TGV MAGAZINE, n°159
Novembre 2013
« Des maisons d'architecte pour tous ? », Olivier Reneau, p.46.

DES MAISONS D'ARCHITECTE POUR TOUS ?

Maison L (Louveciennes, France - agence Christian Pottgiesser Architecturespossibles - Prix du jury Archinovo Saint-Gobain 2013).

Faire appel à un architecte de renom pour construire un musée, un aéroport ou un stade est une évidence. Une habitude qui tend à gagner aujourd'hui le secteur de la maison individuelle.

L'architecture résidentielle individuelle ne semble pas avoir été, en France, la priorité du demi-siècle passé ! Souvent, en effet, les particuliers n'ont eu le choix qu'entre une maison issue d'un programme immobilier standardisé et un projet de réhabilitation assuré avec l'aide d'entrepreneurs, laissant dans un cas comme dans l'autre l'architecte en dehors de la partie. La deuxième Guerre Mondiale et les besoins pressants qui s'ensuivirent en matière de logement n'ont pas non plus œuvré au développement d'une pratique plus conceptuelle de l'architecture. Aujourd'hui, force est de constater que les maisons de référence en la matière datent la plupart du temps d'avant le conflit. C'est-à-dire il y a plus de soixante ans !

UN PEU D'HISTOIRE

À cette époque, le mouvement du modernisme connaît un élan remarquable en Europe ; l'architecture est même l'une des pratiques créatives les plus en pointe, avec une réflexion sur l'habitat et la quête de nouveaux standards de vie. C'est à Stuttgart, en 1927, que le projet du Weissenhof, lancé dans le cadre de l'exposition Die Wohnung, ouvre véritablement la voie à une architecture résidentielle moderne pour le plus grand nombre. Sous la direction de Mies van der Rohe, dix-sept architectes, parmi lesquels Walter Gropius, Le Corbusier ou, encore, Bruno Taut proposent des prototypes de maisons pour la classe moyenne qui redéfinissent l'univers domestique. Si la guerre et le national-socialisme vont mettre à mal cette idée plutôt visionnaire, le concept va cependant continuer à faire son chemin. Dès lors, nombre d'architectes exilés outre-Atlantique vont y trouver là le moyen de poursuivre les recherches.

OBJET DU DÉSIR

En 1945, en Californie, le rédacteur en chef de la revue *Arts & Architecture*, John Entenza, lance à son tour une réflexion sur la réalisation de maisons modernes et économiques. Les architectes parties prenantes du projet des *Case Study Houses* sont Richard Neutra, Charles et Ray Eames, Pierre Koenig, Eero Saarinen, et figurent parmi les importants « bâtisseurs » du moment aux États-Unis. Au total, trente-quatre projets de maisons individuelles sont conçus entre 1945 et 1966 et vont marquer à jamais l'histoire de l'architecture contemporaine. Au même moment, l'Europe, alors en pleine reconstruction, tente de trouver des solutions aux problèmes du logement, principalement à travers l'habitat collectif ou des lotissements, et propose des maisons produites en série. Résultat, l'architecture résidentielle de création se retrouve en stand-by, et rares sont les maisons innovantes à sortir de terre.

