

Edition : Du 13 au 19 novembre 2025

P.14-16,18-20

Famille du média : Médias d'information  
générale (hors PQN)

Périodicité : Irrégulière

Audience : 1290000

Page non disponible



Journalistes : Elisabeth Lelogeais;

Agnès Morel; Thomas Renou

Nombre de mots : 4322

LE NOUVEL OBS  
(SUPPLEMENT)



↑ Le quartier du Panthéon, dans le 5<sup>e</sup> arrondissement, connaît un regain d'intérêt.

PARIS

# La fin de la baisse des prix

Après deux années de repli, le marché se stabilise dans la capitale. Les acquéreurs reviennent, les transactions reprennent, mais seuls les biens sans défaut et correctement estimés partent rapidement

Par Elisabeth Lelogeais, Agnès Morel et Thomas Renou

## Centre (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>) L'ascenseur fait monter les prix

Dans le centre, les transactions sont moins nombreuses, et les prix sont à la baisse. En particulier dans le 2<sup>e</sup>, qui affiche un recul de 10,2% en un an, selon la chambre des notaires de Paris. « Victime de son succès dans les années post-Covid, le 2<sup>e</sup> est jugé cher depuis la hausse des taux. Les acquéreurs négocient plus àprement ou se reportent sur les 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> », analyse Elodie Frémont, porte-parole des Notaires du Grand Paris. Le Sentier, secteur le plus accessible de l'arrondissement, a cependant toujours le vent en poupe, et voit progressivement ses prix s'approcher de ceux du Marais. Exemple avec cet appartement d'angle de 80 m<sup>2</sup> (71 m<sup>2</sup> en loi Carrez) situé dans un vieil immeuble de la rue de Cléry, présenté à plus de 14 000 €/m<sup>2</sup> par l'agence Emile Garcin Palais-Royal. Le 1<sup>er</sup> arrondissement résiste aussi. « Avec son offre très restreinte et ses adresses prestigieuses, il n'est pas aussi sensible que le 2<sup>e</sup> à la conjoncture », observe Martial Michaux, chez Emile Garcin Propriétés.

Dans les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> arrondissements, le prix du mètre carré se maintient à une moyenne supérieure à 12 000 €. « Les étrangers, qui représentent la moitié de nos clients cette année, continuent de tirer vers le haut les prix du Marais », assure Mathieu Coipeault, de l'agence Daniel Féau Saint-Paul. Fait nouveau : la part de ceux qui n'ont pas de résidence fiscale en France devient aussi de plus en plus importante chez les vendeurs, selon Benjamin Cohen, chez Engel & Völkers. « Il ne faut pas exagérer l'importance des étrangers dans le Marais, estime toutefois Philippe Gaudry, de l'agence Les Enfants rouges. Même les biens exceptionnels sont pour la plupart achetés par des Français. » Dans ce quartier, c'est surtout l'ascenseur qui fait monter les prix. Un bel appartement de la rue de Turenne s'est vendu à 20 000 €/m<sup>2</sup> grâce à cet atout, devenu majeur. « Sans ascenseur, son prix aurait été compris entre 13 500 et 15 000 €/m<sup>2</sup> », assure Guillaume Puech, de l'agence Daniel Féau Turenne. **I.R.**

## 5<sup>e</sup> arrondissement L'atout des bonnes écoles

Les récentes panthéonisations ont ravivé l'intérêt pour le quartier du Panthéon, où les beaux immeubles en pierre de taille atteignent 20 000 à 25 000 €/m<sup>2</sup>. Dans les rues voisines, les prix retombent entre 15 000 et 17 000 €/m<sup>2</sup>. Mais, partout dans

le 5<sup>e</sup>, les vendeurs ont dû réviser leurs prétentions, après une baisse de 10 à 15% en deux ans. « Les acquéreurs se montrent offensifs, ils n'hésitent pas à faire une offre en dessous du prix », note Aurélien Guesdon, chez Daniel Féau. Et parfois ça passe. Le 5<sup>e</sup> reste tiré par la présence d'établissements d'enseignement prestigieux – Henri-IV, Louis-le-Grand, Sorbonne, Jussieu – qui entretient une forte demande pour les appartements familiaux et les petites surfaces étudiantes. « Les jeunes couples recherchent quant à eux des appartements avec 3 chambres et un balcon, et sont prêts à faire des travaux », observe Agnès Pinaire, chez Sotheby's International Realty. Dans le quartier Saint-Victor, ces biens se négocient entre 14 000 et 15 000 €/m<sup>2</sup>, ou entre 12 000 et 13 000 €/m<sup>2</sup> s'il y a des travaux à réaliser. Plus au calme, le quartier du Val-de-Grâce

et la rue Saint-Jacques offrent des prix similaires. Sur les quais de la Tournelle ou de Montebello, les vues sur Notre-Dame s'arrachent entre 12 500 et 16 000 €/m<sup>2</sup>. **É.L.**

