



par Céline Bouvier
Architecte Associée,
LBBA-Architecture,
Membre du Cercle
des Femmes de
l'Immobilier

RÉINVENTER LE MÉTIER D'ARCHITECTE

« Votre métier d'architecte est vraiment un beau métier ! » C'est ce que j'entends presque à chaque fois lorsque je dis quel choix de vie j'ai fait. Et c'est vrai que, depuis l'Antiquité, l'architecte « allie la théorie et la pratique » (Vitruve...) pour créer « le jeu savant, correct et magnifique, de formes assemblées dans la lumière » (Le Corbusier !)...

Ma conviction est que l'architecte, s'il est, bien sûr, un artiste (l'architecture est un des quatre arts de l'École des beaux-arts), doit aujourd'hui, plus que jamais, être un véritable acteur responsable, un citoyen engagé de la société.

La conscience de notre responsabilité de concepteur et de bâtisseur, celle de mettre en œuvre une architecture et un environnement bâti en phase avec notre société, de créer des espaces de vie et de travail désirables et respectueux de l'humain, d'utiliser avec mesure les ressources finies de notre planète, nous a été rappelée de manière plus aiguë avec la crise environnementale et la crise sanitaire. Les attentes sont immenses pour nos métiers de l'immobilier qui mettent en œuvre notre cadre de vie et sont aussi reconnus comme responsables d'une part importante des émissions de gaz à effet de serre et de l'épuisement des ressources en énergie et matériaux.

Construire moins, ne pas démolir pour plutôt transformer, réparer, restructurer le déjà-là, mettre en œuvre avec moins de matière, utiliser cette matière avec une vraie frugalité, construire une plus grande résilience, se projeter et s'inscrire dans un temps plus long, travailler avec notre environnement proche, devenir bénéfique pour son environnement et lui apporter de nouvelles qualités (« les externalités positives » du nouveau PLU bioclimatique parisien), remettre la nature au cœur de nos projets...

Et, avec tout cela, créer l'émotion, rendre les espaces intenses et désirables, savoir combiner toutes les échelles, de l'humain au grand paysage, prendre soin de l'humain et être toujours attentif à la « valeur d'usage »... Autant de défis qui font appel à la conscience et à la responsabilité de l'architecte, et surtout à son intelligence créative et à sa sensibilité.

Cette valeur d'usage va bien sûr au-delà de la valeur patrimoniale ou de la valeur financière qui ont longtemps été les critères de l'immobilier. C'est une remise en cause de notre système de valeurs nécessaire qui place l'architecte au cœur du débat et de l'action, qui fait appel aussi à ses qualités transversales, entre ce qui est mesurable – le savoir-faire, la technique – et ce qui n'est pas mesurable – le sensible et l'émotion.

...



So Pop à Saint-Ouen, ensemble tertiaire pour Covivio LBBA-Architecture. © Hélène Peter



168 Avenue Charles de Gaulle, restructuration tertiaire pour AG2R La Mondiale LBBA Architecture. © LBBA

La capacité de l'architecte à écouter, convaincre, mobiliser et fédérer tous les intervenants autour du projet, depuis la programmation jusqu'à la construction et à l'utilisation, à prendre en compte dans le *process* de création, la géographie et l'histoire, l'économie et le social, la technique et l'environnement, est essentielle. De manière pratique, le processus du projet met en œuvre aujourd'hui, avec les spécificités de contexte et de programme, une multiplicité d'intervenants de plus en plus spécialisés, et se confronte à la complexité des réglementations et des labels, alors que chaque projet est unique, étant à la fois une invention et une innovation. Ce processus place l'architecte dans un rôle central et requiert de tous les intervenants du projet un vrai travail collectif et des échanges permanents. Le travail de conception, même s'il appartient toujours à l'architecte, lui demande, dans le *process* qui est le nôtre aujourd'hui, d'être en constant échange avec l'ensemble des intervenants dans une itération permanente. Cependant c'est bien l'architecte qui, à tout moment et surtout à l'issue de ce *process*, doit rester garant de la qualité du projet et de l'intérêt de l'utilisateur.

Le lieu et le lien. L'autre vrai défi pour le concepteur qu'est l'architecte est en effet de répondre, dans l'évolution considérable des échanges, de la relation au travail et de la façon d'habiter, à la question du lieu et du lien : la dématérialisation des échanges, les rencontres et les déplacements virtuels, qui ont montré pendant la crise sanitaire une vraie valeur d'efficacité et instauré une sorte d'instantanéité et d'ubiquité, ont aussi mis en exergue la fragilité des liens. La question qui est posée à l'architecte est bien celle de redonner, aujourd'hui plus encore avec le bouleversement de l'espace-temps, de la valeur au lieu, seule place de la réalité non virtuelle dans laquelle les liens durables peuvent se tisser et les solidarités peuvent s'exprimer, alors que la rencontre et l'échange, la convivialité, la sérendipité et la poésie sont essentiels pour nous permettre de faire face aux fragilités de notre environnement et de notre société. Dans un lieu dont les qualités

d'usage sont bien ancrées dans le réel, je connais mes voisins, ils me connaissent, moi et ma famille, et nous partageons une partie de notre vie sociale avec eux. Je connais mes collègues de travail, et ce sont surtout nos échanges informels, les rencontres fortuites qui nous font progresser chacun et tous ensemble. Mon logement comme mon lieu de travail, qui peuvent parfois se confondre, font physiquement partie de la ville, comme moi je fais partie de mon environnement social. La nature est là et me rappelle la richesse autant que la fragilité de notre planète. La compréhension de ces écosystèmes complexes, la projection dans le temps long aussi, sont nécessaires à l'architecte afin qu'il puisse répondre à la question posée à sa créativité de concepteur pour imaginer le lieu bien réel où pourra s'exprimer l'échange physique entre personnes, générateur d'intelligence collective, de convivialité, mais aussi d'émotions.

La difficulté de ces nouveaux défis a quelque chose d'intimidant mais aussi de réellement enthousiasmant ! Il nous faut réinventer notre métier avec toute l'énergie et la conviction requises par l'urgence qui est celle de notre planète et la responsabilité de bâtisseur/réhabilitateur dans le long terme qui est la nôtre.



Les Docks du Port à l'Anglais à Vitry, reconversion d'une friche industrielle programme mixte logement/tertiaire/commerce pour Fulton. © 11H45

RÉFLEXIONS

immobilières

La revue de l'IEIF
N° 100 - 3^e trimestre 2022

À PROPOS DE L'IEIF

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 140 sociétés membres. Il s'appuie sur une équipe de 23 personnes, dont 8 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 30 ans d'historique.

www.ieif.fr



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE