

## ARTICLE CRITIQUE

L'ARCHITECTE  
ACCOMPAGNATEUR DE LA RENOV'  
(MAR)

Dans le cadre de mon parcours scolaire et professionnel, j'ai eu l'opportunité de me confronter à des projets réalisés en collaboration avec quelques promoteurs immobiliers, connotant, à mon sens, des architectures particulièrement efficaces et rentables parfois au détriment de la qualité et de la sensibilité architecturale. Mon intégration à l'agence K-Partners, lors de ma première mise en situation professionnelle, l'année dernière, m'a permis de prendre conscience d'un modèle économique qui ne correspond pas à mes aspirations. C'est dans ce cheminement que je souhaite désormais explorer d'autres domaines avec des enjeux tout autres, notamment la rénovation et la réhabilitation pour les particuliers. Ma formation initiale au sein de l'ENSA Paris Malaquais m'a amené à m'interroger sur les enjeux environnementaux, notamment à travers l'écriture de mon mémoire en Master, portant sur la création de matériaux biosourcés, ainsi que dans mon Projet de Fin d'Etudes dont le sujet pointait la réhabilitation d'une zone industrielle Expo Sud à Orléans.

**Sensibilité pour les enjeux environnementaux.**

En prenant du recul sur mon parcours, motivé par mon intérêt pour les contraintes environnementales et la pertinence de la construction actuelle, je souhaite diriger mes aspirations futures vers la rénovation de logements. Plus globalement, je suis curieux de découvrir comment notre métier peut contribuer à cette démarche en la couplant aux enjeux qui gravitent autour de la notion de développement durable. Pour acquérir une expertise solide dans le domaine des rénovations énergétiques, j'ai suivi et validé la formation de 8 semaines Dinamoe 1, courant de l'année passée. Cette formation m'a permis de me sensibiliser davantage à ces enjeux et de développer les compétences nécessaires pour réaliser des audits énergétiques, afin de préconiser et de cibler au mieux les futures interventions aux besoins des usagers. L'architecture est un domaine aux multiples facettes, offrant alors la possibilité de se former continuellement tout au long de sa carrière, en se concentrant sur des sujets d'avenir et impactant qui nous tiennent à cœur en tant que praticien. Si la construction de nouveaux logements reste indispensable, il est primordial d'adopter une approche réfléchie et plus responsable. En privilégiant la rénovation des bâtiments existants, qui ont déjà consommé une quantité considérable d'énergie grise, à défaut de les démolir pour reconstruire. Mes expériences professionnelles m'ont donc permis d'orienter ma future pratique de l'architecture. Effectivement, ces derniers mois ont été l'occasion pour moi de prendre conscience du rôle essentiel des architectes du quotidien, qui interviennent dans la préservation du patrimoine existant, dans une conjoncture générale où il est impératif de ralentir la cadence de la construction sans pour autant l'arrêter complètement.

**Les architectes au cœur de la réhabilitation avec les particuliers.**

Cet article vise à explorer mon rôle en tant qu'accompagnateur dans la rénovation du patrimoine bâti en collaboration avec ses occupants, surtout centré autour des particuliers et leur patrimoine du quotidien. Alors influencé par l'enseignement d'Odile Veillon lors de ma première formation d'Habilitation à la Maîtrise d'Œuvre, qui m'a encouragé à m'intéresser aux projets impliquant les particuliers et leur relation à leurs biens, je souhaite travailler aux côtés des propriétaires qui rénovent ou construisent pour eux-mêmes. Pour mieux comprendre cette pratique de l'architecture, j'ai eu la chance d'échanger avec d'autres professionnels de cette réhabilitation. C'est dans ce contexte que je suis allé à la rencontre d'Antoinette Le Bouteiller<sup>1</sup>, architecte DPLG et ancienne adjointe à l'urbanisme au sein d'une mairie dans les Yvelines pendant six ans. Celle-ci est à l'origine du concept de rénovation pour particuliers "Un toit sous mon toit" qui vise à aménager un logement supplémentaire au cœur d'un pavillon afin de générer des revenus locatifs, permettant aux propriétaires de financer leurs projets de rénovation thermique. En tant qu'auditrice énergétique et future architecte MAR (Mon Accompagnateur Renov), elle s'engage à sensibiliser au mieux les particuliers aux rénovations énergétiques en intégrant ses compétences architecturales. Ce processus implique un travail important de transformation des bâtiments existants, leurs occupants formulant le souhait de demeurer dans leurs murs, c'est au bâti de s'adapter et d'évoluer dans la même temporalité que ses habitants.

