

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY

IMMOBILIER DE PRESTIGE

PARIS DÉMONTRE SA STABILITÉ  
ET SON ATTRACTIVITÉ

AVRIL 2026

## IMMOBILIER DE PRESTIGE PARIS DÉMONTRE SA STABILITÉ ET SON ATTRACTIVITÉ

APRÈS DEUX ANNÉES DE CORRECTION MARQUÉES PAR UNE BAISSÉ DES PRIX D'ENVIRON 10 %, LE MARCHÉ A RETROUVÉ UN NIVEAU D'ACTIVITÉ SOUTENU DEPUIS LA MI-2025. LA PROGRESSION DE 20 % DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES BUREAUX BARNES INTRA-MUROS ENTRE 2024 ET 2025 TÉMOIGNE DE CE REBOND. LE RETOUR DES ACQUÉREURS INTERNATIONAUX, NOTAMMENT AMÉRICAINS ET UNE RELATIVE STABILISATION DES PRIX ONT PERMIS CETTE RELANCE DES TRANSACTIONS, QUI SEMBLE SE POURSUIVRE DANS LES PREMIERS MOIS DE 2026. DÈS QU'ILS SONT PRÉSENTÉS À LEUR JUSTE VALEUR, LES BIENS SANS DÉFAUT SE VENDENT RAPIDEMENT, PARFOIS DANS LA JOURNÉE ! LE MARCHÉ RESTE TOUTEFOIS PROFONDÉMENT SEGMENTÉ : LES BUREAUX DE BARNES INTRA-MUROS AFFICHENT EN MOYENNE 13 444 €/M<sup>2</sup> POUR LES BIENS DE QUALITÉ (MOINS DE 3 MILLIONS D'EUROS) CONTRE PRÈS DE 20 000 €/M<sup>2</sup> POUR LE HAUT DE GAMME (AU-DELÀ DE 3 MILLIONS D'EUROS). LE PRIX EN TANT QUE TEL N'EST EN EFFET PAS UN OBSTACLE POUR LA CLIENTÈLE LA PLUS FORTUNÉE, PRÊTE À FRANCHIR LA BARRE SYMBOLIQUE DES 50 000 €/M<sup>2</sup> POUR UN BIEN EXCEPTIONNEL.

Le marché immobilier de prestige parisien a montré en 2025 un niveau d'activité soutenu, confirmant son statut de référence mondiale. Cette reprise intervient après une baisse d'environ 10 % des prix en deux ans, ce qui a permis de nourrir la demande. Longtemps attentistes, les acquéreurs ont retrouvé confiance dans un contexte où les opportunités se sont multipliées. Une légère baisse des prix (-2 %) a été perceptible en fin d'année 2025 et durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2026, mais il s'agit a priori des derniers effets de correction du marché. Une tendance qui se montre nuancée selon les arrondissements et le type de biens (lire tableau en page 6) et qu'il faudra analyser en profondeur à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2026.





## UN MARCHÉ POLARISÉ SELON SES SEGMENTS

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

- L'immobilier de qualité, en dessous de 3 millions d'euros, s'établit en moyenne à 13 444 €/m<sup>2</sup>,
- Le haut de gamme, compris entre 3 et 5 millions d'euros, atteint 19 216 €/m<sup>2</sup>,
- Le segment du prestige, au-delà de 5 millions d'euros, culmine à 27 500 €/m<sup>2</sup>.

Cette hiérarchisation illustre une polarisation croissante du marché dans lequel les biens d'exception continuent de tirer les valeurs vers le haut. L'année 2025 a ainsi été marquée, pour les bureaux BARNES, par plusieurs transactions emblématiques, confirmant l'attractivité intacte de la capitale. Parmi elles, un hôtel particulier de 1700 m<sup>2</sup>, situé dans le faubourg Saint-Germain, a été vendu à plus de 57 000 €/m<sup>2</sup>, tandis qu'un duplex de 255 m<sup>2</sup> sur l'île Saint-Louis a dépassé les 38 000 €/m<sup>2</sup>. Et les ventes « flash » de biens d'exception se sont succédées au 1<sup>er</sup> trimestre 2026 (lire page suivante).

