



PARIS

En voie de stabilisation

Dans la capitale, le marché se fluidifie. Les ventes reprennent, et la baisse des prix semble enrayée. Tour d'horizon arrondissement par arrondissement

Par Ariane Artinian, Elisabeth Lelogeais et Thomas Renou



Le quai de Valmy, dans le 10^e arrondissement.

Centre (1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e) Iconique et hétéroclite

Paris Centre concentre quelques-unes des adresses les plus iconiques de la capitale. Mais, derrière la carte postale, le marché se fragmente. « Les étrangers aisés tirent les prix vers le haut pour s'acheter un morceau de Paris, observe Cyril Premier, directeur de l'agence Emile Garcin Palais-Royal. Mais de nombreux biens restent surestimés. Au-delà de 17 000 €/m² près du Palais-Royal, de 12 500 €/m² à Montorgueil ou de 11 000 €/m² dans le Sentier, les acquéreurs se font rares. » « Dès qu'on s'approche du Palais-Royal, la clientèle devient très internationale », confirme Edouard Pollet, fondateur de l'agence Immobilière des Victoires. Dans le 2^e, le marché change d'échelle, mais pas de niveau d'exigence. Dans le Marais aussi (3^e, 4^e), les acheteurs ont durci le ton. Les biens rares, avec terrasse, ascenseur, caractère historique ou situés à des adresses emblématiques – place des Vosges, îles Saint-Louis et de la Cité – gardent leur pouvoir d'attraction, mais les transactions traînent en longueur. « L'offre a gonflé, et le marché ne pardonne plus les défauts », observe Caroline Baudry, chez Barnes. Quant aux petits budgets, ils visent des opportunités autour de 10 000 €/m². « Notamment à l'est de la rue du Louvre, dans le quartier des Halles », indique Philippe Joffre, chez Barnes. Autre secteur où prospecter : « Les rues autour de la porte Saint-Denis, à la frontière du 10^e », précise Alexis Mathieu, directeur de l'agence Laforêt Paris 1^{er} et 2^e, installée à Montorgueil. **A.A., É.L., T.R.**

5^e arrondissement Monopoly scolaire

En quête d'une sectorisation idéale, les familles aisées animent le marché immobilier de l'arrondissement aux écoles réputées. Très convoitées, les grandes et belles surfaces disponibles se vendent cher, souvent autour de 17 000 €/m². Responsable de l'agence Daniel Féau Paris 5^e, Aurélien Guesdon cite l'exemple d'un appartement de 105 m² situé en face du collège Henri-IV, vendu 1,8 million d'euros – il nécessitait plus de 200 000 € de travaux. Il ne faut pas hésiter à négocier, car « le marché donne l'avantage aux acquéreurs : les vendeurs sont plus enclins à baisser leur prix, parfois de 15 % pour un bien avec d'importants défauts », note Maxime Legrand, directeur de l'agence Engel & Völkers Saint-Germain. Dans le haut de gamme, une fenêtre sur un monument a toujours un prix stratosphérique : quai de la

Tournelle, un luxueux duplex clés en main de 140 m² avec vue sur Notre-Dame est parti à 3,9 millions d'euros - il avait été présenté à 4,7 millions. **I.R.**

