

ARRONDISSEMENT

12e arrondissement (75012)

Arrondissement de l'est parisien, entre la place de la Bastille, la gare de Lyon, le bois de Vincennes et la Seine, organisé autour de quatre quartiers : Quinze-Vingts, Picpus, Bercy et Bel-Air.

Data 2025

Transactions	Prix médian	Surface médiane
1 480	9 119 €/m²	42,5 m²

Comparaison des quartiers — 2025

Quartier	Ventes observées (2025)	Prix médian €/m² (2025)	Surface médiane (2025)
Quinze-Vingts	292	9 907 €/m²	39,9 m²
Picpus	748	9 000 €/m²	42,3 m²
Bercy	99	8 901 €/m²	46 m²
Bel-Air	341	8 770 €/m²	44,1 m²

Edito

Le 12e arrondissement s'étend dans le sud-est de Paris, entre la Seine à l'ouest et au sud, le 11e arrondissement au nord et le bois de Vincennes à l'est. Son territoire associe de grands pôles de transport, des secteurs résidentiels, des espaces verts et d'anciens espaces industriels transformés. Cette diversité se retrouve dans les quatre quartiers administratifs, dont les formes urbaines et les niveaux d'activité immobilière présentent des différences sensibles.

Au nord-ouest, **Quinze-Vingts** s'organise autour de la place de la Bastille, de la gare de Lyon et des grands axes qui relient le centre de Paris à l'est de la capitale. Le quartier associe des rues commerçantes animées, des secteurs résidentiels et d'importantes infrastructures de transport. Sa situation centrale et son tissu urbain dense contribuent à un marché immobilier dont le prix médian au mètre carré est le plus élevé parmi les quatre quartiers couverts du 12e en 2025.

À l'est et au nord-est, **Picpus** présente un tissu urbain étendu, composé de rues résidentielles, d'ensembles d'habitation et de secteurs proches de la place de la Nation et du cours de Vincennes. Il constitue le marché le plus important du 12e en volume de transactions parmi les quartiers étudiés, avec 748 ventes en 2025. Cette activité offre une base d'observation plus large pour analyser les prix selon les budgets et les surfaces.

Au sud-ouest, **Bercy** s'articule autour du parc de Bercy, de l'Accor Arena, de la gare de Bercy et du secteur de Bercy Village. Le quartier porte les traces de son passé lié aux entrepôts et au commerce du vin, tout en intégrant des aménagements plus récents, des équipements culturels et des espaces résidentiels. Son marché immobilier est plus réduit en volume que celui des trois autres quartiers couverts, avec 99 transactions en 2025.

Plus à l'est et au sud, **Bel-Air** s'étend en direction du bois de Vincennes, autour de secteurs résidentiels et d'axes structurants comme l'avenue de Saint-Mandé et le boulevard de Picpus. Son tissu urbain combine immeubles d'habitation, commerces de proximité et accès aux espaces verts de l'est parisien. En 2025, Bel-Air présente le prix médian au mètre carré le plus bas parmi les quatre quartiers étudiés du 12e arrondissement.

Le 12e ne constitue donc pas un marché immobilier uniforme. **Quinze-Vingts** se distingue par son niveau de prix, **Picpus** par le volume de transactions observé, **Bercy** par un marché plus restreint et **Bel-Air** par un prix médian plus accessible à l'échelle de la couverture MicroParis. L'analyse à l'échelle des quartiers permet de dépasser la moyenne de l'arrondissement et de mieux comprendre les différences de prix, de surfaces et d'activité qui structurent son marché.