<sup>1</sup> Entretien visiophonique réalisé avec A. Le Bouteiller, le 25 Avril 2024.

**Prendre soin du patrimoine français.**

La France possède un patrimoine exceptionnel qui s'est constitué au fil des décennies et ces édifices ont nécessairement besoin d'être restaurés et rénovés, ou au moins rafraîchit après un certain temps. Il est toutefois crucial de confier ce travail à des professionnels afin de préserver leur histoire et leur valeur, qu'elle soit économique et sentimentale, d'autant plus si on se penche sur la définition du terme "patrimoine" qui désigne en fait, un bien construit dans le but d'être occupé, utilisé puis transmis. Chaque bâtiment, chaque pavillon a son histoire propre, façonnée par les familles qui l'ont habité et occupé : chaque pièce peut évoquer des souvenirs ou des anecdotes, ce qui en fait un patrimoine personnel unique. Paradoxalement, quand vous demandez autour de vous quel est le rôle de l'architecte, la majorité d'entre eux vous répondrons que c'est celui qui conçoit à destination de faire naître des bâtiments. Toutefois, face à la crise environnementale et sociale actuelle, il est nécessaire de repenser notre rôle en tant que professionnel dans la prise en charge des projets de rénovation avec les particuliers. Pourquoi continuer à construire à tout prix alors que nous pouvons rénover et ainsi préserver, et même valoriser notre patrimoine ?

<sup>2</sup>Article Le Point, Logement : le nombre de passoires énergétiques en baisse de 7 %, V.D, 2023

En 2024 en France on compte plus de 6,6 millions de passoires thermique<sup>2</sup> qui sont causées par le vieillissement des logements ou parfois par des malfaçons pendant la construction. La transition énergétique représente alors un défi considérable, d'autant plus que 80% du parc de logements existants est déjà construit<sup>3</sup>. Selon les chiffres de l'INSEE, les logements construits avant 1975 représentent environ 60% du parc des résidences principales, un enjeu important pour les architectes qui doivent redoubler d'effort pour une rénovation plus responsable, main dans la main avec les pouvoirs publics et professionnels.

<sup>3</sup>Article Les Echos, La rénovation énergétique, JLL, 2022

### **La rénovation des logements français, une initiative écologique et sociale.**

Rénover le parc de logements n'est pas qu'un enjeu environnemental, c'est aussi un enjeu social avec près de 4 millions de ménages qui rencontrent des difficultés à régler leurs factures d'énergie ou qui se voient privés de chauffage. Aujourd'hui, ce sont près de 3,5 millions de logements qui sont rénovés chaque année en France<sup>4</sup>. La rénovation des passoires thermiques est donc un sujet au cœur des initiatives politiques comme en témoigne le Plan climat de 2017 qui fixe le cap de la neutralité carbone d'ici 2050. Afin d'atteindre ces objectifs, le secteur de la rénovation bénéficie d'un fort soutien de l'état dans le cadre des politiques publiques sous la forme d'aides fiscales en direction des particuliers (TVA à taux réduit, crédits d'impôt) et de budgets importants sous forme de subventions : 4,8 milliards d'euros débloqués entre 2018 et 2023 pour l'amélioration des performances thermiques des infrastructures publics<sup>5</sup>.

<sup>4</sup>Enquête France 2, 700 000 logements rénovés par an ?, Nolwenn Le Fustec, 2023.

Dans le cas particulier du résidentiel collectif, l'Anah (Agence nationale de l'habitat) propose un programme pour aider les prioritaires de passoires thermiques à financer leurs travaux. Dans ce contexte, l'Anah pilote FranceRénov, un service d'accompagnement créé en janvier 2022, des suites de la loi Climat et Résilience éditée la même année. Aujourd'hui l'organisme France Renov porte à la fois le dispositif Ma prime Renov à destination des réhabilitations énergétiques mais aussi celui de Ma Prime Adapte pour l'adaptation des logements. C'est l'un des acteurs les plus importants dans ce projet d'ampleur car en 2022 France Renov et l'Anah ont contribué à rénover 670 000 logements pour un budget estimé à 3,1 milliards d'euros<sup>6</sup>. Lorsque l'on parle de rénovation on parle aussi d'adaptation de logements pour les personnes à mobilité réduite et par extension les personnes âgées. D'ici 2027, le nombre de personnes âgées dépendantes devrait atteindre 2,9 millions, puis à 3,9 millions d'ici 2050. L'adaptation des logements face au vieillissement et au handicap est une priorité gouvernementale, s'inscrivant dans la continuité des engagements de la loi ELAN.

<sup>5</sup>Assemblée nationale en application de l'article 49, alinéa 3, de la Constitution, 2023

**« L'objectif est d'adapter 680 000 logements au cours des dix prochaines années, dont 250 000 d'ici à la fin du quinquennat 2023-2027 ».**

<sup>6</sup>Article, site de l'Agence National de l'Habitat, 2023

L'état a aussi mis en place en 2014 le dispositif de CEE (Certificat d'Economie d'Energie) qui impose aux entreprises de respecter un quota carbone. Le système est simple : les entreprises dites « polluées » devront racheter aux particuliers leurs économies d'énergie réalisées grâce aux rénovations thermiques.

Dans le cadre du Conseil National de la Refondation (CNR) Logement, lancé en 2022 par le Président de la République, le groupe de travail « Faire du logement », dirigé par Christine Leconte, présidente de l'Ordre des architectes, a proposé douze mesures réparties en quatre axes pour contribuer à la transition écologique en matière de logement<sup>8</sup>. Ces axes portent notamment sur la rénovation des bâtiments et le développement des "filiales territoires" autour d'équipements et de matériaux locaux et renouvelables. Ils visent à former, informer et transformer les métiers pour accompagner la transition écologique, qui passe par ailleurs par une formation renforcée des futurs architectes et la création de nouveaux plans de formation à l'écologie pour tous les acteurs impliqués dans cette transformation globale.

<sup>7</sup>Article MaPrimAdapt, site solidarities.gouv, 2024

<sup>8</sup>Rapport final - « Faire du logement l'avant-garde de la transition écologique », CNOA, 2023

### **Vers une rénovation plus globale du parc de logements en France ?**

Le recul sur la mise en place des aides accordées par l'Etat pour les rénovations énergétiques a suscité la réaction de la cour des comptes lors du rapport public annuel de début d'année<sup>9</sup>. En effet, elle déplore principalement le manque de projet plus globaux : installer une pompe à chaleur sans isoler le logement n'aura pas une conséquence si importante sur l'amélioration énergétique du bâti. Il faut donc passer d'une politique de monogestes inefficaces à une politique de rénovation globale et massive, replaçant au cœur des débats, les notions de confort d'été, sobriété énergétique et impacts sur les ressources.

**« En France, la cour des comptes a fait un rapport sur l'inadéquation entre les sommes dépensées et le résultat des rénovations. Pour améliorer le bilan, une seule solution : la réhabilitation globale<sup>10</sup> »**

<sup>9</sup>L'action publique en faveur de l'adaptation au changement climatique, synthèse.

<sup>10</sup>Article, la Cour des comptes pointe la vulnérabilité des habitations face au réchauffement climatique, Rose Amélie Marcel, 2024

2024, la coupe budgétaire : Bruno Lemaire annonce une diminution de 1 milliard d'euros à destination de l'enveloppe budgétaire de France Renov qui devait préalablement doubler cette même année. Certains sénateurs dénoncent alors un manque de planification budgétaire sur ce chantier pourtant érigé en priorité par le gouvernement<sup>11</sup>. Cette démarche de durcissement financier incite d'autant plus à une rénovation plus globale et pérenne afin de sélectionner des projets d'ampleur réalisés par des professionnels compétents et garants de ces transformations. Un certain nombre de ces projets menés ces derniers mois mettent en lumière une mauvaise gestion des subventions, aussi bien des projets mal ficelés que des malfaçons survenues en cours de chantier.

Dans ce cadre, la priorité est l'accompagnement au plus près des habitants pour parler d'usage et de sensibilisé au sujet du développement durable, puisqu'en effet une grosse enveloppe budgétaire consacrée aux subventions laisse une porte ouverte à la fraude et aux personnels peu qualifiés et scrupuleux. Certaines rénovations son mal réalisées et nous assistons à un délabrement certain du patrimoine.

