

A photograph of the Eiffel Tower in Paris, France, taken from a low angle looking up. The tower is illuminated with golden lights, and the sky is a warm, hazy orange, suggesting sunset or sunrise. The Parisian skyline and greenery are visible in the background.

# Le Marché Immobilier Parisien en 2026.

De la correction historique à la  
nouvelle opportunité d'achat.

**10 250 € / m<sup>2</sup>**

Le nouveau référentiel du  
marché ancien parisien.

Volume : 141 861 transactions analysées.

Période : 2021 – 2025.

Source : DVF / DGFIP.

# 5 ans de glissade, puis la rupture.

## La Vallée de la Correction

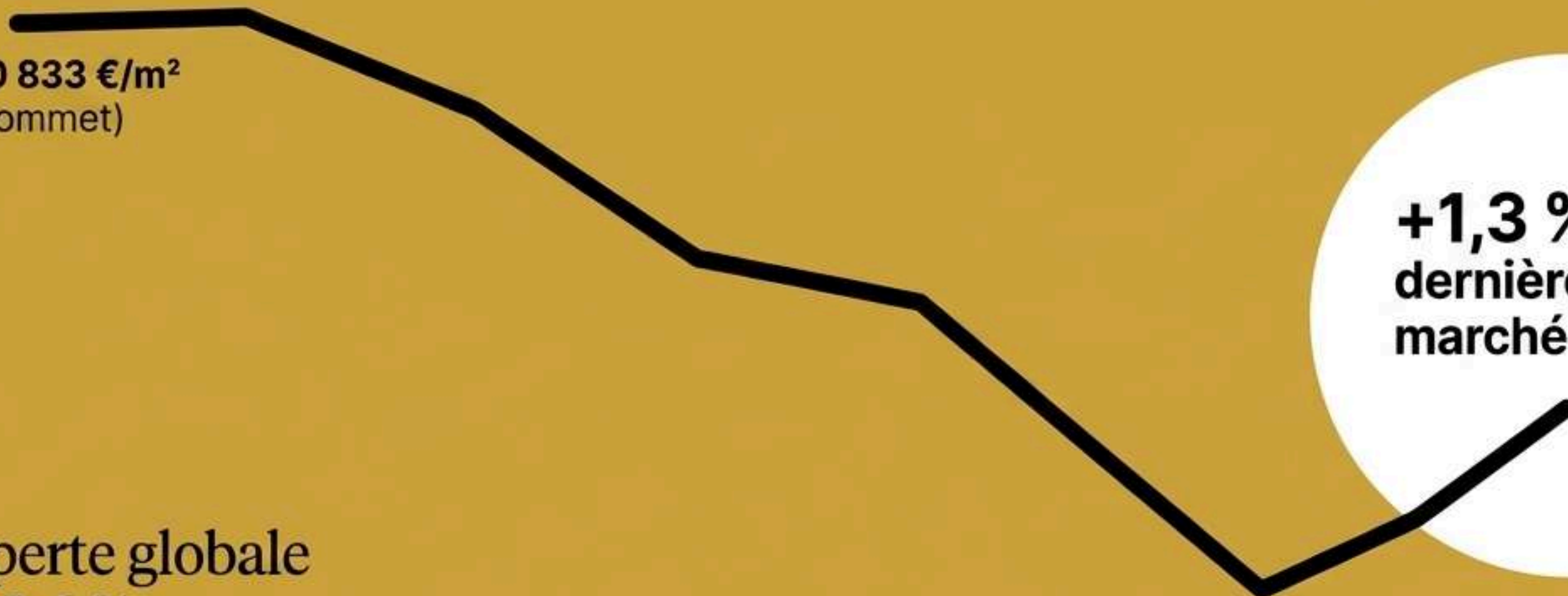
2021 : 10 833 €/m<sup>2</sup>  
(Le Sommet)

