

B.

STRATÉGIES

D'AGENCE

BLACHOT

En somme , l'agence m'a permis d'accéder de près ou de loin à toutes les phases de la maîtrise d'œuvre. C'est un facteur incontournable pour me permettre aujourd'hui d'apporter un bilan globale et d'évoluer dans ma pratique d'exercice futur .

B. STRATÉGIE D'AGENCE BLACHOT

FONCTIONNEMENT

schéma de fonctionnement
fonctionnement interne de l'atelier

MARCHÉS ARCHITECTURE

Les approches de logements
Le dessin à la main

MÉTHODE

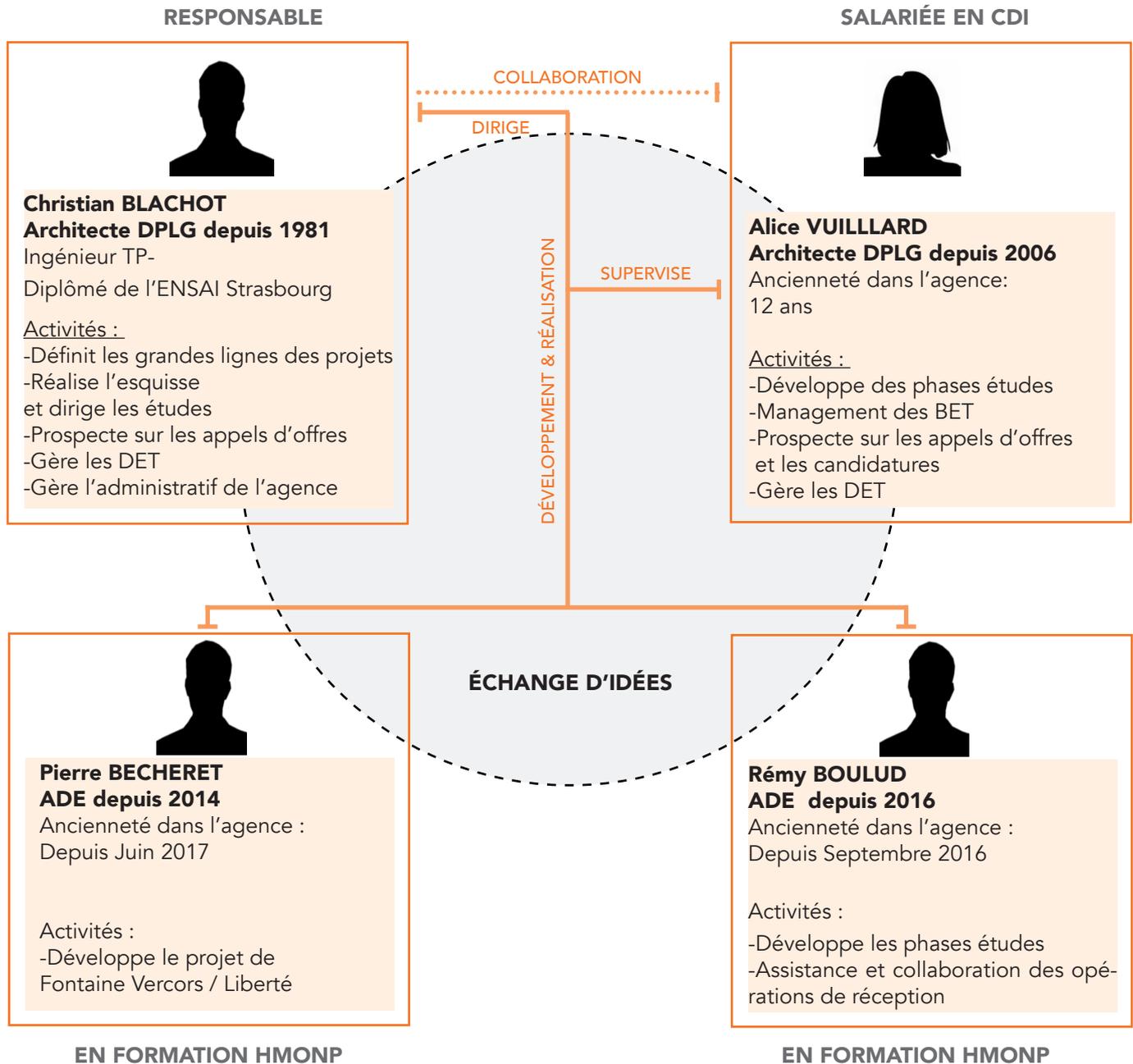
Prestation globale
Temps
Gestion
Une agence «Push and Pull»
Négociation
Communication

RECONNAISSANCE

La cinquième session de la HMONP portait sur l'entreprise. Adeptes des stratégies de communication, cette séance mettait en avant des préceptes entrepreneuriaux pour lancer son activité, investir un marché ou encore pérenniser sa structure. La question finale de session, portait sur la stratégie de notre agence d'accueil. Cette analyse fut compliquée, et j'ai, durant tout le reste de ma formation, tenté de l'identifier du mieux possible afin d'en saisir son identité et son fonctionnement.

J'ai cherché à mettre en avant certains dispositifs qui, lorsque je concevrai, seront indispensables. Établir une base stratégique, c'est comprendre comment l'agence se pérennise et se renouvelle depuis plus de trente ans.

SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT



FONCTIONNEMENT INTERNE DE L'ATELIER

Pour comprendre comment la stratégie de l'agence se met en place, il me semblait cohérent de mettre en lumière son fonctionnement. (schéma page de gauche)

L'agence est directement dirigée par Christian Blachot. Il collabore sur de nombreuses décisions de l'atelier avec Alice Vuillard, intégrée depuis douze ans dans l'atelier. Si la structure gravite autour de ce référent, les ressources humaines se composent de manières linéaires et transversales. La validation commune se fait presque naturellement et c'est Christian Blachot qui fixe la ligne de conduite et tranche sur les décisions (candidature, esquisse de départ).

Dans cette logique, Pierre Becheret et moi même, exprimons nos idées et nos partis pris sur les projets. Pas toujours en accord, c'est une manière d'amorcer le débat et les échanges d'idées. L'atelier se compose naturellement sous cette forme afin de ne négliger aucun aspect de la conception du projet.

J'ai apprécié cet échange d'idées constant. Il permet à chaque collaborateur d'apporter son avis sur tous les projets de l'atelier même s'il n'en n'est pas le référent. Christian Blachot ne dessine pas à l'ordinateur et laisse donc le développement du dessin à Alice, Pierre et moi. Il intervient lorsque c'est nécessaire pour apporter des améliorations et ses partis pris sur le projet via des dessins à la main. D'autre part, il ne s'entretient pas tous les jours avec chaque personne pour constater l'avancement. Cela permet à ses collaborateurs de faire évoluer le projet et de réaliser les essais et les évolutions nécessaires de leurs idées.

MARCHÉS

Christian Bachot a fait le choix de cibler son secteur d'activité : principalement des concours de maîtrise

d'œuvre avec la décision de s'orienter dans le marché public. Cela lui impose parfois la nécessité de multiples candidatures. Néanmoins, la politique de l'agence est claire et n'est pas dans une logique expansive. Elle cible les appels d'offre, par intérêt et convictions. En amont, lorsqu'elle répond à la candidature, elle met déjà en place ces préceptes architecturaux et sait comment le projet pourra être valorisé .

L'atelier répond principalement à la commande du logement collectif ou intermédiaire et en fait sa plaquette. Elle met en valeur dans ces candidatures que les enjeux, économiques, sociaux urbains et paysagers de ce type de construction sont une source de motivation. Néanmoins, elle n'est pas contre l'accès à une commande plus variée. La loi MOP et ses procédures ne permettent pas à des structures (hors collaboration) d'accéder d'elles même à des programmes divers sans références récentes.

ARCHITECTURE

Au niveau du projet, une identité constructive semble se démarquer. Formelle et typologique, elle se retrouve dans les projets de l'agence. C'est une réduction de formes et de fantaisies fortuites afin d'aboutir à des solutions plus fortes et pérennes qui met de côté tout effet de mode.

C'EST LA RECHERCHE D'UNE INTEMPORALITÉ,

J'ai choisi ci-après de mettre en lumière des éléments de l'habitat mis en avant par l'agence dans ces réalisations. Chaque intervention est un sujet à réflexion, notamment sur les usages et le paysage. Pour démontrer son approche sensible, Christian Blachot compose ces candidatures

souvent de dessins à la main. C'est à mon sens l'occasion de mettre en avant l'impact de l'homme sur le territoire, de ressentir que chaque projet apporte des questionnements sur l'architecture mise en avant.

LOGEMENT - APPROCHE SENSIBLE ET PAYSAGÈRE

L'agence s'appuie sur des préceptes de dessins importants pour mettre en valeur sa sensibilité dans le paysage. Elle utilise aussi la maquette pour comprendre le projet et l'améliorer (notamment sur la question des façades). C'est alors un moyen de comprendre l'influence d'un bâtiment par rapport à un autre ou à un quartier. Cette pratique, employée lors de notre cursus initial, est un véritable moyen de cerner le projet. C'est agréable de composer dans une agence qui prend le temps de réaliser ce travail, auquel j'ai pu prendre part en phase APS du projet de 45 logements de Eybens / Ravanat.

LOGEMENT - APPROCHE PAR LES USAGES ET LA LUMIÈRE

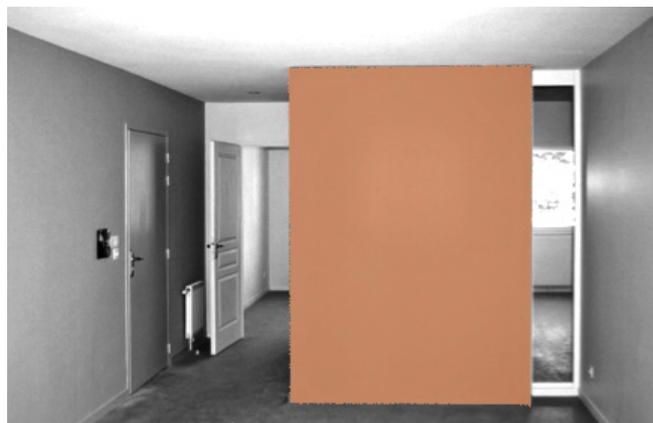
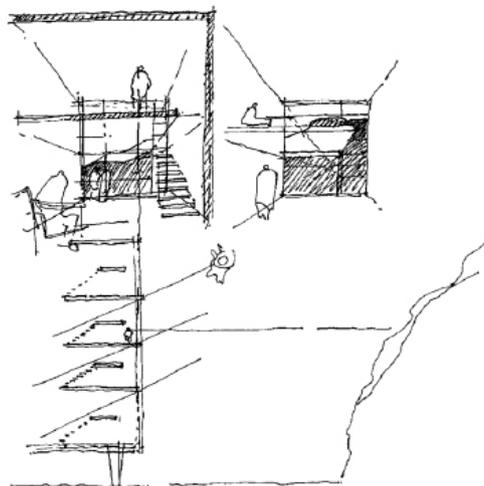
L'agence met régulièrement en place des dispositifs dans ces logements collectifs. Tels que:

- Châssis fixe intérieur
- Bloc technique (articule le passage entre espace jour/ nuit)

La recherche d'une lumière naturelle et une séparation des usages sans fermeture, comme articulation des cloisons devient le garant d'un espace clair et limpide, bénéfique au cadre de vie.

