Un bien de luxe, oui, mais rénové dans les règles de l'art

Le haut de gamme n'est plus seulement synonyme d'adresse de prestige. Sans défaut, les biens d'exception doivent aussi être rénovés, avec des équipements et des services sur mesure.

Vue sur les Invalides, le Mont-Blanc ou la Méditerranée... Ces fondamentaux de l'immobilier de luxe ne suffisent plus aux acquéreurs prêts à dépenser jusqu'à 50 000 EUR/m pour un bien d'exception. « *Le haut de gamme vaut en moyenne deux fois plus cher que les produits courants, mais il se définit surtout par sa rareté et son absence de défaut* », explique Julien Haussy, fondateur du réseau Espaces atypiques. Il doit aussi avoir un certain cachet, représentatif de l'art de vivre à la française.

« *Ce ne sont plus seulement les immeubles cossus des 8, 16 et 17 arrondissements qui attirent, mais les quartiers à l'esprit "village", où abondent les commerces de bouche et les bistrots, ambiance "Emily in Paris"* », précise Nicolas Pettex-Muffat, directeur général du groupe Junot. Au centre de Paris, la rive gauche ou le Marais, ainsi que les 9 et 18 arrondissements du côté de Montmartre et de la rue des Martyrs plaisent aux clients français ou anglo-saxons, jeunes et fortunés. En Provence, sur le bassin d'Arcachon ou dans les Alpes du Nord, leurs envies les poussent vers des lieux calmes et spacieux. « *Dans les secteurs très touristiques, les acquéreurs veulent habiter loin de la foule et bénéficier d'un beau point de vue* », détaille Gilles Tejedor, directeur exécutif du groupe John Taylor.

Spa, chef étoilé et forêt tropicale

Dans une société de l'instant, plus de temps à perdre : le bien acquis doit être parfait, rénové dans les règles de l'art. « Depuis cinq ans, les acquéreurs ont tendance à ne plus vouloir se charger des travaux. Ils préfèrent un bien clés en main, décoré par des designers de renom, mais qui respectent le charme local », analyse Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France et Monaco.

A Paris, parquet, moulures et cheminées seront conservés, mais la circulation et l'organisation des pièces pourront être modifiées. Les chambres laissent place à des suites avec dressing et salle de bains attenants. La cuisine peut être ouverte ou fermée, « mais elle n'est plus reléguée, car c'est une pièce de vie où l'on reçoit ses proches », relève Sophie Berg, directrice générale adjointe chez Daniel Féau.

Quant à la domotique, elle devient un critère important. La maison « connectée », régie par des systèmes automatisés, comble en effet des souhaits de sécurité, de température, d'éclairage, de qualité de l'air et de son. Dans un immeuble de luxe digne de ce nom, il faut un concierge bien sûr, mais également un voiturier, une salle de sport, une piscine, un spa, une salle de jeux pour les enfants, un appartement pour accueillir les amis de passage ou encore pouvoir faire appel à un chef étoilé. A la campagne, un gardien et une dépendance réservée aux invités s'imposent, au minimum.

Parfois, les demandes sont plus pointues. Un florilège ? « La présence d'un mur de 4 mètres sur 4 pour accrocher un tableau de maître ; la création en sous-sol d'un espace étanche, climatisé, ignifugé et blindé pour stocker des oeuvres d'art ; la construction d'un ascenseur et d'une plateforme rotative pour utiliser à loisir l'une ou l'autre des voitures de collection abritées au parking ; la création de forêts tropicales intérieures », énumère Alexis Caquet, président d'Engel & Völkers France. Mais, le cas échéant, les acquéreurs devront alors faire preuve d'un peu de patience pour que le bien choisi soit pleinement à la hauteur de leurs attentes.