



ARTICLE RÉSERVÉ AUX ABONNÉS

TENDANCE

Les clés pour acheter sa maison d'architecte

Par **Charlotte Jean** • le 18 avril 2021

Habiter chez Le Corbusier ou Charlotte Perriand... Un rêve inaccessible ? Pas forcément ! Des agences immobilières très particulières s'emploient à mettre sur le marché des raretés, œuvres des plus grands architectes du XX^e et du XXI^e siècle. Qu'y trouve-t-on ? Quels en sont les qualités et les défauts ? Pour quel public ? On vous dit tout !





Le Corbusier, *La Cité radieuse*, 1947-1952 ⓘ

Vivre dans un appartement à l'élégante géométrie dessiné par Mallet-Stevens, dans une villa aux lignes puristes d'Aires Mateus, dans une tour labellisée « Architecture contemporaine remarquable », dans une maison bulle entourée de végétation luxuriante... « C'était un peu ma crise de la quarantaine, un achat très satisfaisant, un projet où il fallait tout retaper », se souvient le musicien Pierre Guimard, heureux propriétaire d'un duplex à la Cité radieuse, dessinée par Le Corbusier. Passionné d'architecture depuis l'adolescence, il réalise en 2016 le saut ultime : acquérir et habiter une œuvre d'architecture remarquable.

Ce marché immobilier de niche se partage en France entre de rares acteurs. Des agences immobilières orientées vers le luxe telles Sotheby's International Realty ou vers l'immobilier atypique telles Espaces Atypiques. Et une agence experte et pionnière en la matière, Architecture de Collection, spécialisée dans l'immobilier d'architecture remarquable des XX^e et XXI^e siècles. Une structure hybride où se côtoient historiens de l'art et professionnels de l'immobilier.



Vue d'un appartement de la Cité radieuse, à Marseille ⓘ

Fondée en 2007 par l'architecte Delphine Aboulker et le collectionneur d'art et entrepreneur Nicolas Libert, elle possède des bureaux à Paris et à Marseille, et s'ouvre aussi au marché international. « Pour nous, la vente, la transaction financière n'est pas une fin en soi, mais le vecteur de la transmission et la préservation du patrimoine », nous confie le directeur de l'agence, Aurélien Vernant, historien de l'architecture passé par le MoMA, le Centre Pompidou et le Frac Centre. Également curateur, il est persuadé que « le meilleur moyen de conserver un patrimoine c'est de l'habiter, c'est d'y vivre ».

C'est l'une des plus anciennes missions du ministère de la Culture. En France, la protection et la valorisation du patrimoine architectural incombent essentiellement aux institutions publiques, à la différence des pays anglo-saxons, où les réseaux privés sont hyperactifs. Un terrain favorisant la fluidité entre l'immobilier et la culture architecturale, deux mondes qui dans notre pays s'observent parfois avec méfiance. Le premier étant populaire, et le second souvent élitiste.



Vue intérieure de « The Albert Grossman House » de Raphael Soriano (1964) ⓘ

« **Aux États-Unis, ce sont des associations** et des réseaux de propriétaires privés constitués au fil du temps qui ont développé la culture et la transmission des maisons d'architecte », continue Aurélien Vernant. Depuis Beverly Hills, l'agence Architecture For Sale gère ainsi des *mid-century modern houses* californiennes, comme des maisons bulles en France, ou des villas d'Oscar Niemeyer au Brésil. En Angleterre, la frontière entre immobilier et patrimoine est tout aussi poreuse. La plateforme Modernist Estate, par exemple, met en relation des propriétaires de biens modernistes et des locataires passionnés de design et d'architecture, désireux d'habiter des logements iconiques et disposés à bien les entretenir. On y trouve régulièrement des annonces pour vivre au Barbican, cité de béton des années 1970 au cœur de Londres.

Si jusque dans les années 2000, les architectures Art nouveau, Art déco et les villas corbuséennes dominaient ce marché (à l'instar du marché de l'art), une nouvelle tendance émerge. Un intérêt grandissant pour les années 1960–1970, qui se traduit en particulier par une fascination qui n'aura échappé à personne, celle pour le béton. Matériau longtemps mal aimé, austère et connoté négativement, le

béton (brut si possible) devient aujourd'hui un objet de désir. Il suffit d'observer les nombreuses publications à son sujet ces dernières années, l'intrusion de son esthétique dans la mode, le cinéma, la photographie...



