

D'ARCHITECTURES

d'A

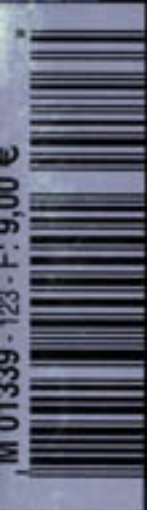
N° 123 - SEPTEMBRE 2002 - 9 € - 13,50 FS. / 12,50 CAD

DOSSIER
Perret- Le Havre

PARCOURS
Jean-Claude Pondevie

RÉALISATIONS
Rossetti + Wyss à l'Expo 02
Dominique Coulon
Marte & Marte

R&D
Toyo Ito



nouveau **d'A.guide**
Le quotidien de l'architecte, en pages centrales

Edouard de Penguilly : « Les promoteurs n'ont qu'une seule religion... »



Promoteur privé, Edouard de Penguilly construit 250 logements par an. « Passionné par l'architecture depuis l'enfance », il a travaillé notamment avec Dominique Perrault, Massimiliano Fuksas, Christian de Portzamparc et Christian Hauvette. S'il donne volontiers leur chance à de jeunes architectes, ce maître d'ouvrage n'est pas exempt de critiques à l'égard de la profession.

Titulaire d'un doctorat de sciences économiques, Edouard de Penguilly paraît plutôt atypique : il commence sa carrière en s'occupant d'aménagement du territoire. Responsable de l'activité immobilière des Maisons Phénix à 26 ans - « une architecture conçue au lendemain de la guerre qui s'est banalisée ensuite au fil du temps et a perdu de sa qualité » -, il quittera le groupe en 1980 et rachètera alors ACL, une petite société de promotion.

« Délaissant la maison individuelle populaire, qui ne se prête pas à une grande diversité, j'ai retrouvé mes vieux penchants d'esthète, confie ce quinquagénaire qui a aussi tâté de l'édition. Une vingtaine de livres ont été publiés par

