



Immobilier



## Les coulisses dorées du luxe clés en main

PAR VIRGINIE GROLLEAU

*Les acquéreurs les plus fortunés investissent sans compter dans des lieux d'exception immédiatement habitables. Des appartements ou villas réhabilités qui sont l'œuvre de marchands de biens devenus marchands de beau.*

**I**l faut savoir jouer sur le ve-lours pour mener à son terme une transaction aussi exceptionnelle : « Ces acquéreurs avaient demandé à faire une seconde visite, en compagnie de leurs amis, se remémorent Geoffrey Benoit et David Samama, directeurs exécutifs de John Taylor Paris. Nous les avons laissés profiter des lieux pendant un moment, regarder la

tour Eiffel en savourant un verre de vin. Et finalement, c'est le couple d'amis qui a fait une offre. » Ainsi fut scellée l'an dernier l'une des ventes record de la capitale : 35 millions d'euros pour un appartement de 669 m<sup>2</sup> au Champ-de-Mars, rénové à grands frais par la société Cogemad. Si l'emplacement et la vue sur la Dame de fer étaient des prérequis pour établir ce prix, il a atteint ce niveau stratosphérique grâce à la

réhabilitation ultra-haut de gamme – en matière de matériaux, d'équipements, de finitions, de mobilier et de décoration – dont il a bénéficié. Il ne reste plus qu'à défaire ses valises : c'est le sésame des biens « turnkey » qui trustent les podiums des prix les plus élevés. Développée depuis une dizaine d'années, cette offre clés en main séduit de plus en plus. « Les acquéreurs fortunés, habitués à un certain ni-

PHOTOS : SP

### Record au pied de la tour Eiffel (Paris VII<sup>e</sup>)

C'est, selon l'agence John Taylor, l'appartement le plus cher vendu à Paris l'an dernier. Près du Champ-de-Mars, ce 669-m<sup>2</sup> rénové et décoré par le concepteur de demeures de luxe Cogemad a fait le bonheur de ses nouveaux propriétaires, un couple chinois, pour 35 millions d'euros (52 000 euros le m<sup>2</sup>). Situé au premier étage, il offre 5,3 mètres de hauteur sous plafond et l'indispensable vue sur la tour Eiffel. Il se distingue notamment par le choix des matériaux (marbres de Carrare et noir Marquina pour les salles de bains, marbres de Vigaria et pierre de café pour la réception) et son mobilier sur-mesure (Taillardat, Moissonnier, Philippe Hurel, tapis Tai Ping, lustres Baccarat et vases Lalique...). En sus : un piano de collection numéroté Bösendorfer.  
Prix : 35 millions d'euros.



### Bon plan au triangle d'or (Paris VIII<sup>e</sup>)

Rue Clément-Marot, entre avenue Montaigne et Champs-Élysées, cet appartement de 185 m<sup>2</sup> a été vendu à un trentenaire d'origine asiatique après deux visites. Le bien a été entièrement rénové, meublé et décoré par l'architecte Vincent Lemaître. Occupant tout le 4<sup>e</sup> étage d'un immeuble haussmannien, doté d'un large balcon, climatisé et domotisé, il bénéficie d'un « plan parfait », selon l'agence District Immobilier. L'entrée se prolonge en galerie qui dessert toutes les pièces : un grand séjour, la cuisine équipée et trois chambres en suite.  
Prix : 5,25 millions d'euros.

*veau de services, sont prêts à payer cher pour s'installer immédiatement », note Richard Tzipine, directeur général du réseau Barnes. « Plus nomades, ils collectionnent les pied-à-terre, et depuis la crise sanitaire, ne veulent pas attendre pour en profiter », confirme Sébastien Kuperfis, PDG du groupe Junot. Paris reste une destination extrêmement prisée, « bien sûr pour son*

*histoire et son patrimoine, mais parce qu'elle est toujours à la pointe de la tendance, avec ses Fashion Weeks et ses Art Fairs », pointe Thierry Herrmann, PDG d'Herrmann Immeubles. Le phénomène atteint aussi les chalets dans les Alpes ou les villas de la Côte d'Azur, « dans un style sobre et sophistiqué, avec piscine, spa, salles de sport et de cinéma, vendues plusieurs di-*

*zaines de millions d'euros », détaille Frédéric Barth, directeur général de Côte d'Azur Sotheby's International Realty. Mais l'offre est limitée, car les conditions pour transformer une pépîte en joyau, notamment à Paris, sont légion. D'abord l'emplacement : une belle adresse dans le triangle d'or ou le XVI<sup>e</sup> arrondissement pour la clientèle moyen-orientale, à Saint- ►►►*



### Design à l'ombre des cyprès

(Eygalières, Bouches-du-Rhône)

Près du centre du village d'Eygalières, niché sur une parcelle d'environ 2400 m<sup>2</sup>, à la vente, ce mas « prêt-à-vivre » de 270 m<sup>2</sup> sur trois niveaux est signé du designer Gérard Faivre. Construit en 2022, il comporte en rez-de-chaussée un grand espace ouvert avec séjour et cuisine équipée. Un escalier central dessert l'étage avec trois chambres en suite (dressing et salle de douche) et une master suite (dressing et salle de bains) avec balcon et vue sur les Alpilles. Le niveau inférieur comporte une buanderie, un dressing fermé, une cave à vin, une salle de sport avec espace massage et un hammam. Réalisé par un paysagiste, le jardin accueille une piscine avec poolhouse, des terrasses, un terrain de boules et un parking.  
Prix : 3,99 millions d'euros.

