

## enquête

## Villa Montmorency, le blues du millionnaire

**IMMOBILIER** // C'est la plus forte concentration au mètre carré d'artistes, de chefs d'entreprise et de vieilles familles françaises. La villa Montmorency, dans le chic 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris, a un goût de paradis. Pourtant, de nombreux hôtels particuliers sont en vente dans cette enceinte privée et sécurisée. Entre la pression fiscale et le climat anti-riche, certains habitants ont des envies d'ailleurs.

Pierrick Fay  
pfay@lesechos.fr

**J**e n'aime pas les riches. » C'était en 2007. François Hollande n'était pas encore président. Mais quelques années plus tard, la sentence résonne encore aux oreilles des grandes fortunes françaises, comme un avertissement. Certes, il ne s'agit pas de choisir entre la valise ou le cercueil, mais plutôt entre la valise et le portefeuille... et depuis maintenant deux ans, de nombreux riches ont choisi de partir, souvent à contrecœur. « Il n'y a pas eu de vague, comme en 1981 », confesse un agent immobilier spécialiste du haut de gamme, « mais plutôt un flot incessant », notamment dans les beaux quartiers de l'Ouest parisien. Un exil qui touche aujourd'hui l'un des quartiers les plus privilégiés de Paris : la villa Montmorency. Une enclave créée il y a 160 ans, à l'initiative des frères Pereire, les fondateurs de la Compagnie du chemin de fer de Paris à Saint-Germain. A l'intérieur de ce « village » en forme de croissant de lune, bordé d'immeubles telle une barrière infranchissable, nichent environ 120 maisons. Beaucoup d'hôtels particuliers ou de maisons « unifamiliales », comme le prévoyait le cahier des charges d'origine : « Pas d'usines, de commerces, de bals et de femmes de mauvaise vie. » Nous sommes dans le 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris, quartier Auteuil, près du périphérique, de l'hippodrome de Longchamp et du bois de Boulogne. Pour y pénétrer, il faut montrer patte blanche. Trois couples de gardiens veillent à ce que l'on ne dérange pas les propriétaires de ce lieu décrit comme un jardin d'Eden.

#### « Il y a plusieurs mondes séparés »

Allée des Tilleuls, avenue des Sycomores, avenue des Peupliers, on pourrait se croire dans un lotissement de province, n'étaient ces maisons imposantes entourées de verdure. Un véritable melting-pot architectural, au gré des époques de construction. Un patchwork de villas, des plus modernes aux plus anciennes, un mélange des genres que l'on retrouve parmi les propriétaires du cru, dont les noms circulent abondamment sur le Net. « Il y a plusieurs mondes séparés », explique une habitante de longue date de la villa. Celui des artistes comme Mylène Farmer, Carla Bruni, Sylvie Vartan, Rika Zaraï, Céline Dion et autrefois Carole Bouquet (époque Depardieu). Le monde des gros industriels, dont Bolloré père et enfants, propriétaires de trois villas, le producteur Tarak Ben Ammar, les casinotiers Georges Tranchant et Dominique Desseigne. La star de la netéconomie Marc Simoncini a aussi rejoint son alter ego Xavier Niel. La famille Afflelou continue encore de profiter de l'une des plus belles maisons de la villa, malgré le départ du patriarche pour Londres. Enfin, le monde des anciens, des vieilles familles comme cette retraitée, anonyme, qui avoue sa nostalgie d'une villa qui ne ressemblait pas encore à cette « sorte de ghetto pour rupins qui roulent en 4x4 ». L'endroit, rare dans la capitale, est « la plus grosse concentration du CAC 40 et du showbiz français... C'est un lieu magnifique, à proximité du village Auteuil, avec son petit marché et ses commerces. Ce n'est pas un no man's land, au contraire, c'est très vivant », assure Balkys Chida-Klewer, consultante chez Barnes, leader français de l'immobilier de prestige.

