

Carnet *du Prestige*

Première Édition



BELLES
DEMEURES

Finest properties only.

Carnet *du Prestige*

**BELLES
DEMEURES**

Finest properties only.



Sommaire

- 1 - Édito - p 6
- 2 - Dix ans de Prestige : *une décennie qui a rebattu les cartes* - p 10
- 3 - Paris : capitale du Prestige, *marché exigeant* - p 21
- 4 - Ouest Parisien : *un compromis entre proximité et qualité de vie* - p 25
- 5 - PACA : *une référence mondiale du Prestige* - p 31
- 6 - Littoral Atlantique : *le grand gagnant de la décennie* - p 35
- 7 - Alpes : *Le Prestige des sommets* - p 39
- 8 - Conclusion & Perspectives - p 44
- 9 - Les 50 villes *de prestige en France* - p 49

Édito

Le Prestige à l'épreuve des mutations du monde

Rarement les ménages auront évolué dans un environnement aussi incertain. *Tensions géopolitiques, retour de l'inflation, remontée brutale des taux d'intérêt, ralentissement économique, instabilité politique : depuis cinq ans, les repères traditionnels des marchés immobiliers ont été profondément bousculés.* Et pourtant, le marché de l'immobilier de Prestige a fait preuve d'une remarquable résilience.

Cette singularité s'explique d'abord par la nature même de sa clientèle. *Plus patrimoniaux, moins dépendants du crédit, les acquéreurs de Prestige raisonnent avant tout sur le temps long.* Leur rapport à l'immobilier dépasse la simple logique d'investissement : il s'agit de préserver un patrimoine, de préparer un projet de vie, de transmettre.

Cette résilience s'inscrit également dans une évolution plus profonde de la société française. Depuis plus d'une décennie, le patrimoine se concentre davantage : *les 10 % des ménages les plus fortunés détenaient 48 % du patrimoine national en 2021, contre 41 % en 2010. Dans le même temps, l'immobilier demeure l'un des principaux actifs de détention et de transmission de richesse. Le marché du Prestige est ainsi devenu*

0





un révélateur des grandes transformations patrimoniales du pays. Mais la dernière décennie aura également rebattu les cartes géographiques du Prestige français. Accélérées par la crise sanitaire, les aspirations à davantage d'espace, de nature et de qualité de vie ont redessiné les choix résidentiels des ménages les plus aisés. Des Alpes au littoral Atlantique, de la Bretagne à la Normandie, de nouveaux territoires se sont imposés aux côtés des places fortes historiques que demeurent Paris et la Côte d'Azur.

C'est pour mieux comprendre ces mutations qu'est né ce premier numéro des Carnets du Prestige. *Grâce à l'audience de Belles Demeures, à ses 70 000 annonces en ligne, à ses millions de visites mensuelles et aux données inédites dont nous disposons sur l'offre, la demande et les comportements des acquéreurs, nous bénéficions d'un point d'observation unique sur ce marché souvent discret.* Un marché qui représente aujourd'hui plus de 39 Md€ de transactions par an, soit près de 17% de la valeur du marché immobilier français. *Au fil de ces pages, nous vous proposons d'explorer les lieux, les tendances et les acheteurs qui façonnent le Prestige français d'aujourd'hui.*

Thomas Lefebvre

Vice-Président Data,
Belles Demeures

2

Dix ans de Prestige : *une décennie qui a rebattu les cartes*

La dernière décennie immobilière n'a pas été un long fleuve tranquille. *Elle se lit au contraire comme une succession de ruptures qui ont profondément transformé les comportements des ménages*, la géographie résidentielle française et les équilibres du marché.

2015-2020 : l'ivresse des taux bas

Pendant plusieurs années, *les taux d'intérêt flirtent avec les 1 %, parfois moins. Le pouvoir d'achat immobilier des ménages progresse fortement, les conditions de financement n'ont jamais été aussi favorables et les prix s'envolent dans la plupart des grandes métropoles françaises.*

À Paris, ils progressent de près de 40% en cinq ans. L'immobilier apparaît alors comme *un actif incontournable*, porté par une conviction largement partagée : les taux bas sont là pour durer.





2020-2025 : la double peine

La crise sanitaire marque un premier tournant. *Le télétravail se généralise, les aspirations résidentielles évoluent et la recherche d'espace, de nature et de qualité de vie redessine progressivement la carte de l'attractivité française.* Puis vient le choc inflationniste. Alimentée par *la reprise post-Covid, les tensions sur les chaînes d'approvisionnement mondiales et la guerre en Ukraine, l'inflation pousse les banques centrales à relever brutalement leurs taux.* En quelques mois, le coût du crédit explose, la capacité d'emprunt des ménages recule fortement et *le marché immobilier entre dans une phase de correction.* Pour de nombreux territoires, cette période marque la fin d'un cycle. Pour d'autres, elle ouvre au contraire une nouvelle dynamique.

Les patrimoines les plus élevés se concentrent davantage

Alors que le marché immobilier traversait une succession de chocs, *une autre transformation, plus discrète mais tout aussi structurante, était à l'œuvre : la concentration croissante du patrimoine.* En France, *les inégalités de patrimoine* sont nettement plus marquées que *les inégalités de revenus.* *Les 10 % des ménages les plus fortunés détiennent aujourd'hui près de la moitié du patrimoine national, tandis que le 1 % le plus riche en possède à lui seul près de 15 %.* À l'autre extrémité de l'échelle, la moitié des ménages les moins dotés ne détient qu'une part marginale de la richesse nationale.