Il faut accompagner le bâtiment qui a du vécu et le rénover avec son passé, pour l'avenir : l'adaptabilité et la rénovation énergétique sont des enjeux actuels mais ils doivent surtout être traités avec une qualité architecturale.

L'Etat cherche donc des moyens pour rendre le système plus rigoureux et plus global en mettant en place des processus de contrôle et de qualifications, avec la mise en avant de professionnels Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) ainsi que des thermiciens et des architectes agréés.

<sup>11</sup>Article Face aux coupes annoncées dans le budget de la transition énergétique, les sénateurs dénoncent le « stop and go » du gouvernement, Rose Amélie Marcel, 2024

## Dans les enjeux liés à la réhabilitation de logements, comment l'architecte peut-il sensibiliser les français à une rénovation plus globale ?

Quels outils peut-il développer pour accompagner le particulier dans une transformation par et pour l'usage ?

### FACE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DES PASSOIRS THERMIQUES, REACTIONS POLITIQUES ET CREATION DE SUBVENTIONS

<sup>12</sup> Adapter le logement c'est une priorité, M.Eleb, Archicopie27, 2021

#### « Adapter le logement, c'est une priorité<sup>12</sup> »

Près de 80 % des Français expriment le souhait de vieillir chez eux plutôt que dans un établissement<sup>13</sup>. Dans le contexte de crise économique, sociale, environnementale mise en lumière par la Covid 19, nous avons tous été amené à nous questionner à propos du sentiment d'appartenance : de nouvelles considérations pour le logement et le chez-soi sont nées au travers les notions d'adaptabilité mais surtout de pérennité<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> Adapter le logement c'est une priorité, M.Eleb, op.cit.

C'est à partir de ces réflexions et ainsi répondre à un besoin de la population, qu'ont été mises en place des subventions de l'état, pour accompagner et inciter à la transformation du patrimoine existant. Pour durcir le suivi et l'acceptation des projets de rénovations mis en place par France Renov, l'Etat français met alors en place les dispositifs adéquats dans le souci de l'accompagnement de l'usager.

<sup>14</sup> Le logement idéal, L.Girommetti, F.Leclercq, 2021

L'accompagnateur Rénov, est essentiel à la mise en place du dispositif et permet au foyer d'être accompagné par un acteur extérieur obligatoire afin de leur permettre la simplification des démarches administratifs liées à la constitution du dossier d'admissibilité mais aussi, les guider dans le choix des entreprises certifiées RGE et ainsi suivre le projet jusqu'à la réception des subventions. La création de toute pièce de cet interlocuteur a pour principale objectif le pilotage des différentes étapes du projet. Entre autres, la proposition d'une aide aux usagers, qui ne seraient pas familiers avec le dispositif, par exemple certaines personnes âgées qui peinent parfois avec l'administratif.

<sup>15</sup> Webinaire « Devenez mon accompagnateur Rénov' », CNOA, 10 Mars 2024

L'admission au référencement des professionnels, en tant qu'Accompagnateur Rénov' au travers de l'interface FranceRénov est très contrôlée car c'est lui qui encadre le dispositif. En 2024 on compte 4000 accompagnateurs Renov qui sont passés devant la commission chargée de valider leurs aptitudes<sup>15</sup>. Il y a donc une volonté non négligeable du gouvernement en direction du renforcement de la responsabilité et de la qualité des projets.

#### Les architectes comme acteur principal de cette Rénovation.

« Pour 2 Franciliens sur 3, les architectes ont un rôle à jouer : 62% jugent que la place des architectes n'est pas assez importante dans les débats des enjeux climatiques et environnementaux. »<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Les Franciliens et le Logement : Regards et attentes », CNOA, 2023

La place de l'architecte se dessine pour contrôler la qualité architecturale des projets menés dans le cadre du dispositif France Rénov. L'Etat voit en les architectes un rôle d'utilité public d'un acteur qui accompagne l'usager dans ses travaux de par leurs aptitudes de conseil et leurs connaissances du bâtiment. Effectivement, depuis le début de l'année, la plateforme inclue l'architecte, pour d'une part cerner aux mieux les attentes de la population, et d'autre part conforter le fait qu'un responsable qualifié prenne en main ces dossiers. La volonté du gouvernement est donc d'encadrer le fonctionnement de réglementations pour renforcer la sélection des intervenants qualifiés qui seront garants du projet et par extension éviter les arnaques.