## Le superluxe reste bien à l'abri à Londres

**P**arking avec ascenseur automatisé, spa avec piscine de 25 mètres, salle de cinéma en sous-sol, lobby digne d'un palace illuminé par des lustres français Régis Mathieu... Le 1 Grosvenor Square, dans le très huppé quartier de Mayfair, à Londres, témoigne que le superluxe des résidences clés en main à Londres, avec services de conciergerie en sus, continue d'attirer les acquéreurs. Au terme d'une rénovation complète, le promoteur indien Lodha Group a transformé l'ancienne ambassade des Etats-Unis en appartements et maisons ultra-haut de gamme, aux finitions fastueuses : papiers peints De Gournay (1 000 euros le lé), vaisselle en porcelaine peinte à la main exclusive de la Française Marie Daâge, désignée en collaboration avec Blandine de Navacelle, directrice artistique de Lodha UK... Les prix sont à la hauteur des superlatifs : environ 100 000 euros le m<sup>2</sup> pour le bien le plus cher, un penthouse de... 1 500 m<sup>2</sup>! Selon un rapport publié par le spécialiste de l'immobilier Knight Frank, en 2023, le nombre de ventes supérieures à 10 millions



**Résidence 1 Grosvenor Square, à Mayfair.**  
L'ex-ambassade des Etats-Unis abrite notamment un penthouse valant 100 000 euros le m<sup>2</sup>.

de livres sterling dans la capitale britannique a atteint son plus haut niveau depuis huit ans, avec 175 transactions à fin novembre sur les douze derniers mois. Et les projets se poursuivent, tel celui de Chelsea Barracks à Belgravia. Cette ancienne caserne militaire de 51 hectares avec club privé et espaces verts abrite 448 logements, du studio de 90 m<sup>2</sup> à la maison de 1 500 m<sup>2</sup> aux prestations du même acabit. La dernière maison (8 chambres, piscine privée et rooftop) a été mise en vente... 70 millions d'euros. ■

►►► Germain-des-Prés ou dans le Marais pour les Américains. Puis la vue : la tour Eiffel (pour les Asiatiques), la Seine, le Louvre ou a minima un monument. Ensuite, « il faut pouvoir créer le plan idoine, avec des chambres en suite, pour avoir le confort d'un palace chez soi », explique David Amanou, fondateur de District Immobilier. Ce qui implique d'obtenir des autorisations (urbanisme, copropriété), de trouver les artisans et de suivre le chantier. Pour Gérard Faivre, qui a démarré en réhabilitant des maisons dans les Alpilles avant de venir imposer le « prêt-à-vivre » à Paris au début des années 2000, chaque rénovation est une création : « Je me considère comme un peintre, confie-t-il. Je ne travaille pas sur commande car je ne veux pas faire de compromis. Il faut donc attendre qu'un acquéreur ait un coup de cœur! » Un point de

vue partagé par Stéphanie Coutas, architecte et décoratrice d'intérieur : « Il s'agit d'une véritable proposition artistique qui, si elle est juste, va sublimer le lieu, en faisant oublier ses défauts et en mettant en valeur ses atouts. Et, petit cocorico, les décorateurs français sont mondialement reconnus en la matière. »

**L**a tendance actuelle conjugue des camaïeux de teintes naturelles, beige ou gris, très « quiet luxury », pour séduire le plus grand nombre à l'international. « Il y a toujours du marbre dans les salles de bains, sourit Delphine Avitan, directrice de Propriétés Parisiennes Sotheby's International Realty. Mais il faut savoir garder des éléments très parisiens. » A savoir les codes des im-

meubles haussmanniens, le plus souvent : parquet, moulures, cheminées et trumeaux. L'ascenseur est indispensable, le gardien aussi (avec système de sécurité additionnel, portes et fenêtres blindées), contrairement au parking. Climatisation et domotique sont obligatoires. Au final, « un bien acheté 160 000 euros le m<sup>2</sup> peut, après rénovation, être proposé à 27 000 ou 32 000 euros le m<sup>2</sup> », constate Ludovic Brabant, consultant chez Varenne. Un écart de prix qui rémunère le savoir-faire et le risque de ceux qui mènent ces opérations : des marchands de biens devenus marchands de beau, à petite échelle ou de façon plus conséquente, tels des fonds d'investissement. Ou comme le précise Alexandre Raton, président du groupe Alphand, il peut s'agir de familles ou de family offices abritant leur précieux patrimoine. ■