

Paris et Ile-de-France

Paris 1^{er} - 2^e Deux quartiers qui restent très prisés des étrangers

NOS PRÉVISIONS 2025

De -1 à -5% pour les petites surfaces

De 0 à -5% pour les grandes surfaces

La clientèle étrangère répond présent», souligne Gary Bismuth, directeur de l'agence Vaneau Saint-Honoré. Heureusement, car, dans ces deux arrondissements centraux et prestigieux, les ventes se raréfient. «Beaucoup achètent des pied-à-terre pour suivre des études dans la mode», confie Vivien Prévot, directeur de l'agence Espaces atypiques Paris Ouest. Comptez entre 17 000 et 25 000 euros le mètre carré pour un appartement en étage élevé dans un bel immeuble.

Les négociations sont rares, car la rue Saint-Honoré est une valeur sûre. Dans le reste du 1^{er} arrondissement, si les biens ne sont pas surestimés, les ventes peuvent se faire

en un mois avec des négociations minimales de 5%. Les prix moyens sont de 11 000 euros le mètre carré.

Le développement continu du siège européen de Google, installé depuis 2011 rue de Londres, dans le IX^e arrondissement voisin, et l'ouverture en février 2024 d'un pôle dédié à l'intelligence artificielle rue d'Amsterdam attirent de jeunes cadres et ingénieurs à fort pouvoir d'achat. Ce trois-pièces de 66 mètres carrés à rénover entièrement, situé au deuxième étage sans ascenseur place du marché Saint-Honoré, a été emporté par un ingénieur de l'IA à 780 000 euros. Après travaux, il aura coûté 912 000 euros, soit 13 820 euros le mètre carré. L'après-Jeux olympiques devrait se solder par le retour sur le marché de petites surfaces vouées jusque-là à la location touristique de courte durée.

Dans le 2^e arrondissement, les prix sont généralement plus doux :



Le quartier du Palais-Royal, dans le 1^{er}, attire une clientèle étrangère aisée. Pour un bien en étage élevé dans un bel immeuble, le mètre carré oscille entre 17 000 et 25 000 euros.

comptez près de 11 700 euros par mètre carré, et les baisses s'étagent entre 5 et 15%. Hormis dans les quartiers Sentier, Montorgueil et Mail, où le prix du mètre carré peut atteindre 14 000 euros. Ses commerces de bouche de qualité, ses terrasses de restaurant, de café et ses rues livrées aux piétons aimentent les rares acquéreurs présents. Avec un budget limité, il faut se rapprocher des Halles, où les prix ont dévissé de 6%. Rue Saint-Denis,

au deuxième étage d'un immeuble de 1920 avec ascenseur, ce trois-pièces de 70 mètres carrés avec deux chambres a changé de mains contre un chèque de 769 000 euros (10 985 euros le mètre carré).

Réjane-Ludivine Rothier

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Espaces atypiques Paris Ouest, Junot Marais, Paris Seine Immobilier, Vaneau (Saint-Honoré, Trinité Saint-Georges).

PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de 50m²

De 10 000 à 32 000 €
De 9 500 à 28 000 €
De 9 300 à 22 000 €
De 9 000 à 17 000 €
De 8 500 à 16 000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



TYPE DE BIEN	PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ (évol. sur 1 an)	TRANSACTIONS RÉCENTES HORS FRAIS DE NOTAIRE ET D'AGENCE
1. Place Vendôme		
Immeuble fin XIX ^e siècle	14 200 euros (-5%)	• Rue du Mont-Thabor, immeuble 1870, 140 m ² , 6 pièces, 4 chambres, 5 ^e étage, ascenseur, cave, chauffage individuel gaz, DPE D, bon état, 2 M€ (14 285 €/m ²). • Rue Saint-Honoré, immeuble 1800, 38 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage sans ascenseur, cave, chauffage électrique, DPE F, à rénover (76 000 € de travaux à prévoir): 400 000 € (10 525 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e	12 500 euros (-10%)	
2. Palais-Royal		
Immeuble fin XIX ^e siècle	13 000 euros (-8%)	• Rue Sainte-Anne, immeuble 1880, 120 m ² , 4 pièces, 2 chambres, ascenseur, cave, chauffage électrique, DPE E, à rénover (276 000 € de travaux à prévoir): 1,30 M€ (10 835 €/m ²). • Rue de Richelieu, immeuble 1750, 90 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, cave, chauffage électrique, DPE F, 90 000 € de travaux à prévoir: 1,05 M€ (11 665 €/m ²).
Immeuble milieu XVIII ^e	12 500 euros (-6%)	
3. Banque de France		
Immeuble début XIX ^e	19 700 euros (-7%)	• Rue de la Banque, immeuble 1800, 53 m ² , 3 pièces, 2 chambres, 6 ^e et dernier étage, terrasse 9 m ² , ascenseur, cave, chauffage individuel gaz, DPE D, parfait état: 1,05 M€ (19 810 €/m ²).
4. Montorgueil		
Immeuble début XIX ^e	13 700 euros (-8%)	• Rue Dussoubs, immeuble 1800, 30 m ² , studio, 1 ^{er} étage sans ascenseur, pas de balcon, hauteur sous plafond, poutres, DPE F, bon état: 414 000 € (13 800 €/m ²). • Rue Bachaumont, immeuble 1890, 58 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, balcon 6 m ² , chauffage électrique, DPE F, bon état: 770 000 € (13 275 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	13 200 euros (-5%)	
5. Mail		
Immeuble début XVIII ^e	11 400 euros (-10%)	• Rue Léopold-Bellan, immeuble 1700, 112 m ² , 3 pièces, 1 chambre, rez-de-chaussée, grande verrière, DPE D, parfait état: 1,28 M€ (11 430 €/m ²). • Rue de Cléry, immeuble 1890, 95 m ² , 3 pièces, 2 chambres, duplex, 4 ^e et 5 ^e étages, ascenseur, chauffage individuel gaz, DPE E, parfait état: 1,08 M€ (11 370 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	11 200 euros (-5%)	
6. Bonne-Nouvelle		
Immeuble fin XVIII ^e siècle	19 500 euros (-15%)	• Rue du Sentier, immeuble 1780, 59 m ² , 2 pièces, 5 ^e étage sans ascenseur, sous combles, chauffage individuel gaz, DPE G, à retaper (500 000 € de travaux à prévoir): 665 000 € (11 270 €/m ²). • Rue Saint-Fiacre, immeuble 1880, 23 m ² , studio, 5 ^e étage, ascenseur, vue sur les toits, chauffage individuel gaz, DPE D, très bon état: 342 000 € (14 870 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	14 500 euros (-5%)	
7. Réaumur		
Immeuble fin XIX ^e siècle	10 700 euros (-10%)	• Rue Saint-Denis, immeuble 1870, 14 m ² , studio, 4 ^e étage sans ascenseur, vue porte Saint-Denis, chauffage électrique, DPE G, à rénover (21 000 € de travaux à prévoir): 129 000 € (9 215 €/m ²). • Rue Sainte-Foy, immeuble 1800, 80 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage sans ascenseur, pas de cave, chauffage individuel gaz, DPE C, bon état: 845 000 € (10 560 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e	10 500 euros (-8%)	

