

AVIS DE VALEUR VÉNALE

Appartement • 68,5 m² Carrez

14 rue des Martyrs, 75009 Paris

3 pièces • 2 chambres • 4ème

ÉTABLI POUR

M. et Mme Lefebvre

Photographie aérienne : © IGN — Géoplateforme

VALEUR VÉNALE ESTIMÉE

950 000 €

13 900 €/m²

Fourchette 810 000 — 1 095 000 €

Camille Bernard
Conseiller immobilier

01 45 22 18 40
contact@dupont-immobilier.fr

Cabinet Dupont Immobilier

Cabinet indépendant spécialisé haussmannien 9e arrondissement

01 45 22 18 40 · contact@dupont-immobilier.fr · dupont-immobilier.fr

2011

ANNÉE DE CRÉATION

9e

ARRONDISSEMENT
COUVERT

180

VENTES ACCOMPAGNÉES

38 j

DÉLAI DE VENTE MOYEN

Installé dans le **9e arrondissement depuis 2011**, le **Cabinet Dupont Immobilier** est un cabinet indépendant dédié à l'accompagnement de vendeurs et acquéreurs. Notre expertise repose sur une connaissance approfondie des immeubles haussmanniens du quartier et un suivi personnalisé de chaque transaction.

Secteur d'intervention

Nous intervenons exclusivement sur les secteurs **Martyrs–Saint-Georges–Trudaine**, où notre connaissance fine du marché immobilier et des caractéristiques architecturales garantit un accompagnement adapté.

Notre équipe

Trois négociateurs, tous titulaires de la carte professionnelle, couvrent exclusivement notre secteur d'intervention. Cette équipe réduite et spécialisée assure un suivi de proximité et une expertise constante.

Notre approche

Nous accompagnons nos clients de la première visite à la signature, en privilégiant un suivi personnalisé. Notre pratique s'appuie sur la connaissance fine des immeubles haussmanniens du quartier pour faciliter chaque transaction.

Nos engagements

- ✓ Estimation documentée remise sous 48 heures
- ✓ Visites accompagnées, jamais déléguées
- ✓ Compte rendu écrit après chaque visite
- ✓ Honoraires connus dès le mandat, sans révision

“Le prix proposé était argumenté, chiffres à l'appui. Nous avons vendu en trois semaines au prix demandé.”

— M. et Mme R., vendeurs rue Milton

VOTRE INTERLOCUTEUR **Camille Bernard** · Conseiller immobilier

ADRESSE
22 rue Notre-Dame-de-Lorette, 75009 Paris

RCS
RCS Paris 812 456 789

ASSURANCE
AXA France — police n° 10428739

CAPITAL
50 000 €

01 45 22 18 40 · contact@dupont-immobilier.fr

CARTE PRO.
CPI 7501 2018 000 034 221

TVA
FR 32 812456789

Appartement — 14 rue des Martyrs, 75009 Paris

68,5
m²
Loi Carrez

3
Pièces

2
Chambres

4ème
Étage

D
DPE

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



 État du bien Bon état	 Parties communes Bon état	 Ascenseur Oui
 Extérieur Balcon (4 m²)	 Orientation Sur rue	 Traversant Oui
 Luminosité Très lumineux	 Niveau sonore Calme	 Standing Haut standing
 Stationnement Aucun	 Cave Oui (6 m²)	 Salles de bain 1