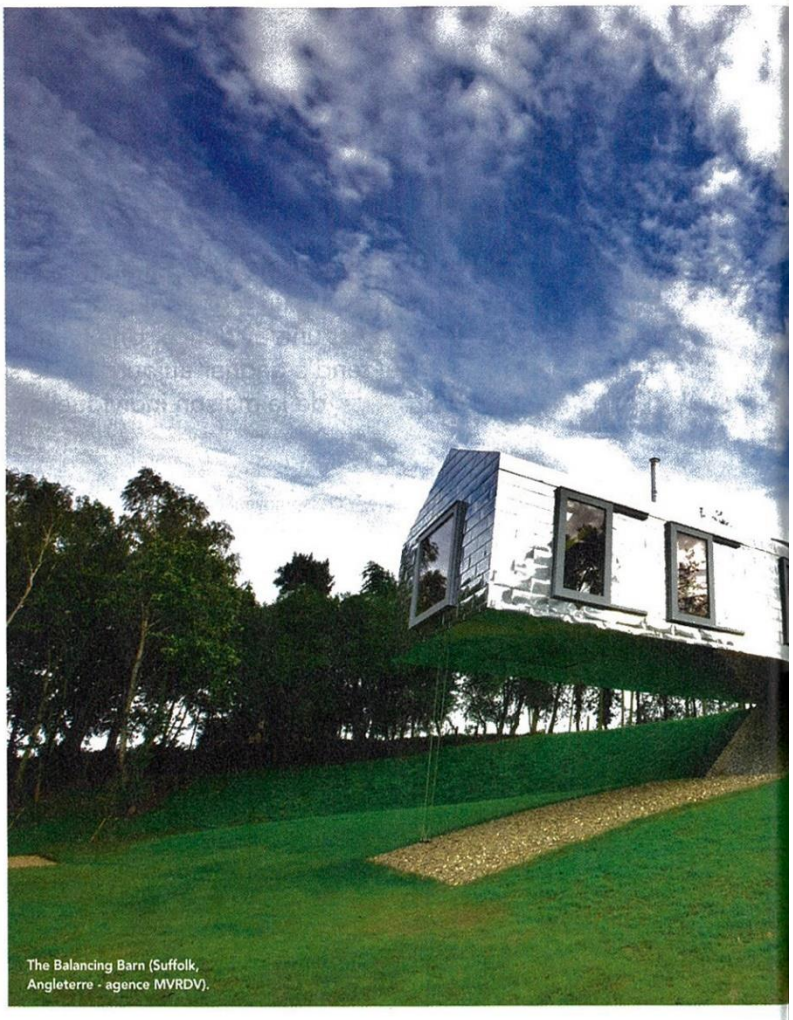
Un demi-siècle plus tard, les réalisations américaines sont devenues de véritables chefs-d'œuvre, au point que certains amateurs, plutôt fortunés et parfois célèbres, n'hésitent pas à payer des fortunes pour acquérir une architecture de ce type. Exemple avec la Singleton House, signée Richard Neutra, à Los Angeles, précédemment propriété du coiffeur-star Vidal Sassoon, rachetée pour 16,5 millions de dollars par l'homme d'affaires et collectionneur d'art François Pinault. Certes, la Singleton n'avait rien à voir d'un point de vue du programme avec les *Case Study Houses*, puisqu'il s'agissait dès le départ d'une villa de luxe, mais l'on doit bien admettre que les maisons du XXe siècle designées par des architectes de talent attisent depuis quelque temps certaines convoitises de la part des leaders d'opinion. À se demander même si ce type d'architecture ne deviendrait pas, après l'art et le design, un nouvel objet de désir pour ces amateurs proche du collectionneur ! Cette question entraîne évidemment celle d'un marché et de son caractère spéculatif. En d'autres termes, l'architecture de signature ne serait-elle réservée qu'aux riches ?

SPÉCULATION

Frédéric Migayrou, conservateur en chef de l'architecture et du design au MNAM Centre Pompidou, ne croit pas vraiment à cette hypothèse, et surtout à l'idée d'une spéculation exponentielle dans le champ de l'architecture. « *Évidemment, on observe qu'un certain nombre d'esthètes plutôt bien lotis portent leur dévolu sur des*

© GEORGES DUPIN

> *maisons icônes du XXe siècle. Et, parfois, ils décident de les revendre en faisant une plus-value. Mais il faut à chaque fois remettre ces maisons dans la perspective du site tout à fait remarquable où elles se trouvent. Cette donne est très importante dans les paramètres d'achat, et je ne suis pas sûr que la même demeure située dans un endroit banal aurait le même prix de vente.* » Cette question de la localisation vient d'ailleurs d'être clairement mise au centre de la tractation de vente, au printemps dernier, de la Bachman Wilson House de Frank Lloyd Wright. Cette splendide villa située dans le New Jersey a été mise à prix 73 0000 euros – seulement ! – pour peu que l'acheteur la déplace, à ses frais, sur un autre terrain…



