

Immobilier à Paris : vive les années 1930 !

Luminosité, espace, cachet... Amateurs d'ancien contemporain et fonctionnel ? Cap vers les appartements et maisons Art déco de la Ville Lumière.



Ce bien de 185 m² boulevard Murat (16^e arrondissement), avec 5 mètres de hauteur sous plafond, s'est vendu à 2,65 millions d'euros. © Vaneau.jpg/SP

Le long des rues des beaux quartiers de la capitale, les façades en pierre de taille des immeubles haussmanniens règnent en maîtres. Mais leur plus jeune cousine, née au cours des années 1930, ne compte pas pour des prunes. En effet, cette période constructive garde de (très) beaux restes. Elle est aujourd'hui et avant tout plébiscitée pour ses multiples avantages fonctionnels et stylistiques.

« À Paris, à [Neuilly-sur-Seine](#) et à Saint-Cloud, ces immeubles traduisent le raffinement de la bourgeoisie parisienne, avec des hôtels particuliers et de grands appartements familiaux. Alors qu'à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine) on trouve des domiciles majoritairement plus petits, souvent associés à l'essor des industries cinématographiques et technologiques », rappelle Frank Sylvaire, le président du groupe d'agences immobilières Sotheby's Paris Ouest IR.

Issus de la disponibilité historique de nombreux terrains à bâtir au sein de quartiers jusqu'alors peu urbanisés, ces petits immeubles et maisons se concentrent notamment dans le centre et le sud du 16^e arrondissement de Paris : La Muette, Passy, Jasmin, Auteuil. Ainsi qu'à Boulogne, notamment près de la porte de Saint-Cloud et du Parc des princes. Mais attention !

Tous les immeubles des années 1930 ne sont pas à mettre dans le même panier. Trois typologies se distinguent : la gamme standard, qui démarre avec les habitations bon marché ces fameux HBM en briques rouges qui ceinturent Paris le long des boulevards des Maréchaux. Vient ensuite le segment haut de gamme, suivi par celui du très grand luxe.

Des « pépites particulièrement recherchées »

Charles-Marie Jottras, président du groupe d'agences immobilières Daniel Féau-Belles Demeures de France, ne tarit pas d'éloges au sujet de la plus haute marche du podium : « C'est la seule période du XX e siècle où l'on ait construit d'aussi beaux immeubles de qualité. Lignes épurées, angles arrondis, très hauts plafonds aux sobres moulures décoratives, le " beau 30 représente le parangon du luxe pour les riches Américains voulant s'offrir un pied-à-terre à Paris. »

Son confrère Alexis Caquet, président du réseau d'agences immobilières Engel & Völkers, confirme cet attrait : « Ces pépites sont particulièrement recherchées par une clientèle aisée très avertie, amoureuse de ce type d'architecture et de patrimoine historique. Des aficionados d'ailleurs souvent meublés dans ce style, d'une élégance folle, dont l'écrin met si bien en valeur le mobilier soigné et les oeuvres d'art. »

Petit retour en arrière pour expliquer la rupture stylistique avec les bâtiments haussmanniens ou Art nouveau. La crise économique qui frappe les États-Unis en 1929 ruisselle ensuite en Europe. Fini les éléments décoratifs des immeubles bourgeois, qui disparaissent de la palette figurative au profit d'une ornementation géométrique parfois colorée.

