



Le quartier Latin est l'un des plus chers de Paris.

DU CHAMP DE MARS AU JARDIN DES PLANTES

LA RIVE GAUCHE VIP

Rien n'arrête la flambée des prix dans les beaux quartiers. Seuls les appartements avec des défauts font reculer les acheteurs

Dans le 5^e arrondissement, les prix ont encore augmenté de 6% en un an, maintenant le vénérable quartier Latin au rang de sixième quartier le plus cher de Paris, le troisième de la rive gauche. « *La sociologie du secteur change : des jeunes cadres de 35 à 40 ans issus des écoles de commerce et revenant de l'étranger viennent investir là où ils ont passé leur enfance*, remarque Catherine Lenoir, chez Daniel Féau 5^e. *On voit aussi arriver des acheteurs suisses, luxembourgeois, italiens...* » Mais « *les gens sont un peu perdus car les prix demandés par les vendeurs sont fous*, note Patricia Cariou, directrice de Monge Patrimoine. *Or le gros du marché réel tourne autour de 13 000 à 14 000 €/m², 14 000 à 15 000 €/m² pour les petites surfaces* ». Rue Monge, un appartement rénové au 1^{er} étage est présenté à 14 200 €/m². La

sectorisation du lycée Henri-IV reste évidemment un des grands atouts de l'arrondissement. Les appartements familiaux classiques se vendent très vite, rarement au-delà de 14 500 €/m². Mais de jolis biens peuvent dépasser 15 000 €/m². Rue de la Clef, un 74-m² s'est vendu 1 250 000 €, soit 16 900 €/m². A Maubert, un duplex de 92 m² avec une terrasse de 11 m² dans un immeuble du XVII^e s'est négocié 1 890 000 €.

Tout cela n'est rien à côté de ce que l'on observe dans le 6^e. Dans le quartier le plus cher de Paris, « *les prix des biens sans défaut ont encore fortement augmenté depuis janvier* », note Frank Roiena, chez Dauphine Rive Gauche. « *Le marché reste très actif, malgré un fort déséquilibre entre l'offre et la demande* », observe Sophie Henry, chez Junot. Les acheteurs sont pour la plupart français, dirigeants d'entreprise, finan-

ciers, et expatriés qui rentrent à Paris. Les prix continuent de monter pour les 80-m² avec 2 chambres, les plus difficiles à trouver. Les petites surfaces démarrent à 17 000 €/m². « *Même si la rentabilité est moins bonne qu'avant, de nombreux provinciaux continuent d'investir pour louer, le plus souvent en meublé, pour loger leurs enfants étudiants ou pour avoir un pied-à-terre à Paris* », explique Christophe Roman, de l'agence Marc Foujols. Les quartiers stars sont toujours les mêmes : Saint-Sulpice, la rue du Cherche-Midi, Sèvres-Babylone, Saint-Germain-des-Prés, le Luxembourg et les quais de Seine. Les prix pour un bien classique tournent autour de 18 000 €/m², comme pour ce 2-pièces de 60 m² rue de Seine, au 4^e étage sur cour avec ascenseur, en parfait état, vendu 1 080 000 €. Mais Français comme étrangers investissent des fortunes dans les derniers étages avec vue sur jardin ou sur un monument, qui peuvent s'envoler largement au-delà des 20 000 €/m².

De l'autre côté de la rue des Saint-Pères, dans le 7^e, le marché reste tout aussi tonique. « *De nombreux propriétaires souhaitent profiter des prix actuels pour vendre leur bien* », explique Amandine Cruz, chez Vaneau. Pied-à-terre, investissements locatifs, appartements familiaux ou exceptionnels, tout y passe. « *Les acheteurs français restent majoritaires mais les acquéreurs anglo-saxons, scandinaves, suisses, belges, libanais et chinois sont très présents* », note Nicolas Hug, de l'agence Philippe Ménager-Nicolas Hug. Le marché est à deux vitesses : les biens sans défaut ou rares se vendent vite, pour les autres c'est plus compliqué. « *Un bien familial classique de 100 à 150 m² vaut autour de 12 500 à 18 000 €/m² dans le quartier du Gros-Cailou* », remarque Charles Daireaux, du Groupe Mercure. « *La rue Cler est particulièrement recherchée* », signale Stéphanie Abib-Visan, chez Grenelle Immobilier. Au Faubourg-Saint-Germain, le haut de gamme démarre à 17 000 €/m². « *Les prix des appartements familiaux classiques sont très élevés* », confirme Manuela Baron, chez Emile Garcin. « *Le Carré-des-Antiquaires reste un must* », constate Inès Fonteneau, chez Daniel Féau Saint-Germain. Rue de Verneuil, un 2-pièces de 56 m² s'est vendu 18 000 €/m². « *Côté Bac-Bon Marché, les prix vont de 14 000 €/m² pour un bien à refaire à 30 000 €/m² pour de l'exceptionnel avec une terrasse* », observe Pascale Constans, chez Sotheby's Propriétés Parisiennes. **Y.L.B.**