



Immobilier | Dossier littoral



Photos : Fotolia / Tristan BM - DX

PARIS HABITER EN BORD DE SEINE

Apercevoir la Seine depuis chez soi est probablement l'un des plus grands bonheurs que réserve Paris. Encore faut-il intégrer les enjeux de ce marché immobilier si particulier, et savoir tenir compte des éventuelles nuisances, notamment sonores, créées par la proximité des quais. Le calme – ou son absence ! – fera en effet sensiblement varier les prix au mètre-carré.





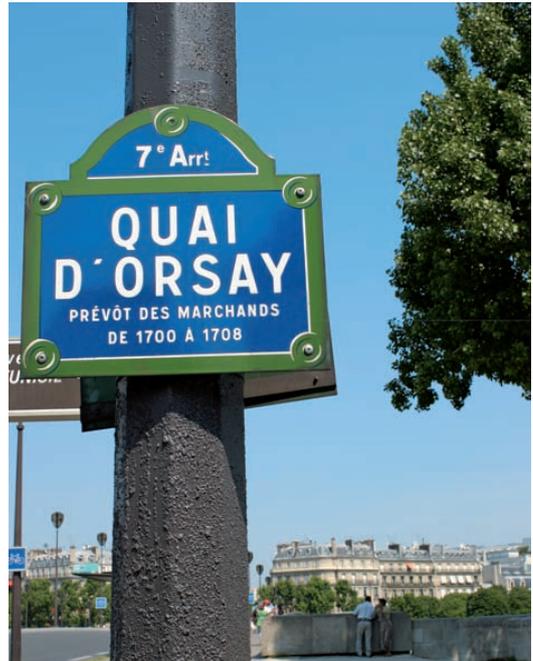
CI-DESSOUS ET CI-DESSUS : Rive gauche ou rive droite, chaque quartier de Paris a ses aficionados. L'idéal étant d'habiter en étage élevé pour profiter du soleil, de la vue et du calme !



D'une surface d'à peine onze hectares, elle n'était autrefois qu'un terrain en friche laissé au bétail. Jusqu'au début du XVII^e siècle, quand l'ingénieur Christophe Marie entreprit de construire le pont qui depuis porte son nom. L'île Saint-Louis est aujourd'hui un charmant village isolé de la ville, au centre de Paris. Car l'île, qui est proche de la gare de Lyon et du RER B, possède une homogénéité architecturale plutôt bien conservée depuis le XVII^e siècle. Et si son marché immobilier est par nature étroit, les prix ne sont pas forcément très élevés.

« Il existe plusieurs critères qui influent directement sur les prix des appartements, explique Xavier Fonquernie (Agence Patrice Besse). D'abord, la qualité de la vue, qui peut être plus ou moins dégagée et agréable. Entre des ouvertures au sud vers le Cloître Notre-Dame et un premier étage sur cour dans une rue étroite, la différence de prix est importante. A titre d'exemple, les biens qui n'ont pas de vue ou une vue cachée, bas en étage ou manquant de lumière peuvent se négocier entre 8 000 et 11 000 €/m². Ensuite, les

immeubles parfois modestes ou nécessitant des travaux à terme peuvent réduire l'intérêt de l'acquéreur, tant dans l'effort financier que dans la recherche d'un lieu de vie agréable à ses yeux. L'architecture des bâtiments joue, en cohérence avec l'idée que se font les prétendants de l'île Saint-Louis, entre le faste des maisons bourgeoises ou des hôtels particuliers et les immeubles dédiés aux petits logements. Un appartement situé au 2^e ou 3^e étage d'un immeuble standard et en bon état se négocie aux alentours de 15 000 €/m². Autre élément qui a son importance, peu d'immeubles possèdent un ascenseur, ce qui a un impact sur les prix ». Concernant les nuisances sonores, certains secteurs sont évidemment plus calmes que d'autres, comme les appartements situés près de l'île de la Cité et de la rue Jean-du-Bellay. Des micro-quartiers moins marqués que la rue des Deux-Ponts, ou la naissance du boulevard Henri IV, à la circulation soutenue. « L'île Saint-Louis attire des acheteurs à la recherche d'un lieu magique, poursuit Xavier Fonquernie. Elle



à la particularité d'abriter des biens qui peuvent avoir une vue sur les deux côtés de la Seine, notamment dans la rue Jean-du-Bellay et presque uniquement dans cette rue ! La présence apaisante de l'eau, ce rempart à la vie trépidante, magnifie les perspectives et les lumières des quais alentours. Les appartements les plus chers sont souvent situés sur les quais de Seine, plus précisément aux derniers étages. Mais les immeubles bourgeois de l'époque comptent des biens magnifiques situés aux premiers étages. Pour acquérir un appartement sur l'île Saint-Louis, la fourchette basse au sein d'une copropriété avec des nuisances, sombre ou bruyante, est de 9 000 €/m². Des prix qui peuvent monter jusqu'à 40 000 €/m² pour des biens très exceptionnels, avec une vue superbe, une terrasse et même une cour d'honneur où l'on pourra se garer ! ».

Il est en tout ça un élément qui plaide en faveur du marché immobilier avec vue sur Seine à Paris, à condition bien sûr d'éviter les désagréments mentionnés ci-dessus, c'est la rareté de l'offre. Car nous voici alors en présence d'un graal qui représente la meilleure des garanties contre les incertitudes économiques. La formule date de 1939, elle est signée Maurice Chevalier :

« Paris sera toujours Paris »...

Roland Yoka