à ces biens un esprit campagne à Paris ! »

À noter en 2025 : pour pouvoir acheter dans le VII^e arrondissement, de plus en plus d’acheteurs se montrent prêt à réduire leurs prétentions côté surface, ce qui a entraîné une forte hausse des ventes d’appartement entre 80 et 150 m². Ce segment, qui était quasiment à l’arrêt en 2023, représente aujourd’hui un tiers des ventes de BARNES Bac/Varenne.

« Le VII^e est un arrondissement générateur de coups de cœur, les acheteurs veulent y vivre une émotion. »

GUILLAUME DE BLAY,
DIRECTEUR BAC/VARENNE



DANS LE VI^e, LA RARETÉ DE L’OFFRE TIRE LES PRIX VERS LE HAUT

Johanna Beyer, directrice du bureau BARNES Saint-Germain-des-Prés, constate dans le VI^e arrondissement un degré d’exigence grandissant de la part d’acheteurs prêts à payer des prix élevés à condition que le bien ne présente aucun défaut, fût-ce le plus minime : « Lorsqu’il s’agit d’un appartement vendu entre 20 000 et 30 000 €/m², chaque détail compte, notamment dans les parties communes, par exemple s’il faut monter trois marches pour accéder à l’ascenseur ou si l’escalier n’est pas assez lumineux. » Comme son voisin le VII^e, le VI^e forme une somme de micro-quartiers, les plus demandés étant traditionnellement situés dans sa moitié nord, soit les environs de la place Saint-Sulpice et les deux rives du boulevard Saint-Germain, jusqu’à la Seine. « Les acheteurs sont de retour depuis le début 2024, notre plus grande difficulté consiste à trouver des biens à leur proposer, tempère Johanna Beyer. Nous n’avons parfois qu’un seul appartement correspondant à leurs critères de recherche ! » La rareté de l’offre explique la cote soutenue du VI^e côté prix, notamment pour les surfaces comprises entre 80 et 120 m², particulièrement demandées par la clientèle étrangère et provinciale à la recherche de pied-à-terre. « La barre des 30 000 €/m² est régulièrement franchie pour les biens exceptionnels, ajoute Johanna Beyer. À partir du moment où la qualité est là, le prix n’est pas un sujet pour les acheteurs, même s’il faut prévoir des travaux ».

À noter en 2025 : l’émergence du quartier Champs-Élysées, pour son animation et son caractère familial, auprès d’acheteurs majoritairement français, souvent des expatriés préparant leur retour.

« À partir du moment où la qualité est là, le prix n’est pas un sujet pour les acheteurs. »

JOHANNA BEYER,
DIRECTRICE SAINT-GERMAIN-DES-PRÉS

DANS LES IX^e ET XVIII^e, LE TRIOMPHE DE L'ESPRIT VILLAGE

« Le XVIII^e arrondissement a le vent en poupe, de Saint-Georges à la butte Montmartre. Les acheteurs sont majoritairement français, dans la quarantaine, souvent startpers ou entrepreneurs et disposent de budgets confortables, analyse Marie Beauchet, directrice des bureaux BARNES Martyrs/Saint-Georges et Montmartre. Nous avons ainsi vendu depuis septembre 2024 six magnifiques maisons pour des prix compris entre 2,5 et 8,5 millions d'euros. Le XVIII^e est aujourd'hui demandé par une nouvelle clientèle familiale qui apprécie sa vie de quartier, notamment dans le beau Montmartre, l'avenue Junot et ses rues adjacentes et les rues haut perchées qui offrent des vues époustouflantes comme la rue Lepic. » La rue des Martyrs, colonne vertébrale des IX^e et XVII^e arrondissements, illustre à merveille ce renouveau avec ses allures de village vert doté d'innombrables restaurants, bistrots, commerces de bouche et boutiques branchées. « La demande se montre soutenue depuis une vingtaine d'années sans jamais faillir, ajoute Marie Beauchet. À part quelques secteurs parfois trop touristiques comme les Abbesses, le XVIII^e et le IX^e incarnent à la perfection l'authenticité du Paris d'autrefois tout en se montrant modernes, vivants et connectés. » Si les prix s'établissent en moyenne entre 12 500 et 15 000 €/m² pour BARNES Martyrs/Saint-Georges et Montmartre, les biens exceptionnels franchissent aisément la barre des 20 000 €/m². Qu'il s'agisse du XVIII^e ou du quartier Saint-Georges, un immeuble ancien parfaitement rénové avec terrasse et vue sur Paris se négociera sur une base de 18 000 à 26 000 €/m² minimum.