Points forts

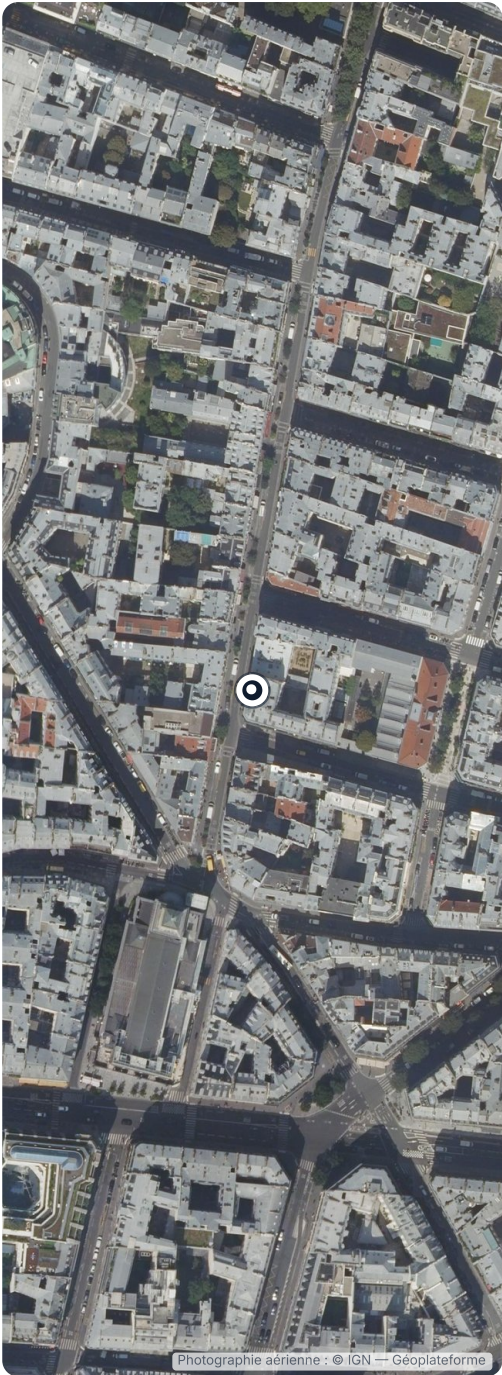
- ✓ Appartement traversant très lumineux de 68,5 m² avec 2 chambres et balcon.
- ✓ 4ème étage avec ascenseur dans immeuble pierre de taille fin XIXe avec gardien.
- ✓ Bon état général : rénovation récente (électricité aux normes, double vitrage), parquet Hongrie, moulures, cheminées décoratives.
- ✓ Calme côté chambres malgré rue commerçante ; copropriété saine (24 lots, ravalement voté et payé, aucune procédure).

Points d'attention

- Aucun parking : stationnement à prévoir par acquéreur.
- Classement énergétique D : consommation énergétique à considérer.
- Charges mensuelles 260 € pour chauffage collectif et services.
- Petit balcon (4 m²) pour seul espace extérieur.

Description détaillée

Appartement de trois pièces situé au 14 rue des Martyrs à Paris (75009), proposant une surface habitable de 68,5 m² complétée par un balcon de 4 m² ainsi qu'une cave de 6 m². Le bien comprend deux chambres, une salle d'eau, un WC indépendant et dispose d'un accès par ascenseur en tant que résidence du 4ème étage. La distribution du bien présente un agencement traversant, offrant une très bonne luminosité naturelle. L'appartement bénéficie d'une orientation sur rue et se caractérise par un environnement calme. Les éléments de décoration intérieure conservent leur authenticité : le parquet point de Hongrie demeure d'origine, complété par des moulures et deux cheminées de style. La hauteur sous plafond atteint 2,95 mètres, contribuant à une volumétrie généreuse. L'immeuble, construit en pierre de taille à la fin du XIXe siècle, est doté d'un gardien sur place. L'état général du bien s'avère bon, tant au niveau de l'appartement que de l'immeuble. Les installations techniques ont été mises aux normes avec un renouvellement datant de trois ans, incluant la distribution électrique complète et l'installation de double vitrage. Le système de chauffage fonctionne en collectif alimenté au gaz, les charges mensuelles s'établissant à 260 euros. La certification énergétique affiche un classement D. Le bien se situe en haut standing. Le balcon, de type dégagement, dispose d'une exposition sur rue. L'absence de parking est à noter. Une cave de 6 m² complète le bien, tandis qu'aucune pièce de service n'est présente. La copropriété regroupe 24 lots et ne fait l'objet d'aucune procédure contentieuse. Un ravalement a été approuvé et financé par l'ensemble des copropriétaires.