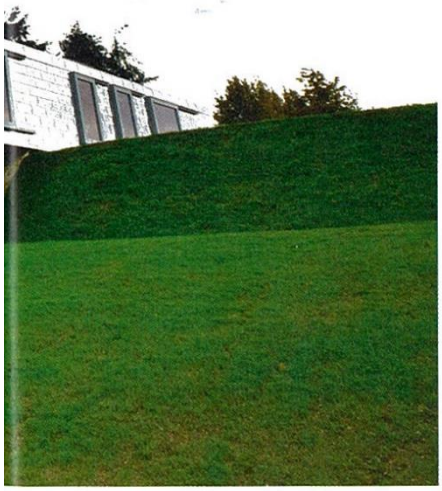
The Balancing Barn (Suffolk, Angleterre - agence MVRDV).

© LIVING ARCHITECTURE

EN PHASE AVEC L'ÉPOQUE

À Paris, une agence immobilière d'un genre nouveau s'est créée il y a quelques années et croit au développement de cet intérêt pour le patrimoine immobilier des dernières décennies, sans pour autant miser sur un marché identique à celui de l'art contemporain. Intitulée Architecture de collection, la structure présente autant des édifices signés par des « stars », que des produits réalisés par des architectes méconnus, voire oubliés, pour peu que les « millésimes » ne remontent pas avant le XXe siècle. Ce qui permet, par exemple, de dénicher des biens à partir de 120 000 euros pour une maison situé à deux heures de Paris. « *Nous sommes bien plus qu'une agence immobilière, car nous menons un véritable travail d'expertise sur l'architecture des XXe et XXIe siècles* », explique Delphine Aboulker, cocréatrice de l'agence, architecte D.P.L.G et auteur d'une thèse intitulée *La construction de la valeur des maisons d'architectes du XXe siècle. De la patrimonialisation à l'émergence d'un marché.* « *Toute l'équipe est issue d'une formation en histoire de l'architecture, et chaque bien mis en vente fait l'objet de recherches documentaires. De la même manière, nous mettons en place des visites architecturales qui permettent de découvrir par petits groupes, à la fois l'architecture des années 30 et celle des nouveaux quartiers parisiens.* » Et d'admettre que la jeune femme s'était posé la bonne question pour ses recherches, puisqu'en 2008, Christies tentait de créer l'événement en mettant en vente la Kaufmann House bâtie par Richard Neutra, avec une estimation située entre 15 et 25 millions de dollars. La villa changea de mains à 19 millions, mais Christie's ne