Le marché parisien est donc résilient mais profondément segmenté, la rareté et l'excellence continuent d'y dicter les prix. Sur un plan géographique, les arrondissements historiques demeurent des valeurs sûres. Rive gauche, les VI<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup> attirent toujours une part importante de la demande française et internationale. Rive droite, le Marais (III<sup>e</sup> et IV<sup>e</sup>) continue de séduire une clientèle branchée venant du monde entier tandis que le XVI<sup>e</sup> redevient une référence pour les familles en quête d'espace. À l'inverse, certains marchés apparaissent plus attentistes : les VIII<sup>e</sup> et IX<sup>e</sup> arrondissements pâtissent notamment de prix affichés à des niveaux encore trop élevés, ce qui freine les transactions même si la demande reste nourrie. Par ailleurs, dans l'ensemble de la capitale, les petites surfaces rencontrent parfois des difficultés à se vendre : une grande partie d'entre elles ayant été acquises après 2018, leurs propriétaires hésitent à les céder sans réaliser de plus-value, alors que les prix actuels sont globalement revenus à leur niveau de 2018.

## LE RETOUR MASSIF DES ACHETEURS INTERNATIONAUX

Côté demande, les appartements « clés en main », rénovés, bien situés et offrant des vues remarquables continuent de se vendre rapidement, parfois en quelques heures. À l'inverse, les biens présentant des défauts - rez-de-chaussée ou 1<sup>er</sup> étage, vis-à-vis, absence d'extérieur ou nécessité de travaux - ont subi des corrections de prix significatives, allant jusqu'à 20 % dans les cas extrêmes. L'année 2025 a par ailleurs été marquée par un retour massif des acquéreurs étrangers, notamment américains et sud-américains, renforçant le positionnement de Paris comme marché global.

« Dans un environnement international incertain, la capitale française confirme sa singularité, estime Richard Tzipine, directeur général de BARNES. Nous voyons se confirmer début 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. Même si, 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 dans le marché parisien 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. Les bureaux BARNES de Paris intra-muros, des Hauts-de-Seine et des Yvelines, ont ainsi 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 ».

## LES GRANDES TENDANCES QUI SE DÉGAGENT AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2026

- Grâce à la baisse des taux d'intérêt et celle des prix en 2025, le segment familial a repris des couleurs, autant pour les appartements de moins de 100 m<sup>2</sup> que pour les grands appartements comptant 3 à 5 chambres.
- Les incertitudes liées à la situation politique et budgétaire française ont suscité une certaine prudence de la part des investisseurs, mais le statut de valeur sûre de la Ville-Lumière lui garde les faveurs d'une large clientèle française et internationale.
- La guerre en Iran et l'instabilité qui en résulte, autant pour les pays du Moyen-Orient que sur les marchés financiers et énergétiques, devraient encore renforcer cette position privilégiée de Paris sur la scène mondiale

« Après une baisse d'environ 10 %, le marché parisien se montre sain, même si quelques propriétaires s'accrochent encore à des prix de vente trop élevés. En revanche, le marché du haut de gamme familial, par nature tributaire, 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. Il conviendra de scruter ses évolutions, une fois connues les mesures immobilières décidées par la nouvelle équipe municipale élue en mars. Même s'il y a fort à parier qu'elle s'inscrive dans la continuité de celle qui l'a précédé », estime Richard Tzipine, directeur général de BARNES.

## TOUJOURS DES VENTES FLASH POUR LES BUREAUX BARNES DE PARIS INTRA-MUROS

- Dans le I<sup>er</sup> arrondissement, à proximité du Louvre, au dernier étage avec ascenseur, un loft meublé de 63 m<sup>2</sup> avec 3 balconnets et une petite terrasse offrant une vue sur les toits, vendu en coup de cœur à 1 150 000 €, soit 18 144 €/m<sup>2</sup>.
- Dans le II<sup>e</sup> arrondissement, rue Feydeau, un duplex de 113 m<sup>2</sup> avec 45 m<sup>2</sup> de terrasses plein sud sans vis-à-vis, vendu en une visite à 2 700 000 €, soit 24 000 €/m<sup>2</sup>.
- Dans le VI<sup>e</sup> arrondissement, un duplex de 280 m<sup>2</sup> face au jardin du Luxembourg vendu dans la journée, dès la première visite, au prix proposé, 8 990 000 €, soit 32 107 €/m<sup>2</sup>.
- Dans le VIII<sup>e</sup> arrondissement, rue de Naples, une offre au prix de vente en 3 jours pour un 191 m<sup>2</sup> avec

balcon et 4 chambres, à rénover, pour 2 590 000 €, soit 13 560 €/m<sup>2</sup>.

