



Les prix ne baissent plus dans certains quartiers.

PARIS

LE MARCHÉ DE LA CAPITALLE SE RÉVEILLE

Voilà 3 mois que l'immobilier parisien retrouve des couleurs après 2 ans de baisse. Non seulement les demandes d'estimation se multiplient mais les acheteurs jusqu' alors peu nombreux, reviennent et les offres au prix réapparaissent. Tour de piste dans les 20 arrondissements.

Par Anna Hagège

**1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e
Des prix qui font le grand écart**

Dans le 1^{er}, secteur historique de Paris, les prix font le grand écart selon que le bien se trouve près des Halles (11 000 €/m²) ou sur la place du Palais-Royal (de 25 000 à 28 000 €/m²). « *Sachant que sans la vue sur ce jardin, les appartements dans ce secteur se monnaient entre 15 000 et 17 000 €/m²* », précise Alexis Mathieu, des agences Laforêt des 1^{er} et 2^e. A deux pas des quais, rue Bertin-Poirée, au 3^e étage d'un immeuble haussmannien, un 117 m² à rénover est parti à 1,45 million d'euros. Autre ambiance, autre prix : rue Saint-Denis, dans un immeuble du XVIII^e siècle, un 52 m² en bon état a changé de main sans négociation à 600 000 €. « *Dans une rue proche de la place Vendôme, un 114 m² en dernier étage, meublé proposé "clés en main" s'est adjugé 2,8 millions*

d'euros », indique Andréa Boström Mouls, de l'agence Varenne. Peu familial en raison du peu de grandes surfaces, le 2^e reste toujours aussi tendance pour sa centralité. Les adresses appréciées se situent rue Montorgueil et dans les artères adjacentes, ainsi que dans la partie du Sentier vers les rues des Jeûneurs, d'Aboukir et du Croissant. Dans cette même rue, seulement six visites et deux offres ont suffi pour vendre à 1,215 million d'euros, un 97 m² au 4^e étage avec ascenseur. Moins cher, dans le passage Lemoine, vers la porte Saint-Denis, un 41 m² a changé de main à 370 000 €. Dans le 3^e, au 2^e étage d'un immeuble de la rue Meslay, un 120 m² à rénover est parti à 1,2 million d'euros. Dans le Marais, le 4^e arrondissement, les prix se négocient souvent entre 15 000 et 16 000 €/m². « *Nos transactions les plus courantes oscillent entre 1,8 et 3,2 millions d'euros* », indique Margot Royer-Bo-

quillon, directrice de Sotheby's Marais. Dans la rue des Archives, un 52 m² en bon état au 1^{er} étage sur cour a trouvé preneur à 779 000 €. Le 4^e séduit la clientèle internationale qui s'offre un bout de carte postale de Paris. C'est le cas d'un 230 m² quai aux Fleurs avec vue directe sur la Seine qui a été signé par un acheteur étranger à 8,5 millions d'euros.

**5^e, 6^e et 7^e
Retour au sommet**

Les valeurs de ces trois arrondissements phares de la rive gauche restent les plus élevées de la capitale. Dans le 5^e, « *les prix ne baissent plus depuis septembre et les acquéreurs sont de retour* », commente Hugo Deloffre, d'Orpi Claude-Bernard. « *Nous enregistrons aussi un boom des estimations. On revoit également des transactions à des prix élevés, notamment par des étrangers amateurs de pied-à-terre* »,

