

LYCAON DATA

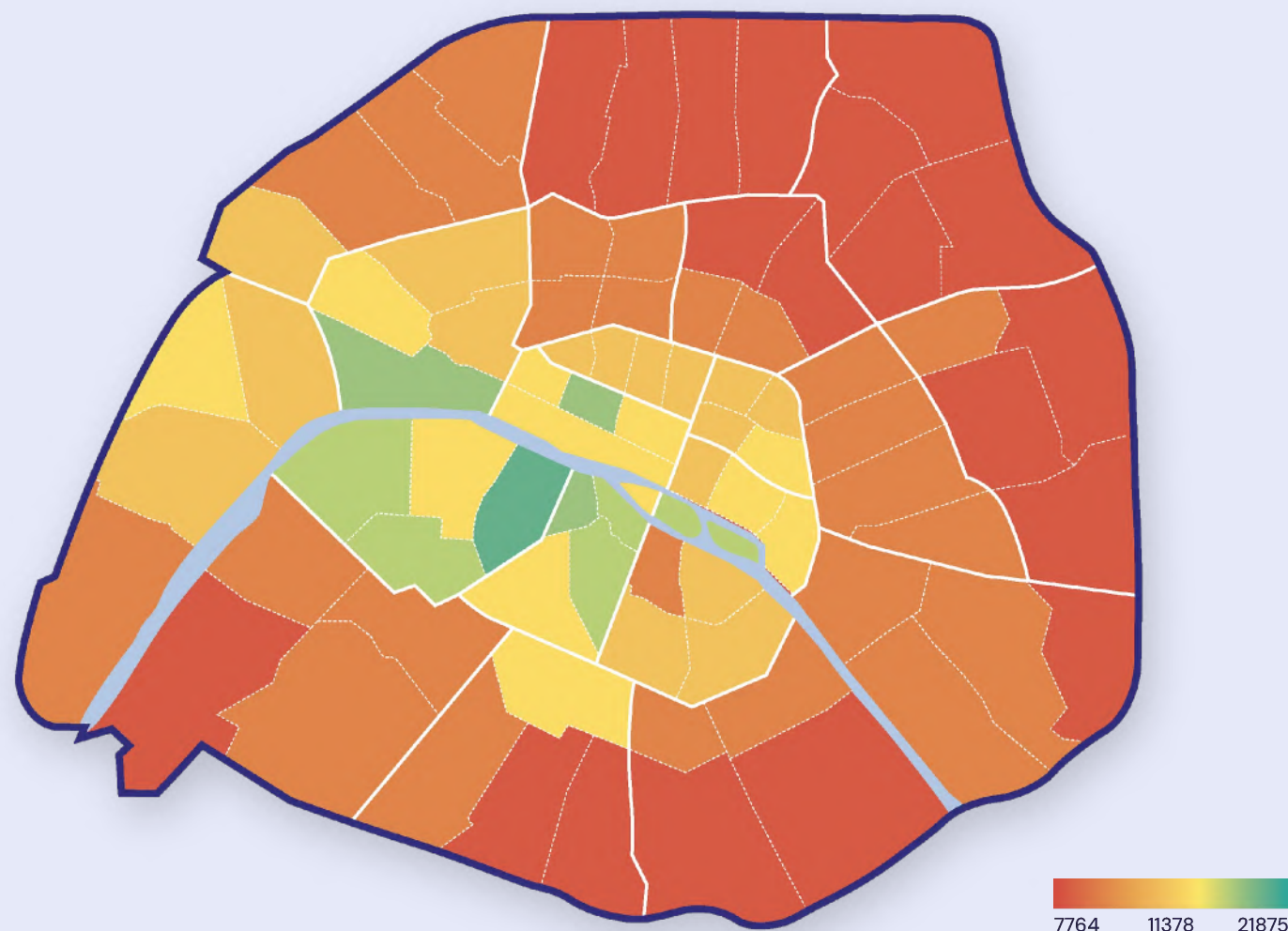
PARIS : LE VRAI PRIX DE L'IMMOBILIER

Derrière les prix affichés, la réalité du marché

VOTRE VISION + NOS DONNÉES = RENTABILITÉ ASSURÉE

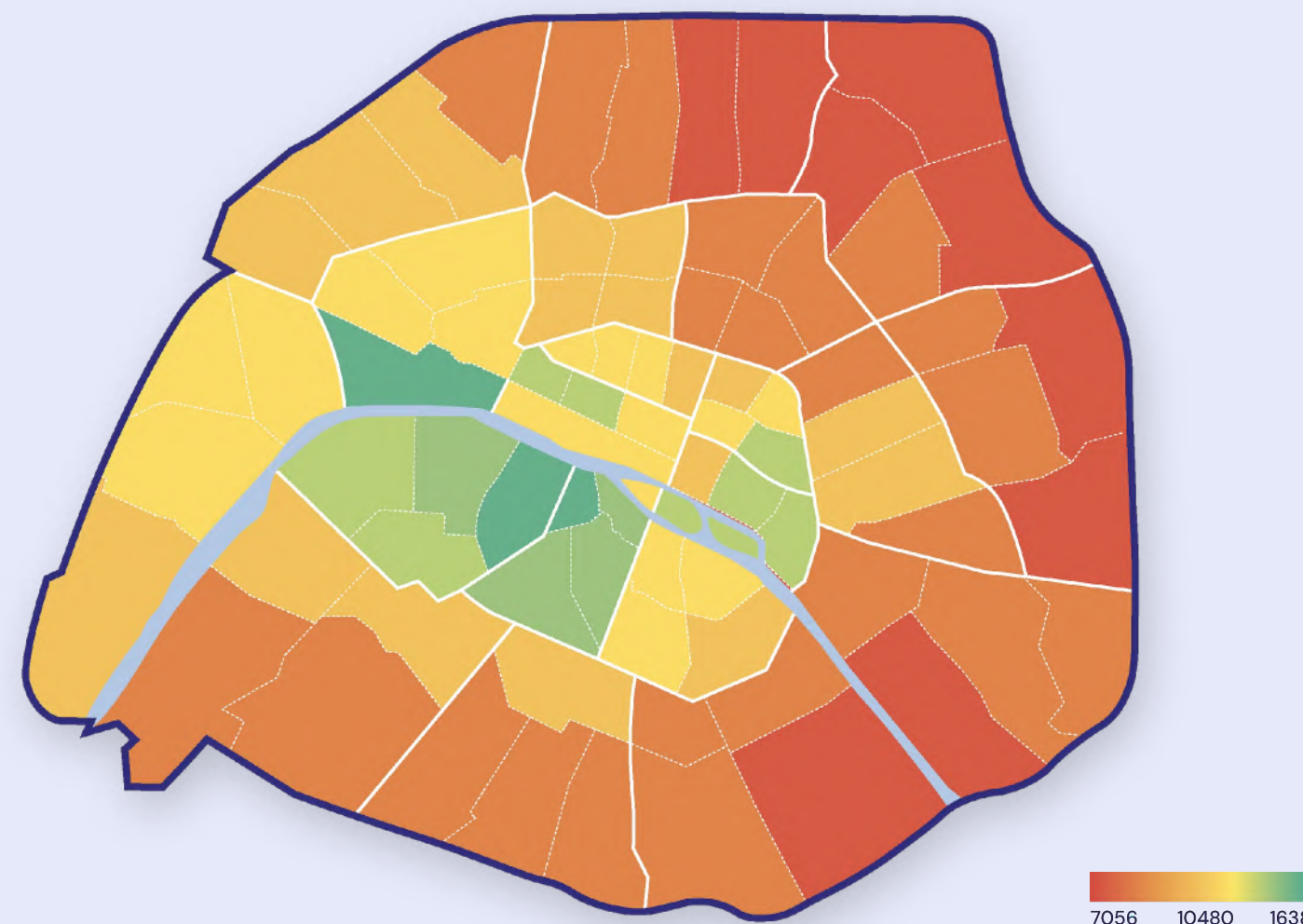


PRIX AFFICHÉS VS. PRIX DE VENTE – UN ÉCART SYSTÉMATIQUE



Prix affichés : les attentes du marché

Les prix affichés traduisent les attentes initiales des vendeurs et la perception du marché à un instant donné. Ils reflètent davantage une ambition de valeur qu'un prix de réalisation, avec des écarts marqués selon les quartiers et les dynamiques locales.