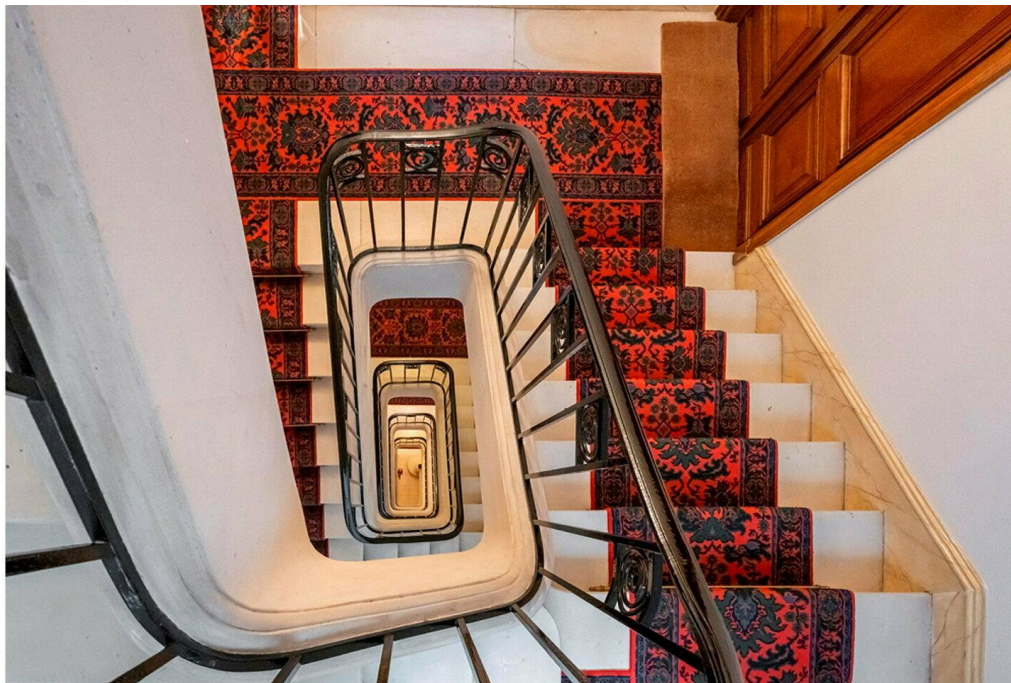
« L'avenue Junot, sur la butte Montmartre, dans l'extrême nord de la capitale, égrène des façades d'immeubles années 1930 d'inspiration Art déco, détaille Sébastien Kuperfis, président du groupe d'agences immobilières Junot. Mais aussi des ateliers d'artistes (en duplex ou triplex) dont la structure en béton armé matériau de construction qui venait de naître se dissimule derrière des murs bardés de céramique, en brique, etc. On trouve aussi de charmantes maisons de ce style dans la villa Léandre. »

Superbe dernier étage terrasse

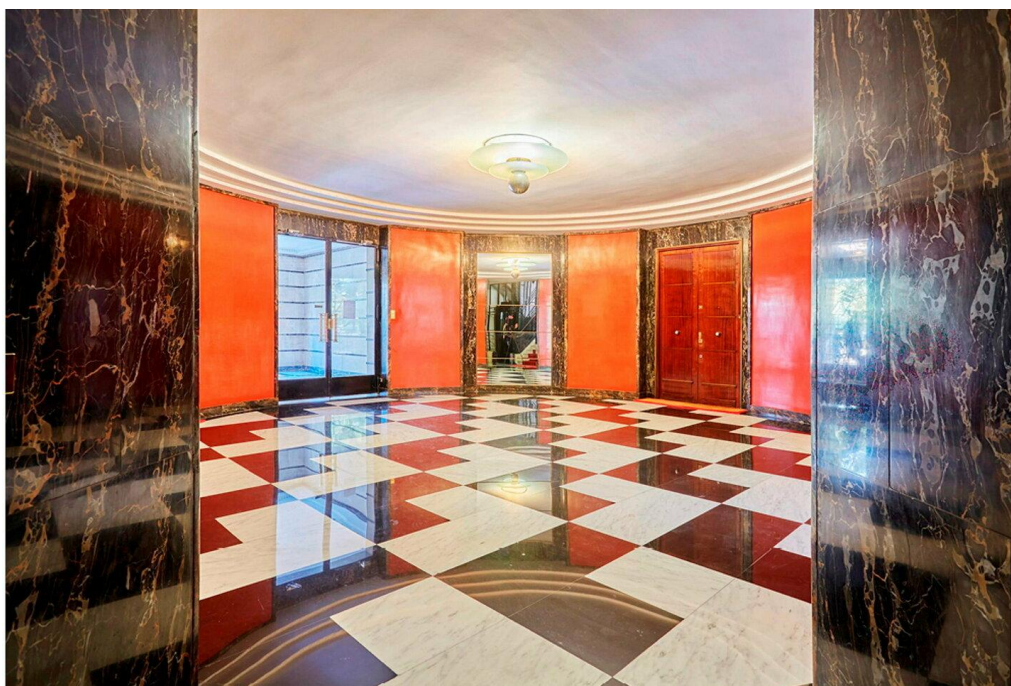
Dans le segment le plus premium, l'attention portée aux parties communes est remarquable : « Nulle part ailleurs vous ne trouverez un tel standing ! Des volées d'escaliers de toute beauté splendides rampes en fer forgé, vitraux de style Art déco, appliques lumineuses stylisées... vante Roger Abecassis, patron des agences Consultants Immobilier. Dans le 16 e , levez les yeux le long des avenues de Camoëns, Henri-Martin, Paul-Doumer, Rodin, etc. »

Son groupe, qui siège place du Costa-Rica, se dresse face à la station de métro Passy. D'où l'on peut admirer le superbe dernier étage terrasse du 9 square de l'Alboni, dessiné par l'architecte Léon Nafilyan. Un immeuble des années 1930 qu'habitait Jean Nohain, à deux pas de celui de la rue Raynouard où résidait Arletty. On s'extasie devant ces mosaïques de céramique recouvrant tout ou partie des sols et des murs des halls d'entrée, de l'originalité d'un petit banc déployable permettant de s'asseoir dans un ascenseur aux grilles ouvragées.