À noter en 2025 : le retour des acheteurs américains, séduits par la qualité de vie dans des quartiers représentant un Paris de rêve et par la stabilité institutionnelle de la France.

« Le XVIII^e est aujourd'hui demandé par une nouvelle clientèle familiale qui apprécie sa vie de quartier. »

MARIE BEAUCHET
DIRECTRICE MARTYRS/SAINTE-GEORGES & MONTMARTRE



LE IV^e. UN ART DE VIVRE CÉLÉBRÉ DANS LE MONDE ENTIER

« L'une des particularités du IV^e arrondissement sur le plan immobilier vient de ce qu'il est recherché dans sa totalité, sans micro-quartier sous-coté, explique Caroline Baudry, directrice du bureau BARNES Marais. Ce qui n'empêche certains secteurs - souvent partagés avec le III^e - comme le village Saint-Paul, la place des Vosges ou les rues de Turenne ou Vieille-du-Temple de bénéficier d'une aura qui se traduit sur le plan des prix ! Autant aux yeux de la clientèle française qu'aujourd'hui auprès des acheteurs internationaux, qui sont de retour dans le IV^e, Américains et Italiens en tête. » Le Marais sait en effet monnayer ses charmes, son histoire et son art de vivre bien à part sur la Rive droite, avec un rôle assumé de carte postale parisienne. Autres points forts du IV^e, les îles Saint-Louis et de la Cité (cette dernière étant partagée avec le I^e arrondissement) dont l'offre, par nature restreinte, pousse les prix au-delà de 20 000 €/m², le fin du fin étant bien sûr d'y disposer d'une vue sur la Seine. L'incendie puis la reconstruction de Notre-Dame ont tenu le monde entier en haleine et donné un coup de projecteur supplémentaire sur le IV^e arrondissement. Les volumes de vente sont ainsi nettement orientés à la hausse pour BARNES Marais au 1^{er} trimestre 2025 ! En revanche, à la différence des autres arrondissements parisiens, les acheteurs ne semblent pas prêts à affronter des travaux de rénovation. « Le clé en main est la règle dans le segment du prestige pour le IV^e, précise Caroline Baudry. Avec des exigences de part des acheteurs comparables à celles qu'ils auraient pour un hôtel de luxe, à commencer par la climatisation. S'il faut envisager une rénovation, la décote sera sévère. »

À noter en 2025 : la demande de pied-à-terre de qualité ne cesse d'augmenter, par une clientèle française provinciale ou étrangère. Sans doute une conséquence des Jeux olympiques, qui auront permis à des dizaines de milliers de visiteurs venus de tous horizons de découvrir ce quartier historique.

« Le clé en main est la règle dans le segment du prestige pour le IV^e. »

CAROLINE BAUDRY
DIRECTRICE MARAIS



L'ESPRIT OLYMPIQUE SOUFFLE SUR LES BIENS D'EXCEPTION

Les biens d'exception, ceux dont le prix de vente est supérieur à 8 millions d'euros, ont eux-aussi le vent en poupe depuis le début de l'année 2025. « *De janvier à fin mars, nous avons réalisé en toute discréetion une vente à près de 100 millions d'euros, sans doute la plus grosse transaction résidentielle parisienne de ces dernières années, ainsi que la vente d'un hôtel particulier entre 10 et 15 millions dans le VII^e arrondissement et d'un appartement dans le IV^e avec vue sur Notre-Dame pour près de 10 millions*, explique Laure de la Rivière, directrice du bureau BARNES Biens d'exception. *Les promesses de vente en cours ou sur le point de se conclure sont par ailleurs très prometteuses pour le 1^{er} semestre dans sa globalité* ».

