

Avec la baisse des prix de l'immobilier, « les acquéreurs passent à l'action » en 2026 : ce qu'il faut savoir pour acheter ou louer à Paris

Au profit d'une baisse des prix dans de nombreux arrondissements, les biens immobiliers à Paris se vendent jusqu'à deux fois plus vite en ce début d'année 2026. L'occasion rêvée d'investir ? Voici les derniers prix de l'immobilier et des loyers à Paris, selon l'arrondissement.



Sommaire

Prix de l'immobilier dans le 1er arrondissement de Paris : une moyenne de 12 287 €/m² qui séduit Français et Américains

Prix de l'immobilier dans le 11e arrondissement de Paris : une moyenne de 10 703 €/m²

Prix de l'immobilier dans le 13e arrondissement de Paris : une moyenne de 11 808 €/m²

Voilà maintenant près de trois ans que le prix au mètre carré est repassé sous la barre des 10 000 euros à Paris, depuis son repli amorcé durant l'été 2023. Et il s'y maintient, à 9 600 euros le m² au quatrième trimestre 2025, en progression de 1,4 %, selon les dernières statistiques publiées par les Notaires du Grand Paris. Seuls dix arrondissements - les neuf premiers et le XVIe - dépassent ce seuil, sachant que la fourchette globale varie de 7 560 euros le m² dans le XIXe arrondissement à 13 400 euros le m² dans le VIe.

Mais dans la capitale, où l'activité a sensiblement redémarré - +8% en un an avec près de 28 000 ventes conclues l'an dernier -, ceux qui misent sur une augmentation des prix à venir font un mauvais calcul. Selon les projections réalisées à partir des avant-contrats, les Notaires indiquent un montant de 9 590 euros le m² pour avril prochain. « 2026 devrait s'inscrire dans la continuité de 2025 : une année sans engouement particulier, mais marquée par des évolutions modérées des volumes comme des prix », analysent-ils.

Lire aussi

[Les prix de l'immobilier au m2 à Paris et en province en mars 2026](#)

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier à Paris au 1er mars 2026

+1,2% : évolution du prix de vente des appartements sur un an dans les 20 arrondissements

9 739 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

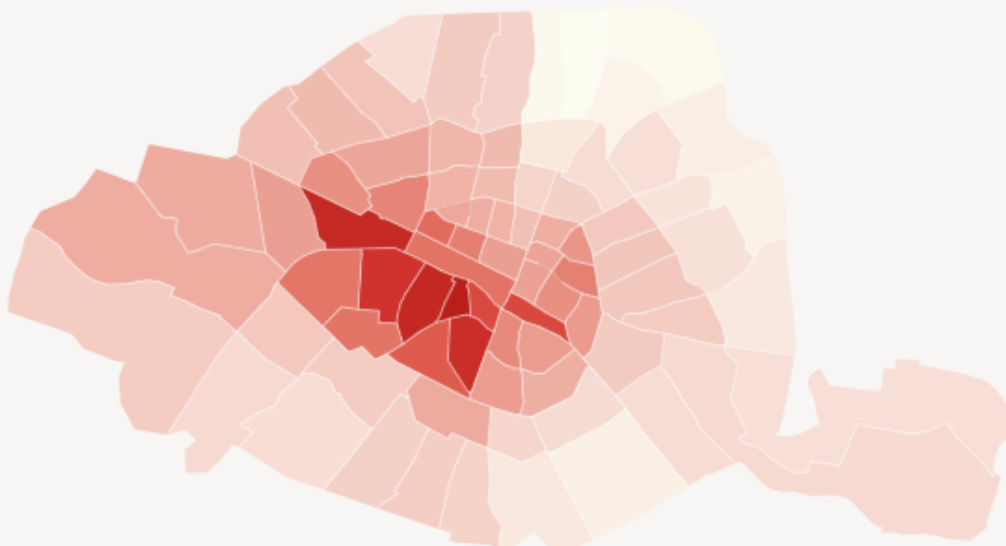
33,1 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Derrière cette tendance générale se cache une segmentation de plus en plus fine des prix. Plus que l'arrondissement, c'est le quartier qui fixe les valeurs, qui variaient, au quatrième trimestre 2025, de 6 640 euros le m² dans le quartier de La Goutte-d'Or du XVIII^e arrondissement à 15 970 euros le m² [quartier Notre-Dame](#) dans le IV^e arrondissement.

