



L'immo et vous



RUES MYTHIQUES DE PARIS | C'est un privilège que d'habiter une des voies les plus connues de la capitale, comme les Champs-Élysées, la rue de Rivoli ou l'avenue Montaigne. Mais le mythe a un prix.

Le boulevard Saint-Germain, l'artère la plus chère de France

SÉBASTIEN THOMAS

LA STATION DE MÉTRO met déjà dans l'ambiance. Au mur s'affichent les portraits de Simone de Beauvoir, Marguerite Duras, Romain Gary ou encore Sonia Rykiel. Miles Davis, en grande conversation avec Juliette Gréco, qui a désormais une place à son nom, ne vous accorde pas le moindre regard. Pas de doute, l'endroit doit être très spécial. En sortant, on tombe nez à nez face avec une église, une place mythique et un célèbre café qui a vu défiler bon nombre des personnalités croisées un peu plus tôt. Bienvenue sur le boulevard Saint-Germain où, pour le prix d'un appartement de 100 m² au Havre, vous pouvez vous offrir une chambre de bonne de 10 m², d'après Meilleurs Agents, le site d'estimation immobilière.

Le triomphe du style haussmannien

Ce boulevard d'un peu plus de 3 km relie l'Institut du monde arabe (IMA) à l'Assemblée nationale (AN), en partant de la Seine pour mieux y revenir. Il traverse trois arrondissements, les V^e, VI^e et VII^e, les deux derniers étant les plus chers de la capitale. Et les sommets sont atteints précisément autour de cette artère où les prix évoluent quasiment du simple au double, de 13 500 à près de 25 000 €.

« C'est un boulevard qui cumule à la fois bon nombre de monuments à proximité, comme le Louvre, le musée d'Orsay ou Notre-Dame, mais aussi des établissements scolaires d'excellence, la faculté de médecine, les Beaux-Arts... détaille Barbara Castillo-Rico, responsable des études économiques chez Meilleurs Agents. Par ailleurs, la grande

majorité des immeubles sont haussmanniens, le symbole architectural de la capitale. »

Mais le VI^e et le VII^e ont une particularité : les grandes surfaces. « À Paris, les cinq pièces et plus représentent 10 % des logements, poursuit l'experte. Mais dans le VI^e, ce taux monte à 16 %, et dans le VII^e il atteint même les 21 %. Or, contrairement à ce qui se passe dans d'autres villes, ici, plus le logement est grand, plus le mètre carré est cher. »

Peu de « vrais » Parisiens

D'ailleurs, ces grandes surfaces servent beaucoup de résidences secondaires. Là encore, on les retrouve en grandes proportions dans le VI^e (24 %) et le VII^e (23 %), contre 12 % en moyenne à Paris.

« Ce sont souvent des achats plaisir, donc les budgets n'ont pas vraiment de limite, note Johanna Beyer, directrice de Barnes Paris Rive Gauche VI^e. Il y a les étrangers, environ 30 %, et les nationaux, dont une bonne partie habitent la province mais veulent garder une attache parisienne. »

Selon la professionnelle, l'artère peut être découpée en trois tronçons. De l'IMA jusqu'à l'Odéon, les prix s'échelonnent de 13 500 à 16 000 € ; de l'Odéon jusqu'à la rue du Bac, en plein cœur de Saint-Germain-des-Prés, les tarifs s'envolent entre 16 000 et 20 000 €, voire 25 000 € pour de très beaux produits, puis jusqu'à l'AN, on redescend entre 16 000 et 18 000 €. L'année dernière, elle a ainsi vendu un appartement, à rafraîchir, dans le VI^e, de 118 m², avec 2 chambres, pour 1,9 million d'euros (M€), soit 16 100 € le mètre carré. Mieux, un 210 m² avec

3 chambres est parti à 4,3 M€, soit 20 476 € le mètre carré, dans le VII^e.

« Les gens recherchent ce qui est attaché à l'appartement haussmannien, c'est-à-dire le parquet, les moulures, la cheminée et la hauteur sous plafond d'environ 3 m, détaille-t-elle. Mais comme c'est un marché de dentelle, les prix peuvent beaucoup varier entre deux immeubles pourtant collés l'un à l'autre. »

Cette particularité, Meilleurs Agents l'a relevée aussi. « Tandis que le prix du mètre carré au 5, boulevard Saint-Germain est de 12 778 €, le numéro 7 affiche un prix de 14 864 €, analyse Barbara Castillo-Rico. Cette différence s'explique principalement du fait de l'année de construction du bâti, qui pour ce dernier date de 2004, contre 1886 pour son voisin. Ce qui implique de fortes différences en termes d'isolation et de l'état des biens. »

Le village du quart d'heure

Les puristes ne jurent que par le quartier de Saint-Germain-des-Prés. « C'est un peu un village en plein Paris, décrypte Hugues de La Morandière, patron de l'agence Varennes VI^e. Tout est à moins de quinze minutes à pied. Le jardin du Luxembourg, les berges de Seine, tout comme le musée d'Orsay et le Louvre ainsi que les cinémas. »

Alors certes, pour fréquenter le Café de Flore ou les Deux Magots, il vaut mieux ne pas être regardant sur les prix, entre le thé à 7,50 € et la salade végétarienne qui frise les 20 €... Mais pas de quoi réfréner les ardeurs de Sofia*. « J'ai fait mes études à la Sorbonne et j'ai toujours rêvé de revenir

dans le quartier Latin, s'enthousiasme cette pétillante avocate. C'est dynamique, il y a plein de restos, une vie culturelle intense, un cinéma à cinq minutes et un marché au pied de l'immeuble trois fois par semaine... Et l'appart est top. On voit le Panthéon depuis nos fenêtres ! » Et quid du bruit de la circulation ? « Il n'est pas plus gênant que ça car l'avenue est très large. »

Elle a acheté un appartement au début du boulevard, dans le V^e, il y a six ans. Une sacrée bonne affaire puisqu'elle a payé son 140 m² 1,33 M€, soit à peine 9 500 € le mètre carré. Et même si elle a réalisé 130 000 € de travaux, l'investissement demeure excellent car aujourd'hui il tourne autour des 2 M€, soit quasiment un gain de 100 000 € par an.

Ce côté du V^e est aussi apprécié pour ses écoles. « Cette partie du boulevard est plus recherchée par les familles qui souhaitent une très bonne formation pour leurs enfants, puisque vous êtes tout proche d'Henri-IV et de Louis-le-Grand, précise Hugues de La Morandière. Mais il y a aussi des grandes écoles supérieures à proximité comme Normale sup ou Sciences-po. » ■

* Le prénom a été changé.





► 20 janvier 2022 - N°nc - Edition Paris

ZOOM SUR...

Avec les données de Meilleurs Agents, « le Parisien » vous donne rendez-vous chaque mois pour analyser les prix au mètre carré des artères mythiques de la capitale. Selon les biens, leur nature et leur localisation, nous vous en livrons toutes les subtilités. Et des experts nous conseillent également pour bien acheter.



Paris (VI^e). L'église Saint-Germain-des-Prés, avec son parvis animé et ses cafés littéraires alentour, est le cœur battant de la rive gauche.

LE PRIX PAR SECTEUR