©Perspective et typologie d'un appartement traversant
- immeuble de 28 logements collectifs quartier Chatelet Grenoble (38) Atelier BLACHOT

©Croquis paysage et territoire Christian BLACHOT

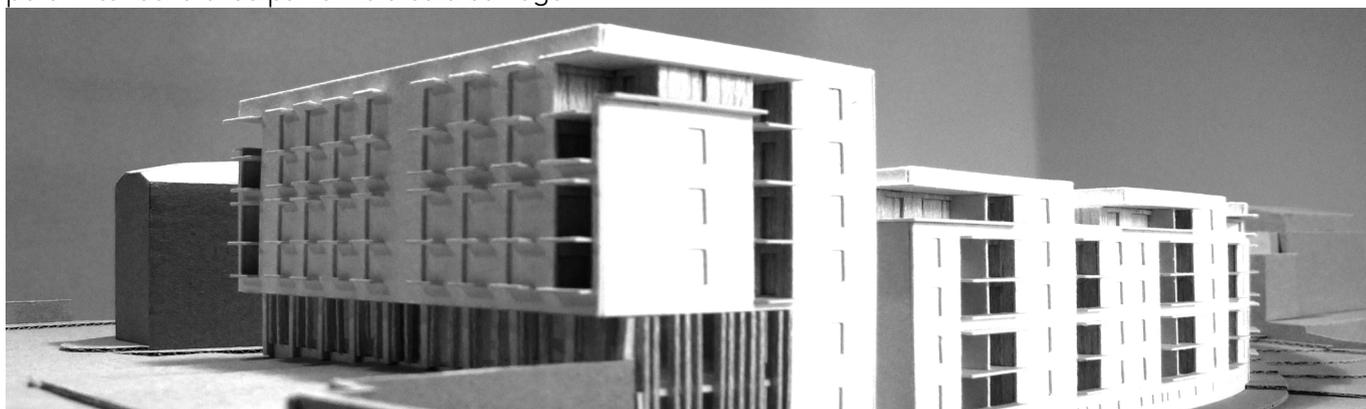


LOGEMENT - APPROCHE PAR LA MATÉRIALITÉ

La question de « **COMMENT HABITER** » est omniprésente au sein de la structure. Si cette identité est mise en lumière par les facteurs précédents, elle est indissociable de la matérialité. Les matériaux composent l'architecture et l'agence m'a montré comment la matérialité apporte une réponse adaptée à sa destination et à son site. Sans ce raisonnement, aucune alliance des éléments précédemment nommés ne peut être possible. C'est aussi un moyen de se positionner sur la question de l'entretien et de la pérennité recherchée par la maîtrise d'ouvrage .



© Terrasse Résidence Jules Massenet à Romans-sur-Isère



© Maquette atelier Blachot 60 logements Résidence Jules Massenet à Romans-sur-Isère (26)



© Matériaux En façade : menuiseries bois, béton brut, enduit sur béton, volets métalliques 60 logements Résidence Jules Massenet à Romans-sur-Isère (26)

Il développe la question de l'impact de l'homme autour du parcours qui se ressent dans les divers projets. Par exemple pour Seyssins Pre nouvel, des passerelles font le lien entre bâti et paysage. A l'intérieur, les plans s'articulent autour de blocs techniques qui facilitent les articulations d'espaces.

La culture architecturale (remplie de références) et le dessin à la main sont les deux garants d'une base solide de la conception du projet de l'agence.

LE DESSIN, OUTILS DE COMMUNICATION

Le dessin à la main met en valeur les principes architecturaux. L'architecte met en lumière les éléments importants de son projet. Il schématise et relie avec cohérence ses idées.

L'informatique prend le rôle de transcripteur. Il permet par la suite de faire évoluer le projet. A la base de la conception, c'est le tracé des grandes lignes et la mise en relation du contexte avec le projet et le programme. Développer le dessin, c'est s'assurer d'une meilleure communication avec sa clientèle et avec ses collaborateurs.

C'est ancré dans l'histoire et la culture de la profession. L'architecte conçoit et maîtrise le projet par le dessin. J'ai notamment compris ce point lors de mon master 1 effectué à l'université de la Sapienza à Rome. Dès le commencement du projet les italiens prennent d'assaut Autocad, alors que nous, Français, composons avec nos rouleaux de calque. J'ai retrouvé ce rapport privilégié avec le dessin à la main à l'atelier Blachot.

LE DESSIN, OUTILS DE GESTION DES DÉTAILS

Comment tient souvent à le rappeler Christian, « l'informatique a banalisé le détail ».

Là où les différences de mines géraient la précision du dessin, l'informatique risque de nuire à

l'architecte par son incapacité à se détacher d'un trait mal positionné, d'une épaisseur de mur pas encore exactes.

Devant l'ordinateur, il est difficile de s'imposer des restrictions de détails et de faire l'impasse sur des éléments qui ne correspondent pas aux phases en cours. La loi MOP, dans son découpage par phases des études préliminaires, met en avant les niveaux d'échelles graphiques à prévoir. Il faut être rigoureux dans la présentation faite aux clients. Un niveau de détails non adapté risque de figer le projet et rendre les modifications difficilement envisageables.

Si aujourd'hui de nombreux d'atelier d'architecture se tournent vers la CAO/DAO¹ ou le BIM², il est important de rappeler que l'architecte doit tenir compte de ce détail dans la conception et l'évolution de son projet.

LE DESSIN, OUTIL D'INTERPRÉTATION

Roland Barthès (1915-1980) philosophe français, a écrit dans son ouvrage le message photographique :

« L'image photographique ou sa simulation numérique joue un rôle essentiel {...} Parce qu'elle fonctionne comme un analogue du réel ».

Avant d'ajouter « son message premier emplit en quelque sorte pleinement sa substance et ne laisse aucune place au développement d'un message second. »

Cette citation de 1961, pourrait s'adapter aujourd'hui à l'architecture, tant la recherche de l'ultra réalité peut mettre en péril la communication par la sensibilité qu'apporte le dessin. En quelque sorte, l'architecte transcrit l'imaginaire avec lequel pourront communiquer à leur manière les clients. Dessiner, c'est transcrire une pensée que chacun pourra s'approprier. A l'atelier, c'est l'utilisation qui est faite du dessin

¹CAO /DAO : conception /Dessin assisté par ordinateur

² BIM : modélisation des informations du bâtiment



©Dessin à la main et aquarelle de Christian Blachot (en noir et blanc)

notamment pendant les candidatures. En offrant, une approche sensible de son travail, Christian Blachot donne la possibilité au maître d'ouvrage ou aux usagers de rêver.

N'ayant pas la même facilité de dessiner que mon responsable d'agence, c'est une notion que j'aimerais développer autour de mon activité, pour avoir vu l'attrait (notamment pendant la réunion publique à Ravanat) que cela peu engendrer.

MÉTHODE

>PRESTATION GLOBALE

Christian Blachot est architecte mais aussi ingénieur. Durant mon habilitation j'ai ressenti ces deux caractéristiques et comment elles permettaient de valoriser son architecture. Dans la recherche de l'intemporalité, il conçoit de manière rationnelle. Il met en place des idées fortes. Elles doivent harmoniser le projet et ne pas compter sur des ajouts résiduels mal venus. Dans la conception, la rationalisation est un moyen pour le responsable d'agence de maîtriser certains aspects structurels et de garantir une certaine gestion des coûts.

En plus de son approche architecturale et technique, l'agence intègre une prestation globale car elle bénéficie de compétences paysagères intégrées à l'atelier.

Cette approche globale a permis à l'agence d'offrir une réponse adaptée au bâtiment de Seyssins Pré Nouvel en s'affranchissant de sa faisabilité. Il était prévu que sa façade arrière soit adossée à la forêt (13 logements). L'atelier a négocié une modification des règles d'urbanisme et composa en offrant un retrait et un véritable prospect arrière (soit 28 logements). Ce travail a permis au maître d'ouvrage de rentabiliser son opération et à

l'agence de mettre en valeur ses partis pris.

>TEMPS

L'agence Blachot met en avant le temps comme étant un outil indispensable pour mettre en valeur le projet. L'atelier, par la sélection de sa clientèle, fait également le choix de ne pas être coincé par les délais dans l'évolution du projet. Par exemple, dans la proposition adressée au maître d'ouvrage pour le projet d'EYBENS Javaux, elle met en exergue l'acceptation par les riverains comme un élément fondamental. L'évolution sera directement impactée, elle met en les enjeux sociaux autant que la conception architecturale. Christian Blachot s'est ainsi impliqué à plusieurs reprises dans des réunions consultatives dans ce quartier d'Eybens. Aussi, pour le rendu de permis de construire d'Eybens Ravanat, le responsable d'agence n'a pas hésité à changer une des façades et à négocier de ce fait des délais supplémentaires.

>GESTION

La prestation globale réalisée par l'agence, comme sa gestion du temps en phase étude permet la maîtrise du projet lors des phases travaux. Le projet Seyssins Pré nouvel s'est ainsi terminé avec plus d'un mois d'avance sur le planning initial.

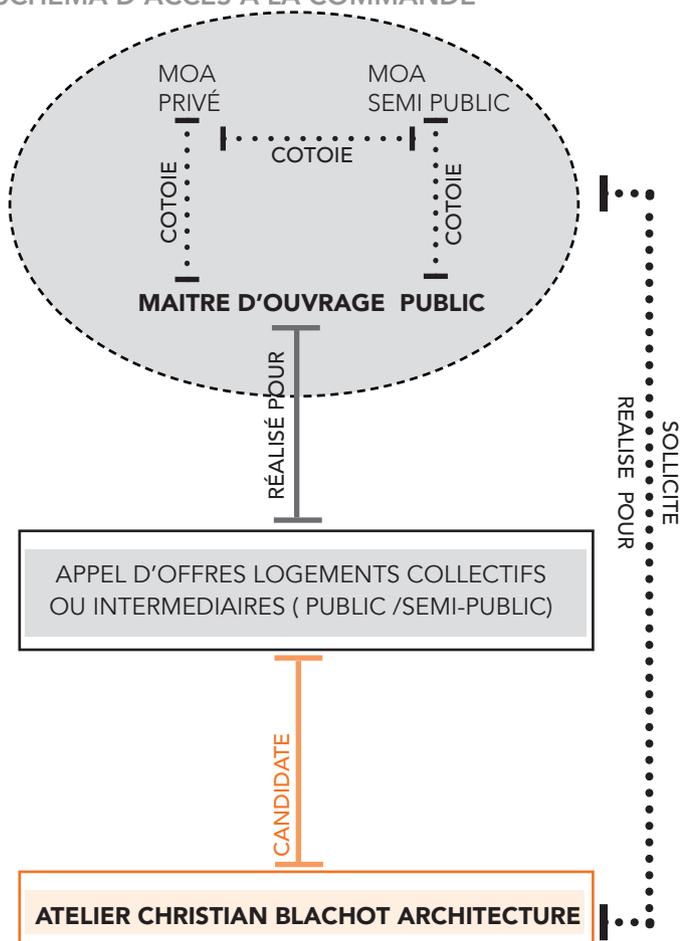
RETOMBÉES STRATÉGIQUES

Les facteurs évoqués précédemment favorisent la bonne gestion des commandes et permettent à l'agence d'augmenter sa notoriété. Ils offrent des garanties et rassurent les maîtres d'ouvrages. Accompagné d'une renommé au sein de l'ENSAG, l'atelier est une agence « PUSH and PULL »

> UNE AGENCE « PUSH and PULL »

Gilles Marty, gérant de l'atelier INCA et enseignant à l'école d'architecture de Grenoble, nous avait présenté la stratégie « PUSH and PULL » pendant mon cursus initial. En communication, la stratégie Push est plus communément qualifiée de stratégie de pression. Elle consiste à pousser le client vers le produit ou la prestation. A l'image de l'atelier BLACHOT, c'est ce qu'elle réalise chaque fois qu'elle candidate. De

SCHÉMA D'ACCÈS À LA COMMANDE



l'autre côté ses compétences, son expérience et sa renommée lui permettent d'être actrice de la stratégie PULL. Plus connue sous la dénomination stratégie d'attraction, elle tire le client vers son produit et sa prestation. Il n'existe pas de fidélisation de la clientèle au sens strict en marché public. Néanmoins, les bonnes relations professionnelles, ont poussé Isère Habitat à faire appel à l'atelier pour la réalisation du projet à Fontaine Vercors Liberté .

>NÉGOCIATION

Dans un secteur très concurrentiel, Christian Blachot n'est jamais le moins cher. Les compétences qu'il met en place ne soulèvent pas la négociation. De son côté, la gestion financière du projet est sécurisée en l'occurrence par la loi MOP et sa rémunération à chaque phase. Par les expériences passées, j'avais pu notamment constater la difficulté que peut représenter la rémunération à chaque phase. Par exemple, un permis de construire en APS, si celui-ci n'est pas accepté ou qu'un recours est annoncé, c'est perdre les honoraires prévus par le travail en APD.