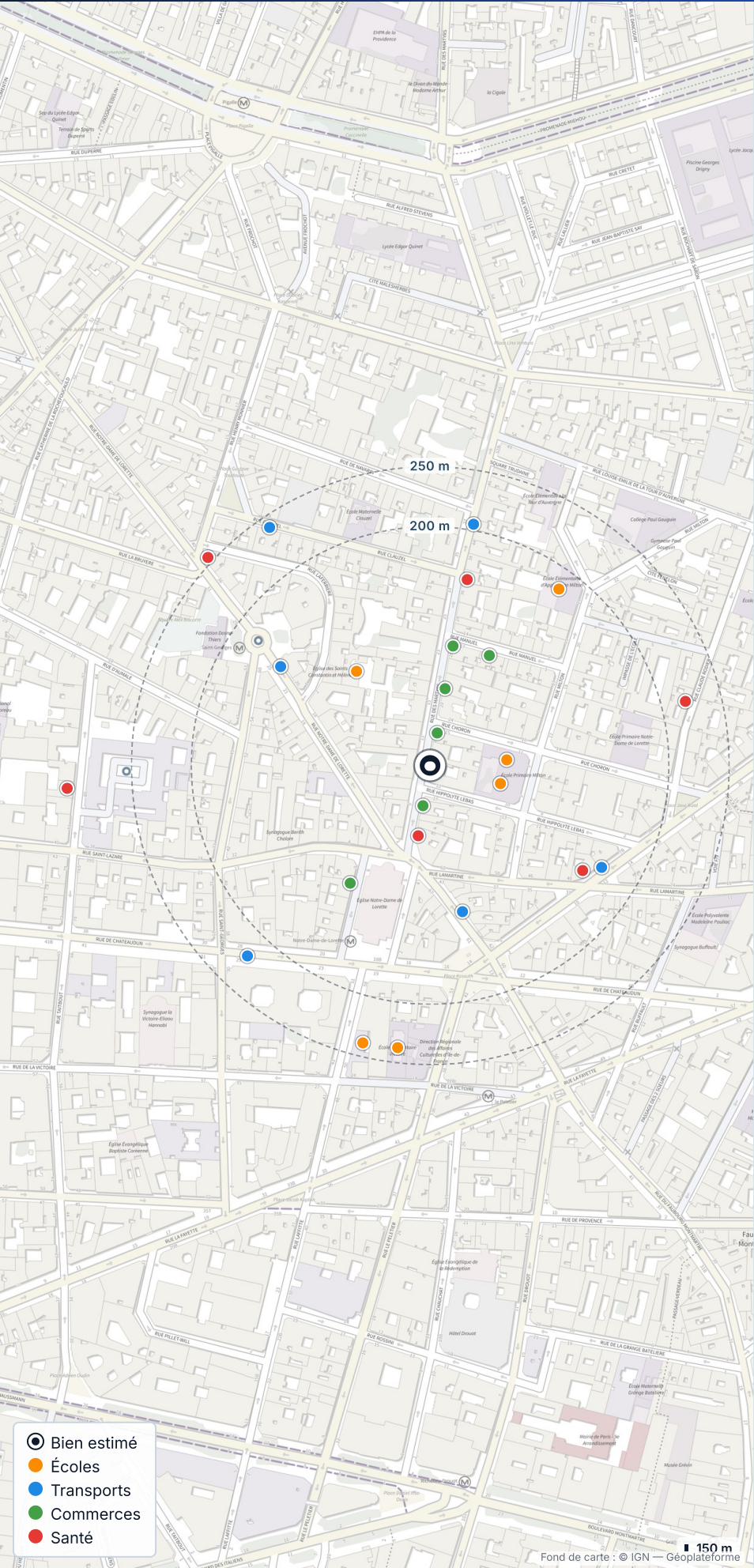
Vue aérienne — implantation du bien

Repères

Type	Appartement
Surface Carrez	68,5 m ²
Pièces	3
Chambres	2
Étage	4ème
DPE	Classe D
État	Bon état
Standing	Haut standing
Extérieur	Balcon
Stationnement	Aucun
Orientation	Sur rue
Adresse	14 rue des Martyrs, 75009 Paris

Localisation & Environnement

Points d'intérêt dans un rayon de 700 m autour du bien



ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES	
École Maternelle	60 m
École Primaire Milton	64 m
École Notre-Dame de Lorette	100 m
École élémentaire Milton	182 m
École élémentaire de la Victoire	235 m
Guinot Mary Cohr l'Académie	237 m

