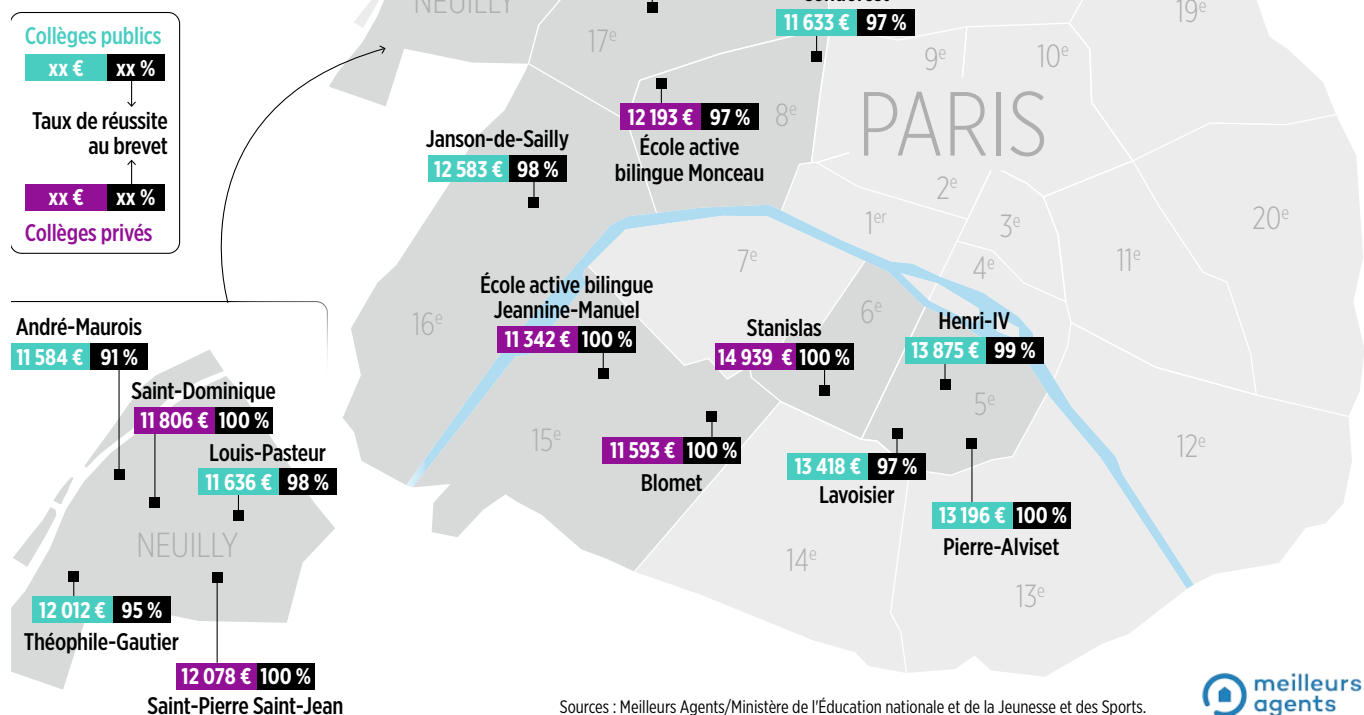


# « Surtout, proche d'une

## La cote immobilière autour des meilleurs collèges de Paris et de Neuilly-sur-Seine

Prix moyen au mètre carré dans l'ancien au 1<sup>er</sup> mars 2022 à l'intérieur des secteurs d'affectation pour les collèges publics et dans un rayon de 500 m pour les collèges privés.



**Convoités.** Jouster un collège ou un lycée réputés, c'est le bonus des quartiers bourgeois de l'ouest de Paris.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

À deux pas du fameux lycée Janson-de-Sailly, un appartement familial de 130 m<sup>2</sup> s'est vite vendu à près de 2 millions d'euros. Il se trouve au dernier étage d'un immeuble en pierre de taille et bénéficie d'un balcon ensoleillé.

