

peuvent tout à fait légalement porter le titre de **“titulaires du diplôme d’État d’architecte”**<sup>8</sup>, mais prétendent être frustrés de pas pouvoir se dire **“architecte”** tout court !

### Les sociétés d’architecture

**Les menaces européennes sur les règles de majorité des sociétés d’architecture sont autrement plus graves pour la collectivité que la question du port du titre, car elles mettent en cause la raison d’être de la loi de 1977 sur l’architecture.**

À partir du moment où le législateur demande aux architectes de garantir que l’**“intérêt public”** sera sauvegardé dans leurs créations, quels que soient les intérêts en cause, il est évident que ces professionnels doivent être indépendants des forces financières du marché. Cela ne signifie pas que les architectes ne pourraient pas s’associer et créer

des sociétés entre eux ou avec des tiers, à condition qu’ils gardent une autorité réelle sur ces structures : tout lien de subordination économique les priverait de la liberté nécessaire pour agir avec courage.

Les sociétés d’architecture ont été créées en deux étapes, d’abord par la loi du 3 janvier 1977, qui limitait les associés aux personnes physiques, puis par la loi 2003-721 du 1<sup>er</sup> août 2003, qui a autorisé l’entrée de **“sociétés”** dans le capital des sociétés d’architecture, mais dans des limites très précises (voir les nouveaux articles 12 et 13 de la loi de 77) :

- les architectes personnes physiques ou d’autres sociétés d’architecture doivent détenir plus de 50 % du capital ;
- toutes autres sociétés, (qui ne sont pas des sociétés d’architecture) peuvent entrer dans le capital mais elles ne peuvent détenir globalement qu’au maximum 25 % de celui-ci.

Cette limite de 25 % constitue le **“critère d’indépendance des entreprises”** retenu par la recommandation 96/280/CE de la Commission européenne du 3 avril 1996 (participation des grands groupes au capital des PME).

Mais les commissaires européens, qui méconnaissent sans doute le rôle que nous jouons dans la création du cadre de vie, n’ont que faire de l’indépendance des architectes et demandent de libérer

l’accès au capital de nos sociétés, dans le cadre de la transposition de la directive **“services”** !

Nous craignons fort que le Gouvernement français ne perçoive pas les enjeux de cette indépendance et, dans une négociation portant sur d’autres sujets, la défende mollement et finisse par accepter de la liquider !

**Quand on voit aujourd’hui l’absence totale de sens moral des financiers qui flanquent par terre l’économie mondiale, qui peut avoir la sottise de croire au comportement vertueux des sociétés de capitaux qui demain, pourraient tenir en mains des sociétés d’architecture ?**

### Conclusions

- **Les architectes doivent défendre avec vigueur l’indépendance de leurs sociétés d’architecture.**
- Quant au titre d’architecte, laissons les diplômés en architecture le porter, mais restons vigilants pour que les **tableaux ordinaux** ne réunissent que ceux qui, ayant acquis le droit d’y figurer, ont accepté de supporter les **charges** et les **contraintes** de l’exercice de la maîtrise d’œuvre en nom propre, et se sont engagés à en assumer toutes les **responsabilités**. ■

**Gilbert Ramus,**  
architecte

[7] Il ne pourra pas s’agir uniquement des diplômés français, car on n’empêchera pas un architecte titulaire d’un diplôme des 26 autres pays européens de **“porter son titre”**, mais on peut l’empêcher d’exercer en France en toute irresponsabilité, en le plaçant sous le contrôle de l’Ordre par l’obligation d’inscription sur un tableau ordinal, moyennant les conditions fixées par l’État français.

[8] L’Ordre avait protesté officiellement contre le titre **“diplôme d’État d’architecte”**, puis a considéré que d’autres combats étaient plus importants.

# L’architecture crée de la valeur durable

2008 aura été marquée par deux événements majeurs qui vont lourdement peser sur l’avenir :

- le Grenelle de l’environnement,
- la crise économique, la crise des valeurs.

La France a véritablement pris conscience de son retard en matière de qualité énergétique de ses bâtiments, du drame de la précarité énergétique, d’un pouvoir d’achat largement entamé par d’abyssales mais évitables dépenses énergétiques.