## 6<sup>e</sup> arrondissement Des pied-à-terre de prestige

À 14 000 €/m<sup>2</sup> en moyenne, le 6<sup>e</sup> reste l'un des arrondissements les plus chers et les plus convoités de la capitale. « La rentrée est dynamique », note Johanna Beyer, chez Barnes Saint-Germain. Entre les quais de Seine et l'église Saint-Germain-des-Prés, la clientèle fortunée – française ou étrangère – continue de s'offrir des pied-à-terre prestigieux. Exemple : rue des Beaux-Arts, à deux pas des Deux-Magots, des Américains ont acheté un T5 de 130 m<sup>2</sup> refait à neuf pour 3,6 millions d'euros, soit 28 000 €/m<sup>2</sup>. Mais le marché devient plus sélectif. « Si les biens d'exception continuent de se vendre cher, au moindre défaut les délais s'allongent », souligne Carole de Vellou, chez Daniel Féau Saint-Germain. Rue Bonaparte, un 170-m<sup>2</sup> à rénover s'est ainsi vendu 20% en dessous du prix initial. « Les acheteurs sont attentifs au niveau des prestations et peuvent même exiger la climatisation », ajoute Pierrick Bouyer, chez Century 21 Saint-Sulpice. Plus au sud, en limite du 14<sup>e</sup>, vers les rues d'Assas, Guynemer ou Notre-Dame-des-Champs, les prix se font plus sages. Boulevard du Montparnasse, une famille vient de signer un 230-m<sup>2</sup> impeccable pour 3,38 millions d'euros, soit 14 700 €/m<sup>2</sup>. **A.M.**

## 7<sup>e</sup> arrondissement Les défauts coûtent cher

Dans l'arrondissement le plus cher de Paris, les transactions sont moins nombreuses, et les prix reculent. Si les biens exceptionnels continuent de trouver rapidement preneur, la situation est différente pour les gammes inférieures : « Elles se maintiennent à de hauts niveaux de prix, autour de 14 000 €/m<sup>2</sup>, mais leurs délais de vente s'allongent », note Martin Maynial, de l'agence Daniel Féau Saint-Dominique. « Le moindre défaut coûte extrêmement cher », ajoute Iris Tang, chez Emile Garcin. Charles Gensollen, de l'agence Junot Grenelle, note toutefois que, « à partir du 3<sup>e</sup> étage, si le prix est cohérent, ça part vite ». Et parfois à des tarifs stratosphériques, quand l'adresse et la vue sur des monuments sont au rendez-vous. Comme pour ce duplex situé dans une contre-allée du Champ-de-Mars, cédé à 36 000 €/m<sup>2</sup>. Les acquéreurs ►

## Combien coûte un appartement à Paris ?

**FF** Prix des appartements dans l'ancien

Paris	Prix au m <sup>2</sup>	Evolution sur...		
		... 1 an	... 3 ans	... 5 ans
Paris	9 570 €	+ 0,8 %	- 9,9 %	- 10,5 %
1 <sup>er</sup>	12 490 €	- 2,8 %	- 5,0 %	+ 1,6 %
2 <sup>e</sup>	10 900 €	- 10,2 %	- 10,6 %	- 10,8 %
3 <sup>e</sup>	12 690 €	+ 7,6 %	+ 0,6 %	- 5,0 %
4 <sup>e</sup>	12 450 €	- 0,2 %	- 5,4 %	- 10,0 %
5 <sup>e</sup>	11 310 €	+ 0,8 %	- 9,1 %	- 6,1 %
6 <sup>e</sup>	13 410 €	- 2,6 %	- 6,9 %	+ 2,9 %
7 <sup>e</sup>	12 810 €	- 1,8 %	- 8,1 %	- 4,1 %
8 <sup>e</sup>	11 580 €	+ 6,1 %	- 2,9 %	- 2,9 %
9 <sup>e</sup>	10 080 €	+ 1,6 %	- 6,9 %	- 3,2 %
10 <sup>e</sup>	8 810 €	- 2,6 %	- 14,7 %	- 13,6 %
11 <sup>e</sup>	9 350 €	- 0,5 %	- 10,5 %	- 9,2 %
12 <sup>e</sup>	8 600 €	+ 3,3 %	- 10,2 %	- 10,0 %
13 <sup>e</sup>	8 730 €	+ 6,0 %	- 5,0 %	- 1,6 %
14 <sup>e</sup>	8 990 €	+ 2,2 %	- 9,6 %	- 13,0 %
15 <sup>e</sup>	8 830 €	+ 1,2 %	- 10,6 %	- 12,1 %
16 <sup>e</sup>	10 160 €	+ 1,3 %	- 8,0 %	- 5,0 %
17 <sup>e</sup>	9 280 €	- 0,7 %	- 11,4 %	- 11,1 %
18 <sup>e</sup>	8 300 €	- 4,0 %	- 15,3 %	- 16,9 %
19 <sup>e</sup>	7 600 €	0,0 %	- 13,5 %	- 9,4 %
20 <sup>e</sup>	8 110 €	+ 0,4 %	- 12,2 %	- 12,1 %

