

Baromètre Paris Off Market

Les prix **réellement actés** du marché immobilier premium parisien, calculés sur près de **6 800 transactions** enregistrées chez le notaire (base officielle DVF), agrégées par arrondissement.

Secteurs couverts : 1^{er} · 5^e · 6^e · 7^e · 8^e · 16^e · Neuilly-sur-Seine | Données : transactions 2024–2025

Transactions analysées

6 833

Secteur le plus cher

6^e

13 970 €/m²

Plus forte hausse

7^e

+2,6 % sur 1 an

Tendance d'ensemble

Stable

±1 % médian

Note de conjoncture — Printemps 2026

Ce qui se passe sur le marché en ce moment

Le socle chiffré de ce baromètre repose sur les transactions DVF closes au 31 décembre 2025. Pour le marché du printemps 2026, la référence est la note de conjoncture des **Notaires du Grand Paris**.

Premier signal, la **liquidité revient nettement** : 28 820 ventes de logements anciens ont été enregistrées en Île-de-France entre novembre 2025 et janvier 2026, soit **+11 % sur un an** et +18 % sur deux ans. Les appartements tirent ce rebond (+12 %). À Paris, l'activité progresse de +7 %, la Petite Couronne de +11 %, la Grande Couronne de +12 %.

Second signal, les **prix se tiennent**. Le prix médian de l'appartement parisien s'établit à 9 570 €/m² en janvier 2026, en hausse de +1 % sur un an, avec une correction saisonnière de –1,2 % sur le trimestre. Cette médiane « tout Paris » — les vingt arrondissements confondus — est mécaniquement inférieure aux niveaux des secteurs premium suivis ici (10 000 à 14 000 €/m²), qui concentrent les adresses les plus recherchées.

Les Notaires anticipent pour la période de février à mai 2026 des **variations limitées** (–0,5 % sur les appartements) : un marché porté par le retour des volumes plus que par une dynamique de prix.

Pour le négociateur premium, l'enseignement est double. La liquidité qui revient signifie plus de transactions, donc plus d'opportunités de captation. Mais l'absence de tension haussière sur les prix maintient la **marge de négociation au cœur du jeu** — précisément là où se gagnent les dossiers off-market.

Source : Notaires du Grand Paris, conjoncture immobilière francilienne, communiqué de janvier 2026 (données arrêtées à fin janvier 2026, prévisions à mai 2026).

Prix médian au m² par secteur

Appartements anciens — médiane des transactions réelles 2025 (base DVF).

Secteur Médiane 2025 Évol. 2024 → 2025 Fourchette (p10–p90) Ventes 2025

Fourchette p10–p90 : 80 % des ventes se situent entre ces deux bornes. « Ventes 2025 » = nombre de transactions d'appartements analysées dans le secteur.

Évolution sur un an

Variation de la médiane entre 2024 et 2025, par secteur.

Ce que disent les transactions réelles

Sur l'ensemble des secteurs premium, le marché s'est **globalement stabilisé entre 2024 et 2025** : le 1^{er}, le 5^e et le 16^e évoluent à moins d'un point, signe d'un palier après les corrections des années précédentes.

Deux mouvements se détachent. Le **6^e recule de 2,4 %** tout en restant le secteur le plus cher de Paris intra-muros à 13 970 €/m² médian. À l'inverse, le **7^e progresse de 2,6 %** et se rapproche du 6^e — la prime des Invalides et du Gros-Caillou se confirme dans les actes, pas seulement dans les estimations.

Neuilly-sur-Seine franchit le seuil des 10 000 €/m² médian (+1,9 %), confirmant sa résistance face à certains arrondissements parisiens premium.

L'enseignement le plus utile pour un professionnel ne tient pas dans la médiane, mais dans son **amplitude**.

Dans le 7^e, 80 % des ventes s'étalent de 9 620 à 21 740 €/m² ; dans le 6^e, de 10 310 à 21 140 €/m². Un facteur deux au sein d'un même arrondissement : c'est là que se situe la réalité du marché premium, où la valeur se lit à l'adresse et non au code postal. Une médiane d'arrondissement est un point de départ, jamais une estimation.