>COMMUNICATION

L'agence est peu présente dans la communication extérieure sur l'activité de son atelier. Son site en ligne n'est plus à jour depuis trois ans ! Dans sa logique de sélection de son marché, elle ne transmet que trop peu sur son travail engagé et qualitatif au service de l'habitat (social). Néanmoins, comme reconnaissance sur les projets accomplis l'agence a notamment été citée aux journées du patrimoine 2016. La visite de son projet de logement à Romans sur Isère lui a permis de mettre en valeur ces préceptes architecturaux faces aux usagers et aux habitants. Le travail de l'atelier fut également salué au travers de publications comme dans un AMC pour son projet de logements à Pont de l'Isère.

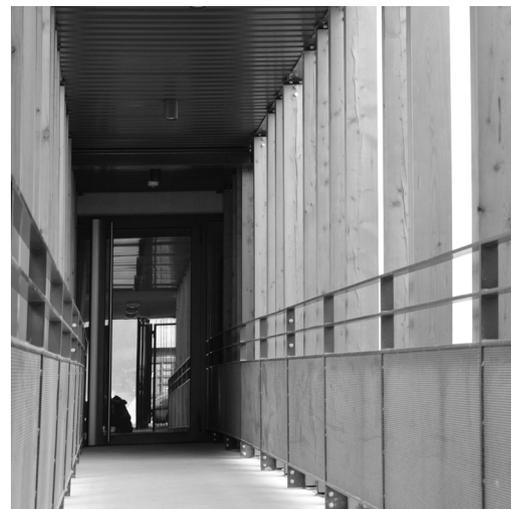
RECONNAISSANCE



©Vue extérieure d'une passerelle d'entrée / Atelier BLACHOT/ 60 logements locatifs sociaux et 3 locaux d'activité, Romans-sur-Isère (26) ,
Visite des journées du patrimoine



©Vue extérieure des logements / Atelier BLACHOT/ 24 logements semi -collectifs
Pont de l'Isère (26)
Publication dans AMC



©Vue extérieure d'une passerelle d'entrée / Atelier BLACHOT/ 60 logements locatifs sociaux et 3 locaux d'activité, Romans-sur-Isère (26) ,
Visites des journées du patrimoine

2.

HMONP

Choix d'entreprendre

PRéAMBULE

Si la HMONP est une étape nécessaire à l'aboutissement de ma formation initiale, elle est également le point de départ de mon projet professionnel. J'ai décidé de ce fait d'esquisser les premières intentions, les idéaux de ce projet. Ce n'est à ce stade pas définitif dans la manière de procéder mais il me semblait nécessaire de commencer. Ce sont des questions auxquelles je devrais répondre, c'est pourquoi il est important d'en dégager les grandes lignes.

A.

POURQUOI ENTREPRENDRE ET COMMENT EXERCER?

POURQUOI ENTREPRENDRE ?

Entreprendre pour mettre en valeur ses partis pris
Entreprendre pour collaborer

COMMENT EXERCER ?

Collaborer
Évoluer
Le début d'une collaboration: Le Concours Benneteau
Gérer son réseau

PERSPECTIVE

D'abord comme co-traitant
Un collectif
Pour évoluer vers une société...?

POURQUOI ENTREPRENDRE ?

Entreprendre c'est responsabiliser sa pratique. L'architecte ne peut se restreindre au rôle de savant/créatif, capable de déterminer les espaces, les partis pris de son projet. Il doit gérer son activité tout en valorisant sa conception pour améliorer sa communication et le bon déroulement du projet. De ce fait, j'ai choisi de mettre en lumière des éléments qui me semblent importants dans la gestion de mon futur projet professionnel comme la volonté d'entreprendre, comment l'exercer et quels marchés investir.

ENTREPRENDRE POUR METTRE EN VALEUR SES PARTIS PRIS

Définir la ligne de conduite de l'agence, faire l'architecture qui nous ressemble c'est le letmotiv. Mettre en valeur ses préceptes, ses partis pris

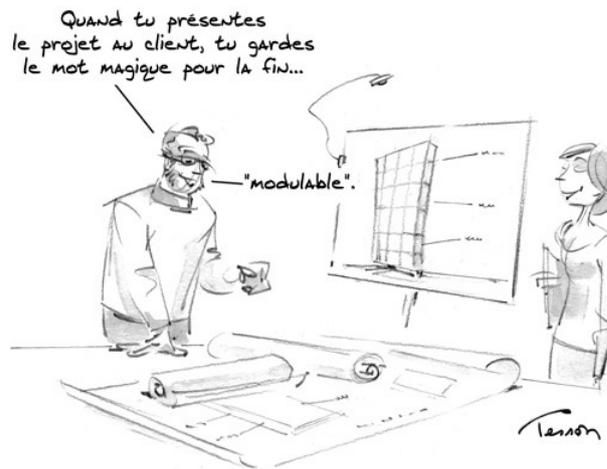
C'est le côté qui fait sans doute rêver beaucoup d'architecte: livrer le bâtiment dont on a pris part à la conception. Assurément c'est mon ressenti. Je l'attends avec impatience. Fort de mon expérience à l'atelier Blachot j'ai appris de nombreux préceptes:

- la création des logements est indissociable de la question des usages, de la fonctionnalité et de l'esthétique.
- au cours d'un projet tous les dessins montrant les évolutions conséquentes se conservent
- Il n'est pas rare qu'un retour en arrière soit salvateur pour faire avancer le projet
- avoir conscience de l'instant où le projet est recevable aux yeux de l'architecte et ne pas basculer dans la fantaisie et le non sens

S'attacher à ses partis pris, c'est pouvoir justifier ses choix, les besoins d'un projet en évitant au mieux les différents avec la maîtrise d'ouvrage.

Le travail de l'architecte, c'est comprendre l'impact de son geste architectural et le maîtriser.

Maîtriser son impact est indissociable d'un partage important et d'un dialogue d'idées où justement le projet peut être remis en cause si cela l'impose.



Justifier ses idées, C'est ne pas faciliter la modularité de ses convictions !

ENTREPRENDRE POUR COLLABORER

Etre architecte gestionnaire, c'est aussi gérer une agence, des moyens matériels et financiers et quand ça fonctionne bien des moyens humains. Il est nécessaire de dynamiser son équipe, partager des objectifs communs pour créer une véritable composition d'agence. Je trouve intéressante la position dans laquelle j'ai pu évoluer au sein de l'agence Blachot car elle confirme mes attentes. En effet, cela m'a montré qu'une équipe de collaborateurs aux connaissances diverses permettent des partis pris différents, enclin au débat d'idées et donc à l'évolution du projet.

COMMENT EXERCER ?

COLLABORER

A mon entrée à l'ENSAG, je considérais la pratique architecturale indissociable d'une création d'équipe. Une politique de dialogue, où les partis pris et les remises en cause de chacun sur le projet sont importants et nécessaires à l'avancée de celui-ci. Alors que je mûrissais l'idée de peut-être pouvoir un jour tenter la HMONP, j'ai rencontré pendant mon cursus à l'ENSAG un acolyte de conception. Aux antipodes de mon caractère, la complémentarité est parue évidente. S'il existait une envie d'exercer, il nous est paru tout aussi évident que ce soit ensemble.

Au regard des différentes tâches et missions effectuées lors de ma HMONP, le manque d'une expérience de suivi complète de chantier m'a semblé évident.

ÉVOLUER

Il est pour moi important que ce déficit soit rapidement comblé. C'est pourquoi, c'est ma priorité d'évolution. Ainsi, je souhaite intégrer des fonctions avec de l'autonomie afin de mûrir un peu plus ce projet professionnel qui, je le rappelle, en est à son point de départ.

Ce projet doit et se veut réfléchi pour minimiser les risques et augmenter mes compétences. C'est pour cette raison que j'avais en vue une réelle avancée à moyen terme (entre 3 et 5 ans). Comme les 2/3¹ des étudiants sortant de HMONP, je ne désire pas me lancer immédiatement sans tous les facteurs que j'ai mentionnés auparavant (réseau, expériences).

Néanmoins, j'aimerais aussi pouvoir honorer toute opportunité intéressante qui pourrait me faire évoluer. J'aimerais accompagner une activité de collaborateur libéral pour accéder à certains projets personnels (comme 10,7 % des HMONP¹ en 2016 qui cumulent

plusieurs activités).

¹Archigraphie (Observatoire de la profession)

CONCOURS BENNETEAU 2015 DÉBUT D'UNE COLLABORATION

Nous avons commencé à travailler ensemble en licence 2 en 2012, sur un projet d'analyse des Coquelicots à Poisat en studio Chedal-Anglay. Notre complémentarité fut très intéressante. Elle m'a permis d'élever mon niveau de représentation et d'engranger de l'assurance dans mon discours architectural. Nous avons par la suite continué à collaborer sur différentes matières hors de la conception pure. Ce fut une nouvelle fois très enrichissant. Après un parcours en parallèle en Erasmus (Allemagne pour lui et Italie pour moi), nous nous retrouvons en 2015 pour l'année de diplôme. Ayant fait des choix différents pour notre master, nous décidons de nous confronter ensemble à l'exercice de concours. C'était une manière de préparer notre futur projet professionnel.

Une nouvelle fois c'est l'habitat pour «habiter autrement » que l'on a choisi de traiter. C'est un sujet qui fait souvent convergence.

C'est pourquoi nous avons relevé le défi du «**concours BENNETEAU**» où il s'agissait de créer un habitat minimal, autonome et éco-responsable.

Pour des raisons qui divergent, nous n'avons pas entamé l'habilitation à la maîtrise d'œuvre au même moment. Nous reportons cette collaboration. Néanmoins, je ne veux pas perdre l'avantage de débiter dès cette année. C'est pourquoi, je veux mettre à profit ce temps à étendre mon réseau.

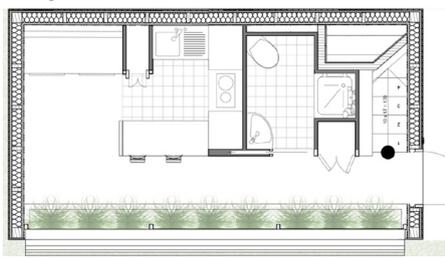


L'intégralité du concours beneteau est disponible sur le site:
<http://remyboulud.wixsite.com/portfolioarchitecte>

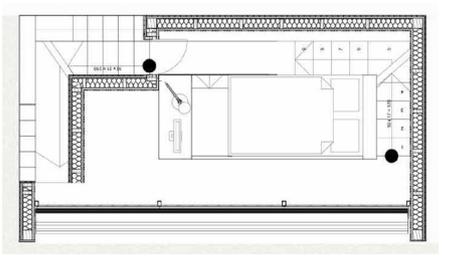
Projet intégré dans le site



RDC



RDC +1 et accès toiture



GÉRER SON RÉSEAU

A l'heure de l'ultra connectivité, l'atelier se doit d'être présent à travers les réseaux sociaux par des événements. C'est en communiquant qu'on se fait connaître, que l'on fidélise la clientèle et que l'on accède à la commande. Le réseau est inhérent à une vie d'agence et un bon réseau pourrait être le signe d'une bonne activité économique.

Dynamiser son réseau c'est augmenter la possibilité de concevoir

IDENTIFIER SON RÉSEAU

Il faut identifier son réseau. C'est pourquoi il m'était important de mettre en avant 3 catégories (disponibles ci contre). Ils composent la clientèle potentielle.

- Les réseaux privés (Connus / Non Connus)
- Les réseaux professionnels (Connus / non Connus)
- Les réseaux publics (Connus / Non Connus)

INVESTIR ET PÉRENNISER SON RESEAU

Il faut privilégier les réseaux les plus influents à la raisonance la plus importance.

De ce fait, il est important de sortir le plus possible de sa zone de confort.

Il est nécessaire de favoriser le réseau non connu au travers de rencontres des professionnels et particuliers. Participer à des réunions et des événements avec des professionnels du bâtiments (création bois) est important pour se faire connaître tout comme être acteur des journées du patrimoine et communiquer sur ces activités, faire de la publicité. Certains points sont difficiles d'atteinte comme le réseau public connu. Travailler comme collaborateur libéral c'est un bon moyen pour accéder à cette clientèle. C'est pourquoi, croiser les réseaux (professionnels connus, publics connus) peut augmenter son cercle de clients et d'affaires.