**+1,3 %** sur la  
dernière année. Le  
marché a cessé de chuter.

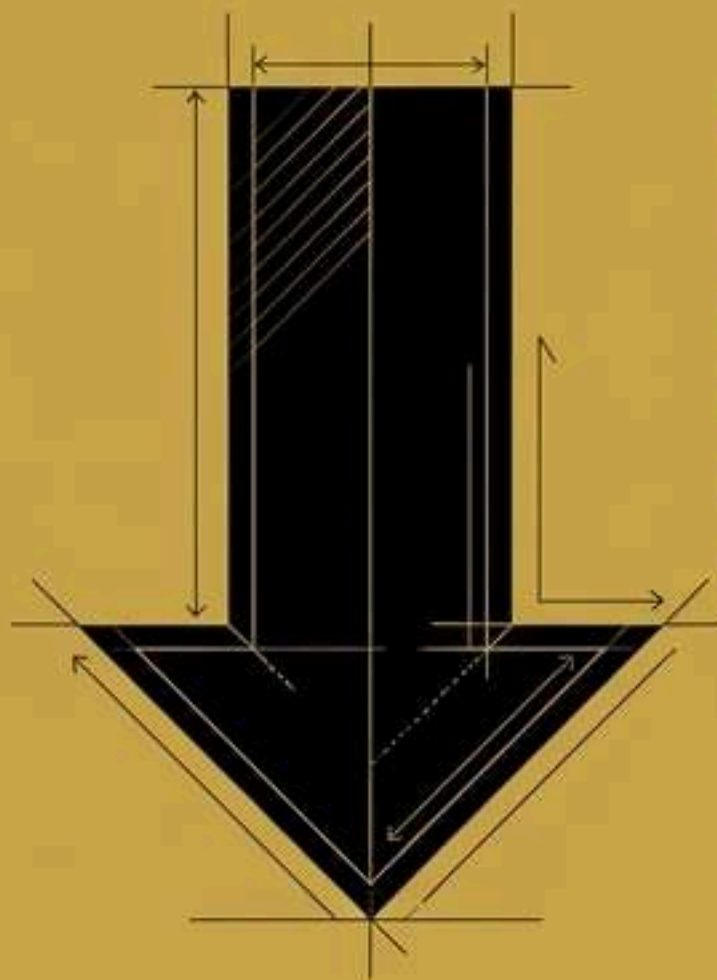
2025 : 9 683 €/m<sup>2</sup>  
(Le Rebond)

Une perte globale  
de -10,6 %  
en cinq ans.

2024 : 9 559 €/m<sup>2</sup>  
(Le Plancher)



# Le moteur du rebond : la stabilisation du crédit



La remontée brutale des taux a amputé la capacité d'achat des ménages. Paris, marché ultra-sensible, a corrigé de  $-4,3\%$  sur ces deux seules années.



Taux moyen sur 20 ans (mai 2026).

**Cette accalmie, couplée à des prix devenus plus accessibles qu'en 2021, a enrayeré la baisse.**

# Une géographie des prix ultra-contrastée.

## 6<sup>e</sup> arrondissement



**13 948 € / m<sup>2</sup>**

Le cœur historique et l'ouest dominant le marché.  
(7<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> tous au-dessus de 12 000 €/m<sup>2</sup>).

