



SPÉCIAL IMMOBILIER



Plaine-Monceau
Au bonheur des familles

Totem. Emblématique de ce quartier, la rotonde du parc Monceau (en contre-bas) marque l'entrée principale du jardin.

DANIEL FEAU/SP

Standing. À Paris, ce chapelet de quartiers chics n'échappe pas au recul des prix.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

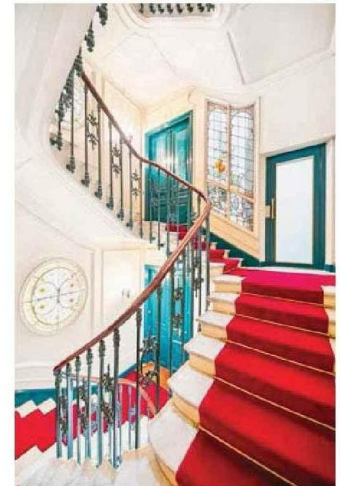
Dans le nord-ouest de Paris, à cheval sur les 8^e et 17^e arrondissements, les immeubles cossus qui truffent majoritairement l'habitat bourgeois des quartiers entourant le parc Monceau distinguent par leur ADN haussmannien : parquets, moulures et cheminées, belles parties communes (lambris, rampes d'escaliers en bois...), façades en pierre de taille, balcons filants aux étages nobles (deuxième et cinquième). Et, à en croire leurs aficionados (habitants ou agents immobiliers), aucun autre secteur résidentiel de la capitale ne coche autant de cases que ce périmètre à l'atmosphère bon chic bon genre, dont l'élégance feutrée et la qualité de vie séduisent surtout des familles françaises de cadres sup (financiers, avocats, etc.), mais aussi quelques ressortissants expatriés ou étrangers, en quête de pied-à-terre. « Accompanyer à pied ses enfants à la porte d'écoles réputées (Carnot, Chaptal, Fénelon Sainte-Marie, Sainte-Ursule, École internationale active bilingue), faire son marché dans les charmantes rues commerçantes et animées des marchés Poncelet, Lévis, Lebon, Treillard sont des bonus qui font mouche auprès de toutes les générations, vante Nicolas Martin-Caget, directeur de l'agence Daniel Féau Plaine-Monceau. Sans parler bien sûr des 8 hectares du parc Monceau, poumon vert de la zone aux faux airs du Central Park new-yorkais ou des grands jardins londoniens. »

Bien que rapetissé sous le second Empire par le lotissement entrepris



ADN. Grandes surfaces, parquets, moulures, superbes parties communes... sont la norme des appartements qui entourent le parc Monceau, dans les 8^e et 17^e arrondissements. Ci-dessus, à g. : rue de Prony (17^e), 6-pièces, 164 m², 3,3 mètres de hauteur sous plafond, balcon, vendu 2,210 M€.

par les frères Pereire, ce havre de paix, ancien épice de romans romantiques, déploie ses allées bucoliques. Parmi lesquelles celle honorant la mémoire du chanteur et compositeur Michel Berger (1947-1992), qui vécut non loin d'ici. « Certains chanceux profitent doublement du charme de ce jardin. Il sert de cour de récréation aux élèves de la prestigieuse école bilingue EIB. Et il agrémenté dans le plus grand secret le quotidien des riverains fortunés habitant dans les hôtels particuliers qui le bordent, raconte Pierre-Louis Baslez, directeur de l'agence Michaël Zingraf rive droite. En ouvrant le portillon de leur jardin, ils accèdent directement au parc quand bon leur semble. De jour, mais aussi de nuit ! Ils peuvent ainsi faire leur jogging nocturne le long d'une boucle de 1,5 kilomètre au décor théâtral (colonnades, statues, pont, lac...), passant devant la célèbre rotonde, an-



cien pavillon d'octroi de l'enceinte des Fermiers généraux, vers laquelle plusieurs rues convergent en étoile (Prony, Logelbach, Phalsbourg...), comme les avenues irriguant la place de l'arc de triomphe des Champs-Élysées. »

L'autre atout non négligeable de cette zone provient de sa déserte qui gomme les difficultés de stationnement rencontrées dans l'hypercentre de la capitale. « Une clientèle de cadres travaillant dans le quartier central des affaires ou à la Défense apprécie l'excellent maillage en transports en commun (bus, métro, RER) et la présence d'axes "roulants" des grands boulevards (Hausmann, Malesherbes, Batignolles...) reliant vite d'autres quartiers de Paris, souligne Laurence Tenenbaum, de l'agence Consultants Immobilier Monceau. Mais aussi l'accès facile au périphérique menant aux aéroports et aux autoroutes (A13, A14) qui desservent les résidences secondaires dans le Vexin ou en Normandie. » Bon compromis entre l'hypercentre et la proche banlieue parisienne, ces quartiers privilégiés offrent à leurs prétendants deux choix d'habitat différents. « Celui de se loger dans une petite rue calme, mais souvent avec un vis-à-vis. Ou, a contrario, d'élire domicile dans une ■■■

« Les marchés Poncelet, Lévis, Lebon sont des bonus. »

Nicolas Martin-Caget,
Daniel Féau



DANIEL FÉAU/SP (X2) - PARIS OUEST SOTHEBY'S PARIS IR/SP



Haussmannien. Ternes (17^e), 175 m², 5^e ét., 4 chambres, vendu 2,435 M€.



Village. À côté de la place des Ternes, le marché de la rue Poncelet (17^e).

■■■ avenue bénéficiant de vues dégagées, si l'on accepte toutefois le bémol d'une circulation automobile parfois bruyante, surtout si elle comporte des pavés», observe Philippe Joffre, directeur de l'agence Barnes Saint-Honoré. Pour échapper à cette contrainte, beaucoup de propriétaires font ramener les chambres sur cour, tandis que les espaces de réception donnent sur l'avenue. Un temps boudés, les plaisants villages de la Plaine-Monceau n'échappent pas au retour en grâce de l'Ouest bourgeois de la capitale, que portent notamment ses nombreuses écoles réputées.

Au cas par cas. Voilà pour l'écrin et ses multiples avantages. Mais quel stock de biens domestiques cache l'envers de ce décor ? « Les immeubles haussmanniens de belle facture, aux superbes parties communes bien entretenues, hébergent le plus souvent des grandes, voire très grandes surfaces familiales, dépassant souvent 150 mètres carrés. Les deux-pièces d'une soixantaine de mètres carrés sont plus difficiles à dénicher, de même que des derniers étages-terrasses, espaces extérieurs si prisés depuis les confinements mais qu'offre rarement le bâti haussmannien », détaille Paola Féau,



« Le parc agrément le quotidien de ses riverains. »

Pierre-Louis Baslez,

directeur de l'agence Michaël Zingraf rive droite

directrice de l'agence Daniel Féau Rue Saint-Honoré. De la même façon, les édifices en pierre de taille abritent en leur sein peu de places de stationnement automobiles remisées, bon gré mal gré, dans les sous-sols de parkings d'opérateurs privés (Vinci, etc.). En revanche, la présence d'un garage à vélos est devenue l'une des premières demandes des candidats résidents.

Difficile de chiffrer avec une précision chirurgicale la note à payer pour se loger ici. Les transac-

Ce qui s'est vendu

Place Wagram, 72 m², balcon (7 m²), étage élevé, jolie vue, 800 K€. **Rue de Courcelles,** imm. semi-récent, gardien, 86 m², balcon (9 m²), cave, 1,195 M€.

Rue Ampère, 1^{er} ét. hôtel particulier, 99 m², travaux, terrasse (18 m²), 1,410 M€.

Rue Dulong, 100 m², petits travaux, balcon, 1,350 M€.

Rue Théodule-Ribot, 108 m², sur cour, rénové, 1,430 M€.

Place du Nicaragua, 100 m², balcon filant, parking, 1,4 M€.

Rue Alphonse-de-Neuville, imm. 1930, 110 m², 1,450 M€.

Place des Ternes, 118 m², rénové, 2,150 M€.

Rue de Miromesnil, 123 m², 1,525 M€.

Rue Larribe, 129 m², 1,670 M€.

Avenue des Ternes, 130 m², balcon, 1,820 M€.

Square Villaret-de-Joyeuse, 131 m², travaux, 1,555 M€.

Avenue Hoche, 135 m², 1^{er} ét., travaux, 1,640 M€.

Parc Monceau, 136 m², maison, patio (23 m²), toit-terrasse (36 m²), cellier, garage, 2,5 M€.

Rue Legendre, 3^e ét. sans asc., 140 m² sur cour, 1,335 M€.

Avenue de Villiers, 143 m², travaux, 2,2 M€.

Rue Cernuschi, 147 m², balcon-terrasse, 2,040 M€.

Rue de Monceau, atelier, 155 m², traversant, belle hauteur sous plafond (BHSP), verrière, petits travaux, balcon-terrasse, 2,420 M€.