1 ^{er}	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an	2 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an	3 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an	4 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an	5 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an
St-Germain-l'Auxerrois	n.s.**	n.s.	Gaillon	n.s.	n.s.	Arts-et-Métiers	11 170 €	-2,8 %	Saint-Merri	11 840 €	2,3%	Saint-Victor	12 230 €	1%
Les Halles	11 240 €	-11 %	Vivienne	n.s.	n.s.	Enfants-Rouges	12 160 €	-7,8 %	Saint-Gervais	12 510 €	-3,6%	Jardin des Plantes	10 580 €	-2,7%
Palais-Royal	n.s.	n.s.	Mail	12 220 €	13,6 %	Archives	12 730 €	-8,5 %	Arsenal	12 580 €	-13,7%	Val-de-Grâce	11 830 €	-0,4%
Place Vendôme	n.s.	n.s.	Bonne-Nouvelle	10 950 €	-7,6 %	Sainte-Avoye	12 340 €	5,6 %	Notre-Dame	13 310 €	-26%	Sorbonne	12 100 €	-6,7%
Arrondissement	12 180 €	-10,1 %	Arrondissement	11 580 €	-2,1 %	Arrondissement	12 040 €	-4,2 %	Arrondissement	12 390 €	-5,2 %	Arrondissement	11 070 €	-7,7 %

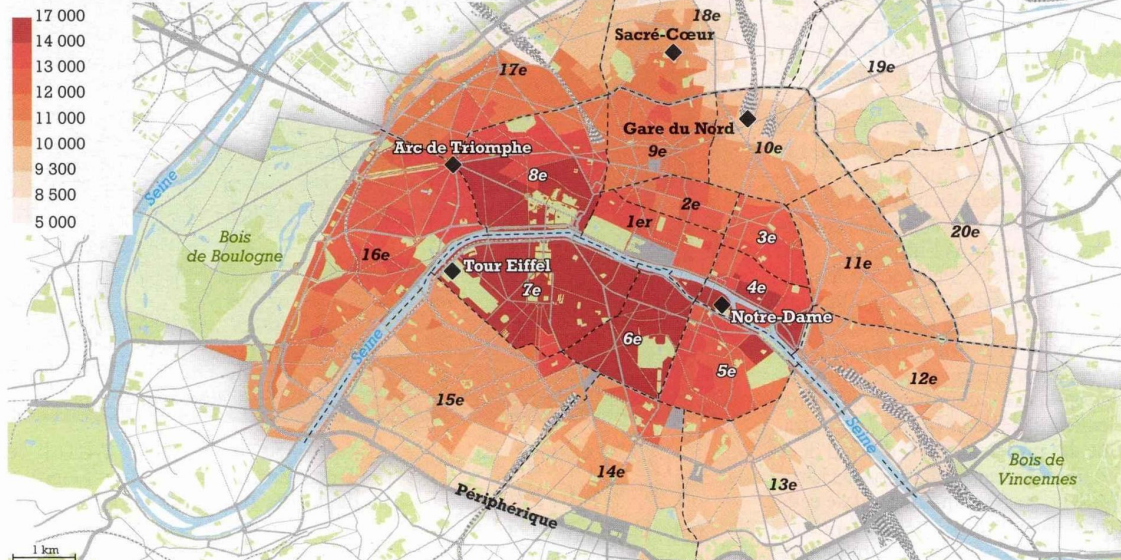
* Il s'agit de prix standardisés relatifs aux biens les plus couramment vendus dans la zone concernée. ** Non significatif. Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris.

ADOBE STOCK / INFOGRAPHIE - LE FIGARO

Spécial immobilier

PARIS

Prix médian (en euros au m²), sur la base des annonces dépubliées au premier trimestre 2025



Seuls les appartements anciens sont pris en compte, agrégation sur la zone Iris : prix médian au m² durant la période. Les zones grisées correspondent à des zones où il y a trop peu de biens. Source : Figaro immobilier - Yanport