Sur le segment emblématique des biens d'exception, il est à noter que les clients sont majoritairement français, les acheteurs étrangers ne représentant qu'un peu moins du tiers des ventes. « *Le marché a soudainement accéléré durant l'hiver dernier, notamment grâce à l'effet Jeux Olympiques qui a joué à plein auprès des étrangers - et aussi des Français - qui ont redécouvert Paris et ont été rassurés de voir que cet événement planétaire a tourné au triomphe pour la ville*, ajoute Laure de la Rivière. *Mais la dynamique actuelle des ventes de biens d'exception est avant tout portée et motivée par un contexte économique mondial incertain, incitant les investisseurs à se tourner vers la pierre. À Paris, investir dans un bien d'exception situé à une belle adresse demeure une valeur refuge, peu sujette aux fluctuations à la baisse*. »

LE RETOUR DE LA CONFIANCE

À l'image du reste du marché, la demande porte de plus en plus sur des biens à rénover. L'un des hôtels particuliers vendu par BARNES Biens d'exception au 1^{er} trimestre, à un acheteur français, demandait une restauration de fond en comble. « *Il y a toujours une demande pour des biens vendus clés en mains, notamment de la part des acheteurs Américains, surtout s'ils sont situés à des emplacements stratégiques comme le triangle d'or ou s'ils présentent une vue sur la Seine ou sur la tour Eiffel*, poursuit Laure de la Rivière. *Mais ces biens ont vu leurs prix monter au-delà des valeurs du marché, notamment sous l'impulsion des marchands de biens*. » L'immobilier parisien revenant sous le signe de la confiance, les acheteurs sont aujourd'hui prêts à se lancer dans des travaux, ce qui leur garantit d'avoir à terme un appartement ou un hôtel particulier en tout point conforme à leurs attentes. À l'image de clients monégasques et chinois, auparavant fixés sur des biens clés en mains, et qui ont signalé être aujourd'hui ouverts à la perspective de travaux, même d'envergure.



« Sur le segment des biens d'exception, il est à noter que les clients finaux sont majoritairement français. »

LAURE DE LA RIVIÈRE,
DIRECTRICE BIENS D'EXCEPTION

UN VOLUME DE VENTES EN HAUSSE DE 40 % POUR BARNES EN 2024

« *Le contexte global de baisse des prix d'environ 5 à 10 % en 2024 a permis un redémarrage du marché immobilier de haut de gamme à Paris, dans les Hauts-de-Seine, les Yvelines et le Val-de-Marne. Notre volume de vente a ainsi augmenté de 40 % en un an, avec bien sûr des performances différentes selon les arrondissements ou les villes. Parmi les 10 bureaux BARNES dont l'activité a le plus progressé en 2024, certains arrondissements comme le IX^e, le XVI^e et le V^e ont particulièrement bien tiré leur épingle du jeu, tout comme les Hauts-de-Seine. Signe de la bonne santé retrouvée du marché, le volume de vente de l'ensemble de nos bureaux à continuer sa progression au premier trimestre 2025, malgré la stabilisation voire la légère hausse des prix* ».

Richard Tzipine, directeur général de BARNES

| Bureau BARNES | Volume de ventes 2024 vs 2023 |
|---|-------------------------------|
| Paris IX ^e Saint-Georges/Martyrs | +220 % |
| Hauts-de-Seine Ouest et Sud | +190 % |
| Hauts-de-Seine Nord | +118 % |
| Paris XVI ^e Trocadéro | +101 % |
| Paris Panthéon (V ^e , XIII ^e , XIV ^e) | +92% |
| Paris XVI ^e Passy/La Muette | +80 % |
| Versailles | +60 % |
| Paris VII ^e (Bac) | +58 % |
| Paris Est (X ^e , XI ^e , XII ^e , XIII ^e , XX ^e + Seine-Saint-Denis) | +55 % |
| Paris XVI ^e (Auteuil) | +50 % |

UNE PROGRESSION CONFIRMÉE AU 1^{er} TRIMESTRE 2025

| | Nombre de promesses de vente au 1 ^{er} trimestre 2025 (janvier-mars) | Nombre de promesses de vente au 1 ^{er} trimestre 2024 (janvier-mars) | Évolution janvier-mars 2025/janvier-mars 2024 (*) |
|-------------------|---|---|---|
| Paris intra-muros | 173 | 155 | +12 % |
| Paris + 92 + 78 | 266 | 222 | +20 % |

RÉPARTITION DU VOLUME DE VENTES AU 1^{er} TRIMESTRE 2025 DANS PARIS INTRA-MUROS

| <1M€ | 1 À 3M€ | 3 À 5M€ | >5M€ |
|------|---------|---------|------|
| 35 % | 53 % | 9 % | 3 % |



POINT 1^{ère} COURONNE L'OUEST PARISIEN, UNE RELANCE EN ORDRE DISPERSÉ

HAUTS-DE-SEINE ET YVELINES, DES PRIX CORRIGÉS APRÈS DEUX ANNÉES DE SURCHAUFFE*

| Ville | Prix moyen janvier-mars 2025 | Prix moyen janvier-mars 2024 | Évolution janvier-mars 2025/janvier-mars 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 St-Germain-en-Laye | 6 673 €/m ² | 7 536 €/m ² | -5 % |

Source BARNES

(*) Ces résultats portent sur un trimestre (janvier-mars), donc sur des volumes encore parcellaires, demanderont à être affinés dans les mois à venir.