SOURCE : NOTAIRES DU GRAND PARIS LE 15 SEPTEMBRE 2025

## “L’immobilier, un placement patrimonial avant tout”

CHARLES MARINAKIS,  
PRÉSIDENT  
DE CENTURY 21 FRANCE



« L’immobilier parisien a retrouvé son équilibre. Les délais de vente, autour de trois mois,

confirment un marché plus fluide, mais aussi plus sélectif. Les taux d’emprunt, revenus entre 3 et 3,5 %, permettent aux acheteurs solvables de concrétiser leur projet, dans le respect de la règle du Haut Conseil de Stabilité financière (HCSF) qui limite l’endettement à 35 % des revenus. Cette stabilité favorise un marché plus sain, où chacun avance avec

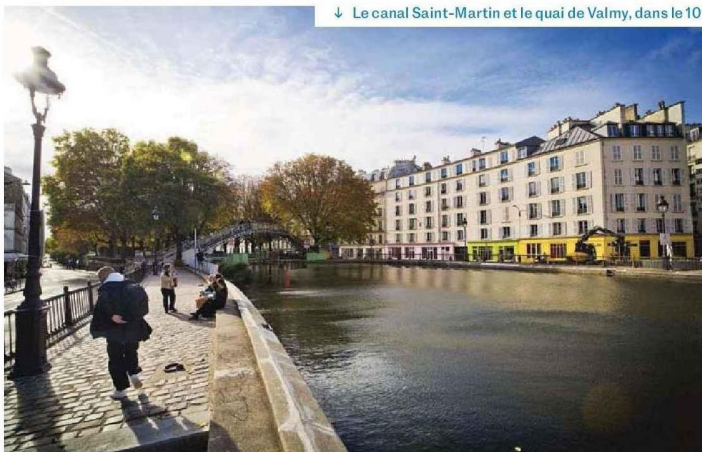
discernement. Dans ce contexte, l’immobilier à Paris doit ainsi se concevoir comme un placement patrimonial, envisagé sur le long terme. On achète parce qu’on a un projet de vie et qu’on peut le financer, pas pour spéculer. D’ailleurs, ceux qui tiennent à un quartier acceptent parfois d’aller un peu plus loin pour rester dans leur budget. Mais la situation reste fragile : tout dépendra du maintien des taux et du retour durable de la confiance. »

► français privilégient le Gros-Cailou, dans l’ouest de l’arrondissement, tandis que les étrangers plébiscitent la proximité du Bon Marché et le Carré des Antiquaires, dans l’est. Et ils ne sont pas tous américains : « Un Danois a payé 21 000 €/m<sup>2</sup> pour un appartement à refaire entièrement, en face du Bon Marché », indique Sophie Lerner, de l’agence Engel & Völkers. **I.L.**

## 8<sup>e</sup> arrondissement Cap sur l’Europe

Le 8<sup>e</sup> reste un arrondissement aux visages multiples. Les acheteurs étrangers y convoitent les adresses mythiques du triangle d’or, au sud-ouest des Champs-Élysées (avenues Montaigne et George-V, rue François-I<sup>er</sup>). « Ils recherchent de grands pied-à-terre totalement rénovés dans des

immeubles qui ont une histoire », constate Guillaume Elvira, directeur de l’agence Engel & Völkers. Du clés en main à prix fort, jusqu’à 30 000 €/m<sup>2</sup>. Les familles françaises, mais aussi certains Américains, misent quant à elles sur des quartiers plus vivants et abordables, comme Saint-Augustin, Saint-Philippe-du-Roule, Miromesnil ou Madeleine. Là, les prix s’avèrent nettement plus accessibles, entre 11 500 et 13 000 €/m<sup>2</sup>. Ceux des biens à rénover y ont baissé de 10 à 15 % sur deux ans. Le secteur le plus attractif demeure celui de l’Europe. « A l’est de la rue de Rome, le quartier de l’Europe cumule transports, écoles réputées, immeubles de belle facture et prix encore raisonnables », souligne Philippe Joffre, directeur de l’agence Barnes. Un quartier en plein développement, accessible aujourd’hui pour 10 500 €/m<sup>2</sup> environ. **É.L.**



↓ Le canal Saint-Martin et le quai de Valmy, dans le 10<sup>e</sup>.