Pourquoi une médiane d'arrondissement ne suffit pas

Une médiane par arrondissement reste un repère grossier pour qui opère sur le premium. Le cas le plus parlant est le **16^e** : sa médiane de 10 530 €/m², calculée sur 2 404 transactions, recouvre des marchés sans rapport entre eux — Auteuil sud, la Muette, Passy et Chaillot peuvent diverger de plusieurs milliers d'euros au mètre. La fourchette p10–p90 du secteur (7 450 à 15 170 €/m²) en donne la mesure : du simple au double.

C'est aussi vrai du **7^e** (Gros-Caillou ≠ Faubourg Saint-Germain) ou du **8^e** (Triangle d'Or ≠ Europe). Sur ces secteurs, la valeur d'un bien se lit à l'échelle de la rue, pas de l'arrondissement — c'est précisément le niveau de granularité qu'un négociateur doit maîtriser, et que le prochain numéro de ce baromètre détaillera par micro-marché.

Méthodologie

Source. Base DVF géolocalisée (Demandes de Valeurs Foncières), produite par la DGFIP et diffusée par Etalab sous Licence Ouverte. Il s'agit des **transactions réellement enregistrées chez le notaire**, et non d'estimations algorithmiques.

Période. Années civiles 2024 et 2025 complètes. La base DVF couvre les ventes actées jusqu'au 31 décembre 2025 (dernière livraison) ; elle ne contient pas encore le premier semestre 2026. Le commentaire de

conjoncture du trimestre en cours s'appuie sur la note des Notaires du Grand Paris.

Périmètre. Appartements anciens uniquement. Sont exclus : ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), adjudications, échanges, ainsi que les mutations mêlant un appartement à une maison ou un local commercial.

Traitement des annexes. Dans le premium parisien, la plupart des appartements se vendent avec une cave ou un parking. Pour chaque secteur, deux médianes sont calculées : (a) ventes d'appartement seul, sans annexe ; (b) ensemble des ventes, en retranchant un forfait par dépendance (16 000 à 30 000 € selon le secteur) avant le calcul du prix au m². Lorsque l'écart entre les deux dépasse 3 %, c'est la version (b) qui est retenue car plus représentative du marché réel (6^e, 7^e, 8^e) ; sinon la version (a), plus sobre (1^{er}, 5^e, 16^e, Neuilly).

Filtrage des valeurs aberrantes. Surfaces retenues entre 9 et 400 m² ; prix au m² bornés entre 4 000 et 45 000 € (élimination des voyageurs, ventes familiales sous-évaluées et erreurs de saisie) ; retrait des 2 % extrêmes (percentiles).

Limite — hétérogénéité du 16^e. Le 16^e arrondissement recouvre des marchés très différents (Auteuil, la Muette, Passy, Chaillot). Sa médiane unique de 10 530 €/m², calculée sur 2 404 transactions, masque des écarts importants entre ces micro-secteurs. Elle doit être lue comme une moyenne d'arrondissement, non comme le prix d'un quartier précis.

Conformité. Seuls des agrégats médians par secteur sont publiés. Aucune transaction nominative n'est diffusée ni rendue indexable.

Citer ce baromètre

Format de citation suggéré :

« Selon le Baromètre Paris Off Market (transactions DVF 2025), le prix médian d'un appartement ancien dans le 6^e arrondissement s'établit à 13 970 €/m². »

Données librement réutilisables avec mention « Source : Baromètre Paris Off Market, d'après DVF (DGFIP / Etalab) ». Contact presse : [formulaire](#).

Cette analyse est produite par [Cédric Chaumet](#), marchand de biens à Paris depuis 15 ans. Les négociateurs qui portent un dossier correspondant aux profils étudiés — succession, indivision, bien à rénover, copropriété complexe — peuvent [nous le présenter](#) pour une étude confidentielle sous 48 heures.