Par ailleurs, L'Ordre des architectes encourage ses architectes à occuper le marché de la rénovation énergétique pour davantage le professionnaliser, au travers l'onglet *Transition énergétique* sur son site Internet où y sont référencés toutes les informations et articles professionnels liés aux rénovations énergétiques.

<sup>17</sup> « Mallette Rénovation », CNOA, 2024

Véritable boîte à outils, la "Mallette Rénovation" a l'ambition de faciliter l'intervention de l'architecte en lui fournissant conseils, outils méthodologiques et contrats type, dans l'objectif de simplifier les démarches du particulier et d'inscrire la rénovation dans une perspective globale d'amélioration de la qualité d'usage et de la valeur patrimoniale du bien<sup>17</sup>

<sup>18</sup> Webinaire « Devenez mon accompagnateur Rénov' », CNOA, 10 Mars 2024

L'architecte peut donc se placer comme interlocuteur privilégié dans le contexte du projet de réhabilitation des architectures du quotidien. En effet depuis juillet 2023 les architectes inscrits, à l'Ordre peuvent se former pour devenir Accompagnateur Renov', tandis qu'aujourd'hui 20% des accompagnateurs sont architectes<sup>18</sup>. Dans cette dynamique l'Ordre et l'Anah se sont donc associés pour la réalisation de 3 webinaires entre 2023 et 2024, qui démontre une volonté des deux parties de s'entraider et travailler afin de sensibiliser les usagers.

<sup>19</sup> RTL, Christine Leconte, 12 Juillet 2023

#### « UN NOUVEAU MONDE S'OUVRE A NOUS<sup>19</sup> »

Les architectes MAR (Mon Accompagnateur Renov) ont pour mission de sensibiliser la population aux enjeux écologiques, grande préoccupation de notre siècle, au travers leurs interventions dans ce nouveau marché de projet. De nouvelles opportunités s'offrent donc aux professionnels de la rénovation dans une nouvelle dynamique économique via un financement pour tout ou partie des missions de conception par l'Etat.

Ces réhabilitations lourdes que nous évoquons jusqu'alors sont destinées, demain, à se généraliser avec le vieillissement du parc et requièrent une expertise particulière. Elles nécessitent la mise en œuvre de compétences spécifiques, le recours à des partenaires rodés à ce type de projets. C'est alors que le choix se porte sur les architectes en tant que porte-parole de la sensibilisation des consciences.

### Sa formation continue aux nouveaux enjeux.

<sup>20</sup>Article, *Quand les architectes évoquent la rénovation énergétique*, Sipane Hoh, 2024

<sup>21</sup>Définition Larousse, Architecte

<sup>22</sup>Justice et règle de l'art, CNEAF, 2015

<sup>23</sup>Entretien visiophonique réalisé avec A.Le Bouteiller op.cit.

L'architecte Louis Téqui, estime que « le rôle du thermicien est essentiel, mais que l'architecte a une vision globale d'un projet, ainsi que des connaissances des divers enjeux<sup>20</sup>».

« Architecte, archi (n.) : Personne dont le métier est de concevoir le plan d'un édifice et d'en diriger l'exécution<sup>21</sup>». L'architecte est donc défini et considéré comme le professionnel « sachant » du bâtiment de par sa formation et son expérience des projets architecturaux et plus largement son intervention urbaine. C'est le seul maître d'œuvre référé à un Ordre et qui est tenu de respecter son Code de déontologie. Ce Code permet de structurer le métier au travers le cadre législatif qui s'y apparente mais également de décrire l'ensemble des normes auxquelles un architecte doit se conformer dans la conception et/ou la réalisation d'un projet.