Au cours de ces dernières années, cette concentration patrimoniale s'est renforcée. Pour les plus grandes fortunes, l'évolution est encore plus spectaculaire. *Le seuil d'entrée dans les 1 % des ménages les plus fortunés est passé de 2,4 à 3 M€ de patrimoine entre 2015 et aujourd'hui,*

L'immobilier de Prestige : en chiffres

40 000

transactions
de Prestige en 2025

39,3 Md€

de transactions
en 2025

+10 %

de transactions
en 2025 vs 2024

17 %

de la valeur du marché
immobilier français

+25 %

pour les prix d'immobilier
de Prestige entre 2015 et 2025

0

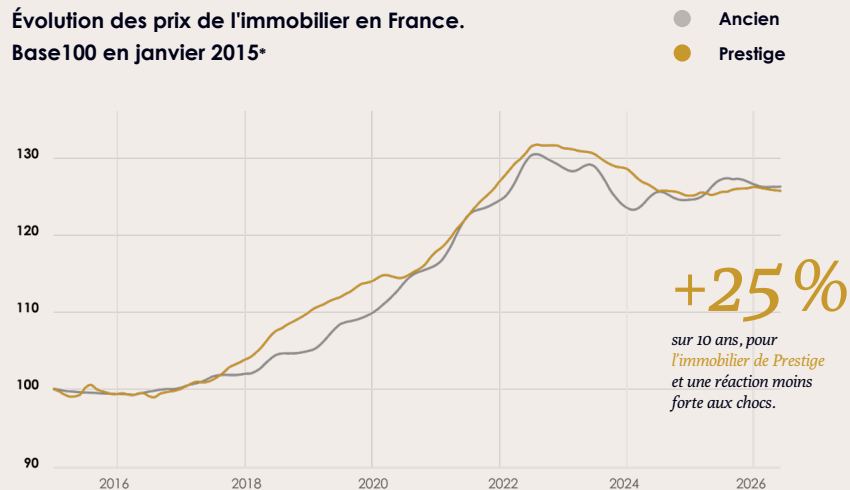
soit une progression de près de 25 % en euros constants.
Les grandes fortunes se sont appréciées bien plus
rapidement que le patrimoine médian des Français (+9 %).

Cette évolution a profondément influencé le marché
du Prestige. *Moins dépendants du crédit, davantage guidés
par des logiques de préservation, de diversification
et de transmission, les ménages les plus fortunés ont
continué d'alimenter la demande sur les segments
les plus haut de gamme.* À bien des égards,
l'histoire récente du Prestige français s'écrit
à la croisée de trois phénomènes : *la fin de l'argent
gratuit, la transformation des aspirations résidentielles
et la concentration croissante des patrimoines les plus élevés.*

**En 2025, le marché de Prestige
retrouve un niveau d'activité solide**



Évolution des prix de l'immobilier en France.
Base100 en janvier 2015*

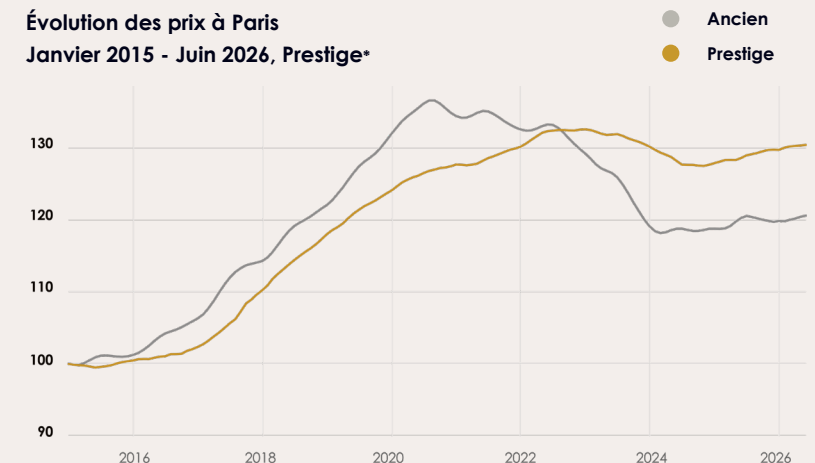


*DVF et annonces Belles Demeures (indice des prix du Prestige);
Indice des Prix de l'immobilier SeLoger/MeilleursAgents (indice des prix de l'ancien). Base 100 janvier 2015



Après une année 2024 particulièrement difficile, *la deuxième plus faible de la décennie en nombre de transactions, le marché du Prestige a retrouvé en 2025 une dynamique nettement plus favorable.* Avec près de 40 000 transactions réalisées, *l'activité progresse de 10 % sur un an* et marque une véritable rupture avec le ralentissement observé depuis la remontée des taux d'intérêt. *Le segment Premium représente à lui seul près de 85 % des transactions de Prestige réalisées en France.* Loin de l'image parfois véhiculée d'un marché réservé à quelques propriétés d'exception, *le Prestige français demeure d'abord un marché résidentiel haut de gamme, porté par une clientèle aisée en quête de qualité de vie, de localisation et de valorisation patrimoniale.*