PHOTO: EUGENIA REMARK SUR PEXELS

Paris et Ile-de-France

Paris V^e - VI^e Les acquéreurs plébiscitent les secteurs animés

NOS PRÉVISIONS 2025

De 0 à -3% pour les petites surfaces

De 0 à -3% pour les grandes surfaces

Après avoir atteint leur plafond en 2023, les prix se réajustent à la baisse dans le VI^e arrondissement», note Sophie Henry, directrice de Junot VI^e. Les écarts entre les prix affichés et les offres reçues peuvent atteindre 10%. Seuls les biens en étage élevé, avec un balcon, voient leur prix se stabiliser. Les logements en rez-de-chaussée et au premier étage font l'objet d'après négociations. «Ce sont les premières victimes de ce nouveau marché», poursuit Sophie Henry. Boulevard Raspail, ce 200 mètres carrés de six pièces, au premier étage d'un immeuble du XIX^e siècle avec ascenseur, entièrement rénové, est en vente depuis un an. Initialement présenté à 4 millions d'euros (20 000 euros le mètre carré), il est passé à 3,4 millions. Le quartier du Cherche-Midi a cette année les faveurs de la clientèle. «Des commerces plus agréables, des

restaurants dont les terrasses ferment à des heures raisonnables font son succès», souligne Frédéric Jaubert, directeur associé de Paris Seine Immobilier. Rue Saint-Romain, une famille a signé à 2,01 millions d'euros (13 400 euros le mètre carré) pour un 150 mètres carrés de six pièces, au premier étage d'un petit immeuble de 1900, avec parquet, cheminées et moulures. Les petites surfaces du secteur changent plus facilement de mains que dans le reste de l'arrondissement grâce à des prix plus doux, à partir de 11 000 euros le mètre carré. Rue du Cherche-Midi, dans un immeuble de 1900, ce deux-pièces de 32 mètres carrés, au sixième et dernier étage avec ascenseur, au DPE G, a trouvé preneur pour 452 000 euros (soit 14 125 euros le mètre carré).

Le V^e arrondissement, lui, voit le nombre de transactions ralentir fortement depuis un an. «Certaines mises en vente sont reportées à la fin des JO», explique Loïc Dupré, directeur de l'agence Vaneau Luxembourg. La cote de l'arrondissement accuse une baisse moyenne de 5%, les alentours du jardin du

TYPE DE BIEN	PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ (loyal sur 1 an)	TRANSACTIONS RÉCENTES HORS FRAIS DE NOTAIRE ET D'AGENCE
1. Monnaie		
Immeuble XIX ^e siècle	19 000 euros (-4%)	• Rue du Pont-de-Lodi, immeuble 1840, 68 m ² , 4 pièces, 2 chambres, 3 ^e étage sans ascenseur, cave, chauffage électrique, DPE D, bon état: 1,28 M€ (18 825 €/m ²). • Rue Guénégaud, immeuble 1774, 67 m ² , 2 pièces, 1 chambre, 2 ^e étage, ascenseur, chauffage individuel gaz, DPE E, à rénover (100 000 € de travaux à prévoir): 1,10 M€ (16 420 €/m ²).
Immeuble XVIII ^e siècle	17 000 euros (-3%)	
2. St-Germain-des-Prés, Mabillon		
Immeuble début XVII ^e	18 000 euros (-5%)	• Rue de Bourbon-le-Château, immeuble 1600, 64 m ² , 3 pièces, 1 chambre, 2 ^e étage sans ascenseur, cheminée, chauffage électrique, pas de cave, DPE F, 96 000 € de travaux à prévoir: 1,09 M€ (17 030 €/m ²). • Rue Mabillon, immeuble 1800, 63 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, cave, chauffage électrique, DPE F, 90 000 € de travaux à prévoir: 995 000 € (15 795 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	17 000 euros (-5%)	
3. Saint-Placide		
Immeuble années 1910	19 000 euros (-4%)	• Rue Saint-Placide, immeuble 1910, 221 m ² , 7 pièces, 4 chambres, 2 ^e étage, ascenseur, cave, parking, cheminée, chauffage individuel gaz, DPE D, bon état: 4,10 M€ (18 550 €/m ²). • Rue Jean-Ferrandi, immeuble 1780, 149 m ² , 6 pièces, 3 chambres, 3 ^e étage, ascenseur, cave, cheminée, DPE D, 149 000 € de travaux à prévoir: 2,40 M€ (16 110 €/m ²).
Immeuble XVIII ^e siècle	17 000 euros (-4%)	
4. Vavin		
Immeuble années 1880	16 000 euros (0%)	• Rue Le Verrier, immeuble 1887, 100 m ² , 5 pièces, 2 chambres, 5 ^e étage, ascenseur, terrasse 10 m ² , cave, chauffage individuel gaz, DPE E, à rénover (200 000 € de travaux à prévoir): 1,47 M€ (14 700 €/m ²). • Rue Vavin, immeuble 1896, 37 m ² , studio, 3 ^e étage, ascenseur, pas de cave, chauffage individuel gaz, DPE E, 74 000 € de travaux à prévoir: 485 000 € (13 110 €/m ²).
Immeuble années 1890	15 000 euros (-10%)	
5. Mouffetard		
Immeuble début XVII ^e	13 000 euros (-5%)	• Place de la Contrescarpe, immeuble 1700, 26 m ² , 2 pièces, 1 chambre, 3 ^e étage sans ascenseur, poutres apparentes, chauffage électrique, pas de cave, DPE F, bon état: 326 000 € (12 540 €/m ²). • Rue Mouffetard, immeuble 1983, 26 m ² , studio, 3 ^e étage, ascenseur, vue jardin, chauffage collectif gaz, pas de cave, DPE D, bon état: 307 000 € (11 810 €/m ²).
Immeuble années 1980	12 000 euros (-5%)	
6. Jardin des Plantes, St-Victor		
Imm. XIX ^e , avec grande terrasse	20 000 euros (0%)	• Rue Linné, immeuble 1800, 122 m ² , 5 pièces, 3 chambres, duplex 3 ^e et 4 ^e étages, terrasse 55 m ² , ascenseur, cave, chauffage individuel gaz, parking, DPE C, très bon état: 2,47 M€ (20 245 €/m ²). • Rue du Puits-de-l'Ermitte, immeuble 1900, 143 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, cave, chauffage individuel gaz, DPE C, très bon état: 2,35 M€ (16 435 €/m ²).
Immeuble années 1900	16 000 euros (-4%)	
7. Val-de-Grâce		
Immeuble années 1900	15 000 euros (-6%)	• Boulevard de Port-Royal, immeuble 1900, 81 m ² , 4 pièces, 2 chambres, 7 ^e et dernier étage, ascenseur, cave, chauffage individuel gaz, DPE D, très bon état: 1,28 M€ (15 800 €/m ²).

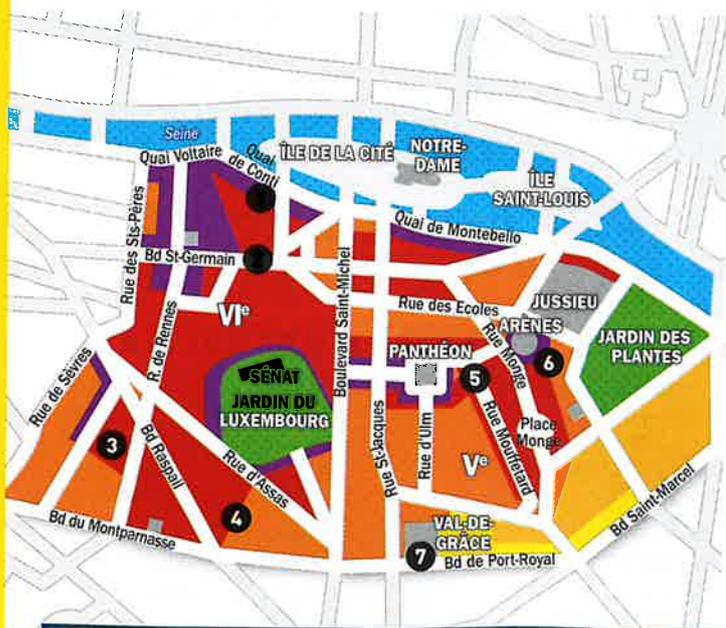
Luxembourg et des grands monuments restant stables. Le quartier de la rue Mouffetard, artère commerçante et festive, est en cours de piétonnisation et de végétalisation. L'endroit séduit les acquéreurs en quête de petites surfaces. Ce deux-pièces de 44 mètres carrés a changé de mains pour 679 000 euros (15 430 euros le mètre carré). Un prix élevé pour le secteur, mais le

bien est au cinquième étage d'un immeuble doté d'un ascenseur. Autre atout qui soutient le tarif: un balcon filant de 5 mètres carrés.

