



**SPÉCIAL IMMOBILIER**

# Quand la capitale prend de la hauteur

**Prestige.** De grands et beaux volumes aimantent une clientèle fortunée à la recherche de l'effet « waouh ».

PAR BRUNO MONIER-VINARD

**L**a palme du gigantisme résidentiel parisien, ce sont eux. Porte de la Muette, à deux pas du triangle d'or du 16<sup>e</sup> arrondissement, les duplex en rez-de-jardin des immeubles Walter (1931) offrent de somptueux salons de réception qui s'envolent littéralement jusqu'à 7,30 m de hauteur ! De quoi prévoir une échelle télescopique de pompiers, voire les hélices d'un drone, pour réussir à décoller toute toile d'araignée venue se loger au plafond. « La générosité des volumes n'est pas en reste dans les parties communes. Depuis les années 1930, on n'a plus jamais rien construit d'aussi luxueux dans la capitale. Une période à partir de laquelle le plafond s'est abaissé de 10 cm par décennie jusqu'à atteindre le seuil minimal de 2,40 m, alors que depuis un siècle, la taille moyenne d'un Français a augmenté de 10 cm. Cherchez l'erreur », commente Charles-Marie Jottras, président du groupe Daniel Féau-Belles Demeures de France.

La singularité des immeubles Walter se retrouve dans leurs prix de vente : 25 000 €/m<sup>2</sup>, au bas mot, contre 13 000 € dans les édifices en pierre de taille de

bonne facture situés à quelques numéros voisins, le long du boulevard Suchet. « L'abondance d'éclairage naturel se conjugue à un travail de la lumière plus sophistiqué. Cette griffe particulière retravaillée par des architectes ou décorateurs d'intérieur s'accompagne de mobilier assez marqué. marqueterie Art déco typiquement années 1930 ou esprit contemporain, minimaliste assez new-yorkais », ajoute Alexandra Leca, directrice générale du groupe Vaneau. D'une manière générale, la hauteur moyenne des vastes appartements haussmanniens situés dans les beaux quartiers de la rive droite atteint un peu plus de 3 m, et davantage au deuxième étage, souvent doté également d'un balcon. « Pour dénicher 3,50 m à tous les étages, cap vers les grands haussmanniens flamboyants des plus prestigieuses avenues du 16<sup>e</sup> (Foch, Georges-Mandel, Henri-Martin, du Président-Wilson), qui offrent même 4 m au deuxième étage, indique Roger Abecassis, président du groupe Consultants Immobilier. Malgré le sentiment d'enfermement dû au Covid, certaines personnes préfèrent l'intimité d'un cocon domestique à ce côté hall

de gare difficile à meubler. »

Toujours est-il que de très grandes fenêtres ou baies vitrées offrent une luminosité inégalable, parfois même au premier étage ! « Invalides, Saint-Germain-des-Prés, Marais... Les premiers niveaux (piano nobile) des immeubles historiques des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles bénéficient de 4 m de hauteur sous plafond. De quoi attirer une clientèle fortunée, souvent collectionneuse d'œuvres d'art, en quête de grands murs dépassant 3,40 m afin d'y disposer sculptures et tableaux », précise Andrea Boström, directrice du groupe Varenne. « Le vœu de certains de nos riches clients français et internationaux ? "Trouvez-moi une hauteur domestique digne du château de Versailles et j'achète tout de suite" », raconte Iris Tang, directrice ●●●

« Depuis les années 1930, le plafond s'est abaissé de 10 cm par décennie. »

**Charles-Marie Jottras**, président de Daniel Féau-Belles Demeures de France.

« Pour dénicher  
3,50 m à tous les  
étages, cap vers les  
grands haussman-  
niens flamboyants du  
16<sup>e</sup> arrondissement. »

**Roger Abecassis**, président  
de Consultants Immobilier.



VANEAU/SP - SP



SP - JEAN PERZEL/DR

**Joyau.** Dans le quartier de la Muette (16<sup>e</sup>), un salon d'apparat des immeubles Walter (*ci-dessus*) bénéficiant de 7,30 m de hauteur sous plafond.



... de l'agence Émile Garcin Rive gauche. Et les candidats à l'achat de ces appartements Grand Siècle sont prêts à patienter longtemps avant de trouver chaussure à leur pied. Président d'Engel & Völkers France, Alexis Caquet se souvient d'un collectionneur américain ayant jeté son dévolu sur un hôtel particulier du XVII<sup>e</sup> siècle dans le Marais: «La condition sine qua non de sa recherche? Avoir 4,20 m de hauteur sous plafond pour y accrocher des toiles de grands formats, parmi lesquelles un monumental tableau constellé de petits pois, signé de l'artiste Damien Hirst.»



