

La Trois Coupoles,
une maison
expérimentale
imaginée en 1968
par Jean Daladier,
à Saint-Julien-du-
Sault (Yonne).



Texte Mathieu Oui
Photo Thérèse Verrat & Vincent Toussaint

Cabanes, ateliers, appartements classés...
De la Cité radieuse de Le Corbusier aux dômes de Jean Daladier,
ces particuliers ont fait le choix de devenir propriétaires
d'espaces originaux conçus par des grands architectes. Y vivre
fait rêver mais comporte aussi des contraintes.

Des pépites à habiter

DÉBUT SEPTEMBRE, Flora Moscovici, artiste plasticienne de 40 ans, a emménagé à Romainville, aux portes de Paris, dans la maison-atelier de la designer textile Simone Prouvé (1931-2024). Entre l'ancienne propriétaire et la nouvelle, toutes deux créatrices, un fil invisible semble s'être tissé. Simone Prouvé, issue d'une longue lignée d'artistes (son père était l'ingénieur et designer Jean Prouvé), a travaillé et vécu ses dernières années dans cette maison aménagée en 2007 par les architectes Florence et Bruno Stahly. Flora Moscovici et son compagnon louaient auparavant un atelier-logement de la Ville de Paris dans le Marais, devenu trop étroit avec la naissance de leurs deux enfants, et étaient en quête d'un F4 intra-muros. Et puis, dans la newsletter de l'agence Architecture de collection envoyée par une amie, ils découvrent cette maison-atelier de 189 mètres carrés avec jardin dans cette ville de Seine-Saint-Denis. « Ce n'était pas ce que

l'on cherchait au départ et, en même temps, cela correspondait tout à fait », s'amuse Flora Moscovici.

Lors de leur première visite, le couple est séduit par le mobilier sur mesure, les fenêtres dans l'escalier et le grand atelier sous verrière, qui abritait le métier à tisser de l'artiste tisserande, donnant sur le jardin. Des murs blancs, du béton ciré au sol, des rangements en bois clair : les architectes ont transformé un banal pavillon des années 1970 en un habitat chaleureux et fonctionnel. Après seulement cinq visites, les filles de Simone Prouvé reçoivent trois offres au prix et demandent à Flora une lettre de motivation. « Les vendeuses ont été sensibles au fait que je sois une artiste qui souhaitait l'habiter en famille et que la maison soit conservée telle quelle. La signature de l'acte de vente, très conviviale, s'est terminée par des embrassades ! »

Tout comme Flora Moscovici, Bénédicte Lebreton, à Talence —>



“Nos clients n’achètent pas seulement des mètres carrés : ils sont sensibles à un récit que nous inscrivons sur un horizon historique.”

Aurélien Vernant,
directeur de l'agence
Architecture
de collection



—> (Gironde), reconnaît ne pas être une experte en architecture, et c’est surtout les équipements sportifs de sa résidence, labellisée Architecture contemporaine remarquable en 2015, qui la ravissent. Propriétaire d’un 46 mètres carrés dans le Hameau de Noailles, conçu par l’agence bordelaise Salier-Courtoit-Lajus-Sadirac entre 1968 et 1973, cette dynamique retraitée ne le quitterait pour rien au monde. « *La piscine, les cours de tennis, la salle de musculation : c’est le rêve pour moi* », énumère cette grande nageuse et passionnée de golf. Un sauna et des salles d’entraînement pour pratiquer la gym, le yoga ou le Pilates complètent l’offre sportive. Bien sûr, il y a le calme et la luminosité de son appartement du troisième et dernier étage, avec son balcon arboré et sa vue dégagée sur le domaine viticole La Tour Haut-Brion. Avec ses immeubles de trois à cinq étages et ses 50 villas, le complexe reste une référence en architecture.

Pour les amateurs de biens d’exception, certaines réalisations iconiques font toujours figure de Graal. Ancien salarié d’un cabinet d’audit, Michel Triballeau est l’heureux propriétaire d’un 100 mètres carrés dans la Cité radieuse, à Marseille, immeuble de 337 logements édifié par Le Corbusier entre 1947 et 1952.