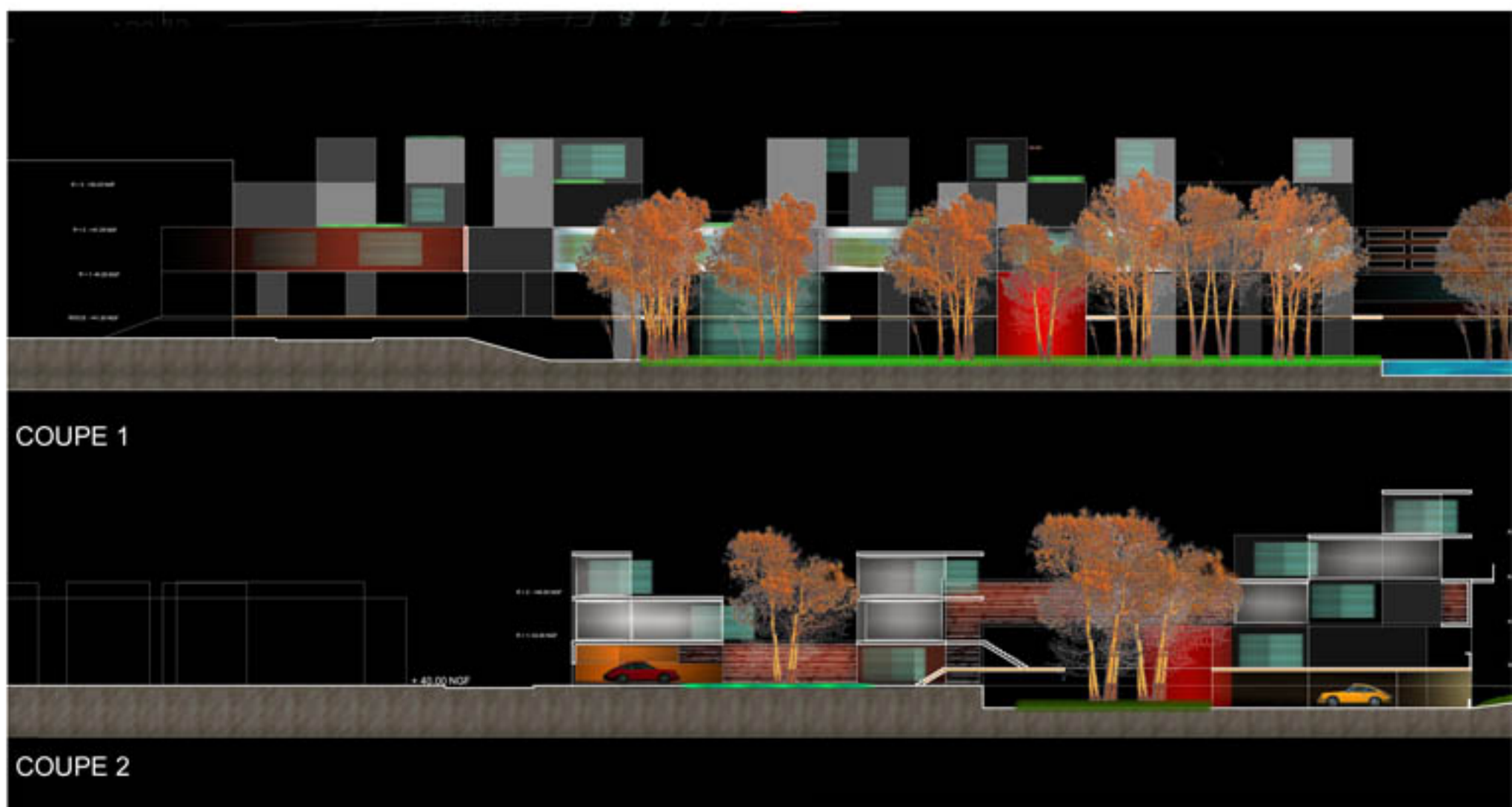


Pandora avant qu'il ne mette finalement la clé sous la porte ! « J'ai commencé de vouloir travailler avec des architectes. J'en connaissais déjà quelques-uns, croisés dans les commissions de réflexion sur l'architecture domestique, organisées au ministère de l'Équipement par Joseph Belmont, ou rencontrés à l'Ifa : je siégeais alors au conseil d'administration. » Son choix repose sur des critères éminemment subjectifs : « **Je m'intéresse davantage à la personnalité d'un architecte, à sa sensibilité, qu'à ses réalisations passées.** L'image d'un bâtiment est le fruit de contraintes. La connaissance de l'individu prime sur sa production. Dans la mesure où l'on va passer près de trois années ensemble, où il faut tenir jusqu'au bout, aller loin dans la conception, il me paraît impératif de pouvoir parvenir à un véritable échange qui permette de transcender la réalité économique. Cela relève presque de la relation amoureuse. » Dans la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, une consultation de paysage urbain avait été organisée entre trois maîtres d'œuvre par ACL. « Dès que j'ai rencontré Rem Koolhaas, dont j'avais pourtant beaucoup aimé " New York délire ", j'ai su que nous ne travaillerions jamais ensemble. J'ai confié un ▶

Projet de logements en cours de réalisation à Clichy.
En haut, l'incontournable vue « promoteur » ;
en bas, la perspective réalisée par Christian Hauvette,
maître d'œuvre de l'opération.



Perspective depuis l'allée du parc - P.C.M.



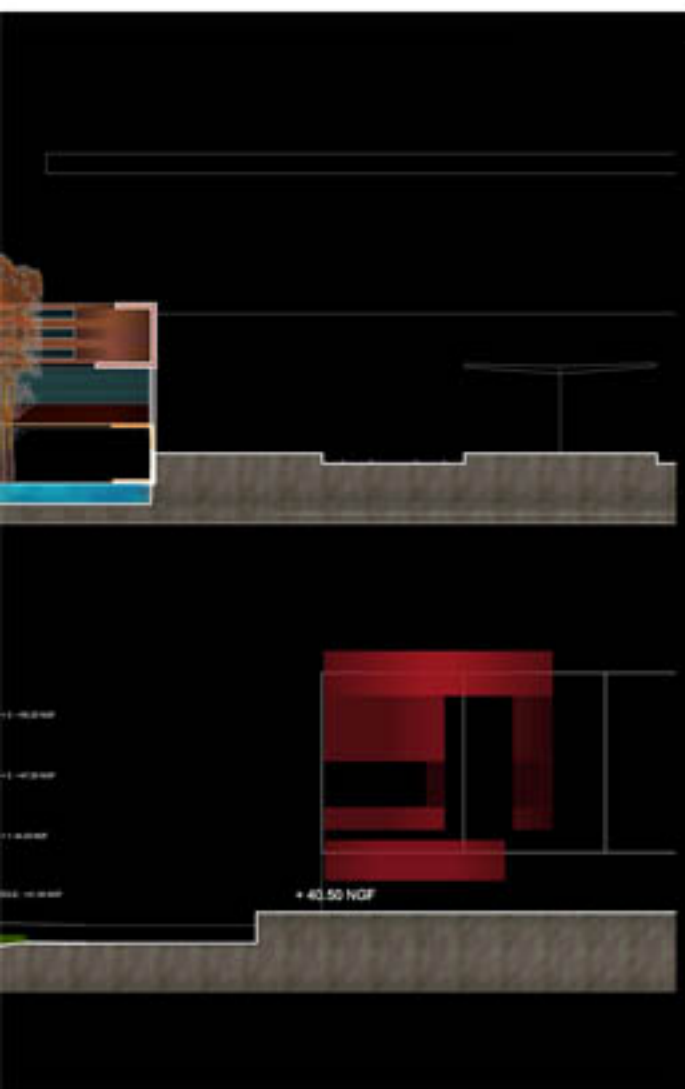
Projet des jeunes lauréats d'European IV et 2000, Pierre et Marjolijn Boudry. 6000 m² de logements pour DCF en cours de réalisation face à la gare de Villetaneuse.

