



SOTHEBY'S PARIS OUEST/SP - CONSULTANTS IMMOBILIER/SP

Diaporama.
 Pouvoir admirer
 un monument
 de son salon :
 un luxe coûteux.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

Aiguille perçant le ciel de la capitale jusqu'à 330 mètres de hauteur, la tour Eiffel fascine toujours autant depuis cent trente-cinq ans. Le luxe domestique ultime ? Contempler de chez soi, du matin au soir, sa robe d'acier scintillant à heures fixes. « Rive gauche ou rive droite, des contre-allées du Champ-de-Mars aux sommets de la colline de Passy, cet effet esthétique garanti impose

une surcote de 15 à 20 %, voire davantage en cas de terrasse belvédère sur la Dame de fer », note Roger Abecassis, président de Consultants Immobilier. Loin de jouer les belles endormies, l'icône du Paris historique ne cesse d'entretenir sa légende planétaire : films (Eiffel, Mission impossible...), séries (Emily in Paris), événements marquants comme le feu d'artifice du 14 Juillet, le compte à rebours du

Magie. Au-delà de l'effet « Waouh ! », le coup de cœur garantit une revente rapide échappant aux aléas du marché.

passage au second millénaire et, bientôt, le ballet des anneaux olympiques de Paris 2024.

Et les riches candidats sont prêts à tous les sacrifices pour jouir de ce spectacle à domicile. «*De surprenantes surenchères, as-sorties parfois de compromis sur le standing même du bâtiment pourvu qu'il offre cette vue carte postale. À l'image de ces châtelains tentés de résider dans la maison du gardien afin d'admirer continuellement leur beau château*», poursuit Bruno Vallery-Radot, directeur d'agence du groupe Daniel Féau. Des panoramas qui présentent toutefois des différences. «*Formidable rehausseur des belles pierres parisiennes, la contemplation du millefeuille eiffélien se paie au prix fort et en fonction du nombre d'étages visibles: de 15 000 à 18 000 €/m² pour le capuchon du dernier niveau, de 18 000 à 22 000 €/m² pour les deux étages supérieurs et au-delà pour la vue intégrale des trois modules et de leurs pieds*», chiffre Frank Sylvaire, président de Sotheby's International Realty Paris Ouest. «*Dans une même rue du 16^e arrondissement, cette pleine vue touristique peut doubler la facture par rapport à celle d'un bien côté "mauvais trottoir" dépourvu de cet agrément. Mais il y a mieux encore: un double panorama sur la quipure d'acier et la Seine bordée d'arbres, tableau vivant vibrant au rythme des quatre saisons*», commente Guillaume de Bläy, directeur d'agence chez Barnes.

Rempart. Ces bonus s'accompagnent généralement, a minima, d'un petit balcon. «*La valorisation d'ensemble est très difficile à faire, il ne s'agit pas d'un simple calcul qui se résumerait à la seule cotation des mètres carrés. Des ventes*

similaires peuvent faire office de jurisprudence pour nous aider», explique Sophie Berg-Mennesson, DGA du groupe Daniel Féau.

La cherté de ces coups de cœur n'est-elle pas insensée? Bien au contraire, affirment les professionnels, pour qui «se payer» la tour Eiffel est le meilleur investissement de la place de Paris. C'est un luxe intemporel, un solide rempart contre les turbulences du marché, et le gage d'une revente immédiate au prix fort. En effet, la rareté du stock et sa faible rotation font que des clients sont prêts à patienter plusieurs années pour mettre la main sur la perle rare. «*Rue de Buenos-Aires, avenue Elisée-Reclus... Les domiciles des contre-allées du Champ-de-Mars sont parfois si proches de la tour Eiffel qu'on ne la voit pas en entier. Mais on peut trouver son bonheur ailleurs, comme ces clients qui ciblent un étage élevé de la rue de Rivoli au trafic automobile pacifié: vue sur le jardin des Tuileries, l'obélisque de la place de la Concorde et la silhouette de la tour Eiffel à l'horizon, mais sans regard sur la Seine*», déplore Alexis Caquet, président d'Engel & Völkers France.