Mais plus encore, tout dépend de la qualité intrinsèque du bien. Dans le Marais historique, par exemple, à une même adresse, « *les différences peuvent être énormes*, avertit Mathieu Coipeault, chez Daniel Féau Saint-Paul. *Il y a des immeubles où le m² est à 11 000 euros au premier étage et dépasse 20 000 euros au dernier.* »

Prix de l'immobilier parisien à l'achat

au 1er mars 2026, selon les quartiers de chaque arrondissement



Carte: La rédaction de Challenges • Source: Se Loger / Meilleurs Agents • Créé avec [Datawrapper](#)

Et si la [baisse des taux d'intérêt](#) a résolubilisé une partie des acquéreurs, il faut également que les vendeurs

fassent une part du chemin s'ils veulent céder leur logement. Ainsi, dans l'est de la ville, « *le volume de nos transactions a bondi de 20% par rapport à 2024*, relève Edouard Manvelyan, responsable des agences Century 21 Daumesnil et Michel Bizot. *Les propriétaires comprennent qu'ils ne peuvent plus maintenir des prix trop ambitieux.* »

A l'inverse, dans l'Ouest parisien, les vendeurs font encore de la résistance : « *Dans les VIII^e et XVII^e arrondissements, les niveaux de prix sont encore excessifs, alors que la demande est en retrait* », observe de son côté Richard Tzipine, directeur général du réseau Barnes. Dans le haut de gamme, « *on constate une certaine mithridatisation des acquéreurs français : après deux années de contexte politique et géopolitique compliqué, ils ont fini par se lancer* », pointe Sébastien Kuperfis, président de Maison Junot.

Pour [l'immobilier de luxe](#), enfin, les acquéreurs étrangers continuent de plébisciter les pied-à-terre « *clés en main, dont les prix peuvent rapidement dépasser 30 000 euros le m² avec vue* », souligne Geoffrey Benoît, directeur exécutif chez John Taylor. Là encore, compte tenu des conflits internationaux, la pierre parisienne pourrait dans les prochains mois renforcer son rôle de valeur refuge. Les transactions reprennent, avec des acheteurs accoutumés à un monde instable. Mais les prix ne s'envolent pas et les vendeurs doivent rester modérés s'ils veulent aboutir.

En partenariat avec Se Loger/MeilleursAgents, Challenges vous propose un zoom sur les prix de l'immobilier par quartier. Les données Meilleurs Agents présentées sur cette page sont soumises à un copyright et n'ont pas le droit d'être reprises sans autorisation, que ce soit dans le cadre d'une activité commerciale ou non. Si vous souhaitez les réutiliser, ou si vous cherchez des données dans une ville particulière, merci de nous contacter.

Prix de l'immobilier dans le 1^{er} arrondissement de Paris : une moyenne de 12 287 €/m² qui séduit Français et Américains

Le Palais-Royal, la place Vendôme, l'île Saint-Louis... Le cœur de Paris recèle de bijoux urbains. « *C'est presque un marché de l'art, qui séduit les Français et les étrangers, notamment les Américains* », sourit Geoffrey Benoît, de John Taylor. Il faut compter en moyenne entre 11 000 et 12 500 euros le m² selon Meilleurs Agents, et « *les plus beaux biens dépassent 40 000 euros le m²* », prévient Martial Michaux, d'Emile Garcin.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le 1^{er} arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

0,7 % : évolution des prix des appartements sur un an

12 287 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

37,7 €/m² : loyer moyen d'un appartement

La disponibilité se fait rare dans le 1^{er} arrondissement : « *150 à 200 biens sont à la vente, dont 15 à 20 % de grandes surfaces* », souligne Benjamin Cohen, d'Engel & Völkers. Le m² tourne autour de 12 300 euros en moyenne (+0,7 % sur un an), selon Meilleurs Agents. Près de la rue Sainte-Anne, « *une famille française s'est offert un 186-m² avec une terrasse de 50 m² à rafraîchir pour 3,1 millions d'euros, une transaction bouclée en deux mois* », cite Sébastien André, de Daniel Féau.

Rue Etienne-Marcel, un 81-m² au 6^e étage a été acquis à 15 000 euros le m². Certains misent sur le prestige : « *Un hôtel particulier de 650 m² donnant sur les jardins du Palais-Royal a été vendu 25 millions d'euros à un couple américain, confie Geoffrey Benoît. Il va investir 10 millions supplémentaires dans des travaux.* »

Prix de l'immobilier dans le II^e arrondissement de Paris : une moyenne de 10 703 €/m²

Dans un II^e arrondissement animé et recherché, « *les appartements de qualité, entre 100 et 140 m², peuvent dépasser 2 millions d'euros, surtout s'ils offrent des extérieurs et une vue sur Paris* », révèle Andréa Boström Moulis, de Varenne. Un niveau supérieur à la moyenne de 11 000 euros le m² - stable sur un an -, relevée par Meilleurs Agents.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le II^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

-2,9 % : évolution des prix des appartements sur un an

10 703 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

37,3 €/m² : loyer moyen d'un appartement

La rue de la Paix et la place Vendôme recèlent quelques joyaux, de 15 000 à 25 000 euros le m². Près de celle-ci, « *nous avons vendu un pied-à-terre de 68 m² à 1,5 million d'euros* », dit Benjamin Cohen. Vers Montorgueil, « *un dernier étage terrasse de 113 m², rénové, a trouvé preneur à 2,5 millions d'euros* », précise Caroline Baudry, de Barnes. Rue Poissonnière, un 83-m² refait à neuf, au 5^e étage, a été cédé 1,22 million d'euros.