Réjane-Ludivine Rothier

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:

Barnes Panthéon, Espaces atypiques Rive gauche, Junot VI^e, Vaneau Luxembourg, Paris Seine Immobilier.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

De 14 000 à 35 000 €

De 11 000 à 26 000 €

De 9 500 à 21 000 €

De 9 000 à 18 000 €

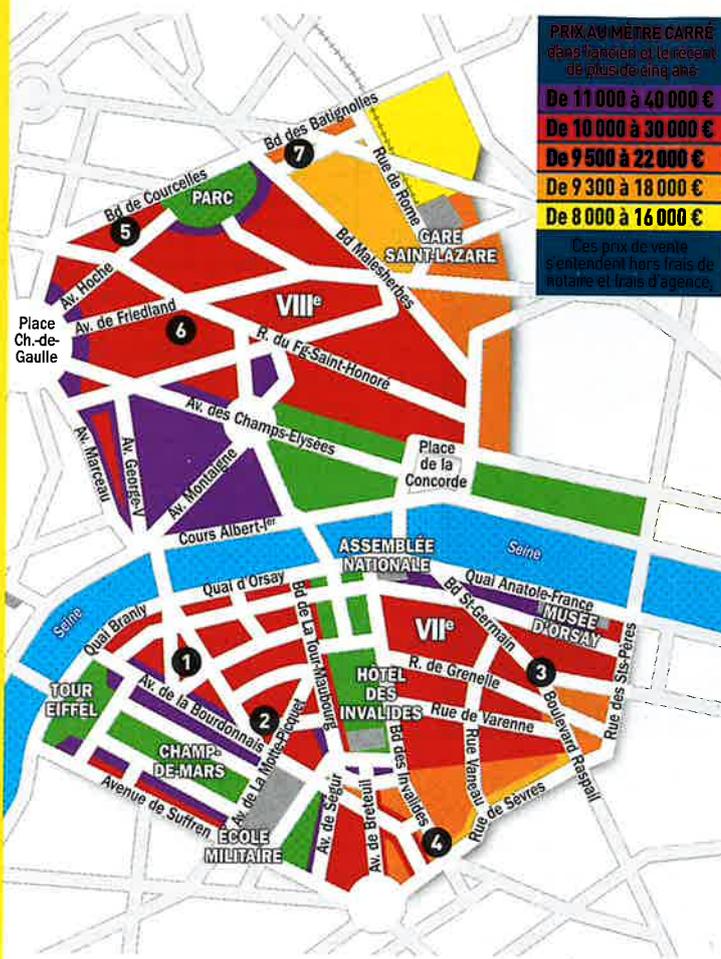
De 8 500 à 14 000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

La cote du V^e arrondissement accuse une baisse moyenne de 5% (ici, l'angle de la rue Soufflot et de la rue Saint-Jacques).



Paris et Ile-de-France

Paris VII^e – VIII^e Les biens de prestige restent proposés à plus de 15000 euros le mètre carré

TYPE DE BIEN	PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ (lev. sur 1 an)	TRANSACTIONS RÉCENTES HORS FRAIS DE NOTAIRE ET D'AGENCE
1. Gros-Cailrou		
Immeuble années 1890	19 400 euros (-6%)	• Rue Dupont-des-Loges, immeuble 1890, 147 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, cave, chauffage individuel gaz, DPE D, parfait état: 2,87 M€ (19 515 €/m ²). • Rue Saint-Dominique, immeuble 1870, 134 m ² , 5 pièces, duplex 3 ^e et 4 ^e étages, pas d'ascenseur, cave, chauffage individuel gaz, DPE F, très bon état: 2,04 M€ (15 240 €/m ²).
Immeuble années 1870	15 000 euros (-4%)	
2. Ecole-Militaire		
Immeuble années 1800	13 800 euros (-7%)	• Rue Bosquet, immeuble 1800, 41 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ni ascenseur ni cave, chauffage électrique, DPE E, entièrement rénové: 570 000 € (13 900 €/m ²). • Avenue Bosquet, immeuble 1860, 74 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, balcon, pas d'ascenseur, cave, chambre de service, chauffage individuel gaz, DPE D, bon état: 940 000 € (12 705 €/m ²).
Immeuble années 1860	12 700 euros (-3%)	
3. Saint-Thomas-d'Aquin		
Immeuble années 1850	16 700 euros (-6%)	• Rue de Grenelle, immeuble 1850, 27 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, cave, chauffage électrique, DPE D, à rénover (54 000 € de travaux à prévoir): 400 000 € (14 815 €/m ²).
Immeuble années 1870	11 400 euros (-8%)	• Rue des Saints-Pères, immeuble 1878, 14 m ² , studio, 6 ^e étage, ni ascenseur ni cave, chauffage individuel gaz, DPE G, bon état: 160 000 € (11 430 €/m ²).
4. Duroc		
Immeuble années 1840	13 600 euros (-5%)	• Avenue Constant-Coquelin, immeuble 1840, 207 m ² , 5 pièces, chambre de service 11 m ² , 4 ^e étage, ascenseur, chauffage individuel, DPE E, à rénover (415 000 euros de travaux à prévoir): 2,44 M€ (11 790 €/m ²).
Immeuble années 1860	12 700 euros (-5%)	• Rue du Général-Bertrand, immeuble 1860, 58 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, cave, sans parking, DPE E, à rénover (116 000 € de travaux): 627 000 € (10 810 €/m ²).
5. Parc Monceau		
Immeuble années 1920	16 500 euros (-5%)	• Rue de Courcelles, immeuble 1925, studio 40 m ² , 7 ^e et dernier étage, ascenseur, terrasse 15 m ² , cave, chauffage électrique, à rénover (80 000 € de travaux à prévoir): 580 000 € (14 500 €/m ²).
Immeuble années 1990	11 400 euros (-5%)	• Rue Alfred-de-Vigny, immeuble 1990, 41 m ² , 2 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, cave, chauffage électrique, DPE E, parfait état: 470 000 € (11 465 €/m ²).
6. Faubourg-du-Roule		
Immeuble années 1890	13 500 euros (-4%)	• Rue d'Artois, immeuble 1890, 151 m ² , 5 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, cave, chauffage individuel gaz, DPE D, bon état: 2,04 M€ (13 510 €/m ²).
Immeuble années 1820	12 500 euros (-4%)	• Rue de Washington, immeuble 1820, 50 m ² , 3 pièces, 1 chambre, 3 ^e étage, ascenseur, pas de cave, chauffage électrique, DPE G, bon état: 620 000 € (12 400 €/m ²).
7. Villiers		
Immeuble années 1930	13 400 euros (-6%)	• Rue de Mirosmenil, immeuble 1930, 93 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, cave, chauffage électrique, parfait état: 1,25 M€ (13 485 €/m ²).

NOS PRÉVISIONS 2025

De 0 à -4% pour les petites surfaces

De 0 à -5% pour les grandes surfaces

Dans le VII^e arrondissement, le volume des transactions continue de diminuer. «Les vendeurs sont assez réticents, en raison de décotes pouvant aller jusqu'à -8% à la signature», explique Amandine Cruz, directrice de Vaneau Bac - Saint-Germain. Rue Saint Guillaume, une belle adresse, cet appartement familial de 165 mètres carrés a tout pour séduire sur le papier: étage élevé - le cinquième-, ascenseur, balcon filant de 20 mètres carrés.

Il a pourtant attendu dix-huit mois un acheteur prêt à se lancer dans une rénovation intégrale. Initialement affiché à 3,61 millions d'euros puis à 3,08 millions, il a été adjugé à 2,85 millions - soit avec 800 000 euros de remise! Une fois les travaux terminés (d'environ 330 000 euros), l'appartement aura coûté 3,18 millions d'euros, soit 19 275 euros le mètre carré. Une affaire dans un arrondissement où le prix du mètre carré atteint des records. «Les biens en première ligne du Champ-de-Mars avec vue sur la tour Eiffel ou sur le dôme des Invalides attirent une clientèle fortunée, capable de payer 28 000 euros le mètre carré», note Frédéric Jaubert, de Paris Seine Immobilier Ecole-Militaire.