## 9<sup>e</sup> arrondissement Le choix des jeunes cadres

Dans cet arrondissement ultra-tendance, la demande reste soutenue. « L’activité a ralenti, mais nous avons toujours des acheteurs », note Fabian Fauré, de l’agence Guy Hoquet. Et la baisse des prix redynamise le marché. Le secteur attire les trentenaires aisés – avocats, cadres, entrepreneurs de la tech – en quête d’un T2 bien placé, ainsi que des jeunes familles à la recherche d’une chambre en plus, « quitte à mettre le prix », glisse Mathieu Genillard, chez Vaneau. Les beaux biens se vendent vite. Rue Blanche, près du lycée Condorcet, un T5 de 129 m<sup>2</sup> avec balcon dans un immeuble Louis-Philippe s’est vendu 1,8 million d’euros (13 950 €/m<sup>2</sup>). « Tous cherchent une belle adresse, un bien en étage, lumineux, avec ascenseur », souligne Paul Baron, chez Century 21 Saint-Georges. Dans le cœur du 9<sup>e</sup>, vers Trinité, Saint-Georges ou la Nouvelle-Athènes, les appartements bien situés s’arrachent entre 11 000 et 14 000 €/m<sup>2</sup>. Mais les négociations restent possibles : rue Saint-Georges, un T2 de 45 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage a été cédé pour 462 000 € (10 300 €/m<sup>2</sup>), soit 13 000 € de moins que le prix affiché. Rue des Martyrs, un T5 à rénover de 115 m<sup>2</sup> s’est vendu 1,4 million, soit 300 000 € de moins qu’un bien refait. Plus abordables, les secteurs de Maubeuge, Lafayette ou Château-dun tournent autour de 8 500 €/m<sup>2</sup>, tandis qu’à Rochechouart la proximité du 18<sup>e</sup> fait encore baisser les prix. **A.M.**

## 10<sup>e</sup> arrondissement Vivant et bien desservi

Entre la gare de l’Est et le canal Saint-Martin, les prix fléchissent, mais les visites continuent. Le 10<sup>e</sup> reste une valeur sûre pour les acheteurs souhaitant vivre dans un quartier vivant et bien desservi. « Le contexte actuel pèse sur le marché, les négociations sont plus difficiles », affirme toutefois Louis Dewasmes, de l’agence AIP, dans le sud de l’arrondissement. Dans ce secteur, le mètre carré se négocie entre 8 000 et 11 000 €. Rue des Petites-Ecuries, un bel appartement de 141 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage avec ascenseur s’est vendu 1,43 million d’euros. Le sud de l’arrondissement attire aussi de nombreux acquéreurs rebutés par les prix du Marais et désormais du 2<sup>e</sup> arrondissement. « Il y a ici vrai engouement : pour des appartements sans défaut, en étage élevé avec ascenseur, on atteint vite 12 000 €/m<sup>2</sup> dans le quartier de la porte Saint-Martin et à proximité du canal », indique Philippe Gaudry, ►

© XAVIER FRANCOLINI/SIPA – CENTURY 21 FRANCE

## “Paris, vitrine du raffinement pour les étrangers”

ALEXANDRA LECA, DIRECTRICE GÉNÉRALE DU GROUPE VANEAU



« La clientèle étrangère reste un moteur essentiel du marché parisien. Nous observons une

présence très soutenue des acquéreurs internationaux dans les 7<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements, mais aussi de plus en plus dans le 15<sup>e</sup>, autour de La Motte-Picquet - Grenelle. Chez Vaneau, ils représentent 28 % des ventes - 45 % dans le 7<sup>e</sup> et près de 18 % dans le 15<sup>e</sup>. Il s'agit majoritairement d'acheteurs américains, asiatiques et moyen-orientaux. On observe aussi la

montée en puissance d'une clientèle issue de la diaspora chinoise, désireuse d'acquérir un pied-à-terre en Europe pour conjuguer vie personnelle et activités professionnelles. Souvent, il s'agit d'une seconde génération d'investisseurs, fidèle à Paris et à son patrimoine. Ces acheteurs recherchent des biens clés en main, luxueux, rénovés et connectés. Pour eux, la capitale reste un symbole de culture, de raffinement et de sécurité. »