TRANSPORTS EN COMMUN	
Carrefour de Châteaudun 40 74	124 m
Saint-Georges 40 74	148 m
Châteaudun - Lamartine 26 43 45 85	166 m
Navarin 40	204 m
Notre-Dame de Lorette 12 26 40 43 74	219 m
Gustave Toudouze 40	238 m

COMMERCES & SERVICES	
Boulangerie Le Pain Retrouvé	27 m
Boulangerie Ernest & Valentin	33 m
Pâtisserie des Martyrs	65 m
Boulangerie Maison Landemaine	101 m
Boulangerie Rose bakery	104 m
Boulangerie Moisan	118 m

SANTÉ	
Pharmacie des Martyrs	58 m
Pharmacie Goldfarb	154 m
Pharmacie Centrale Martyrs	158 m
Pharmacie Rodier	219 m
Pharmacie Saint-Georges	253 m
Médecin Vina Saha	302 m

Transactions DVF Comparables

Rayon : 200 m

Période : 24 mois

Tolérance surface : ±40 %

Transactions retenues : 30

Prix médian de référence

11 350 €/m²

Prix médian calculé sur les 30 transactions DVF sélectionnées. Il constitue le prix de base retenu pour l'estimation de ce bien.



Localisation des transactions retenues — les numéros renvoient aux lignes du tableau ; le repère marine indique le bien estimé.

#	ADRESSE	SURFACE	PRIX TOTAL	PRIX/M²	DATE	DISTANCE
1	23 Rue Lamartine, 75009 Paris	76 m²	614 500 €	8 086 €	29/12/2025	197 m
2	3 Rue Hippolyte Lebas, 75009 Paris	95 m²	1 135 000 €	11 947 €	03/12/2025	142 m
3	58 Rue Lamartine, 75009 Paris	82 m²	425 729 €	5 192 €	20/11/2025	76 m
4	14 Rue Choron, 75009 Paris	56 m²	260 000 €	4 643 €	20/11/2025	113 m
5	9 Rue Notre-Dame de Lorette, 75009 Paris	56 m²	680 000 €	12 143 €	28/10/2025	94 m
6	4 Rue Manuel, 75009 Paris	42 m²	466 667 €	11 111 €	15/10/2025	144 m
7	10 Rue de Chateaudun, 75009 Paris	75 m²	450 000 €	6 000 €	15/10/2025	177 m
8	18 Rue Choron, 75009 Paris	50 m²	479 000 €	9 580 €	10/10/2025	82 m
9	14 Rue Manuel, 75009 Paris	47 m²	550 000 €	11 702 €	30/09/2025	118 m
10	6 Rue des Martyrs, 75009 Paris	50 m²	700 000 €	14 000 €	12/09/2025	53 m
11	15 Rue Choron, 75009 Paris	49 m²	844 600 €	17 237 €	11/09/2025	30 m
12	4 Rue Flechier, 75009 Paris	71 m²	1 100 600 €	15 501 €	31/07/2025	117 m

Source : DVF / data.gouv.fr — Demandes de Valeurs Foncières publiées par la DGFIP

#	ADRESSE	SURFACE	PRIX TOTAL	PRIX/M²	DATE	DISTANCE
13	33 Rue Lamartine, 75009 Paris	43 m²	480 000 €	11 163 €	31/07/2025	142 m
14	22 Rue Milton, 75009 Paris	44 m²	515 100 €	11 707 €	28/07/2025	176 m
15	20 Rue Choron, 75009 Paris	93 m²	1 094 800 €	11 772 €	18/07/2025	70 m
16	21 Rue des Martyrs, 75009 Paris	65 m²	820 000 €	12 615 €	18/07/2025	83 m
17	48 Rue Saint-Georges, 75009 Paris	52 m²	600 000 €	11 538 €	09/07/2025	155 m
18	38 Rue des Martyrs, 75009 Paris	60 m²	856 000 €	14 267 €	09/07/2025	171 m
19	62 Rue du Faubourg Montmartre, 75009 Paris	75 m²	788 600 €	10 515 €	25/06/2025	145 m
20	14 Rue Manuel, 75009 Paris	47 m²	540 000 €	11 489 €	17/06/2025	118 m
21	18 Rue Milton, 75009 Paris	65 m²	400 000 €	6 154 €	16/06/2025	151 m
22	18 Rue Milton, 75009 Paris	65 m²	600 000 €	9 231 €	16/06/2025	151 m
23	15 Rue Choron, 75009 Paris	69 m²	563 000 €	8 159 €	02/06/2025	30 m
24	32 Rue des Martyrs, 75009 Paris	52 m²	613 700 €	11 802 €	16/05/2025	132 m
25	1 Rue Manuel, 75009 Paris	61 m²	520 000 €	8 525 €	15/05/2025	118 m
26	42 Rue des Martyrs, 75009 Paris	47 m²	560 000 €	11 915 €	09/05/2025	198 m
27	6 Rue Saint-Lazare, 75009 Paris	75 m²	513 500 €	6 847 €	06/05/2025	82 m
28	15 Rue de Chateaudun, 75009 Paris	66 m²	682 500 €	10 341 €	15/04/2025	189 m
29	16 Rue des Martyrs, 75009 Paris	45 m²	470 000 €	10 444 €	31/03/2025	30 m
30	32 Rue des Martyrs, 75009 Paris	50 m²	695 000 €	13 900 €	28/03/2025	132 m