ajoute Alexandra Roussel, de l'agence Guy Hoquet du 5^e. Alors que le 5^e sud (Gobelins, Jardin des Plantes) se monnaie entre 11 000 et 12 000 €/m², le 5^e nord (Maubert-Mutualité, Panthéon), plus central, évolue entre 12 000 et 14 000 €/m². Près de la place de la Contrescarpe, rue Tournefort, un 27 m² avec travaux au 2^e étage sans ascenseur avec vue sur jardin, a séduit un Italien qui n'a pas hésité à payer comptant 368 000 €. Dans un secteur doté de bonnes écoles, les biens familiaux sont très recherchés. « Pour un 4-pièces de 80 m² situé rue de Navarre, nous avons reçu 50 appels en 2 jours. Il s'est vendu au prix à 1,18 million d'euros », indique Alexandra Roussel. Le 6^e est à nouveau dynamique avec un large spectre de prix entre des biens traditionnels et d'autres à des adresses d'exception. « Les biens dans le mythique Saint-Germain-des-Prés restent prisés d'une clientèle française et inter-

nationale dotée d'un gros pouvoir d'achat », rappelle Iris Tang, de l'agence Émile Garcin. « Le seuil de 37 000 €/m² a été récemment atteint pour un 143 m² traversant au 3^e étage de la rue des Beaux-Arts », indique Bruno Vallery-Radot, de Daniel Féau Saint-Germain. Sur les places du marché Saint-Germain et Saint-Sulpice ou rue de Tournon, rien ne se négocie à moins de 25 000 €/m². « En revanche, pour des biens plus standards à des adresses moins prestigieuses, le mètre carré navigue entre 14 000 et 16 000 € », souligne Johanna Beyer, de Barnes Saint-Germain-des-Prés. C'est le cas d'un 95 m² rue de Rennes, au 5^e étage à rénover, qui a trouvé preneur à 16 000 €/m². Avec davantage de grandes surfaces et des jolies vues sur des monuments (tour Eiffel, Invalides), le 7^e garde la cote. « Le nombre de demandes d'estimation grimpe, tout comme les offres au prix affiché et le volume de

transactions », résume Emmanuelle Lepidi, de Vaneau 7^e Champ-de-Mars. La demande de beaux et grands appartements est forte alors que « l'offre est limitée, surtout dans les secteurs phares », constate Guillaume de Blay, de Barnes Bac-Varenne. « La partie la plus chère est Saint-Thomas-d'Aquin, proche de Saint-Germain-des-Prés, tout comme Gros-Caillou où les transactions se nouent fréquemment entre 18 000 et 20 000 €/m² pour des biens avec de belles prestations », indique Pascale Constans, de l'agence Propriétés Parisiennes Sotheby's Rive Gauche.

**13^e, 14^e et 15^e
Une activité qui reprend et un maintien des prix**

De Glacière à la Grande Bibliothèque en passant par l'avenue de Choisy, la Butte-aux-Cailles et les Gobelins, le 13^e est constitué d'une

6 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an	7 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an	8 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an	9 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an	10 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an
Monnaie	13 890 €	-1%	St-Thomas-d'Aquin	14 890 €	-1,1%	Champs-Élysées	13 800 €	n.s.	Saint-Georges	9 620 €	-6,1%	St-Vincent-de-Paul	8 170 €	-10,7%
Odéon	14 100 €	-8,3%	Les Invalides	13 950 €	-10%	Faubourg-du-Roule	12 340 €	6,2%	Chaussée-d'Antin	10 730 €	-9,4%	Porte Saint-Denis	9 470 €	-11,1%
N-D-des-Champs	13 610 €	0,5%	École-Militaire	11 750 €	-6,7%	La Madeleine	12 590 €	7,3%	Faubourg-Montmartre	9 640 €	-14,5%	Porte Saint-Martin	9 650 €	2,5%
St-Germain-des-Prés	15 500 €	0%	Gros-Caillou	11 670 €	-4,6%	Europe	10 380 €	0,5%	Rochechouart	9 850 €	0,5%	Hôpital St-Louis	9 160 €	-5,4%
Arrondissement	13 460 €	-2,8%	Arrondissement	12 420 €	-5,8%	Arrondissement	11 760 €	4,7%	Arrondissement	9 650 €	-4,6%	Arrondissement	8 780 €	-5,9%