Toutefois, pour sa consœur Iris Tang, directrice de l'agence Paris rive gauche Émile Garcin, «*si la tour Eiffel reste le monument le plus demandé, voir couler la Seine, toujours en mouvement, est une carte postale animée qui fait mouche auprès des riches prétendants, souvent étrangers*». Il n'est pas rare que des clients américains demandent à faire des visites nocturnes pour suivre le ballet des Bateaux-Mouches sous les étoiles. Friends de ces pied-à-terre d'exception, ils les prêtent volontiers à des amis et les proposent comme lots dans les tombolas d'œuvres cari-

tatives (*charities*) aux États-Unis. «*Offertes à partir du 4^e étage, au-dessus de la frondaison des arbres, les pleines vues sur la Seine sont* ■■■

**+ 5 000
EUROS/M²**

C'est la somme à ajouter au prix du marché pour s'offrir un panorama de la capitale depuis la butte Montmartre.



«*Vue, balcon... Des bonus difficiles à chiffrer.*»

Sophie Berg-Mennesson
(Daniel Féau)



«*Une vue tour Eiffel génère un surcoût minimum de 15%.*»

Roger Abecassis
(Consultants Immobilier)



SP GROUPE VANEAU/SP - DANIEL FÉAU/SP

Silhouette.

L'estimation d'un bien avec vue sur la tour Eiffel est aussi calculée en fonction du nombre d'étages visibles.



■■■ rares. Tout le monde n'a pas la chance d'avoir un bien qui ait les mêmes atouts que l'appartement de feu Karl Lagerfeld, récemment vendu, quai Voltaire. Aussi, certains se rabattent bon gré mal gré vers des vues sur le Grand Palais ou l'Opéra, qui font aussi très bien le job», commente Marc Aversenq, directeur de l'agence Michaël Zingraf Paris rive gauche.

Point de fuite. Panthéon, Invalides, Trocadéro... « Dans tous les cas, ces pépites sont parfaitement renouvelées et livrées clés en main après l'intervention d'un architecte d'intérieur, qui calibre le décor et son mobilier afin qu'ils révèlent au mieux les vues offertes », détaille Jérôme Quantel, directeur du développement du réseau d'agences Vaneau. La possibilité de contempler les vestiges historiques de la capitale n'est pas le seul atout de ces biens hors du commun. « On s'éloigne du bruit du macadam et des trottoirs, on profite de la clarté, d'une perspective, du point de fuite d'un horizon qui donne une sensation de liberté, d'être ailleurs qu'en ville », vante Raphaël Renzulli, dirigeant du groupe Espaces atypiques.



Quitte pour cela à s'éloigner jusqu'aux confins de la butte Montmartre. « Le triptyque de rêve de ses pentes côté sud (rues Lepic, Gabriel ou Berthe, place du Tertre...) ? Le soleil, le silence et la vue panoramique sur les toits de Paris et les monuments de la capitale. Autant de sources de plaisir qui, si elles sont réunies, peuvent majorer d'un tiers la facture », détaille Sébastien Kuperfis, président du groupe Junot. Un engouement confirmé par la directrice de l'agence montmartroise du groupe

Sous les toits. En haut, 155 m² quai Branly. Prix : 4,8 millions d'euros. Ci-dessus, la Seine et son pouvoir d'attraction.

Barnes, Marie Beauchet : « 5 000 €/m² supplémentaires : c'est ce que n'hésitent pas à déboursier les aficionados du cinémascope ! Le prix à payer pour avoir chaque jour l'impression magique de survoler la Ville lumière en hélicoptère. » ■



« Le Grand Palais ou l'Opéra font aussi très bien le job. »
Marc Aversenq (Michaël Zingraf)

M. ZINGRAF/SP - MICHAEL HIRSCH/SP - SP



Perspective. Dans le 6^e arrondissement, cet appartement de 110 m² avec balcon filant embrassant l'église Saint-Sulpice s'est vendu 3,850 millions d'euros.



Les pieds dans l'eau. Quai aux Fleurs, appartement de 220 m² avec vue sur l'Hôtel de Ville et l'île Saint-Louis. Prix : 7,8 millions d'euros.



Point de vue. Ci-dessus, un 65 m² rue Lamarck, au pied du Sacré-Cœur. Prix : 1,295 million d'euros. Ci-dessous, penthouse sur la butte Montmartre.



« Les meilleures vues depuis la butte Montmartre peuvent saler d'un tiers la facture. »

Sébastien Kuperfis (Junot)

ENGEL & VOLKERS/SP - JUNOT/SP (X2) - DANIEL FEAU/SP - DANIEL FEAU/SP

