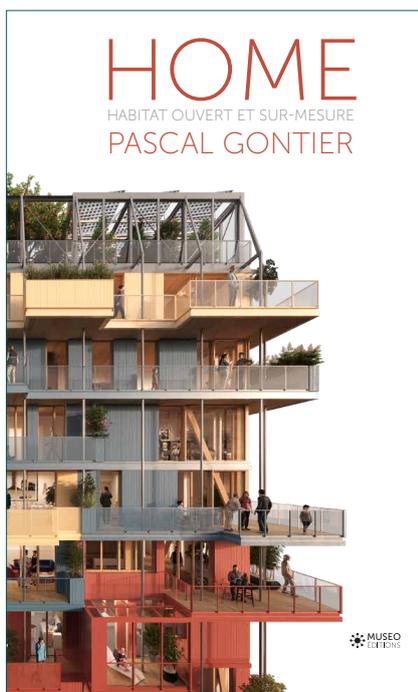


# HOME, DES LOGEMENTS SUR-MESURE, FAÇADES COMPRISES !

PASCAL GONTIER REPENSE L'HABITAT COLLECTIF

Denis Bernadet

Avec HOME pour Habitat ouvert et sur-mesure et BOB pour Bespoke open building, l'architecte Pascal Gontier (correspondant Leroy Merlin Source) a trouvé des acronymes très efficaces pour dénommer son innovation : des immeubles dans lesquels les acquéreurs peuvent composer dans les détails les volumes de leur logement, les façades de paliers, mais aussi les extérieurs, balcons et façades. Une ingénierie architecturale au service d'une nouvelle gouvernance en habitat collectif.



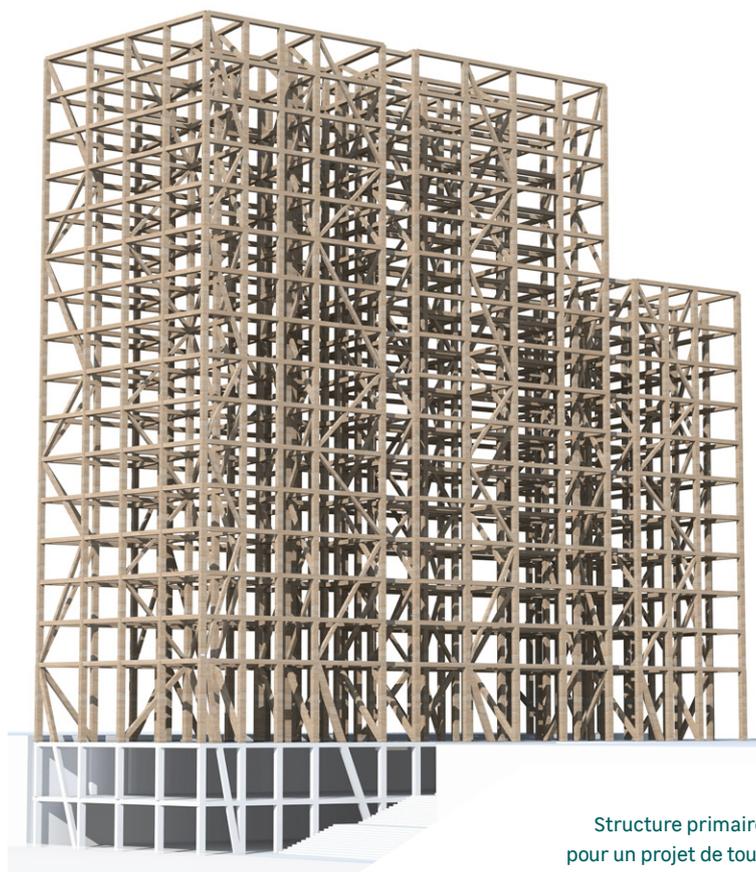
Couverture du livre HOME, habitat ouvert et sur-mesure (MuseoÉditions)

Après des mois de réflexion et de tests avec des professionnels, Pascal Gontier a rendu public ce nouveau concept au printemps 2018 dans son livre « HOME, habitat ouvert et sur-mesure » (Museo Éditions), proposant des appartements « adaptés aux besoins et désirs des occupants » et reposant sur « une implication active des futurs habitants ». Si HOME est le concept, BOB en est la méthode avec des « règles de composition et une bibliothèque des éléments de façade laissant libre cours à l'imagination de chacun, tout en garantissant un ensemble harmonieux ». Pionnier des enjeux d'écologie et de développement durable en France, l'architecte parisien rassemble ici des sources d'inspiration multiples :

