

PROPRIÉTÉS

LE FIGARO

Les ÉMOTIONS

Depuis trente-cinq ans, la présentation de biens hors du commun (hôtels particuliers, lofts atypiques, chalets, villas, mas de caractère, châteaux, appartements d'exception...) constitue la signature de *Propriétés Le Figaro*. Plus que jamais, ces lieux suscitent le rêve, créent l'envie, stimulent l'imaginaire.

Comme l'art, la littérature ou la musique, l'immobilier de prestige mis en valeur par *Propriétés Le Figaro*, suscite l'émotion. « Celle d'un acquéreur est forcément liée à un environnement ou à une architecture. Je remarque que, souvent, des souvenirs d'enfance peuvent revenir devant un lieu ou un bâtiment et devenir un déclencheur d'acquisition », souligne Patrice Besse, infatigable défenseur du patrimoine. Car ne vient-on pas chercher dans ces édifices de caractère un peu d'un passé perdu, regretté ? Il m'est régulièrement arrivé que des acquéreurs s'aperçoivent, après avoir acheté un bâtiment, que ce dernier était lié dans le passé à leur famille. » Parmi les lieux présentés par le groupe *Patrice Besse*, comment ne pas succomber au charme d'un appartement de 100 m² à Versailles (960 000 euros), dans le quartier Saint-Louis, bénéficiant d'une vue imprenable sur le « potager du Roi », à cinq minutes à pied de l'entrée du fameux château, de l'Opéra royal et du théâtre Montansier ? Tandis que dans un village de l'Yonne, à équidistance de Tonnerre et de Chablis, un authentique moulin à eau du XIX^e siècle, aménagé en chambres d'hôtes, ne peut laisser insensible. Cet édifice de 800 m² en pierres blanches, chapeauté d'un toit d'ardoises, restauré avec goût, constitue une halte idéale pour des visiteurs se rendant à Dijon ou à Beaune (895 000 euros).

UN ATELIER D'ARTISTE PARISIEN AVEC TERRASSE

Dans les rues de Paris, l'émotion se cache presque à chaque coin de rue, derrière chaque porte cochère. Forcément dans ce triplex de 512 m², plus 169 m² de terrasse ou balcon plein ciel, offrant des vues sur l'Arc de Triomphe, toute la longueur de l'avenue Foch et la tour Eiffel. Un véritable bijou présenté à 10 350 000 euros par Emile Garcin. Aux Invalides, une maison du début XIX^e siècle



À proximité de L'Isle-sur-la-Sorgue, un château médiéval (11 pièces, 355 m², 3 500 000 euros), proposé par le Groupe Mercure.

prend place en retrait d'un magnifique immeuble en pierre de taille. Entièrement rénovée par Olivier Lempereur dans un esprit contemporain, elle bénéficie d'un double salon avec baie vitrée ouvrant sur le jardin de 120 m² (quatre niveaux, 415 m², 8 900 000 euros, Hug & Menager et Barnes). Spécialistes des biens de collection, Philippe Menager et Nicolas Hug proposent également un atelier d'artiste avec terrasse proche du Panthéon (4 200 000 euros) : à deux pas de la rue Soufflot, dans un ancien immeuble industriel rénové, cet appartement de 222 m² sur trois niveaux, s'ouvre sur une terrasse de plain-pied exposée sud. Tout simplement sublime. Symboles de prospérité et de réussite sociale, les hôtels particuliers parisiens procurent un cadre de vie à part, aussi calme que spacieux en cœur de ville. Si beaucoup ont été transformés en lieux culturels (musées, bibliothèques), en ambassades, sièges d'entreprises, restaurants luxueux ou palais, certains servent encore d'habitation à des particuliers. On pense à ce sublime hôtel particulier situé dans le 16^e arrondissement, dans une villa parisienne iconique hautement sécurisée : 1100 m², 300 m² de terrasse, un jardin paysagé de 1 400 m², une grande piscine couverte, de superbes volumes de réception, deux suites de maître ouvrant sur terrasse, quatre chambres avec salle de bains, un home cinéma. Mais il faut déboursier 35 000 000 d'euros pour cet écrin commercialisé par Coldwell Banker. Toujours dans le 16^e, dans le secteur d'Auteuil Sud, ooo

