

Les quartiers autour du parc Monceau restent des valeurs sûres

LE FIGARO : Quels sont les secteurs et les types de biens autour du parc Monceau ?

Laurent ROBERT (Groupe Mobilis) : Le quartier, construit sous Napoléon III, s'étend sur les XVII^{ème} et VIII^{ème}, il présente un bâti en pierre de taille homogène et de standing avec de grands appartements classiques. La proximité immédiate du parc valorise d'autant ces biens qu'ils sont rares et recherchés.

Pierre MORIN (Barnes) : Le parc Monceau est à cheval sur les VIII^{ème} et XVII^{ème} arrondissements. Le premier est généralement considéré comme plus cher par les propriétaires, même si les prix se nivellent actuellement. Côté XVII^{ème}, autour de la rue de Prony, on trouve de très beaux hôtels particuliers.

Richard TIBERGHIE (Etude Wagram) : Les environs du boulevard de Courcelles sont davantage occupés par des bureaux, tandis que le quartier autour de la rue Murillo est plus résidentiel. Enfin, au nord du parc, dans la Plaine Monceau, on trouve de très belles rues à l'instar de la rue de Prony.

Alexandre DELAFOSSE (Paris Demeures) : Le côté sud du parc, en direction de Ternes, attire la clientèle étrangère tandis que le nord, autour de Villiers, reste

l'apanage de la clientèle familiale française. Les biens à l'intérieur même du parc sont extrêmement rares et constituent un micromarché privilégié.

Arnault LE ROUX (Féau XVII^{ème}) : Dans les environs immédiats du parc, notamment côté XVII^{ème}, on trouve beaucoup de grands appartements jusqu'à 400 m². Le quartier était traditionnellement prospère et les appartements sont restés en l'état, grâce à une volonté des familles de préserver leur patrimoine.

Quel est le profil de la clientèle dans ce quartier ?

Arnault LE ROUX : La clientèle est presque exclusivement française, souvent issue du monde de la finance ou du droit. Les familles en particulier apprécient le quartier pour la qualité de ses écoles.

Alexandre DELAFOSSE : Le parc est comme un poumon au cœur de la ville. La vue sur la verdure est très recherchée, même pour les chambres de service. La clientèle apprécie aussi le quartier Villiers bien pourvu en commerces.

Richard TIBERGHIE : La clientèle est variée : souvent aisée autour du parc, bobo dès lors que l'on s'approche de Villiers et Cardinet, familiale autour de Courcelles, internatio-

nale côté Hoche et professionnelle vers Miromesnil.

Pierre MORIN : Il faut distinguer le côté XVII^{ème}, très résidentiel et familial, du VIII^{ème} plus hétéroclite avec des bureaux mais aussi une clientèle étrangère à la recherche de pieds à terre à proximité du centre. Cette dernière représente 20% de nos acquéreurs dans le quartier.

Laurent ROBERT : Ce quartier est très prisé par les familles françaises car proche d'écoles réputées et du parc Monceau. Ce dernier attire également des étrangers soucieux de calme, de vues dégagées et de standing.

Comment évolue le marché ?

Laurent ROBERT : Le marché subit une baisse de l'ordre de 5 à 10%. Les vendeurs prennent conscience de la nécessité de revoir leurs prétentions pour coller à la réalité du marché. Les acquéreurs sont toujours là, mais plus exigeants et anxieux. C'est pourquoi ils demandent conseils et accompagnements à de bons professionnels.

Pierre MORIN : Après une période de crispation, l'activité est repartie fin janvier. Cela correspond aussi à un phénomène saisonnier, le printemps étant propice aux transactions. Désormais, le cœur de marché se situe

entre 7 500 euros du m² pour des appartements avec travaux et 9 000 euros pour de beaux produits, soit une baisse de 8 à 12%.

Richard TIBERGHIE : La confiance est un peu revenue grâce à la baisse des taux d'intérêt. Globalement, la baisse des budgets se fait davantage au dépend des grandes surfaces que des surfaces moyennes. Cela étant, ce quartier reste une valeur sûre. On peut citer une moyenne de 8 000 euros du m² qui masque de fortes disparités.

Alexandre DELAFOSSE : Le meilleur conseil qu'on puisse donner aux vendeurs est d'écouter les professionnels, sans quoi ils risquent de se retrouver en difficulté. Au bon prix, les appartements se vendent bien, même s'il faut un peu de temps. Les acheteurs ont repris la main et appliquent une vraie décote aux biens avec défauts.

Arnault LE ROUX : Le marché est toujours plus soutenu au 1^{er} semestre, ce qui est encore le cas cette année. Les acheteurs se préparent pour la prochaine rentrée scolaire. Cette saisonnalité touche notamment les appartements familiaux de la Plaine Monceau. En un an, les prix ont baissé en moyenne de 1 500 euros du m².

NICOLAS BAUBION



EXEMPLES DE TRANSACTIONS RÉCENTES

- rue de Téhéran, 5 pièces, 160 m², 5^{ème} étage, immeuble haussmannien. **1,2 million d'euros.**
- rue Léon Jost, 2 pièces, 60 m², 1^{er} étage immeuble PDT. **477 000 euros.**
- boulevard de Courcelles, 6 pièces, 202 m² + services, 5^{ème} étage. **1,93 million d'euros.**
- rue de Phalsbourg, 7 pièces, 265 m² avec services, 5^{ème} étage, balcon, à refaire. **2,15 millions d'euros.**
- rue Gustave Flaubert, 5 pièces, 175 m², 3^{ème} étage. **1,65 million d'euros.**