- les travaux de ses homologues allemands Frei Otto à Berlin (Pritzker Prize à titre posthume en 2015) et Michael Gies à Fribourg. Tous deux ont associé une architecture écologique à une conception participative des immeubles. Pascal Gontier se dit non militant mais engagé ici sur la dimension gouvernance du développement durable : « quelle est notre légitimité dans la fabrication du cadre de vie des gens ? Ils ne doivent pas subir l'expression du style de l'architecte. Avec HOME, les futurs habitants participent à la fabrication de leur espace » ;
- son goût pour les dispositifs techniques, qu'il aborde avec « un esprit ludique », pour les mettre au service d'une architecture innovante, à l'instar de sa propre maison en bois à énergie positive, Gaïta, à Issy-les-Moulineaux.

L'habitat collectif étant soumis de longue date à une normalisation et à des réglementations toujours plus sophistiquées, Pascal Gontier ne cache pas avoir certaines interrogations sur ce type de commandes. Mais il en aura fait un moteur pour renouveler ses pratiques, grâce à deux facteurs conjugués :

- la montée en puissance ces dernières années des immeubles en bois, jusqu'à de grandes hauteurs, devenus l'une de ses spécialités. Avec une structure poteaux-poutres, une ossature en charpente, le squelette de l'immeuble laisse des espaces ouverts qui permettent d'imaginer toutes les compositions possibles en simplex, duplex, triplex, etc., à l'image du jeu du Tétris ;
- la puissance des outils numériques, qui permettent de calculer une infinité de composition non seulement des volumes intérieurs mais aussi des façades.



Structure primaire pour un projet de tour en bois de 50 mètres de hauteur, conçu par l'atelier Pascal Gontier pour le concours B1A13, Paris Rive Gauche, avec le promoteur Groupe Pichet

Si le principe est simple à énoncer, encore faut-il le réfléchir en détail, le tester puis l'appliquer. Le livre HOME donne les grandes lignes de la méthode BOB : l'architecte prend en charge et réalise l'architecture primaire du bâtiment qui inclut l'ossature de l'immeuble, les parties communes, les gaines et réseaux. L'ossature n'est « *ni démonstrative, ni tapageuse [...], c'est un groove discret sur lequel les habitants peuvent faire danser les façades* », écrit ce grand amateur de jazz et d'impro.

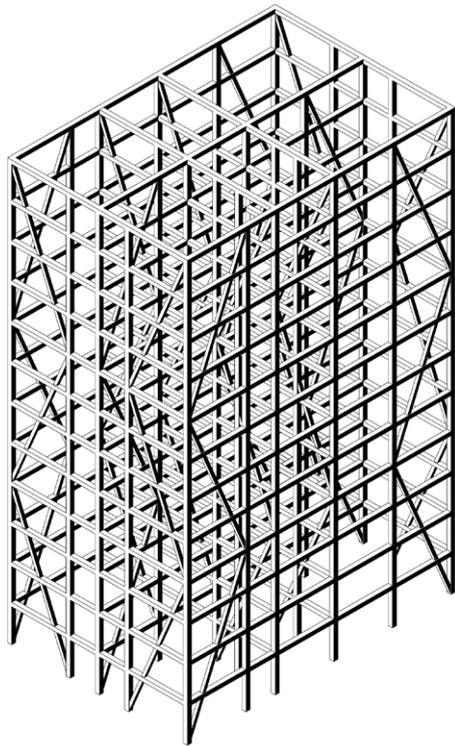
Il conçoit ensuite l'architecture secondaire qui permettra aux futurs habitants de composer le volume de leur logement et l'aménagement de leurs espaces :

- les logements sur mesure, avec un principe de « premier arrivé, premier servi », comme en promotion immobilière classique ;
- les façades libres : ouvertures vitrées, balcons, éventuelles vérandas, etc. ;
- la boîte à outils, destinée à garantir un équilibre entre la liberté individuelle de conception et le droit de chacun à ne pas subir les lubies des voisins ! Elle inclut donc des règles de composition et une bibliothèque des éléments de façade prédéfinis.