L'émotion naît de volumes exceptionnels dans ce duplex de 205 m² où le salon cathédrale (6,30 m sous plafond), souligné par sa double verrière sur toute la hauteur, suscite immédiatement le désir. « Dans cet espace baigné de lumière, les perspectives et appréhension du volume varient en fonction de l'endroit où l'on se trouve, tandis que le garde-corps de la mezzanine, en métal dentelé, vient souligner cet espace qui "flotte" dans l'air », souligne Capucine Le Carboulec, chez Espaces Atypiques, qui propose ce lieu d'exception (2 980 000 euros).

UNE MAISON D'ARCHITECTE, MÉLANGE DE MÉTAL ET DE BOIS

La beauté, la surprise, l'exaltation proviennent aussi de biens atypiques. On pense à cette villa contemporaine néo-landaise située à Gamarde-les-Bains (190 m², quatre chambres, 3 410 m² de terrain, 500 000 euros). « Sa particularité réside dans son ossature métallique. Elle reprend avec originalité les codes classiques de la maison traditionnelle landaise en y apportant une touche très contemporaine. Le charme opère dès la découverte des volumes du lieu de vie avec plus de 6 mètres de hauteur et ses ouvertures sur mesure vers la terrasse filante. Une belle proposition de mode de vie tourné vers la lumière naturelle », indique Nathalie Laurent, chez Espaces Atypiques. Du côté d'Architectures' (anciennement Ateliers, Lofts & Associés), on cultive ce goût de l'atypique à travers un loft en duplex au cœur du Marais (1 635 000 euros pour 110 m²), dont le propriétaire est passionné d'art contemporain, ou en Gironde, à Floirac, avec une maison d'architecte implantée sur une parcelle arborée d'environ 2 000 m². Le mariage délicat du métal et du bois, rappelant fortement l'intérieur d'un bateau, son atelier attenant ainsi que sa grande piscine extérieure créent un cadre de vie privilégié en pleine nature (180 m², 670 000 euros).

LA DIVERSITÉ ARCHITECTURALE DE NOS RÉGIONS

Certaines régions françaises se distinguent par une forte identité architecturale. En Normandie, à Trouville-sur-Mer, un élégant manoir du XVIII^e siècle (300 m² sur trois niveaux, 540 m² avec les dépendances), niché dans un écrin de verdure de 3,7 hectares, séduit par ses volumes de réception comme ses nombreuses dépendances (Daniel Féau, 2 650 000 euros). Non loin de là, en



Dans un village de l'Indre, le Groupe Mercure dévoile ce château fort du XV^e siècle (22 pièces, 1 400 m², propriété de 25 hectares, 3 750 000 euros).