• Dans le IX<sup>e</sup> arrondissement, rue Frochot, un penthouse de 103 m<sup>2</sup> en duplex avec deux terrasses et des vues panoramiques sur Paris vendu dans la journée avec deux offres au prix, 2 400 000 €, soit 23 300 €/m<sup>2</sup>.

• Dans le XV<sup>e</sup> arrondissement, rue Jean-Daudin, un duplex de 131 m<sup>2</sup> avec 4 chambres, 2 terrasses de 26 et 24 m<sup>2</sup>, un box et un parking, vendu en 24h 2 200 000 €, soit 16 800 €/m<sup>2</sup>.

• Dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement, rue Raynouard un appartement climatisé de 92 m<sup>2</sup> entièrement rénové, avec une vue exceptionnelle au 7<sup>e</sup> et dernier étage d'un immeuble Art déco avec salle de sport, guest-room et service de conciergerie, vendu en quelques visites 2 600 000 €, soit 28 000 €/m<sup>2</sup>.

« Les bureaux BARNES de Paris intra-muros, des Hauts-de-Seine et des Yvelines, ont ainsi constaté un afflux récent de demandes venant de l'étranger pour des biens d'exception. »

**RICHARD TZIPINE,**  
Directeur Général de BARNES



## PARIS INTRA-MUROS : LES PRIX JOUENT LE GRAND ÉCART

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

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

## DES VOLUMES STABLES SUR UN MARCHÉ ENCORE INCERTAIN

	Nombre de promesses de vente au 1 <sup>er</sup> trimestre 2026 (janv-mars)	Nombre de promesses de vente au 1 <sup>er</sup> trimestre 2025 (janv-mars)	Évolution janv-mars 2026 janv-mars 2025
Paris intra-muros	291	293	Stable
Paris + 92 +78	435	443	-2 %

«La baisse des prix dans Paris intra-muros et dans certains marchés des Hauts-de-Seine et des Yvelines a mécaniquement entraîné un redémarrage de l'activité, avec bien sûr des performances différentes selon les arrondissements ou les villes. Parmi les bureaux BARNES dont l'activité a le plus progressé en 2025 et au début 2026, certains arrondissements comme le VI<sup>e</sup>, le XVII<sup>e</sup> et le XVIII<sup>e</sup> se sont démarqués, tout comme Neuilly-sur-Seine et Boulogne-Billancourt. Dans un contexte international particulièrement agité, le volume de vente de nos bureaux intra-muros se montre stable et devrait se stabiliser, voire progresser d'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2026 si l'on inclut les Hauts-de-Seine et les Yvelines.»

Richard Tzipine, Directeur général de BARNES





## PAROLES D'AGENTS

# DES RÉALITÉS TRÈS CONTRASTÉES SELON LES ARRONDISSEMENTS

« **Dans les I<sup>er</sup> et VIII<sup>e</sup> arrondissements**, en janvier et février 2026, les acheteurs de biens de plus de 100 m<sup>2</sup> étaient peu nombreux malgré une offre assez importante, supérieure de 25 % à celle de l'année dernière à la même période. Ceci était principalement lié à des prix de vente encore trop élevés dans ces arrondissements en comparaison de certains autres beaux quartiers de Paris comme le XVI<sup>e</sup> nord. Le XVII<sup>e</sup>, plus familial et moins cher après avoir baissé en 2024 et 2025, connaît une très forte croissance en volume de vente, à +83 % en mars 2026 par rapport à mars 2025. »

Philippe Joffre, directeur I<sup>er</sup>/VIII<sup>e</sup> Saint-Honoré

« **Dans le Marais**, de nombreux propriétaires disposant d'actifs patrimoniaux à haut niveau de valorisation, au-delà de 3 millions d'euros, semblent préférer conserver leurs biens et repousser un éventuel projet de vente, dans l'attente d'un contexte géopolitique international et économique plus stable. »

Nelson Ariowitsch, Directeur adjoint II<sup>e</sup>/III<sup>e</sup>/IV<sup>e</sup> Le Marais