Vue extérieure de « Andrewes House » et vue intérieure de « Andrewes House », Barbican, Londres ⓘ

© The Modern House

Le brutalisme, c'est branché. Et c'est vendeur. « Les réseaux sociaux comme Instagram participent de cette fascination pour l'architecture de l'Europe de l'Est. Pour ces utopies grises comme je les appelle. Il y a une véritable nostalgie », observe Aurélien Vernant. « Le travail de Jean Renaudie à Ivry-sur-Seine par exemple, ou la Maladrerie de Renée Gailhoustet à Aubervilliers, ce sont des biens qui partent dans la journée, parce qu'ils sont très attractifs. »

Dans le portefeuille d'Architecture de Collection, on trouve à l'origine Hector Guimard pour l'Art nouveau, Robert Mallet-Stevens pour l'Art déco, Le Corbusier et Jean Prouvé pour le modernisme, et à présent des brutalistes. Une évolution intimement corrélée à celle du marché de l'art et des tendances. Le marché fera-t-il bientôt une place au post-modernisme et au déconstructivisme des années 1980–1990 ? « Ces courants présentent essentiellement des constructions publiques, des mairies, des églises, des logements sociaux et moins de maisons individuelles, mais le goût pour les années 1980 arrive, l'histoire avance (...) Nous travaillons avec des institutions telles que le Centre Pompidou, la Cité de l'architecture, qui archivent déjà les années 1980–2000. Ensemble nous historicisons le présent. »



Vue d'une des « étoiles » de Jean Renaudie à Ivry-sur-Seine ⓘ

Même s'il est toujours émerveillé par son appartement corbuséen et qu'il s'agit de sa résidence secondaire, Pierre Guimard lui reconnaît des défauts « On est partagé entre garder tout ce qui est d'origine et subir le fait qu'on vit dans une architecture des années 1950. » Un symbole de modernité et d'innovation d'une époque peut-être vecteur de contraintes dans une autre. « Par exemple, les baies vitrées sont en bois et ont beaucoup vécu, il y a de l'air qui rentre. La cuisine de Charlotte Perriand est très moderne pour l'époque, car optimisée, ouverte, avec un bar... Mais les portes de placard en bois contreplaqué coulissant, ce n'est pas forcément pratique ! » admet-il.

D'après Architecture de Collection, le prix de ces architectures remarquables est relativement calqué sur la réalité immobilière et foncière. « Nous faisons nos estimations en fonction de la valeur vénale des biens, et nous attribuons une valeur parfois à la hausse, parfois à la baisse, quand il y a trop de travaux, de contraintes, que les maisons sont classées et posent des difficultés. » Actuellement en vente à

399 000 € sur le site de l'agence, un duplex de 90m² à la Cité radieuse est très légèrement au-dessus du prix du marché dans le 8^e arrondissement de Marseille.



Vue extérieure de « The Tyler House » de John Lautner (1953) ⓘ

© architectureforsale.com / Photo Cameron Photography

La clientèle de ce marché si particulier est issue des classes moyennes et des classes moyennes supérieures. Plutôt « bobo », on rencontre parmi elle des architectes, des designers, des collectionneurs d'art, mais aussi des enseignants, attirés par le patrimoine et la culture architecturale du XX^e siècle. « Ceux qui font cet achat lié au créateur font en général très attention à comment ils le rénovent, chinent les mobiliers d'origine, guettent les ventes aux enchères », remarque Pierre Guimard. Il y a chez ces acquéreurs le sentiment d'appartenir à une communauté sensible à la même culture. « La maison est un objet structurant pour l'identité, un miroir de soi. C'est aussi une question d'image, de narcissisme », analyse le directeur d'Architecture de Collection. Ainsi à Londres, l'agence The Modern House spécialisée dans l'immobilier d'après-guerre et moderniste dresse dans son journal le portrait de personnes habitant une architecture remarquable. Ou comment se sentir appartenir à une œuvre d'art totale... Et s'exposer avec elle.