Pays d'Auge, dans l'un des plus beaux villages de France, Patrice Besse présente un manoir du XV^e inscrit aux Monuments historiques avec son jardin de 3 000 m² (985 000 euros). À 10 minutes de Vannes et du Morbihan, l'architecture bretonne dévoile ses atouts, via un autre manoir entouré de 9 hectares de verdure (plus de 700 m² habitables, 2 100 000 euros). « Cette propriété crée un sentiment de sérénité, de douceur, de protection, grâce à son parc clos de murs et son jardin à la française », estime Valérie Le Bénéziec, chez Bretagne Sud Sotheby's International Realty. Autre particularité, notre pays abrite plus de 40 000 châteaux, d'une grande variété de styles et d'époques. Entre forteresses médiévales, édifices datant de la Renaissance ou constructions plus récentes. Devenir châtelain, c'est adopter un mode de vie fascinant en prenant en charge une partie du patrimoine historique. Souvent le projet d'une vie, au sein duquel l'émotion est omniprésente, de la rénovation d'une pièce à la préparation d'un rassemblement familial. Niché aux portes du Luberon, à proximité de L'Isle-sur-la-Sorgue, un château exceptionnel mais à taille humaine, a su préserver toute sa noblesse (11 pièces, 355 m², 3 500 000 euros, Groupe Mercure). « Perché en surplomb d'un ravissant village provençal, il profite d'une vue imprenable sur le Luberon. Son architecture mêlant styles médiéval et Renaissance témoigne d'une histoire vivante. Dans un état irréprochable, cet endroit incarne une expérience, où derrière chaque pas, on sent une pierre qui dévoile son propre récit », dévoile Myriem de Poncins. Le Groupe Mercure présente également un exceptionnel château fort du XV^e siècle situé à la sortie d'un petit village de l'Indre, au cœur du pays de George Sand. Inscrit aux Monuments historiques, il garde de très beaux éléments anciens (1 400 m², 3 750 000 euros). « Absolument féerique, restauré de façon luxueuse, le château de Saint-Chartier incite à la rêverie : on se croit plongé chez la Belle au bois dormant ou dans le château magique de la Belle et la Bête, développe Renaud Valentin du Groupe Mercure. Dans un parc clos de murailles, les grandes dépendances permettent d'envisager le développement de tout type de projet. À 3 heures de Paris, l'édifice garde des aspects mystérieux avec ses légendes, ses passages secrets, ses fantômes et son trésor napoléonien toujours à retrouver. » Enfin, en Sologne, Coldwell Banker dévoile un imposant château classé Monument historique, à proximité de Bourges et de Vierzon (8 800 000 euros). Il fut édifié en 1893 à la demande du marquis de Bozas par l'architecte Albert Thomas. Son charme vous transporte dans un univers magique et prestigieux, sans nuisance, à moins de 2 heures de Paris. Sur 2 000 m², ses 52 pièces offrent chacune 5,5 mètres de hauteur sous plafond.

VUE SUBLIME DANS CETTE PROPRIÉTÉ EN BORD DE LAC

Régulièrement, *Propriétés Le Figaro* met en valeur des biens au bord de l'eau : face à un lac, sur le littoral, longeant une rivière ou un cours d'eau. Leur environnement apporte de la sérénité au quotidien, crée un rapport particulier avec la nature et engendre de sublimes panoramas. C'est le cas de cette propriété à Veyrier-du-Lac, affichée à 10 500 000 euros (une maison



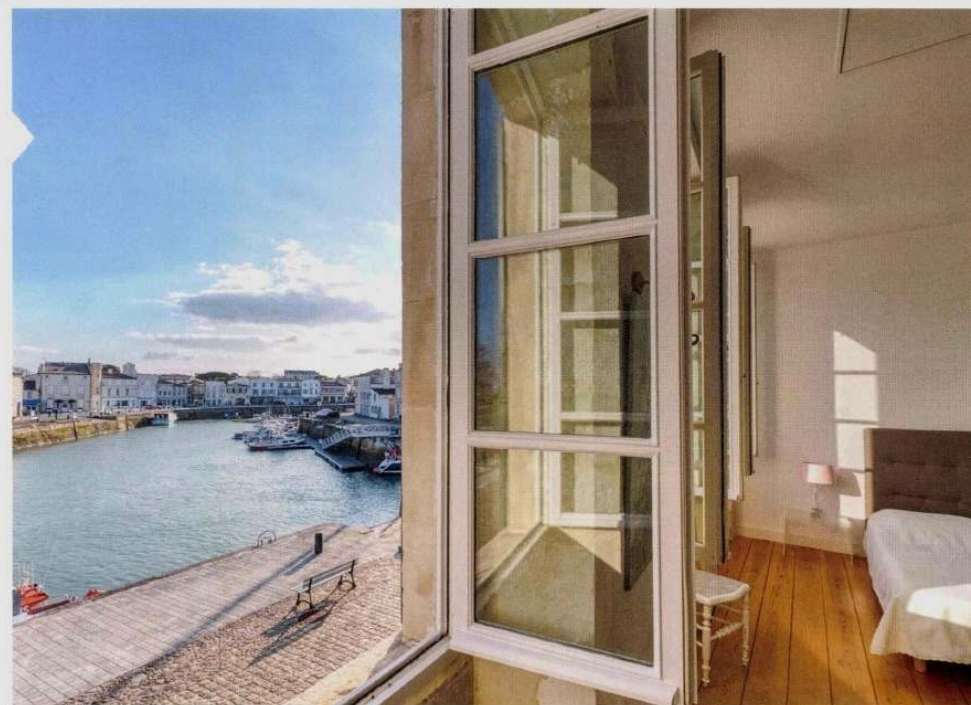
En Provence, Daniel Féau propose un ensemble unique de 19 maisons, à seulement 500 m du village de Paradou (1 169 m², 7 450 000 euros).