Le marché des Hauts-de-Seine et des Yvelines, qui a connu un emballement sans précédent en 2020 et 2021 suite aux différentes périodes de confinement, a marqué le pas en 2023 et au 1^{er} semestre 2024. Les prix s'étant nettement assagis, l'activité connaît au printemps 2025 une forme de relance mais de façon dispersée.

• **Neuilly, un cas à part** : « À Neuilly, l'activité, qui avait légèrement ralenti depuis 18 mois, a réellement redémarré en septembre 2024, avec une forte accélération depuis le début 2025», confirme Valentine Paillet, directrice du bureau BARNES Neuilly-sur-Seine. *Le nombre de promesses de vente est d'ailleurs en hausse de 15 % au 1^{er} trimestre par rapport à l'année dernière*. Souvent considérée comme le XXI^e arrondissement parisien, Neuilly a toujours formé un marché à part, prisé pour sa qualité de vie de village, ses écoles, ses larges avenues boisées et pour sa proximité à la fois avec les XVI^e et XVII^e arrondissements, le Bois de Boulogne, le boulevard périphérique et les accès à plusieurs autoroutes. « *Le marché neuilléen attire autant une clientèle locale se renouvelant de génération en génération que des Parisiens en mal de verdure et des familles françaises de retour d'expatriation* », ajoute Valentine Paillet. Même s'ils ont rencontré une légère correction au 1^{er} trimestre 2025 par rapport au 1^{er} trimestre 2024 (-4 %), les prix moyens relevés

par BARNES sont toujours supérieurs à 12 000 €/m², soit bien au-delà de la moyenne du marché de Neuilly et l'équivalent d'arrondissements familiaux bourgeois comme le XVI^e ou le XVII^e.

À noter en 2025 : à Neuilly comme dans Paris intra-muros, les clients se montrent d'avantage prêts à acheter des biens nécessitant des travaux, notamment pour des réaménagements facilitant le télétravail.

• **Saint-Germain-en-Laye bénéficie de son aura internationale** : « *Il semble que 2025 marque un net rebond du marché, notamment pour les très beaux budgets, supérieurs à 3 millions d'euros*, estime Aude Nobecourt, directrice du bureau BARNES Yvelines. *Saint-Germain-en-Laye bénéficie en effet d'un statut particulier auprès de la clientèle étrangère, pour la qualité mondialement reconnue de ses écoles internationales. La baisse des prix (-8 %) et des taux d'intérêt amène un nouveau souffle, même si la reprise reste à confirmer à la fin du 1^{er} semestre* ».

• **Versailles redémarre « par vagues »**, ajoute Aude Nobecourt : « *Le marché est en phase de relance, mais celle-ci est encore en dents-de-scie, avec un mois de janvier, prometteur, un excellent mois de février puis un relatif ralentissement en mars. Avec des acheteurs toujours plus exigeants sur la qualité et les prestations des biens qui leur sont proposés* ». Un appartement sans ascenseur, sans

local à vélo ou sans espace extérieur se verra appliquer une forte décote sur des prix qui ont déjà beaucoup baissé en 2024. Alors que la barre des 10 000 €/m² était régulièrement franchie en 2022, elle est désormais réservée aux pépites. En revanche, les biens nécessitant des travaux suscitent à nouveau de l'intérêt, mais la encore à condition que leurs prix s'alignent à la baisse, les acheteurs n'hésitant pas à multiplier les rendez-vous avec architectes et entrepreneurs pour se donner un maximum d'arguments de négociation.

À noter en 2025 : La demande se montre très soutenue de la part de Parisiens désirant vivre dans une maison avec un jardin ou une vaste terrasse leur permettant de recevoir leurs amis tout en étant proche du RER afin de rejoindre facilement Paris et leur activité professionnelle. Il s'agit généralement de couple avec enfants pour lesquelles

Versailles est LA référence des Yvelines.