Ce que disent ces 30 ventes

PRIX LE PLUS BAS

4 643 €/m²

1ER QUARTILE

8 525 €/m²

MÉDIANE RETENUE

11 326 €/m²

3E QUARTILE

11 915 €/m²

PRIX LE PLUS HAUT

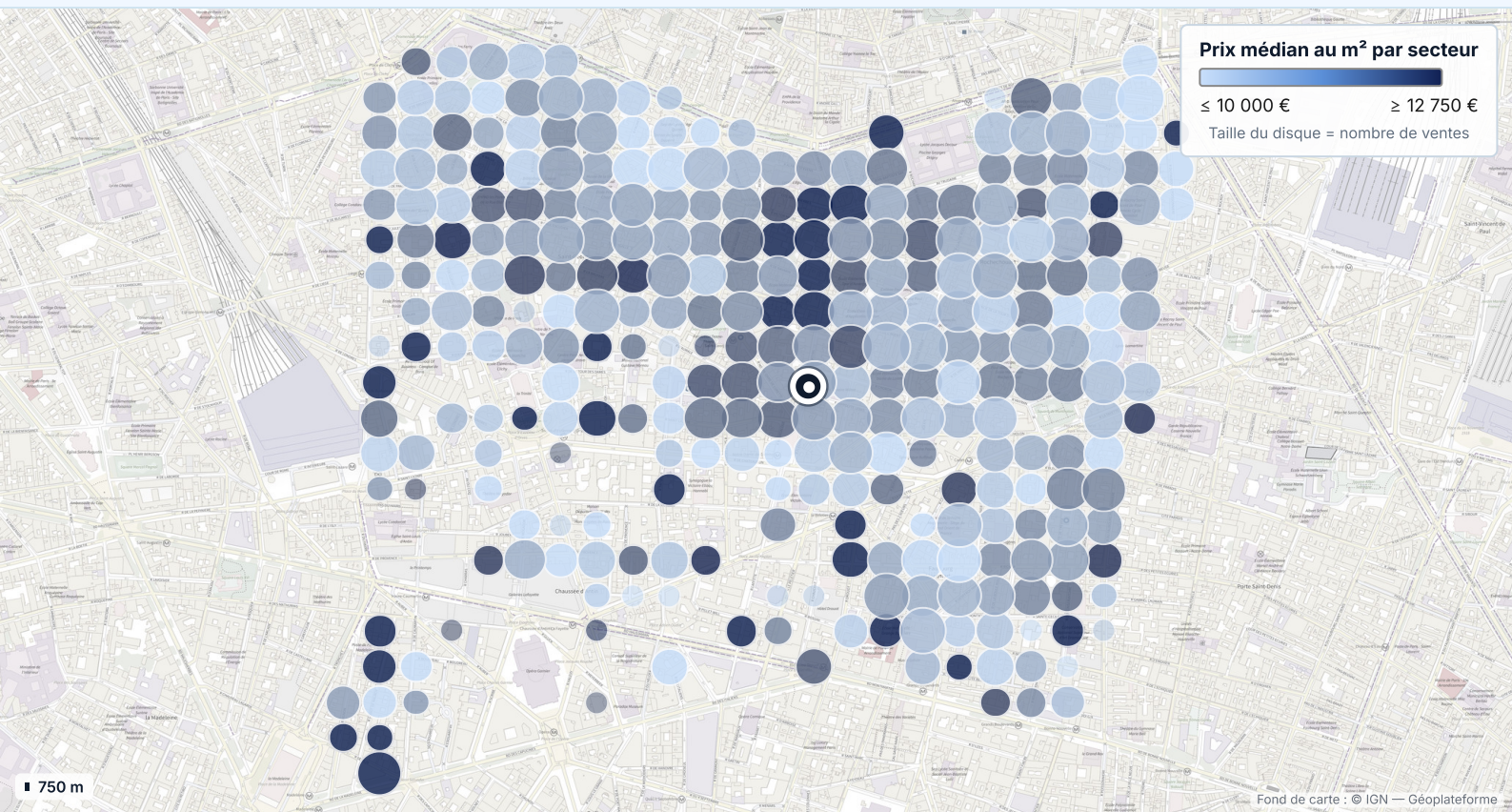
17 237 €/m²

La moitié des ventes retenues se situe entre 