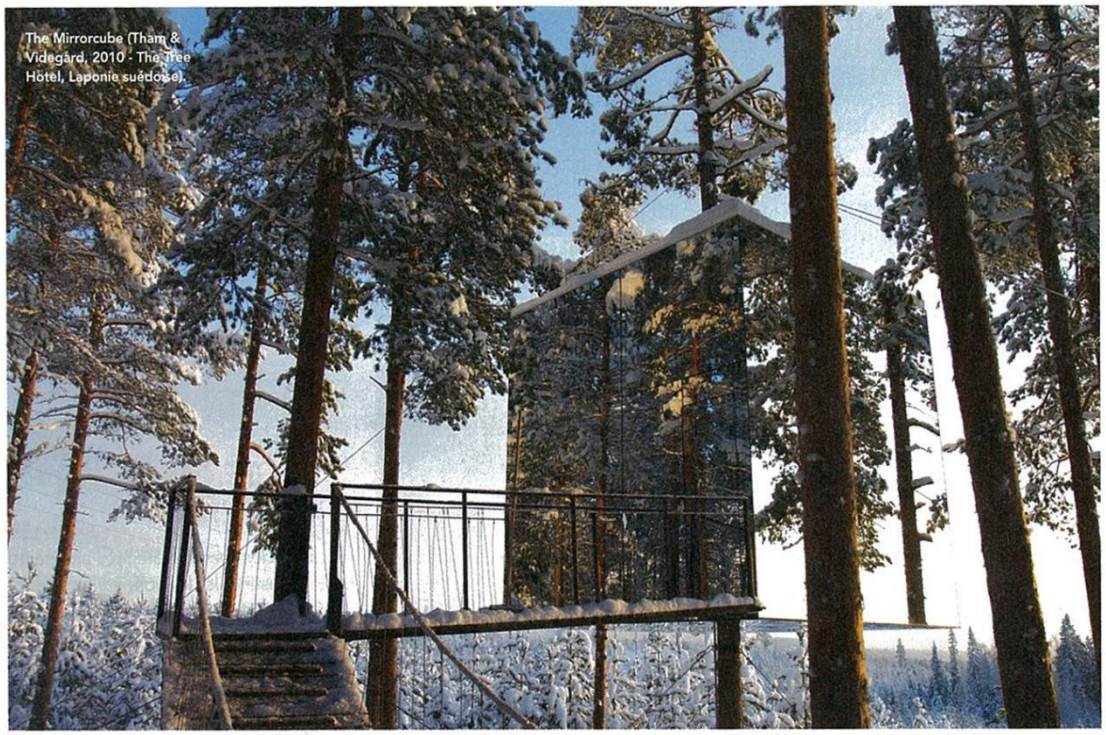
"Chaque maison est unique et propose un mode de vie propice à entraîner ses propriétaires vers des expériences inédites..."



réitéra pourtant pas l'opération. Cinq ans plus tard, les maisons de vente ne sont toujours pas revenues sur ce terrain. Pourtant, Architecture de collection rencontre de plus en plus d'acheteurs sensibles à l'idée de posséder un habitat en phase avec l'époque. Récemment, la structure a d'ailleurs accroché une nouvelle corde à son arc en commercialisant un programme immobilier résolument contemporain, à même d'attirer des amateurs portés sur les expériences inédites en matière de cadre de vie. Baptisé Solo Houses, le projet développé par Christian Bourdais propose la mise en œuvre d'une dizaine de résidences secondaires conçues par l'avant-garde de l'architecture contemporaine (Pezo, Sou Fujimoto, Didier Faustino, Mos...) et érigée au cœur d'un parc de cinquante hectares dans des montagnes, à deux heures au sud de Barcelone. *« Je voulais un écrin particulier à l'image de ce projet singulier »*, explique Bourdais en insistant sur le caractère « secondaire » de ces maisons qui ne sont pas là pour répondre à des attentes d'un quotidien domestique. *« Chaque maison est unique et propose un mode de vie propice à entraîner ses propriétaires vers des expériences inédites. »* Ces maisons ont évidemment un coût, – près du million d'euros –, mais finalement pas beaucoup plus cher qu'un appartement parisien d'une centaine de mètres carrés. Et l'entrepreneur de se définir comme le curateur d'une collection d'habitations, plutôt que comme un promoteur immobilier. *« Ces maisons sont bel et bien à vendre, mais mon travail premier est celui de la sélection : celle du site, des architectes, de leurs projets... »* Une proposition qui a largement séduit les architectes contactés, en même temps qu'ils étaient bousculés par ce principe de carte blanche. *« Notre pratique nous amène à répondre, dans la plupart des cas, à des commandes précises ou bien à dialoguer avec un commanditaire pour définir un cahier des charges*, précise l'architecte Didier Faustino. *Ici, le cadre était très libre. J'ai donc décidé de replacer l'individu au centre de gravité du projet afin de générer une sorte de panoptique domestique. Comme si les pièces de la maison rayonnaient autour d'un point symbolisé par son utilisateur. »* Une proposition pour le moins radicale et plutôt éloignée de ce qui se construit d'ordinaire dans le champ de l'architecture dite contemporaine.