Et pourtant, au début des années 1980, la France était pionnière dans le domaine de l’architecture **“bio-climatique”**, mais il a suffi que le prix du baril de pétrole baisse fortement en 1985 pour

qu’aussitôt l’État cesse tout soutien à la recherche et à l’expérimentation.

Indexer la politique de recherche sur le cours du baril de pétrole engendre des politiques aussi chaotiques que les cours eux-mêmes et produit de piètres résultats : 45 % de la consommation énergétique nationale et 28 % des émissions des gaz à effet de serre. Le gouvernement s’est enfin décidé à agir massivement et a lancé la belle idée du Grenelle de l’environnement,

lequel, en un temps record a su réveiller les consciences et forger des consensus apparemment ambitieux<sup>1</sup>.

Mais la **“vitrine éco-quartier et bâtiments performants”** reste à construire : pour visiter de telles réalisations en service, il faut encore franchir nos frontières.

[1] Au moins dans les intentions pour ce qui concerne les constructions neuves mais encore trop timide en ce qui concerne le parc bâti.

Le Grenelle peut être un grand levier pour de salutaires mutations. Mais ce n'est pas gagné pour au moins deux raisons :

- invoquant la crise économique, certains se demandent s'il ne serait pas sage de marquer une pause vis-à-vis des objectifs environnementaux ;
- tout le monde ne semble pas avoir encore compris que l'enjeu n'est pas seulement énergétique ni environnemental.

**L'Unsa rappelle que le concept de développement durable doit savoir conjuguer non seulement le social, l'environnemental, l'économique, mais aussi le culturel.**

Le risque de retomber dans le système absurde qui nous vaut ce retard phénoménal est donc bien réel :

Ce système, nous le connaissons trop bien pour le subir et le dénoncer depuis des décennies ; c'est lui qui crée la spirale de l'échec en considérant le travail de l'architecte et de la maîtrise d'œuvre comme un surcoût, c'est lui qui privilégie quasi systématiquement l'investissement minimal !

C'est ainsi que l'on a parsemé notre territoire de bâtiments aux performances médiocres, que l'on doit réhabiliter régulièrement et parfois même démolir. Et bien sûr, c'est le contribuable qui fait les frais de cette exécrable gestion de deniers publics.

L'Unsa espère que le Grenelle de l'environnement saura modifier les pratiques des décideurs en imposant le raisonnement en **économie globale**.

Les progrès viendront d'abord du secteur privé : les banquiers, avant la tourmente, ont travaillé sur des offres de prêts prenant en compte et l'investissement initial et les charges d'exploitation maintenance.

Quant aux bâtiments publics, l'État a dit qu'il se voulait "exemplaire" : nous jugerons sur actes.

Concernant la réhabilitation des logements sociaux, nous sommes franchement déçus par la timidité des objectifs de performances annoncés ; on vise la classe D, alors qu'il faudrait atteindre à minima la classe B. Par ailleurs, le projet de loi Grenelle prévoit l'ouverture de débats pour revoir les rapports bailleurs/locataires dans un objectif **gagnant - gagnant** pour mettre en place le raisonnement "loyer + charge" ; quelle timide avancée, on

attendait autre chose qu'une simple prise de conscience !

### Le Grenelle au pied du mur

Pour franchir ce mur en pleine crise économique des mesures fortes s'imposent :

#### Découpler la formation

Un effort de formation sans précédent doit être entrepris, cela concerne tous les acteurs :

- les décideurs : élus<sup>2</sup>, maîtres d'ouvrage, financeurs, banquiers ;
- la maîtrise d'œuvre et plus particulièrement les architectes qui ont un rôle déterminant à jouer. C'est de leur talent que dépend la performance des aménagements, des constructions, des réhabilitations. Leurs formations initiales et continues sont à renforcer ;
- les artisans et entrepreneurs auront à mettre en œuvre de nouvelles technologies ; il faut qu'ils les maîtrisent parfaitement.

Il faut changer de braquet : ce n'est pas à coup de stages de 20 personnes que l'on formera en quelques années les centaines de milliers de professionnels ; il faut inventer des formations de masse, développer les logiciels de e-learning.

#### Doper l'innovation, améliorer la gouvernance

Pour atteindre les objectifs du Grenelle, il faut innover sur tous les fronts : financement, programmation, conception, systèmes constructifs, produits industriels, mise en œuvre, exploitation, maintenance. Toutes les filières constructives doivent faire leur révolution.