Prix de l'immobilier dans le III^e arrondissement de Paris : une moyenne de 11 808 €/m²

Mariant belles pierres et vie de village, le III^e arrondissement séduit, et les appartements bien estimés filent vite. « *Un 80-m² en parfait état, rue de Bretagne, est parti en une semaine à 1,15 million d'euros* », indique Andréa Boström Moulis. Près du Musée Picasso, un couple a craqué pour un 97-m² à 16 000 euros le m², dans un hôtel particulier.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le III^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

-0,5 % : évolution des prix des appartements sur un an

11 808 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

37,2 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Face au Musée Carnavalet, un bien au premier étage, plein ouest, a été cédé 14 000 euros le m² (500 000 euros de travaux). « *Au nord, vers Arts et Métiers, on trouve des biens familiaux de 160 à 180 m², dans de beaux immeubles fin XIX^e e -début XX^e e* », signale Guillaume Puech, de Daniel Féau. Il faut tabler sur 13 500 à 15 000

euros le m², voire davantage pour un bâtiment classé, une belle rénovation, des extérieurs...

Prix de l'immobilier dans le IV^e arrondissement de Paris : une moyenne de 12 198 €/m²

Dans le Marais historique (IV^e), « les différences de prix peuvent être énormes », avertit Mathieu Coipeault, de Daniel Féau. *Il y a des immeubles où le m² est à 11 000 euros au 1^{er} étage, et dépasse 20 000 euros au dernier.* Rue des Archives, des biens rénovés d'environ 120 m² proposés 2,2 millions d'euros se sont vendus dans la journée.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le IV^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

-4,6 % : évolution des prix des appartements sur un an

12 198 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

37,3 €/m² : loyer moyen d'un appartement

« Sur l'île Saint-Louis, le prix du m² s'échelonne entre 17 000 et 25 000 euros, et l'exceptionnel se vend bien plus haut », dit Géraldine Jackowski, d'IAD. Quai aux Fleurs, un Américain s'est ainsi offert un bien avec vue sur la Seine à 21 500 euros le m²... sans oublier 5 000 euros le m² de rénovation. Rue Boutarel, près du quai d'Orléans, un 120-m² a dépassé 40 000 euros le m², panorama sur Notre-Dame oblige.

Prix de l'immobilier dans le V^e et VI^e arrondissement de Paris : une moyenne respective de 11 763 €/m² et 14 958 €/m²

Sur la rive gauche, du Quartier latin aux abords des Invalides, les V^e et VI^e arrondissements confirment leur ancrage au sein des familles françaises et d'une clientèle internationale en quête d'adresses iconiques. Ici, l'exigence patrimoniale structure les échanges.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le V^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

-0,4 % : évolution des prix des appartements sur un an

11 763 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

36 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Dans les deux arrondissements cités, le marché est porté par une clientèle familiale attachée à l'élégance française, et la rareté des biens disponibles empêche les prix de baisser. « Les acquéreurs sont plus exigeants, ce qui était moins le cas il y a quatre ans, lorsque le marché opérait sur un mode plus spéculatif », observe par ailleurs Philippe Gaudry, directeur de l'agence Les Enfants Rouges. *Désormais, le prix repose plus que jamais sur la qualité : étage, ascenseur, diagnostic de performance énergétique.* »

Sur le boulevard Saint-Germain, un couple avec enfants, qui cherchait depuis cinq ans un bien qui remplirait leurs critères très précis, a acquis un appartement de 167 m² pour 2,85 millions d'euros, soit 15 565 euros le m², après une visite de quelques minutes et en faisant une offre au prix.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le VI^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

4,4 % : évolution des prix des appartements sur un an

14 958 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

38,8 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Dans ces quartiers imprégnés de références littéraires ou artistiques, on investit aussi dans des surfaces plus modestes, en pensant à des études futures dans une école ou une prépa toute proche, au premier rang desquelles Henri-IV ou Ferrandi. Rue Gay-Lussac, par exemple, la maman d'une étudiante à Assas a acquis un 32-m² pour 398 000 euros, soit 12 300 euros le m².

Depuis environ trois ans, Pierre Pasquet, directeur de Rive Gauche Breteuil, met en avant « *le phénomène des marchands de biens et family offices, qui investissent sur de très belles adresses au potentiel élevé de revente une fois les travaux effectués* ».

La demande internationale par ailleurs, demeure structurante et soutient les prix. « *Les étrangers représentent environ 40 % de notre activité* », souligne Pierre Pasquet, qui prend en exemple un 60-m² rénové et idéalement situé à proximité du Bon Marché, rue de l'Abbé-Grégoire. L'appartement a été vendu sans publicité 1,11 million d'euros à un acquéreur américain, soit 18 500 euros le m².