Le marché des Yvelines, s'il connaît une phase de relance après une nette correction de ses prix, est loin de se montrer uniforme : les valeurs sûres comme Saint-Germain-en-Laye ou Versailles ont rapidement retrouvé leur rang tandis que des communes plus confidentielles, comme Bougival ou Louveciennes, dont les maisons familiales sont devenues plus accessibles aux familles en quête de verdure, reprennent des couleurs et devraient bénéficier de l'embellie en cours d'ici la fin du 1^{er} semestre.



NOS BUREAUX

MARAISS (II^e/III^e/IV^e)

125 rue Vieille du Temple - 75003 Paris
+33 (0)1 84 25 51 80
lemarais@barnes-international.com

PARIS PANTHÉON (V^e/ XIII^e/ XIV^e)

15 rue Soufflot - 75005 Paris
+33 (0)1 82 83 08 60
pantheon@barnes-international.com

SAINT-GERMAIN-DES-PRÉS (VI^e)

13 rue Bonaparte - 75006 Paris
+33 (0)1 55 42 50 60
bonaparte@barnes-international.com

BAC/VARENNE (VII^e)

98 rue du Bac 75007
+33 (0)1 85 56 05 00
bac@barnes-international.com

CHAMP-DE-MARS (XV^e)

45 avenue de la Motte Picquet - 75015 Paris
+33 (0)1 85 56 05 00
champdemars@barnes-international.com

SAINT-HONORÉ (I^{er}/VIII^e)

120-122 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris
+33 (0)1 85 34 70 55
sainthonore@barnes-international.com

MARTYRS/SAINTE-GEORGES (IX^e)

2 rue Saint-Lazare - 75009 Paris
+33 (0)1 87 89 90 11
martyrs@barnes-international.com

EST (XI^e/XII^e/XX^e)

20 rue de Charonne - 75011 Paris
+33 (0)1 84 25 51 90
paris-est@barnes-international.com

AUTEUIL (XVI^e)

60 rue de Boulainvilliers - 75016 Paris
+33 (0)1 88 33 60 61
lamuette@barnes-international.com

PASSY/LA MUETTE (XVI^e)

60 rue de Boulainvilliers - 75016 Paris
+33 (0)1 88 33 60 61
lamuette@barnes-international.com

TROCADERO (XVI^e)

81 avenue Kléber - 75116 Paris
+33 (0)1 72 31 60 90
trocadero@barnes-international.com

MONTMARTRE (XVIII^e)

89 rue des Martyrs - 75018 Paris
+33 (0)1 87 89 90 10
martyrs@barnes-international.com

COURCELLES (XVII^e)

108 boulevard de Courcelles - Paris 75017
+33 (0)1 85 34 70 61
paris17@barnes-international.com

BOULOGNE

48 avenue Jean-Baptiste Clément
92100 Boulogne
+33 (0)1 86 63 81 31
boulogne@barnes-international.com

HAUTS-DE-SEINE NORD

22 rue de l'Hôtel-de-Ville
92200 Neuilly-sur-Seine
+33 (0)1 55 61 92 89
hauts-de-seine-nord@barnes-international.com

HAUTS-DE-SEINE SUD/OUEST

48 avenue Jean-Baptiste Clément
92100 Boulogne
+33 (0)1 86 63 81 41
hauts-de-seine-ouest@barnes-international.com

NEUILLY - LEVALLOIS

22 rue de l'Hôtel-de-Ville
92200 Neuilly-sur-Seine
+33 (0)1 55 61 92 90
neuilly@barnes-international.com

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

51 rue au Pain - 78100 Saint-Germain-en-Laye
+33 (0)1 84 27 11 90
saintgermainenlaye@barnes-international.com

SEINE SAINT-DENIS

20 rue de Charonne - 75011 Paris
+33 (0)1 77 61 24 38
seinestdenis@barnes-international.com

VAL-DE-MARNE

3 rue de Montreuil - 94300 Vincennes
+33 (0)1 84 25 51 94
valdemarne@barnes-international.com

VERSAILLES

41 rue de la Paroisse - 78000 Versailles
+33 (0)6 60 75 81 42
yvelines@barnes-international.com

BIENS D'EXCEPTION

Lauren Sulitzer
International sales Director
+33 (0)6 60 48 09 30
lsulitzer@barnes-international.com

Laure de la Rivière

Manager Paris
+33 (0)1 85 34 70 66
ldelariviere@barnes-international.com

14 avenue Georges V - 75008 Paris

exclusiveproperties@barnes-international.com

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

.barnes-international.com