

Quartier par quartier, les vrais prix de l'immobilier à Paris

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.

1er, 2e, 3e et 4e des prix qui font le grand écart

Dans le 1er, 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 1er et 2e. À deux pas des quais, rue Bertin-Poirée, au 3e étage d'un immeuble haussmannien, un 117 m² à rénover est parti à 1,45 million d'euros.

08:00 UTC

Autre ambiance, autre prix : rue Saint-Denis, dans un immeuble du XVIIIe 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 Moulis, de l'agence Varenne.

» LIRE AUSSI - « Il faut profiter de la fenêtre de tir » : pour l'immobilier ancien, la reprise est bien là

Peu familial en raison du peu de grandes surfaces, le 2e 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 4e 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 3e, au 2e 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 4e 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-Boquillon, directrice de Sotheby's Marais. Dans la rue des Archives, un 52 m² en bon état au 1er étage sur cour a trouvé preneur à 779.000 €. Le 4e 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.

5e, 6e et 7e retour au sommet

Les valeurs de ces trois arrondissements phares de la rive gauche restent les plus élevées de la capitale. Dans le 5e, « 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 », ajoute Alexandra Roussel, de l'agence Guy Hoquet du 5e. Alors que le 5e sud (Gobelins, Jardin des Plantes) se monnaie entre 11.000 et 12.000 €/m², le 5e 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 2e 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 6e 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 internationale 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 3e 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 5e 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 7e 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 7e Champ-de-Mars.

» LIRE AUSSI - «C'est plus facile de négocier avec les banques» : ces astuces pour réussir à décrocher un prêt immobilier

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.

3e, 14e et 15e 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 13e est constitué d'une mosaïque de quartiers avec un mètre carré qui va de 7000 € (sur les boulevards extérieurs) à 15.000 € en lisière du 5e. « *Le marché redevient actif avec des prix qui se maintiennent* », commente Thomas Trigoulet, de l'agence Century 21 Lutèce Immobilier du 13e. Au métro Glacière, un 70 m² avec travaux au 8e 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 5e étage est parti à 620.000 €.

Dans le 14e, « *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 14e 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 14e 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 15e, « *après 2 ans et demi de baisse, les prix font désormais du surplace* », constate Aldo Daiu, cofondateur de Fredélion. La lisière du 7e (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 10e 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 15e, dans le neuf, Icade termine de commercialiser les Ateliers Vaugirard, rue Théodore-Deck, au prix moyen de 13.700 €/m².

8e, 16e et 17e les prix ne baissent plus

Dans le 8e, le marché se scinde en deux. Le secteur Europe plaît aux familles. Ici, les haussmanniens sont dotés d'appartements qui offrent un bon ratio entre la surface et le nombre de chambres. Exemple, rue de Liège : un 105 m², au 2e étage, rénové s'est vendu 1,49 million d'euros. L'autre visage du 8e est beaucoup plus luxueux, notamment dans le Triangle

d'or délimité par les avenues Mon taigne, 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 16e 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 8e Triangle d'or. Les familles apprécient davantage le centre et le sud du 16e (Passy, Auteuil, Jasmin) dotés de bonnes écoles et avec une belle qualité de vie. Les valeurs oscillent entre 9500 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 17e, « *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 17e. Les prix sont contrastés selon les quartiers. Comptez un mètre carré à moins de 9000 € aux Épinettes, entre 10.000 et 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 2e étage a trouvé preneur à 350.000 €.

9e, 10e, 11e et 12e des ventes plus rapides

Dans le 9e, « *la reprise est là mais reste fragile* », commente Vivien Prévot, d'Espaces Atypiques Paris Ouest. Le haut du 9e, 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 18e. À l'angle des rues Blanche et La Bruyère, un 6-pièces de 150 m² a trouvé preneur à 1,86 million d'euros en moins d'un mois. « *On vend assez rapidement malgré des prix affichés élevés* », signale Mathieu Genillard, de Vaneau Trinité - Saint Georges.

Dans les 10e et 11e arrondissements, appréciés des trentenaires et des quadras en quête d'un premier achat, les prix restent étales 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 11e. « *Si les petites surfaces partent vite, c'est plus compliqué pour les grandes* », constate Georges Nguyen, d'Era Charonne. Le mètre carré s'échange en moyenne autour de 8800 € au Père-Lachaise, entre 8400 et 9700 € côté Charonne et proche de 9800 € 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 4e étage sans ascenseur s'est adjugé 550.000 €. « *Le 12e offre un éventail de prix au mètre carré assez large qui va de 7500 à 8500 € sur les boulevards extérieurs jusqu'à 10 500, voire 11.500 € vers Nation et Daumesnil* », détaille Lari Tzarfati, de Guy Hoquet du 12e. Rue du Docteur-Goujon, dans un immeuble des années 1930, un 56 m² au 6e étage avec ascenseur s'est adjugé 630.000 €. Autre adresse prisée, la rue du Rendez-Vous. Un 33 m² avec travaux au 4e sans ascenseur s'y est vendu 320.000 €.

18e, 19e et 20e retour des offres au prix

Dans le 18e, « *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 18e, 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 19e offre plusieurs visages. « *Vers Laumière et Jaurès, cela se négocie entre 8800 et 9300 €/m², à Ourcq, il faut compter entre 8200 et 8700 €/m² et à la Porte de Pantin, autour de 9000 €/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 20e compte des lofts, des maisons avec jardin et des appartements avec des vues qui plaisent à une clientèle qui quitte les 10e et 11e pour plus de surface* », indique Dorothée 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.