6^e et 7^e arrondissements Très chère rive gauche

Ultra-sélectifs, ces arrondissements continuent de faire figure de valeur refuge auprès d'une clientèle internationale attachée à l'art de vivre à la française, aux adresses patrimoniales et aux biens sans défaut. Ils restent les plus chers de la capitale : 14 060 €/m² dans le 6^e et 13 150 €/m² dans le 7^e, selon les notaires. « *Le 6^e et le 7^e restent des valeurs sûres auprès de la clientèle étrangère* », observe Sophie Berg, directrice générale déléguée de Daniel Féau Belles Demeures de France. Les étrangers privilégient les clés en main. Les Français, eux, se comportent en collectionneurs. Dans le 6^e, Saint-Germain-des-Prés, Odéon ou le Luxembourg composent une mosaïque de micromarchés où les prix oscillent entre 13 000 et 35 000 €/m². Rue des Beaux-Arts, un 160-m² rénové et meublé a été vendu 5,4 millions d'euros à des Australiens. « *La clientèle française est plus prudente : les biens sans défaut restent à 15 000 €/m²* », nuance Thomas Duprey, chez Orpi. Et l'inquiétude sur la présidentielle est déjà palpable. » Dans le 7^e, les biens à rénover rue du Bac, rue de Varenne ou rue de Grenelle peuvent s'envoler entre 20 000 et 25 000 €/m². Idem aux abords du Sénat, où un 300-m² à refaire est parti autour de 20 000 €/m². **A.A., É.L., I.R.**

8^e arrondissement En perte de vitesse

A 10 880 €/m², le 8^e arrondissement a accusé la plus forte baisse de la capitale sur un an (-6,9 %), selon les notaires du Grand Paris. Il reste au-dessus de la moyenne parisienne, établie à 9 600 €/m², mais l'écart se creuse avec le 6^e voisin, qui dépasse les 13 000 €/m². En cause : la concurrence de la rive gauche, qui capte une partie de la clientèle internationale, longtemps attachée au triangle d'or - avenue Montaigne, avenue George-V, Champs-Élysées. « *Les acquéreurs étrangers sont là, mais ils migrent* », observe M^e Elodie Frémont, notaire à Paris. *« Ils se sont repositionnés sur le 6^e. »* Certaines petites surfaces très bien situées et en bon état peuvent encore frôler les 20 000 €/m², mais les grandes surfaces butent sur des prix de présentation trop élevés. Leurs propriétaires doivent encore intégrer la nouvelle donne. **A.A.**

9^e arrondissement Le charme ne suffit plus

A 10 220 €/m², en hausse de 2,6 % sur un an, selon les notaires, le 9^e résiste. Mais cette moyenne flatteuse ne dit pas tout. Derrière les façades recherchées de la Nouvelle-Athènes, de Saint-Georges ou du secteur de la rue des Martyrs, le marché s'est durci : les acheteurs sont là, mais ils ne paient plus n'importe quel prix. « *Il faut que les vendeurs arrêtent leur délire* », tranche Marie Beauchet, directrice des agences Barnes Paris 9. Lorsqu'ils ajustent leurs prétentions de 8 à 10 %, les acquéreurs reviennent. Selon l'état du bien, leur budget oscille entre 10 000 et 13 000 €/m² autour de la place Saint-Georges ou de la Nouvelle-Athènes, patrimoniale, familiale et appréciée pour ses hôtels particuliers. Le graal, ici ? Un étage élevé avec balcon filant, si possible rue des Martyrs, appréciée notamment pour ses commerces de bouche. Dans le bas de South Pigalle, les valeurs peuvent être plus douces. « *Entre 9 000 et 11 500 €/m²* », précise Vivien Prevot, directeur d'Espaces Atypiques Paris Ouest. Idem dans les quartiers de bureaux du sud-ouest de l'arrondissement, vers Opéra ou la Chaussée-d'Antin. **A.A.**

10^e arrondissement Esprit village et branché

Longtemps endormi, le 10^e se réveille. Et, signe qui ne trompe pas, les réseaux de l'immobilier de luxe s'y implantent. Le secteur le plus prisé se situe entre les métros République et Jacques-Bonsergent, dans les rues qui rejoignent le canal Saint-Martin, comme le confie Martial Michaux, directeur des agences Emile Garcin à Paris : « *Les rues Beaurepaire, Dieu, de Lancry...*, où règne un esprit village et branché, avec designers et concept stores, sont recherchées par de jeunes familles ne pouvant acheter dans le Haut-Marais. » Les immeubles en pierre de taille y sont légion, à la différence des bordures du canal, où l'architecture est plus disparate. Il faut compter entre 11 500 et 15 000 €/m², voire plus sur le canal : un 80-m² en dernier étage est proposé à 1,5 million d'euros. Les abords de l'hôpital Saint-Louis et leurs immeubles Art déco se situent dans la même fourchette de prix. A scruter aussi, le secteur des gares de l'Est et du Nord. « *Les rues proches des gares méritent que l'on s'y intéresse à titre d'investissement : ces secteurs sont appelés à se gentrifier à moyen ou long terme* », estime Denis Almouzni, directeur de l'agence Engel & Völkers Saint-Georges. Comptez entre 7 500 et 8 500 €/m². **É.L.**