DES PROCÉDURES À MODIFIER

Car il faut bien avouer que la plupart des bâtiments réalisés avec cette prétention « actuelle » se rapprochent plutôt des parallélépipèdes que les modernistes ont imaginé il y aura bientôt... un siècle. Certains promoteurs de pavillons n'hésitent d'ailleurs pas à mettre à leur catalogue ce genre de forme. Mais cela contribue-t-il à faire évoluer les mentalités ? *« Pour ma part, je pense qu'il faut changer le cadre des procédures et faire en sorte que les gens n'aient pas peur de se lancer dans des projets audacieux »*, déclare Dominique Jakob, associée dans l'agence Jakob + MacFarlane, auteur, à Paris, des Docks sur les quais de Seine, et qui a conçu un projet de maison aux formes très organiques pour des particuliers à Boulogne-Billancourt, et dont la mise en œuvre n'a pas été sans difficulté. *« C'est totalement*


The Mirrorcube (Tham & Videgård, 2010 - The Tree Hôtel, Laponie suédoise)

DE LA GRANDE MURAILLE À LA LAPONIE SUÉDOISE

Au cours de la décennie passée, plusieurs projets hôteliers ont vu le jour selon le principe de petits villages d'architectures propices à créer une multitude de scénarios de vie. Au pied de la Muraille de Chine, Commune by the Great Wall offre ainsi l'accès à un ensemble de douze villas conçues par des architectes (Kengo Kuma, Shigeru Ban, Cui Kai…) comme des maisons d'hôte contemporaines. En Laponie suédoise, The Tree Hotel a relevé le pari de faire résider ses clients dans les arbres, ou plus exactement dans l'une des cabines d'architecte installées au cœur des branchages. Enfin, le projet anglais Living Architecture a misé sur la créativité d'artistes plasticiens conjuguée à celle d'architectes pour imaginer des habitats aux frontières de l'onirisme.

Net : communebythegreatwall.com
Net : treehotel.se
Net : living-architecture.co.uk

> *anormal qu'un riverain puisse bloquer un projet de maison sous prétexte que cela ne lui plaît pas. C'est une véritable entrave à la liberté d'expression. Autant de la part des architectes que du commanditaire. »* Pour œuvrer à une meilleure connaissance de l'architecture résidentielle, Architecture de collection a d'ailleurs décidé, il y a deux ans, de mettre en place un prix, Archinovo, visant à distinguer des architectures résidentielles. *« Aussi étrange que cela paraisse, il n'y avait jamais eu de prix de ce type,* souligne Delphine Aboulker. *Outre un prix du jury dont une mention récompense un habitat durable, nous avons ouvert les votes au grand public, via Internet. Et les professionnels comme les amateurs se sont d'ailleurs retrouvés autour d'une même maison : celle de Moussafir Architectes qui se déploie comme un escalier. » « Parmi tous les projets audacieux à avoir vu le jour au cours du demi-siècle écoulé, le mythe du Weissenhof n'est souvent pas très loin »,* remarque Frédéric Migayrou. Alors, à quand un maire téméraire qui aura la bonne idée de lancer un projet de lotissements pensé selon des codes de l'architecture contemporaine ?
Pour l'heure, c'est un artiste qui fait beaucoup parler de lui pour son engagement politique, le Chinois Ai Weiwei, et une agence suisse désormais incontournable, Herzog & de Meuron, qui ont convaincu une centaine d'architectes internationaux de plancher sur des villas pour créer un village aux confins de la Mongolie qui fait l'objet d'un certain tiraillement identitaire. L'initiative est évidemment utopique, mais elle rappelle tout de même que l'architecte est plus que jamais le mieux placé pour définir le cadre de la cité.

TEXTE : OLIVIER RENEAU

Net : architecturedecollection.fr
Net : solo-houses.com