► de l'agence Les Enfants rouges. Pour payer moins cher, il faut viser le nord de l'arrondissement, entre le métro Louis-Blanc et le boulevard de la Chapelle, où les prix vont de 7 000 à 9 000 €/m<sup>2</sup>. **T.B.**

### 11<sup>e</sup> arrondissement Mixte et branché

A 9 650 €/m<sup>2</sup> en moyenne, un prix redevenu raisonnable, « le 11<sup>e</sup> continue de se vendre », constate Mathilde Crevon, de l'agence Laforêt Voltaire. Si le marché s'est assagi, il attire encore des acheteurs à la recherche d'un 2-pièces - il y a peu de biens familiaux - pour 400 000 € dans un secteur mixte et branché. Du Marais à Bastille et au Faubourg-Saint-Antoine, le cœur du 11<sup>e</sup> reste prisé et cher (10 000 à 12 000 €/m<sup>2</sup>), mais « il séduit les acheteurs qui ne peuvent pas s'offrir un bien dans le 3<sup>e</sup> ou le 4<sup>e</sup> », explique David Da Cruz, de l'agence Century 21 Mairie. Un jeune couple a quitté sa location dans le Marais pour acheter un T2 de 43 m<sup>2</sup> en étage dans un immeuble en pierre de la rue du Chemin-Vert à 465 000 € (10 800 €/m<sup>2</sup>). Avec un budget plus serré, mieux vaut se diriger vers les secteurs proches du 20<sup>e</sup>, plus populaires : vers Belleville, Oberkampf, Ménilmontant ou Père-Lachaise, on peut trouver un bien à partir de 8 000 à 9 000 €/m<sup>2</sup> dans un immeuble ancien. Rue Servan, à côté de l'Atelier des Lumières, une jeune femme vient de signer pour 315 000 € un studio de 30 m<sup>2</sup> (10 500 €/m<sup>2</sup>) dans un bâti-

ment de 1970 avec ascenseur. Dès que le bien présente le moindre défaut, on n'hésite plus à négocier. La preuve ? Avenue Parmentier, un T2 de 50 m<sup>2</sup> situé dans un immeuble haussmannien, mais en rez-de-chaussée, est descendu à 8 000 €/m<sup>2</sup>, tandis que, rue de la Roquette, un T2 de 25 m<sup>2</sup> à rénover est passé de 255 000 à 245 000 € (9 800 €/m<sup>2</sup>). « Pour le même budget, on préfère aujourd'hui un 45-m<sup>2</sup> optimisé à un 55-m<sup>2</sup> à refaire », observe Eugenio Gasperini, directeur de l'agence Vaneau Marais. **A.M.**

### 12<sup>e</sup> arrondissement De grands écarts

Entre Bastille et Nation, le 12<sup>e</sup> offre un patchwork de quartiers, du Faubourg-Saint-Antoine à la gare de Lyon, en passant par Daumesnil, Aligre ou la coulée verte. « Chaque acquéreur recherche un cadre de vie tranquille autour de son appartement, tout en restant à proximité des commerces et des écoles », observe Edouard Manvelyan, directeur des agences Century 21 Daumesnil et Michel-Bizot. Globalement, les prix se stabilisent depuis six mois. D'après les Notaires du Grand Paris, le mètre carré médian s'établit à 8 300 €, mais les écarts de prix restent importants : de 7 500 €/m<sup>2</sup> dans les secteurs de la Vallée-de-Fécamp ou du boulevard Soult jusqu'à 10 500 €/m<sup>2</sup> côté Bastille, Daumesnil ou Aligre. « Si les familles plébiscitent les grands appartements familiaux près de Nation, une annexe de la Sor-

bonne attire les étudiants et dynamise le marché des petites surfaces », souligne Isabelle Cheurlin, du Réseau Expertimo. On trouve encore quelques pavillons en meulière du côté de Bercy et de Pommard. Un marché confidentiel, où le prix moyen oscille entre 11 000 et 14 000 €/m<sup>2</sup>. **É.L.**