La méthode BOB ainsi posée, elle peut ensuite être déclinée en laissant plus ou moins de choix aux acquéreurs : six mois après la parution du livre, qui évoquait quatre niveaux de choix, Pascal Gontier prolonge la réflexion et dénombre aujourd'hui huit versions différentes de BOB qui conjuguent les éléments majeurs : la configuration du logement par l'addition de petites cellules, la personnalisation de ce logement, l'implantation des fenêtres et les extensions extérieures possibles.

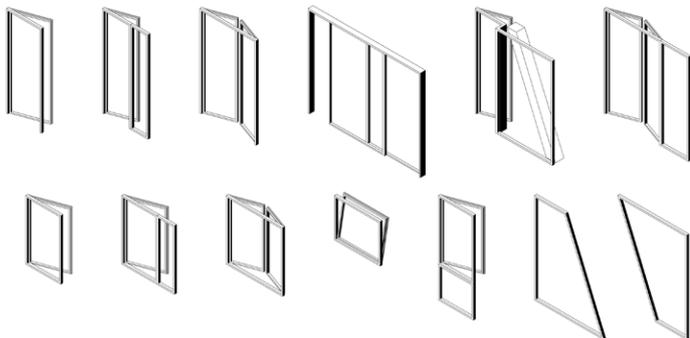


Logo BOB, Bespoke open building

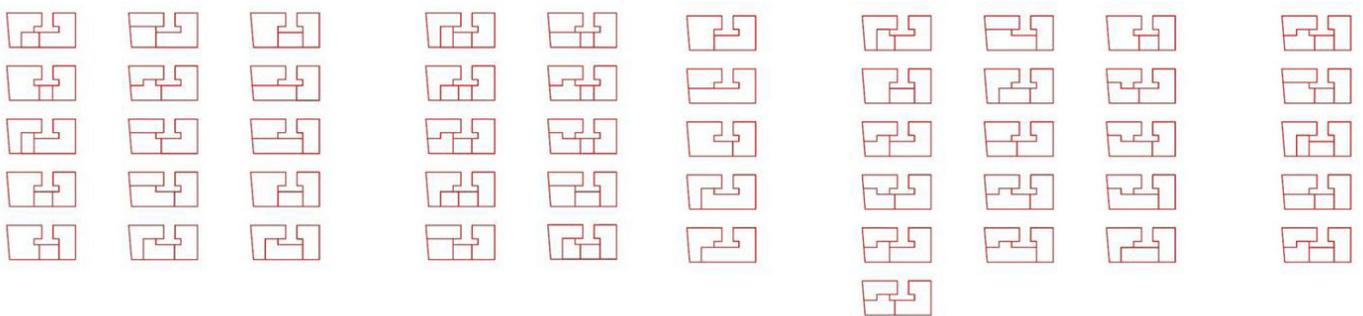


Pour prolonger cette conception, il a fallu en jauger la faisabilité : c'est ainsi qu'a été organisé un « cadavre exquis architectural ». Courant 2017, sur six mois, trente personnes qui ne se rencontreront pas dans cette période acceptent de jouer le jeu de l'expérimentation : elles incarnent les acquéreurs virtuels d'un immeuble en structure bois de 14 étages, dans lequel le nombre d'appartements n'est pas pré-établi. Une bibliothèque d'éléments de façade leur est proposée. De fil en aiguille, le cadavre exquis prend forme, 34 lots sont attribués à 29 acquéreurs.

Trois étapes de la démarche de « cadavre exquis architectural »



Et c'est grâce à cette première démonstration que l'agence de Pascal Gontier va emporter un premier projet réel : avec le promoteur Quartus, elle conçoit un immeuble R+3 en structure bois sur la commune de Floirac en Gironde, en appliquant totalement le principe du sur-mesure, pour une personnalisation complète des appartements.



Exemples de combinaisons des appartements pour l'immeuble R+3 de Floirac (Gironde)



Immeuble R+3  
de Floirac (Gironde)

Pour autant, Pascal Gontier se garde de tout maximalisme, il ne s'agit pas d'appliquer partout et sans nuance cette méthode. Deux autres projets en cours illustrent cette diversité :

- une réponse à un concours lancé par le Puca et ADIVbois (Association pour le développement des immeubles à vivre en bois), « *d'inspiration BOB* », en partenariat avec un autre architecte, Tae Hoon Yoon (Agence Sathy Architecture). Sur cet immeuble de 47 logements prévu à Saint-Herblain (Loire-Atlantique), les façades personnalisables et une bibliothèque de mobiliers d'extérieur (assises, bacs, etc.) pour les balcons seront proposées ;
- le cas d'un bâtiment à Rennes dont le contexte urbain et les contraintes permettent la personnalisation des logements mais « *mettent en échec l'expression libre des façades. Ce n'est pas une recette qu'on peut appliquer partout* », conclut-il.