Évolution des prix à Paris
Janvier 2015 - Juin 2026, Prestige*

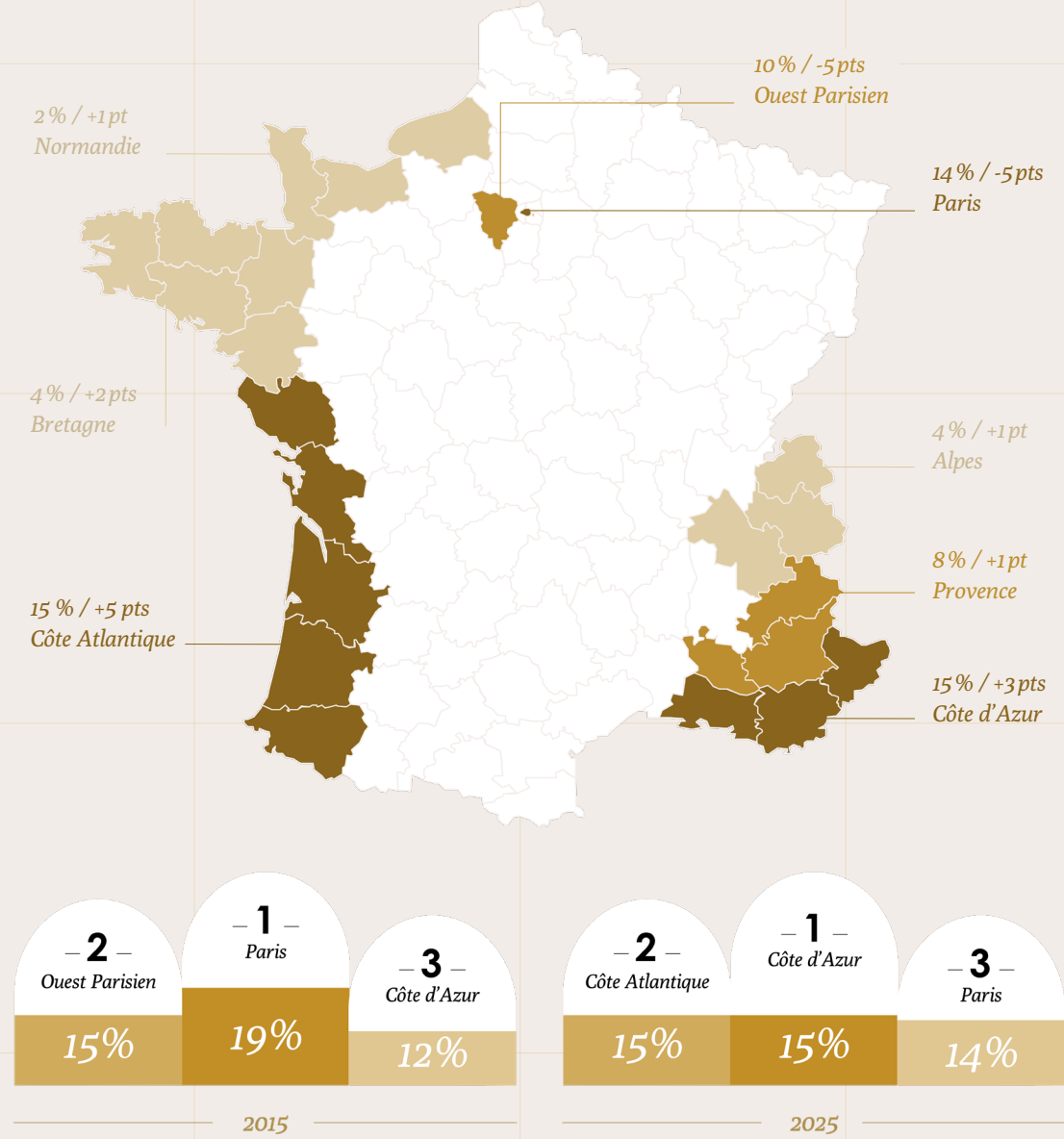


*DVF et annonces Belles Demeures (indice des prix du Prestige);
Indice des Prix de l'immobilier SeLoger/MeilleursAgents (indice des prix de l'ancien). Base 100 janvier 2015

À l'autre extrémité du marché, *l'ultra-luxe conserve un poids symbolique considérable mais représente en réalité seulement quelques centaines de transactions chaque année à l'échelle nationale, et reste concentré sur quelques territoires emblématiques, en affichant une remarquable résilience grâce à une clientèle indépendante des conditions de financement.* *Sur dix ans, la hausse des prix du marché de Prestige (+25 %) s'aligne sur l'ancien classique. Mais sa vraie singularité est sa capacité à mieux absorber les chocs : entre 2022 et 2025, ses prix sont restés plus stables que le reste du marché, notamment à Paris.*

Répartition de la valeur des transactions de Prestige en 2025 (%) et en évolution sur 10 ans (pts).

Segments non représentés
Reste de l'Île-de-France : 8%
Reste de la France : 20%



La nouvelle géographie du Prestige

L'une des transformations les plus marquantes de la dernière décennie concerne la géographie même du Prestige français. Longtemps dominé par Paris et sa proche couronne, le marché s'est progressivement rééquilibré au profit des territoires de villégiature, au point de redessiner entièrement la hiérarchie des marchés. Des Alpes à la façade Atlantique, de la Côte d'Azur à la Bretagne, les pages qui suivent explorent ces nouveaux équilibres territoire par territoire.

« Dans un monde en profonde mutation, l'immobilier de Prestige s'affirme plus que jamais comme un actif de transmission, de stabilité et de liberté. Les acquéreurs ne recherchent plus seulement une adresse d'exception, mais un lieu de vie capable de donner du sens à leur patrimoine et d'accompagner plusieurs générations ». Thibault de Saint-Vincent, Président, Barnes



Paris n'est plus le premier marché de Prestige en France

Part de la valeur des transactions de Prestige en (%) *

*Source : DVF



3

Paris : capitale du Prestige, *marché exigeant*

Même si Paris n'est plus le premier marché de prestige en valeur du pays, elle demeure le marché le plus emblématique, le plus liquide et le plus international du pays. Avec près de 4,4 Md€ de transactions en 2025, la capitale concentre encore certains des actifs résidentiels les plus recherchés d'Europe. Cette solidité se reflète dans l'évolution des prix.

Sur dix ans, les prix du prestige parisien progressent de près de 30 %, une performance comparable à celle des grands marchés de villégiature. Surtout, Paris a mieux résisté que le marché immobilier classique lors de la correction initiée en 2022. Cette résilience masque néanmoins des réalités contrastées selon les quartiers. *Le 16^e arrondissement concentre à lui seul près d'un bien de prestige sur cinq mis en vente dans la capitale (avec un prix médian à 2,8 M€), tandis que le 7^e arrondissement affiche la progression de prix la plus marquée sur un an (+3,9 %).* À l'inverse, les secteurs où le prestige est moins installé subissent davantage les effets du ralentissement immobilier et voient les négociations s'intensifier.

Cette attractivité s'accompagne néanmoins de défis bien identifiés. *La qualité de vie familiale apparaît comme le principal point faible de la capitale, devant les enjeux de sécurité et de stabilité.* Dans un marché de plus en plus mondialisé, ces perceptions alimentent la comparaison avec d'autres grandes places du prestige. *Monaco, Londres et Genève sont ainsi les trois villes le plus souvent jugées plus attractives que Paris pour l'immobilier haut de gamme.*

La capitale affiche une nette reprise de sa demande qui progresse de +9% sur un an, signalant un regain notable d'attractivité auprès des acquéreurs. Pour autant, l'offre de biens disponibles croît de manière plus prononcée avec *une hausse du stock de +19% sur la même période.* Cette forte accumulation de l'offre, malgré le retour confirmé de la demande, met en lumière un marché caractérisé par une clientèle particulièrement exigeante qui prend le temps de sélectionner ses biens.

Paris reste une référence mondiale de l'immobilier de Prestige

Pourquoi Paris attire ?*

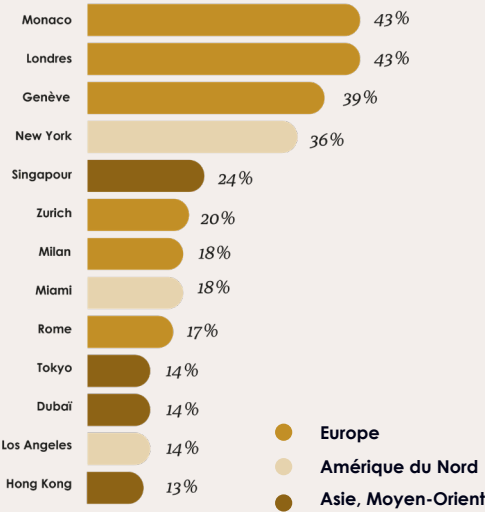


Les défis auxquels Paris est confrontée*



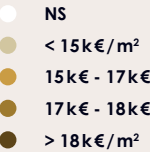
*Opinion Way Belles Demeures 2026

Quelles villes paraissent plus attractives que Paris pour l'immobilier de Prestige ?