### 13<sup>e</sup> arrondissement Une offre importante

Coup de froid sur le marché immobilier du 13<sup>e</sup>, après une année marquée par une légère hausse des prix. « Du studio au 3-pièces, l'offre est importante. Elle l'est un peu moins sur les grandes surfaces, qui se vendent assez rapidement », observe Galith Sellam, gérante de l'agence Fredélion Butte-aux-Cailles. Le prix du mètre carré tourne autour de 9 000 € dans cet arrondissement assez homogène, qui se divise en quatre secteurs : les quartiers de la Salpêtrière et de Croulebarbe dans le nord, et ceux de la Maison-Blanche et de la Gare dans le sud. « Pour trouver de belles surfaces à un prix raisonnable, il faut viser le sud », indique Pascale Helbert, de l'agence L'Adresse Butte-aux-Cailles. Rue de la Colonie, un T4 de 93 m<sup>2</sup> en bon état avec parking et balcon présenté à 860 000 € a trouvé preneur à 830 000 €. Malgré leurs charges élevées, les tours du centre de l'arrondissement conservent leurs adeptes. A la frontière du 5<sup>e</sup>, dans le quartier de Croulebarbe, les prix des biens sans défaut majeur dépassent souvent les 10 000 €/m<sup>2</sup>. **T.B.**

### 14<sup>e</sup> arrondissement Une rentrée dynamique

Avec des prix descendus à 9 350 €/m<sup>2</sup> en moyenne, le 14<sup>e</sup> est un arrondissement vivant qui reste recherché. « Contrairement à nos attentes, la rentrée est dynamique », note Laurent Lopez, de Century 21 Farré Pernety. Les visites repartent, et les prix se stabilisent. Pour 200 000 à 400 000 €, on trouve des studios ou des T2 dans les secteurs les plus prisés : Montparnasse, la rue Daguerre, Denfert-Rochereau ou le quartier de la mairie. Entre Denfert-Rochereau et Alésia, un studio de 19 m<sup>2</sup> est affiché à 200 000 €, et, au métro Gaité, un T3 de 51 m<sup>2</sup> est proposé à 550 000 € (10 800 €/m<sup>2</sup>). « Si les biens en parfait état se vendent facilement, le prix se négocie au moindre défaut », souligne Nathalie Biguet, chez Foncia Plantes. Les familles peinent à trouver de grandes surfaces. Rue Asseline, un T4 de 95 m<sup>2</sup> s'est vendu 890 000 € après

négociation. Les prix grimpent à 12 000 €/m<sup>2</sup> autour du parc Montsouris, mais chutent vers le bas de l'avenue du Maine : 8 500 €/m<sup>2</sup> à Pernety-Didot, à l'ambiance de village, et 6 500 €/m<sup>2</sup> près des portes. **LL**

### 15<sup>e</sup> arrondissement Ça bouge dans le sud

Avec ses 230 000 habitants, le 15<sup>e</sup> est l'arrondissement le plus peuplé de la capitale. Les familles y apprécient son côté « province à Paris » et y vivent souvent de génération en génération. Mais tous les secteurs ne se valent pas. « *Le bien le plus recherché est l'appartement familial de 4 ou 5 pièces à quelques mètres du métro et dans un quartier vivant* », observe Tony Bonvallet, directeur de l'agence du même nom. Dans le sud de l'arrondissement, les appartements se négocient entre 8 900 et 10 000 €/m<sup>2</sup>. Javel et les abords du parc Georges-Brassens, jugés trop éloignés des transports, chutent à 8 300 €/m<sup>2</sup>. C'est peut-être le moment de les (re)découvrir. Les quartiers Convention,

Balard et de la porte de Versailles, eux, sont en mouvement : « *La construction de la tour Triangle, avec bureaux et commerces, dynamise le marché de ce secteur depuis quelques mois, sur les petites comme sur les grandes surfaces* », souligne Anne-Laure Thion, de Century 21 Vaugirard-Convention. De bonnes opportunités y apparaissent autour de 8 200 €/m<sup>2</sup>. La Motte-Picquet profite de la proximité du 7<sup>e</sup>. Les prix y tournent aujourd'hui autour de 9 600 €/m<sup>2</sup>, contre 10 000 €/m<sup>2</sup> il y a deux ans. **LL**

### 16<sup>e</sup> arrondissement Ça repart !

Le marché du 16<sup>e</sup> reprend des couleurs, porté par des vendeurs plus réalistes et le retour des acheteurs, à Auteuil comme à Passy. Après deux ans de flottement, les ventes repartent et les prix se stabilisent. Passy reste l'un des quartiers les plus recherchés. Familial et commerçant, il attire une clientèle aisée, souvent étrangère. « *Nous venons de vendre à un couple d'Américains expatriés un bel*