Une de ses grandes obligations déontologiques est de se former tout au long de sa carrière afin de se tenir informer et de faire respecter les règles de l'Art du métier : l'ensemble de règles techniques et de pratiques professionnelles à respecter, afin que l'ouvrage soit correctement réalisé<sup>22</sup>. La première formation d'un architecte est issue son enseignement dispensé dans les écoles d'architecture, où l'apprentissage y est en constante évolution : selon le CNR, une priorité actuelle réside dans la formation des jeunes architectes aux enjeux environnementaux, qui passe surtout par une prise de conscience de la part de la jeune génération pour le réchauffement climatique et ses conséquences. Il y a effectivement un rôle à jouer et il se doit d'être impliqué dans les enjeux contemporains de la société dans laquelle il officie, entres autres celui de la transition vers la réhabilitation.

### La rénovation c'est l'avenir pour les architectes.<sup>23</sup>

Notons que s'il existe du patrimoine en place, il y aura toujours besoin d'architecte pour en prendre soin et le valoriser, cependant les professionnels doivent y être formés. Les architectes portent une connaissance fine du bâti que d'autres acteurs n'ont pas, notamment de part le devoir de sa formation en continue. L'objectif de cette acquisition de savoirs en parallèle de l'exercice permet à l'architecte de consolider ses connaissances à propos de sujets actuels pour lesquels il a une certaine sensibilité. En effet, la richesse des formations proposées au travers le site de l'Ordre des architectes leurs permettent d'apprendre toujours davantage, enrichissant leurs connaissances, les engageant vers la polyvalence. Après tout, le point fort de l'architecte n'est-il pas son adaptabilité à chaque situation ?

Le dispositif MaPrimeRénov' exige la formation des architectes pour se référencer sur la plateforme en tant qu'auditeur énergétique, que ce soit à Feebat ou DYNAMOE 1. Cette dernière est une formation de huit semaines particulièrement utile pour comprendre le relationnel avec le particulier et cerner précisément ses attentes en tant qu'usager de son habitat, repérer la moindre anomalie, comprendre au mieux le bâti existant en somme.

### Ses compétences d'interlocuteur sachant du bâtiment.

<sup>24</sup>Le logement en France, ADEME, 2012

La rénovation de pavillon ne se réduisant pas à des simples travaux, c'est tout d'abord un diagnostic, puis une conception adaptée à chaque cas particulier rencontré. L'établissement d'un diagnostic global avant travaux est la condition d'une rénovation de qualité conduite selon les Règles de l'Art ; il permet également de garantir aux particuliers un meilleur confort au sein d'un bien auquel ils sont attachés. Ces rénovations menées via les organismes gouvernementaux sont pour 80% des ménages et selon l'ADEME, un moyen efficace d'augmenter la valeur patrimoniale du bien et de les prémunir contre les risques d'une rénovation mal pensée.<sup>24</sup> Dans le cadre de ces missions, le rôle du professionnel est de comprendre pour s'adapter toujours plus et au plus près des besoins de ses clients afin de réaliser un premier diagnostic précis de la construction pour ensuite préconiser des scénarios de rénovation efficaces.

En effet, faire appel à un architecte, qui maîtrise toutes les données du projet, qu'elles soient d'usage, de santé, de performances environnementales, patrimoniales ou financières, c'est s'associer aux compétences de l'intervenant capable de faire les propositions d'aménagement pertinentes, de trouver des solutions techniques cohérentes, d'organiser la passation des marchés d'entreprises, puis d'organiser et vérifier la bonne exécution des travaux. La sensibilité certaine des architectes à la compréhension de la conjoncture dans laquelle ils officient n'est plus à prouver, ni leurs capacités d'adaptation à chaque cas unique : projet, profil des occupants, rapport à l'espace et ses usages, disposition et contraintes des lieux.

L'accompagnement par un architecte peut être considéré aux premiers abords comme une mission onéreuse. Néanmoins, la plus-value et l'accompagnement d'un professionnel contribuent à une économie globale sur le projet.

<sup>25</sup>Quelles garanties vous offre l'architecte?, CNOA, 2015

### « Recourir à un architecte, c'est donc avoir une garantie de compétence, une garantie d'éthique, une garantie contractuelle et des garanties professionnelles<sup>25</sup> »

Pour l'architecte, il est essentiel de rétablir la confiance avec les particuliers malgré les « échecs » des premières rénovations mené avec FranceRénov'. Il est vrai que se développe la confiance et une forme de complicité entre un architecte et des clients qui vivent dans le bâti à mesure que le projet se monte. Ces échanges illustre l'opportunité de faire connaître le rôle de l'architecte et d'éveiller les consciences écologiques : « on a vraiment un rôle à jouer, c'est très intéressant pour nous et surtout pour eux !<sup>26</sup> ». En choisissant un architecte pour piloter les projets de rénovation énergétiques, c'est surtout le moyen d'investir dans un projet plus global afin de répondre aux exigences de FranceRénov'.