8 525 et 11 915 €/m². C'est cette dispersion, et non une marge choisie a priori, qui fixe l'amplitude de la fourchette proposée.

Analyse du Marché Local

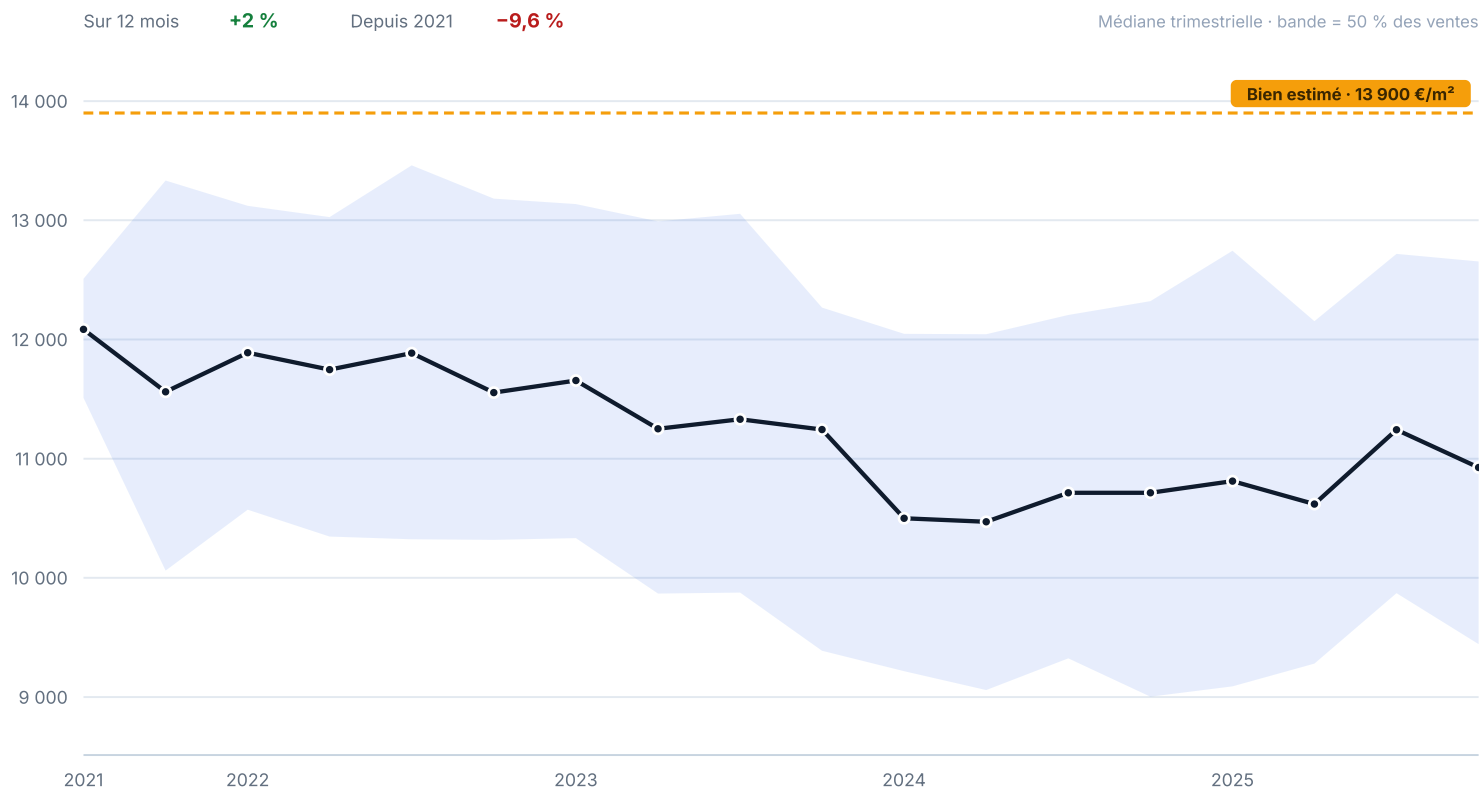
Répartition géographique des prix et évolution temporelle