« Les acheteurs fortunés du monde entier sont prêts à battre des records de prix pour les biens les plus exceptionnels **des VI<sup>e</sup> et VII<sup>e</sup> arrondissements**. La barre symbolique des 50 000 €/m<sup>2</sup> a ainsi été franchie à Saint-Germain-des-Prés ! Mais l'incertitude fiscale en France, combinée aux tensions internationales, a engendré un marché en stop & go, avec de courtes phases d'attentisme des acheteurs alternant avec des périodes de reprise rapide et intense des transactions. »

Guillaume de Blay, Directeur Paris VII<sup>e</sup> Bac/Varenne

« **Le marché du VI<sup>e</sup> arrondissement** connaît de forts écarts de prix. Les biens de grande qualité, avec des caractéristiques rares continuent de se vendre vite. La demande est en effet toujours forte, aussi bien française qu'internationale et les prix se maintiennent à un niveau élevé. À l'inverse, le marché des petites surfaces et des biens d'investissement est plus compliqué. Les contraintes liées au DPE et à l'encadrement des loyers ont freiné les acquéreurs. »

Johanna Beyer, Directrice Paris VI<sup>e</sup> Saint-Germain-des-Prés

« **Pour le IX<sup>e</sup> arrondissement**, historiquement résilient lors de toutes les crises, si le volume des transactions reste élevé, on a pu constater une baisse des prix à fin mars 2026, y compris pour les biens les plus cotés, qui portaient il y a encore 12 mois en temps record au prix demandé. En revanche, les biens spectaculaires, avec terrasses et vues panoramiques continuent de se vendre à de prix élevés et en vente flash, environ 23 000 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Pour les biens plus classiques et les étages plus bas, il faut compter aujourd'hui des fourchettes entre 10 500 et 13 000 €/m<sup>2</sup>, contre 11 500 à 14 000 €/m<sup>2</sup> un an auparavant. »

Marie Beauchet, Directrice Paris IX<sup>e</sup>/XVIII<sup>e</sup> Saint-Georges & Montmartre

« **Dans le XV<sup>e</sup>**, le marché est de nouveau très actif depuis début février 2026. Si l'appartement n'a pas de défaut majeur et un positionnement de prix judicieux, il part entre 24 heures et une semaine. De même, certains biens qui étaient à la vente depuis plus d'un an ont finalement trouvé acquéreur avec une marge de négociation assez raisonnable. »

Virginie Llurens, Directrice Paris XV<sup>e</sup> Champ-de-Mars

« Les prix sont désormais stabilisés **dans l'ensemble du XVI<sup>e</sup> arrondissement**. L'offre est abondante mais les appartements de qualité proposés à leur juste prix trouvent preneur - sans négociation - en une à deux semaines. Parmi les points à surveiller, un certain nombre d'acquéreurs à gros budget sont dans l'attente des élections présidentielles françaises et redoutent une fiscalité confiscatoire dans l'hypothèse où la gauche reviendrait au pouvoir. En parallèle, certains étrangers du Moyen-Orient chercheront à sécuriser des actifs en France. »

Frédérique Verrier-Pytel, Directrice Paris XVI<sup>e</sup> Passy-La Muette

« Le marché est principalement français et familial à **Auteuil**, l'activité y reste assez calme avec des acquéreurs attentistes dans un contexte incertain, entre environnement international et attentes liées aux dernières élections municipales et aux prochaines présidentielles en France. Les vendeurs, ayant souvent acheté à des niveaux élevés, ont du mal à accepter de vendre en dessous de leur prix d'acquisition, ce qui maintient des prix affichés globalement hauts. »

Sarah Dewerpes, Directrice Paris XVI<sup>e</sup> Auteuil

« Toutes surfaces confondues, le 1<sup>er</sup> trimestre 2026 confirme des prix stables et toujours élevés dans le **XVII<sup>e</sup> arrondissement**, avec environ 14 500 €/m<sup>2</sup> pour un bien en très bon état et en étage élevé dans les secteurs les plus recherchés comme Villiers, Monceau et les Batignolles. L'activité ralentit nettement au-delà de la place du Maréchal-Juin, avec une baisse des prix en un an d'environ 8 à 10 % en moyenne pour les biens familiaux supérieurs à 100 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, les surfaces de plus de 200 m<sup>2</sup> subissent également une baisse des prix de 10 à 12 % en moyenne et un allongement des délais de vente inédits depuis un an, y compris dans les quartiers les plus recherchés. »