De l'autre côté de la Seine, le VIII^e arrondissement propose des tarifs plus doux. «Les vendeurs sont plus à l'écoute de nos recommandations», constate Jean-Baptiste Guity, de l'agence Junot Courcelles. Malgré une baisse des tarifs de l'ordre de 5%, le marché s'avère dynamique. Le prix moyen du mètre carré s'établit à 11 000 euros. Mais, pour les biens de prestige, il ne s'affiche pas au-dessous de 15 000 euros.

Rue de La Trémoille, dans le triangle d'or (entre l'avenue Montaigne, les Champs-Élysées et l'avenue George-V), ce trois-pièces lumineux de 88 mètres carrés avec deux chambres, au premier étage d'un immeuble de 1900 doté d'un ascenseur, a été enlevé à 1,28 million

d'euros. Après 180 000 euros de travaux, le coût de ce pied-à-terre s'établira à 1,46 million d'euros (16 590 euros le mètre carré). Les personnes en quête d'un appartement familial quadrillent, quant à elles, les alentours du parc Monceau, en baisse de 5% cette année, à des prix oscillant entre 11 000 et 15 000 euros le mètre carré.

Réjane-Ludivine Rothier

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:

Espaces atypiques (Rive gauche, Paris Ouest), Junot (Courcelles, Grenelle, Breteuil, Monceau), Paris Seine Immobilier Ecole-Militaire, Vaneau (Bac - Saint-Germain, Champ de Mars, Saint-Honoré).

Paris et Ile-de-France

Paris IX^e 80% des ventes sont conclues avec un rabais de 5 à 10%

NOS PRÉVISIONS 2025

-3% pour les petites surfaces

-5% pour les grandes surfaces

Les candidats à l'achat recherchent des valeurs sûres. C'est encore plus vrai ces temps-ci», constate Vivien Prévot, directeur de l'agence Espaces atypiques Paris Ouest. Pour conjuguer qualité et emplacement de choix, ils misent sur les quartiers Saint-Georges, Notre-Dame-de-Lorette, la rue des Martyrs, et les artères limitrophes, comme les rues Milton et de Navarin.

Ainsi, rue des Martyrs, «le cœur battant du IX^e arrondissement», comme le note Pascal Schiavio, le gérant de l'agence Laforêt Mogador, le prix du mètre carré peut grimper facilement jusqu'à 14 000 euros, pour des biens sans défaut, lumineux, en étage élevé, avec de belles parties communes et en bon état. «En moyenne, il monte à 11 000 euros dans le IX^e», précise Christophe Bon, gérant de l'agence Laforêt Martyrs. Il est toutefois possible de dégoter un bien à moins de 8 000 euros le mètre carré, comme ce studio de 21 mètres carrés situé au premier étage d'un immeuble de 1950 de



BEHZAD CHAFFARIAN SUR UN SPLASH

Dans le IX^e, le mètre carré d'un appartement peut facilement grimper jusqu'à 14 000 euros, notamment dans la rue de Provence et alentour.

la rue de Clichy. Ses défauts? Une faible hauteur sous plafond, un escalier commun très raide, une piètre performance énergétique (G) et de gros travaux de rénovation en perspective. Le montant s'est d'ailleurs négocié avec 20 000 euros de rabais, soit 160 000 euros (7 620 euros le mètre carré).

«Globalement, la baisse des prix dans le IX^e est d'environ 3 à 5% depuis le début de l'année, et plus de 8 ventes sur 10 aboutissent à des ristournes (entre 5 et 10%)», constate encore Pascal Schiavio. Des négociations qui touchent davantage les secteurs les moins courus, comme celui du square d'Anvers, côté Barbès, ou ceux de Cadet, Poissonnière et Maubeuge, à l'est de l'arrondissement.

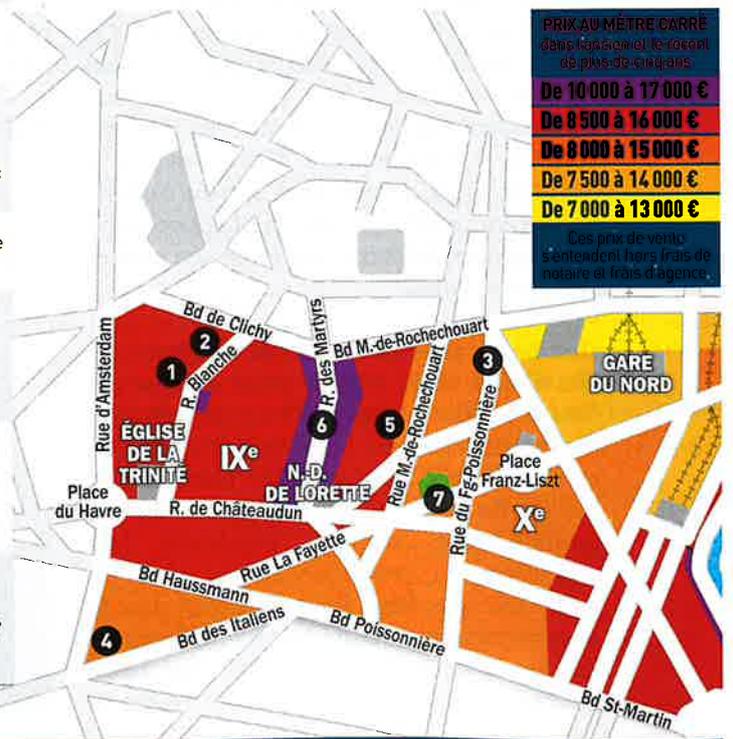
Très cotée, l'avenue Trudaine est recherchée. Ici, le mètre carré avoisine les 10 570 euros, mais il peut même aller plus haut et friser les 14 000 euros: ainsi, cet appartement de 50 mètres carrés au sixième étage avec ascenseur dans un immeuble en pierre de taille de 1910 a trouvé preneur à 690 000 euros. Même chose pour la rue Marguerite-de-Rochecouart, où le mètre carré grimpe parfois jusqu'à 13 000 euros, et qui connaît un regain d'intérêt pour ses commerces de proximité.

Marie-Dominique Dubois

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:

Espaces Atypiques Paris Ouest, Laforêt Mogador et Martyrs, Junot IX^e.