« Parmi les nombreux prétendants qui le convoitaient, une mère habitant à Levallois-Perret. Son critère impératif de choix ? Que son futur domicile jouxte les meilleurs lycées du 16<sup>e</sup> arrondissement. Avec l'idée d'y scolariser plus tard son fils âgé de seulement... 18 mois ! s'étonne Sébastien Kuperfis, président du groupe Junot Im-

mobilier. Comme cette cliente, les candidats demandent de plus en plus à se loger dans un appartement bien "sectorisé", ce qui peut paraître paradoxal avec le nouveau système de carte scolaire mis en place par l'Éducation nationale. » La baisse du niveau d'enseignement général des élèves de certains établissements de la capitale fait le miel des meilleures écoles, comme celui des agences immobilières œuvrant dans leurs périmètres proches. « Lorsque les enfants arrivent dans le ménage, le projet de s'agrandir s'as-

# bonne école... »



DANIEL FÉAU - CONSULTANTS IMMOBILIER (X2)

socié généralement à la recherche du voisinage d'une bonne école, maternelle ou primaire. Un tremplin qu'on offre à sa progéniture pour lui donner les meilleures chances de réussir plus tard dans la vie», observe Alexis Caquet, directeur général Paris d'Engel & Völkers. Or les écoles privées, collèges et lycées les plus renom-

més se concentrent géographiquement à l'ouest de la capitale. C'est la raison qui pousse souvent de jeunes couples à quitter le nid des secteurs bobos de l'Est parisien pour migrer à l'ouest au sein de ses quartiers bourgeois historiques. « Afin de composer avec des prix immobiliers plus élevés, ■■■

**Ruée vers l'ouest.** Pour s'installer dans le très chic 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris, les familles sont prêtes à sacrifier en surface ce qu'elles gagneront en offre d'écoles renommées.



« C'est LE désir numéro 1 de nos clients. »

**Vanessa Lovera**, directrice de l'agence  
Consultants Immobilier à Passy.

## VENDUS

### À PARIS RIVE DROITE

- Victor-Hugo, 7<sup>e</sup> ét., imm. récent, 38 m<sup>2</sup>, 1 chambre, 570 000 €.
- Auteuil, 1<sup>er</sup> ét., 85 m<sup>2</sup>, 2 chambres, 1,1 Me.
- Auteuil, 3<sup>e</sup> ét., 88 m<sup>2</sup>, 2 chambres, 1,2 Me.
- La Muette-OCDE, dernier ét., imm. années 1950, gardien, 100 m<sup>2</sup>, 2 chambres, traversant, climatisé, cheminée, 44 m<sup>2</sup> de terrasses, vue tour Eiffel et bois de Boulogne, cave, 2,3 Me.
- Courcelles-Wagram, 2<sup>e</sup> ét., 105 m<sup>2</sup>, 3 chambres, parquet, moulures, cheminée, balcon, cave, 1,62 Me.
- Auteuil, 4<sup>e</sup> ét., 109 m<sup>2</sup>, 3 chambres, bow-window, cave, 1,25 Me.
- Victor-Hugo, 110 m<sup>2</sup>, 2 chambres, 1,42 Me.
- Passy, 9<sup>e</sup> ét., imm. années 1980, 110 m<sup>2</sup>, 2 chambres, traversant, balcons, 1,6 Me.
- Monceau-Prony, 1<sup>er</sup> ét., 117 m<sup>2</sup>, 1,47 Me.
- Victor-Hugo, 1<sup>er</sup> ét., 122 m<sup>2</sup>, 1,7 Me.
- La Muette-OCDE, 1<sup>er</sup> ét., gardien, 128 m<sup>2</sup>, 3 chambres, traversant, hauts plafonds, moulures, cheminée, 1,8 Me.
- Victor-Hugo, dernier ét., 130 m<sup>2</sup>, 3 chambres, triple exposition, hauts plafonds, 3 caves, 1,95 Me.
- Passy, imm. années 1970, duplex, 134 m<sup>2</sup>, 4 chambres, 90 m<sup>2</sup> de terrasse, 3,2 Me.
- Victor-Hugo, penthouse-duplex, imm. années 1960, 138 m<sup>2</sup>, 2 chambres, 85 m<sup>2</sup> de terrasse, 2,6 Me.
- Monceau, 4<sup>e</sup> ét., 140 m<sup>2</sup>, 3 chambres, 1,85 Me.
- Monceau-Ternes, 3<sup>e</sup> ét., 140 m<sup>2</sup>, 3 chambres, 1,62 Me.
- La Muette, voie privée, 4<sup>e</sup> ét., 144 m<sup>2</sup>, 3 chambres, expo sud, cave, 2 Me.
- Villiers-Monceau, 6<sup>e</sup> ét., 152 m<sup>2</sup>, 3 chambres, balcons, 2 caves, 2,6 Me.
- Victor-Hugo, 3<sup>e</sup> ét., imm. années 1970, 153 m<sup>2</sup>, 3 chambres, balcons, 2,15 Me.
- Villiers, penthouse-duplex, 160 m<sup>2</sup>, 4 chambres, 2,5 Me.
- Monceau-Villiers, 181 m<sup>2</sup>, 4 chambres, hauts plafonds, moulures, cheminées, climatisé, cave, 2,8 Me.



