

patrimoine.lesechos.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 0



Page 1/3

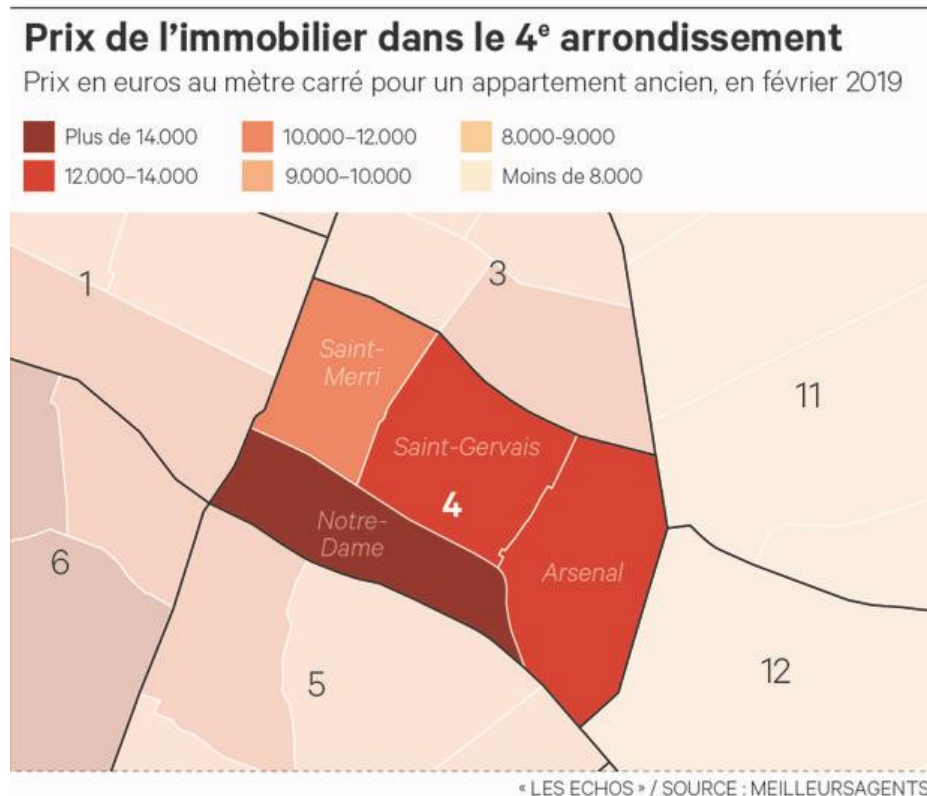
[Visualiser l'article](#)

## Immobilier Paris : le 4e ou le luxe côté rive droite



Avec un mètre carré en moyenne au-dessus des 14.000 euros, le secteur de Notre-Dame est le deuxième le plus cher de Paris derrière les Champs-Élysées. - Shutterstock

1 / 2



Le mètre carré s'élève en moyenne à 12.600 euros dans le 4<sup>e</sup> arrondissement.

Déjà très cher, mais avec des variations de prix moins marquées, le 4<sup>e</sup> est recherché pour le prestige d'adresses sur les îles de la Cité et Saint-Louis ou le Marais.

Notre-Dame, l'île de la Cité et l'île Saint Louis, la place des Vosges, ou le Marais, le 4<sup>e</sup> arrondissement ne manque pas d'arguments pour séduire les acheteurs. Sur cette rive droite de la Seine où les touristes se bousculent, il faut compter 12.500 euros du mètre carré en moyenne. Et certains secteurs sont parmi les plus chers de la capitale.

#### Le prestige de Notre-Dame

Adresse de prestige, le secteur de Notre-Dame, qui comprend l'île Saint-Louis et une partie de l'île de la Cité, est un des plus cotés de la capitale. Si les mouvements de prix y sont limités, avec une évolution de seulement 3.7 % sur les cinq dernières années, c'est que l'immobilier y tutoie déjà les sommets. Très peu d'appartements s'y négocient, la rareté de l'offre expliquant une moyenne de 14.700 euros du mètre carré selon MeilleursAgents, soit le deuxième plus cher des 80 quartiers de Paris derrière celui des Champs-Élysées.

