

Challenge^s



Clément Cousin/Sotheby's - © Succession Picasso 2025

Fresques réalisées par Pablo Picasso, et classées monuments historiques, ornant le péristyle du château de Castille, près d'Uzès, dans le Gard. Comment estimer la valeur d'un bien contenant de telles œuvres ? Au bout de dix ans, la propriété a trouvé preneur pour 6,3 millions d'euros.

Suppléments d'art en la demeure

Peintures, mobiliers, sculptures... Des œuvres d'artistes font parfois partie intégrante d'un bien immobilier, qu'il soit proposé à la vente ou en location. Un atout indéniable, mais avec un impact relatif sur sa valorisation.

C'est une vente particulière, celle d'une demeure singulière, qui a mis plus de dix ans à se concrétiser. Près d'Uzès dans le Gard, le château de Castille, datant du XII^e siècle et ancienne propriété du baron de Castille, avait été racheté en 1950 par l'historien de l'art et collectionneur britannique Douglas Cooper, détenteur d'une des plus importantes collections d'art du XX^e siècle et ami

proche de nombreux artistes modernes dont Braque, Léger, Klee, de Staël et Picasso. Membre des « *Moments men* », il avait participé à la traque des œuvres pillées par les nazis durant la Seconde Guerre mondiale. Aussi Pablo Picasso, visiteur régulier du château, a-t-il réalisé cinq fresques monumentales ornant son péristyle, qui furent par la suite classées monuments historiques avec d'autres parties du lieu. Puis

resté propriétaire d'une même famille pendant une quarantaine d'années, le château fut ensuite mis en vente. Mais comment estimer la valeur de ce bien contenant des œuvres aussi spectaculaires mais incessibles sans la demeure ? « *Il y a eu de multiples visites, de la part de grands collectionneurs, de personnalités, d'autorités culturelles locales, se remémore Grâce Fernandes, directrice d'Uzès Sotheby's Internatio-* >>>

Dossier immobilier de luxe



Architecture de Collection



John Taylor Paris

Sculpture de Jean-Michel Othoniel autour de laquelle s'enroule un escalier. Dans un hôtel particulier (Paris VII^e) proposé pour 7,5 millions d'euros.

>>> nal Realty, qui fut un temps chargée de la vente. Une spécialiste japonaise des jardins en mousse, comme celui qui orne le château, a même fait le déplacement ! » Autre marque d'intérêt, celle du milliardaire franco-libanais Iskandar Safa, grand collectionneur d'art, venu en hélicoptère. Décédé l'an dernier (et 83^e fortune professionnelle française selon le classement 2023 de *Challenges*), celui qui avait investi dans des chantiers navals de Cherbourg, dans l'armement et dans le groupe de presse Valmonde (*Values actuelles*), aurait envisagé d'en faire une fondation. Le projet n'a pas vu le jour et le château a finalement trouvé preneur l'an dernier pour 6,3 millions d'euros. « *Une bonne affaire pour un amoureux de Picasso !* » souffle un professionnel.

Marché confidentiel

Sur le marché, rares (et confidentiels) sont les biens intégrant véritablement une œuvre d'art : « *Très souvent, comme dans les châteaux par exemple, il s'agit de pièces de mobilier, par-*

Verrière zénithale habillée de filtres colorés signée Daniel Buren. Dans une maison contemporaine à Saint-Ouen proposée pour 886 000 euros.

fois conçues spécifiquement pour le lieu, qui sont estimées et cédées séparément ou aux enchères, explique Patrice Besse, président du groupe éponyme. D'ailleurs, certains mobiliers peuvent valoir plus cher que le bien en lui-même. » Mais, parfois, elles se sont incrustées comme des inclusions dans une gemme. Souvent parce qu'il s'agit d'une commande. Ainsi, dans cet hôtel particulier de 650 m² donnant sur les jardins du Palais-Royal à Paris – qui vient d'être vendu 25 millions d'euros à un

milliardaire américain (38500 euros le m²) – une rampe d'escalier, datant de 1964, est signée Diego Giacometti : « *Il y a une dizaine d'années, elle avait été estimée autour d'1 million d'euros, note Geoffrey Benoît, directeur exécutif chez John Taylor. Mais le vendeur a préféré la laisser en place, à la grande satisfaction de l'acquéreur.* »

Dans le VII^e arrondissement, un hôtel particulier de 350 m² est en vente pour 7,5 millions d'euros : l'escalier en spirale qui dessert les différents niveaux s'enroule autour d'une gigantesque sculpture de Jean-Michel Othoniel, dont la teinte noire contraste avec le blanc du garde-corps.