« Mon client cherchait un 4,20 m de hauteur sous plafond pour y accrocher des toiles de grand format. »

**Alexis Caquet**, président d'Engel & Völkers.

Autre anecdote, narrée par Vanda Demeure, vice-présidente de Coldwell Banker France et Monaco: « Au-delà de l'espace de vie supplémentaire où l'on respire à pleins poumons, plus important qu'une terrasse dont on ne profite pas tout le temps, l'agrandissement des pièces à la verticale est un niveau d'exigence assez fréquent. Encore plus quand il s'agit de sportifs (internationaux de rugby, stars du basket...) mesurant plus de 2 m. » Directeur exécutif de John Taylor Paris, Geoffrey Benoit est formel: « Alors qu'en dessous de 3,5 m, la clientèle russe refuse les visites, il



« Les biens de 4 m de hauteur sous plafond attirent une clientèle souvent collectionneuse. »

**Andrea Boström**, directrice du groupe Varenne.

**Grand style.** Plafond à caissons de 4 m dans un hôtel particulier du 7<sup>e</sup>.

*faut aussi composer avec les Américains, qui sont souvent très grands. Tel ce couple de très riches clients acquéreurs d'un splendide hôtel particulier situé rue du Beaujolais, où monsieur et madame mesuraient chacun 1,85 m. La vue directe sur les magnolias du jardin du Palais-Royal et le musée du Louvre, mais surtout une hauteur de 4 m sous plafond ont fait toute la différence et remporté l'adhésion.»*

**Épuré.** Près de 6 m de hauteur, boulevard Perreire (17<sup>e</sup>).

Aux manettes de l'agence Daniel Féau Saint-Germain-des-Prés, Bruno Vallery-Radots souligne « une prime à la conservation de l'élégante proportion des pièces de réception, alors que les parties dites de nuit ont souvent vu apparaître des mezzanines pour gagner des mètres carrés et ne pas se sentir trop écrasés ». Les ateliers d'artiste répondent à cette configuration. « Ces habitations avec 5 m de hauteur sous verrière sont très prisées si l'on s'accommode d'une lumière orientée au nord et d'un mauvais diagnostic de performance ... »

**Précieux.** Plafond années 1930 doré à la feuille d'or, rue Cognacq-Jay (7<sup>e</sup>).



JAD CARROLL/SP - COLDWELL BANKER/SP - JOHN TAYLOR/SP - BARNES/SP - SP



« La hauteur va souvent de pair avec les éléments décoratifs associés : moulures, corniches, rosaces, cheminées et miroirs conçus spécifiquement. »

**Armelle Casanova,**  
directrice immobilier parisien  
Patrice Besse.

« **énergétique, un véritable cauchemar à modifier** », poursuit Johanna Beyer, directrice de Barnes Saint-Germain-des-Prés. « **Attention à ce que les mezzanines aient été autorisées par la copropriété et les services de l'urbanisme, et que leur présence n'annihile pas l'impression de volume de la pièce principale** », conseille Julien Haussy, patron du groupe Espaces atypiques. À ce sujet, l'envie de volume l'emporte parfois sur la surface.

Place des Vosges, le nouveau propriétaire d'un appartement de 250 m<sup>2</sup> n'a pas hésité à faire raser une mezzanine de 50 m<sup>2</sup>. Ceci, afin de retrouver 5 m de hauteur sous plafond dans le salon principal et recréer l'écrin et les ci-

maises ad hoc d'une galerie domestique de tableaux et de sculptures. « **La hauteur va souvent de pair avec les éléments décoratifs associés : moulures, corniches, rosaces, cheminées et miroirs conçus spécifiquement pour habiller les murs et plafonds du bien. Lorsque cela a disparu ou a été ripoliné, il manque**

**Standing.** Appartement de 4,20 m de hauteur face au parc Monceau (8<sup>e</sup>).

**Atypique.** Au total, 6,70 m de hauteur pour cet atelier duplex à Gambetta (20<sup>e</sup>).

*quelque chose et les acquéreurs rebroussement chemin. Une chambre moins haute ou donnant sur le mur d'une cour ? Peu importe, si les pièces de réception envoient du lourd !* » observe Armelle Casanova, directrice des agences parisiennes du groupe Patrice Besse. La valorisation pécuniaire de ces ●●●