Rue Ampère, travaux, 158 m², chambre de service (15 m²), parking, 2 M€.

Rue de Prony, 164 m², traversant, BHSP, travaux, balcon, 2,210 M€.

Rue Gounod, 168 m², lumineux, BHSP, gros travaux, cave, 2,3 M€.

Avenue Percier, 3^e ét. sans asc. 175 m², gros travaux, 1,990 M€.

Rue du Rocher, 187 m², travaux, 2,6 M€.

Rue de Prony, 190 m², double réception, BHSP, 2,3 M€.

Rue Vézelay, hôtel particulier, 200 m², BHSP, salon d'apparat, cour privative (30 m²), cave à vins, 3,2 M€.

Rue Ampère, 210 m², 2,270 M€.

Rue du Général-Foy, 212 m², balcon, cave, 3,555 M€.

Rue Rembrandt, 230 m², rez-de-jardin (50 m²), 2 chambres, travaux, 3,9 M€.

Ternes, duplex, 233 m², cave, chambre de service (8 m²), 2,980 M€.

Rue Cardinet, 270 m², triple réception, 4 chambres, BHSP, cave, sectorisé Carnot, 3,05 M€.

Métro Wagram, 270 m², double

réception, balcons, parking, 3,9 M€.

Parc Monceau, duplex, 298 m², terrasse (18 m²) sur parc Monceau, cave, chambre de service, 9,3 M€.

Avenue de Villiers, 300 m², 6 chambres, 3,2 M€.

Parc Monceau, duplex, 354 m², 2 balcons, salle de sport, cave, 5,490 M€.

Rue du Faubourg Saint-Honoré, hôtel particulier Directoire, 375 m², décoré par architecte d'intérieur, terrasse (37 m²), BHSP, jardin (150 m²), cave climatisée, 13,4 M€.

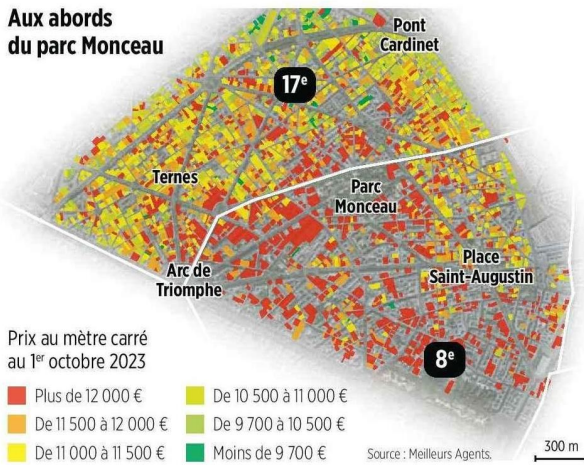
Rue Murillo, hôtel particulier, 400 m², terrasse 100 m² avec accès privatif parc Monceau, box, 15,7 M€.

Sources : Barnes, Consultants Immobilier, Coldwell Banker, Daniel Féau, Émile Garcin, Engel & Völkers, Espaces atypiques, Junot, Michaël Zingraf, Sotheby's Paris Ouest.

SP - DANIEL FÉAU/SP - DR/SP (X2) - LOTHARINGIA/STOCK.ADOBECOM/DANIEL FÉAU/SP - ENGEL & VÖLKERS/SP



Aux abords du parc Monceau



Privilage. Derrière les grilles rehaussées d'or, les habitants des hôtels particuliers qui bordent le parc peuvent, nuit et jour, s'y promener...

Paquebot. Rue Murillo (8^e), hôtel particulier, 4 chambres, 400 m², terrasse 100 m², vendu 15,7 M€.