Pour autant, l'impact de la valeur des œuvres sur celle des biens immobiliers est relatif. « *Ce n'est pas une somme arithmétique, surtout si l'œuvre est structurellement solide, mais c'est en tout cas un atout indéniable dans la valorisation du bien, souligne Aurélien Vernant, historien de l'art et directeur d'Architecture de Collection.* >>>



Architecture de Collection

Vitraux d'André Bloc. Dans une maison à Meudon, réalisée par l'architecte Claude Parent en 1956 et mise en vente à 2,632 millions d'euros.

Dossier



Fresque d'Antoine-Rambert Dumarest.
Dans un appartement, à Marseille,
mis en vente à 1,099 million d'euros.

►► La présence de ces œuvres, notamment celles datant du début du XX^e siècle, traduit le rapport à l'art et l'architecture innovant des commanditaires de l'époque et ce désir de synthèse entre art, architecture, design et aménagement. »

«Témoignage de l'histoire»

De fait, elles confèrent une véritable valeur historique au bien, à défaut d'accroître significativement sa valeur patrimoniale. « C'est un témoignage de l'histoire qui suscite un coup de cœur chez certains acquéreurs, confirme Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de Maison Junot. Il nous arrive d'ailleurs de vendre des ateliers d'artistes un peu au-dessus des prix de marché, alors qu'il n'y a plus aucun vestige des artistes. » Mais pas toujours. Ainsi, rue Paradis, à Marseille, ce bel appartement de 234 m², très bien entretenu, est « présenté à un prix cohérent avec le marché, 1,099 million d'euros, qui tient compte de son histoire, puisqu'il a appartenu à la



comtesse Pastré, mécène et héritière de l'entreprise de vins et spiritueux Noilly-Prat, raconte Pierre-Laurent Barneron, de Garcin Marseille. L'un des plafonds est décoré d'une fresque d'Antoine-Rambert Dumarest, ce qui confère à l'appartement un charme particulier ».

De même pour ces deux maisons présentées par Architecture de Collection : la première, située à Meu-

Rampe d'escalier signée Diego Giacometti.
Dans un hôtel particulier (Paris VII^e)
vendu 25 millions d'euros.

Œuvre de la plasticienne Eva Jospin.
Dans un hôtel particulier (Paris VII^e)
de 440 m² sur 4 niveaux, à louer
40 000 euros par mois.

don (Hauts-de-Seine), réalisée par l'architecte Claude Parent en 1956 et classée monument historique en 1983, de 147 m² et, entre autres, ornée de vitraux d'André Bloc, est proposée à 2,632 millions d'euros; la seconde, à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis), de 117 m² avec terrasse-jardin de 46 m², en vente à 886 000 euros, est mise en lumière par une verrière zénithale habillée de filtres colorés signée Daniel Buren.

Présence éphémère

Au travers des époques et des styles, les acquéreurs peuvent à leur tour contribuer à pérenniser l'histoire de l'art et du patrimoine, surtout les plus aisés, souvent collectionneurs. Allant parfois jusqu'à en faire une exigence indiscutable : un Américain fortuné cherche depuis plusieurs mois, dans les beaux quartiers de Paris, un bien d'exception avec un mur parfaitement dimensionné pour mettre en valeur une toile de Damien Hirst de 3 m x 2 m... Autre possibilité, pour profiter d'une pause artistique éphémère :

« Il arrive que dans certains biens très luxueux mis en location, aient été installées des œuvres d'art contemporaines, comme des sculptures d'Antony Gormley ou de Christophe Charbonnel », cite Alexis Caquet, président d'Engel & Völkers France.

1 000 œuvres installées, 750 artistes mobilisés

Cette année, la charte 1 immeuble 1 œuvre fête ses 10 ans : en 2015, 13 entreprises fondatrices, dont une majorité de promoteurs et de foncières, se sont engagées dans une démarche visant, dans leurs projets (construction, rénovation...), à commander une œuvre à un artiste vivant, en prenant en charge sa rémunération

ainsi que les coûts de réalisation et d'installation de l'œuvre. « Aujourd'hui, on compte 95 membres et plus de 1 000 œuvres installées partout en France, ayant permis de soutenir 750 artistes », constate Arthur Toscan du Plantier, président du club 1 immeuble 1 œuvre et directeur général adjoint du groupe Emerige. L'objectif ? Outre le soutien

à la scène artistique, il s'agit de créer du lien dans la ville, la majorité des œuvres étant installées en extérieur. « Cela permet aussi de singulariser ces immeubles et de nourrir la réflexion sur les projets », explique Samuel Gelrubin, président de Groupe Terrot, qui a choisi de rester propriétaire des œuvres et s'est engagé à les entretenir dans le temps. ■