Prix de vente réels : la réalité des transactions

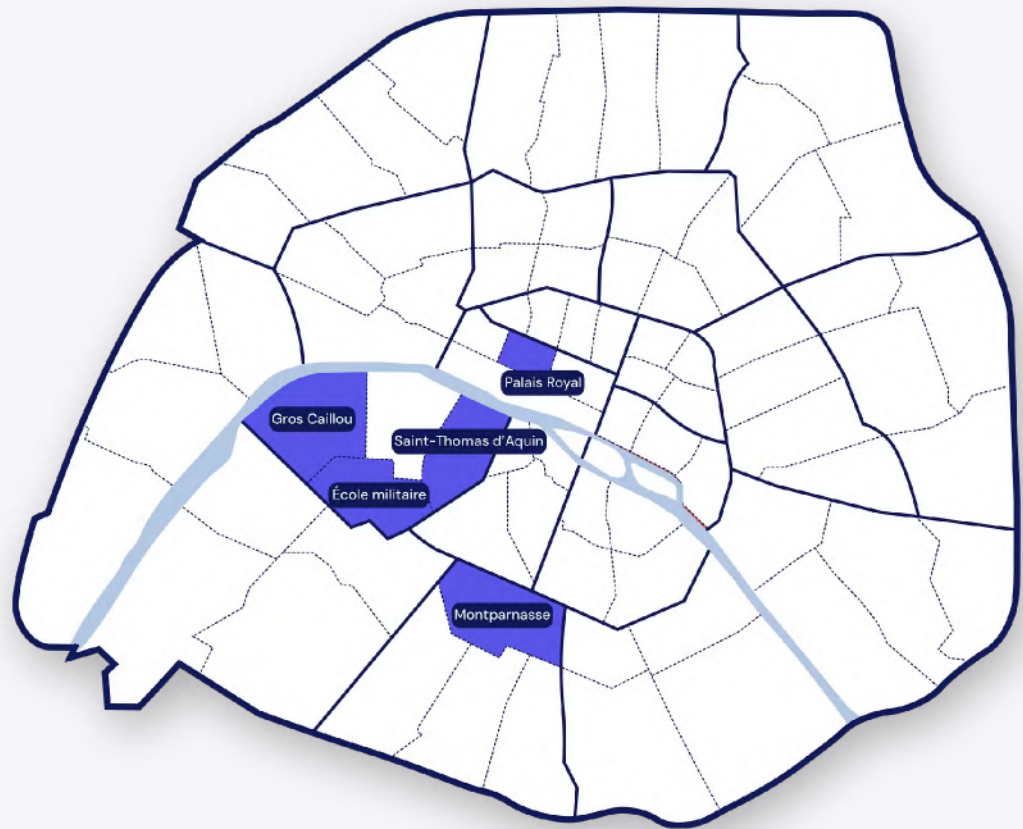
Les prix de vente réels correspondent aux montants effectivement signés chez le notaire. Ils intègrent les négociations, la tension locale et la solvabilité des acheteurs, offrant une lecture plus juste et plus opérationnelle du marché immobilier parisien.