•



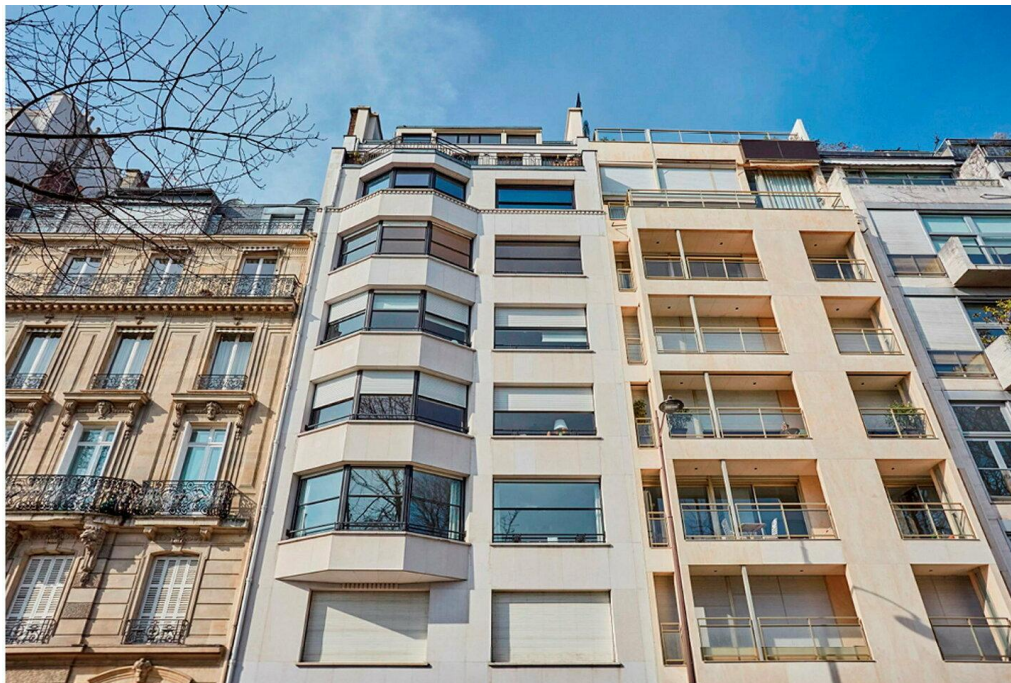
Admirable. Dans les immeubles les plus luxueux, la beauté se niche jusque dans les parties communes. © STEPHANE BAZART PHOTOGRAPHY



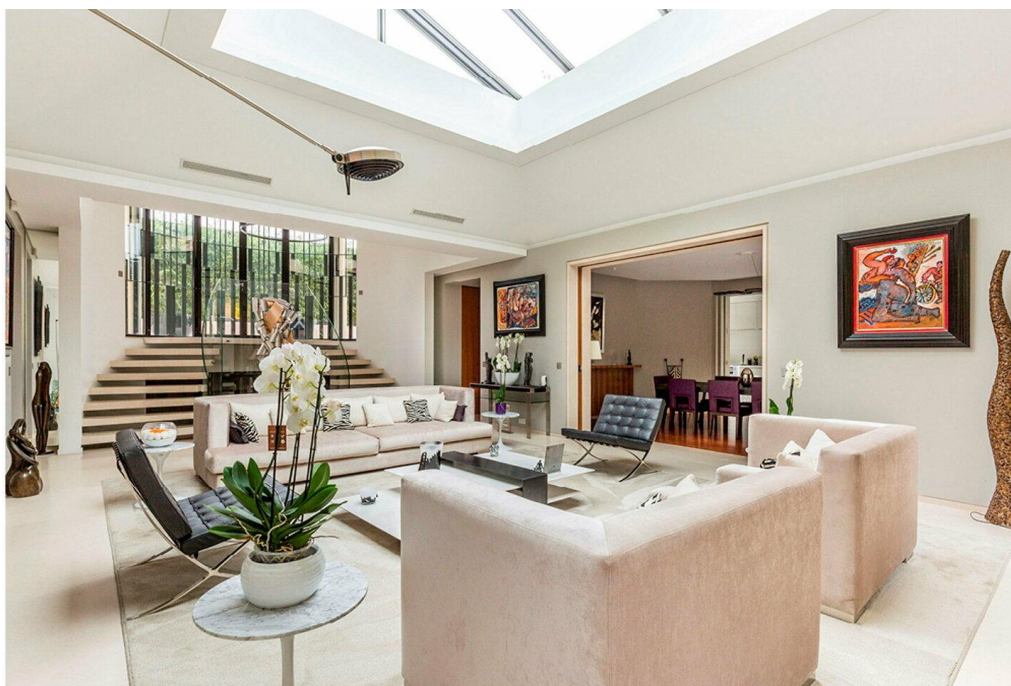
Flamboyant. Hall d'immeuble avenue du Président- Kennedy, dans le 16 e arrondissement.