11^e arrondissement Le nouveau Marais

« *Entre Bastille et République, et jusqu'à la rue Saint-Maur, on retrouve aujourd'hui la même typologie d'acquéreurs que dans le Marais*, remarque Philippe Gaudry, cofondateur de L'Agence Les Enfants Rouges. *L'avantage du 11^e, c'est qu'ils y trouvent plus facilement des grandes surfaces, et des immeubles qui disposent d'un ascenseur.* » Les abords du square Maurice-Gardette, notamment, réunissent tout ce dont rêvent les familles : espaces verts, écoles et commerces. Selon les notaires du Grand Paris, le mètre carré se négocie autour de 9 500 € dans le 11^e. « *Mais ça peut monter rapidement à 11 500 €/m², voire davantage, pour les beaux biens situés aux étages les plus élevés, avec une vue dégagée* », note Philippe Gaudry. « *La clientèle étrangère du Marais, elle aussi, prospecte dans l'ouest du 11^e* », ajoute Manuela Baron, ►

Combien coûte un logement à Paris ?

FF Prix des appartements dans l'ancien

Paris	Evolution sur...			
	Prix au m ²	... 1 an	... 3 ans	... 5 ans
Paris	9 600 €	+1%	-7,1%	-7,4%
1 ^{er}	11 920 €	-6,4%	-15,7%	-11,9%
2 ^e	11 020 €	-3,3%	-6,6%	-8,2%
3 ^e	12 600 €	+2,6%	-1,2%	-1,0%
4 ^e	12 900 €	-1,0%	-7,4%	-6,5%
5 ^e	11 780 €	+5,4%	-6,6%	-3,9%
6 ^e	14 060 €	+5,9%	-3,6%	+1,7%
7 ^e	13 150 €	+4,8%	-4,3%	+0,7%
8 ^e	10 880 €	-6,9%	-5,1%	-5,3%
9 ^e	10 220 €	+2,6%	-5,8%	-6,9%
10 ^e	9 260 €	+2,3%	-5,1%	-9,3%
11 ^e	9 480 €	+1,3%	-7,1%	-10,6%
12 ^e	8 550 €	+0,9%	-8,5%	-11,4%
13 ^e	8 510 €	+1,9%	-5,3%	-10,2%
14 ^e	9 280 €	+4,9%	-3,7%	-8,6%
15 ^e	8 760 €	+0,5%	-7,8%	-12,1%
16 ^e	10 100 €	-0,9%	-7,7%	-8,3%
17 ^e	9 550 €	+2,4%	-6,2%	-11,3%
18 ^e	8 520 €	+0,8%	-8,9%	-15,5%
19 ^e	7 530 €	0,0%	-11,4%	-17,3%
20 ^e	8 170 €	+0,8%	-6,3%	-12,0%

SOURCE : NOTANTIS À FIN MARS 2026



Le 13^e est traversé par le sentier GR75.