## 19<sup>e</sup> arrondissement

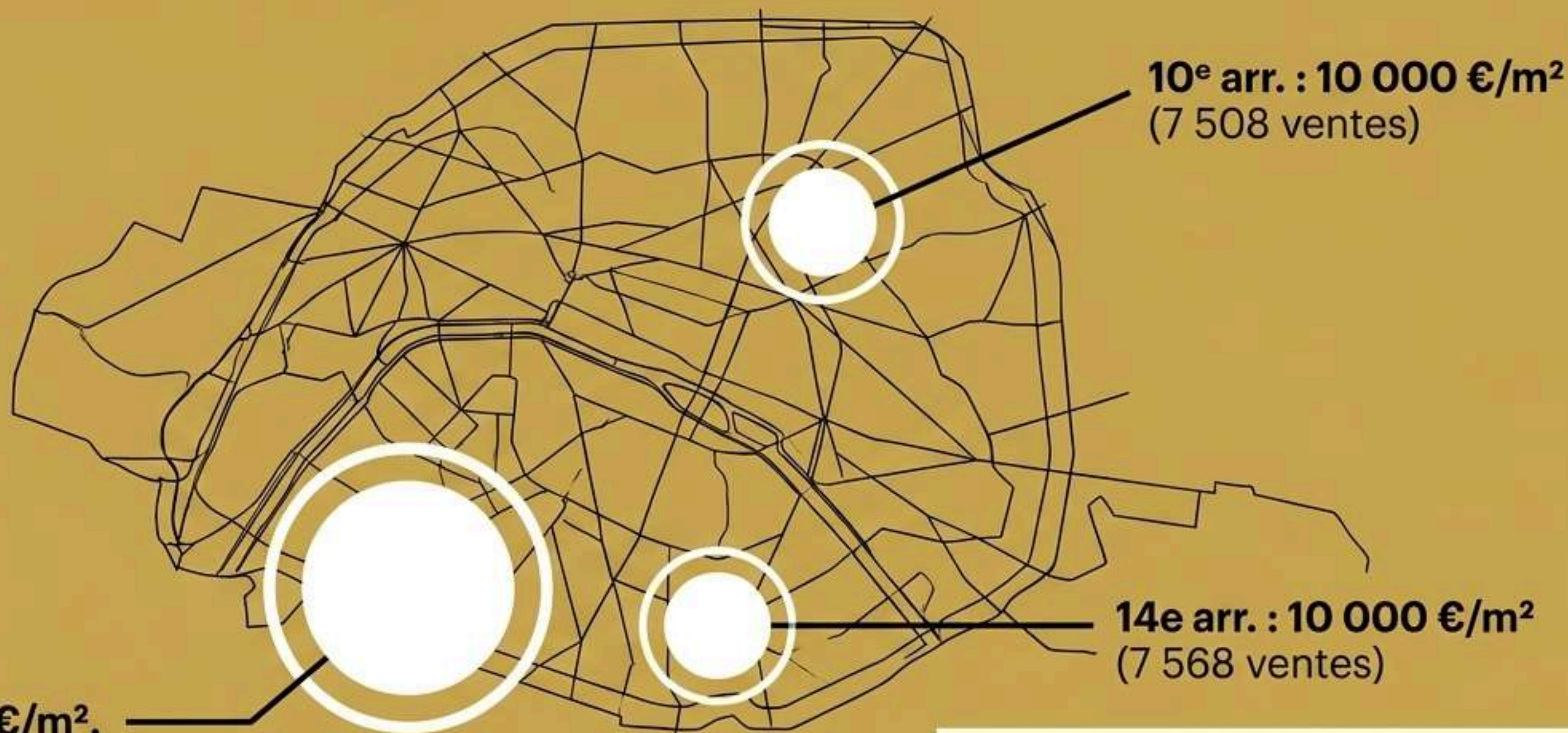


**8 656 € / m<sup>2</sup>**

Le nord-est concentre les opportunités abordables.  
(Rejoint par le 20<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> sous la barre des 9 500 €/m<sup>2</sup>).

**L'écart :  
1,6x**

# Le repère des 10 000 € : le cœur battant du marché.



**15<sup>e</sup> arr. : 10 059 €/m<sup>2</sup>.**  
Le marché le plus actif de la capitale avec 15 370 ventes réalisées sur la période.

Autour du prix médian, la demande reste exceptionnellement dense dans ces arrondissements de compromis.

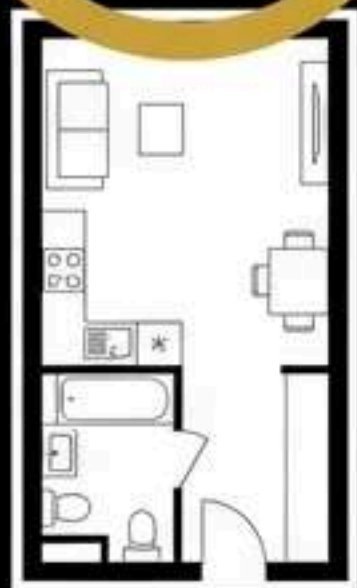
# L'anomalie parisienne : la prime aux grandes surfaces.



Contrairement aux autres villes (où la forte demande locative crée une prime aux petites surfaces), **Paris valorise la rareté. Les grands appartements familiaux (T4+)**, recherchés pour l'habitation principale, atteignent les valorisations au mètre carré les plus élevées.