De tels niveaux de prix suscitent des interrogations. Selon Franck Aprile, directeur associé des Enfants Rouges, on assiste à une « *vitrification dans l'hyperluxe d'une partie de la rue du Bac* », tandis qu'il note, a contrario, les effets délétères de la vacance des commerces rue de Rennes.

Prix de l'immobilier dans le VII^e arrondissement de Paris : une moyenne de 14 182 €/m²

De son côté, le VII^e arrondissement affiche son dynamisme, porté par des familles françaises qui constituent sa clientèle historique. « *Le délai de vente moyen est de neuf semaines entre la mise sur le marché et l'acceptation de l'offre* », constate Charles Gensollen, directeur de Junot Grenelle. *Il y a trois ans, il était de douze semaines.* »

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le VII^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

-1,4 % : évolution des prix des appartements sur un an

14 182 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

37,9 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Avenue Bosquet, une famille a acquis un appartement de 185 m² avec trois chambres pour 3,2 millions d'euros, soit près de 17 300 euros le m². Cachet de l'ancien, copropriété recherchée, prestations de standing : ce bien, vendu sans négociation en moins d'une semaine, cochant toutes les cases.

Les acquéreurs américains, chinois ou du Moyen-Orient ne sont pas en reste. Ils « *apprécient particulièrement le Champ-de-Mars* », précise Charles Gensollen. Avenue de la Motte-Picquet, une famille qui réside en France a acquis un appartement avec vue sur la tour Eiffel et le dôme des Invalides. Ce logement de 96 m², acheté 1,79 million d'euros (18 645 euros le m²), sera remis au goût du jour dans les prochains mois.

Prix de l'immobilier dans le VIII^e arrondissement de Paris : une moyenne de 12 133 €/m²

Dans ces beaux quartiers de l'Ouest parisien, les acquéreurs exigeants conservent la main. « *Le marché regorge de biens, aussi les vendeurs ont-ils intérêt à être au bon prix. Dès qu'ils le sont, il y a des appels* », pointe Olivier Francfort, gérant de Laforêt Haussmann, Passy-Muette et Victor-Hugo.

Dans le chic VIII^e arrondissement, le prix du m², en moyenne de 12 300 euros, a peu baissé (-1% en cinq ans, selon Meilleurs Agents, contre -9,5% dans l'ensemble de la capitale). « *Il fait partie des valeurs refuges qui rassurent* », confirme Vivien Prévot, directeur d'Espaces atypiques Paris Ouest.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le VIII^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

4,5 % : évolution des prix des appartements sur un an

12 133 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

36,5 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Les familles se concentrent sur Saint-Augustin et les alentours du parc Monceau. « *Près du marché de Lévis et de Villiers, la demande reste soutenue* », observe Jérôme Besse, directeur de Breteuil Monceau. Ici, le bas de la fourchette est à 11 000 euros le m². Un 168-m² à rénover, en rez-de-chaussée surélevé, boulevard de Courcelles, s'est vendu 1,87 million d'euros. « *Pour un 2^e ou un 3^e étage, le prix du m² serait plutôt de 13 000 à 14 000 euros, voire 15 000 en étage élevé avec extérieur, vue et peu de défauts* », détaille-t-il.

Le Triangle d'or, au sud des Champs-Élysées, attire toujours les étrangers fortunés. « *Avenue Montaigne, le m² peut dépasser 30 000 euros* », note Olivier Francfort, qui vient de vendre un 2-pièces de 24 m², rue François-I^{er}, avec vue sur la tour Eiffel, 450 000 euros, soit plus de 18 000 euros le m². La zone la moins cotée ? Sans doute Saint-Lazare ; rue de Rome, une loge de gardien a trouvé preneur à 9 500 euros le m².

Prix de l'immobilier dans le IX^e arrondissement de Paris : une moyenne de 10 664 €/m²

Dans le IX^e arrondissement, les vendeurs reviennent, mais « *les acquéreurs, après avoir observé le marché pendant quelques mois, passent aussi à l'action* », relève Benoît Michel, directeur de Junot Saint-Georges. Résultat, un regain d'activité et un prix moyen qui avoisine 10 270 euros le m² selon les notaires.

Plusieurs quartiers se distinguent : la rue des Martyrs, commerçante et animée, la place Saint-Georges, Pigalle, plus jeune et dynamique, et la Nouvelle Athènes, prisée des familles pour ses immeubles bourgeois et ses écoles. Côté budget, il faut compter 12 000 euros le m², voire 15 000 euros le m² « *pour les plus beaux biens* », affirme Benoît Michel. Un 154-m² avec un balcon filant s'est vendu 2,57 millions d'euros, rue Catherine-de-La-Rochefoucauld.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le IX^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

1,1 % : évolution des prix des appartements sur un an

10 664 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

35,1 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Pour les biens exceptionnels, les prix et la demande explosent. « *Les derniers étages avec des espaces extérieurs partent en quelques semaines, voire au bout de quelques jours* », observe Marie Beauchet, directrice de Barnes Martyrs. Rue Frochot par exemple, un 103-m² a dépassé 20 000 euros le m², à 2,4 millions d'euros, grâce à « *deux sublimes terrasses avec vue sur tout Paris* ».