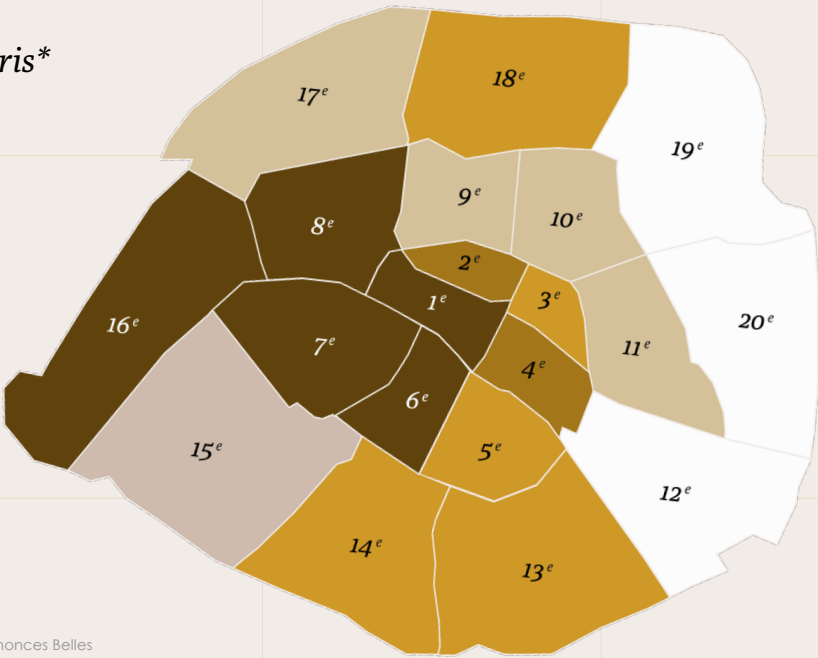


Prix médians des annonces à Paris*

Chiffres clés



* annonces Belles Demeures publiées durant le premier semestre 2026



Évolutions des prix à Paris**

	Variation à 1 an	Variation à 2 ans	Variation à 5 ans	Variation à 10 ans
Ensemble de Paris	1,8%	2,2%	2,2%	29,4%
Paris 16 ^e	2,5%	0,5%	-0,8%	31,8%
Paris centre	1,3%	-0,2%	-1,4%	25,5%
Paris 6 ^e	-0,7%	-5,1%	-0,9%	29,3%
Paris 7 ^e	3,9%	5,3%	3,1%	32,4%
Paris 8 ^e	-1,6%	-5,4%	-4,5%	28,2%
Paris 13 ^e , 14 ^e , 15 ^e , 18 ^e	-2,1%	0,5%	-4,2%	26,4%
Paris 9 ^e , 10 ^e , 11 ^e , 17 ^e	-4,6%	6,7%	-9,4%	30,2%

**DVF et annonces Belles Demeures publiées durant le premier semestre 2026

« La situation géopolitique demeure incertaine, le marché parisien reste dual. D'un côté le marché des biens « classiques », marché sur lequel l'acquéreur peut dominer le rapport de force et où la justesse du prix de présentation est primordiale. Sur ce type de biens les défauts peuvent se payer cher et favoriser d'âpres négociations. De l'autre côté, le marché du luxe et de l'ultra-luxe qui lui continue de profiter de la pénurie d'offres pour ces biens destinés à une clientèle française et internationale fortunée et exigeante ».

Sophie Berg, Directrice Générale Déléguée
Daniel Féau.



4

Ouest Parisien : *un compromis entre proximité et qualité de vie*

L'Ouest parisien incarne une promesse rare : celle d'allier l'éloignement du tumulte urbain à la proximité immédiate de la capitale. Ce positionnement unique en fait l'une des zones les plus stratégiques du marché de Prestige français. Elle concentre à elle seule 10 % de la valeur totale des transactions immobilières en France en 2025. Les grandes adresses du secteur en témoignent : Neuilly-sur-Seine s'impose comme la référence incontestée, avec un prix médian des annonces à 2,2 M€ au premier semestre 2026, suivie de Versailles (1,5 M€), du Vésinet (1,4 M€), de Boulogne-Billancourt (1,3 M€) et de Saint-Cloud (1,2 M€).

Sur dix ans, le prestige de l'Ouest parisien s'apprécie de +23 %.

Une performance qui reste près de deux fois supérieure à celle de l'immobilier ancien classique (+11,8%) sur la même période. Pour autant, *cette progression apparaît plus modérée que celle observée dans les grands territoires de villégiature, à l'image de la Côte Atlantique (+48 %) ou des Alpes (+45 %).*

Un écart qui illustre la montée en puissance de ces nouveaux marchés du prestige, sans remettre en cause la *solidité structurelle de l'Ouest parisien, dont l'attractivité repose avant tout sur son statut résidentiel et sa proximité avec la capitale.*

L'Ouest Parisien présente une configuration de marché unique au niveau national. La demande de Prestige y fait preuve d'une forte accélération avec une hausse de +13,2% sur un an, démontrant un fort dynamisme résidentiel. Cette poussée de la demande fait face à un repli marqué de l'offre de -12,2%, traduisant un phénomène net d'absorption du stock disponible par les acheteurs.