La beauté, la surprise, l'exaltation proviennent aussi de biens atypiques

contemporaine de 437 m² pour cinq chambres aux larges baies vitrées, sur un terrain de 4 000 m², avec piscine extérieure à débordement, terrasse, jardin japonais). « Elle semble en apesanteur au-dessus du lac d'Annecy, avec sa vue panoramique à couper le souffle. Les finitions, la décoration et les équipements offrent tout le confort souhaité, tout en étant proche d'Annecy », estime Catherine Cassano, chez Anney Sotheby's International Realty. À Sciez-sur-Léman, dans le domaine prisé de Coudrée, Barnes commercialise une propriété d'exception de 600 m², les pieds dans l'eau, agrémentée d'un parc arboré de 2 337 m², bénéficiant d'une vue panoramique sur le Léman ainsi que d'une piscine intérieure (7 850 000 euros). « Le parc octroie un accès privatif au lac et la quiétude d'un cadre idyllique », prévient Thibault Favre chez Barnes Léman. Sur l'île de Ré, le décor s'avère tout aussi enivrant : une magnifique maison de maître dévoile une vue exceptionnelle sur le port de Saint-Martin-de-Ré, l'océan et les célèbres remparts classés au patrimoine mondial de l'Unesco (2 392 000 euros) : « On profite d'une lumière incroyable quelle que soit la saison ou l'heure du jour. En ouvrant la fenêtre, vous êtes obligés de tomber amoureux, vous avez l'impression d'être à bord d'un bateau, de naviguer », sourit Jérémie Capoulon, pour La Rochelle île de Ré Sotheby's International Realty.

000

Dans cette maison de maître construite en 1900 (5 chambres, Sotheby's International Realty, 2 392 000 euros), on se réveille face au port de Saint-Martin-de-Ré.



000 UNE ENVIE DE SUD

De l'éternelle Provence, en passant par la Côte d'Azur, le Luberon, le Gard ou les Pyrénées-Orientales, le Sud séduit par son climat, son littoral ou son art de vivre. Des acquéreurs du monde entier s'y pressent, les prix atteignant parfois des sommets. À Mougins, Michaël Zingraf présente une majestueuse propriété de 18 hectares construite en 1920, en position dominante au sommet d'une colline boisée. Avec ses neuf suites, son parc peuplé d'oliviers et de cyprès centenaires ou sa piscine en marbre de 25 mètres, elle représente le luxe à l'été pur. J.F. Kennedy avait l'habitude d'y séjourner pendant ses vacances d'été (1 160 m², 31 500 000 euros). Ou encore une sublime propriété Belle Époque à Grasse (919 m² sur 55 000 m² de terrain, 17 900 000 euros), avec son parc aux essences typiques de la Méditerranée, son oliveraie et sa vue dégagée jusqu'à la mer. À Saint-Jean-Cap-Ferrat, Coldwell Banker présente une villa unique (700 m² sur 4 800 m² de terrain, 50 millions d'euros), à quelques minutes des plages de sable fin, des restaurants gastronomiques, des magasins de luxe et des activités nautiques. Chez Daniel Féau, le Sud rime avec un somptueux mas près de L'Isle-sur-la-Sorgue. Cet élégant corps de ferme de 330 m² habitables a été entièrement restauré dans le respect des traditions (2 250 000 euros). Daniel Féau met également en vente un véritable « village », adossé à la chaîne des Alpes, au pied des Baux-de-Provence : 19 logements de 32 m² à 115 m², une salle de séminaire et une piscine. À seulement 500 mètres du village de Paradou, ce petit paradis est présenté à 7 450 000 euros. « Il s'y dégage l'âme d'un village d'autan dans un parc de presque