TYPE DE BIEN	PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ (évol. sur 1 an)	TRANSACTIONS RÉCENTES HORS FRAIS DE NOTAIRE ET D'AGENCE
1. Liège		
Immeuble années 1870	13 000 euros (-5%)	• Square Moncey, bel immeuble pierre de taille 1874, 134 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, au calme, DPE F, à rafraîchir: 1,61 M€ (12 050 €/m ²).
Immeuble années 1880	12 000 euros (-5%)	• Rue du Cardinal-Mercier, immeuble 1880, 93 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, DPE E, à rénover (100 000 € de travaux à prévoir): 1,02 M€ (10 970 €/m ²).
Immeuble années 1860	11 500 euros (-5%)	• Rue de Milan, immeuble 1860, 120 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage sur cour, terrasse 25 m ² , DPE F, à rénover (140 000 € de travaux à prévoir): 1,25 M€ (10 460 €/m ²).
2. Blanche		
Immeuble années 1870	10 500 euros (-3%)	• Rue de Douai, immeuble haussmannien 1870, 74 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage sans ascenseur, DPE F, à rénover (100 000 € de travaux à prévoir): 630 000 € (8 515 €/m ²).
3. Dunkerque		
Immeuble années 1860	10 000 euros (-5%)	• Rue du Delta, immeuble 1860, 44 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage sans ascenseur, DPE E, à rafraîchir (30 000 € de travaux à prévoir): 440 000 € (10 000 €/m ²).
Immeuble années 1880	10 000 euros (-5%)	• Rue de Dunkerque, immeuble 1880, 55 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, moulures, parquet, cave, DPE D, très bon état: 580 000 € (10 545 €/m ²).
4. Madeleine, Mathurins		
Immeuble années 1900	13 800 euros (-3%)	• Boulevard de la Madeleine, immeuble haussmannien 1900, 64 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, balcons, belle vue, DPE E, à rénover (80 000 € de travaux à prévoir): 900 000 € (14 060 €/m ²).
5. Rochechouart		
Immeuble années 1870	12 500 euros (-7%)	• Rue Rodier, immeuble 1870, duplex 38 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, cave, belle hauteur sous plafond, DPE E, bon état: 523 000 € (13 765 €/m ²).
Immeuble années 1880	10 000 euros (-7%)	• Rue Marguerite-de-Rochecouart, immeuble 1880, 25 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, DPE E, bon état: 228 000 € (9 120 €/m ²).
6. Martyrs		
Immeuble années 1910	11 000 euros (-3%)	• Rue des Martyrs, immeuble 1910, 19 m ² , studio, rez-de-chaussée, DPE E, bon état: 215 000 € (11 315 €/m ²).
Immeuble années 1920	11 000 euros (-5%)	• Rue des Martyrs, immeuble pierre de taille 1920, 85 m ² , 1 ^{er} étage, 4 pièces, DPE F, à rénover (80 000 € de travaux à prévoir): 850 000 € (10 000 €/m ²).
7. Poissonnière, Cadet		
Immeuble années 1910	11 100 euros (-5%)	• Rue Richer, immeuble 1910, 66 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, DPE C, bon état: 750 000 € (11 365 €/m ²).
Immeuble années 1900	10 000 euros (-5%)	• Rue Pierre-Semard, immeuble 1900, 100 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, calme, DPE F, à rénover (150 000 € de travaux à prévoir): 779 000 € (7 790 €/m ²).



Paris et Ile-de-France

Paris IX^e 80% des ventes sont conclues avec un rabais de 5 à 10%

NOS PRÉVISIONS 2025

-3% pour les petites surfaces

-5% pour les grandes surfaces

Les candidats à l'achat recherchent des valeurs sûres. C'est encore plus vrai ces temps-ci», constate Vivien Prévot, directeur de l'agence Espaces atypiques Paris Ouest. Pour conjuguer qualité et emplacement de choix, ils misent sur les quartiers Saint-Georges, Notre-Dame-de-Lorette, la rue des Martyrs, et les artères limitrophes, comme les rues Milton et de Navarin.

Ainsi, rue des Martyrs, «le cœur battant du IX^e arrondissement», comme le note Pascal Schiavio, le gérant de l'agence Laforêt Mogador, le prix du mètre carré peut grimper facilement jusqu'à 14 000 euros, pour des biens sans défaut, lumineux, en étage élevé, avec de belles parties communes et en bon état. «En moyenne, il monte à 11 000 euros dans le IX^e», précise Christophe Bon, gérant de l'agence Laforêt Martyrs. Il est toutefois possible de dégoter un bien à moins de 8 000 euros le mètre carré, comme ce studio de 21 mètres carrés situé au premier étage d'un immeuble de 1950 de



BEHZAD GHAFARIAN SUR UN SPLASH

Dans le IX^e, le mètre carré d'un appartement peut facilement grimper jusqu'à 14 000 euros, notamment dans la rue de Provence et alentour.

la rue de Clichy. Ses défauts? Une faible hauteur sous plafond, un escalier commun très raide, une piètre performance énergétique (G) et de gros travaux de rénovation en perspective. Le montant s'est d'ailleurs négocié avec 20 000 euros de rabais, soit 160 000 euros (7 620 euros le mètre carré).

«Globalement, la baisse des prix dans le IX^e est d'environ 3 à 5% depuis le début de l'année, et plus de 8 ventes sur 10 aboutissent à des ristournes (entre 5 et 10%)», constate encore Pascal Schiavio. Des négociations qui touchent davantage les secteurs les moins courus, comme celui du square d'Anvers, côté Barbès, ou ceux de Cadet, Poissonnière et Maubeuge, à l'est de l'arrondissement.

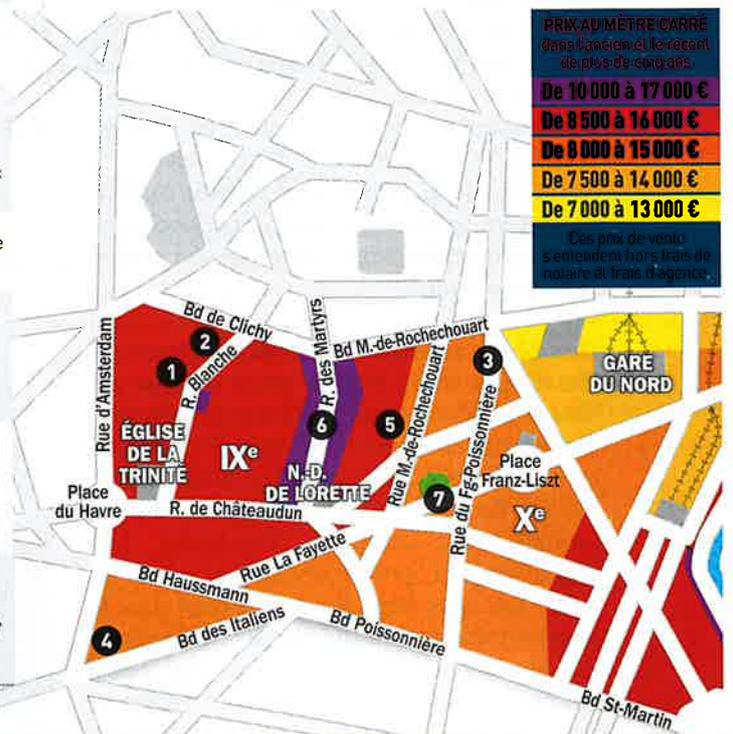
Très cotée, l'avenue Trudaine est recherchée. Ici, le mètre carré avoisine les 10 570 euros, mais il peut même aller plus haut et friser les 14 000 euros: ainsi, cet appartement de 50 mètres carrés au sixième étage avec ascenseur dans un immeuble en pierre de taille de 1910 a trouvé preneur à 690 000 euros. Même chose pour la rue Marguerite-de-Rochecouart, où le mètre carré grimpe parfois jusqu'à 13 000 euros, et qui connaît un regain d'intérêt pour ses commerces de proximité.

Marie-Dominique Dubois

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:

Espaces Atypiques Paris Ouest, Laforêt Mogador et Martyrs, Junot IX^e.