La cathédrale et ses 12 millions de visiteurs, le monument le plus visité de France, donnent une grande visibilité à ce quartier très prisé par la clientèle internationale. L'hôtel Lambert, joyau du XVII<sup>e</sup> siècle qui domine la pointe de l'île Saint-Louis avait eu les faveurs d'un prince qatari pour 80 millions d'euros en 2007.

[Visualiser l'article](#)

11 ans plus tard, sur les rives de la Seine qui ceinture l'île, les biens orientés au sud sont toujours aussi rares et chers, avec un mètre carré qui peut grimper jusqu'à 25.000 ou 30.000 euros.

#### Saint-Merri rattrape son retard

Avec ses artères commerçantes dynamisées par les Halles à l'ouest, le quartier de Saint-Merri s'étend des quais de Seine jusqu'aux portes du Marais. Métamorphosée depuis sa rénovation, la rue Rambuteau aux trottoirs élargis et parsemée d'espaces verts rend bien plus accueillants les commerces de bouche qui font sa réputation. Dans ce secteur qui comprend l'Hôtel de Ville et le Centre Georges-Pompidou, les prix se négocient autour de 11.900 euros le mètre carré.

C'est le plus accessible du 4<sup>e</sup> arrondissement, mais toujours bien au-dessus de la moyenne parisienne, qui s'établit autour de 9.450 euros selon MeilleursAgents. Dans ce quartier central, une foule incessante vogue entre les grands magasins qui l'entourent et les petites rues qui s'enfoncent dans le Marais.

Derrière le grand Bazar de l'Hôtel de Ville, un quatre-pièces de 25 m<sup>2</sup> rue de la Verrerie s'est vendu pour 289.000 euros. « *A la recherche d'un pied-à-terre dans le centre de Paris pour les nombreux étrangers qui s'y installent ou d'un appartement dans un quartier dynamique, les petits biens partent très vite* », explique Caroline Baudry de l'agence Barnes des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> arrondissements.

#### Saint-Gervais, Pletzl gentrifié

Dans le Pletzl, l'antique quartier juif de Paris, les boutiques de mode et de luxe ont remplacé les boucheries casher et les delicatessen des petites rues moyenâgeuses. Autour de la rue des Rosiers, on observe depuis quelques années le mouvement qui s'opère actuellement dans le Sentier.

Les prix ont bondi de 16 % en cinq ans, soit la plus forte augmentation du 4<sup>e</sup>. Rue du Roi-de-Sicile, un quatre-pièces de 75 m<sup>2</sup> s'est négocié récemment pour 1 million d'euros. Et dans cette partie nord du Marais, touristes et jeunes couples sont à la recherche d'une ambiance de village dans le cœur de Paris. L'authenticité de Saint-Gervais, bien que battue en brèche par la gentrification qui touche tous les quartiers centraux de Paris, conserve son pouvoir d'attraction.

#### Arsenal se dynamise

A l'origine plus résidentiel et moins animé que ses voisins, le quartier Arsenal est voué à se métamorphoser. A la frontière avec le 11<sup>e</sup>, la place de la Bastille qui ceinture l'arrondissement à l'est est en chantier pour un grand projet destiné à la rendre piétonne. Les prix de l'immobilier, déjà en augmentation de 11,9 % sur les deux dernières années, pourraient ainsi continuer à grimper. Sur le site de l'ancienne Préfecture de Paris, un programme neuf doit d'ailleurs être livré pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2021 rue Agrippa-d'Aubigné. Les prix démarrent à 388.900 euros pour un studio et 1.449.500 euros pour un quatre-pièces.

Les biens autour de la rue Saint-Antoine et le boulevard Henri-IV se négocient actuellement autour de 12.381 euros du mètre carré. Des prix nettement supérieurs à la moyenne parisienne et tirés vers le haut pour les biens situés près de la place des Vosges. Avec ses immeubles symétriques de style Louis XIII et son jardin aux tilleuls, la plus ancienne des cinq places royales de la capitale est l'un des secteurs les plus cotés de Paris. Comme pour l'île Saint-Louis, le prix ne compte plus près de l'ancienne maison de Victor Hugo et il n'est pas rare de voir des transactions se faire autour de 20.000 euros le mètre carré.