8 000 m² qui allie authenticité, charme et une magnifique vue sur les Alpilles, le tout à deux pas des commerces et des restaurants », indique Axel Legros chez Daniel Féau. Enfin dans le sud Luberon, au cœur d'une nature époustouflante, entre oliviers et chemins de lavande, dans un domaine de 100 hectares, une bâtisse en pierre de la fin du XVIII^e siècle déploie 450 m² de raffinement (6 500 000 euros, Emile Garcin). « Vivre en ces lieux est un enchantement quotidien, tant par la perfection de l'emplacement que par la qualité de la rénovation et la beauté du jardin », souligne-t-on au sein du groupe Emile Garcin.

Sotheby's International Realty présente une villa avec vue sur le lac d'Annecy (437 m² sur un terrain de 4 000 m² (10,5 millions d'euros).



Dans cet atelier d'artiste parisien avec terrasse proche du Panthéon (222 m², Philippe Menager & Nicolas Hug, 4 200 000 euros), le séjour, au 2^e étage, profite d'une double hauteur sous plafond



UN PENTHOUSE FLAMBANT NEUF À COURCHEVEL 1850

Les destinations de montagne, notamment les Alpes, ont su adapter leur offre à une clientèle internationale en quête d'authenticité sans pour autant sacrifier le confort. Acteur incontournable du marché, Cimalpes présente un chalet d'exception à Val-d'Isère. Sur quatre niveaux et 500 m² au sol, cette perle rare se compose de six suites, d'une magnifique pièce de vie avec salle à manger, de deux salons et d'un espace bar entourant la grande cheminée en pierre. Une cave de près de 70 m² avec salle de dégustation et bar, un espace bien-être (piscine intérieure, sauna, hammam,) un local à skis plus un garage complètent ses remarquables prestations (12 580 000 euros). À Morzine, dans un hameau traditionnel de la vallée de la Manche, à seulement 2 kilomètres du centre-village et un de la remontée mécanique de Nyon, un chalet construit en 2018 bénéficie d'une grande luminosité naturelle (330 m², cinq chambres, Cimalpes, 2 800 000 euros). Enfin, à Courchevel 1850, un penthouse neuf de 173 m² est présenté à 6 100 000 euros. « *The View* porte bien son nom, en dévoilant de très belles vues sur la vallée, le sommet de la Saulire, le stade de ski et l'aiguille du Fruit. Ce bien d'exception est situé au dernier

Proche du parc Monceau, cet appartement haussmannien de 277 m² a fait l'objet d'une rénovation en préservant ses éléments d'origine (Barnes, 4,7 millions d'euros).



étage d'une résidence. Fort d'une décoration recherchée, de généreuses hauteurs sous plafond, d'une cheminée pour passer des moments conviviaux après une journée sur les pistes, d'une terrasse exposée plein sud mais surtout d'un ski-room privatif, cet appartement de standing dispose de nombreux atouts », conclut Maxime Gall chez Cimalpes. ■

De la Provence au Gard, le Sud séduit par son climat, son littoral, son art de vivre



À Val d'Isère, ce chalet d'exception offre 500 m² sur 4 niveaux, dont une magnifique pièce de vie avec salle à manger, deux salons et un bar (Cimalpes, 12 580 000 euros).