

Conférence débat du 7 février 2008 – synthèse de la conférence

« Comment réussir un projet architectural en optimisant ses coûts ? »



Tous les professionnels l'auront constaté, l'augmentation du coût des matériaux et des énergies, ainsi que l'apparition de nouveaux modes de vie dans l'entreprise comme dans les services publiques, obligent à repenser la vision de l'architecture. Ainsi, l'Ordre des Architectes, affirme que d'ici deux ans, l'ensemble des acteurs de la profession sera formé au développement durable. Une nouvelle approche du métier se dessine. Ce qui engendrera nécessairement des avancées technologiques qu'il devient nécessaire de maîtriser

pour continuer d'exister et se faire comprendre de tous, professionnels de la construction comme néophytes. Cependant, qu'il s'agisse de la réalisation ou de la réhabilitation d'un bâtiment, pour faire face à ces évolutions, les coûts de fonctionnement doivent être optimisés sans altérer la conception architecturale. Pour ce faire, l'intégration de nouveaux modes de construction doit être pris en compte dès la phase d'étude, afin de réduire les factures d'énergies et d'entretien. Simple sur le papier, pour être menée à bien, cette logique nécessite néanmoins, une pleine connaissance des meilleures pratiques et solutions. De fait le cabinet d'architectes **AEVA** a pris l'initiative d'organiser il y a quelques semaines une conférence-débat traitant du sujet. Preuve de l'intérêt suscité par la question : plus d'une soixantaine de responsables d'entreprises, d'office Habitat locatif, de service Hospitalier, et experts se sont réunis pour participer à cet événement.

Les meilleures pratiques architecturales

Adeptes de la devise : les faits valent mieux que de longs discours, Bruno Vialle, l'un des associés du cabinet d'architectes **AEVA** (www.aeva.biz), a d'entrée de jeu proposé de découvrir les pratiques associant création architecturale et qualité environnementale. « Notre expérience démontre que la préoccupation environnementale – grandissante et justifiée – doit intervenir très en amont, dès le stade de la conception des projets immobiliers. Nous ne pouvons plus nous contenter de dessiner un beau bâtiment, nous devons également améliorer ses performances environnementales », a-t-il déclaré. Pour affirmer son propos, deux exemples ont été évoqués :



> Le premier concerne la construction du siège social de la société Réseumatique (www.reseumatique.fr), une entreprise de robotique située à Bernay dans l'Eure. Pierre Oules, son PDG et membre d'ADC Groupe, affirme : « Notre siège social est une vitrine high-tech de notre positionnement. Nous sommes extrêmement satisfaits d'avoir intégré une démarche HQE : atrium central convivial, espaces de travail fonctionnels et modernes, climatisation douce, récupération des eaux pluviales pour les sanitaires et l'arrosage des terrains. Le siège social constitue désormais notre carte de visite. Il traduit bien notre image auprès de nos clients ».

> Le second expose le cas de l'imprimerie Point 44, implantée dans le Val de Marne (www.point44.com). « J'ai voulu rompre avec l'idée, encore solidement ancrée dans les mentalités, qu'une imprimerie était forcément noire et sale » explique Yves Haudiquet, PDG de Point 44, avant d'ajouter : « Ici, rien de tel. Un

patio central de 49 m² irrigue de lumière l'ensemble du bâtiment. Les deux pôles – atelier de production, en rez-de-chaussée, et bureaux, en mezzanine – sont parfaitement articulés. Le sol est revêtu d'une résine de couleur claire. Le confort hygrothermique et acoustique des lieux est réel. Toutes mes équipes ont plaisir à rejoindre le bureau et nous avons obtenu le label Imprim'Vert en 2004, en partie grâce à l'ingéniosité de ses concepteurs. » Succès indéniable, ces deux exemples mettent en exergue la question de l'association de la Haute Qualité Environnementale (HQE) à un surcoût systématique et substantiel. Bruno Vialle répond : « Nous vivons dans une société libérale et marchande. Autant dire que les notions de coût ou de durée d'amortissement sont incontournables. Pour autant, proclamer : ce bâtiment environnemental vous coûtera 30 % de plus qu'une réalisation classique, est un discours désormais inaudible. Il est réellement possible d'optimiser les coûts. »

Des bâtiments plus techniques et plus performants



Et pour cela, une démarche environnementale sérieuse doit se penser très tôt, dès la phase de conception. Ici, la bonne orientation du bâtiment et un éclairage performant des bureaux permettent de réduire les besoins de chauffage jusqu'à 40 % ! Là, le patio entièrement vitré agit comme un diffuseur lumineux et l'emploi de parois translucides en façades favorise un niveau d'éclairage optimal des espaces de travail... Le bâtiment devient lui-même de plus en plus technique et performant. C'est la condition nécessaire

pour relever le défi écologique.

Économiste de la construction, Michel Ducroux (www.mdetc-economie.fr) apporte quant à lui son éclairage sur la question des coûts : « En ce qui concerne les réalisations HQE, il n'est pas aisé de répondre à la question récurrente : combien ça coûte ? Chaque opération est spécifique. Seuls acquis, les préoccupations environnementales réclament des études plus approfondies et une approche économique axée sur le calcul en coût global. Une opération dont le mérite est de ne pas se contenter du seul coût d'investissement, mais d'une prise en compte simultanée des coûts de maintenance et d'exploitation. Or, au final, ces derniers sont souvent plus élevés que la mise initiale. » Autrement dit, bien conçues, les installations HQE ne reviendraient pas plus cher que les installations classiques !

Des marges de progression importantes

Alors qu'un participant avançait que les évolutions technologiques devaient renchérir le coût des réalisations environnementales en moyenne de 8 à 10 % au cours des prochaines années, d'autres tablaient sur des coûts raisonnables pour favoriser une plus large diffusion des innovations. Et il paraît en effet logique, que l'ensemble des bâtiments puissent profiter du développement durable, sans quoi on peut raisonnablement affirmer que les effets sur l'environnement auront un impact réduits... Une seule certitude,



des marges de progression existent. On peut ainsi prendre l'exemple simple du triple vitrage apposé sur les façades orientées au nord. Une prestation courante dans les pays scandinaves qui demeure onéreuse en France. Cependant, la demande de logements – et parmi eux de logements plus respectueux de l'environnement – reste supérieure à la capacité de construction des entreprises hexagonales. D'où la tendance à la hausse des prix. Une chose est sûre, au lendemain du « Grenelle de l'environnement », le débat relatif à l'optimisation des coûts est appelé à rebondir !