tions se monnaient au cas par cas, selon le standing de l'immeuble, l'étage du bien, sa hauteur sous plafond (parfois plus de 3,6 mètres), son exposition (au soleil et au bruit), ses vues, vis-à-vis, et les travaux à engager. « *Auparavant, les appartements à rénover étaient très courus. Mais les choses ont diamétralement changé, et les travaux à une belle adresse deviennent réhabilitaires. Pas étonnant quand on sait que leur prix a doublé, sans avoir en outre la garantie qu'ils soient réalisés dans les délais* », précise Frank Sylvaire, président du groupe immobilier Sotheby's Paris Ouest. En étage intermédiaire et sans gros défauts, on peut tabler sur une fourchette de prix comprise entre 12 000 et 14 000 €/m². « *Compter plus de 15 000 €/m² pour un appartement de qualité dans une belle adresse bénéficiant d'une bonne sectorisation scolaire* », prévient Elodie Lacarrière, directrice de l'agence Monceau du groupe Junot Immobilier. Ainsi des budgets compris entre 1,4 et 2 millions d'euros ouvrent-ils les portes des classiques appartements de cinq pièces et trois chambres dans 120 à 160 mètres carrés. « *Il y a aussi de gros paquebots supérieurs à 200 mètres carrés, notamment au sein des hôtels particuliers des prestigieuses adresses de la Plaine-Monceau, lovées au nord et au sud immédiats du parc (Prony, Fortuny, Rochefort, Murillo, Rembrandt, Vélasquez...)* », note Alexis Caquet, PDG France des agences Engel & Völkers. Quel que soit le standing de l'immeuble, plus ■■■



« Le maillage en transports en commun est excellent. »

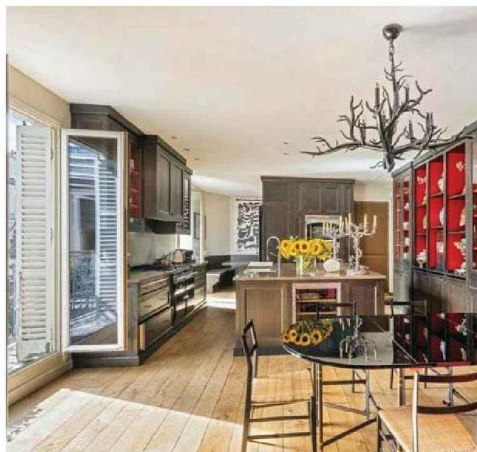
Laurence Tenenbaum,
Consultants Immobilier



Perspective. Les prix grimpent avec les étages, ensoleillés et sans vis-à-vis. Ci-dessus, rue du Rocher (8^e), 187 m², 6^e étage, vendu 2,6 M€.

■ ■ ■ on s'approche du parc, plus la facture est salée. « Nos clients sont prêts à déboursier plus de 18 000 €/m² pour s'offrir des pépites : la rareté du stock disponible maintient leur cote à des niveaux très élevés, en dehors des standards du marché », juge Laurent Demeure, patron des agences Coldwell Banker, en France et à Monaco. « Vieilles pierres ou immeubles modernes... On dépasse 25 000 €/m² dans les hôtels particuliers ou derniers étages ensoleillés sans vis-à-vis, avec balcon surplombant le parc et personne au-dessus de la tête, assure Cédric Jais, conseiller immobilier chez Emile Garcin. Soit les mêmes valeurs que celles de la rive gauche, autour du jardin de Luxembourg. »

Bascule. Mais la plupart des biens plus « ordinaires » doivent désormais composer avec un changement des conditions de marché. Le rallongement des délais de vente illustre la bascule qui est en marche. « Depuis le printemps, la main est repassée à 100 % aux acheteurs. Après l'envolée des taux et les plus faibles capacités d'endettement, les contraintes de rénovation énergé-



Lumière. Parc Monceau, duplex, 354 m², 2 balcons, vendu 5,490 M€.

tique liées aux classifications des DPE ont mis un deuxième coup de frein au marché, s'inquiète Didier Bouaziz, directeur de l'agence Consultants Immobilier Wagram. Cet automne, tous nos mandats sont renégociés à la baisse dans une amplitude allant jusqu'à -15 % sur certains biens. » « La vapeur s'est retournée en raison de la hausse brutale des taux d'intérêt et du retour de l'inflation, confirme Vivien Prévot, directeur de l'agence Espaces atypiques Paris Ouest. Les appartements qui s'éternisent en vitrine sont ceux dont les prix de présentation n'ont pas bougé depuis la fin de l'année dernière. » « Pour faire affaire, nous devons convaincre les acheteurs et les vendeurs de lâcher chacun du lest sur les prétentions initiales. Après trois années de flambée des prix dopés par l'argent quasi gratuit du crédit, nous allons vers un retour à la normale, avec des valeurs peu à peu réajustées de 10 % », tempère Philippe Joffre, chez Barnes. 5 %, 10 %, 15 % de rabais ? Ce qui est certain, ce sont ces nouvelles turbulences bousculant le charme discret des belles pierres de la très chic Plaine-Monceau ■



« Acheteurs et vendeurs doivent lâcher du lest. »

Philippe Joffre,
Barnes

DR/SP - DANIEL FEAU - BARNES/SP