Évolutions des prix dans l'Ouest parisien*

	Variation 1 an	Variation 2 ans	Variation 5 ans	Variation 10 ans
Ouest Parisien	-1,3 %	-2,5 %	-2,5 %	23,1 %
Hauts-de-Seine	1,0 %	0,5 %	0,3 %	24,3 %
Yvelines	-3,6 %	-5,6 %	-5,4 %	22,0 %

*DVF et annonces Belles Demeures publiées durant le premier semestre 2026

Chiffres clés

4859
transactions en 2025
pour une valeur de 4,8 Md€

+13 %
de demande en 1 an

-12 %
de biens en vente en 1 an

OUEST PARISIEN

Prix médians des annonces
dans l'Ouest parisien

- < 700 000 €
- 700 000 € - 800 000 €
- 800 000 € - 1 000 000 €
- 1 000 000 € - 1 200 000 €
- > 1 200 000 €

* annonces Belles Demeures publiées durant le premier semestre 2026

« La demande reste soutenue dans les meilleures communes de l'ouest de la capitale, notamment de la part des familles parisiennes en quête de verdure, profitant de prix en baisse de 10 à 20 % depuis leur plus haut en 2022. »

Sébastien Kuperfis
Président, Junot & Forbes Global Properties





5

PACA : *une référence mondiale du Prestige*

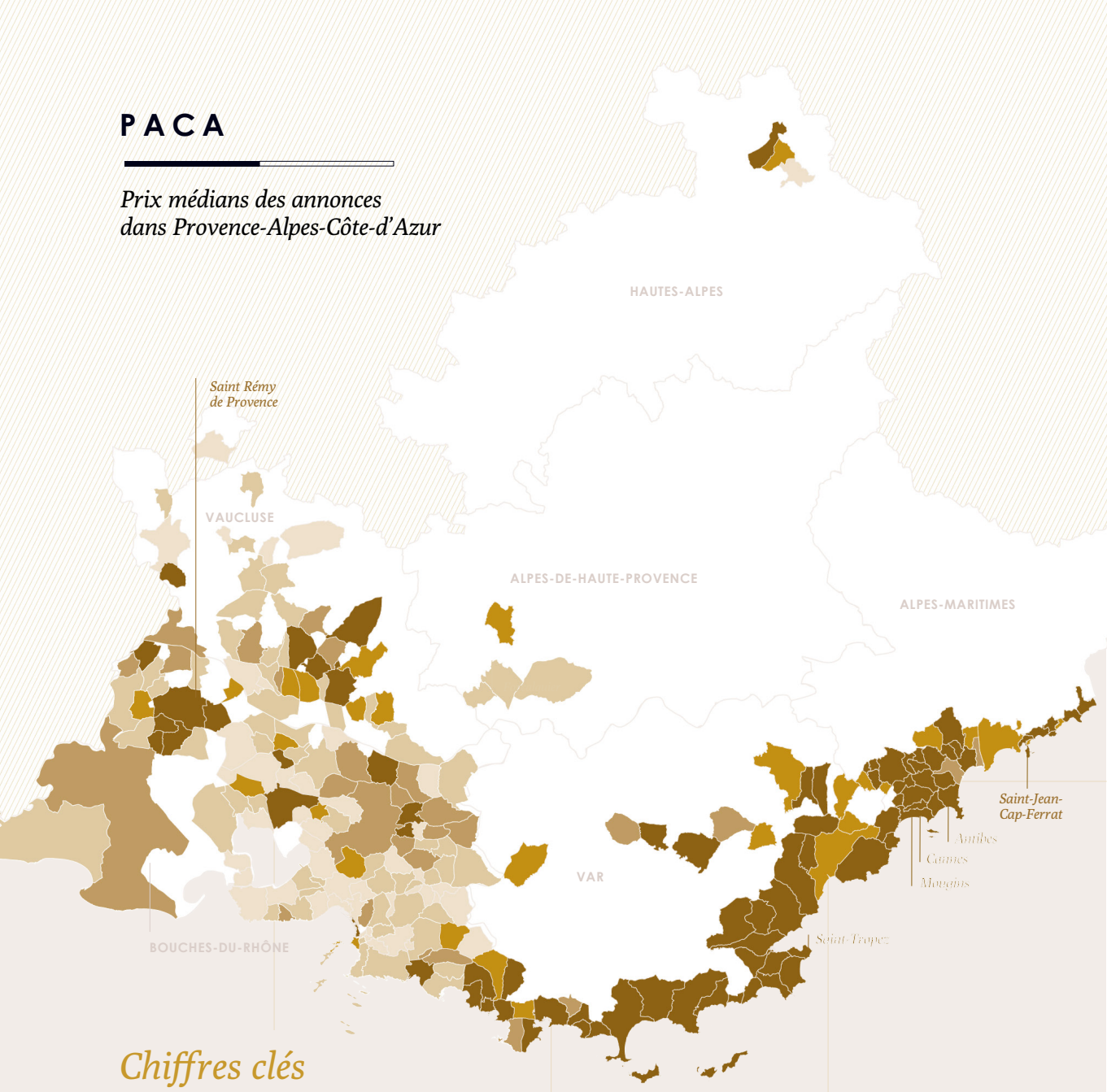
La région PACA incarne, plus que tout autre territoire, le marché de Prestige à la française, portée par une attractivité exceptionnelle du littoral et d'un arrière-pays authentique. *Sur une décennie, la Côte d'Azur a rattrapé puis dépassé Paris en valeur, captant désormais 15 % des parts de marché nationales en 2025 (contre 12 % en 2015) avec une hausse des prix de près de 30 % sur 10 ans.*

Cette dynamique de long terme se confirme département par département, même si le littoral montre des signes de maturité sous l'effet de prix élevés. Maturité ne signifie pas immobilité. *Les Alpes-Maritimes continuent d'avancer (+1,8 % sur un an, +14,4 % sur cinq ans), portées par des adresses sans équivalent à l'instar de Saint-Jean-Cap-Ferrat, qui affiche un prix médian à l'annonce de 4,9 M€, le niveau le plus élevé du territoire.*



PACA

Prix médians des annonces
dans Provence-Alpes-Côte-d'Azur



Chiffres clés

6822

transactions en 2025
pour une valeur de 9 Md€

+8%

de demande en 1 an

+3%

de biens en vente en 1 an

- < 700 000 €
- 700 000 € - 800 000 €
- 800 000 € - 1 000 000 €
- 1 000 000 € - 1 200 000 €
- > 1 200 000 €

* annonces Belles
Demeures publiées durant
le premier semestre 2026



Le Var montre une stabilisation (+0,2 % sur un an) mais préserve son rang de destination d'exception grâce à des joyaux comme Saint-Tropez (3,2 M€ de prix médian). Dernièrement, le Vaucluse semble offrir le signal le plus intéressant de la région à court terme avec une hausse spectaculaire de +6,6 % sur un an, signe d'un attrait croissant pour un arrière-pays où les prix restent plus accessibles qu'en bord de mer. Ce territoire reste l'un des rares marchés français où la demande progresse nettement (+7,7 % sur un an) sans que l'offre ne suive au même rythme (+3,1 % de stock) : le signe d'un marché qui reste structurellement sous tension.

