

Tous les prix immobiliers à Paris par quartiers : des premiers signes de remontée



La place des Vosges (4e), une adresse dont la cote ne baisse pas. Iakov Filimonov/ AdobeStock

Après deux années de baisse des prix, plusieurs signaux indiquent une remontée possible des tarifs et des niveaux de vente. À confirmer.

L'immobilier parisien reste dans le rouge. Selon les chiffres publiés en septembre par SeLoger-Meilleurs Agents, le prix moyen dans la capitale a reculé de 4,8 % en un an (de septembre 2023 à septembre 2024) pour se situer à 9 293 €/m². Ce mouvement fait suite à un reflux des prix de 6,2 % l'an passé (de septembre 2023 à septembre 2022). Pour autant, [la baisse progressive des taux des crédits immobiliers](#) et le report des projets immobiliers pour cause de [Jeux olympiques](#) pourraient à terme être des facteurs susceptibles de redynamiser un marché attentiste depuis plusieurs mois. Coup de projecteur sur la situation dans les vingt arrondissements de [la Ville lumière](#).

1er, 2e, 3e, 4e : toujours aussi actif

Pour cause de périmètre restreint, le marché immobilier du centre historique de la capitale reste actif car il attire des acheteurs (couple d'actifs à hauts revenus, étrangers) pour lesquels le financement est rarement un sujet. « *En juin et juillet, nous avons réalisé les meilleurs mois de l'année depuis longtemps. Suite aux élections et à la dissolution, certains propriétaires ont souhaité céder leurs biens* », commente Nathalie Naccache, directrice de KW Fortis Immo.

Visuel indisponible

À ce jour, les prix pratiqués dans cette partie de Paris pour des biens standards (souvent de petites surfaces) naviguent entre 9 000 et 11.000 €/m². Dans le quartier des Halles, rue Quincampoix, un studio de 21,7 m² s'est vendu en presque 4 mois à 213.000 €. Dans le 1^{er} où les prix sont plus élevés, l'arrondissement est le seul de la capitale à enregistrer une évolution annuelle positive (+ 2,9 % alors que Paris Centre résultant de la fusion des quatre premiers arrondissements est à 1,5 %). Les biens qui sortent du lot (étage élevé, grande surface...) partent toujours vite. C'est le cas d'un cinq-pièces de 120 m² de la rue de la Cossonnerie qui a trouvé preneur en 24 jours à 1,33 million d'euros.

Dans le marché du haut de gamme, « *on assiste en cette rentrée, à un frémissement de la demande avec aussi plus de mandats qui rentrent* », signale Eugenio Gasperini, directeur de l'agence Vaneau Marais. Témoin ce deux-pièces de 41,5 m², rénové et lumineux, de la rue des Rosiers qui s'est vendu 560.000 €. Et les adresses prestigieuses comme la place des Vosges, l'île Saint-Louis et la rue de Rivoli (côté Louvre) restent toujours aussi cotées. « *Dans cette même artère, un 207 m² au 3^e étage avec des vues sur le jardin des Tuileries et la tour Eiffel a changé de main à 6,3 millions d'euros soit 30.176 €/m²* », indique Iryna Kakura, directrice de l'agence Saint-Honoré de Propriétés Parisiennes Sotheby's Real Estate.

8e, 16e, 17e : des situations contrastées

Dans ces trois arrondissements résidentiels de la rive droite, les prix diffèrent sensiblement selon les quartiers. Le 8^e offre plusieurs visages. Appréciée de la clientèle familiale française et internationale pour son parc et ses écoles, le secteur Monceau affiche des biens classiques qui se monnaient entre 12.000 et 13.000 €/m². La cote monte parfois à 15.000 € pour des étages élevés. « *Pour des appartements haussmanniens traditionnels sans particularités, les prix ont baissé et stagnent désormais* », reconnaît Paola Féau de Daniel Féau Saint-Honoré. Avenue Hoche, au 5^e étage d'un immeuble moderne, un 133 m² à rénover s'est adjugé 12.900 €/m². En cas de vue directe sur le parc Monceau, les valeurs bondissent à 20.000 €/m² voire au-delà.



Dans le secteur du parc Montsouris (14^e

), les prix ont reculé de 4,8 %.. GARDEL Bertrand / hemis.fr

Dans le Triangle d'or (Champs Élysées-George V-Montaigne) proche des palaces et des magasins, les valeurs ne fléchissent pas. « *La riche clientèle internationale (moyen-orientale, asiatique, américaine...) est friande d'une belle adresse et d'un habitat de standing " clés en main. Ces acheteurs en quête de biens exceptionnels n'hésitent pas à déboursier 30.000 €/m² voire plus* », indique Marie-Hélène Lundgreen de Belles Demeures de France. Avenue de Marignan (8^e), un Américain a acheté en guise de pied-à-terre un 202 m² à 5,5 millions d'euros, soit 27 000 €/m².