LES QUARTIERS OÙ LA NÉGOCIATION EST LA PLUS FORTE

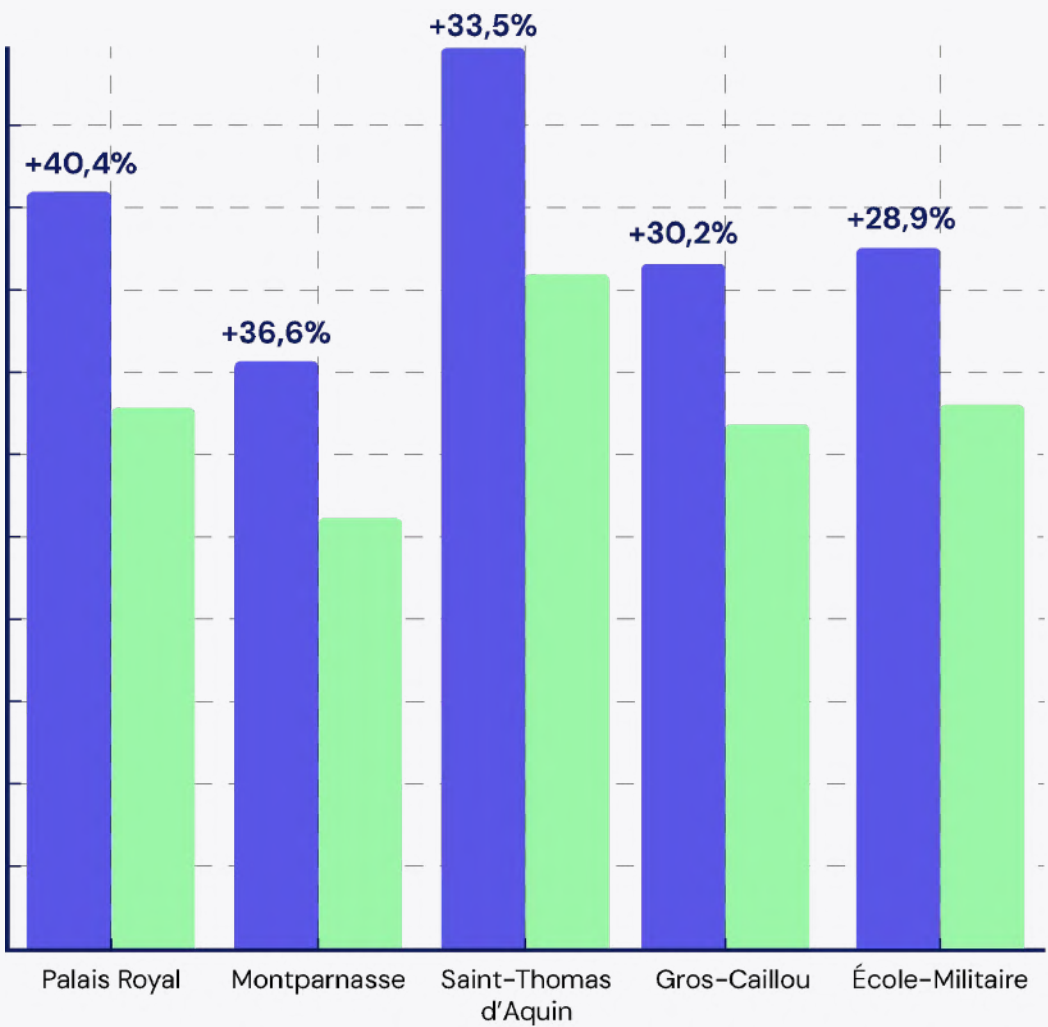
TOP 5 DES QUARTIERS AVEC LE + D'ÉCART

Des quartiers premium où les attentes dépassent le marché réel

Ces cinq quartiers affichent les plus fortes surcotes, avec des prix de mise en vente de **près de +29 % à plus de +40 %** au-dessus des prix effectivement signés. Ils concentrent des secteurs très prisés où les vendeurs les vendeurs **fixent des niveaux de prix ambitieux**, mais où **le marché impose encore une correction**, ce qui renforce l'importance de s'appuyer sur la donnée pour fixer un prix d'entrée réellement aligné.