« En PACA, la forte tension sur les zones historiques comme Cannes ou Saint-Tropez, où les prix restent élevés mais progressent plus modérément, accélère le report de la demande vers des marchés qui étaient jusqu'ici considérés comme moins prime. Ces territoires, plus accessibles, enregistrent les plus fortes hausses ces dernières années. La région PACA reste une exception sur le marché du luxe et de l'ultra-luxe, et continue de démontrer sa résilience dans le temps. ». Alexandre Bruneau, Directeur Général, Kretz Real Estate

Évolutions des prix en PACA

	Variation 1 an	Variation 2 ans	Variation 5 ans	Variation 10 ans
Alpes-Maritimes	1,8 %	1,3 %	14,4 %	28,8 %
Var	0,2 %	-1,0 %	13,8 %	26,7 %
Bouches du Rhône	-0,8 %	1,3 %	15,6 %	32,3 %
Vaucluse	6,6 %	2,2 %	15,8 %	31,4 %

*DVF et annonces Belles Demeures publiées durant le premier semestre 2026



6

Littoral Atlantique : *le grand gagnant de la décennie*

Le littoral Atlantique s'est imposé au cours de la dernière décennie comme l'un des principaux moteurs de croissance du marché de Prestige français. Il y a dix ans, la façade Atlantique était encore perçue comme un marché de villégiature estival. Aujourd'hui, elle capte 15 % de la valeur des transactions de Prestige en France, à égalité avec la Côte d'Azur, et affiche des hausses de prix sur dix ans parmi les plus élevées du pays : +49 % dans les Pyrénées-Atlantiques, +48 % en Loire-Atlantique. Cette métamorphose n'est pas le fruit du hasard, elle reflète une aspiration profonde à un art de vivre que Paris et sa région ne peuvent plus offrir au même prix. Après cette décennie d'expansion, le marché entre dans une phase de consolidation. Les corrections à court terme en Gironde (-0,2 %), en Loire-Atlantique (-0,3 %) et dans

les Pyrénées-Atlantiques (-2,0%) traduisent moins un désintérêt qu'un rééquilibrage après les hausses spectaculaires de l'ère post-Covid.

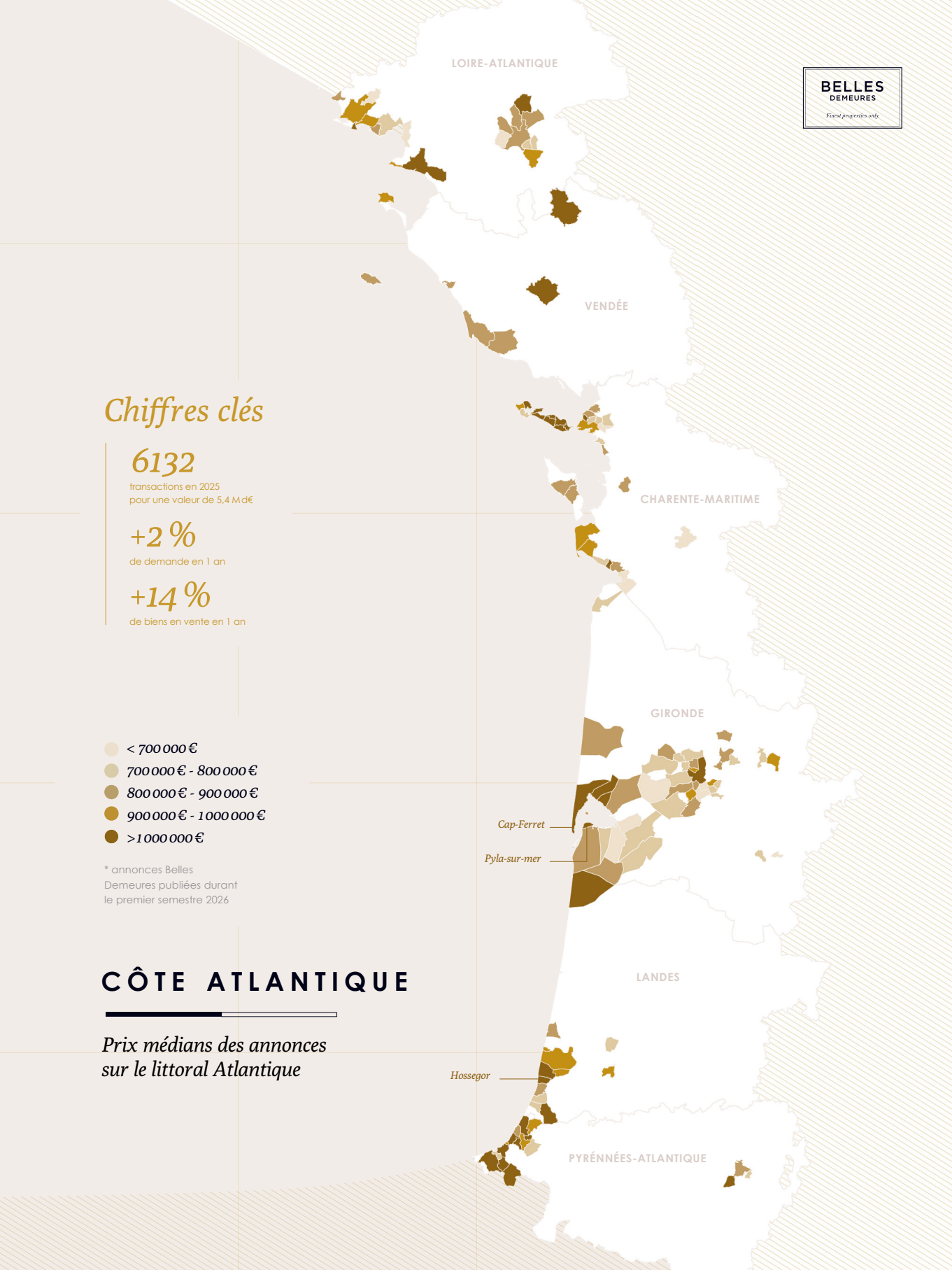
La Charente-Maritime fait exception avec +3,5% sur un an, signe que certains segments du littoral atlantique conservent encore un potentiel de rattrapage. Toutefois, les adresses les plus emblématiques restent hors d'atteinte pour beaucoup : les prix médians à Pyla-sur-Mer sont à 2,2M€ et à 2 M€ pour Lège-Cap-Ferret et Hossegor. C'est du côté de l'offre que se lit le signal le plus révélateur : le stock de biens de Prestige progresse de +14,2% sur un an, avec des hausses particulièrement marquées dans les Landes (+27%) et la Gironde (+21%), quand la demande n'évolue que de +2,3%.