**Fluidité.** Si la présence d'établissements haut de gamme dans un quartier participe à l'augmentation des prix, elle est aussi synonyme d'une plus grande dynamique de marché.

**10 %**

C'est la surcote immobilière d'un bien sectorisé près du lycée Carnot, dans le 17<sup>e</sup> arrondissement.

■■■ ils n'ont la plupart du temps d'autre choix que de rogner sur leurs envies et prétentions initiales (derniers étages, espaces extérieurs, etc.) pour se rabattre, bon gré, mal gré, sur des appartements plus standards», poursuit Alexis Caquet.

Ex-résidents du 9<sup>e</sup> arrondissement, un couple à fort budget a ainsi sauté le pas pour s'installer au nord du 16<sup>e</sup> arrondissement, dans un vaste appartement de la rue Cortambert, à quelques centaines de mètres de la place du Trocadéro. «La proximité géographique d'une très bonne école

est le premier souhait dans le choix de localisation de nos clients, explique Vanessa Lovera, directrice de l'agence Consultants Immobilier à Passy. Il s'agit, idéalement, de résider à moins de 1 kilomètre de cet établissement d'élite ou à dix minutes au maximum en voiture. On évite ainsi les aléas des grèves de métro, les embouteillages du matin. On a la possibilité d'envoyer une nounou déposer ou récupérer les chers bambins en cinq grosses minutes à pied. De quoi aussi croiser les mamans à la boulangerie et, si affinités, de papoter avec elles aux terrasses de cafés.»

Janson-de-Sailly, Saint-Jean-de-Passy, Saint-Louis-de-Gonzague («Franklin»), La Tour, Gerson... Si le nord du 16<sup>e</sup> est truffé d'excellentes écoles, qu'en est-il de la surcote immobilière des biens les plus proches d'elles ? La plupart des agents immobiliers interrogés indiquent qu'elle n'est pas très marquée. Mais tous constatent une beaucoup plus grande fluidité à la revente. «Ce foisonnement d'usines à cracker, dans le secteur public ou privé, est l'une des principales raisons de l'attractivité de cet arrondissement. Il nourrit la forte inflation immobilière de La Muette, analyse Frédérique Pytel, directrice de l'agence Passy-La Muette du groupe Barnes. Les parents qui ont de fortes ambitions pour leurs enfants visent ce podium. Mais attention aux possibles désillusions, tout le monde n'a pas la chance de grimper sur les plus hautes marches de ces établissements scolaires de renom où l'on peut essayer un refus d'inscription, même avec des notes de 16 ou 17 de moyenne!»

