

Préval.

1 septembre 2026



AVIS DE VALEUR VÉNALE

Appartement • 68.0 m² Carrez

14 rue des Martyrs, 75009 Paris

3 pièces • 2 chambres • 4ème • Construit en 1890

Camille Bernard
Conseiller immobilier

ÉTABLI POUR
Monsieur Antoine Lefevre

01 45 22 18 40
camille.bernard@dupont-immobilier.fr

Préval.

Cabinet Dupont Immobilier

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

Notre agence

Cabinet indépendant installé dans le 9e arrondissement depuis 2011, nous accompagnons vendeurs et acquéreurs sur le secteur Martyrs–Saint-Georges–Trudaine. Notre pratique repose sur une connaissance fine des immeubles haussmanniens du quartier et sur un suivi personnalisé, de la première visite à la signature.

Appartement — 14 rue des Martyrs, 75009 Paris

68

m²

Loi Carrez

3

Pièces

2

Chambres

4ème

Étage

1890

Construction

D

DPE

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

A

B

C

D

E

F

G



État du bien

Bon état



Parties communes

Bon état



Ascenseur

Oui



Extérieur

Aucun



Orientation

Sur cour



Traversant

Non



Luminosité

Standard



Niveau sonore

Calme



Standing

Standing standard



Stationnement

Aucun



Cave

Oui



Salles de bain

1

Points forts

- ✓ Localisation prestigieuse à Paris 9e, rue des Martyrs, quartier recherché.
- ✓ Présence d'un ascenseur facilitant l'accès au 4e étage.
- ✓ Immeuble haussmannien de 1890 en bon état général.
- ✓ Calme remarquable grâce à l'orientation sur cour intérieure.

Points d'attention

- Performance énergétique classe D : prévoir des travaux d'amélioration thermique.
- Absence totale de stationnement : à considérer selon vos besoins de mobilité.
- Surface modérée de 68 m² pour 3 pièces : agencement compact.
- Absence d'espace extérieur (terrasse, balcon) pour profiter de l'air libre.

Description détaillée

Appartement de 3 pièces situé au 14 rue des Martyrs, Paris 75009.

Cet appartement bénéficie d'une localisation au quatrième étage avec accès par ascenseur. La surface habitable s'étend sur 68 mètres carrés Carrez, offrant un agencement composé de trois pièces principales : deux chambres et une pièce à vivre. Construit en 1890, le bien conserve les caractéristiques de l'architecture de cette époque. L'immeuble comme l'appartement lui-même sont en bon état, rassurant quant à la solidité et à l'entretien général du logement.

