

## Les rues secrètes de Paris : la villa des Ternes, un îlot préservé qui peut dépasser les 20 000 euros le mètre carré

Situé dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement, le site qui accueillait autrefois un parc d'attractions s'est transformé en une cité résidentielle très prisée, où les prix au mètre carré peuvent atteindre des sommets. Les habitants y apprécient le charme des lieux et l'accès privé.



Paris (XVII<sup>e</sup>), le 11 octobre 2024. Dans la villa des Ternes, le prix moyen varie entre 14 000 et 17 000 euros/m<sup>2</sup>, un peu moins avec travaux, plus pour les plus beaux biens. Ce duplex de 117 m<sup>2</sup> est en vente à 1 595 000 euros. LP/Anne-Laure Abraham

### Nouvelle fonctionnalité réservée aux abonnés !

Ce sont des rues insolites, discrètes, secrètes, très souvent pavées et fleuries avec de jolies maisons, quelques ateliers... Des endroits que l'on peut considérer comme étant hors du temps, hors de la capitale, où les transactions immobilières sont rares. Le Parisien part à la découverte de ces artères qui font parfois rêver.

Rien, depuis le 39, rue Guersant, dans le [XVII<sup>e</sup> arrondissement de Paris](#), ne laisse imaginer ce qui se trouve derrière les grilles en métal noir équipées d'un digicode. En apparence, l'adresse, l'une des deux entrées de la villa des Ternes (l'autre se situe au niveau du 96, avenue des Ternes), évoque une belle cour d'immeuble parisienne classique.

Pourtant, si on a la chance de pouvoir pousser la porte et de poursuivre un peu, on découvre un dédale de rues desservant des maisons, des immeubles aux styles très hétéroclites, des briques vernissées colorées style Art nouveau à une architecture années 1960, voire encore plus contemporaine.



Des allées bordées d'arbres et de végétation cachent de magnifiques hôtels particuliers parfois transformés en appartements, mais aussi des lieux incroyables comme cette sublime maison de 116 m2 avec un grand jardin de 450 m2. Affichée à 2 590 000 euros, elle aurait récemment trouvé preneur, sans que l'on sache le prix de vente définitif.

### « Un endroit préservé et confidentiel »

« Pour les plus beaux biens, on peut dépasser les 20 000 euros/m2, d'autant plus s'il y a un extérieur, lâche Caroline Castro, directrice de l'agence [Daniel Féau Ternes](#). On peut trouver à 11 000 euros/m2, mais avec travaux. Sinon, le prix moyen varie entre 14 000 et 17 000 euros/m2. »



Bien plus élevé que le prix moyen relevé dans le quartier par le site d'estimation Meilleurs Agents pour les appartements (10 212 euros/m<sup>2</sup>) et les maisons (10 622 euros). « C'est un endroit préservé et confidentiel où les gens cultivent l'adage *pour vivre heureux, vivons caché* ! », reprend la professionnelle de l'immobilier. Le règlement de copropriété d'origine prévoit la protection des arbres, ainsi que l'interdiction des commerces et des professions libérales, afin de préserver la tranquillité des lieux.

## On y testait les premières montagnes russes en 1816

L'histoire de la villa est originale. Elle s'étend sur le site de l'ancien château des Ternes et se trouvait initialement sur le territoire de la ville de Neuilly avant d'être annexée à Paris en 1860. Un parc d'attractions s'établit sur ce qui n'est alors qu'un jardin public et on peut y tester les premières montagnes russes dès 1816 !



En 1822, François Toussaint Verzy, conseiller municipal de Neuilly, crée la villa. Ses héritiers lotiront le terrain le long de cinq avenues : de Verzy, de la Chapelle, des Arts, Yves-du-Manoir et des Pavillons à la fin du XIXe siècle.