● Prix affiché ● Prix de vente

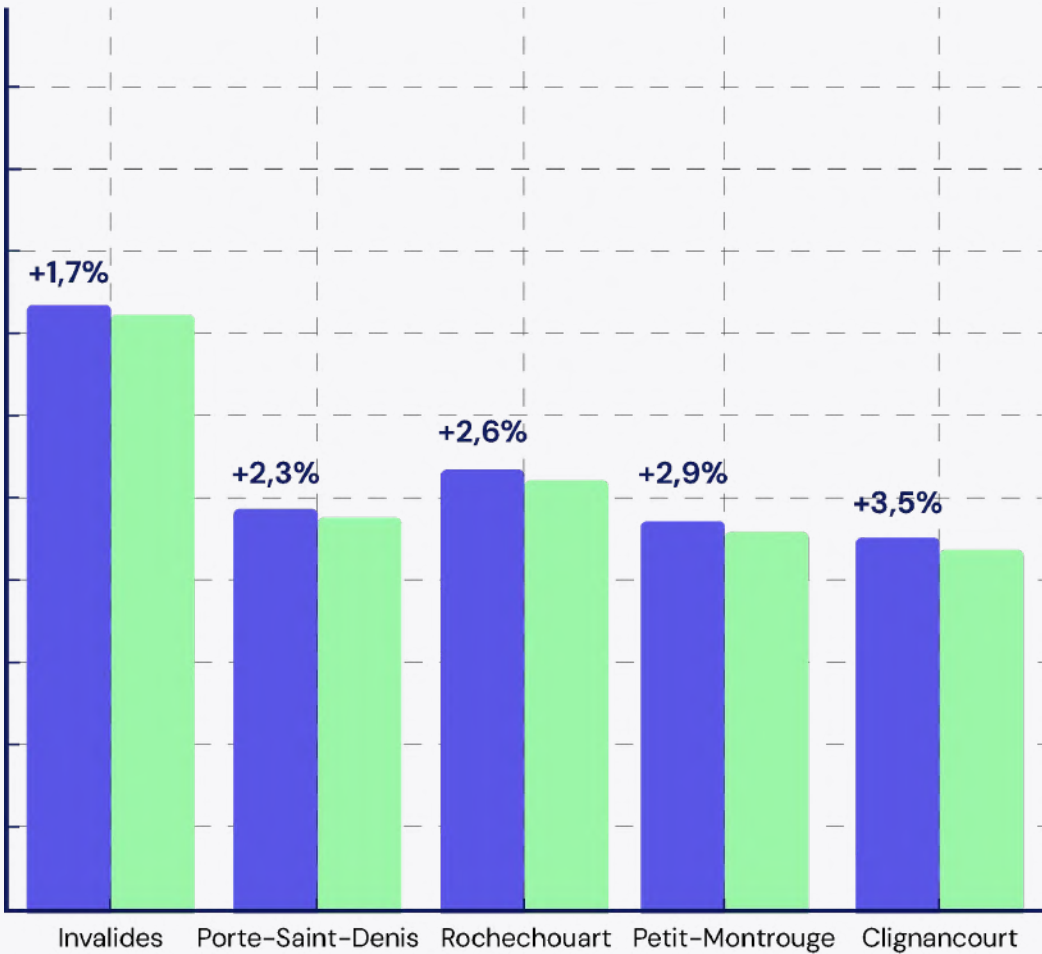


Quartier	Prix du marchés	Prix de vente
Palais Royal	18 428 €/m²	13 125 €/m²
Montparnasse	14 246 €/m²	10 430 €/m²
Saint-Thomas d'Aquin	21 875 €/m²	16 387 €/m²
Gros-Caillou	16 632 €/m²	12 778 €/m²
École-Militaire	17 018 €/m²	13 200 €/m²

LES QUARTIERS LES PLUS PROCHES DU PRIX RÉEL

TOP 5 DES QUARTIERS AVEC LE - D'ÉCART

● Prix affiché ● Prix de vente



Quartier	Prix du marchés	Prix de vente
Invalides	14 785 €/m²	14 540 €/m²
Porte-Saint-Denis	9 821 €/m²	9 600 €/m²
Rochechouart	10 782 €/m²	10 513 €/m²
Petit-Montrouge	9 529 €/m²	9 259 €/m²
Clignancourt	9 125 €/m²	8 820 €/m²

Des quartiers moins spéculatifs alignés avec le marché

Ces cinq quartiers se distinguent par un **écart très limité** entre prix affichés et prix de vente réels, de l'ordre de **2 à 3 % seulement**. Ils illustrent une **bonne lecture du marché local** : les vendeurs y positionnent leurs biens à des niveaux de prix déjà proches du prix de transaction, ce qui réduit la marge de négociation et favorise des ventes plus fluides et plus rapides.



COMPRENDRE LE PRIX JUSTE – TRANSFORMER LA DATA EN DÉCISION



Ce rapport illustre, à travers l'analyse des écarts entre prix affichés et prix de vente à Paris, la valeur ajoutée d'une approche data-driven portée par Lyacon Data. En croisant les données du marché, les prix de transaction réels et nos modélisations des micro-marchés, nous montrons comment passer d'une vision globale des prix à une compréhension fine, quartier par quartier, des véritables conditions et enjeux de l'immobilier sur un territoire donné.

Grâce à nos analyses, vous savez exactement comment vous positionner. Concrètement, notre expertise vous permet de fixer un prix de vente plus juste, d'anticiper la marge de négociation, de calibrer vos projets immobiliers et d'ajuster vos objectifs en fonction du potentiel réel de chaque quartier. Résultat : une commercialisation rapide, une sécurisation de vos opérations et surtout une rentabilité supérieure.

Votre vision stratégique + la précision nos données = des prix justes, des décisions éclairées et des transactions performantes.

UN BESOIN SPÉCIFIQUE ?

Nous vous accompagnons avec des analyses personnalisées : ville, quartier, typologie d'actifs...

Contactez-nous pour en discuter.

STÉPHANE DAUMILLARE – CEO

Email

DAUMILLARE@LYCAON-DATA.COM

Phone

+33 6 35 36 59 87

LinkedIn

STÉPHANE DAUMILLARE

LYCAON DATA

MANON PICOT – PRODUCT MANAGER

Email

M.PICOT@LYCAON-DATA.COM

Phone

+33 6 13 98 11 32

LinkedIn

MANON PICOT