C'est aussi un moyen de se projeter plus généralement dans l'intégration du projet à son paysage, en évitant la redondance des projets subventionnés : le rôle de l'architecte réside dans l'adaptation à chaque usager, en évitant un copier/coller. « Dans un projet de rénovation, il n'existe pas une recette toute faite<sup>27</sup> », Loïc Daubras

Les architectes semblent donc être les interlocuteurs privilégiés de cette rénovation globale en cours, cependant nombreux sont ceux qui peinent à se positionner sur ce marché. Malgré la plus-value que les architectes pourraient apporter à ces projets et cette transformation d'ensemble, ceux-ci semblent globalement réticent à se lancer dans des projets avec les particuliers souvent jugés chronophages et peu rentables. Selon la MAF, le marché de la rénovation ne représente que 29,3% de l'activité des architectes.

<sup>27</sup>Article, *Quand les architectes évoquent la rénovation énergétique*, Sipane Hoh, 2024

### Les projets avec les particuliers encore jugés chronophages et peu rentables.

La grande question : pourquoi les architectes sont-ils si retissant à se lancer dans le marché des rénovations énergétiques ? Une des pistes de réponse serait que ceux-ci sortent du cheminement habituel du marché privé ou public, puisque accessible selon des critères d'éligibilité. De plus l'acceptation de la demande d'agrément en tant qu'Accompagnateur Rénov' est une démarche longue qui demande de monopoliser quelques références. Une seconde serait que ce nouveau processus tarde à se mettre en place et ses dispositifs évoluent rapidement d'une année à une autre, cela implique le suivi de l'actualité pour se mettre à jour en permanence.

Une fois le statut d'architecte MAR (Mon Accompagnateur Rénov') acquis, il doit prouver que le cœur même de ses missions a été d'accompagner le client dans la réalisation, c'est du moins ce qu'à pu m'expliquer Antoinette Le Bouteiller qui peine encore à se faire agrémentée. Cela demande donc une certaine dose de patience, aux vues de la part non négligeable que prend l'administratif dans le processus.

**"Il est aujourd'hui difficile d'avoir l'acceptation du dossier au vue de la quantité de demande<sup>28</sup>".**

De plus, la création et la gestion d'un dossier de subvention FranceRénov' peut s'étaler dans le temps : monter le dossier, réaliser l'audit énergétique et les diagnostics, ainsi que le montage du Dossier de Consultation des Entreprises RGE « reste une tâche qui peut durer plus d'un an sans avoir commencé le chantier <sup>29</sup> ». Une autre problématique concerne les entreprises qui rencontre des difficultés à conserver leurs qualifications, de par le temps passé à renouveler leurs demandes d'adhésion RGE. Cette raison explique donc les obstacles quant à la consultation d'entreprises compétentes.

<sup>28</sup>Entretien visiophonique réalisé avec A.Le Bouteiller op.cit.

<sup>29</sup>Entretien visiophonique réalisé avec A.Le Bouteiller op.cit.

### La nouvelle répartition des honoraires de l'architecte MAR.

Aujourd'hui le manque de rentabilité des projets FranceRénov' est un sujet auquel les agences d'architecture sont confrontées, puisque les subventions allouées à la mission de l'Accompagnateur s'élèvent à 1600€ HT des lors qu'il y a 4000€ HT de montant de travaux, au minimum, pour la création d'un dossier MaPrimeRenov. Dépendamment du revenu du ménage, l'état subventionne 60%, 80% ou 100% de ce montant.

Pour un projet dont le montant des travaux s'élève à 4000€ HT, les 1600€ HT de la mission d'un MAR<sup>30</sup> correspondent à 40% des montants, ce qui est très rentable.

Comparé à un architectes suivant le même type de mission de conception générale sans direction de travaux, il gagnera 370€ HT soit 9,25% des montants des travaux.