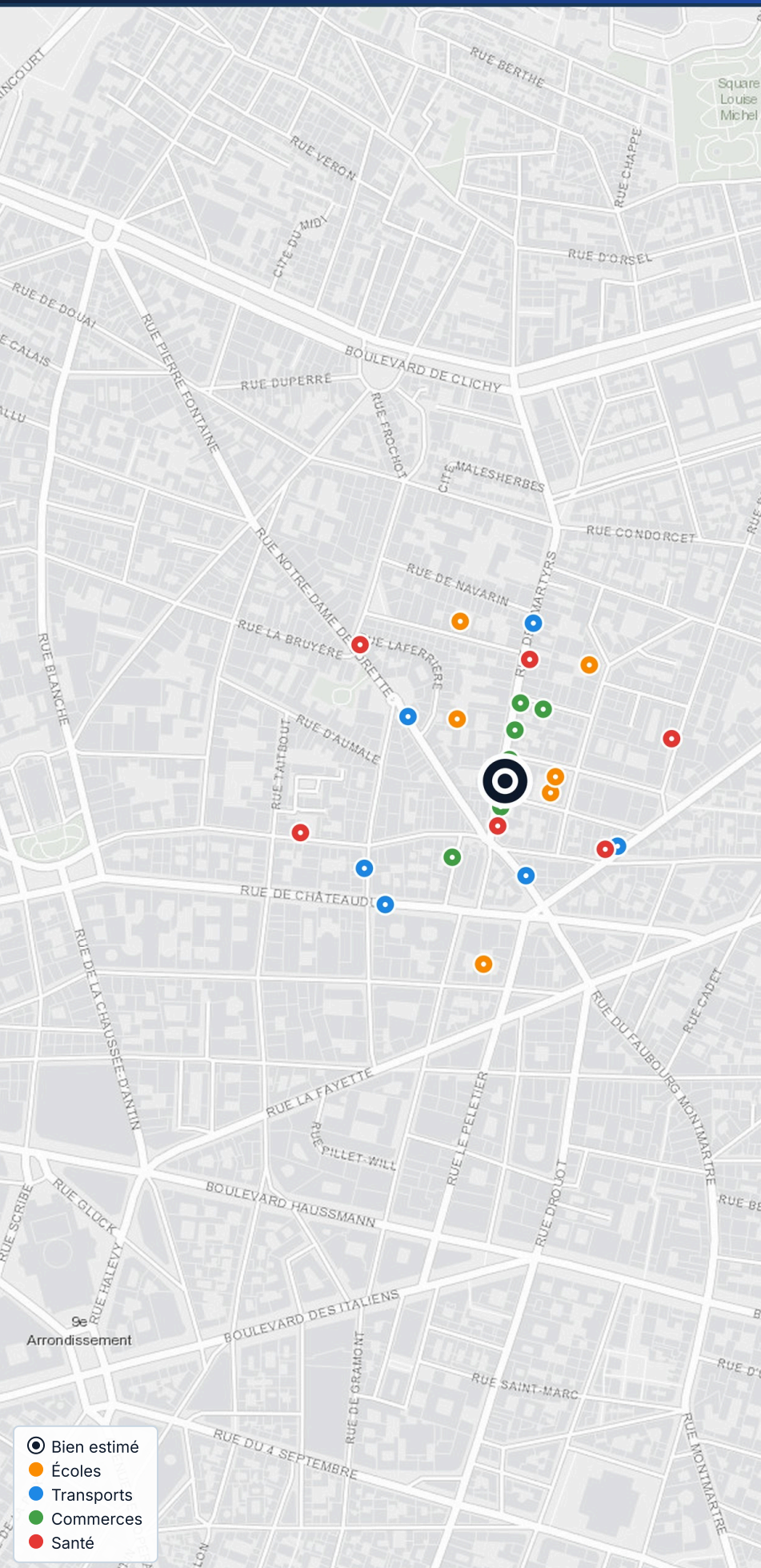
L'appartement comprend une salle d'eau avec une baignoire ou une douche, complétée d'un cabinet de toilettes indépendant. Les deux chambres offrent des espaces distincts pour les différents besoins d'occupation. La surface réduite impose une organisation fonctionnelle des volumes disponibles, typique des appartements haussmanniens de petite envergure. L'orientation générale du bien donne sur cour, ce qui conditionne la nature de l'éclairage naturel reçu par les pièces. Le niveau d'éclairage demeure standard, tandis que l'environnement acoustique se révèle calme, favorisant le confort sonore des occupants.

Sur le plan énergétique, le bien est classé D au diagnostic de performance énergétique, résultat attendu pour une construction du dernier quart du dix-neuvième siècle. Le standing revendiqué est standard, reflétant la nature relativement simple des finitions et équipements. L'immeuble dispose d'un ascenseur facilitant l'accès au quatrième niveau. Un espace de rangement en sous-sol est accessible en tant que cave, permettant le stockage de biens supplémentaires. L'appartement ne possède pas d'espace extérieur privatif, le bien ne bénéficiant ni de balcon ni de terrasse. Le parking ne figure pas parmi les équipements et ressources liés à ce bien.