TYPE DE BIEN	PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ (évol. sur 1 an)	TRANSACTIONS RÉCENTES HORS FRAIS DE NOTAIRE ET D'AGENCE
1. Liège		
Immeuble années 1870	13 000 euros (-5%)	• Square Moncey, bel immeuble pierre de taille 1874, 134 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, au calme, DPE F, à rafraîchir: 1,61 M€ (12 050 €/m ²).
Immeuble années 1880	12 000 euros (-5%)	• Rue du Cardinal-Mercier, immeuble 1880, 93 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, DPE E, à rénover (100 000 € de travaux à prévoir): 1,02 M€ (10 970 €/m ²).
Immeuble années 1860	11 500 euros (-5%)	• Rue de Milan, immeuble 1860, 120 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage sur cour, terrasse 25 m ² , DPE F, à rénover (140 000 € de travaux à prévoir): 1,25 M€ (10 460 €/m ²).
2. Blanche		
Immeuble années 1870	10 500 euros (-3%)	• Rue de Douai, immeuble haussmannien 1870, 74 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage sans ascenseur, DPE F, à rénover (100 000 € de travaux à prévoir): 630 000 € (8 515 €/m ²).
3. Dunkerque		
Immeuble années 1860	10 000 euros (-5%)	• Rue du Delta, immeuble 1860, 44 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage sans ascenseur, DPE E, à rafraîchir (30 000 € de travaux à prévoir): 440 000 € (10 000 €/m ²).
Immeuble années 1880	10 000 euros (-5%)	• Rue de Dunkerque, immeuble 1880, 55 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, moulures, parquet, cave, DPE D, très bon état: 580 000 € (10 545 €/m ²).
4. Madeleine, Mathurins		
Immeuble années 1900	13 800 euros (-3%)	• Boulevard de la Madeleine, immeuble haussmannien 1900, 64 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, balcons, belle vue, DPE E, à rénover (80 000 € de travaux à prévoir): 900 000 € (14 060 €/m ²).
5. Rochecouart		
Immeuble années 1870	12 500 euros (-7%)	• Rue Rodier, immeuble 1870, duplex 38 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, cave, belle hauteur sous plafond, DPE E, bon état: 523 000 € (13 765 €/m ²).
Immeuble années 1880	10 000 euros (-7%)	• Rue Marguerite-de-Rochecouart, immeuble 1880, 25 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, DPE E, bon état: 228 000 € (9 120 €/m ²).
6. Martyrs		
Immeuble années 1910	11 000 euros (-3%)	• Rue des Martyrs, immeuble 1910, 19 m ² , studio, rez-de-chaussée, DPE E, bon état: 215 000 € (11 315 €/m ²).
Immeuble années 1920	11 000 euros (-5%)	• Rue des Martyrs, immeuble pierre de taille 1920, 85 m ² , 1 ^{er} étage, 4 pièces, DPE F, à rénover (80 000 € de travaux à prévoir): 850 000 € (10 000 €/m ²).
7. Poissonnière, Cadet		
Immeuble années 1910	11 100 euros (-5%)	• Rue Richer, immeuble 1910, 66 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, DPE C, bon état: 750 000 € (11 365 €/m ²).
Immeuble années 1900	10 000 euros (-5%)	• Rue Pierre-Sernard, immeuble 1900, 100 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, calme, DPE F, à rénover (150 000 € de travaux à prévoir): 779 000 € (7 790 €/m ²).



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans.

De 10 000 à 17 000 €

De 8 500 à 16 000 €

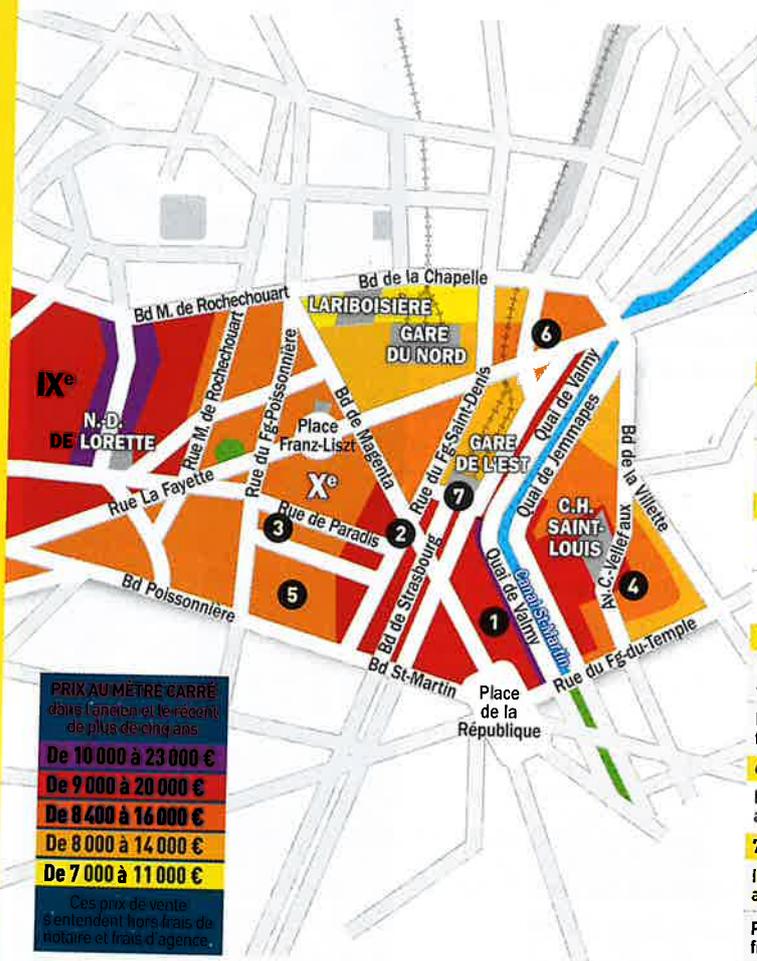
De 8 000 à 15 000 €

De 7 500 à 14 000 €

De 7 000 à 13 000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Paris et Ile-de-France



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et récent
de plus de cinq ans

De 10 000 à 23 000 €
De 9 000 à 20 000 €
De 8 400 à 16 000 €
De 8 000 à 14 000 €
De 7 000 à 11 000 €

Ces prix de vente
s'entendent hors frais de
notaire et frais d'agence.

TYPE DE BIEN	PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ (vol sur 1 an)	TRANSACTIONS RÉCENTES HORS FRAIS DE NOTAIRE ET D'AGENCE
1. Canal Saint-Martin		
Immeuble années 1900	12 800 euros (-4%)	• Quai de Valmy, immeuble 1900, 34 m ² , 2 pièces, 6 ^e et dernier étage, ascenseur, balcon 2 m ² , vue canal, chauffage individuel gaz, pas de parking, DPE G, à rénover (40 000 € de travaux): 400 000 € (11 765 €/m ²). • Rue Léon-Jouhaux, immeuble 1850, 65 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, cave, chauffage individuel, lumineux, DPE D, très bon état: 739 000 € (11 370 €/m ²).
Immeuble milieu XIX ^e	11 300 euros (-6%)	
2. Château-d'Eau		
Immeuble fin XIX ^e siècle	9 700 euros (-10%)	• Rue de Paradis, petit immeuble 1890, 65 m ² , 3 pièces, duplex 2 ^e et 3 ^e étages, pas d'ascenseur, parquet point de Hongrie, chauffage individuel gaz, DPE G, à rafraîchir (25 000 € de travaux à prévoir): 610 000 (9 385 €/m ²). • Passage du Désir, immeuble 1920, 22 m ² , studio, 4 ^e étage, ascenseur, ni cave ni parking, DPE G, à rafraîchir (22 000 € de travaux): 180 000 € (8 180 €/m ²).
Immeuble années 1920	9 000 euros (-9%)	
3. Petites-Ecuries		
Maison milieu XIX ^e	14 600 euros (-3%)	• Rue d'Enghien, maison 1850, 101 m ² , 5 pièces, 3 niveaux, terrasse 11 m ² , pas de garage, chauffage gaz, DPE D, très bon état: 1,49 M€ (14 750 €/m ²). • Rue des Petites-Ecuries, immeuble 1850, 39 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, balcon 3 m ² , ascenseur, cave, vue Sacré-Cœur, chauffage individuel gaz, DPE G, bon état: 580 000 € (14 870 €/m ²).
Immeuble milieu XIX ^e	14 500 euros (-5%)	
4. Goncourt		
Immeuble fin XIX ^e siècle	9 400 euros (-9%)	• Rue Jacques-Louvel-Tessier, immeuble 1880, 38 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, ni ascenseur ni cave, sur cour, au calme, chauffage électrique, DPE F, à rénover (45 000 € de travaux à prévoir): 315 000 € (8 290 €/m ²). • Rue Saint-Maur, immeuble 1901, 26 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, cave, chauffage gaz, DPE C, à rafraîchir (10 000 € de travaux): 235 000 € (9 040 €/m ²).
Immeuble années 1900	9 400 euros (-7%)	
5. Strasbourg-Saint-Denis		
Immeuble années 1910	12 000 euros (-4%)	• Rue de Mazagran, immeuble 1910, 72 m ² , 3 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, pas de cave, chauffage électrique, DPE F, bon état: 870 000 € (12 085 €/m ²). • Rue d'Hauteville, immeuble 1890, 60 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, traversant, cave, parquet, chauffage électrique, DPE E, bon état: 625 000 € (10 415 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	10 500 euros (-6%)	
6. Louis-Blanc, Aqueduc		
Immeuble années 1970	8 600 euros (-8%)	• Rue de l'Aqueduc, immeuble 1971, 50 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, balcon, ascenseur, cave, chauffage collectif gaz, parking, DPE D, bon état: 428 000 € (8 560 €/m ²).
7. Gare de l'Est		
Immeuble années 1910	10 700 euros (-10%)	• Rue du Faubourg-Saint-Martin, immeuble 1910, 67 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, cave, pas d'ascenseur, chauffage individuel gaz, DPE E, à rénover (80 000 € de travaux à prévoir): 642 000 € (9 580 €/m ²). • Rue du Fbg-Saint-Martin, immeuble 1880, loft 102 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, ni ascenseur ni cave, chauffage individuel gaz, DPE B, bon état: 1,04 M€ (10 195 €/m ²).
Petit immeuble fin XIX ^e siècle	10 100 euros (-8%)	