Concepteurs, industriels et entrepreneurs doivent davantage coopérer dans des programmes de recherche et d'expérimentation.

L'État doit améliorer la gouvernance de la recherche<sup>3</sup>.

On peut se féliciter du dernier thème de l'appel d'idées du PUCA "REHA", mais s'insurger contre le fait que, contre toutes les règles établies, l'état demande à la maîtrise d'œuvre de fournir des idées

[2] Dans cette otique l'Unsa a publié en juin 2008 avec l'AMF (Association des Maires de France), l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) et ARCHINOVA, un ouvrage pédagogique : *Ambiance, Densités urbaines et Développement durable* (Éditions PC).

[3] PUCA, ADEME, PREBAT, ANR, FBE, ANAH...on s'y perd dans le QUI FAIT QUOI ?

et des projets (niveau APD) totalement gratuitement !

#### Exiger la haute performance du premier coup

Si les ambitions affichées en matière de construction neuve sont à la hauteur des enjeux<sup>4</sup>, ceux concernant la réhabilitation manquent de souffle, notamment en ce qui concerne le niveau de performance de l'isolation ;

Lorsque l'isolation par l'extérieur est possible, il faut isoler convenablement du premier coup soit l'équivalent de 20 cm d'isolant. Il est navrant que les simulations technico-économiques établies par l'USH dans le cadre des travaux du COMOP 3 (habitat existant) portent sur la base de 10 cm !

Quelle hérésie quand on sait que ce qui coûte cher dans l'isolation thermique par l'extérieur, c'est avant tout l'échafaudage et la main d'œuvre et que le surinvestissement entre un isolant de 10 cm et isolant de 20 cm est inférieur à 20 % !

Est ce pour avoir le plaisir de faire une nouvelle réhabilitation dans quelques années lorsque le baril de pétrole aura atteint à nouveau des sommets ?

Quand sortirons-nous de l'insipide système français qui engendre la médiocrité et coûte si cher à tous<sup>5</sup> ?

L'Unsa, aux côtés d'Effinergie et du CAH (Club de l'Amélioration de l'Habitat), rappelle que le premier objectif d'une réhabilitation est d'augmenter la valeur d'usage tout en réduisant les besoins énergétiques. Cela requiert davantage de réflexion, de conception et de qualité dans la réalisation des travaux<sup>6</sup>.

#### Garantir la performance

La garantie de performance doit être donnée par les concepteurs et construc-

[4] Objectifs : Bâtiments Basse Consommation BBC/EFFINERGIE dès 2012, Bâtiments à énergie positive dès 2020.

[5] Au locataire qui se ruine en charge, au bailleur qui se ruine en travaux au coup par coup avec une piètre valeur patrimoniale, au contribuable qui finit toujours par payer ce qui a été mal fait.

[6] C'est dans cet esprit qu'est établie l'offre MITECH pour la requalification architecturale et thermique des 3,7 millions de maisons passoires construites entre 1950 et 1975 ; le consortium MITECH, soutenu par le Fondation Bâtiment Énergie, comprend TBC (mandataire), Unsa, CSTB ; les industriels ALDES, SCHUECO, CAREA, PAREXLANCO, PROTECTOR, STO et des partenaires associés : LCL, BANQUE POPULAIRE, CAPEB.

teurs ; elle peut être certifiée par un tiers indépendant pour l'obtention d'un prêt bancaire permettant un surfinancement eu égard aux économies de charges escomptées (raisonnement en **économie globale**).

Il serait cependant dangereux de s'engager sur une garantie de résultats car celle-ci met en jeu le comportement de l'utilisateur.

Les CPE contrats de performance énergétique (sorte de PPP énergétique) promeuvent financement et garantie de résultats, ce qui ne manquera de séduire certains maîtres d'ouvrage qui feront bien d'analyser très finement toutes les clauses du contrat.

Comment le juge déterminera-t-il les responsabilités en cas de mauvais résultats : défaut de performance du bâti, des installations, ou mauvais comportements de l'utilisateur ?

Faudra-t-il munir chaque fenêtre de détecteurs d'ouverture, chaque pièce de détecteurs de présence, chaque couloir de caméra vidéo pour s'assurer du bon comportement de l'utilisateur ?