► directrice d'Emile Garcin Paris Rive Gauche. Dans le haut de gamme, la demande est forte pour les anciens ateliers. L'un d'entre eux, transformé en loft et refait à neuf, de 150 m² avec 5 mètres de hauteur sous plafond, est parti à 2,2 millions d'euros. **I.R.**

12^e arrondissement

De nombreux atouts

L'Opéra Bastille pour la culture, la coulée verte, le parc de Bercy et le bois de Vincennes pour l'oxygène : le 12^e ne manque pas d'atouts. Pourtant il reste très discret. Pas de rues commerçantes émergentes, pas de prix fous. Mis à part le pourtour de la place d'Aligre et du square Trousseau, où les produits sans défaut peuvent grimper jusqu'à 13 000 €/m², les valeurs oscillent entre 6 700 et 11 000 €/m². « Le 12^e est un peu excentré mais très bien desservi par les transports et plébiscité par les familles pour la qualité des écoles et la proximité du bois », explique Stéphane Eray, directeur de l'agence l'Adresse Wattignies Paris 12. De Bastille à Aligre, le mètre carré se monnaie autour de 10 500 €. Sur les grandes artères, il faut compter entre 8 800 et 10 000 €/m². Côté Bel-Air et Bercy, autour de 8 500 €/m². Près des Maréchaux, les prix décrochent en deçà de 7 000 €/m². A Daumesnil, un programme neuf est proposé par BNP Paribas Real Estate, où les studios de 29 m² démarrent à 362 000 €, et les 4-pièces de 79,50 m², à 987 000 €. Une opportunité rare d'acheter du neuf dans Paris. **É.L.**

13^e arrondissement

Les maisons rares et prisées

Ici, les amateurs de maisons ciblent des quartiers bien précis. « Les secteurs de la Butte-aux-Cailles, de la Cité florale ou des Peupliers proposent des maisons plébiscitées par les familles », note Pascale Helbert, directrice de l'agence l'Adresse de la Butte-aux-Cailles. Encore faut-il en trouver une à vendre. Villa Daviel, près de la Butte-aux-Cailles, une maison de 135 m² avec 28 m² d'espace extérieur est affichée à 1,768 million d'euros. Un prix supérieur à la moyenne, mais justifié par l'emplacement et le jardin. Côté appartements, les écarts sont importants. Les plus accessibles se trouvent dans le sud de l'arrondissement, à Maison-Blanche, ou dans le nord-est, du côté de la Salpêtrière. Les appartements familiaux y sont plus abordables qu'aux Gobelins ou aux abords du parc Montsouris, où les biens d'exception dépassent facilement 10 000 €/m². Boulevard de l'Hôpital, un 53-m² s'est ainsi vendu 413 000 €. La fin prochaine des travaux de la gare d'Austerlitz devrait redonner du dynamisme à ce secteur. **É.L.**

14^e arrondissement

Gros rabais en vue

Aux frontières des 5^e et 6^e, on dépasse les 10 000 €/m². « Ces derniers mois, nous avons atteint ces niveaux de prix également au nord de la rue d'Alésia, mais ce n'est plus le cas : les

acquéreurs obtiennent d'importantes baisses de prix sur les biens à rénover », observe Philippe Gleyze, chez Century 21 Farré Pernety. Près de la station Alésia, un 91-m² au 12^e étage d'un immeuble des années 1980, avec un grand balcon donnant sur tout Paris, affichant un DPE E, a ainsi trouvé preneur à 820 000 € alors qu'il avait été présenté à 950 000 €. Seuls les biens ne nécessitant pas de travaux partent au prix, comme ce 2-pièces de 42 m² situé rue de Gergovie, au dernier étage d'un bel immeuble avec ascenseur, affichant également un DPE E, mais en parfait état, cédé pour 440 000 €. Le haut de gamme peut monter très haut : « Nous proposons à Alésia un dernier étage refait par un architecte, avec un rooftop, à 15 000 €/m² », signale Maxime Legrand, chez Engel & Völkers. **I.R.**