Quand il découvre cet appartement traversant et rempli de lumière, la vue imprenable sur les îles du Frioul, le « *coup de cœur* » est immédiat. L’esprit fonctionnel du modernisme se retrouve dès l’entrée de l’appartement, avec la petite cuisine-bar, un espace « *très optimisé* » de 5 mètres carrés ouvert sur le séjour, son équipement tout électrique, dans lequel « *même les rangements des casseroles sont d’époque* ». Pensé comme un véritable village vertical, le bâtiment, classé monument historique en 1986, est organisé autour de la collectivité et du vivre-ensemble – il est doté de commerces et d’une école maternelle, les logements sont desservis par des « *rues intérieures* » –, ce qui favorise la sociabilité entre voisins et constitue l’autre intérêt de la Cité radieuse, selon Michel Triballeau. Car la vie de l’immeuble est rythmée par une riche offre culturelle intra-muros (concerts, expositions, ciné-club), sans compter le toit-terrasse (l’aire de jeu favorite des enfants), les terrains de tennis, les salles à disposition des associations. . .

« *Nos clients n’achètent pas seulement des mètres carrés : ils sont sensibles à un récit que nous inscrivons sur un horizon historique* », analyse Aurélien Vernant, le directeur de l’agence Architecture de

collection. Créée en 2007 par Nicolas Libert et Delphine Aboulker et inspirée d’un modèle nord-américain, l’entreprise est spécialisée dans l’architecture remarquable des XX^e et XXI^e siècles. À la manière d’une galerie d’art, elle propose à la vente des « *œuvres à habiter* » signées d’architectes issus des grands courants modernes ou contemporains, du style Art déco aux constructions récentes de Cigüe Architecture ou Lacaton & Vassal (prix Pritzker en 2021). Sur ce marché de niche, Architecture de collection réalise entre 10 et 20 transactions par an pour des clients très divers, des professionnels de la mode ou de l’art cherchant des biens d’exception au couple de jeunes actifs souhaitant investir dans un logement qualitatif. Basé à Perpignan, Clément Cividino, « *curateur, marchand, galeriste* » spécialisé en micro-architectures, compte dans sa clientèle des professionnels du cinéma, des chefs d’entreprise ou des professionnels libéraux. Ses cabanes ou cellules d’architecte construites dans les années 1960 ou 1970 sont recherchées comme « *un espace de déconnexion* » dans une propriété. « *Certains clients souhaitent les transformer en salle de yoga, d’autres en fumoir, en pool house, voire en chambre d’amis.* » Quant à

l’évaluation du bien, elle résulte d’un subtil croisement de critères prenant en compte la notoriété de l’architecte, un éventuel historique de ventes et des éléments plus classiques, comme l’emplacement ou l’état général du bâtiment. « *Généralement, leur valeur progresse avec le temps, mais ils peuvent aussi être soumis aux fluctuations du marché immobilier* », nuance Aurélien Vernant.

Valeur refuge ou pas, l’acquisition de murs prestigieux représente aussi pour certains l’aboutissement d’une passion pour l’art ou le design. « *Au fur et à mesure qu’ils achètent des objets ou du mobilier, l’architecture apparaît comme l’écrin naturel de leurs acquisitions*, constate le directeur d’Architecture de collection. *En réunissant toutes les échelles, de la poignée de porte à la maison, ils réalisent la synthèse des arts.* »

Amateur de design et de mobilier d’après-guerre, Fabrice Luzu découvre au hasard d’une couverture de magazine l’existence des maisons géodésiques de Jean Daladier, en Bourgogne. Fils de l’ancien président radical du Conseil Édouard Daladier (1884-1970), l’architecte a transformé une parcelle boisée de Saint-Julien-du-Sault (Yonne) en un « *showroom d’architecture expérimentale en forêt* ». Si le notaire parisien visite



Page de gauche,
la maison-atelier de
la designer textile
Simone Prouvé,
à Romainville (Seine-
Saint-Denis).

Duplex dans
la Cité radieuse
de Le Corbusier,
à Marseille.

pour la première fois l'ensemble des quatre maisons en 2004, ce n'est qu'en 2022 qu'il rachète deux d'entre elles. La Trois Couples (constituée de trois dômes) et La Géode (dotée d'une résille en forme de polyèdre), classées au titre des monuments historiques, étaient à l'état d'abandon. « Plusieurs voies d'eau dans les toitures menaçaient de les faire s'écrouler », se rappelle le propriétaire. « À l'époque, le concepteur avait fait au plus simple, et l'isolation thermique et phonique était défectueuse. Ces maisons prototypes n'étaient pas destinées à être habitées mais à être montrées », précise Fabrice Luzu. Des travaux de sauvegarde sont lancés, pour un montant atteignant le double du prix d'achat de 150 000 euros. La coque de béton de la structure est mise à nu, les murs sont entièrement refaits. Le chantier a bénéficié de l'appui de la direction régionale des affaires culturelles et des architectes des bâtiments de France, afin de ne pas « dénaturer le projet ni son intention initiale ».