Réputé pour ses nombreux villages, le 16^e, garde la cote mais sans emballement sur les prix. « *En baisse depuis le début de l'année, les valeurs sont en passe de se stabiliser. Les grandes surfaces ont plus de mal à se vendre* », indique Richard Mellul de Century 21 Auteuil. « *En cette rentrée, la demande s'anime à nouveau après plusieurs mois en mode pause* », indique Caroline Lapeyre, de l'agence Orpi-Belincelle. Le prix du mètre carré dans le 16^e pour un bien standard en bon état fait le grand écart entre 9 000 € (coté avenue de Versailles) et 12 500 € (Auteuil, Passy, La Muette). Rue Erlanger, un 81 m² a trouvé preneur à 11 00 €/m². Dans le 16^e côté Trocadéro, « *les biens de luxe à plus de 10 millions d'euros séduisent une clientèle internationale friande de grandes surfaces avec des vues sur la Seine ou la tour Eiffel* », indique Geoffrey Benoit de John Taylor Paris.

Dans le 17^e, où après une baisse le marché commence à faire du sur-place. L'écart de prix se creuse entre le 17^e sud, proche 8^e, très haussmannien et le 17^e nord vers les Batignolles où les immeubles sont plus simples. « *Vers Villiers, Ternes et Porte Maillot, les biens standards se bouclent souvent entre 10 000 et 12 000 €/m², une limite haute aujourd'hui rarement dépassée* », souligne Thomas Bertin de l'agence Laforêt. Ici comme ailleurs, la localisation influe sur le prix. Témoin ce 145

m² dans la rue de Courcelles (du côté boulevard extérieur) qui s'est négocié 1,3 million d'euros. « *Le même dans la section plus noble de cette même rue serait parti à 12 000 €* », précise-t-il. Rue des Batignolles (17^e), un deux-pièces de 37 m² au 2^e étage a été acheté 370 000 € par un jeune couple.

9^e, 10^e, 11^e, 12^e : les petites surfaces ont la cote

Dans un 9^e en baisse annuelle de 4,3 % selon les chiffres des notaires, « *beaucoup de vendeurs du 9^e ont encore tendance à surévaluer leurs biens. Cela allonge le temps de commercialisation* », souligne Vivien Prévot, directeur d'Espaces Atypiques-Paris Ouest. Rue du Faubourg-Poissonnière, un 100 m² en bon état au 1^{er} étage a mis plus 7 mois à se vendre à 1,35 million d'euros alors qu'il était initialement proposé à 1,6 million d'euros.

Le 9^e recèle de belles adresses comme la rue des Martyrs, l'avenue Trudaine et la place Saint-Georges. À deux pas de cette place, dans la rue Laferrière, un atelier d'artiste de 47 m² à rénover s'est adjugé à 13.500 €/m². « *Pour trouver un bel appartement de 3 chambres, il faut prévoir un budget entre 1,3 et 1,5 million* », affirme Melvyn Goncalves, de Junot 9^e. Dans ce secteur riche en adresses confidentielles (cours, cités), « *on peut aussi dénicher des maisons valorisées entre 3 et 6 millions d'euros* », précise Paul Modigliani, de Sotheby's Trudaine.

Plus jeunes en population avec un habitat plus disparate, les 10^e et 11^e sont appréciés pour leur vie de quartier. Dans le 10^e, les prix de transaction sont souvent compris entre 10.000 et 11.000 € dans les secteurs de Bonne-Nouvelle, Saint-Louis et proche du canal Saint-Martin. « *Dans un immeuble des années 1970 de la rue du Faubourg-Saint-Martin, nous avons vendu un 53 m² au 5^e étage en bon état à 480 000 €* », signale Steve Javanaud d'Espaces Atypiques Rive Droite.

« *Dans le 11^e, les transactions se négocient généralement entre 10.000 et 13.000 €/m² selon la situation et la qualité de l'appartement* », affirme Sébastien Mouton de Barnes Paris Est. Rue Jean-Pierre-Timbaud (11^e), un 100 m² sur rue au 1^{er} étage sombre s'est vendu 10 000 €/m². En revanche, un 72 m² au 3^e étage d'un immeuble d'angle de la rue Amelot s'est adjugé en 48 h avec trois offres à 880 000 €.

Dans le 12^e tout proche, l'activité est encore calme. « *Les candidats acheteurs ont le choix pour des trois-pièces et plus. En revanche, c'est moins le cas pour les petites surfaces* », note Lari Tzarfati de Guy Hoquet Daumesnil. La gamme de prix s'étend de 8 500 €/m² côté boulevards extérieurs à 12 500 €/m² pour un bien rare sans défaut. C'est le niveau atteint par un cinq-pièces à deux pas de la place Félix-Éboué. Il s'agissait d'un appartement haussmannien de 94 m², en dernier étage, refait à neuf. Rue Taine, un parent pour loger son enfant, étudiant, a jeté son dévolu sur un deux-pièces de 25 m² (à rafraîchir) au 7^e étage avec ascenseur pour 255 000 €.