Près de l'église de la Trinité ou de la place de Clichy, les prix sont souvent plus sages. « *La moyenne est juste au-dessous de 10 500 euros le m²* », indique Jean-Marc Pette, de Vaneau Trinité-Saint-Georges. *Le quartier rue de La Fayette est dynamique, avec une clientèle plutôt étrangère et asiatique.* »

Quelques bonnes affaires, sous la barre symbolique des 10 000 euros, peuvent se présenter, à l'instar de ce 230-m² à rénover, rue Bleue, au 4^e sans ascenseur, proposé autour de 8 000 euros le m² : « *On se bouscule pour les visites !* »

Prix de l'immobilier dans le Xe arrondissement de Paris : une moyenne de 9 103 €/m²

Dans l'Est parisien, la petite hausse des prix au m², de 3 % en un an, selon Meilleurs Agents, ne freine pas les acquéreurs. Au contraire ! « *Ils profitent des taux d'intérêt redevenus acceptables et sont décidés à acheter* », remarque Enzo Abi, directeur de Laforêt Parmentier. *La dynamique de l'Est s'annonce intéressante cette année.* »

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le X^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

0,1 % : évolution des prix des appartements sur un an

9 103 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

33,6 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Comme point de ralliement, le X^e reste porté par sa centralité, limitrophe du II^e arrondissement. Sa localisation draine un profil d'acheteurs jeunes et actifs qui s'y plaisent. Comme ce jeune couple qui a vendu 890 000 euros

son 3-pièces de 62 m², rue du Faubourg Saint-Denis, « pour acheter dans la même rue, 1,56 million d'euros, un bien plus familial de 115 m² », note Melvyn Goncalves, directeur de Junot Paris 10. Dans cette agence positionnée sur le haut de gamme, le montant des transactions atteint « en moyenne 1,2 million d'euros en début d'année ».

Les acquéreurs recherchent aussi des pied-à-terre près de la gare du Nord. « La demande est plus élevée sur les 2- et 3-pièces, avec des ventes réalisées en trente jours, contre le double il y a un an », constate Frédéric Gérard, directeur d'Ernest & Associés.

Prix de l'immobilier dans le XI^e arrondissement de Paris : une moyenne de 9 970 €/m²

A deux pas de là, certaines transactions sont encore plus rapides. Dans le XI^e arrondissement, « nous avons vendu en deux jours un 37-m², au 2^e étage sans ascenseur mais rénové par un architecte, avec poutres apparentes et une vue aérée sur la rue du Faubourg-Saint-Antoine, à 525 000 euros », confirme Hugo Martin, de Villaret Bastille. Les acheteurs : des parents souhaitant loger leur enfant, qui ont payé comptant et n'ont pas été freinés par le prix bien supérieur aux standards (14 100 euros le m², contre 9 000 euros en moyenne pour le secteur selon Meilleurs Agents).

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le XI^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

2,8 % : évolution des prix des appartements sur un an

9 970 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

32,9 €/m² : loyer moyen d'un appartement

« Il y a un désir de plus en plus développé de s'implanter dans les microquartiers du XI^e », estime-t-il. Les familles, en revanche, peinent à trouver, faute de biens adaptés. Enzo Abi a déniché la perle rare pour un couple avec deux enfants, propriétaire d'un 3-pièces : « Lorsqu'un 4-pièces s'est présenté, ils l'ont tout de suite acheté pour se garantir une chambre en plus. »

Prix de l'immobilier dans le XII^e arrondissement de Paris : une moyenne de 9 150 €/m²

Le XII^e, lui, devient le premier choix des familles nombreuses. « L'une d'elles, venant d'Oberkampf, a vendu pour accéder aux parcs et au bois de Vincennes, explique Thomas Brient, de Fredéion Aligre. Elle a acheté à Daumesnil un 75-m² au 6^e étage, à 896 000 euros. »

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le XII^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

3,3 % : évolution des prix des appartements sur un an

9 150 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

31,3 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Les seniors en quête de calme sont aussi prêts à s'excentrer. Comme ce client qui, après avoir vécu dans le Marais, « a vendu un appartement familial de 120 m² à 16 000 euros le m², afin de racheter un 70-m² à 9 500 euros le m² », précise Thomas Brient. Du côté d'Aligre, les prix sont plus élevés. « La demande y est soutenue et une grande part des achats s'effectue comptant », avertit le professionnel, qui cite des ventes offmarket (hors marché) entre 11 500 et 12 000 euros le m².