L'immeuble de Saint-Herblain en partenariat avec Sathy Architecture.

A Floirac, projet le plus avancé aujourd'hui, des ateliers de travail collectif sont aussi prévus avec les acquéreurs : « *ce n'est pas un processus hyper individualiste, avec chacun son cottage. Ni un processus collégial obligatoire. Ici, les habitants pourront décider de faire des balcons ou des espaces communs, ils pourront s'entendre sur les façades des paliers, la conception des parties communes, etc.* ».

Si la démarche HOME commence à faire ses preuves, elle passe encore par d'importants développements qui impliquent des recherches technologiques et économiques. Les outils numériques sont encore imparfaits. « *Faire un configurateur, qui permet une addition de cellules, c'est très complexe* », dit-il en s'amusant à faire une démonstration vertigineuse : pour une cage d'escalier avec un à quatre appartements par niveau, la méthode BOB donne déjà 62 combinaisons possibles d'appartements en simplex. Multipliées par quelques étages et on aboutit très vite, juste avec des simplex, à plusieurs centaines de milliers de combinaisons, sans compter la diversité des propositions en façade. Ce qui laisse à penser que l'outillage numérique seul n'est en aucun cas suffisant, sans un accompagnement humain de la démarche.



Pascal Gontier

**P**ascal Gontier étudie aussi les surcoûts induits par la personnalisation des façades, par exemple des fenêtres. Si les coûts de fabrication sont peu impactés par la diversité des choix et donc de la production, en revanche la logistique s'en trouve renchérie. Mais un nouvel équilibre économique se dessine, dès lors que la perspective du sur-mesure devient un argument de pré-vente très puissant, qui permettra aux promoteurs de réduire voire de supprimer les coûts de la commercialisation des logements neufs. « *C'est un nouvel univers de création, il est certain que cela va se développer* » assure Pascal Gontier, comme en témoignent d'une part l'intérêt marqué de la promotion immobilière pour son travail et d'autre part la montée en puissance des plateformes numériques qui proposent aux acquéreurs de configurer leur cuisine ou même l'intérieur de leur logement.

Dans ce processus, l'architecture existe-t-elle encore ou est-elle diluée dans une démarche d'une autre nature ? S'il aborde le sujet avec enthousiasme, le professionnel n'échappe pas à cette question existentielle : « *traditionnellement l'architecture du logement était majoritairement vernaculaire, la fonction d'architecte était plutôt réservée aux monuments. L'architecte s'est naturellement imposé dans ce domaine avec l'essor de l'immeuble de logements tel que nous le connaissons aujourd'hui. Nous avons peut-être pris une part trop intrusive dans l'organisation de l'espace domestique. Si nous voulons perdurer, nous devons laisser un peu d'air aux habitants, une part légitime de liberté* ». Il constate avec un fatalisme tranquille l'arrivée massive de nouveaux acteurs, les géants du numérique, sur le marché de l'habitat, alors que lui-même repense la place de son métier dans ce domaine.

Il imagine aussi que la démarche HOME pourrait se conjuguer avec une part d'auto-construction par les habitants : « *dans les pays du Sud, ce pourrait être une alternative aux bidonvilles. On fiabilise une structure d'habitation, on fixe des règles pour que les habitants ne se gênent pas les uns les autres, et on les laisse faire leur habitat* ».

Denis Bernadet, novembre 2018

## POUR ALLER PLUS LOIN

<http://www.pascalgontier.com>

<https://www.museo-editions.com>

<https://www.adivbois.org>

<https://www.openbuildinginstitute.org>

[www.leroymerlinsource.fr](http://www.leroymerlinsource.fr)

[contact.leroymerlinsource@leroymerlin.fr](mailto:contact.leroymerlinsource@leroymerlin.fr)

 [@LM\\_Source](https://twitter.com/LM_Source)

Crédit Illustrations © Pascal Gontier