15^e arrondissement

De Duplex à Balard, le grand écart

L'arrondissement le plus peuplé est aussi l'un des plus actifs. « Les acquéreurs reviennent », observe Tony Bonvallet, directeur du cabinet du même nom. A la lisière du 7^e, vers La Motte-Picquet ou Duplex, les beaux immeubles haussmanniens peuvent grimper jusqu'à 12 000 €/m². Dans le secteur Montparnasse-Pasteur-Falguière, proche du 6^e et du 14^e, les valeurs tournent autour de 11 000 €/m². « Les immeubles en pierre de taille des rues calmes, comme les rues Nicolas-Charlet ou Emile-Duclaux, partent aussi ►

“Quelques dizaines de mètres peuvent créer des écarts de prix très importants”

SÉBASTIEN KUPERFIS,
PRÉSIDENT DE JUNOT



« A Paris, les biens de qualité, bien situés, rénovés, lumineux, avec une vue dégagée ou un extérieur, peuvent

encore partir très vite. Nous avons récemment vendu, avenue de La Motte-Picquet, un appartement à 2,6 millions d'euros en vingt-quatre heures, après avoir reçu plusieurs offres au prix. En revanche, un logement avec défauts ou un prix trop ambitieux peut rester longtemps, parfois plus d'un an, sur le marché. Les quartiers de report, comme le 19^e et le 20^e, qui avaient beaucoup profité de la hausse, souffrent

d'avantage depuis que le marché se normalise. Mais, aujourd'hui, tout se joue aussi rue par rue, immeuble par immeuble. C'est vrai dans toute la capitale : quelques dizaines de mètres peuvent parfois créer des écarts de prix très importants entre des biens pourtant comparables. Dans le 17^e, par exemple, le boulevard Pereire marque parfois une vraie frontière, avec des écarts de 30 à 40 % de part et d'autre. » **I.R.**

► *autour de 11 000 €/m²* », confie Mara Fofana, directrice d'agence chez Breteuil. Côté Félix-Faure, Boucicaud ou la mairie, le mètre carré tourne autour de 10 500 €/m². Vers Balard ou la porte de Versailles, il peut tomber entre 7 500 et 8 500 €. **É.L.**

16^e arrondissement Les stocks au plus haut

« Avec près de quatre cents biens à vendre, le stock atteint un niveau inédit », observe Frédérique Verrier-Pytel, chez Barnes Passy-La Muette. Dans le nord de l'arrondissement – Muette, Victor-Hugo, Chaillot –, les prix tournent autour de 11 500 €/m². Mais l'écart se creuse entre les biens à refaire, autour de 11 000 €/m², et ceux qui ont été rénovés par des architectes de renom, qui peuvent dépasser 18 000 €/m². « Aujourd'hui, les travaux, c'est cher et c'est long. Quand on n'est pas sur place, c'est dur à gérer », explique Marc Andrieu, directeur associé de Breteuil Rive Droite Ouest. Résultat : les acheteurs étrangers se tournent massivement vers les biens prêts à habiter. Place Victor-Hugo, un appartement rénové s'est vendu 35 000 €/m². Dans le sud, autour d'Auteuil, les prix descendent à 9 000 €/m². La clientèle y est plus familiale, française, attirée par les écoles et les clubs sportifs. Le ticket d'entrée des maisons a lui aussi changé : de 4 à 6 millions il y a dix ans, il se situe aujourd'hui entre 6 et 10 millions, selon Barnes. « Les plus belles ventes se font en quinze jours, trois semaines », souligne Marc Andrieu. Mais seulement lorsque les produits sont au prix. **É.L.**

17^e arrondissement Des prix en baisse

Une offre de plus en plus importante favorise les acquéreurs dans le 17^e, notamment ceux qui n'ont pas peur des travaux. « Nous constatons une baisse de prix sur les biens à rénover, même sur les appartements de 120 m² avec 3 chambres de la Plaine-Monceau, habituellement très recherchés », observe Nicolas Martin-Caget, chez Daniel Féau. Il vient d'en vendre un rue de Prony, au 4^e étage d'un bel immeuble, à 11 000 €/m². Il nécessitait plus de 200 000 € de travaux. Mais la cote reste élevée pour les biens sans défaut, surtout s'ils disposent d'un extérieur : autour de 13 000 €/m². Plus abordable, « le quartier des Batignolles, qui séduit autant les familles que les jeunes actifs, est dynamique », remarque Jennyfer Andrieux, chez Emile Garcin Paris Rive Droite. Le mètre carré y dépasse les 10 000 €. **I.R.**