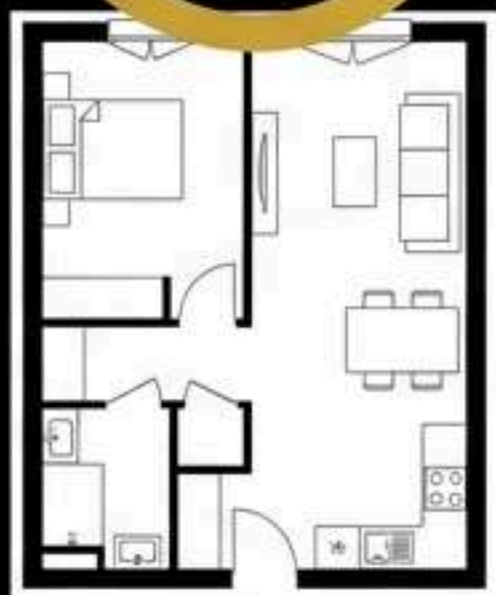
# Le ticket d'entrée : la réalité des budgets par typologie.

216 000 €



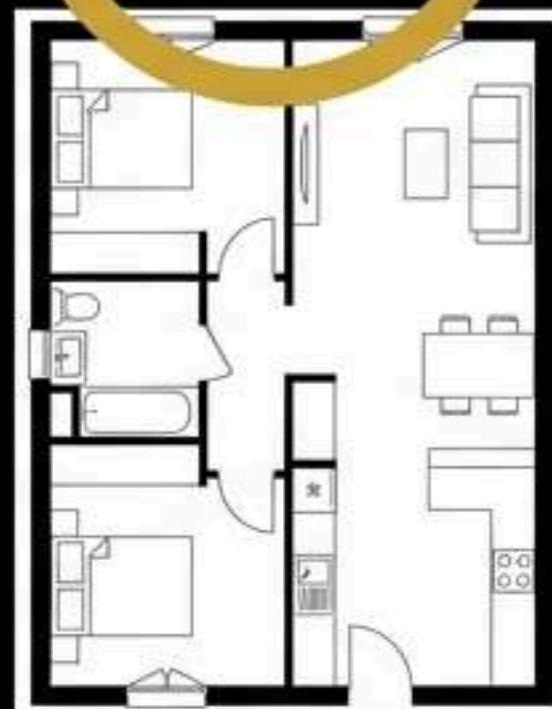
Studio  
(Médiane : 22 m<sup>2</sup>)

371 410 €



T2  
(Médiane : 38 m<sup>2</sup>)

602 000 €



T3  
(Médiane : 61 m<sup>2</sup>)

1 077 000 €



T4 et plus  
(Médiane : 100 m<sup>2</sup>)

# Le Verdict : Faut-il redevenir acheteur en 2026 ?

## Le Timing

Le signal est clair (+1,3 % en 2025). La baisse est derrière nous. Un acheteur paie aujourd'hui 10 % de moins qu'en 2021.

## La Règle d'Or

Ne jamais raisonner sur la moyenne globale de la ville. Toujours comparer au mètre carré, arrondissement par arrondissement.

## Le Levier Géographique

L'arbitrage n'est plus temporel, mais spatial. À budget égal, le nord-est parisien offre 30 % d'espace supplémentaire par rapport au 6<sup>e</sup> arrondissement.

## L'Opportunité

La fenêtre est réelle pour sécuriser un bien avant une potentielle reprise franche, conditionnée par l'optimisation de son financement.

# Note de méthodologie

- **Base de calcul** : 141 861 ventes immobilières (2021-2025).
- **Source** : Base DVF (Demandes de Valeurs Foncières) / DGFIP.
- **Traitement** : Ventes mono-bien de logements anciens, suppression des valeurs extrêmes. Les prix exprimés sont des médianes.



**Sécurisez votre projet immobilier parisien. Protégez votre capacité d'achat avec une assurance emprunteur optimisée. Découvrez votre taux sur [ZoomAssurance.fr](https://ZoomAssurance.fr).**