Spécial immobilier

mosaïque de quartiers avec un mètre carré qui va de 7 000 € (sur les boulevards extérieurs) à 15 000 € en lisière du 5^e. « Le marché redevient actif avec des prix qui se maintiennent », commente Thomas Trigoulet, de l'agence Century 21 Lutèce Immobilier du 13^e. Au métro Glacière, un 70 m² avec travaux au 8^e étage d'un bâtiment des années 1970 avec une rénovation énergétique prévue dans l'immeuble s'est vendu 463 000 €. Passage du Moulinet, dans la Butte-aux-Cailles, un 67 m² au 5^e étage est parti à 620 000 €. Dans le 14^e, « face à une forte poussée de la demande ces derniers mois, on a beaucoup déstocké », commente Guillaume Geoffrion, de Bears Immo. La géographie des prix dans le 14^e dépend de la situation des biens par rapport à la rue d'Alésia, sachant qu'au nord de cette artère ils sont plus chers qu'au sud. Ainsi au nord, rue du Commandant-Mouchotte, un 43 m² au 14^e étage s'est vendu 450 000 €. Au sud, rue Raymond-Losserand, à proximité de l'hôpital Saint-Joseph, un 67 m² avec travaux s'est adjugé 510 000 €. Dans le 15^e, « après 2 ans et demi de baisse, les prix font désormais du surplace », constate Aldo Daiu, cofondateur de Fredélon. La lisière du 7^e (Breteuil, La Motte-Picquet) est la partie la plus prisée avec un mètre carré compris entre 12 000 et 14 000 € pour les belles adresses. Rue Falguière, au 10^e étage d'un immeuble des années 1970, un 34 m² avec travaux et vue sur la tour Eiffel est parti, en une semaine, à 425 000 €. Au sud du 15^e, dans le neuf, Icade termine de commercialiser les Ateliers Vaugirard, rue Théodore-Deck, au prix moyen de 13 700 €/m².

8^e, 16^e et 17^e

Les prix ne baissent plus

Dans le 8^e, le marché se scinde en deux. Le secteur Europe plaît aux familles. Ici, les haussmanniens sont dotés d'appartements qui offrent un



**DANS LE 8^E,
LE SECTEUR
EUROPE PLAÎT
AUX FAMILLES**

bon ratio entre la surface et le nombre de chambres. Exemple, rue de Liège : un 105 m², au 2^e étage, rénové s'est vendu 1,49 million d'euros. L'autre visage du 8^e est beaucoup plus luxueux, notamment dans le Triangle d'or délimité par les avenues Montaigne, George-V et des Champs-Élysées. Depuis toujours, ce périmètre attire une riche clientèle internationale friande de pied-à-terre proches des palaces et des boutiques de luxe. « Les valeurs de ces biens ont assez peu bougé ces dernières années avec un mètre carré souvent compris entre 25 000 et 35 000 € », indique Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de Junot. Rue du Cirque, en étage élevé, un appartement de réception de 300 m² avec 3 chambres, gardien et parking, s'est vendu un peu moins de 9 millions d'euros. Tout proche, le 16^e côté nord reste aussi le terrain de chasse de cette même clientèle pour de grands appartements de prestige offrant des vues

sur la Seine, la tour Eiffel, le Trocadéro, signale Audrey Degotte, de Barnes Trocadéro. Ici, les prix pratiqués pour ces logements sont quasiment similaires à ceux du 8^e Triangle d'or. Les familles apprécient davantage le centre et le sud du 16^e (Passy, Auteuil, Jasmin) dotés de bonnes écoles et avec une belle qualité de vie. Les valeurs oscillent entre 9 500 et 12 000 €/m². Dès que la vue est belle, les prix s'envolent. Rue d'Auteuil, un couple d'expatriés de retour en France est récemment devenu propriétaire d'un 68 m² dans un immeuble de 2008 avec un grand balcon et une vue dégagée qui s'est vendu à 1,1 million d'euros. Autre spot recherché : le quartier de l'OCDE. « Rue du Conseiller-Collignon, une transaction s'est bouclée à 2,2 millions d'euros au prix de présentation pour un 160 m² à rénover dans un immeuble des années 1960 », raconte Pauline Chpilevsky, de Daniel Féau Auteuil. Dans le 17^e, « le marché s'est réveillé depuis la fin de 2024 avec des prix qui ne baissent plus », relève Thierry Lamani, de l'agence Nestenn du 17^e. Les prix sont contrastés selon les quartiers. Comptez un mètre carré à moins de 9 000 € aux Épinettes, entre 10 000 et —>