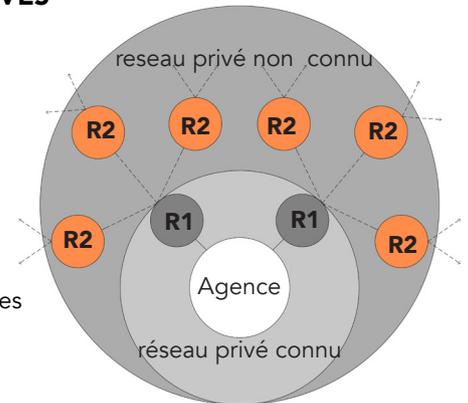
1. RESEAUX PRIVÉS

R1 Exemples:

Familles
Amis
Collaborateurs

R2 Exemples:

Amis d'amis
Collègues de familles
Particuliers



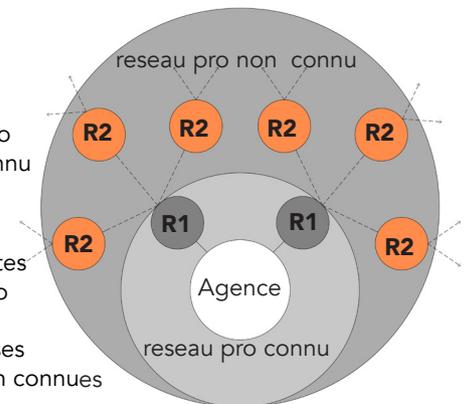
2. RESEAUX PROS

R1 Exemples:

Professeurs ENSAG
Maitres de stage
Collègues de promo
Entreprises BTP connu

R2 Exemples:

Agences d'architectes
Réseaux sociaux pro
Événements
Réseaux d'entreprises
Entreprises BTP non connues
Promoteurs



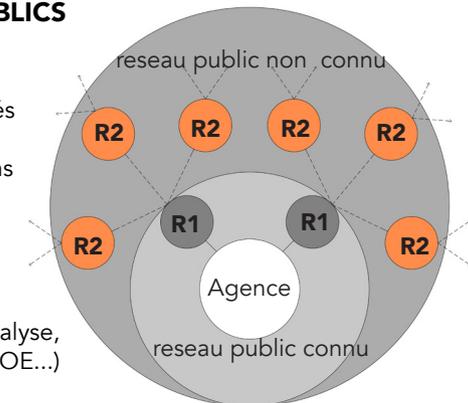
3. RESEAUX PUBLICS

R1 Exemples:

Bailleurs, collectivités
(Concours ,
consultations notions
d'expériences,
références)

R2 Exemples:

Collectivités (analyse,
petits travaux de MOE...)



D'ABORD EXERCER COMME COTRAITANT

Accéder chacun à ses propres commandes, à son propre marché et s'associer sur des projets; cela permettrait de mettre en place progressivement notre activité. L'idée est de se faire un réseau en faisant de la co ou sous traitance pour s'assurer un fixe et à côté de pouvoir candidater sur des projets ensemble. Cette manière permet d'accéder à la clientèle de l'autre tout en mettant en commun nos idées .

UN COLLECTIF...?

La HMONP est un moyen de rencontrer de futurs confrères. C'est surtout l'occasion de pouvoir converger sur des objectifs communs. Aussi, je me suis intéressé aux travaux de collectifs d'architectes (à l'image d' ETC) qui réalisent une architecture d'assemblage d'idées où chacun amène un regard critique, ni le même ni vraiment un autre. Il est important pour moi de ne pas mettre de côté ce système qui permet de développer des expérimentations, de la R&D (comme l'événement inter-école du workshop *La Charrette*). Le workshop est un moyen efficace d'expérimentation de la matérialité .

Exercer à travers un collectif c'est un moyen au détour d'événements, de se rapprocher des collectivités. De ce fait, cela permettrait de sensibiliser à l'architecture une maîtrise d'ouvrage non professionnelle et donc de valoriser son réseau.

J'ai découvert le travail du collectif ETC au travers de recherches et de discussions d'agence sur le sujet. Le collectif diversifie ses interventions et ainsi ses potentiels champs d'actions. Il expérimente notamment la question de l'habitat et à une plus grande échelle, des aménagements pour les villes.

ETC : Un collectif impliqué sur le renouvellement urbain:

Le programme « Habiter autrement les centres-bourgs » consiste à concevoir et tester, sur six bourgs du Parc Livradois-Forez, une démarche de projet permettant d'accompagner les collectivités vers le renouvellement, îlot par îlot, groupe d'îlots, de l'habitat des bourgs et villages.

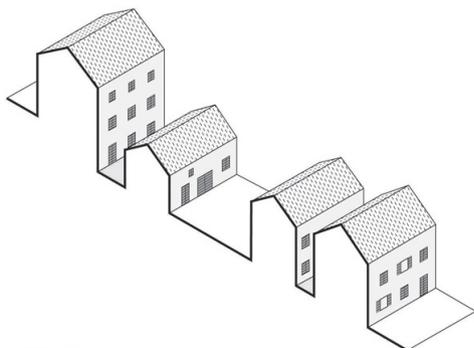


Expérimentation La Charette /ENSA Lyon 2014
© Photo Jim Prunier



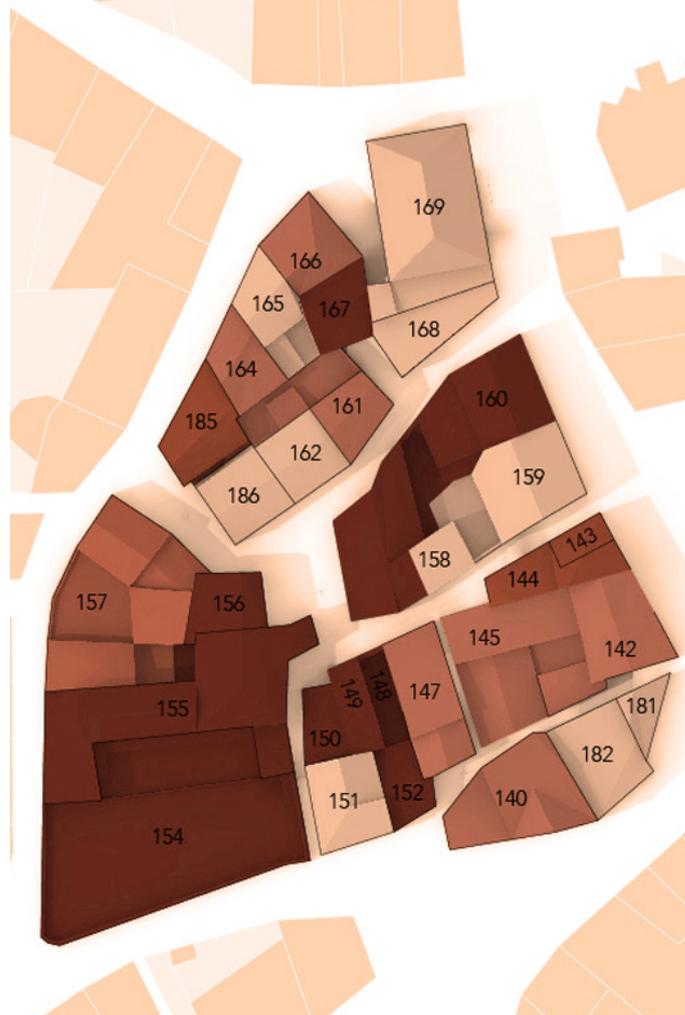
Situation © collectif ETC

Contexte type du bourg © collectif ETC



Travail d'analyse et de scénario du collectif ETC pour la commune de Cunlhat (© illustration pour le diagnostic) MOA et projet : Le programme Habiter autrement les centres-bourgs porté par le Conseil général du Puy-de-Dôme

Diagnostic de la vacance des logements © collectif ETC



- Vacance long terme
- Vacant / Transition
- Secondaire
- Occupation Partielle
- Permanente

POUR ÉVOLUER VERS UNE SOCIÉTÉ ...?

Une fois nos positions implantées, il s'agit d'évoluer vers une société qui nous permettrait de mettre en commun un capital de départ plus important. Nous ne sommes néanmoins pas fermés sur la nature de cette société, car pour ma part, deux est un minimum. Si d'autres architectes veulent nous rejoindre ce serait l'occasion de se questionner sur cette faisabilité.

Pour autant, le choix de la société se base aussi sur un comparatif entre activité libérale et activité en société. Entre tous les comparateurs des deux types d'activités (libéral ou en société), je retiens plusieurs points que je trouve intéressants :

- **La dissociation de l'architecte et de la personne physique / Séparation de patrimoine claire et distinct**
- **La co-gestion avec une dénomination commune à l'ensemble des associés**
- **La possibilité de capitaliser sur un apport commun. Etre actionnaire (facilité d'échanges et de cession des parts)**
- **Donner confiance aux clients (plus grands chiffres d'affaires - possibilité d'investir des plus gros projets)**

BILAN

Notre collaboration s'était déjà révélée bénéfique par le passé et travailler ensemble était l'opportunité de la concrétiser. Je ne conçois pas l'activité de l'architecte déconnecté de partage et de dialogue. Je trouve intéressant la possibilité de concevoir et de réfléchir autour d'un réseau pandémique (qui s'accroît autour de l'activité) en multipliant les connexions autour des acteurs de la construction: clients, maîtres d'ouvrage ou entreprises. C'est pourquoi faire parti d'un collectif pourrait être la première étape.

Découvrir le travail d'ETC m'a sensibilisé à une question urbaine importante : La désertification des centres-bourg. C'est un sujet qui porte à mon sens des valeurs urbaines indispensables, garantes du patrimoine rural. Je développerai notamment cette idée sur la question des marchés potentiels à investir.

B.

POUR QUELS MARCHÉS ?

QUELS MARCHÉS ?

Marché envisagé

Constat : un marché en danger

L'architecte et la presse : 2 visions opposées

COMMENT DÉBUTER ?

Les candidatures

Prévisionnel théorique

Temps

Tableau comparatif

Récapitulation

L'histoire peut commencer

Stratégie Océan Bleue

QUELS MARCHÉS ?

MARCHÉ ENVISAGÉ

J'envisage le marché de l'habitat individuel. Je suis principalement intéressé par le lien direct entre l'utilisateur et l'architecte. C'est l'idéal de la relation de confiance. De plus, la dimension plurielle des études, puis le suivi de chantier permet d'intégrer l'architecte dans une prestation globale. Il doit être capable de maîtriser de nombreux aspects comme par exemple celui des coûts. A l'image de ma structure d'accueil qui s'investit dans le logement social, j'apprécie l'idée d'accessibilité universelle en architecture. C'est pourquoi j'apprécie les contraintes que cela peut représenter, tant économiques, urbaines, paysagères que spatiales.

Sur ce marché, la question de l'accès à la commande est un défi pour l'architecte.

CONSTAT: UN MARCHÉ EN DANGER

Une enquête menée en 2004 par le Centre de Recherche pour l'Études et l'Observation des Conditions de vie mettait en lumière une réalité sociétale:

«Plus de 80% des français rêvent de vivre dans maison individuelle et d'en être propriétaire».

Le seuil de recours obligatoire à l'architecte aurait pu apporter cette grande part de clientèle. Pourtant la limitation de ce recours pour des constructions de surface inférieure à 170 m² (surface de plancher) a eu pour effet direct de priver les architectes d'une grande partie du marché de l'habitat individuel. En effet, la surface de plancher moyenne des maisons en 2014 en France était de 122m².

L'observatoire de la profession rappelle notamment que la surface moyenne des maisons «s'échelonne de 113 m² dans le cas d'un constructeur de maisons individuelles à 149 m² en cas de recours à un architecte». Ainsi le monopole d'exercice des architectes n'a que peu d'effets sur ce qui constitue une part importante de la construction en France.