Monumental. Le 13-17 rue Raynouard (16e) offre une double vue sur la Seine et sur la tour Eiffel.



Exception. En 1928, Michel Roux-Spitz signait le 14 rue Guynemer (6^e), face au jardin du Luxembourg : un immeuble en béton armé bardé de bow-windows.



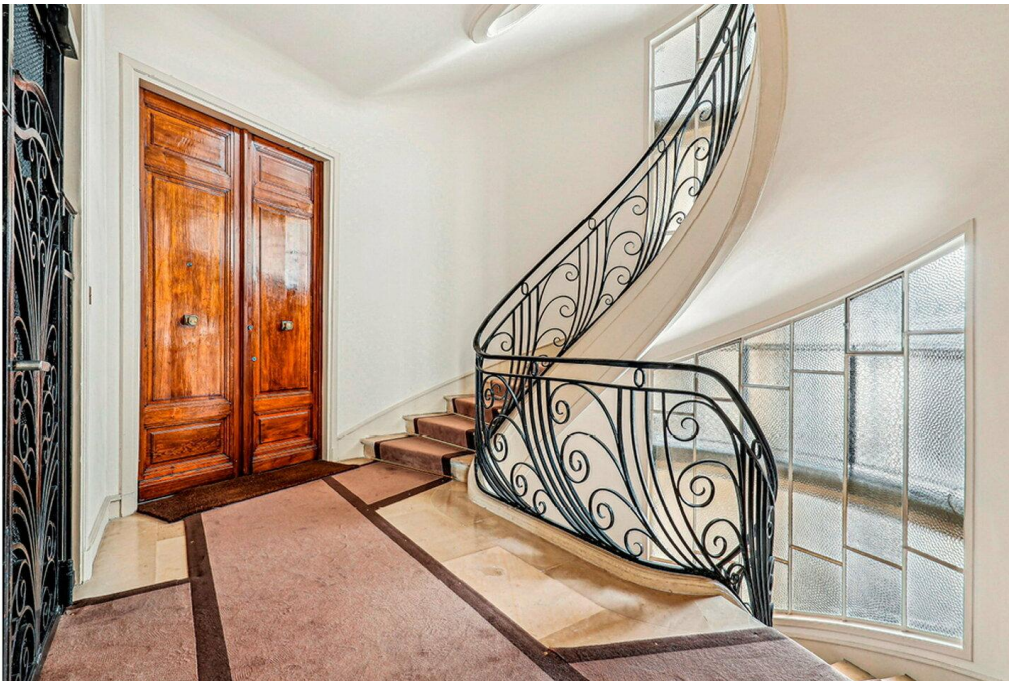
Confort. Près du bois de Boulogne, un bien de 410 m² avec jardin, domotique, piscine et hammam, le tout pour 9,6 millions d'euros.



Bonus. L'habitat des années 1930 cumule souvent balcons et toit-terrasse. Ci-dessus à La Muette.



Géométrique. Une façade Art déco de l'avenue Junot, dans le 18e.



Noblesse. Pierre, bois, fer forgé... Ici au 100, avenue Paul-Doumer (16e). © Jozsef Keresztes-Nagy



Lumineux. Avenue de Breteuil (7e), un 184-m² familial, avec double séjour traversant et deux caves, s'est vendu 3,49 millions d'euros.

Les deux bonus du bel habitat des années 1930 le plus souvent cités par les professionnels de l'immobilier ? Le bon agencement domestique ainsi que la luminosité sans égale des appartements. « Le cocktail plan libre poteaux-poutres, immenses fenêtres et présence fréquente de balcon compose le mariage réussi du bel ancien et du confort moderne », résume Julien Haussy, patron du réseau d'agences Espaces atypiques.