Les vendeurs sont devenus plus raisonnables. « Le volume de nos transactions a grimpé de 20% par rapport à 2024 », relève Edouard Manvelyan, responsable des agences Century 21 Daumesnil et Michel Bizot. Les propriétaires comprennent qu'ils ne peuvent plus maintenir des prix trop ambitieux. »

Une attitude qui a débloqué la transaction pour un 42-m² au nord du XII^e, rue de la Voûte : « Après deux mois sans offre, nous avons conseillé au vendeur de revoir ses prétentions, qui est passé de 375 000 à 349 000 euros. Un jeune couple qui souhaite fonder une famille l'a pris sans négociation. »

Prix de l'immobilier dans le XIII^e arrondissement de Paris : une moyenne de 8 495 €/m²

Le marché du sud de la capitale retrouve un semblant de dynamisme, poussé par la présence des primo-accédants en quête de microquartiers où s'installer. Dans le XIII^e arrondissement, les ventes ont repris par rapport à 2024. « Les jeunes, en couple ou célibataires, préfèrent acheter près du métro Corvisart, à la Butte-aux-Cailles, où les prix avoisinent 10 000 euros le m² », observe Pascale Helbert, directrice de l'Adresse Butte-aux-Cailles.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le XIII^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

-0,2 % : évolution des prix des appartements sur un an

8 495 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

30,7 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Les familles en quête de calme et de verdure s'installent autour du parc Montsouris. L'avantage du secteur ? La possibilité de trouver de petites maisons, comme cette propriété des années 1930 de 4 pièces et 110 m² située à la Cité florale, près du RER B. Avec son microjardin, elle est mise en vente à 1,19 million d'euros, au-dessus du prix moyen de l'arrondissement, qui se maintient à 8 540 euros le m².

Au sud, le quartier Maison-Blanche attire de plus en plus d'acheteurs à la recherche de biens plus abordables, proches de la ligne 14. Les petites surfaces se négocient entre 8 000 et 9 200 euros le m². Les appartements familiaux, moins demandés, partent entre 7 300 euros et 8 500 euros le m².

Prix de l'immobilier dans le XIV^e arrondissement de Paris : une moyenne de 9 730 €/m²

Recherché pour son esprit village, le XIV^e e plaît beaucoup. « Les prix ont progressé de 2 à 3% en 2025 », relève Eric Bernard, directeur de Guy Hoquet Paris 14 Plaisance Pernety. *Beaucoup veulent s'installer dans des microquartiers comme Pernety, Didot ou Daguerre. Et quand les gens vivent déjà dans le XIV^e e, c'est pour déménager tout près. Des clients qui habitaient avenue Jean Moulin se sont installés 300 mètres plus loin, rue Didot.* » Les prix varient du simple au double, « autour de 7 000 euros le m² vers porte de Vanves, jusqu'à 14 000 euros le m² dans le nord ».

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le XIV^e e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

4,7 % : évolution des prix des appartements sur un an

9 730 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

32,9 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Les alentours du métro Mouton-Duvernét attirent aussi : « Ce sont surtout les personnes qui arrivent à Paris qui s'y installent », note Emmanuel Menudier, directeur de Laforêt Alésia. *Il y a moins de commerces et de transports, mais on n'est pas loin du parc Montsouris.* »

Les délais de vente restent réduits pour les biens qui cumulent les atouts, poursuit-il : « A Montparnasse, avenue du Maine, nous venons de vendre en une semaine pour 800 000 euros un 4-pièces de 72 m² avec une petite terrasse, au 3^e étage avec cave, parking et un DPE E. »

Prix de l'immobilier dans le XV^e e arrondissement de Paris : une moyenne de 9 352 €/m²

La clientèle est effectivement plus exigeante que jamais et le moindre défaut peut ralentir une vente. Pour preuve dans le XV^e e arrondissement avec ce 76-m², 3 chambres, métro Commerce, mis en vente à 876 000 euros. « Nous avons eu 23 visites qualifiées [profils présélectionnés] en dix jours et une seule offre avec une négociation significative, s'étonne Jean-François Milin, directeur d'Orpi Félix Faure. Le bien est en bon état, mais les propriétaires étaient âgés. Il faut le remettre au goût du jour et c'est ce qui a déçu. Les discussions sont toujours en cours. »

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le XV^e e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

-0,6 % : évolution des prix des appartements sur un an

9 352 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

32,8 €/m² : loyer moyen d'un appartement

L'arrondissement connaît lui aussi une forte élasticité des prix, entre l'entrée de gamme, autour de 6 500 euros le m², au sud, et certaines propriétés haut de gamme, réservées à une clientèle d'acquéreurs étrangers, au nord. « Les beaux appartements des tours de Beaugrenelle vont séduire les personnes fortunées des pays du Golfe. Nous venons d'y conclure la vente d'un penthouse à 27600 euros le m² », précise Arnaud Lewandowski,

directeur de Paris Ouest Sotheby's International Realty. La clientèle bourgeoise parisienne s'oriente elle vers les discrètes maisons de Saint-Lambert, proche des écoles et des commerces, entre 14 000 et 16 000 euros le m².