Sur la période de 2006 à 2014, l'activité de l'architecte stagne entre 4 et 5 % pour la maîtrise d'œuvre de l'ensemble du secteur de la maison individuelle. A l'inverse, les constructeurs de maisons individuelles gagnent 7 points (de 51 à 58% sur la période –source SOeS pour Archigraphie)

Les usagers se tournent vers les constructeurs dont la répétition des plans rassurent. Grâce aux contrats CCMI¹, ils se prononcent sur un délai et un prix. Dans un sondage Ipsos pour AMC, en juillet 2011, pour une bonne part des personnes sondées, l'architecte reste avant tout «un artiste» (à 45%) dont la mission principale est «le dessin et la conception des bâtiments» (95%). Ce n'est malheureusement qu'un aperçu des idées reçues, comme le non respect du budget par exemple. Il est donc urgent pour l'architecte d'améliorer son image.

AMÉLIORER SON IMAGE

Pour comprendre comment la vision de l'architecte qui est «hors des réalités» perdure, il est intéressant de mettre en avant sa communication avec les usagers. De ce fait, la presse gère l'image de ce dernier au yeux de la population. La presse et son étude sont des outils pour mettre en valeur l'action de l'architecte auprès des habitants.

L'ARCHITECTE ET LA PRESSE : 2 VISIONS OPPOSÉES

Je me suis penché sur le livre « mais que fait vraiment l'architecte » qui décrit le paradoxe entre la presse du monde de l'architecte et celle du grand public.

Dans les revues de la profession, on met en valeur l'impact de l'architecte, la technique et la création d'espace en déconnectant ces paroles du traditionnel et de l'historique d'un lieu. A l'opposée, on s'intéresse moins à l'action de la réhabilitation. Alexandre Melissinos, alors professeur à l'école de Chaillot explique que :

«Ceux qui décident s'y investir ne sont pas reconnus comme architecte à part entière. Leur travail n'est jamais publié dans les revues d'architectures consacrées à diffuser les réalisations du star système».

L'absence de la possibilité de valoriser son image est mise en avant. 71 % de sujets traitent des bâtiments neufs dans la presse architecturale contre 28 % dans la presse grand public.

Aussi, cela peut nuire au grand public, attaché selon l'ouvrage à la valeur patrimoniale «la primauté, l'originalité, de l'inédit ou d'une innovation qui n'oublie jamais l'historicité».

Dans ce secteur porteur de la réhabilitation, cela met de côté des particuliers souvent « à la recherche de conseils plutôt que de maîtrise d'ouvrage pure » conclue l'ouvrage. C'est ce qui pousse notamment des habitants à se tourner vers des artisans réputés plus accessibles.

Autre différence entre les deux presses, c'est le type de commandes privilégiées. Les publications professionnelles présentent des projets de grandes échelles ou affichant une forte dimension publique plutôt que des logements individuels.

Dans « l'étalage des divergences » l'ouvrage met en avant que :

« la lecture des magazines {...} fait apparaître des oppositions :

neuf /ancien , collectif /individuel {...}architecture / maison {...}. Celles-ci pourraient sembler irréductibles et renvoyer à des univers incommensurables »

Hormis les projets de grande ampleur, tels que des lofts, des maisons aux contraintes budgétaires assez faibles, la presse peut, en se dégageant du côté patrimonial et de l'historicité des lieux, être acteur d'un élitisme de la profession. Il est possible que les particuliers se tournent vers d'autres interlocuteurs car les architectes sont jugés déconnectés de leurs contraintes personnelles.

Certains mettaient notamment en avant la possibilité de supprimer le recours légal à l'architecte en le rendant obligatoire dès le 1^{er} mètre carré.

Cependant, la suppression, selon Jean-Louis Lissalde dans sa contribution dans l'ouvrage «Être architecte, présent et avenir d'une profession», l'obligation de faire appel à un architecte dès le premier mètre-carré construit, et ce pour que l'intérêt public de l'architecture soit réellement pris en compte, n'est ni souhaitable, ni réalisable :

«Si cette disposition était prise en l'état, elle serait ressentie comme une contrainte supplémentaire pour les candidats à la construction de réalisation par définition modeste.»

Il est essentiel pour l'architecte de s'investir dans la pédagogie envers la population, avec un discours social adapté.

COMMENT DÉBUTER ?

Le marché de la maison individuelle est ma priorité. C'est pourquoi j'ai régulièrement discuté avec Christian Blachot, mais aussi avec mon directeur d'études Benoit Adeline. Tous deux ont insisté sur la faite de créer un prévisionnel d'activité.

Je sais que la question de la rémunération est un sujet a abordé lorsque l'on parle entrepreneuriat. Il faut être conscient de sa valeur et établir des objectifs pour évoluer.

Au fil de mes entretiens, j'ai ressorti cette phrase terrible mais qui prend tout son sens

« Au début, il faut accepter de travailler pour rien »,

difficile à entendre dans un premier temps. Néanmoins, ce n'est pas l'architecture et la prestation qui en découle qui est gratuite, mais le temps pour accéder à cette commande. Il faut identifier son réseau, se faire connaître, construire le relationnel afin d'accéder à un projet.

En choisissant ce marché, j'avais au préalable réaliser un constat théorique sur l'accès à la commande.

LES CANDIDATURES

EN MARCHÉ PUBLIC,

Mon agence d'accueil m'avait présenté ces chiffres: 2 jours par candidatures, jusqu'à 10 durant l'année 2015 soit plus de 20 jours (1 mois de travail pour 1 salarié) et une bonne nouvelle: pour le travail préalable, c'est bien trop peu de commande !

En marché public, la complexité de la « fidélisation de la clientèle » pose un problème: celui de l'anticipation. Prévoir la suite est parfois compliquée

et les notions de temps et d'économie se chevauchent continuellement. C'est pourquoi, dans une logique de développement, j'aimerais tourner également mon activité vers le secteur privé.

J'ai participé à la création de dossiers de candidatures pour plusieurs bailleurs comme Actis ou Pluralis. Les références demandées ne permettent pas à deux jeunes architectes d'accéder à ce type de commande. (3 références de moins de 5 ans souvent sur des projets similaires). Néanmoins, s'associer pour obtenir des références, c'est aussi un moyen d'étendre son réseau.

Nb: réalisation de DC1, DC 2, pièces administratives et références dans le cadre de consultation

EN MARCHÉ PRIVÉ

Durant mon stage de master à l'atelier A2DH Lyon, j'avais pu approcher des démarches de marchés privés. Il existe de fortes connexions avec la loi MOP dans la gestion des dossier. Cependant, j'avais pu constater l'importance du réseau pour avoir accès à des projets d'ERP, de groupes scolaires privés ou de locaux d'entreprises. L'avantage est la diversification de la commande qui repose sur une logique de prospection mais surtout de réseau. La relation de confiance est importante. C'est pourquoi, communiquer sur ses activités d'agence c'est déjà faire un pas vers sa clientèle.

Le premier projet est la vitrine des suivants. Aussi, mon tuteur d'agence m'a expliqué qu'il fallait saisir son importance. Il faut prendre le temps nécessaire pour le réaliser.

PRÉVISIONNEL THÉORIQUE

Je suis parti d'un questionnement.

A combien, dans l'idéal, je veux être rémunéré ? Est-ce vraiment utopique de penser que 2000€ pourraient être la réponse ?

Comme je le rappelle précédemment, il me paraît indispensable de poursuivre mon évolution avec le suivi de chantier. C'est pourquoi j'aimerais m'investir pendant 5 ans dans une situation transitoire de «collaborateur libéral» et ainsi obtenir l'expérience nécessaire. Entre temps, je pourrai osciller suivant les demandes et les éventuelles commandes.

Avant cette conclusion, je m'étais interrogé sur le salariat (même si je reste ouvert à toute belle opportunité).

Comme référence, le site du Moniteur Emploi révèle notamment que:

L'enquête d'insertion en 2016 d'un jeune diplômé de l'ENSA Lyon avec comme salaire moyen

1 812 € brut mensuel à la première embauche
soit $(1\ 812 \times 12) = 21\ 744$ € brut annuel

Le salaire pourrait évoluer par l'obtention de la mise en situation professionnelle. Il resterait sans doute loin du salaire que publie la même source en milieu de carrière.

Pour les salariés d'agence, le salaire moyen s'élève à 2 400 € net/mensuel soit multiplié par environ 25 % de charges à $(2400 \times 1,25) \times 12 = 36\ 000$ € brut annuel.

Après des discussions avec Benoit ADELIN, celui-ci m'a assuré qu'en exercice libéral, il faut sortir l'équivalent en chiffre d'affaire de trois fois sa rémunération soit $2000 \text{ net} / \text{mensuel} = 6000 \text{ euros} / \text{chiffres d'affaires mensuel}$. Soit environ 72000 euros de chiffres d'affaires à l'année.

En 2016, l'observatoire de la profession met en avant le prix moyen des maisons faites par les architectes : 247 800€ honoraires compris.

En supposant une application de 12 % d'honoraires:
 $247\ 800 \times 0,12 = 29\ 736$ d'honoraires par maison.

Décomposer sur 18 mois (études + chantier)

$29\ 736 / 18 = 1652$ € Chiffres d'affaire mensuel par maison.

Il faudrait au minimum 3 projets dans l'année pour atteindre l'objectif fixé. Ce calcul reste théorique. Il me paraissait impossible d'atteindre cela rapidement dans ma logique de recherche de réseau. De plus, le dernier chiffre étant une moyenne, la variation peut être forte selon les projets.

TEMPS

La question de la rémunération est importante mais inefficace si le temps n'est pas optimisé.

Pour éviter au mieux les tâches besogneuses, j'aimerais m'investir d'abord dans le rôle de collaborateur libéral, afin d'accéder à une forte autonomie.

La charge de travail parfois irrégulière, me permettrait de mettre en place, par la suite, ma recherche de réseau. Ce serait aussi l'occasion de s'investir dans la formation en économie pour gérer les coûts rapidement dans la phase étude d'un projet.

TABLEAU COMPARATIF

	AE	SALARIÉ	Libéral
2000 € / net	2025 net	1800 net	> 72 000 chiffres d'affaires
Temps / sem	30h	39h	Impossible à N+1

RÉCAPITULATION

Tableau Temps Fin MSP +1an	Temps / semaine	Temps / mois	(%)	x / x
ACTIVITÉ DE COLLABORATEUR LIBÉRALE (AE)	30H/ Semaine	13,5 Jours/mois 108 Heures	64%	1/3
ACTIVITÉ EN NOM PROPRE	15 H/ Semaine	8 jours / mois 64 heures	36 %	2/3