Mathieu Lari, Directeur Paris XVII<sup>e</sup> Courcelles





## POINT PARIS OUEST L'OUEST PARISIEN EN ORDRE DISPERSÉ

### Hauts-de-Seine et Yvelines, les prix retrouvent leur équilibre

Ville	Prix moyen janv-fév 2026	Prix moyen janv-fév 2025	Évolution janv-fév 2026 / janv-fév 2025(*)
Neuilly-sur-Seine	11 464 €/m <sup>2</sup>	11 800 €/m <sup>2</sup>	-3 %
Boulogne-Billancourt	10 572 €/m <sup>2</sup>	10 283 €/m <sup>2</sup>	+3 %
Hauts-de-Seine (hors Neuilly et Boulogne)	8 403 €/m <sup>2</sup>	7 897 €/m <sup>2</sup>	+6 %
Versailles	6 773 €/m <sup>2</sup>	7 309 €/m <sup>2</sup>	-7 %
Saint-Germain-en-Laye	7 594 €/m <sup>2</sup>	7 833 €/m <sup>2</sup>	-3 %
Yvelines (hors Versailles et St-Germain-en-Laye)	6 234 €/m <sup>2</sup>	6 784 €/m <sup>2</sup>	-8 %

\*Source BARNES

LES HAUTS-DE-SEINE ET LES YVELINES CONFIRMENT LEUR ATTRACTIVITÉ JAMAIS DÉMENTIE DEPUIS LA PÉRIODE DE PANDÉMIE EN 2020/2021. AVEC NEUILLY-SUR-SEINE, BOULOGNE-BILLANCOURT, VERSAILLES ET SAINT-GERMAIN-EN-LAYE COMME VALEURS DE RÉFÉRENCE POUR LES GRANDES FAMILLES ET LES DIRIGEANTS EN QUÊTE DE DISCRÉTION.

« À Neuilly, l'offre de biens de qualité est deux fois plus abondante en 2026 qu'en 2024 et 2025, raconte Valentine Paillet, directrice de BARNES Neuilly. Résultat, les acheteurs se montrent plus souvent indécis et demandent à négocier les prix de vente. Mais lorsqu'un bien sans défaut est présenté au prix du marché, il peut trouver preneur dès les premières visites ! » Et de citer l'exemple d'une maison de 300 m<sup>2</sup> avec un jardin dans le quartier Sablons, vendue sans négociation en trois jours avec trois offres au prix, 5 millions d'euros soit 18 000 €/m<sup>2</sup>. Autre exemple, un appartement de 145 m<sup>2</sup> à rénover entièrement au 5<sup>e</sup> étage d'un immeuble ancien du quartier Roule, vendu à 1 880 000 € soit 13 000 €/m<sup>2</sup> après 4 offres en 2 jours. Qui sont les clients du marché neuilléen ? « Essentiellement des familles françaises, des chefs d'entreprise, des expatriés de retour de l'étranger et des retraités à la recherche de calme et de sécurité, ajoute Valentine Paillet. Ainsi que des étrangers dans les quartiers jouxtant l'Hôpital américain ».

Certaines communes comme Asnières, Puteaux ou Rueil-Malmaison retrouvent un rythme soutenu en 2026. Dans le triangle d'or de Rueil-Malmaison, le bureau BARNES Hauts-de-Seine Ouest/Sud vient ainsi de vendre une maison d'architecte de 2016 de 211 m<sup>2</sup> dont une dépendance 30 m<sup>2</sup> sur 1 426 m<sup>2</sup> de terrain avec piscine extérieure chauffée, au prix de 2 290 000 €, soit plus de 12 000 €/m<sup>2</sup>, en 3 visites ! « Les Hauts-de-Seine Ouest forment un marché plus segmenté qu'auparavant, après avoir subi durement la crise, estime Christian Seignouret, directeur de BARNES Hauts-de-Seine Ouest/Sud. Les biens de qualité au prix ajusté suscite de l'intérêt dans un marché compris entre 1 et 2 millions d'euros. Au-delà, nous notons toujours de l'attente et une exigence renforcée de la part des acquéreurs, dans la mesure où l'offre n'est plus rare, contrairement à l'avant crise. Le marché peine à retrouver de la fluidité, nous devons donc privilégier la qualité des produits et miser sur notre expertise auprès de nos clients. »

À noter en 2026 : contrairement à la tendance observée depuis 2023, les travaux, même lourds, ne rebutent plus acheteurs si le bien est proposé sans défaut majeur à une belle adresse.