Paris X^e Le marchandage est devenu la règle, surtout quand le paiement se fait au comptant

NOS PRÉVISIONS 2025

De -2 à -5% pour les petites surfaces

De 0 à -6% pour les grandes surfaces

Le volume des transactions diminue sans discontinuer depuis 2023 dans cet arrondissement. A la baisse de 10% de l'année précédente s'ajoute un recul généralisé de 6%, certains quartiers populaires perdant jusqu'à 15%. «Il est devenu presque impensable d'acheter sans marchander. Les offres sont parfois formulées près de deux semaines après la visite», note Melvyn Goncalves, directeur de l'agence Junot X^e.

Le très haut de gamme n'échappe pas à la règle. «Les clients payant

comptant sont les plus agressifs en termes de négociations», note Sophie Neama, directrice de l'agence Barnes Martyrs. Les biens d'exception ont ainsi vu leur cote perdre 3% en un an.

Sur les bords du canal Saint-Martin, il est possible de dégoter des surfaces atypiques, comme les lofts. «Des clients du Royaume-Uni reviennent dans le quartier pour ce type de bien», remarque Mathieu Genillard, de l'agence Vaneau IX^e Trinité. Quai de Valmy, ce loft de 83 mètres carrés, au deuxième et dernier étage d'un petit immeuble de 1850, doté d'une terrasse de 25 mètres carrés, a changé de mains pour 1,15 million d'euros (13 880 euros le mètre carré), après une légère ristourne de 3%.

Pour les biens plus standards, direction les rues de Lancry, du Château-d'Eau ou encore Taylor, dans lesquelles de nouveaux commerces et restaurants dynamisent les rues. Comptez au moins 10 000 euros le mètre carré pour poser vos valises dans un bien nécessitant de menus travaux. Rue Taylor, ce 82 mètres carrés doté d'un balcon, au deuxième étage d'un immeuble haussmannien de 1900 avec ascenseur et nécessitant quelque 30 000 euros de rénovation, s'est vendu 831 000 euros.

Les acheteurs désertent les quartiers situés entre les gares du Nord et de l'Est, en dépit de leurs tarifs plus abordables. Boulevard de Magenta, ce vaste appartement de 135 mètres carrés est en vente

à 1,22 million d'euros (8 890 euros le mètre carré) depuis plus de dix mois. «Les biens présentant une rénovation de qualité par des architectes arrivent à trouver un acquéreur, et sans négociation», tempère Steeve Javanaud, directeur de l'agence Espaces atypiques Rive droite. Rue du Faubourg-Saint-Martin, ce 53 mètres carrés, entièrement refait avec des matériaux de qualité par un architecte et au DPE E, a trouvé preneur au prix affiché de 450 000 euros (8 490 euros le mètre carré).

Réjane-Ludivine Rothier

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:

Barnes Martyrs, Espaces atypiques Rive droite, Junot X^e, Vaneau IX^e Trinité.

Paris et Ile-de-France

Paris XVII^e Une nouvelle correction des tarifs attendue à la rentrée

NOS PRÉVISIONS 2025

- 3% pour les petites surfaces
- 6% pour les grandes surfaces

La courbe des prix a de nouveau plongé dans le XVII^e depuis l'été dernier. «La tendance est à -0,5% par mois», constate Vivien Prevot, directeur de l'agence Paris Ouest-Espaces atypiques. Entre les quartiers huppés du sud, voisins des Champs-Élysées, et la porte de Saint-Ouen au nord, les aspirants à la propriété dans l'arrondissement bénéficient d'une chute de 3 à 15%. La nouvelle donne accentue le clivage nord-sud. «On retrouve de vraies hiérarchies de prix entre les quartiers», souligne Thomas Bertin, directeur des agences Laforêt Ternes, Villiers et Batignolles.

Les secteurs les plus chers ? Tous les biens situés entre la porte Maillot et Wagram, autour du parc Monceau, jusqu'à la rue de Rome et quelques rues du quartier des

Batignolles. Dans cet immeuble haussmannien de 1880 situé près du parc Monceau, ce quatre-pièces de 90 mètres carrés en parfait état, avec double séjour et balcon, s'est vendu 1,18 million d'euros. Au-delà de 13 000 euros le mètre carré, donc, une sorte de sommet aujourd'hui. Un peu plus haut, entre le marché de Lévis et le parc Monceau, ce 59 mètres carrés, situé dans un immeuble de bon standing de 1960, est parti à 698 000 euros, soit 11 830 euros le mètre carré.

Mais le long du périphérique et, plus au nord, près des portes d'Asnières et de Champerret ou dans le quartier des Epinettes, les transactions dépassant le seuil des 10 000 euros le mètre carré se font rares. Même les appartements impeccables doivent patienter parfois jusqu'à huit mois pour s'échanger sans décote excessive. «Les biens situés près de la porte de Champerret pourraient se maintenir ou se valoriser grâce à l'arrivée du tramway et d'une piste cyclable», relativise Thomas Bertin. Le prolongement



Les écarts de prix entre les quartiers continuent de se creuser, le sud de l'arrondissement dépassant encore la barre des 10 000 euros le mètre carré.

de la ligne 14 du métro parisien à la station Pont-Cardin, permettant de gagner le centre de Paris en moins de dix minutes, profite toujours au quartier des Batignolles. La demande reste très présente sur ce secteur, où la clientèle familiale cible les alentours du square des Batignolles et le parc Monceau. «Ce secteur porte bien son nom de "quartier poussette" !» sourit Antoine Busquet, directeur des agences ERA Batignolles et Guy-Môquet. A la rentrée, les biens que

leurs propriétaires avaient préféré louer pendant la période des Jeux olympiques avant de les vendre devraient débarquer sur le marché. Compte tenu du stock disponible, une nouvelle correction des tarifs semble probable.

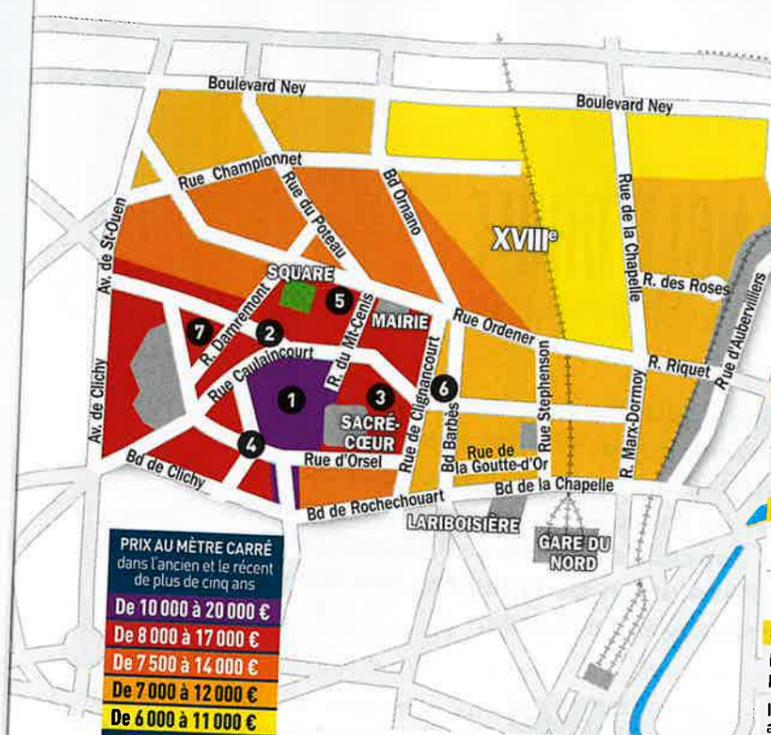
Marie-Dominique Dubois

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Laforêt (Ternes, Villiers, Batignolles), ERA (Batignolles, Guy-Môquet), Paris Ouest-Espaces atypiques.