11 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an	12 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an	13 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an	14 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an	15 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an
Folie-Méricourt	9 780 €	-4,2%	Bel-Air	8 030 €	-0,9%	Salpêtrière	9 340 €	-4,9%	Montparnasse	10 120 €	-6,8%	Saint-Lambert	8 300 €	-4%
Saint-Ambroise	9 830 €	-5,9%	Picpus	8 270 €	-7,9%	Gare	7 760 €	-3,4%	Parc Montsouris	8 910 €	-1,7%	Necker	8 840 €	-6%
La Roquette	9 090 €	-9,8%	Bercy	8 490 €	1,2%	Maison-Blanche	8 530 €	-0,5%	Petit-Montrouge	8 540 €	-2,7%	Grenelle	9 820 €	-1,2%
Sainte-Marguerite	8 820 €	-6,2%	Quinze-Vingts	9 820 €	-1,6%	Croulebarbe	9 380 €	1,5%	Plaisance	8 690 €	0,6%	Javel	8 710 €	0,3%
Arrondissement	9 220 €	-5,4%	Arrondissement	8 410 €	-3%	Arrondissement	8 530 €	2,3%	Arrondissement	8 840 €	-3,3%	Arrondissement	8 900 €	-3%

ALAMY STOCK PHOTO

Spécial immobilier



Les offres au prix font leur retour dans la capitale.

11 000 € aux Batignolles, autour de 12 000 € à Wagram et Courcelles et 13 000 € vers l'Étoile. Dans la très commerçante rue de Lévis, un studio de 23 m² en rez-de-chaussée, en très bon état, est parti à 252 000 €. Rue Jouffroy-d'Abbans, dans un immeuble haussmannien, un 32 m² au 2^e étage a trouvé preneur à 350 000 €.

**9^e, 10^e, 11^e et 12^e
Des ventes plus rapides**

Dans le 9^e, « la reprise est là mais reste fragile », commente Vivien Prévot, d'Espaces Atypiques Paris Ouest. Le haut du 9^e, notamment le secteur Saint-Georges, fait l'unanimité avec un mètre carré qui s'échange fréquemment entre 12 000 et 14 000 €. « Rue Laferrière, un ancien atelier de 110 m² à rénover avec 5,90 m de hauteur sous plafond, en dernier étage, a trouvé preneur le jour de sa mise en vente à 1,25 million d'euros après avoir généré 30 appels », indique Thomas Winterhalter, directeur de DGC Luxury Homes. Autres adresses recherchées : les rues des Martyrs, Frochot et l'avenue Trudaine en lisière du 18^e. À l'angle des rues Blanche et La Bruyère, un 6-pièces de 150 m² a trouvé preneur à 1,86 million d'euros

**DANS LE 9^E,
"LA REPRISE
EST LÀ MAIS
RESTE FRAGILE"**

en moins d'un mois. « On vend assez rapidement malgré des prix affichés élevés », signale Mathieu Genillard, de Vaneau Trinité - Saint Georges. Dans les 10^e et 11^e arrondissements, appréciés des trentenaires et des quadras en quête d'un premier achat, les prix restent étables après des corrections respectives de 10 % et de 4,8 % en 2 ans, selon MeilleursAgents. « Les acheteurs ont encore le choix et négocient », indique Serge Spiro, de Nestenn 11^e. « Si les petites surfaces partent vite, c'est plus compliqué pour les grandes », constate Georges Nguyen, d'Éra Charonne. Le mètre carré s'échange en moyenne autour de 8 800 € au Père-Lachaise, entre 8 400 et 9 700 € côté Charonne et proche de 9 800 € vers le boulevard Voltaire. Passage de la Main-d'Or, un loft de 128 m² à aménager est parti en 3 mois à 1,02 million d'euros. Moins atypique, rue Amelot, à deux pas du Marais, un 49 m² à refaire au 4^e étage