La promenade débute sous une pluie fine le long du kilomètre de voies de la villa, un dédale de ruelles avec au centre un petit square qui fait office de rond-point. En cette fin de matinée, la villa n'est animée que par le passage de quelques voitures et par les allées et venues d'un gardien dans une voiturette verte. Voici donc cette « réserve de riches » qui fait fantasmer le Tout-Paris. « Il y a un effet snobisme à habiter villa Montmorency », reconnaît Roger Abecassis, président de Consultants Immobilier. « C'est représentatif d'une certaine réussite sociale. Des relations d'affaires peuvent se conclure. Il y a aussi de la cooptation, du bouche-à-oreille lors des mutations. »

Mais aujourd'hui, les riches quittent le « paradis ». Dans les rues de la villa, pas de grands panneaux « A vendre » aux balcons ou sur les portails, mais, c'est devenu un



Il faut montrer patte blanche pour pénétrer dans la villa. Trois couples de gardiens veillent à ce que l'on ne dérange pas les propriétaires. Photo Sébastien Ortola/REA



#### Les points à retenir

- Créée il y a 160 ans à l'initiative des frères Pereire, la villa Montmorency est l'un des quartiers les plus privilégiés de Paris.
- Des personnalités comme Vincent Bolloré, Xavier Niel, Mylène Farmer ou Carla Bruni y ont élu domicile.
- Mais de plus en plus de résidents songent à quitter ce petit paradis.
- Selon les différentes agences travaillant sur le secteur, entre 15 et 25 de ces maisons seraient aujourd'hui à vendre, et peinent à trouver preneur.

secret de Polichinelle, il y aurait entre 15 et 25 maisons à vendre, selon les différentes agences qui travaillent sur le secteur. « C'est inédit... », reconnaît Roger Abecassis. « Il y a deux ans, quand il y avait trois maisons à vendre, c'était le bout du monde et parmi elles, il y en avait une seule dont le prix correspondait à des réalités de marché ! » Il suffit d'éplucher les magazines des groupes immobiliers de luxe pour s'en rendre compte... « Dans une villa privée et sécurisée du 16<sup>e</sup> arrondissement, propriété exceptionnelle comprenant une maison d'environ 1.100 m<sup>2</sup> et un parc clos et arboré de 1.400 m<sup>2</sup>, avec piscine intérieure, trois appartements de service et un poste de sécurité. Imposante aussi cette villa « type Mansart de 566 m<sup>2</sup> avec sa réception de 180 m<sup>2</sup> ». Plus loin, « Hôtel particulier neuf de 621 m<sup>2</sup> avec jardin à la française et terrasses, prix : nous consulter ». Plus raisonnable, un hôtel particulier de 270 m<sup>2</sup>, avec un jardin de 200 m<sup>2</sup>, « à l'abri des regards », est proposé entre 5 et 10 millions d'euros. Car le paradis a un prix : le ticket d'entrée villa Montmorency est de 8 millions d'euros, soit 36 fois la valeur moyenne d'un bien immobilier en France. Deux de ces maisons, dont celle appartenant à Alain Afflelou, en vente depuis des mois, sont même mises en vente pour plus de 50 millions d'euros.

#### Le syndrome Depardieu

Pour Roger Abecassis, la fameuse taxe à 75 % fut la goutte d'eau... « Quand je discute avec ceux qui vendent, ce qui ressort, c'est un profond sentiment d'injustice. J'ai créé des d'emplois, j'ai payé beaucoup d'impôts et on me crache dessus... C'est le syndrome Depardieu en fait. La hausse des impôts est presque un détail à côté de l'ambiance, du climat dans tous les sens du terme... météo incluse. Quand ils font le bilan, le départ devient évident, presque automatique. Ils me disent : "Je ne suis pas sûr d'être plus heureux à Los Angeles, à Bruxelles, ou à Genève, mais je suis obligé de le faire parce que matériellement, ce serait une hérésie de rester en France". » Nathalie Garcin, présidente du groupe Emile Garcin, abonde : « Beaucoup d'habitants de la villa ne veulent pas partir... mais ils nous font venir pour des estimations parce que leurs conseils font pression pour qu'ils quittent la France. » Ce ne serait d'ailleurs pas les plus fortunés

qui mettraient aujourd'hui leur maison sur le marché, selon une habitante, mais plutôt « les personnes qui n'ont pas de successeurs intéressés ou qui ne sont plus assez souvent à Paris pour justifier de garder une telle propriété ».