## Le site, gardienné, a séduit des personnalités

Aujourd'hui, le quartier qui l'entoure est animé avec tout ce qu'il faut en termes de commerces, d'écoles et de transports en commun. Les stations Porte-Maillot (ligne 1 et RER C et E) et Argentine (ligne 1) sont respectivement à 7 et 11 minutes à pied. « On n'est pas loin de la porte Maillot, ce qui est pratique pour rejoindre la route de la Normandie », reprend Caroline Castro.

L'endroit, situé dans un cadre privilégié et gardienné, séduit les gens en quête de confidentialité. Plusieurs personnalités du monde politique, de la tech, mais aussi des artistes, des professionnels de la télévision y ont vécu ou y vivent toujours, attirés par le charme des lieux et l'accès privé. Quelques logements sociaux s'intègrent dans le paysage.

## « L'impression d'être à la campagne »

Patricia (le prénom a été changé) fait partie des habitants de cet îlot verdoyant où l'on entend les oiseaux chanter. « J'ai toujours rêvé de vivre ici. On a l'impression d'être à la campagne ! L'été, quand il fait chaud, on a 3-4 degrés de moins grâce à toute la verdure. C'est un calme difficile à quitter », lâche cette propriétaire d'un magnifique trois-pièces avenue de Verzy.

Situé dans un imposant hôtel particulier datant de 1914 orné d'une frise gréco-romaine, ce duplex de 117 m<sup>2</sup> est en vente à 1 595 000 euros, soit environ 13 600 euros/m<sup>2</sup>, via l'agence Daniel Féau Ternes. « C'est un ancien atelier d'architecte qui a été totalement rénové. C'est du clé en main », glisse Caroline Castro.



Dans le salon, les 5 m sous plafond et les immenses fenêtres donnent à la fois ampleur et luminosité à la pièce couleur blanc crème. Un escalier de style industriel mène à deux suites de 18 et 30 m<sup>2</sup> à l'étage, dont la plus grande offre une belle vue sur la végétation.

« Pour moi, c'est un bien qui peut plaire en tant que pied-à-terre de luxe et qui séduit moins la clientèle familiale », pointe la directrice de Féau Ternes. Pourquoi vendre un tel paradis ? Pour avoir un extérieur. Patricia et son mari ont déjà trouvé leur bonheur... toujours dans la villa.

## Un triplex en vente dans l'ancien hôtel particulier du shah d'Iran



Une villa décidément pleine de surprises. Avenue des Arts, un morceau d'histoire est également à vendre. Ce triplex de 156 m2 avec terrasse, affiché à 2,6 millions d'euros chez Daniel Féau Ternes, fait partie d'un superbe hôtel particulier ayant appartenu au shah d'Iran.



Des photos montrent les lieux avant qu'ils ne soient transformés en appartements. Aujourd'hui, les décorations en stuc ont disparu, mais la forme orientale de petites fenêtres témoigne de ce passé.

## Ateliers d'artistes et style industriel



À quelques mètres, changement de décor. Des bâtisses en brique ressemblant à des maisons ouvrières collées les unes aux autres sont réparties de part et d'autre d'un petit passage pavé agrémenté de décorations et de plantes. « C'est un paradis ici. Une fois qu'on y vit, on n'a vraiment pas envie d'en partir ! » confie une habitante, selon laquelle il s'agit d'anciens ateliers d'artistes.

Beaucoup de ventes se font « off market », par le bouche à oreille. Les agences immobilières de luxe se disputent un marché très convoité. Les uns récupérant un bien donné en première intention à un confrère et inversement si le délai de vente est trop long aux yeux du client.

« Les prix du mètre carré sont ici plus élevés qu'ailleurs en raison des biens d'exception qui s'y trouvent. Mais même dans ce lieu très demandé, le fait de surestimer un bien ne sert pas la vente. Il peut au contraire le dévaluer. Les belles transactions se font à partir du moment où le prix de départ est en adéquation avec les prix du marché », témoigne Vivien Prévot, le directeur de l'agence Paris Ouest Espaces atypiques.