► immeuble de bureaux à Massimiliano Fuksas, un immeuble de logements à Dominique Perrault. » Si la première opération, « d'un style baroque », s'est révélée un succès sur le plan commercial, la seconde a fait plonger ACL dans le rouge en 1992. « Dominique Perrault n'a pas réussi à respecter l'objectif de prix que je lui avais pourtant fixé. Le coût de la façade en verre était plus élevé à lui seul que le gros œuvre de tout l'immeuble. L'opération est devenue du coup structurellement déficitaire. Au lieu de louer ces appartements superbes qui ne trouvaient pas preneurs, j'ai commis la bêtise de conserver les immeubles vides. » Bilan final ? Plus de 7 millions d'euros de pertes ! Cette erreur de stratégie lui a fait « prendre la mesure de la fragilité et de l'inertie des grosses structures ». ACL, qui construisait 800 logements par an, a été cédée, DCF créée dans la foulée. Avec des objectifs nettement moins ambitieux : « Je me limite à cinq opérations de 50 logements par an. Exclusivement dans la couronne parisienne. »

« Les promoteurs n'ont qu'une seule religion, affirme-t-il, la satisfaction de la clientèle. Comme ils investissent leur argent dans les opérations, et non celui du contribuable, ils se montrent peu enclins à l'expérimentation, ce qui explique ce revirement vers une architecture plus formelle ! Le logement social a peut être

servi de laboratoire à l'architecture, mais le jeu a été singulièrement faussé puisqu'il n'y a jamais eu la moindre sanction. Les usagers, locataires, ont toujours été tenus d'accepter ce qu'on leur proposait, la demande étant supérieure à l'offre ! L'histoire, depuis, a tranché : certaines opérations se vident et les offices d'Hlm se trouvent confrontés à la déshérence de leur parc immobilier. Regardez Nemausus à Nîmes... » Un système profondément vicié à ses yeux : « L'expérimentation sociale a donné de l'architecte une image d'irresponsable. L'architecture digne de ce nom c'est, selon moi, la dimension spirituelle apportée à l'art d'habiter. »

Edouard de Pengilly a certes fait travailler Christian de Portzamparc, Dominique Montassut (plusieurs fois) et Alain Sarfati, mais il fait également confiance à de jeunes architectes, moins médiatiques. Lauréats d'European IV à La Haye (1996) et European 2000 à Orly, Pierre et Marjolijn Boudry, construisent ainsi, face à la gare de Villetaneuse (Seine-Saint-Denis) 6 000 m² de logements pour DCF « dans le cadre d'une opération d'intégration d'habitat individuel à haute densité dans la ville ». David Trotin, autre lauréat d'European, intervient pour sa part à Saint-Denis. Toutes les équipes, même Christian Hauvette qui termine actuellement deux immeubles à Clichy, disposent d'enveloppes



très serrées : « Lorsqu'une opération doit sortir impérativement à 1 000 euros le m² hors taxe, il faut avoir en tête ce que représente le moindre coup de crayon. Nos marges de manœuvre sont trop faibles pour permettre des dérives. » Banal péché de jeunesse ? « Trop souvent, les jeunes architectes croient que leur œuvre transcende l'usage du logement, constate Edouard de Pengilly. Peu importe que les habitants soient heureux ou pas, ils sont persuadés qu'ils auront rempli leur mission s'ils remportent l'Équerre d'argent ! La plupart veulent faire une œuvre, privilégient le spectaculaire. »

La rémunération des maîtres d'œuvre suscite parfois quelques grincements de dents : « Je me fâche quand certains viennent me parler d'APD (avant projet définitif), de DCE (document de consultation d'entreprises) et autres types de missions décrites dans la loi MOP. La maîtrise d'ouvrage privée n'est pas soumise au code des marchés publics. Un architecte n'est pas tenu de nous fournir autre chose que les documents nécessaires à l'obtention du permis de construire ou à la passation des marchés. Je n'ai nul besoin de POE (plan détaillé

des ouvrages). Si un maître d'œuvre assume ses responsabilités jusqu'à la livraison du bâtiment, ses honoraires (HT) représentent 6 % du montant TTC des travaux. Je me réserve néanmoins la faculté de ne pas lui confier une mission complète si on ne fait pas affaire. Dans ces cas là, il est indemnisé. » Edouard de Pengilly juge les critiques dont ses confrères font l'objet souvent excessives, un peu faciles : « Je refuse cette idée que les maîtres d'ouvrage font n'importe quoi, sont tous incultes. Les architectes ne me paraissent pas beaucoup plus cultivés. »

Propos recueillis par Carine Lenfant

Service lecteur

Pour toute demande de documentation, reportez les numéros de service lecteur sur notre site internet : www.innovapresse.com