Le marché atlantique reste attractif, mais il appartient désormais aux acheteurs patients, qui prennent le temps de choisir leur coup de cœur.

Évolution des prix sur le littoral Atlantique

Zone géographique	Variation 1 an	Variation 2 ans	Variation 5 ans	Variation 10 ans
Loire-Atlantique	-0,3%	-2,6%	11,7%	48,3%
Charente-Maritime	3,5%	-4,7%	6,1%	37,3%
Gironde	-0,2%	-2,6%	0,9%	37,9%
Pyrénées-Atlantique	-2,0%	-4,7%	4,5%	49,0%

*DVF et annonces Belles Demeures publiées durant le premier semestre 2026





7

Alpes : *le Prestige* *des sommets*

En dix ans, les stations alpines ont réalisé l'une des plus belles performances du marché de Prestige français : *+45,5 % de progression des prix sur la décennie, et +11,6 % sur la seule dernière année, soit la hausse la plus élevée de tous les territoires de villégiature.* Un marché de niche, certes (4% de la valeur des transactions nationales) mais *d'une intensité sans équivalent, portée par une clientèle qui ne transige pas sur la rareté ni sur le prix.* Avec des stations comme Val d'Isère à 3,9 M€ de prix médian, Méribel à 3,3 M€, et Courchevel à 3,1 M€, l'altitude se monnaie. À l'échelle départementale, deux dynamiques coexistent.

La Haute-Savoie progresse de façon régulière et profonde (+0,9 % sur un an, +17,3 % sur cinq ans), portée par la diversité de son offre (stations de ski, bords du lac d'Annecy, Chamonix) qui attire une demande tout au long de l'année. La Savoie, plus concentrée sur le ski pur, traverse une phase de consolidation à court terme (-1,4 % sur un an, -4,6 % sur deux ans); mais cette respiration s'inscrit dans une progression de +26,7 % sur dix ans qui dit tout du potentiel structurel de ces adresses. C'est peut-être la dynamique offre/demande qui résume le mieux l'état de ce marché : avec +26 % de demande sur un an pour seulement +14 % de stock supplémentaire, les Alpes restent le territoire où le pouvoir de négociation est du côté des vendeurs. Dans un contexte national marqué par une offre abondante et une sélectivité accrue, il s'agit d'un signal rare et précieux.

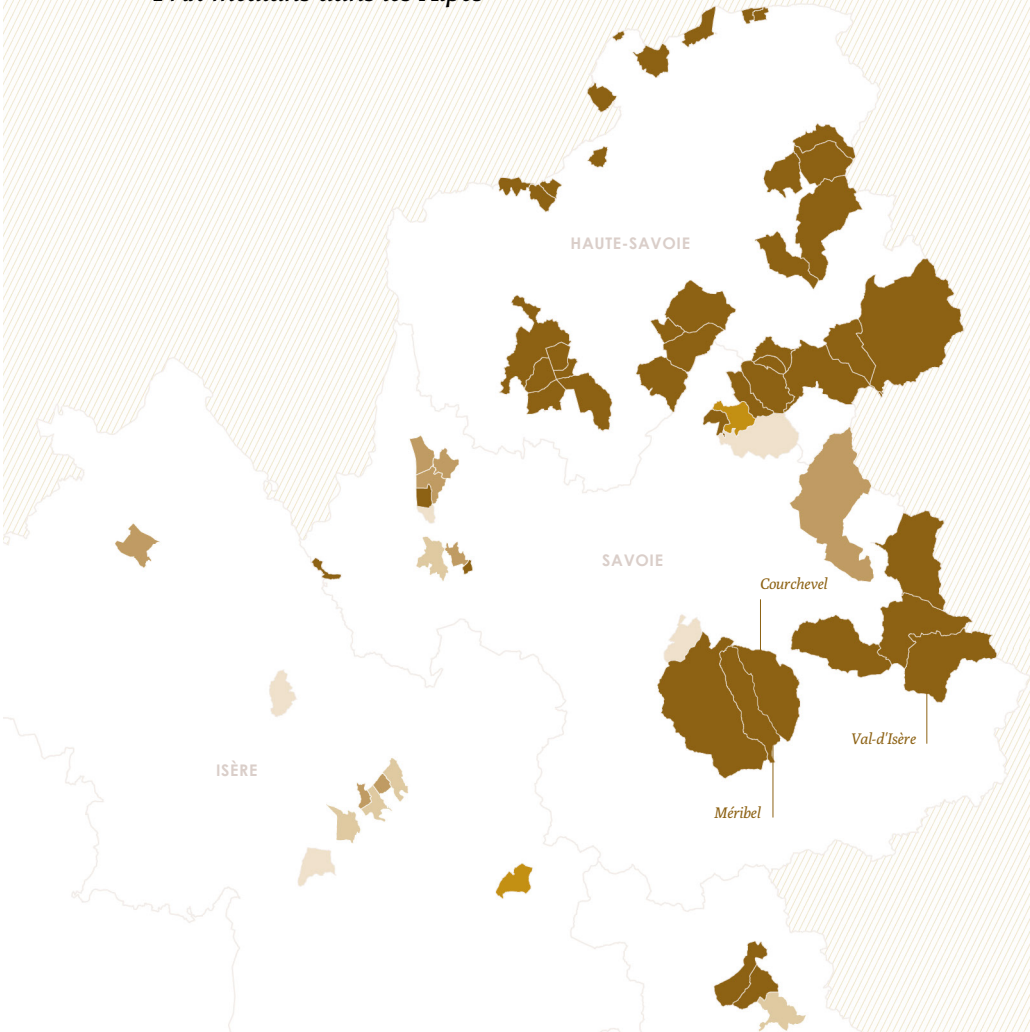
Évolutions des prix dans les Alpes*

	Variation 1 an	Variation 2 ans	Variation 5 ans	Variation 10 ans
Stations de ski dans les Alpes	11,6 %	16,9 %	10,7 %	45,5 %
Savoie	-1,4 %	-4,6 %	5,0 %	26,7 %
Haute-Savoie	0,9 %	3,0 %	17,3 %	34,0 %

*DVF et annonces Belles Demeures publiées durant le premier semestre 2026

ALPES

Prix médians dans les Alpes



Chiffres clés

2486
transactions en 2025
pour une valeur de 2,6 Md€

+26 %
de demande en 1 an

+14 %
de biens en vente en 1 an

- < 700 000 €
- 700 000 € - 800 000 €
- 800 000 € - 900 000 €
- 900 000 € - 1 000 000 €
- > 1 000 000 €