**Examen de passage.** Dans le 17<sup>e</sup> arrondissement, le critère de «sectorisation» géographique est également la première question que posent les candidats prospectant le quartier Villiers et les abords des allées du parc Monceau. «À prestations égales, un appartement situé dans la sectorisation administrative du lycée Carnot mais aussi à proximité de l'École internationale bilingue se vendra 10 % plus cher qu'un autre n'ayant pas ces zonages», assure Didier Bouaziz, directeur de l'agence Consultants Immobilier Wagram. De fait, le choix d'un établissement privé fait recette dans ce secteur truffé d'écoles catholiques réputées (Sainte-Ursule, Fénelon Sainte-Marie...) ou de confession juive, auxquelles s'ajoute la fameuse école bilingue de la rive droite. Mais les listes d'attente sont bien remplies et les inscriptions envisagées dès le début de l'année scolaire précédente. «Avec des feux verts qui privilégient communément les fratries entre élèves», ajoute Didier Bouaziz. «Les parents doivent eux aussi se préparer à un examen de passage presque aussi dur que le concours d'entrée à Polytechnique, prévient ■■■



«L'aura des écoles bilingues dope leur voisinage.»

Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de Daniel Féau-Belles Demeures de France.



**VENDUS (suite)**

**À PARIS RIVE DROITE**

- Victor-Hugo, penthouse-duplex, 190 m<sup>2</sup>, 5 chambres, traversant, hauts plafonds, terrasse, cave, 3,095 M€.
- Passy, 2<sup>e</sup> ét., 195 m<sup>2</sup>, 4 chambres, gros travaux, 2,3 M€.
- Chaillot, 6<sup>e</sup> ét., 200 m<sup>2</sup>, 4 chambres, 5 M€.
- La Muette-OCDE, 2<sup>e</sup> ét., imm. années 1930, 205 m<sup>2</sup>, 2 chambres, 2,9 M€.
- Victor-Hugo, 6<sup>e</sup> ét., imm. années 1930, 241 m<sup>2</sup>, 5 chambres, triple exposition, balcon, vue tour Eiffel, box, 2 caves, 4,05 M€.
- Passy, 247 m<sup>2</sup>, 4 chambres, sans vis-à-vis, hauts plafonds, balcon, vue tour Eiffel, cave, 4,5 M€.
- Villiers, 248 m<sup>2</sup>, 5 chambres, triple réception, traversant, 2 caves, 3,050 M€.
- Victor-Hugo, 3<sup>e</sup> ét., 292 m<sup>2</sup>, 3 chambres, traversant, travaux, balcons, chambre service 15 m<sup>2</sup>, 2 caves, 2,6 M€.

■■■ ensouriant Sébastien Kuperfis. *Dossiers de candidatures de taille XXL, entretiens à répétition... Ce parcours du combattant s'est toutefois un peu atténué à la faveur des récents départs de Parisiens pour d'autres cieux, consécutifs aux différents confinements imposés par le Covid-19.*»

Même son de cloche de l'autre côté de la Seine. Où un couple d'expatriés franco-chinois a jeté son dévolu sur le quartier Breteuil, dans le 15<sup>e</sup> arrondissement. Leur motivation ? Se rapprocher de l'École Jeannine-Manuel. Cet établissement bilingue archicouru a son préau rue du Théâtre, dans le microquartier de Grenelle, à l'ouest du métro aérien. « Aux beaux jours printaniers, dès la date des admissions dans les écoles privées, le téléphone sonne sans discontinuer dans les

**Perspective.**

Très recherché, Neuilly-sur-Seine voit son attrait augmenter avec l'ouverture prochaine d'un nouvel établissement bilingue : l'Union School, qui longera la rue de la Faisanderie, entre le nord du 16<sup>e</sup> et la ville.