« Ces larges avancées vitrées qui apportent de la lumière, ces bow-windows qui permettent d'avoir des vues latérales sur la rue sont apparues à une époque où l'on avait compris que le soleil était bénéfique pour la santé et qu'il pouvait peut-être aussi éloigner les germes de la tuberculose », complète Maurice Culot, architecte, historien de l'architecture et éditeur.

De grandes pièces partout

Les chambres d'enfants ne sont plus portion congrue mais traitées comme des pièces à part entière. Exit la cuisine reléguée tout au fond d'un couloir haussmannien. « Elle devient fonctionnelle afin que la ménagère fasse le moins de pas possible. Et est souvent peinte en bleu, car les mouches n'aiment pas le bleu ! » ajoute Maurice Culot.

Le plan en étoile, plus facile et plus rationnel, s'accompagne de grandes pièces partout, avec des chambres supérieures à 20 m². « Ajoutez ces demi-fenêtres en plus, majorant la clarté en baignant le salon de lumière naturelle, et vous comprendrez pourquoi nous vendons sans peine un beau logement des années 1930 dès qu'il rentre dans notre portefeuille d'annonces », assurent Dominique Jacquin et Clara Montini, négociatrices au siège du groupe Consultants Immobilier.

Pour leur consœur Alexandra Leca, directrice de l'agence Vaneau Auteuil-Passy, « ces lignes graphiques et simples

imprégnées de lumière séduisent les jeunes familles d'expatriés de retour de Londres car elles leur rappellent les belles maisons londoniennes , mais aussi de très riches collectionneurs esthètes férus d'architecture ». Une clientèle prête à payer le prix fort pour s'offrir un logement au sein d'immeubles iconiques portant la signature de starchitectes : Robert Mallet-Stevens, Jean Walter, Michel Roux-Spitz, Pierre Patout, Georges-Henri Pingusson, Henri Sauvage et le plus connu de tous, Charles-Édouard Jeanneret, alias Le Corbusier.

« Lumineuses portes-fenêtres et baies vitrées »

Le must du 16 e ? Les fameux immeubles Walter, encadrés par le jardin du Ranelagh et le bois de Boulogne, dont les plafonds s'envolent jusqu'à 4,50 m de hauteur et les terrasses à ciel ouvert s'étirent jusqu'à 450 m² ! Le promeneur amateur de voyage à remonter le temps pourra sillonner Boulogne-Billancourt, à pied ou à vélo, à la découverte du « parcours des années 1930 ».

Ce florilège ne manque pas de cachet. À l'image de l'habitation de Le Corbusier ou de l'immeuble si caractéristique dessiné par Georges-Henri Pingusson. Ou plus simplement de ces maisons à l'anglaise étagées de part et d'autre du petit village résidentiel de la rue du Belvédère. « Avec ses lumineuses portes-fenêtres et baies vitrées, l'habitat des années 1930 offre aussi souvent des balcons et des parkings, totalement inexistant dans l'haussmannien. Il combine les avantages de l'ancien sans en avoir les inconvénients », conclut Frédérique Pytel, directrice de l'agence Barnes de Passy-La Muette.

Pour être objectif, il faut apporter une nuance à un tel concert de louanges. Le bémol ? Une isolation phonique qui peut parfois laisser à désirer si elle n'a pas été révisée : vibration sonore du béton creux entre les étages, transmission du bruit à travers les tuyaux de chauffage collectif, structure Eiffel pouvant amplifier la résonance du bruit dans des espaces XXL, parfois étagés en duplex, et dépassant toujours 3 m de hauteur sous plafond.

« Durant la période de l'entre-deux-guerres, tout le monde, dont la bonne société parisienne et les artistes peintres de Montparnasse ou de Montmartre, ne pensait qu'à faire la fête le plus possible. On dansait beaucoup et on faisait du bruit, ce qui ne gênait personne, au contraire », raconte Maurice Culot. Il faut dire, par ailleurs, que les normes phoniques qui sont peu à peu entrées en vigueur dans les appartements parisiens ne sont apparues qu'à partir des années 1970.

Mieux vaut tout de même, si l'on habite un appartement des années 1930, avoir un voisin du dessus qui a refait l'isolation de son parquet à lattes droites (pas de points de Hongrie dans ce style architectural et décoratif). Dans ce cas, sa valeur au mètre carré se vendra sans peine et au prix fort, obtenant les mêmes scores que du bel haussmannien, voire davantage.