En dehors de la villa, les langues se délient facilement. Mario Lopes tient un salon de haute coiffure qui accueille souvent les grandes dames du quartier. « Elle font assez vite allusion à la fiscalité », confie-t-il. Si autrefois, la clientèle venait chez Mario pour se détendre, « pour se sentir mieux après », aujourd'hui, le climat est plus délétère. « Les gens viennent moins par

#### C'est devenu un secret de Polichinelle : il y aurait entre 15 et 25 maisons à vendre, selon les différentes agences qui travaillent sur le secteur.

plaisir que parce que les cheveux ont poussé. On sent les gens à cran. Il faut redoubler d'attention et être encore plus aux petits soins, car on sent le ras-le-bol général, quel que soit le niveau de revenu. » Des riches qui partent, ce sont des clients en moins pour Mario. « Cela fait un an et demi, deux ans, que l'on voit des clients partir. Ils étaient d'ailleurs plus ou moins prêts. On peut se demander s'ils n'avaient pas deviné ce qui les attendait, une sorte de rejet global. »

Simone\* tient un commerce de produits fins. Elle connaît bien les habitants de la villa et notamment les plus anciens qui ont choisi de partir. « Ils sont venus me saluer en me disant qu'ils ne quittaient pas la France par plaisir, mais, compte tenu des circonstances, ils se sentent obligés de s'exiler fiscalement. C'était des clients qui faisaient des réceptions, invitaient énormément. Cela nous a fait perdre du chiffre d'affaires... » Aux abords de la villa Montmorency, certains commerces ont déjà fermé, une petite épicerie ici, un salon de massage là... Les affaires sont moins bonnes... Sur le pas de sa petite échoppe, un encadreur-restaurateur de tableaux souffle, exaspéré. Il estime avoir

perdu 50 % de sa clientèle... « Il y a des jours où je ne vois personne. » Un peu plus loin, un autre commerçant, tailleur de son état, regarde l'entrée de la villa par la vitre de son magasin, où pendent encore des dizaines de manteaux de fourrure. « Cela fait deux ans que c'est dur. Les clients sont plus attentifs à leurs dépenses. Je vends des vêtements neufs, sur mesure, mais aujourd'hui, je travaille plus sur de la retouche ou de la transformation. Avant, j'étais toujours en retard, aujourd'hui, j'ai les pieds en éventail, j'attends le client. »

La « sinistrose » qui caractériserait aujourd'hui notre pays selon le Cevipof rend aussi difficile la vente des maisons de la villa Montmorency, jugées trop chères. « La pression fiscale est énorme et ils ne veulent pas écouler le vrai prix », regrette Balkys Chida-Klewer de Barnes International. « Une maison présentée à 10 millions d'euros en vaut 7... Elles sont surévaluées de 30 %. » Et comme les propriétaires ont encore les moyens d'attendre, les transactions sont rarissimes. Pour Harold Parisot, spécialiste de l'immobilier de prestige « off market », la villa est aussi, d'une certaine façon, victime de son image. « Les gens qui ont de l'argent se sentent un peu traqués et la villa, c'est le stéréotype du ghetto pour riches... c'est un peu show off, bling-bling. Beaucoup de gens fortunés fuient cette image qui n'est plus compatible avec l'actualité. » Pour Balkys Chida-Klewer, le marché est aussi bloqué parce que « c'est un micromarché, franco-français, trop excentré pour la clientèle étrangère qui préfère l'avenue Montaigne, le Champs-de-Mars ou même le Trocadéro ». A l'exception d'un Chinois et d'un Russe, les habitants sont tous Français.

Devant une étonnante bâtisse constituée de petites fenêtres construite il y a un siècle par André Gide, une passante d'âge respectable s'étonne : « Je ne vois pas pourquoi les gens qui sont installés ici auraient envie d'en partir, ils ont quand même la vie rêvée. » Les souvenirs remontent à la surface. « Quand j'étais petite, la rue était truffée de marelles, on sautait à l'élastique entre les arbres, on jouait au tennis, on dévalait les rues en patin. Maintenant, il n'y a plus un enfant dehors. Il n'y a plus que des voitures. C'est devenu une place forte. »

\* Le prénom a été changé.