**Réputation.**

« Sectorisé Pasteur » : à Neuilly, la proximité du collège-lycée Pasteur est un plus mentionné dans les annonces.

agences immobilières du quartier», raconte Pauline d'Assigny, directrice de l'agence Daniel Féau Saint-Dominique, qui jouxte, de l'autre côté du Champ de Mars, le lycée catholique privé La Rochefoucauld, également prisé. « Les deux écoles internationales bilingues de la capitale, mais aussi leurs homologues à Maisons-Laffitte et à Saint-Germain-en-Laye, ont une aura qui dépasse largement le cadre de la région francilienne », relève Nicolas Pettex-Muffat, directeur général du groupe Daniel Féau-Belles Demeures de France. La réputation de l'École Jeannine-Manuel est telle qu'elle hisse de 10 % la cote des appartements situés dans un rayon de 500 mètres. « C'est encore plus notable pour les locations qui coûtent 30 % plus cher qu'à l'accoutumée », poursuit Nicolas Pettex-Muffat.

L'explication de cette surenchère ? La forte recherche locative de familles de cadres étrangers en mission à Paris, où ils séjournent deux ou trois ans. Ici comme ailleurs, le confort domestique associé au gain de temps a un prix. Qui prend aussi en compte l'agenda culturel et sportif des chères têtes blondes et brunes. Elles préfèrent, en effet, suivre leurs cours de théâtre, de danse, de musique, de judo ou de karaté dans les rues adjacentes de l'école dont elles-Muffat sont élèves. Histoire de passer encore plus de bon temps au contact de leurs petits copains et copines de classe.

« Collège Pasteur, écoles privées Sainte-Croix, Sainte-Marie, Saint-Dominique... À Neuilly, les parents qui ont étudié à Saint-Do auront tendance à y scolariser leurs enfants. Et ■■■

**VENDUS**

**À NEUILLY**

- Rue Madeleine-Michelis, rdc, 65 m<sup>2</sup>, 3 chambres, 650 000 €.
- Av. Philippe-Le-Boucher, 3<sup>e</sup> ét., 77 m<sup>2</sup>, 2 chambres, 935 000 €.
- Saussaye, 4<sup>e</sup> ét., 79 m<sup>2</sup>, sectorisé Pasteur, 760 000 €.
- Sablons, 5<sup>e</sup> ét., 93,5 m<sup>2</sup>, 2 chambres, travaux, chambre service de 8 m<sup>2</sup>, cave, 1,32 M€.
- Sablons, 4<sup>e</sup> ét., 97 m<sup>2</sup>, 2 chambres, chambre service 7 m<sup>2</sup>, cave, parking, 1,38 M€.
- Pasteur - Sainte-Marie, 261 m<sup>2</sup>, jardin de 700 m<sup>2</sup>, cour de 250 m<sup>2</sup>, cave, parkings, 4,2 M€.



DANIEL FÉAU (X2)



■■■ cette habitude est valable pour tous les autres établissements. Mais la sélection et les listes d'attente sont telles que toutes les solutions de remplacement du même tonneau sont les bienvenues», note Frank Sylvaire, président de Paris Ouest Sotheby's IR. Il se réjouit de l'ouverture, en septembre prochain, d'un nouvel établissement bilingue de 120 élèves: l'Union School, qui longera la rue de la Faisanderie, entre le nord du 16<sup>e</sup> et Neuilly.

**Quête.** Autre phénomène de réplique, des brexiteurs quittant Londres et des expatriés rentrant de Singapour ou de Hongkong ciblent des écoles internationales pour leurs enfants. Langues vivantes enseignées à haute dose, codage informatique... ce cursus complète bien la vie qu'ils ont menée durant de longues années hors des frontières de l'Hexagone. Français ou étrangers, ceux qui ont de (très) gros moyens jettent aussi leur dévolu sur les creusets d'établissements d'élite, lovés tout autour du jardin du Luxembourg. «Un couple fortuné s'est offert un hôtel particulier près du Panthéon. À la clé, la facilité procurée à leur fils d'aller en trottinette



jusqu'à l'École alsacienne, raconte Marc Foujols, patron du groupe immobilier du même nom. Autre exemple, celui d'une actrice récemment installée place Saint-Sulpice. Outre l'agrément de cette pépète de Saint-Germain-des-Prés, elle était ravie à l'idée que son enfant, élève à Stanislas, puisse revenir déjeuner à la maison lorsqu'il le souhaitait.»