PRIX AU M² PAR SECTEUR



Chaque disque agrège les ventes d'un même secteur : sa teinte donne le prix médian au m², sa taille le nombre de transactions (5023 ventes sur 5 ans). Source : DVF / data.gouv.fr

ÉVOLUTION DU PRIX / M² — MÉDIANE TRIMESTRIELLE



Médiane trimestrielle du prix au m² sur la commune, encadrée par la bande des 50 % de ventes centrales — l'écart entre les deux mesure la dispersion du marché, celle-là même qui fixe l'amplitude de la fourchette proposée. Source : DVF / data.gouv.fr

Estimation de Valeur Vénale

Appartement, 68,5 m² loi Carrez — 14 rue des Martyrs, 75009 Paris

↓ FOURCHETTE BASSE

810 000 €

11 800 €/m²

ESTIMATION CENTRALE

950 000 €

13 900 €/m²

↑ FOURCHETTE HAUTE

1 095 000 €

16 000 €/m²

POSITIONNEMENT DANS LE MARCHÉ OBSERVÉ

30 ventes comparables · +23 % au-dessus de la médiane



TABLEAU DES COEFFICIENTS DE VALORISATION

CRITÈRE	OPTION RETENUE	IMPACT	JUSTIFICATION
Prix médian de base		11 350 €/m²	Médiane des 30 transactions DVF
Traversant	Oui	+4 %	Exposition nord-sud optimale favorisant la circulation d'air et la luminosité naturelle.
Luminosité	Très lumineux	+4 %	Multiples ouvertures et orientation sud générant une luminosité exceptionnelle toute l'année.
Niveau sonore	Calme	+3 %	Localisation rue calme limitant les nuisances sonores urbaines et ferroviaires.
Standing	Haut standing	+8 %	Prestations haut de gamme : finitions récentes, matériaux nobles et équipements modernes.
Cave / local de rangement	Oui	+2 %	Cave privative facilement accessible augmentant la capacité de stockage du bien.
Balcon		+1,8 %	Balcon aménageable de quatre mètres carrés offrant espace extérieur supplémentaire appréciable.
Coefficient total appliqué		+22,8 %	Prix appliqué : 13 900 €/m²

COMMENTAIRE D'ESTIMATION

L'analyse de marché s'appuie sur **30 transactions** récentes et comparables, révélant un prix médian de **11 350 €/m²** dans le secteur. Le bien bénéficie de caractéristiques valorisantes : son caractère traversant, sa luminosité naturelle et son environnement calme justifient une majoration de **+4 %** chacun, tandis que son standing élevé (**+8 %**) et la présence d'une cave ou local de rangement complètent la valorisation. L'ensemble de ces éléments positifs représente un coefficient global de **+23 %**, portant le prix unitaire à **13 900 €/m²**. Sur la base de ces éléments et de la surface de **68,5 m²** (loi Carrez), l'estimation centrale du bien s'établit à **950 000 €**, avec une fourchette d'évaluation comprise entre **810 000 €** et **1 095 000 €**, reflétant les variations observées selon les caractéristiques spécifiques de chaque bien comparable.