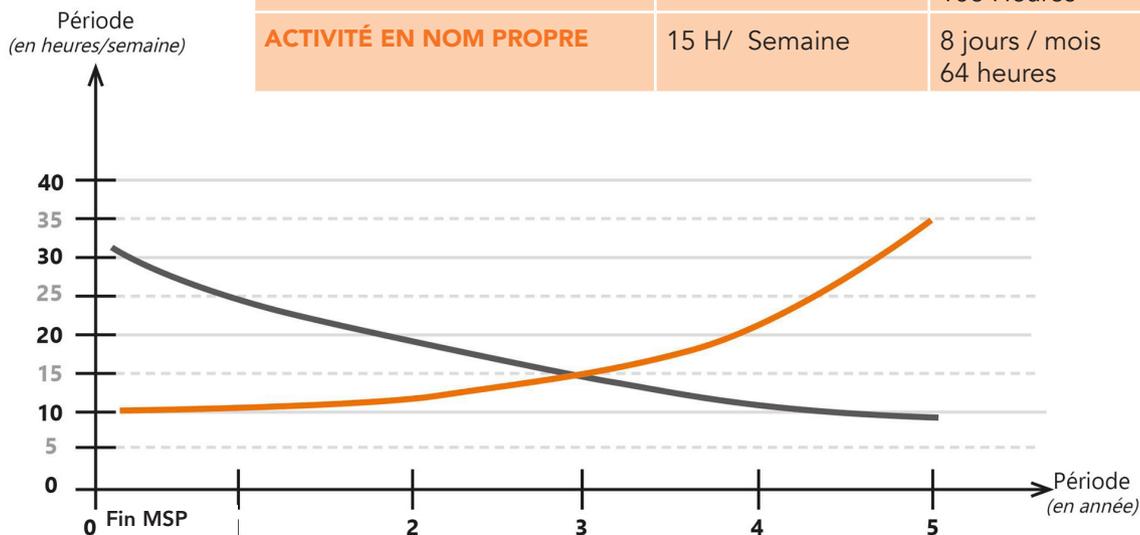
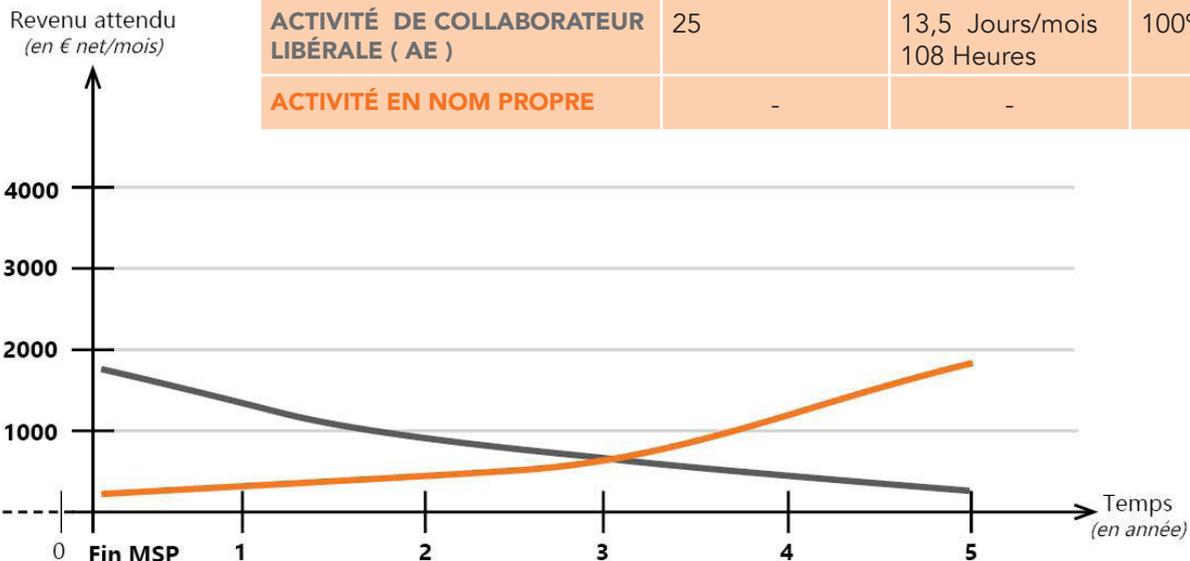


Tableau Revenu Fin MSP +1an	HONORAIRE / H	HONO / MOIS	(%)	x / x
ACTIVITÉ DE COLLABORATEUR LIBÉRALE (AE)	25	13,5 Jours/mois 108 Heures	100%	3/3
ACTIVITÉ EN NOM PROPRE	-	-	-	



L' HISTOIRE PEUT COMMENCER

Si ces tableaux sont une nouvelle fois conceptuels, je suis prêt à m'investir plus que nécessaire dans ce projet.



©Phttp://pommeul.fr/

BILAN

De manière objective, je cible une inversion des deux courbes comprises entre 3 et 5 ans. Ce raisonnement n'est pas figé et chaque trajectoire pourra osciller suivant les missions, les opportunités et mon accès à la commande.

STRATÉGIE OCÉAN BLEUE

J'ai découvert l'ouvrage Stratégie Océan Bleue durant la même session que les études stratégiques d'agence. Ce livre, écrit par W. CHAN KIM et R. MAUBORGNE, tous deux professeurs en management, explique comment se détacher des marchés existants, des prérogatives établies afin d'accéder à sa propre commande. De ce fait, ils évoquent deux types d'océan.

L'océan rouge consiste à développer son activité dans un espace stratégique existant. Vous exploitez la commande existante et devez l'emporter sur la concurrence pour subsister. Dans l'océan bleu, vous mettez la concurrence hors jeu, vous créez un nouvel espace stratégique pour conquérir une nouvelle commande.

J'envisage difficilement comment créer un nouvel espace stratégique tant le domaine du logement individuel est compétitif (constructeur de maisons individuelles, maître d'œuvre, architecte-constructeur, architecte).

Dès lors, il peut être intéressant de se tourner vers l'actualité pour chercher une nouvelle commande. Régulièrement, de nouvelles données apparaissent. Composer avec ces données peut être le moyen d'investir une nouvelle commande, d'accéder à des champs variés mais complémentaires de l'habitat individuel isolé.

La loi CAP, promulguée le 7 juillet 2016 pourrait offrir à l'architecte des espaces stratégiques du marché de la construction.

C.

L'AVÈNEMENT DE
NOUVELLES
DONNÉES ?

L'ARCHITECTE FACE AUX COLLECTIVITÉS

Une restauration des centres bourgs
Sous l'impulsion des PLU
Malgré un constat difficile
Avec comme exemple la commune de Craponne sur Arzon
Et l'architecte ..?
Bilan

L'ARCHITECTE FACE AU PERMIS DE LÔTIR

Un aménagement contrôlé
La relation architecte / aménageur /collectivité
Aménageur
Collectivité
Interview

L'ARCHITECTE FACE AUX PARTICULIERS

DE 170 A 150 M² ... un retour vers la MOA
non professionnelle
La surface de Plancher
Modification de l'instruction

La loi CAP, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a été promulguée le 7 juillet 2016. Elle est née sous l'impulsion d'élus après les attentats de Charlie Hebdo. Elle vise à protéger et garantir la liberté de création et à moderniser la protection du patrimoine culturel. Elle coordonne certaines mesures en rapport à l'habitat.

Elle concentre son action notamment sur la cohérence des villes et du cadre bâti mais aussi dans le logement individuel.

Fleur Pellerin alors ministre de la culture et de la communication (aout 2014 - février 2016), est instigatrice gouvernementale de la loi LCAP. Lors de son discours de la présentation de ses vœux à Paris le 2 janvier 2016, elle expliquait :

« C'est aussi une grande loi pour les architectes, qui participent à la vie créatrice de notre pays et aménagent l'espace quotidien dans lequel nous vivons. Elle leur donnera une liberté nouvelle. Notre stratégie nationale pour l'architecture l'accompagnera. C'est une grande loi enfin, une loi de progrès, pour le patrimoine. Car je ne l'oublie pas. Je mesure tout à fait son importance. Il occupe une place essentielle dans la vie culturelle des Français. Le patrimoine nous rassemble ; il participe à l'identité et à la vie culturelle des territoires ; il contribue à les rendre plus attractifs. »

L'ordre des architectes tient notamment à rappeler certaines décisions fortes qui ont été engagé comme ;

- Le recours obligatoire à un architecte pour les lotissements dont la surface de terrain à aménager sera supérieure à 2500 m²
- L'abaissement à 150m² (de surface plancher)
- Du seuil de recours obligatoire à un architecte pour tout particulier souhaitant réaliser des travaux de construction ou de rénovation

La loi est récente, les retours sur son influence aussi. Néanmoins, l'architecte ne doit-il pas directement s'adapter à ce renouveau, anticiper un tournant qui pourrait lui ouvrir de nouveaux marchés ? C'est pourquoi j'ai cherché à mettre en valeur dans cette dernière partie la possibilité de s'adapter à l'actualité et d'investir des marchés relatifs à l'habitat individuel qui est désormais un peu plus accessible.

L'AVÈNEMENT DE NOUVELLES DONNÉES

L'ARCHITECTE face aux collectivités

J'ai grandi dans une commune au fort passé médiéval, avec une église romane du XIII^{ème} siècle et un centre-bourg ancien. Habiter ce centre et lutter contre la vacance des logements est un objectif important pour ces villages. L'architecte doit se positionner pour solutionner ce problème grâce à de nouvelles données.

UNE RESTAURATION DES CENTRES-BOURGS

Dans sa crise du logement, la France adopte une logique sur le grand territoire.

Ainsi la loi sur la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine favorise plusieurs points pour les collectivités:

- Le classement en site patrimoniaux remarquables pour les villes et les villages dont les quartiers ont besoin de restauration et de conservation.

- A la demande de l'architecte des bâtiments de France c'est une dérogation (baisse ou hausse) pour le principe des 500 mètres autour d'un édifice classé.

-Un label pour le patrimoine architectural de moins d'un siècle.

Comme le rappel la caisse des dépôts et des territoires via son site internet :

« Sans avoir la valeur juridique d'un classement, il

permet d'imposer une concertation avec les services du patrimoine avant toute modification du bien»

MALGRÉ UN CONSTAT DIFFICILE

L'exode urbain est omniprésent, la population rejoint la campagne pour disposer d'un habitat individuel pourvu d'un terrain conséquent. Tout ceci au détriment des centres-bourgs. Le Ministère de la transition écologique et solidaire réalise une étude statistique afin de mettre en avant les terrains pour bâtir des maisons individuelles sur l'ensemble du territoire. Par exemple, nouvelle venue depuis la fusion des régions, avec la région Rhône Alpes, l'Auvergne s'est présentée comme le sujet de mon étude.

Ainsi, selon le ministère pour les 1490 terrains mis à la vente pour une construction de maison individuelle, le nombre de mètres carrés moyen est de 1212.

Un constat sans appel qui ne permet pas aux centres historiques des villages de subsister, sans être délaissés.

SOUS L'IMPULSION DES PLU

De plus, la rationalisation des PLU poussent certaines municipalités à s'investir dans la sauvegarde de leurs villages. Le passage obligatoire du POS (plan d'occupation des sols) caduque au 24 mars 2017 a forcé les communes et les collectivités à anticiper cette transition.

AVEC COMME EXEMPLE: LA COMMUNE DE CRAPONNE-SUR-ARZON

Au fil des recherches, j'ai découvert le cas de la commune de Craponne sur Arzon, commune de Haute Loire qui avait fait une présentation pendant une rencontre organisée par le CAUE de l'Allier. J'ai été très intéressé par le travail réalisé sous l'impulsion des élus de la commune.

En 2004, le CAUE 43 aide la municipalité pour la commande d'une étude diagnostique censée établir les enjeux sociaux et urbains pour la ville. La conclusion de cette étude était la suivante, par le réseau national des aménageurs:

Au-delà de la réhabilitation, cette opération a permis d'initier des démarches en faveur d'un projet plus global de revitalisation du centre-bourg. Une nouvelle étude sur cette thématique va être engagée pour donner un nouvel élan aux premières interventions.

Après la fermeture d'une usine locale pourvoyeuse d'emplois dans la commune, le maire Laurent Mirmand et son équipe ont décidé d'entamer une nouvelle étude diagnostique. Cette fois-ci, il s'agira de poser les préceptes de revitalisation du centre-bourg grâce à une aide financière répartie à part égale entre l'état et le département (environ 600000 euros selon le journal «Le Progrès Haute loire»).

ET L'ARCHITECTE ...