Louis-le-Grand, Henri-IV, les meilleurs lycées de France sont très prisés de clients asiatiques (Chinois, Japonais, Coréens) en quête de l'excellence pour leurs enfants. «Ils sont prêts à déboursier 140 000 euros pour décrocher une chambre de bonne d'une dizaine de

**Excellence.** Louis-le-Grand, Henri-IV, écoles internationales... : des « usines à cracks » situées dans le 5<sup>e</sup> arrondissement qui attirent nombre d'expatriés, de retour de Londres, Singapour ou Hongkong.

**VENDUS**

**À PARIS RIVE GAUCHE**

- Saint-Victor, 3<sup>e</sup> étage, 61 m<sup>2</sup>, 2 chambres, 1,050 M€.
- Val-de-Grâce, 3<sup>e</sup> ét., 80 m<sup>2</sup>, 2 chambres, 1,32 M€.
- Cardinal-Lemoine, 88 m<sup>2</sup>, 1,26 M€.
- Val-de-Grâce, 5<sup>e</sup> ét., 90 m<sup>2</sup>, 2 chambres, traversant, balcon, travaux, 1,5 M€.
- Panthéon, 5<sup>e</sup> ét., 101 m<sup>2</sup>, traversant, 3 chambres, balcon, cave, 2,070 M€.
- Breteuil-Séguir, 1<sup>er</sup> ét., 108 m<sup>2</sup>, 2 chambres, chambre de service, cave, 1,55 M€.
- Fleurus, 2<sup>e</sup> ét., 118 m<sup>2</sup>, 4 chambres, traversant, travaux, 1,7 M€.
- Panthéon, 3<sup>e</sup> ét., 124 m<sup>2</sup>, 3 chambres, traversant, vue Notre-Dame, travaux, 2,8 M€.
- Fleurus, 2<sup>e</sup> ét., 140 m<sup>2</sup>, 3 chambres, travaux, 2,050 M€.
- Gros-Caillou, 4<sup>e</sup> ét., 150 m<sup>2</sup>, triple séjour, 3 chambres, traversant, cave, 2,6 M€.
- Odéon, 5<sup>e</sup> ét., 170 m<sup>2</sup>, chambre de service, 3,5 M€.
- Sorbonne, 2<sup>e</sup> ét., 185 m<sup>2</sup>, 3 chambres, travaux, balcon, 2,4 M€.
- Champ-de-Mars, 2<sup>e</sup> ét., 205 m<sup>2</sup>, 3 chambres, balcon, parquet, moulures, cheminée, cave, 3,3 M€.
- Maubert, 1<sup>er</sup> ét., 264 m<sup>2</sup>, 3,4 M€.

Sources: Barnes, Coldwell Banker, Consultants Immobilier, Daniel Féau, Emile Garcin, Marc Foujols, Engel & Völkers, Junot Immobilier, Paris Ouest Sotheby's.

mètres carrés, au cinquième étage sans ascenseur, mais impérativement "sectorisée Henri-IV". Ou à acheter 260 000 € un studio de 20 m<sup>2</sup> dans la même zone», raconte Patricia Carriou, directrice de l'agence Monge Patrimoine. «Assas, Sciences Po Paris, Dauphine, ISG Paris... On trouve le même engouement pour la proximité des meilleurs établissements universitaires», raconte Laurent Demeure, patron du groupe immobilier Coldwell Banker France. Afin d'installer ses enfants à côté de facultés renommées et de grandes écoles, la bonne bourgeoisie lyonnaise, bordelaise, nantaise ou lilloise paie rubis sur l'ongle.» En achetant un studio ou un deux-pièces, où les nouveaux propriétaires pourront venir passer quelques week-ends par an afin de surveiller les progrès étudiants de leur progéniture, mais aussi de profiter pendant quelques moments des charmes de la Ville Lumière ■



« Les listes d'attente sont longues... »

Frank Sylvaire, président de Paris Ouest Sotheby's IR.