*appartement de 108 m<sup>2</sup> à 13 900 €/m<sup>2</sup>, et à un Suédois un pied-à-terre de 60 m<sup>2</sup> à 13 000 €/m<sup>2</sup>* », indique Elizabeth d'Assigny, la directrice de Vaneau Auteuil-Passy. A Auteuil, la demande est également soutenue. « *Les secteurs du Village-d'Auteuil, d'Auteuil-Nord et de Jasmin figurent parmi les plus prisés pour leur cadre de vie calme et la proximité des commerces* », poursuit la professionnelle. Les prix y tournent autour de 10 000 €/m<sup>2</sup>, mais peuvent grimper jusqu'à 14 000 €/m<sup>2</sup> pour les biens d'exception. « *Ce secteur présente aujourd'hui l'un des meilleurs rapports qualité-prix de l'arrondissement* », estime Arthur Colarossi, président de Breteuil Remarkable Homes. Vous n'avez pas le budget ? Sachez qu'au sud de l'arrondissement, « *au-delà du boulevard Exelmans, la moyenne descend à 8 500 €/m<sup>2</sup>* », note Thomas Bertin, chez Laforêt Auteuil. **LL**

### 17<sup>e</sup> arrondissement Un marché contrasté

Entre les hôtels particuliers de la Plaine-Monceau et l'esprit village des Batignolles, le 17<sup>e</sup> joue sur tous les tableaux. Dans cet arrondissement célèbre pour ses avenues haussmanniennes et ses immeubles cossus en pierre de taille, le marché est lui aussi contrasté. La Plaine-Monceau fait moins recette, car les vendeurs ont du mal à accepter qu'en deux ans les prix aient reculé de 8 à 10 %. A l'inverse, les secteurs Villiers et Batignolles séduisent, en particulier les jeunes couples avec enfants. « *Ces acquéreurs ont grandi autour du parc Monceau mais ne veulent plus vivre comme leurs parents et recherchent l'esprit village* », confie Mathieu Lari, directeur de l'agence Barnes Courcelles. D'autant que les prix y sont plus accessibles : entre 11 000 et 12 000 €/m<sup>2</sup>, contre parfois le double à la Plaine-Monceau. Autre quartier en pleine ascension : les Epinettes, séparé des Batignolles par l'avenue de Clichy. Ambiance jeune, restaurants branchés et prix attractifs y attirent les primo-accédants. Selon les notaires, le prix du mètre carré y tourne autour de 8 500 €. Mais il faut faire vite : dans les rues calmes, certains biens partent déjà à plus de 12 000 €/m<sup>2</sup>. **LL**

### 18<sup>e</sup> arrondissement Pour tous les budgets

Le marché du 18<sup>e</sup> est redevenu calme cet automne, avec des acheteurs hésitants, bien que les prix soient redescendus à ►



↓ Le parc Georges-Brassens, dans le 15<sup>e</sup> arrondissement.

► 9 150 €/m<sup>2</sup> en moyenne – et ils pourraient baisser encore. Mais, dans ce vaste arrondissement, les valeurs font le grand écart : le mètre carré peut atteindre 15 000 € sur la butte Montmartre et plus de 20 000 € avenue Junot ! Au cœur du 18<sup>e</sup>, les trois secteurs les plus cotés restent Lamarck-Caulaincourt, de standing et familial, les Abbesses, plus touristiques, et Jules-Joffrin, dynamique et réputé pour sa vie de quartier, près de la mairie. Les prix y restent élevés (de 10 000 à 12 000 €/m<sup>2</sup>, voire davantage aux Abbesses), sauf en cas de défaut ou de travaux à prévoir : dans un immeuble de 1890 de la rue Ganneron, derrière le cimetière de Montmartre, des parents viennent de signer pour leur enfant étudiant un 22-m<sup>2</sup> à rénover pour 200 000 € (9 100 €/m<sup>2</sup>). « Les jeunes acheteurs qui disposent de 400 000 à 500 000 € de budget sont forcés de faire des concessions », constate Mathieu Velluet, conseiller Expertimo. Autrement dit, ils doivent s'éloigner. Au métro Simplon, un T2 de 40 m<sup>2</sup> au dernier étage d'un immeuble de 1920 s'est vendu 325 000 € (8 125 €/m<sup>2</sup>), et, entre la rue du Poteau et la porte de Clignancourt, un T3 de 65 m<sup>2</sup> situé dans un immeuble de 1970 avec balcon et parking a changé de mains pour 520 000 €. « Il se serait vendu 650 000 € à Jules-Joffrin », affirme Pierre Jacquenet, de l'agence ERA. Mais il est compliqué de trouver plus grand qu'un T3.