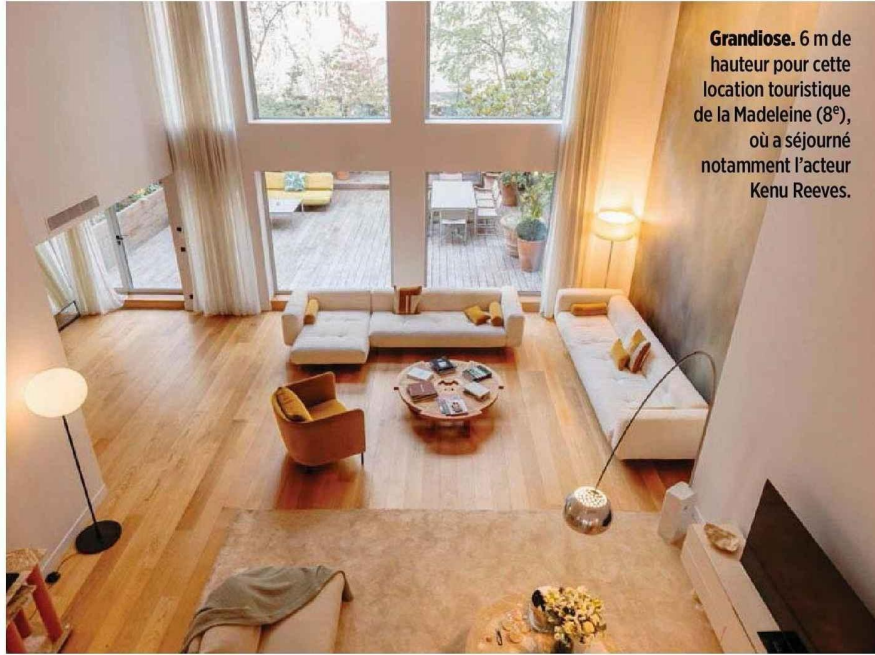


« Les ateliers d'artiste sont souvent exposés au nord. »

**Johanna Beyer,**  
directrice de Barnes  
Saint-Germain-des-Prés.



PATRICE BESSE/SP - SP - DANIEL FEAU/SP - ENGEL & VOLKERS/SP



**Grandiose.** 6 m de hauteur pour cette location touristique de la Madeleine (8<sup>e</sup>), où a séjourné notamment l'acteur Kenu Reeves.



« Ne disposer que de 2,50 m est un défaut quasi rédhibitoire dans le segment premium. »

**Numa Privat,**  
directeur de Junot Marais.

●●● volumes qui échappent au métrage au sol de la loi Carrez ? « En Italie, on n'achète pas des mètres carrés mais des mètres cubes, rappelle Vanda Demeure. Avec la qualité de l'immeuble, c'est la première chose que nous mettons en avant. Mais le couple gagnant grands volumes et luminosité, la possibilité d'installation d'un lustre majestueux, d'une bibliothèque, d'un grand tableau... s'inscrivent dans une équation coup de cœur difficilement quantifiable, à l'image d'une exposition plein sud », indique Raphaël Sonigo, directeur de Paris Ouest Sotheby's Victor-Hugo.

Pour Numa Privat, directeur de Junot Marais : « Ces biens font le miel d'une clientèle prête à payer le prix fort pour se faire plaisir. Tout le monde ne peut pas avoir plus de 3,30 m de hauteur sous plafond, mais, à l'inverse, ne disposer que de 2,50 m



est un défaut quasi rédhibitoire dans le segment premium. » La grande hauteur n'est-elle que l'apanage de l'ancien ? « Dès que le PLU nous le permet, nous augmentons la taille des gabarits standards afin de renforcer ce critère qualitatif d'habita-

**Vertigineux.** Duplex de 5,60 m de hauteur place des Vosges (4<sup>e</sup>). À dr., 6 m pour cet appartement en double hauteur dans la résidence Unic, au cœur de l'éco-quartier des Batignolles (17<sup>e</sup>).



bilité, explique François Bertrand, président d'Emerige résidentiel. *Totem siamois de la ZAC de Clichy-Batignolles (Paris 17<sup>e</sup>), notre résidence Unic, dessinée par les architectes Christian Biecher et Ma Yansong, se distingue par des logements d'une hauteur sous plafond peu commune : 2,80 m, et jusqu'à 6 m pour les appartements duplex en double hauteur.* Avec, là encore, cet effet « waouh », gage de prix dopés et de prises de décision accélérées de la part des heureux prétendants ●



« En Italie, on n'achète pas des mètres carrés mais des mètres cubes. »

**Vanda Demeure,** vice-présidente de Coldwell Banker France et Monaco.

COLDWELL BANKER/SP - JUNOT/SP - LUCILE PILLET/SP - SP