	Surface Carrez	68.0 m²
	Type	Appartement
	Adresse	14 rue des Martyrs, 75009 Paris
	DPE	Classe D
	État	Bon état
	Standing	Standing standard

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 maternelle Clauzel	211 m
École élémentaire de la Victoire	235 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
Saint-Georges - Châteaudun 40 74	211 m
Notre-Dame de Lorette 12 26 40 43 74	219 m

COMMERCES & SERVICES

Le Pain Retrouvé	27 m
Ernest & Valentin	33 m
Pâtisserie des Martyrs	65 m
Maison Landemaine	101 m
Rose bakery	104 m
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
Pharmacie Rose	269 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.

#	ADRESSE	SURFACE	PRIX TOTAL	PRIX/M²	DATE	DISTANCE
1	23 RUE LAMARTINE, 75009 Paris 9e Arrondissement	76.0 m²	614 500 €	8 086 €	29/12/2025	197 m
2	3 RUE HIPPOLYTE LEBAS, 75009 Paris 9e Arrondissement	95.0 m²	1 135 000 €	11 947 €	03/12/2025	142 m
3	58 RUE LAMARTINE, 75009 Paris 9e Arrondissement	82.0 m²	425 729 €	5 192 €	20/11/2025	76 m
4	14 RUE CHORON, 75009 Paris 9e Arrondissement	56.0 m²	260 000 €	4 643 €	20/11/2025	113 m
5	9 RUE NOTRE-DAME DE LORETTE, 75009 Paris 9e Arrondissement	56.0 m²	680 000 €	12 143 €	28/10/2025	94 m
6	4 RUE MANUEL, 75009 Paris 9e Arrondissement	42.0 m²	466 667 €	11 111 €	15/10/2025	144 m
7	10 RUE DE CHATEAUDUN, 75009 Paris 9e Arrondissement	75.0 m²	450 000 €	6 000 €	15/10/2025	177 m
8	18 RUE CHORON, 75009 Paris 9e Arrondissement	50.0 m²	479 000 €	9 580 €	10/10/2025	82 m
9	14 RUE MANUEL, 75009 Paris 9e Arrondissement	47.0 m²	550 000 €	11 702 €	30/09/2025	118 m
10	6 RUE DES MARTYRS, 75009 Paris 9e Arrondissement	50.0 m²	700 000 €	14 000 €	12/09/2025	53 m
11	42 RUE DES MARTYRS, 75009 Paris 9e Arrondissement	41.0 m²	527 831 €	12 874 €	12/09/2025	198 m
12	15 RUE CHORON, 75009 Paris 9e Arrondissement	49.0 m²	844 600 €	17 237 €	11/09/2025	30 m
13	4 RUE FLECHIER, 75009 Paris 9e Arrondissement	71.0 m²	1 100 600 €	15 501 €	31/07/2025	117 m
14	33 RUE LAMARTINE, 75009 Paris 9e Arrondissement	43.0 m²	480 000 €	11 163 €	31/07/2025	142 m
15	22 RUE MILTON, 75009 Paris 9e Arrondissement	44.0 m²	515 100 €	11 707 €	28/07/2025	176 m