Prix de l'immobilier dans le XVI^e arrondissement de Paris : une moyenne de 10 794 €/m²

Quant au coscu XVI^e arrondissement, un marché à deux vitesses s'impose. « *Les studios et 2-pièces de 300 000 à 700 000 euros trouvent facilement preneur, et le haut de gamme au-delà de 3 millions d'euros est dynamique,* analyse Jérôme Dannay, gérant de La Tour. *Entre les deux, le marché est plus compliqué, très changeant. Un appartement qui a des défauts, un étage bas ou dans une copropriété mal entretenue est délaissé.* »

Constat similaire au sud, à Auteuil. « *Entre 1 et 2,5 millions, les appartements se vendent, à la condition d'être au bon prix* », observe Pauline Chpilevsky, responsable de Daniel Féau. Au coeur du village, un 85-m² rénové s'est vendu 1,1 million d'euros en quelques jours.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le XVI^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

-0,4 % : évolution des prix des appartements sur un an

10 794 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

35,5 €/m² : loyer moyen d'un appartement

L'exceptionnel, lui, échappe aux fourchettes. « *Pour une villa, le ticket démarre à 5 millions* », estime Pauline Chpilevsky. Une famille a acquis un hôtel particulier de 400 m² avec jardin plus de 8 millions d'euros.

Prix de l'immobilier dans le XVII^e arrondissement de Paris : une moyenne de 10 080 €/m²

Du côté du XVII^e arrondissement, les Batignolles ont la cote auprès des familles. Rue Truffaut, Jérôme Besse a vendu un 75-m² « *dans un bel immeuble Art nouveau* », au 2^e étage avec balcon, pour 990 000 euros, donc plus de 13 000 euros le m². « *Les beaux biens peuvent dépasser cette barre, voire 20000 euros le m² pour des penthouses en parfait état.* »

Le marché peut aussi compter sur les primo-accédants, qui « *ne sont jamais partis* », relève Antoine Busquet, directeur d'Era Batignolles. Il a vendu à l'un d'eux, pour 500000 euros, un 41-m² à rafraîchir, au 4^e étage sans ascenseur.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le XVII^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

-0,2 % : évolution des prix des appartements sur un an

10 080 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

34 €/m² : loyer moyen d'un appartement

A l'est, les prix sont plus abordables. Le m² atteint en moyenne 8 950 euros aux Epinettes, selon MeilleursAgents, et baisse en se rapprochant des portes de Clichy et Saint-Ouen. A l'inverse, les tarifs de Saint-Ferdinand et Ternes sont proches de ceux des Batignolles : « *entre 12 000 et 13 000 euros le m², estime Adeline Vinche, de Orpi Ternes, et au-delà pour un étage élevé, avec une belle luminosité, ou sans vis-à-vis* ». Les investisseurs, rares, sont « *surtout des parents qui veulent installer à terme leurs enfants* ».

Prix de l'immobilier dans le XVIII^e arrondissement de Paris : une moyenne de 9 278 €/m²

De son côté, le XVIII^e fait partie des coins les plus hétéroclites de Paris, du chic quartier Abbesses au familial Jules-Joffrin, en passant par les populaires Barbès et Château-Rouge. Les notaires évaluent à 8 560 euros le m² moyen, mais celui-ci démarre à 6 250 euros à La Chapelle et dépasse 9 000 euros à l'ouest.

La carte postale, ici, c'est le Sacré-Coeur. « *Nous voyons de l'intérêt pour les Abbesses où les prix ont baissé, entre 11 000 et 12 000 euros le m², contre 13 000 à 15 000 euros le m² post-Covid* », précise Brice Moyse, directeur des agences Immopolis. Le secteur le plus cher ? « *L'avenue Junot, un micromarché où les biens se vendent autour de 12 000 euros le m² s'ils ont des défauts, et où les plus beaux dépassent parfois 20 000 euros le m².* » La clientèle est surtout française.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le XVIII^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

5,6 % : évolution des prix des appartements sur un an

9 278 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

31,1 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Parmi les secteurs recherchés figurent les alentours de la mairie : la commerçante rue du Poteau, les abords de Jules-Joffrin et la rue Ramey. Non loin, rue Hermel, un 47-m² avec balcon a été acheté 483 000 euros, malgré des travaux à prévoir et un 5^e étage sans ascenseur.

Dans les quartiers les plus accessibles (Marx-Dormoy, La Chapelle, porte de Clignancourt), « *des jeunes prennent le risque d'un secteur en mutation, espérant une plus-value. Les prix sont intéressants, et les 2- ou 3-pièces y sont nombreux* », note Mickaël Abitbol, fondateur de Moriss Immobilier.