sans ascenseur s'est adjugé 550 000 €. « Le 12^e offre un éventail de prix au mètre carré assez large qui va de 7 500 à 8 500 € sur les boulevards extérieurs jusqu'à 10 500, voire 11 500 € vers Nation et Daumesnil », détaille Lari Tzarfati, de Guy Hoquet du 12^e. Rue du Docteur-Goujon, dans un immeuble des années 1930, un 56 m² au 6^e étage avec ascenseur s'est adjugé 630 000 €. Autre adresse prisée, la rue du Rendez-Vous. Un 33 m² avec travaux au 4^e sans ascenseur s'y est vendu 320 000 €.

**18^e, 19^e et 20^e
Retour des offres au prix**

Dans le 18^e, « le nouvel élan du marché, se constate par le retour des offres au prix », signale Tiffany Boisseau, de Junot de cet arrondissement. Dans les trois quartiers phares du 18^e, Abbesses, la butte Montmartre et Lamarck-Caulaincourt, les petites surfaces sont légion. Les biens de bonne qualité changent de main entre 10 500 et 12 500 €/m². Toutefois, dans cet arrondissement en hauteur, une vue dégagée sur les toits et/ou sur Paris dope les valeurs qui peuvent monter à 20 000 €/m². Plus accessible en prix, le 19^e offre plusieurs visages. « Vers Laumière et Jaurès, cela se négocie entre 8 800 et 9 300 €/m², à Ourcq, il faut compter entre 8 200 et 8 700 €/m² et à la Porte de Pantin, autour de 9 000 €/m² », détaille Rudy Harosch, d'Orpi Optimum. Rue Botzaris, au métro Pyrénées, des personnes habitant déjà le quartier ont acheté un 90 m² avec travaux à 832 000 €. « Le 20^e compte des lofts, des maisons avec jardin et des appartements avec des vues qui plaisent à une clientèle qui quitte les 10^e et 11^e pour plus de surface », indique Dorothee Le Meur, d'Espaces Atypiques. Près de la place de la Réunion, une maison de ville de 257 m² avec jardin et terrasse est partie à 2,05 millions d'euros. *Anna Hagège*

16 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an	17 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an	18 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an	19 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an	20 ^e	Prix* au m ² 31/12/2024	Évolution sur 1 an
Auteuil	9 100 €	-4,9%	Ternes	9 650 €	-2%	Grandes-Carrières	8 970 €	-4,1%	La Villette	7 220 €	-2,8%	Belleville	8 290 €	-2%
La Muette	10 350 €	-5%	Plaine Monceau	9 880 €	2,5%	Clignancourt	8 410 €	-5,2%	Pont-de-Flandre	7 010 €	-12,1%	Saint-Fargeau	7 900 €	-2,9%
Porte Dauphine	10 590 €	-5,3%	Batignolles	9 260 €	-5,5%	La Goutte-d'Or	6 890 €	-8,7%	Amérique	7 650 €	0,4%	Père-Lachaise	8 110 €	-8,4%
Chaillot	11 960 €	1,7%	Épinettes	8 360 €	-0,6%	La Chapelle	6 610 €	-6,7%	Combat	8 250 €	-3,5%	Charonne	8 080 €	-0,4%
Arrondissement	10 160 €	-2,6%	Arrondissement	9 260 €	-3,3%	Arrondissement	8 380 €	-4,6%	Arrondissement	7 590 €	-4,3%	Arrondissement	8 080 €	-1,4%

JEROME LABOULVIERE / ALAMY STOCK PHOTO