* annonces Belles Demeures publiées durant le premier semestre 2026



« Le Prestige français ne se résume plus à quelques marchés historiques. Les territoires de l'Ouest et les Alpes ont progressivement gagné en attractivité auprès d'une clientèle fortunée en quête d'espace, de nature et d'un meilleur équilibre de vie. Ils bénéficient aujourd'hui d'une dynamique de valorisation qui les rapproche des marchés les plus établis »

Thomas Lefebvre
Vice-Président Data, Belles Demeures



8

Conclusion & Perspectives

Le marché de l'immobilier de Prestige français aborde 2026 avec des fondamentaux solides, mais profondément renouvelés. *Représentant près de 17% de la valeur totale du marché immobilier français, le Prestige a démontré une résilience remarquable face à une décennie marquée par des chocs successifs : fin de l'argent gratuit, correction des prix, instabilité géopolitique et transformation des aspirations résidentielles. La grande leçon de ces dix ans n'est pas simplement que le Prestige résiste. C'est qu'il s'est déplacé. La géographie du luxe immobilier français a été redessinée en profondeur, et ce déplacement est désormais structurel.*

Paris, longtemps centre de gravité incontesté du marché, a cédé sa première place. La capitale conserve ses atouts fondamentaux, pérennité patrimoniale, art de vivre, attractivité économique internationale *mais la Côte d'Azur et la Côte Atlantique lui ont ravi le leadership en valeur.*





Cette recomposition géographique modifie en profondeur la nature même du marché du Prestige. Elle impose aux acteurs du secteur de penser le Prestige à l'échelle du territoire national, et non plus depuis Paris. *Elle exige aussi de repenser la définition du bien de Prestige : la maison avec vue sur l'Atlantique, le mas en Provence ou le chalet alpin deviennent des actifs aussi stratégiques sinon plus que l'appartement haussmannien.*

Pour 2026 et au-delà, les signaux restent favorables : la demande tient, les acquéreurs se déclarent majoritairement confiants. *Mais le marché est plus sélectif, l'offre a fortement progressé depuis 2022, et les acheteurs prennent davantage le temps de choisir.* Dans ce contexte, la qualité du bien primera sur toute autre considération. Les territoires alliant rareté foncière, cadre de vie exceptionnel et accessibilité internationale : *Alpes, Côte d'Azur, littoral atlantique, continueront de créer de la valeur sur le long terme,* portés par une concentration croissante des patrimoines les plus élevés et une clientèle internationale dont l'appétit pour le Prestige à la française ne se dément pas.

Le principal risque à horizon 2027 semble davantage politique qu'économique. *La fiscalité reste le frein numéro un cité par les acquéreurs, et l'issue de l'élection présidentielle pourrait peser sur les arbitrages patrimoniaux d'une partie de la clientèle certains n'excluant pas de réorienter leur projet vers d'autres pays selon le résultat.* Un rappel que le Prestige, marché de temps long et de conviction, reste néanmoins sensible au signal que la France envoie à ses grandes fortunes. *Maintenir un cadre stable et lisible sera, plus que jamais, une condition de la compétitivité du Prestige français sur la scène internationale.*



9

Les 50 villes
de Prestige
en France

Municipalité	Prix médian au m²	Prix médian	Nbr d'annonces publiées en 2026
Saint-Barthélemy	38 462€	7 350 000€	51
Ramatuelle	24 074€	6 290 000€	107
Cambremer	4 773€	5 250 000€	40
Saint-Jean-Cap-Ferrat	24 203€	4 900 000€	60
Val-d'Isère	28 165€	3 900 000€	61
Roquebrune-Cap-Martin	13 929€	3 500 000€	194
Eygalières	12 014€	3 272 500€	80
Saint-Tropez	23 555€	3 200 000€	196
Mouans-Sartoux	8 750€	3 195 000€	64
Mougins	9 739€	3 165 000€	330
Èze	12 499€	2 800 000€	85
Grimaud	12 034€	2 692 500€	182
Théoule-sur-Mer	12 460€	2 650 000€	89
Vallauris	11 247€	2 545 000€	94
La Croix-Valmer	13 661€	2 520 000€	105
Saint-Paul-de-Vence	9 711€	2 492 500€	66
Le Mans	4 980€	2 490 000€	44
Rayol-Canadel-sur-Mer	11 235€	2 450 000€	51
Valbonne	8 925€	2 425 000€	106
Châteauneuf-Grasse	8 427€	2 425 000€	66
Megève	15 132€	2 400 000€	313
Cannes	16 039€	2 385 000€	596
Sainte-Maxime	11 241€	2 370 000€	247
Roquefort-les-Pins	8 293€	2 290 000€	71
Biot	8 369€	2 262 500€	68
Fayence	7 875€	2 205 000€	35
Neuilly-sur-Seine	14 037€	2 150 000€	379
Bonnieux	6 667€	2 150 000€	34
Bormes-les-Mimosas	11 973€	2 100 000€	48





Municipalité	Prix médian au m²	Prix médian	Nbr d'annonces publiées en 2026
Opio	8 093€	2 097 500€	34
La Colle-sur-Loup	7 821€	2 050 000€	61
Grasse	7 134€	1 996 500€	90
Maussane-les-Alpilles	7 402€	1 995 000€	74
Paradou	7 854€	1 995 000€	51
Menton	11 554€	1 994 000€	55
Gassin	11 757€	1 985 000€	54
Chamonix-Mont-Blanc	14 210€	1 970 000€	117
Saint-Gervais-les-Bains	7 351€	1 970 000€	50
Le Chesnay-Rocquencourt	7 504€	1 890 000€	92
Vence	7 150€	1 890 000€	74
Veyrier-du-Lac	10 289€	1 890 000€	45
Paris	15 904€	1 862 055€	3950
Saint-Cyr-sur-Mer	8 479€	1 824 500€	62
Ville-d'Avray	7 675€	1 810 000€	34
La Turbie	8 688€	1 800 000€	31
Mandelieu-la-Napoule	8 907€	1 795 000€	119
Le Rouret	6 777€	1 790 000€	31
Cavalaire-sur-Mer	9 968€	1 770 000€	106
Carqueiranne	8 846€	1 695 000€	111
Villefranche-sur-Mer	14 186€	1 690 000€	110



www.bellesdemeures.com