## LES YVELINES PORTÉES PAR LEUR QUALITÉ DE VIE

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 €/m<sup>2</sup> est désormais la norme pour les biens d'exception, même si le cœur du marché haut de gamme s'étalonne autour de 7 000 à 8 000 €/m<sup>2</sup>. Après deux années d'ajustement du marché en 2023 et 2024 à Versailles, les acquéreurs se sont montrés plus décidés dès le trimestre 2025. « La demande reste soutenue en ce début 2026, notamment pour les appartements de qualité situés dans les quartiers centraux, à proximité immédiate des commerces et du château, ainsi que pour les maisons avec jardin qui suscitent toujours un vif intérêt, note Nicolas Moirignot, directeur de BARNES Versailles. On observe également que des biens restés plus d'un an sur le marché trouvent désormais preneur, à condition d'un positionnement de prix cohérent. »

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 ». La baisse des prix d'environ 10 % enregistrée depuis 2023 a permis la relance d'un marché réputé pour sa qualité de vie et pour l'excellence de ses établissements scolaires et universitaires internationaux.

À noter en 2026 : « Les questions de sécurité sont de plus en plus souvent évoquées dans les critères de recherche de nos clients français et étrangers, ajoute Aude Nobécourt. En revanche, dans les communes des Yvelines plus excentrées, la reprise se montre lente car les ajustements de prix se poursuivent dans un contexte d'offre de maisons particulièrement abondante. »

### VERSAILLES FRANCHIT SANS FLÉCHIR LA BARRE DES 2 MILLIONS D'EUROS

Le haut de gamme a le vent en poupe dans les Yvelines, en témoignent ces 3 ventes récentes réalisées en temps record et quasiment sans négociation par le bureau de BARNES Versailles :

- À Versailles Notre-Dame-Richaud, un duplex avec jardin et 2 parkings, vendu 2 055 000 €, soit 12 088 €/m<sup>2</sup>, avec 1 % de négociation.

- À Versailles Château/Notre-Dame, un appartement de 332 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 70 m<sup>2</sup>, vendu 2 710 000 €, soit 8 162 €/m<sup>2</sup>.

- À Versailles Saint-Louis, un hôtel particulier historique du XVII<sup>e</sup> siècle avec 6 chambres, un jardin et plusieurs parkings, vendu 2 240 000 € avec moins de 2 % de négociation.





## NOS BUREAUX

### MARAIS (II<sup>e</sup>/III<sup>e</sup>/IV<sup>e</sup>)

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

### PARIS PANTHÉON (V<sup>e</sup>/XIII<sup>e</sup>/XIV<sup>e</sup>)

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

### SAINT-GERMAIN-DES-PRÉS (VI<sup>e</sup>)

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

### BAC/VARENNE (VII<sup>e</sup>)

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

### CHAMP-DE-MARS (XV<sup>e</sup>)

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

### SAINT-HONORÉ (I<sup>er</sup>/VIII<sup>e</sup>)

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

### MARTYRS/SAINT-GEORGES (IX<sup>e</sup>)

2 rue Saint-Lazare - 75009 Paris  
+(33) 01 87 89 90 11  
martyrs@barnes-international.com

### EST (X<sup>e</sup>/XI<sup>e</sup>/XII<sup>e</sup>/XIX<sup>e</sup>/XX<sup>e</sup>)

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

### AUTEUIL (XVI<sup>e</sup>)

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

### PASSY/LA MUETTE (XVI<sup>e</sup>)

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

### TROCADÉRO (XVI<sup>e</sup>)

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

### MONTMARTRE (XVIII<sup>e</sup>)

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

### COURCELLES (XVII<sup>e</sup>)

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 OUEST/SUD

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

### 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

### PRIVATE OFFICE - BIENS D'EXCEPTION

Lauren Sulitzer  
Directrice des ventes internationales  
+33 (0)6 60 48 09 30  
l.sulitzer@barnes-international.com

Vincent Desmarie  
Directeur du réseau international

+33 (0)6 01 74 16 78  
v.desmarie@barnes-international.com

14 avenue George V - 75008 Paris  
exclusiveproperties@barnes-international.com

### CONTACT PRESSE

Agence Galivel  
Carol Galivel  
+33 (0)1 41 05 02 02  
galivel@galivel.com

**BARNES**

INTERNATIONAL REALTY

[barnes-international.com](http://barnes-international.com)