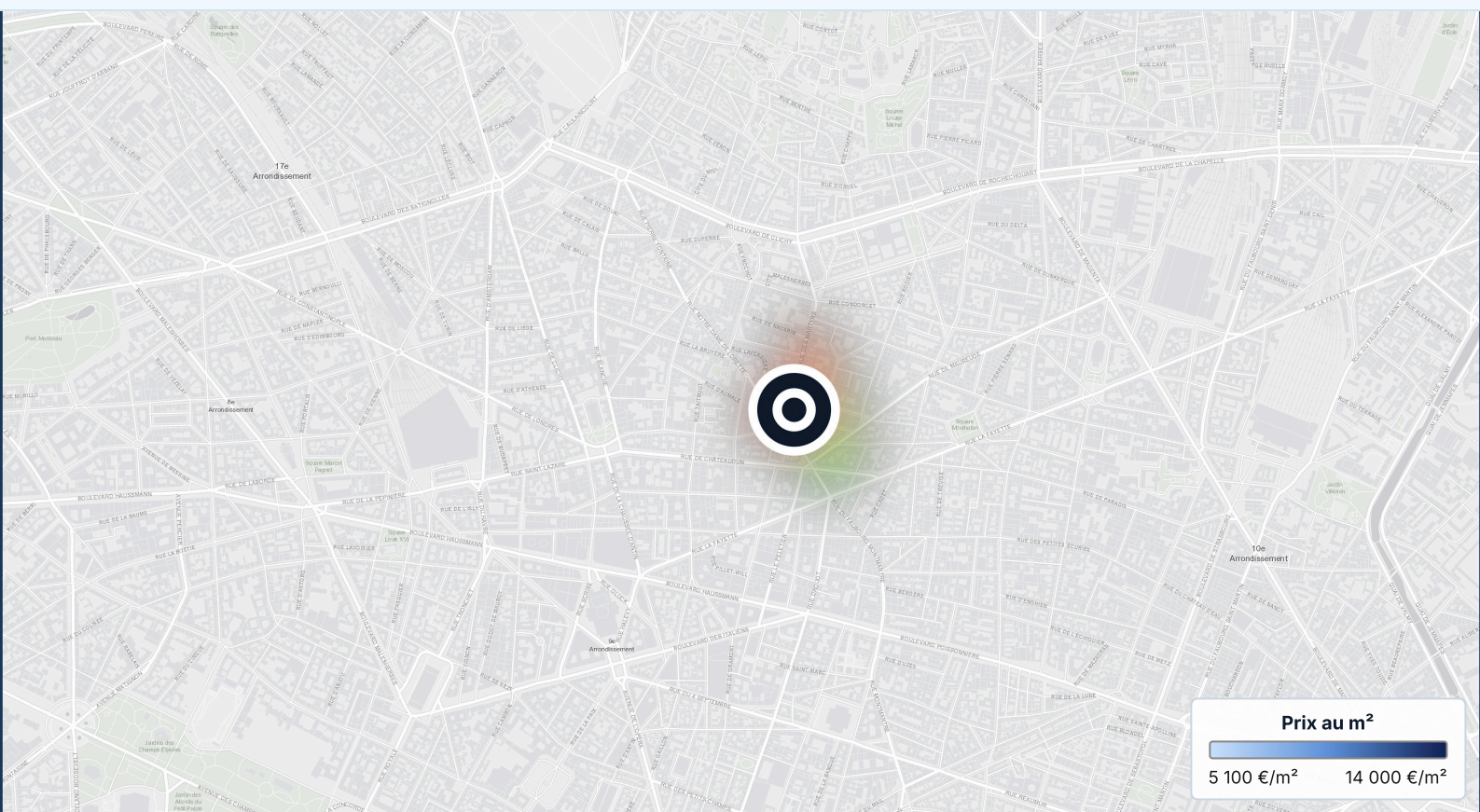
Source : DVF / data.gouv.fr — Demandes de Valeurs Foncières publiées par la DGFIP