↓ Le quartier des Abbesses est l'un des plus chers du 18<sup>e</sup>.

Les appartements familiaux sont en effet rares sur le marché. Les prix tombent autour de 5 500 à 7 000 €/m<sup>2</sup> vers Guy-Môquet, Barbès-Rochechouart ou encore les portes de Paris, malgré la construction de l'Arena Porte de la Chapelle. **A.M.**

## 19<sup>e</sup> arrondissement Notoriété en hausse

Les prix se stabilisent dans le 19<sup>e</sup>, de plus en plus recherché par les primo-accédants. Le marché ralentit en cette fin d'année incertaine, mais quelques secteurs continuent de tirer leur épingle du jeu. Autour des Buttes-Chaumont, il faut compter près de 10 000 €/m<sup>2</sup> pour un bien sans défaut, notamment à Jourdain, à la Mouzaïa ou sur la butte Bergeyre. Rares à la vente, les appartements avec vue sur le parc peuvent se négocier bien plus cher. Au nord des Buttes-Chaumont, le quartier Laumière gagne depuis peu en notoriété, en raison notamment de la qualité de vie qu'il offre et de sa desserte en transports. Plus au sud, la place des Fêtes poursuit sa transformation. Les prix peuvent y dépasser les 8 000 €/m<sup>2</sup>. « Nous venons de vendre un appartement de 95 m<sup>2</sup> situé dans un immeuble ancien à une centaine de mètres de la place pour 800 000 € », explique Fouad Hantat, chez ERA Beaux Repaires Goncourt. La demande est aussi présente pour les tours, qui offrent de grandes surfaces avec des vues dégagées, quand bien même les charges y sont élevées. Les prix les plus bas se trouvent dans le nord de l'arrondissement : à Stalingrad, Crimée, Rosa-Parks, ils tournent autour de 5 500 €/m<sup>2</sup>. **T.R.**

## “A Paris, le pouvoir d'achat immobilier a augmenté de plus de 20 % en trois ans”

SÉBASTIEN KUPERFIS,  
PRÉSIDENT DE JUNOT



« Depuis 2022, les prix de l'immobilier à Paris ont reculé d'environ 12 %. Si l'on tient compte de l'inflation, le pouvoir

d'achat immobilier a mécaniquement progressé de près de 22,6 % en trois ans. C'est considérable, et cela explique le retour de vitalité du marché, malgré un contexte politico-économique tendu. En parallèle, les taux d'emprunt sont redescendus autour de 3,2 %, ce qui soutient clairement les ventes. Aujourd'hui, la situation se rééquilibre. Les prix se stabilisent dans le nord et l'ouest de la capitale, qui étaient

déjà plus sages, tandis que dans l'est, où la correction avait été la plus forte, ils repartent légèrement à la hausse. A l'inverse, le centre et la rive gauche enregistrent encore une légère baisse, ce qui est logique après des années de surchauffe. Les opportunités d'achat existent. On voit d'ailleurs revenir les “golden primo-accédants”, aidés par leurs parents, qui disposent d'un budget d'environ 800 000 €. »

## 20<sup>e</sup> arrondissement De fortes décotes

Dans le 20<sup>e</sup>, le marché résiste, mais la fièvre retombe. Les acheteurs prennent leur temps, les négociations s'allongent, et les écarts de prix se creusent entre l'ouest et l'est de l'arrondissement. Autour du Père-Lachaise et jusqu'aux confins des 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup>, les secteurs Gambetta et Charonne conservent leur dynamisme. Les prix s'y maintiennent entre 8 000 et 10 500 €/m<sup>2</sup>. « Nous venons de vendre, rue de l'Ermitage, un 85-m<sup>2</sup> avec terrasse de 20 m<sup>2</sup> au prix de 700 000 € », indique Wilfried Oliveira, chez Guy Hoquet Gambetta. Plus à l'est, vers les portes de Paris, le marché devient plus contrasté. Les prix varient entre 6 500 et 9 500 €/m<sup>2</sup> selon l'état du bien, et le moindre défaut – étage bas, absence d'extérieur ou travaux à prévoir – peut entraîner une décote de plus de 3 000 €/m<sup>2</sup>. « Il faut miser sur les quartiers situés au sud du cimetière, estime Pierre Benyayer, chez Orpi. L'esprit du 11<sup>e</sup> traverse le boulevard de Charonne jusqu'à la place de la Réunion, attirant beaucoup de jeunes cadres en quête de grandes surfaces encore accessibles. » **T.R.**