TYPE DE BIEN	PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ (évol. sur 1 an)	TRANSACTIONS RÉCENTES HORS FRAIS DE NOTAIRE ET D'AGENCE
1. Lévis, Monceau		
Immeuble années 2010	13 000 euros (-5%)	• Rue de Saussure, immeuble 2015, 177 m ² , 5 pièces, 7 ^e étage, ascenseur, terrasse 100 m ² , vue tour Eiffel, DPE D, très bon état: 2,42 M€ (13 670 €/m ²). • Rue Jouffroy-d'Abbans, immeuble haussmannien 1890, 100 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, DPE E, parfait état: 1,16 M€ (11 650 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	11 500 euros (-5%)	
2. Ternes		
Immeuble années 1940	12 500 euros (-7%)	• Rue Bayen, immeuble 1940, 30 m ² , 2 pièces, 4 ^e et dernier étage, ascenseur, DPE G, bon état: 375 000 € (12 500 €/m ²).
Immeuble années 1970	11 000 euros (-6%)	• Avenue de Verzy, immeuble 1975, 64 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, terrasse 12 m ² , DPE F, à rafraîchir (30 000 € de travaux à prévoir): 690 000 € (10 780 €/m ²).
3. Wagram		
Immeuble années 2000	11 500 euros (-6%)	• Rue des Renaudes, immeuble 2005, 31 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, DPE G, bon état: 325 000 € (10 485 €/m ²).
Immeuble Art déco 1930	10 800 euros (-6%)	• Avenue de Wagram, immeuble Art déco 1930, 55 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, DPE F, à rénover (80 000 € de travaux à prévoir): 510 000 € (9 270 €/m ²).
4. Batignolles		
Immeuble années 1900	10 000 euros (-7%)	• Rue La Condamine, immeuble 1900, 46 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, DPE E, état correct: 510 000 € (11 085 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	10 000 euros (-8%)	• Rue des Batignolles, immeuble 1870, 37 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, DPE G, état correct: 350 000 € (9 460 €/m ²).
5. Brochant		
Maison années 1900	11 500 euros (-12%)	• Avenue de Clichy, maison 1900, 106 m ² , 4 pièces, 2 salles de bains, jardin 80 m ² , DPE D, bon état: 1,340 M€ (12 640 €/m ²).
Immeuble années 1900	9 500 euros (-12%)	• Rue Pouchet, immeuble haussmannien 1900, 31 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, vue sur cour, DPE E, très bon état: 310 000 € (10 000 €/m ²).
6. Guy-Môquet		
Immeuble fin XIX ^e siècle	9 000 euros (-12%)	• Rue Guy-Môquet, immeuble 1890, 45 m ² , 2 pièces, 6 ^e et dernier étage, ascenseur, balconnets, vue dégagée, DPE E, bon état: 440 000 € (9 775 €/m ²).
Immeuble années 1920	8 500 euros (-12%)	• Rue Guy-Môquet, immeuble 1920, 42 m ² , studio, 2 ^e étage, ascenseur, DPE F, à rénover (30 000 € de travaux à prévoir): 330 000 € (7 855 €/m ²).
7. Porte de Champerret		
Immeuble fin XIX ^e siècle	9 500 euros (-8%)	• Rue Vernier, immeuble haussmannien 1890, 81 m ² , 4 pièces, 4 ^e et dernier étage, belle luminosité, vue dégagée, DPE G, à rénover (80 000 € de travaux à prévoir): 770 000 € (9 505 €/m ²).

PHOTO: LOMIG SUR UNSPLASH



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 10 000 à 20 000 €
- De 8 000 à 17 000 €
- De 7 500 à 14 000 €
- De 7 000 à 12 000 €
- De 6 000 à 11 000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence

Paris XVIII^e Le marché des deux et trois-pièces reste fluide

NOS PRÉVISIONS 2025

- 0% pour les petites surfaces
- 5% pour les grandes surfaces

L'érosion des prix enclenchée en 2023 s'est accentuée cette année. Sans débloquer le marché, car l'offre reste pléthorique. «Les négociations vont jusqu'à -15%», indique Julien Delabarre, le directeur de Junot Montmartre. Les quartiers Butte Montmartre, Lamarck-Caulaincourt, Abbesses, mais aussi Jules-Joffrin, toujours apprécié des

jeunes couples, résistent, avec une contraction des tarifs inférieure à 5%. «Grâce à ses beaux immeubles haussmanniens et à sa clientèle familiale, Lamarck-Caulaincourt conserve des prix moyens autour de 12 000 euros le mètre carré, contre plutôt 13 000 à Abbesses», illustre Scarlett Viquel, la directrice de Junot Abbesses. Les grands appartements proposés entre 1 million et 2 millions d'euros ainsi que les petites surfaces stagnent en vitrine. Plusieurs maisons, villa Léandre ou avenue Junot, affichées au prix de 24 000 euros le mètre carré,

guettent même le chaland depuis plus d'un an. Au contraire, les deux et trois-pièces et les biens offrant le charme de l'ancien ou en étage élevé s'écoulent sans discontinuer. Rue Lepic, dans deux beaux immeubles des années 1890, ces appartements de 67 et 90 mètres carrés sont partis en vingt-quatre heures, sur fichier client et payés comptant, à plus de 15 000 euros le mètre carré, alors qu'au moins 100 000 euros de travaux attendent l'un d'eux avant sa mise en location. Emplacement peu recherché, rez-de-chaussée ou premier étage, défaut de plan, mauvais DPE ou travaux... Les appartements qui ne se démarquent pas doivent faire l'objet d'importantes décotes. A l'image de ce cinq-pièces de 137 mètres carrés au troisième étage avec ascenseur d'un immeuble des années 1970. Affiché à 1,45 million d'euros, mais pénalisé par son environnement bruyant, rue Marx-Dormoy, qui mène vers la porte de la Chapelle, il s'est déprécié de 30% pour trouver preneur au bout d'un an et demi,

à 1 million d'euros (7 300 euros le mètre carré). Les quartiers populaires de Marx-Dormoy, Guy-Môquet ou du village Ramey, à quelques centaines de mètres du Sacré-Cœur, dont les prix avaient dépassé les 12 000 euros après la pandémie de Covid, subissent une correction de 10 à 15%, les ramenant sous les 10 000 euros le mètre carré. A Barbès, le mètre carré évolue autour de 8 000 euros et, à la porte de la Chapelle ou à la Goutte-d'Or, autour de 7 500 euros. «Ces baisses peuvent créer des opportunités. La porte de la Chapelle devrait profiter de l'amélioration de son environnement avec la montée en puissance du complexe sportif et culturel de l'Arena, qui a accueilli les JO», souligne le dirigeant des agences Immopolis, Brice Moysse.

Pierre Havez

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Junot (Abbesses, Montmartre), Immopolis (Caulaincourt, Saint-Ouen, Ramey, Ravignan, Marcel-Aymé).



ROSIVAN MORAIS SUR PEXELS