L'équipe municipale a confié à plusieurs intervenants dont EA+LLA architectes, Playground, MG Urba et derédac (pour la communication) le soin de réaliser une étude stratégique sur ce secteur en perte d'attractivité. Pour lutter contre la vacance (jugée à 60 % dans le centre-bourg) et densifier, certains enjeux ont pu ainsi être mis en avant:

- Réadapter l'offre à la demande et trouver de nouveaux usages ;
- Repenser le bâti ancien à l'aube de nouvelles formes d'habitabilité et de nouveaux programmes ;
- Permettre un parcours résidentiel dans l'enceinte de la cité ;
- Mutualiser les espaces aujourd'hui inexploités et inadaptés ;
- Mettre en scène les édifices à forte valeur patrimoniale

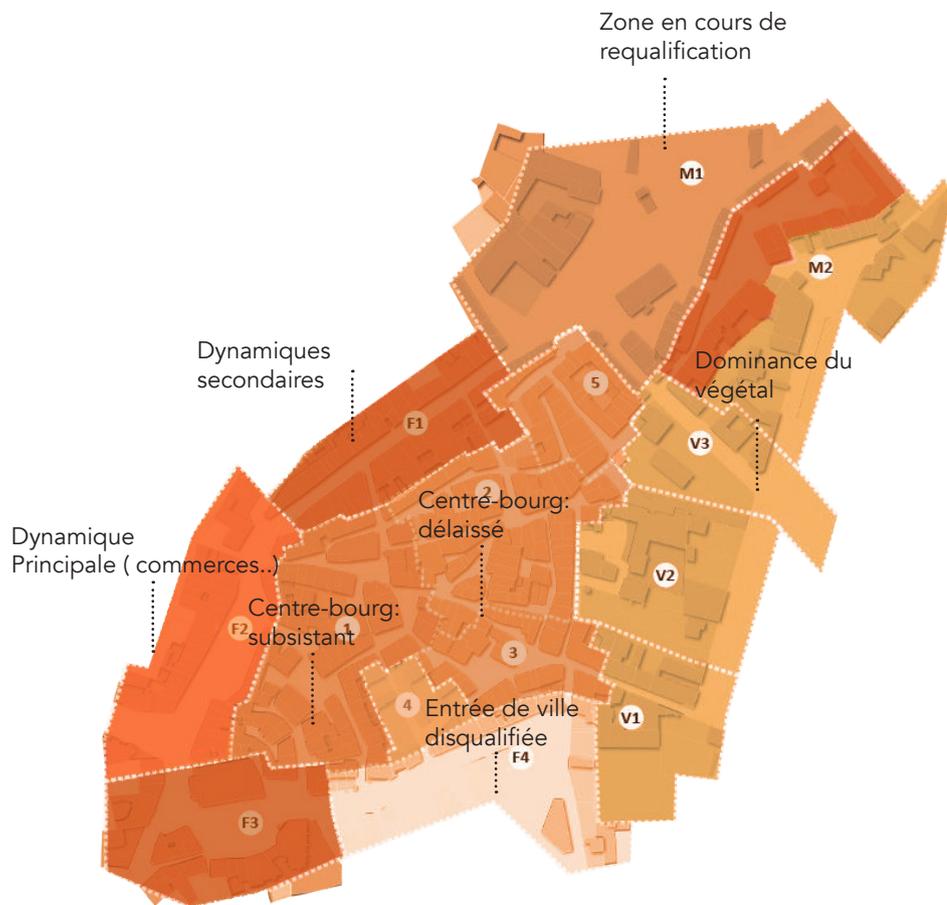
Des dispositifs urbains et architecturaux ont pu être mis en valeur :

- Création de jardins potagers partagés pour les habitants du centre-bourg
- Mutation du mode d'habiter (transition des espaces de vie des habitations aux étages pour favoriser l'ensoleillement)
- Création d'un hôtel éparpillé en centre-bourg pour l'activité touristique, la ville accueille notamment un festival de musique country.

BILAN

Si l'étude complète et très intéressante n'est pas l'objet de ce mémoire (vous pourrez retrouver la description page suivante), elle met en lumière la volonté de l'implication des élus sur l'architecture et notre patrimoine. En effet, selon le progrès Haute Loire, six nouvelles communes voisines devraient bénéficier d'un travail similaire. La multiplication de ce type de dispositifs pourrait alors impliquer durablement la responsabilité des architectes sur nos territoires ruraux. C'est un travail pédagogique à réaliser auprès de la maîtrise d'ouvrage non professionnelle mais c'est aussi un moyen de pouvoir s'impliquer dans les projets d'habitations. En commençant à travailler pour ces études et diagnostics, on peut imaginer l'architecte intervenir au niveau des permis de lotir.

Carte du diagnostic du centre bourg de Craponne sur Arzon



(Illustration tirée du site internet de l'étude : <http://centrebou-rg-craponnesurazon.fr/diagnostic-centre-bou-rg-de-craponne/objectifs-enjeux-de-revitalisation/>)

L'ARCHITECTE FACE AU PERMIS DE LÔTIR

UN AMÉNAGEMENT CONTRÔLÉ

LOI CAP Applicable au 1er mai 2017 pour les permis de lotir

«Un modèle d'aménagement qui dénature chaque année davantage les paysages de notre pays»

Fleur Pellerin, à propos des lotissements. Ministre de la culture et de la communication (août 2014 - février 2016). Elle est l'initiatrice gouvernementale de la loi CAP.

Désormais l'intervention de l'architecte, paysagiste ou urbaniste est

Obligatoire pour tout permis de lotir de plus de 2500 m².

L'architecte devra répondre à des problématiques pour penser la ville de demain trop souvent délaissées comme;

- Le manque de transition entre les espaces cultivés et les habitations (pesticides, nuisances);
 - Des entrées de villes dénaturées ;
 - Des parcelles enclavées qui posent la question des accès (droit de passage)
 - Pas d'expansion ou de logique à grande échelle et à long terme pensée
- En définitif, aucune de logique de vivre ensemble.

La loi sur le changement du permis de lotir permet aujourd'hui d'apporter un impact supérieur de l'architecte qui prend de l'importance sur le travail de la ville et ainsi crée une architecture de bon sens.

La mise en place des PLUI a également pour nécessité de diminuer le non sens des entrées de villes et les terrains «inutilisables», en aménageant les dents-creuses existantes.

Le Monde rapporte également que ce désir fut motivé par « la désertification des centres-bourgs». Ce sujet traité précédemment montre un nouvelle fois la place que prend l'architecte dans la société et dans son rôle auprès des collectivités.

De ce fait, l'ordre des architectes rappelle que «ce modèle de contrat proposé {...} précise les nouvelles obligations issues de la loi CAP et les encadre dans une prestation globale et cohérente ».

LA RELATION ARCHITECTE / AMÉNAGEUR / COLLECTIVITÉ

Au delà d'une loi pour l'amélioration architecturale, c'est aussi une loi pour favoriser la pédagogie sur l'architecture et intensifier le rôle des architectes dans les missions proposées par les collectivités.

L'architecte par son analyse de site, urbaine sociale et environnementale devient le premier intervenant face à la maîtrise d'ouvrage non professionnelle comme les communes. Il régit le lien avec l'aménageur et devient en conclusion avec le permis d'aménager un acteur principal de la composition urbaine. La relation entre ces deux nouveaux acteurs est essentielle.

AMÉNAGEUR

La bonne entente entre l'architecte et l'aménageur est indispensable. Si elle est constructive et que les deux partis sont bien intentionnés, son impact sur la ville peut être intéressante.

L'architecte doit bien s'entourer afin de pouvoir trouver des partenaires de confiance. Son travail de réseau doit lui permettre d'être recommandé par les aménageurs auprès des collectivités.

Lors de mon habilitation à la maîtrise d'œuvre en nom propre à l'atelier Blachot, celui-ci m'a rapporté son expérience sur un ensemble de maison à Domène. Grâce à de bonnes relations avec l'aménageur de la Zac et de par son travail avec la commune de Domène, Christian Blachot obtient une mission d'étude pour la construction de 13 maisons pavillonnaires. Ces plans seront alors remis au constructeur France Confort pour leurs réalisations.

S'entourer d'acteurs qui font la ville c'est aussi prendre part à sa construction.

COMMUNES

La loi MOP définit auprès des collectivités et des communes un recours obligatoire à l'architecte à partir des projets de 230 000 euros de coût travaux pour les collectivités (150 000 euros pour l'état) .

Se faire connaître auprès des collectivités, c'est une manière de leur montrer tout l'intérêt qu'elles

auraient à faire appel à nos services.

Il faut réaliser un travail de pédagogie sur le bénéfice de l'intervention d'architectes dans les quartiers à aménager. Le confort de vie des habitants, la dimension urbaine et paysagère de la ville est à valoriser.

Cela pourrait aussi être intéressant de rester dans cette démarche de réseau notamment en matière de rénovation thermique ou de petite extension. C'est un marché de maîtrise d'œuvre inhérent à de petites communes.

INTERVIEW

J'ai rencontré Lionel Dumas par Alice Vuillard. Lionel Dumas est architecte DPLG. Il a travaillé pendant une dizaine d'années comme salarié dans une agence d'architecture également lotisseur, aménageur grâce à la séparation juridique des activités.

Il était affilié à la conception des maisons individuelles. Occasionnellement il réalisait des plans de lotissements avec des permis d'aménager. C'est pourquoi, je voulais connaître son point de vue d'architecte sur les changements que pourraient apporter la loi CAP .

R.B (Rémy BOULUD): Quel regard d'architectes, portez-vous sur les plans d'aménagement des lotissements avant la loi CAP, par d'autres professions ?

L.D (Lionel DUMAS) : On constate de nombreuses erreurs de conception. Des incohérences dans la

desserte des lots, avec régulièrement des accès par le Sud de la parcelle (contraire par exemple à un aménagement adapté pour un jardin). Aucune anticipation n'est prévue pour l'implantation des maisons. Le découpage des terrains et la surface ne sont pas optimisés. On laisse un retrait souvent régulier par rapport aux côtés de la parcelle (4 mètres) sans offrir un discours différent au Nord. Cette espace devient un espace résiduel. La réglementation thermique 2012, préconise et impose, dans son discours des ouvertures au Sud et des façades plus fermées au Nord. Les dispositions questionnent sur les déperditions énergétiques.

R.B : Quel est le ressenti des collectivités, face à de telles constructions ? Comment l'avez-vous perçu ?

L.D : On m'a régulièrement rapporté la détresse des mairies. Ces instances se sentaient parfois démunies face à certains projets de lotissements dans leur ville et village. C'est pourquoi la loi CAP est une véritable avancée pour eux. Elle correspond à la cohérence des habitations, à une architecture adaptée à son environnement.

R.B : Quels autres changements la loi CAP peut-elle apporter aux collectivités ?

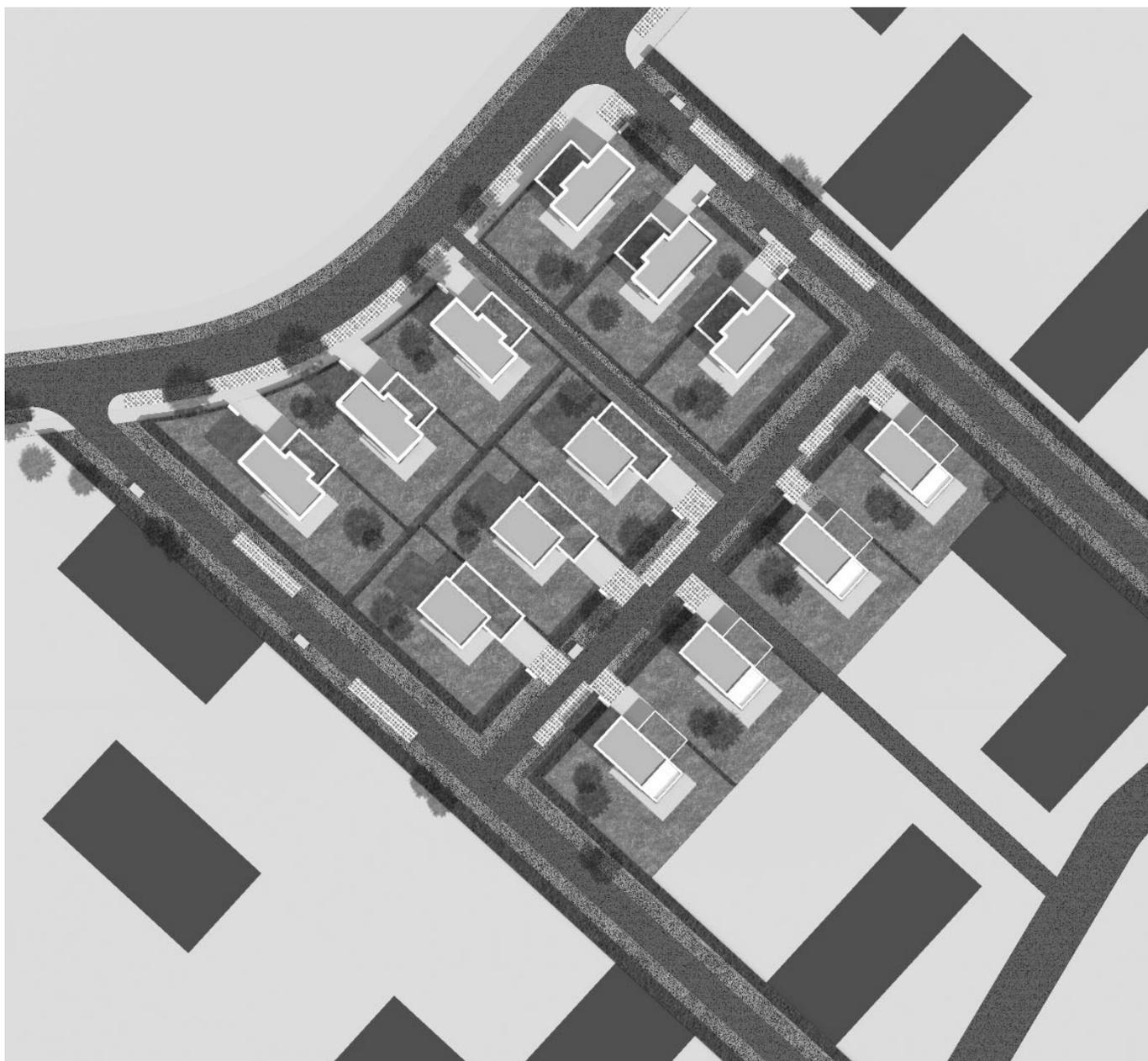
L.D : On retrouve dans certaines mairies, notamment lors de la création de ZAC (Zone d'aménagement concertée) une volonté d'attirer des revenus plus modestes. La possibilité du recours à l'architecte c'est faciliter la création de lots plus petits et donc

plus abordables. Il est difficile de se prononcer sur ces découpages pour d'autres professionnels de l'aménagement, car ils n'anticipent pas la construction future.