Vivre dans un édifice patrimonial implique donc souvent des frais d'entretien élevés, qui peuvent parfois s'envoler... Il y a deux ans, en découvrant le montant du budget nécessaire pour refaire la toiture et la piscine de son Hameau de Noailles, Bénédicte Lebreton a été prise de

panique. Elle s'est finalement résolue à vendre son deux-pièces en viager occupé, une décision qui lui assure de pouvoir finir ses jours dans son cher village. À Marseille, Michel Triballeau avait fait refaire les peintures de son duplex dans la Cité radieuse et l'avait doté d'une nouvelle salle de bains avant d'emménager. Car, si les propriétaires d'un bien classé ne peuvent pas faire de travaux de façade ou sur les extérieurs sans l'accord d'un architecte des bâtiments de France, ils peuvent en revanche intervenir librement à l'intérieur. Pour retrouver l'esprit de son duplex marseillais et les 4,80 mètres sous plafond, le retraité a tenu à corriger un « véritable sacrilège ». La mezzanine surplombant le séjour avait été comblée par les anciens propriétaires, qui avaient rajouté un plancher afin de gagner de la surface. Pour cet expert de Le Corbusier, il était impensable de ne pas revenir à la conception initiale. Le plancher a donc été démonté et un meuble garde-corps refabriqué sur le modèle de celui d'origine. Pour cette intervention, le retraité a sollicité la Fondation Le Corbusier, qui lui a fourni les plans des appartements et les cotes des aménagements intérieurs. Le coût des travaux se chiffre à 80 000 euros, qui se sont rajoutés au prix d'achat du bien,

350 000 euros. Les charges mensuelles (entretien des quatre ascenseurs, frais de ménage et gardiennage...) s'élèvent, elles, à 400 euros. Et, régulièrement, des campagnes de travaux sont nécessaires. La réfection de la façade a, par exemple, coûté 6,5 millions d'euros, dont la moitié a été financée par des subventions publiques. La quote-part des travaux pour le retraité marseillais s'est élevée à « environ 10 000 euros sur deux années ».

L'autre raison qui peut faire grincer des dents les copropriétaires est paradoxalement le rayonnement du lieu... Depuis l'inscription, en juillet 2016, de la Cité radieuse sur la liste du Patrimoine mondial de l'Unesco, le nombre de visiteurs est monté à 70 000 par an, dont plus de la moitié durant les quatre mois d'été. Pour les propriétaires de biens inscrits ou classés, c'est la rançon du succès, car, en contrepartie des déductions fiscales, ils doivent les ouvrir au public à raison de 40 jours entre juillet et septembre, ou 50 jours entre avril et septembre. Lors de l'assemblée générale annuelle, l'ouverture de la Cité radieuse est soumise au vote de la copropriété : « Chaque année, la résolution passe, même si ce n'est pas toujours confortable », euphémise Michel Triballeau. De fait, les visites

payantes organisées par l'office du tourisme comme les locations d'espaces pour des tournages de films ou les défilés de mode génèrent quelques revenus pour la copropriété.

Dans l'Yonne, Fabrice Luzu prépare également l'ouverture au public de La Trois Couples. Ce sera l'occasion de découvrir cette architecture si originale, agrémentée de pièces de design et mobilier emblématiques du XX^e siècle, et des *Spacifiques*, œuvres in situ du peintre abstrait Jean Degottex (1918-1988). La maison présentera également le fonds d'archives de Raymond Guidot, historien du design. « Dans les années 1960 et 1970, la communauté artistique se retrouvait ici, relève le propriétaire. Des artistes, comme le sculpteur Takis ou le compositeur Iannis Xenakis, sont venus, le chorégraphe Merce Cunningham y a donné une représentation. » À son tour, Fabrice Luzu envisage d'accueillir dans la maison Daladier des chercheurs et des artistes en résidence. À Romainville, Flora Moscovici espère, elle aussi, organiser une exposition dans sa maison-atelier, où ses créations dialogueraient avec celles de Simone Prouvé. Une façon de perpétuer la vocation artistique de ces murs chargés d'histoires. (M)