#	ADRESSE	SURFACE	PRIX TOTAL	PRIX/M²	DATE	DISTANCE
16	20 RUE CHORON, 75009 Paris 9e Arrondissement	93.0 m²	1 094 800 €	11 772 €	18/07/2025	70 m
17	21 RUE DES MARTYRS, 75009 Paris 9e Arrondissement	65.0 m²	820 000 €	12 615 €	18/07/2025	83 m
18	48 RUE SAINT-GEORGES, 75009 Paris 9e Arrondissement	52.0 m²	600 000 €	11 538 €	09/07/2025	155 m
19	38 RUE DES MARTYRS, 75009 Paris 9e Arrondissement	60.0 m²	856 000 €	14 267 €	09/07/2025	171 m
20	62 RUE DU FBOURG MONTMARTRE, 75009 Paris 9e Arrondissement	75.0 m²	788 600 €	10 515 €	25/06/2025	145 m
21	14 RUE MANUEL, 75009 Paris 9e Arrondissement	47.0 m²	540 000 €	11 489 €	17/06/2025	118 m
22	18 RUE MILTON, 75009 Paris 9e Arrondissement	65.0 m²	400 000 €	6 154 €	16/06/2025	151 m
23	18 RUE MILTON, 75009 Paris 9e Arrondissement	65.0 m²	600 000 €	9 231 €	16/06/2025	151 m
24	15 RUE CHORON, 75009 Paris 9e Arrondissement	69.0 m²	563 000 €	8 159 €	02/06/2025	30 m
25	32 RUE DES MARTYRS, 75009 Paris 9e Arrondissement	52.0 m²	613 700 €	11 802 €	16/05/2025	132 m
26	1 RUE MANUEL, 75009 Paris 9e Arrondissement	61.0 m²	520 000 €	8 525 €	15/05/2025	118 m
27	42 RUE DES MARTYRS, 75009 Paris 9e Arrondissement	47.0 m²	560 000 €	11 915 €	09/05/2025	198 m
28	6 RUE SAINT-LAZARE, 75009 Paris 9e Arrondissement	75.0 m²	513 500 €	6 847 €	06/05/2025	82 m
29	15 RUE DE CHATEAUDUN, 75009 Paris 9e Arrondissement	66.0 m²	682 500 €	10 341 €	15/04/2025	189 m
30	16 RUE DES MARTYRS, 75009 Paris 9e Arrondissement	45.0 m²	470 000 €	10 444 €	31/03/2025	30 m

Analyse du Marché Local

Répartition géographique des prix et évolution temporelle

CARTE THERMIQUE DES PRIX / M²



Intensité des couleurs proportionnelle au prix au m² des transactions enregistrées sur la commune au cours des 5 dernières années. Source : DVF / data.gouv.fr

ÉVOLUTION DU PRIX / M² — MÉDIANE MENSUELLE (5 ANS)



Médiane mensuelle du prix au m² de l'ensemble des transactions DVF de la commune sur les 5 dernières années. Source : DVF / data.gouv.fr

Estimation de Valeur Vénale

Appartement, 68.0 m² loi Carrez — 14 rue des Martyrs, 75009 Paris

↓ FOURCHETTE BASSE

700 000 €

10 300 €/m²

ESTIMATION CENTRALE

825 000 €

12 100 €/m²

↑ FOURCHETTE HAUTE

945 000 €

13 950 €/m²

TABLEAU DES COEFFICIENTS DE VALORISATION

CRITÈRE	OPTION RETENUE	IMPACT	JUSTIFICATION
Prix médian de base		11 350 €/m²	Médiane des 30 transactions DVF
Orientation principale	Sur cour	+2 %	
Niveau sonore	Calme	+3 %	
Cave / local de rangement	Oui	+2 %	
Coefficient total appliqué		+7 %	Prix appliqué : 12 100 €/m²

COMMENTAIRE D'ESTIMATION

L'analyse de marché repose sur l'examen de **30 transactions** récentes dans le 9e arrondissement, révélant un prix médian de base de **11 350 €/m²**. Le bien, situé rue des Martyrs dans un secteur dynamique, bénéficie d'une localisation prisée et d'éléments de confort justifiant des ajustements positifs : une bonne orientation principale (**+2 %**), un environnement sonore acceptable (**+3 %**), et la présence d'une cave ou d'un local de rangement (**+2 %**). Ces coefficients cumulés portent le prix appliqué à **12 100 €/m²**, soit une prime de **+7 %** par rapport à la médiane observée. Au regard de ces critères et de la surface de **68 m² Carrez**, l'estimation centrale est fixée à **825 000 €**, avec une fourchette de valorisation située entre **700 000 €** et **945 000 €**, reflétant la variabilité des conditions de marché et les caractéristiques spécifiques du bien.