R.B : Comment l'architecte peut-il tirer profit de la loi CAP?

L.D: A l'inverse, l'architecte peut redonner une cohérence au cadre urbain, architectural, paysager et même social. Au niveau des collectivités, c'est assurément un rôle de pédagogie. Quand j'étais sur la création de lotissements pour des ZAC, j'ai conçu le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et mis en place certaines règles d'urbanisme. J'ai joint des exemples d'aménagements et d'architectures.

Il faut expliquer l'intérêt que notre collaboration représente pour la cohérence de la ville et des paysages. Aussi, quand j'étais en charge de la création de lotissements je m'assurais en interne de la faisabilité des différents projets. L'architecte peut adapter les lots aux contraintes du terrain (sens de la pente) et ainsi éviter des espaces perdus. Le découpage des parcelles peut aussi s'adapter au revenu des acquéreurs (pour attirer des classes modestes). Il peut aussi influencer sur les constructions futures. Un ajustement inédit de chaque lot par rapport à l'orientation, l'altimétrie, le cadre bâti et paysager, c'est se garantir d'une maison individuelle « sur mesure ». Les plans types ne seraient pas composables et l'architecte pourrait récupérer de la clientèle.



Plan masse du projet de lotissement de maisons à Domène. Intégrer à la ZAC avec cohérence architecturale, urbaine et paysagère © Atelier d'architecture Christian Blachot



L'exemple d'une entrée de ville: BOURGES SUD (google maps). Lotissements complexes de maisons individuelles

L'ARCHITECTE FACE AUX PARTICULIERS

DE 170 A 150 M² ... un retour vers la MOA non professionnelle

LOI CAP Applicable au 1er mars 2017 pour les PCMI

La loi CAP du 7 juillet 2016 a établi la surface pour un permis de construire de 150 m² de surface plancher le recours à l'architecte au lieu de 170 m² de surface plancher.

Ce n'est pas une révolution en soit néanmoins, la loi intervient pour définir un seuil qui, en 2012, était passé de 170 m² de surface hors oeuvre nette à 170 m² de surface plancher. C'est un ajustement par rapport à l'existence de la situation précédente.

Si cette transformation n'est en somme qu'une logique pour les architectes, elle lui permet tout de même de ne pas perdre sa clientèle acquise dans ce secteur. Néanmoins, P. Chemetov évoquait, dans « Paris-Banlieue 1919-1939. Architectures domestiques » .

« Dans sa tradition, l'architecture est aristocratique, non seulement par ses commanditaires, princes ou papes, mais plus essentiellement parce qu'elle se plie à l'étiquette qui définit le rang des personnes, l'emploi des matériaux, la convention des formes et assigne à la chaumière un autre aspect qu'un palais».

C'est pourquoi l'architecte doit se servir d'un travail de son image et de sa communication. Il devrait rendre l'architecture accessible au yeux des usagers. L'architecte au service de la société peut exprimer cette opportunité. Un pas nécessaire vers la maîtrise d'ouvrage non professionnelle.

LA SURFACE DE PLANCHER



SURFACE DE PLANCHER ENTRE

- Les murs Périphériques
- Hauteurs < 1.80m
- Stationnement
- Locaux techniques

Exemple: **87.5 m²** en rdc

Nb: La surface de Plancher fit l'objet de nombreux calculs de ma part. Elle permettait le lien direct avec l'économiste pour l'évocation des coûts.

MODIFICATION DE L'INSTRUCTION

La loi CAP prévoit également de réduire les taux d'instruction d'un Permis de Construire pour les particuliers faisant appels à un architecte.

Cela pourrait-il rassurer certains usagers qui reviendraient vers les architectes ?

BILAN :

Ce mémoire se conclut sur un peu d'espoir. L'acte de bâtir est adapté à chacun et l'architecte est le garant de celui-ci. La réponse de l'architecture est adaptée à tous les cadres urbains, ruraux, paysagers. De nouveaux enjeux environnementaux et une communication efficace pourraient permettre à l'architecte de retrouver un « marché qui échappe symboliquement et économiquement » comme le précise l'ouvrage «*Mais que fait donc l'architecte ?* ».



**La qualité ne coûte pas plus cher,
choisissez un architecte.**

DU PLUS CLASSIQUE AU PLUS CONTEMPORAIN,
POUR VOTRE MAISON OU VOTRE ENTREPRISE,
IL Y A TOUJOURS UN ARCHITECTE ADAPTE À VOTRE PROJET.

©www.lenen-architecte.com/

CONCLU
SION

A l'heure de poser les dernières lignes de douze mois d'introspections, de questionnements et d'évolution, j'esquisse les premiers traits d'un projet professionnel, mon projet professionnel. L'habitat est toujours mon sujet privilégié. Fort de recherches, d'expériences et d'expérimentations je réalise le privilège que d'avoir débuté auprès de Christian et de l'ensemble des collaborateurs, d'agence, d'équipe (MOA-MOE) ou d'entreprises . Ces acteurs m'ont permis de grandir dans ma profession de foi d'architecte.

C'est un vaste chantier, les installations sont prêtes: il ne reste donc qu'à débiter.

J'ai défendu pendant toute l'habilitation qu'il n'existe pas un moment propice pour l'entreprendre. Cette volonté est propre à chacun. L'opportunité de la faire dans cette structure a été l'élément moteur. J'ai été confronté, de près ou de loin, à l'ensemble de l'acte des activités de maîtrises d'œuvre. Un an après je me sens plus confiant et sûr de moi, notamment sur ma volonté d'entreprendre. Je m'assoie sur des bases solides, transition indéniable avec mon cursus initial.

Par ce mémoire, c'était pour moi l'opportunité d'aborder des thèmes et des intérêts sur la manière de mettre en place ma future activité. Ces sujets me rappellent toutefois que le chemin est long. L'appui des confrères que j'ai rencontré durant cette formation me permettra de mieux en appréhender la destination.

Mieux apprivoiser son activité d'entrepreneur, c'est ne pas rater les occasions de pouvoir acquérir de l'expérience .

Si l'architecte est le concepteur de nos maisons, il est aussi celui de l'ensemble de la majorité des bâtiments où l'on déambule. L'architecture est totale. Elle se mue, par de nouvelles données mises en lumière durant l'année 2016/2017, comme la solution de la pérennisation de notre patrimoine, l'évolution de notre aménagement urbain et la préservation de notre environnement paysager.

Catherine Jacquot, présidente du conseil national de l'ordre des architectes, expliquait le 3 juillet dernier qu'en 2017

« la présence des architectes est très faible dans deux secteurs : l'habitat individuel et la réhabilitation. Moins de 15% des travaux sont réalisés avec le recours à un architecte ».

C'est à lui de s'adapter à cette transition en misant sur de nouvelles données. Elle ajoute notamment que;

« la loi CAP conforte l'architecte {...} dans le champs de la construction et de l'aménagement souvent sans qualité des zones résidentielles »

C'est aussi dans cette logique, qu'il est important de s'ouvrir à d'autres sujets et types de projet.

Clap de fin de cette année riche en enseignement, l'intervention de Bruno Georges, impliqué dans une approche énergétique et environnementale engagée. Il expliqua de manière radicale la rupture devant laquelle on s'avance. A partir du 2 août 2017, les hommes consomment plus que ce que la planète peut produire, ils usent en huit mois ce qu'elle transmet en douze. L'homme pioche dans le capital biologique.

Dans une interview au courrier de l'architecte, Catherine Jacquot mettait en avant l'impact total de l'architecture au delà des prérogatives et du ministère de la culture;

« Nous nous sommes plusieurs fois posé la question ; faudrait-il que nous soyons représentés par le ministère du logement ? Ou celui de l'écologie ? L'architecture est une discipline avant tout transversale ».

Il est nécessaire de s'adapter à la transition énergétique. L'écologie est aujourd'hui un sujet sociétale important. À l'agence Blachot, sur les projets traités, nous avons été missionnés pour des bâtiments labellisés, hautement performants. Aussi, les maîtres d'ouvrages s'engagent dans cette politique écologique en demandant des édifices réglementation thermique 2012 moins vingt pour cent (en prévision de la réglementation de 2020 notamment).

Si les bâtiments neufs s'adaptent à cette transition, il est nécessaire pour l'architecte de s'investir dans le marché de l'ancien. C'est un pas indispensable vers la maîtrise d'ouvrage non professionnelle, vers un sujet de préoccupation (habitants, collectivités) C'est pourquoi, afin d'évoluer en ce sens, j'ai apprécié les différentes interventions des architectes conseil au sein de la formation (Jacques Sbriglio, Jacques Felix Faure, Serge Gros, directeur du CAUE de l'Isère).

Si l'architecte ne peut pas accéder aux commandes où il intervient, il peut néanmoins mettre son savoir au profit de la communauté.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages :

Sociologie de l'architecture, Florent Champy ,
éditions la découverte, 2001

Stratégie Océan Bleu, W. Chan & Renée Mauborgne,
édition Pearson education France , 2008

L'architecte Maître d'œuvre, Michet Huet,
édition du moniteur , 2004

Mais que fait vraiment l'architecte ?,
Christophe Camus, *édition L'harmattan, 2016*

Dossiers:

Archigraphie 2016, Observatoire de la profession,
CREDOC pour l' Ordre des architectes
Publication

Architecte de l'ordinaire
La maison individuelle en question, Pierre Bécheret,
Dossier de presse

Guide pratique de la loi MOP, D'architectures
Revue

Sites internet :

Blachot Architecture
<http://www.architecture-blachot.com/>

Ordre des architectes,
<http://www.architectes.org/>

Mutuelle des architectes français,
<https://www.maf.fr/>

Légifrance Loi CAP
www.legifrance.gouv.fr/

Collectif ETC
<http://www.collectifetc.com/>
<http://www.collectifetc.com/realisation/la-glace-a-la-fourme/>

Architecture et paysage, Groupe Caisse des
dépôts
<http://www.caissedesdepots.fr/architecture-et-paysage>

**Craponne sur Arzon, Une étude pour redynamiser
le centre bourg**,
<http://centrebourg-craponnesurarzon.fr/>

Mémoires professionnels de HMONP :

L'architecte maître d'œuvre, Jean Yves Poncet,
ENSAG, 2012

Le choix de la maîtrise d'œuvre, Nicolas Vernet,
ENSAG 2013

E
NS / ÉCOLE
NATIONALE SUPÉRIEURE
D'ARCHITECTURE
DE GRENOBLE
AG



remyboulud.wixsite.com/portfolioarchitecte

L' ARCHITECTE MAITRE D'OEUVRE ET L'HABITAT
Rémy BOULUD / ENSAG

Mémoire d'Habilitation à la Maitrise d'Oeuvre en son Nom Propre