Même des biens sortant de l'ordinaire avec du charme et du cachet peuvent se dénicher. Près de La Chapelle, rue Jean-François-Lépine, « *un 101-m² à rénover, avec des vitraux, a trouvé preneur à près de 7 000 euros le m²* », cite Vivien Prévot, d'Espaces atypiques Paris Ouest.

Prix de l'immobilier dans le XIX^e arrondissement de Paris : une moyenne de 8 276 €/m²

Au nord-est de la capitale, le XIX^e arrondissement se métamorphose doucement mais sûrement. Sur le plan de l'urbanisme mais aussi en termes de population. Plantation d'arbres place de la Bataille-de-Stalingrad, ouverture d'une médiathèque, aménagement d'îlots de fraîcheur... Séduits par ce visage plus vert, le nombre de candidats à la propriété augmente. « *Nous avons même plus de demandes que de produits à proposer. Il faut dire aussi que les prix ici restent moins chers qu'ailleurs* », analyse Gilles Ersen, directeur de l'agence Fredélon.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le XIX^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

5,9 % : évolution des prix des appartements sur un an

8 276 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

29,1 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Le prix moyen dans le XIX^e s'élève à 7 990 euros le m², en hausse de 3,2 % sur un an, selon De Particulier à particulier, et à 8 305 euros selon MeilleursAgents. « *En pleine mutation, le secteur devient tendance et l'on voit arriver des acheteurs, plus jeunes qu'il y a quelques années, qui ne peuvent plus se payer le Marais. Ces trentenaires sont séduits par le poumon vert des Buttes-Chaumont ou de l'avenue Secrétan* », poursuit Gilles Ersen.

Un engouement qui rééquilibre les prix. Après une baisse de 15,7 % ces cinq dernières années, le quartier des Buttes-Chaumont a enregistré un léger fléchissement de 0,5 % l'année passée, pour atteindre 8 200 euros le m², selon la Chambre des notaires du Grand Paris.

Le quartier d'Amérique, lui, se vend autour de 7 670 euros le m² et a progressé de 2,3% en 2025. « *Pour trouver moins cher, il faut se diriger vers le nord de l'arrondissement, avenue Jean-Jaurès ou porte de Pantin, où les prix oscillent entre 6000 et 7500 euros le m². En revanche, dès que l'on se rapproche du X^e arrondissement, les tarifs augmentent* », précise Albane Garneau, de Connexion Immobilier. Dans certains microsecteurs comme le quartier de la Mouzaïa, Laumière, Bolivar ou encore Botzaris, les prix peuvent s'envoler jusqu'à 12 000 euros le m².

Prix de l'immobilier dans le XX^e arrondissement de Paris : une moyenne de 8 465 €/m²

Le XX^e arrondissement a aussi ses adeptes, de plus en plus nombreux. « *Nous voyons beaucoup de jeunes couples désireux de s'installer du côté du Père Lachaise, de la rue de Pyrénées ou de Jourdain et Gambetta. La présence de commerces de bouche séduit, d'autant que les prix ont baissé ces dernières années* », explique Sylvia Duflot, directrice de l'agence Appart Gambetta.

Les 3 infos à retenir sur les prix de l'immobilier dans le XX^e arrondissement de Paris au 1^{er} mars 2026

3,1 % : évolution des prix des appartements sur un an

8 465 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement

30,2 €/m² : loyer moyen d'un appartement

Des tarifs qui, selon la Chambre des Notaires, se stabilisent depuis quelques mois après avoir perdu entre 14 et 18 % en moyenne ces cinq dernières années. Aujourd'hui, le quartier de Belleville s'affiche à 8 370 euros le m², Saint-Fargeau à 7 920 euros le m², Charonne à 8 030 euros le m² et Père Lachaise à 8 420 euros le m². « *Le XX e affiche une belle dynamique, mais les acheteurs n'hésitent pas à négocier jusqu'à 10 %. Plus rares ici, les appartements anciens, même avec travaux, sont vendus entre 5 et 10 % plus cher qu'un bien dans un immeuble des années 1970.* »

Du côté de Gambetta, un joli 3-pièces dans l'ancien et sans vis-à-vis de 65 m², exposé plein sud, a trouvé preneur à 590 000 euros. L'esprit village de Charonne et le parc de Belleville par exemple plaisent aux jeunes couples. En un an, ce secteur a vu ses prix augmenter de 1,8 %. « *Ici, les investisseurs cherchent des petites surfaces, très compliquées à trouver. Il faut parfois se rapprocher du périphérique pour faire de bonnes affaires* », précise Albane Garneau.

En outre, les primo-accédants qui n'ont pas les moyens d'aller dans le XII e envisagent le XX e comme un secteur de report. « *Les prix y sont plus accessibles. Il faut compter 7 000 euros le m² près de Bagnolet ou Montreuil* », conclut Sylvia Duflot.

Avec Pierre Chevillard, Anne-Sandrine Di Girolamo et Laura Makary