**Définir les indicateurs pertinents, fiabiliser les outils réglementaires**

Pour garantir la performance des constructions, il faut préalablement être au clair sur les indicateurs de performance, mais aussi sur la fiabilité des logiciels de calculs thermiques réglementaires ; or, ces derniers ne savent toujours pas prendre en compte les technologies efficaces comme les puits therminiques, les systèmes de ventilation double flux.

Quand au logiciel 3CL qui sert à l'établissement des DPE, il ignore tout simplement l'isolation par l'extérieur !

**Repenser la certification**

Le marché de la certification va exploser puisque tous les bâtiments performants devront prouver qu'ils le sont ; il est donc temps que les certificateurs revoient à la baisse leurs tarifs (souvent incompatibles avec les budgets modestes) ainsi que leur mode opératoire : certains auditeurs se complaisent un peu trop dans les procédures administratives.

Pour obtenir le juste prix de la certification, une saine concurrence entre organisme certificateur reste à mettre en place.

Partant de principe qu'il vaut mieux prévenir que guérir, le véritable objectif

doit être de doter les acteurs majeurs : maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, industriels, entreprises d'outils logiciels d'auto évaluation des performan-

maisons x 300 euros/diagnostic) pour leur faire découvrir ce que tout le monde sait déjà : leur maison est en classe G !

**“Une architecture harmonieusement inscrite dans son environnement, répondant bien à l'usage qui en est attendu, offrant un potentiel d'évolutivité pour satisfaire à des besoins nouveaux, traversera le temps en prenant de la valeur.”**

ces des projets afin de recentrer le travail et les moyens sur ceux qui apportent une réelle valeur ajoutée.

**S'interroger sur la valeur ajoutée des acteurs périphériques**

Ainsi on pourra alléger et en tout cas s'interroger sur la valeur ajoutée de certains acteurs périphériques (spécialistes autoproclamés, diagnostiqueurs, vérificateurs, contrôleurs, certificateurs, labellisateurs, conseillers, etc..) qui ne cessent de croître au gré des évolutions réglementaires et des opportunités sans que leur responsabilité sont souvent clairement définie.

Le Grenelle, dans une économie particulièrement tendue, doit aider au recentrage sur les acteurs majeurs compétents et responsables.

**Repenser la logique du diagnostic de performance énergétique**

Le DPE est un indicateur utile puisqu'il caractérise les performances thermiques et environnementales du bien et de ce fait, influe sensiblement sur la valeur patrimoniale.

Le DPE est une bonne idée, mais elle est mal utilisée et peut être inutilement ruineuse : considérons seulement le parc des 13,7 millions “maisons passoires” construites avant 1975, est-il utile, en pleine période de récession économique, de faire dépenser à leurs propriétaires (qui ne sont pas parmi les plus fortunés) la somme globale de 4,11 milliards d'euros (= 13 700 000

Plutôt que d'apporter un nouveau marché juteux (4,11 milliards d'honoraires) à une armée de “diagnostiqueurs” plus ou moins fiables<sup>7</sup>, l'État ferait mieux de mettre en ligne un service gratuit pour que les ménages puissent bénéficier de la pédagogie du DPE et appréhender des stratégies de travaux, de financement, de temps de retour<sup>8</sup>.

**Se rendre à l'évidence : une bonne architecture crée de la valeur durable**

La crise financière a magnifiquement et dramatiquement révélé la fragilité de l'économie virtuelle et nous interroge sur les fondamentaux de l'économie. Puisse cette crise faire redécouvrir les valeurs sûres basées non pas sur de l'économie virtuelle mais sur du réel.

Espérons que, grâce au Grenelle de l'environnement et à la crise, cette évidence sera partagée par tous : investir dans la qualité urbaine, dans la qualité architecturale, c'est donner du sens, c'est fabriquer de la qualité de vie, c'est créer de l'économie et de la valeur durable. ■

**François Pélegrin,**  
architecte dplg, urbaniste dup



[7] Certains osent même réaliser leur diagnostic par téléphone !

[8] Cet outil existe, il est gratuitement accessible : [www.promodul.fr](http://www.promodul.fr) ; il pourrait être encore amélioré et éviterait aux ménages de se faire arnaquer.