18^e arrondissement L'extérieur fait la différence

On ne cherche plus fortune à Montmartre : « C'est aujourd'hui le marché du juste prix ! », remarque Brice Moysse, de l'agence Immo-polis. Seuls les biens avec un bel extérieur se maintiennent à des niveaux élevés et se vendent sans négociation. La valeur de la pierre est stable aux Abbesses (de 11 000 à 13 000 €/m²), mais « elle pourrait baisser autour de Jules-Joffrin, notamment au sud de la mairie, et au village Ramey », estime Brice Moysse (entre 9 000 et 10 500 €/m²). « La valeur ajoutée d'un

bel extérieur fait aussi la différence dans le haut de gamme », observe Julien Delabarre, chez Junot Montmartre. Impasse Marie-Blanche, à deux pas de la rue Lepic, un duplex de 111 m² avec 3 grandes terrasses (55 m² au total) a été vendu 2,1 millions d'euros. **I.R.**

19^e arrondissement Le moins cher

Avec un prix moyen en dessous de 8 000 €/m², le 19^e est l'arrondissement le moins cher de la capitale. « Un tarif qui permet aux primo-accédants d'habiter Paris et de se constituer un patrimoine dans un environnement qui mue », commente Olivier Verdon, à la tête des Agences du 19^e. Il faut tabler sur un budget de 500 000 € pour un 4-pièces de 80 m² dans le quartier Flandre et compter 7 000 €/m² aux abords du parc de la Villette. A l'opposé, les secteurs du parc des Buttes-Chaumont, de Laumière, du bassin de la Villette et du canal de l'Ourcq sont les plus cotés. Dans les rues Manin et celles qui longent le parc, les étages élevés peuvent atteindre 11 000 €/m². « Sur le bassin, le quai de la Loire orienté nord-ouest affiche des valeurs dépassant les 10 000 €/m². Quai de la Seine, orienté sud-ouest mais côté avenue de Flandre, les prix se négocient », avertit Frédéric Fleury, gérant de l'agence Laforêt. Dans le sud-est de l'arrondissement, la rue de Mouzaïa est prisée pour ses maisons. L'une d'elles, de 140 m² sur une grande parcelle de terrain, s'est vendue 1,7 million d'euros, avec de gros travaux à réaliser. **É.L.**

20^e arrondissement Des quartiers cotés

Le marché est actif dans les quartiers les plus convoités de l'arrondissement. Dans le nord, à la frontière du 19^e, près des stations Belleville, Pyrénées et Jourdain, les prix grimpent vite. « Il est difficile de trouver un bien à moins de 9 000 €/m² quand on s'approche de Jourdain », observe Sacha Harosch, chez Orpi Optimum Paris 20^e. De même, dans tous les quartiers qui entourent le Père-Lachaise, la cote reste élevée : au nord du cimetière, rue Boyer, un 60-m² en bon état (DPE D) s'est vendu 9 500 €/m². Au sud, rue Ligner, pavée, une petite surface a été cédée à 11 000 €/m². A Gambetta, les 10 000 €/m² sont devenus une moyenne. « Les petits budgets se reportent de plus en plus dans l'est de l'arrondissement, à Saint-Fargeau, Télégraphe et Pelleport », remarque José Dos Santos, directeur de l'agence 20^eme Appart Pyrénées. Dans ces secteurs, le mètre carré se négocie entre 6 000 et 8 200 €. **I.R.**



Le secteur du bassin de la Villette est l'un des plus appréciés du 19^e arrondissement.