18^e, 19^e, 20^e : reflux des prix

Très disparate en termes d'ambiances et de prix, le 18^e connaît une baisse de prix de l'ordre de 7,1 %. Ce reflux concerne aussi les quartiers les plus recherchés comme Abbesses, Junot, Montmartre et Lamarck-Caulaincourt. « *Dans ce dernier secteur, les prix pour du bel ancien avoisinent 12 000 €/m². Comptez 11.000 € en moyenne vers la mairie 12.000 €/m² aux Abbesses entre 13.000 et 13.500 €/m² vers Junot* », estime Julien Delabarre, de Junot Montmartre. Mais sur la Butte, les biens dotés de vues sur Paris font flamber les valeurs. Tel est le cas d'un 82 m² situé au 6^e étage de l'avenue Junot. Exposé plein sud avec vue sur le Sacré-Coeur, il a trouvé preneur à 17 200 €/m², soit 1,42 million d'euros.

Dans les 19^e et 20^e où les prix sont les moins chers de Paris (respectivement 8.350 et 8.690 €/m²), le marché s'anime à nouveau. « *On a plus de visites que depuis le printemps avec des prix qui désormais restent étales et navigent autour de 8.000 €/m²* », constate Frédéric Martinache de l'agence SPI Alexandre Dumas. À savoir, les biens rares se négocient plus chers. C'est le cas de ce deux-pièces de la rue des Rondeaux face au cimetière du Père-Lachaise. Il a été acheté par des parents expatriés pour leur enfant étudiant à 10.800 €/m² malgré son 3^e étage sans ascenseur. Sur le boulevard Mortier, un 107 m² au 4^e étage d'un immeuble des années 1990 est proposé à 845.000 €.

5^e, 6^e, 7^e : un attrait intact

L'attrait de ces trois arrondissements « star » de la rive gauche reste intact auprès des familles françaises (d'expatriés) et des étrangers en quête d'une adresse parisienne. Pour autant, « *le marché est attentiste* », relève Andréa Böstrom de l'agence Varenne. Dans le 7^e, « *les appartements " lambda changent de main entre 12.000 et 13.000 €/m²* », signale Jérémie Vayssière de L'Adresse Paris 7^e. Dans la rue de Bourgogne, un investisseur a déboursé 877 000 € pour un 65 m². Toutefois, les biens rares avec des vues montent à 20.000 €/m² et au-delà. C'est le cas d'un atelier d'artiste de 90 m² en dernier étage, près du métro Vavin (6^e) qui, après 7 visites en une journée, est parti au prix affiché à 21.000 €/m². « *Dans ces trois arrondissements, beaucoup de parents sont en quête d'une petite surface pour leur enfant étudiant* », indique Iris Tang, de l'agence Émile Garcin Rive Gauche. C'est le cas de ce studio de 20 m², rue du Fer-à-Moulin (5^e), adjugé à 235 000€.

13^e, 14^e, 15^e : des prix en pente douce

Dans ce croissant sud de la capitale, les prix sont en pente douce avec « *un marché qui retrouve son dynamisme* », estime Miguel Wendling, de L'Adresse Novae. Le 13^e reste le plus abordable de ce trio, notamment dans sa partie centrale et au sud en lisière des portes. Ici, les valeurs vont de 7000 à 9000 €/m². Rue Xaintrailles, un 32 m² a changé de main à 273.000 €. Ce sont dans les quartiers récents de la BNF et anciens des Gobelins, proche du 5^e, que les prix sont au plus haut, tutoyant 11.000 €/m². Rue René-Goscinny, dans un immeuble de 2006, un 48 m² en dernier étage avec un balcon et un parking a trouvé preneur à 565.000 €.

Arrondissement mosaïque, le 14^e offre un patchwork de prix allant de 9.000 à 12.000 €/m². Au palmarès des spots les plus prisés : Montparnasse, Denfert-Rochereau, la mairie sans oublier les micromarchés comme « *les villas privées (Alésia, Adrienne, etc.) et les quelques rues bordées de maisons près du Parc Montsouris* », précise Jérémy Nebout de Barnes Panthéon. Rue Georges-Braque, une maison atelier de 160 m² sur 2 niveaux a trouvé preneur à 1,9 million d'euros. Plus accessible, rue de l'Ouest, un 85 m² dans un immeuble année 1990 est parti à 925.000 €. Dans le 15^e, les prix baissent de 6,7 % et l'offre est au rendez-vous face à des demandes encore peu abondantes. Les biens familiaux ont toujours la cote. Un couple avec enfants a acheté rue Ernest-Renan, un 73 m² à rénover 810.000 €. Près de Bir-Hakeim, rue de la Fédération, un 69 m² au 6^e étage en bon état est parti à 790.000 €.