Ce calcul est réalisé via le simulateur d'honoraire du guide de la loi MOP (marché publics) et de l'Outil de calcul des prestations d'honoraires (Annexe 1 et 2).

La simulation est premièrement calculée de part un coefficient représentant la complexité du projet.

La plage de complexité et le domaine choisi : du type « maisons individuelles », donne un coefficient qui doit être multiplié aux taux indicatif de la mission de base (de la Loi MOP de 1994). Cette mission de base/complète comprend la conception et la réalisation d'un projet.

En sélectionnant le plus haut taux de complexité à 1,1 (afin de comparé les deux missions avec le meilleur taux d'honoraire possible pour l'architecte), le pourcentage est de 14,3% pour une mission de base. Selon la répartition des heures sur l'outils de calcul de l'ordre, la mission EXE représente 35% du temps, il faut donc déduire cette mission afin de passé à une mission de conception générale sans direction de travaux. Ce qui correspond à un pourcentage de 9,25%

Le calcul comparatif entre une mission de conception générale sans direction de travaux, avec un architecte et une mission de FranceRénov', avec Accompagnateur Rénov, démontre qu'il faut un montant de travaux de 17 200€ HT pour que les deux missions soit au même pourcentage d'honoraire de 9,25%.

Pour un projet, avec un montant de travaux à 50 000€ HT, les honoraire tarifé de l'accompagnateur Rénov est de 1600€ HT correspondant à 3,2% des montants des travaux.

Pour un architecte qui se réfère au pourcentage de 9,25% (selon la grille tarifaire du guide), le montant des honoraire est de 4625€ HT.

La mission d'accompagnateur Rénov est donc intéressante pour de petits projets inférieurs à 17200€ HT. Passé ce montant, l'accompagnateur Rénov devra facturé plus cher que la subvention tarifé proposé par FranceRénov afin d'être rentable, dans de plus gros projet.

Le but d'un architecte MAR n'est pas de faire de petits projets à la chaine pour changer un seul moyen de chauffage, mais comme le souligne la cour des comptes, c'est d'accompagner les particuliers à faire des projets dans leurs globalité et de changer l'entièreté de l'habitat d'une famille.

De plus, la complexité de la mission MAR balance entre la gestion et le suivis du dossier ainsi que les visites sur place et les prestations prévues, aux vues du temps passé.

**« Aujourd'hui je vends l'audit plus cher que le marché actuel mais les gens qui viennent chercher un architecte cherchent autre chose qu'un auditeur lambda<sup>31</sup> »**

Il est donc possible, même suggéré de placer le montant de ses honoraires pour une mission MAR au même niveau que ceux d'une mission de conception générale sans direction de travaux.

### Sa responsabilité déontologique portée par le devoir de conseil.

Une attention particulière doit cependant être portée à la limite de la mission d'Accompagnateur en lien avec son devoir de conseil et celle de maîtrise d'œuvre d'exécution, par les limites des responsabilité qu'engage chacune des missions. Effectivement, dans le cadre de la distinction des différentes missions qui peuvent être encadrées par l'architecte, l'Ordre a publié 3 contrats types : le contrat qui régie la mission d'audit énergétique, celui de la mission MAR et enfin le contrat de maîtrise d'œuvre pour le suivi et le pilotage des travaux.

Sans ce dernier contrat, la présence de l'architecte MAR est déconseillée et même interdite sur le chantier afin d'éviter toute confusion, et qu'il n'engage pas sa responsabilité pour la réalisation des ouvrages. D'autant plus que la création du rôle d'accompagnateur Rénov, permet à FranceRénov' de pointer un responsable en cas de contentieux. La première mission de l'architecte est en fait de prendre le temps d'expliquer aux clients qui veulent souscrire un contrat les limites de celui-ci.

« Il est difficile pour l'architecte et pour le client de faire signer trois contrats, mais cela peut mettre notre responsabilité en jeu » Antoinette Le Bouteiller

Concernant les risques et conditions d'assurance de la mission MAR, la MAF (Mutuelles des Architectes Français), estiment que l'architecte ne peut vérifier l'existence de travaux que par un constat visuel sans capacité de sondages destructifs, lors de la dernière visite de cette mission. « 'Il ne s'agit donc pas d'une mission de maîtrise d'œuvre, mais d'une aide à la prise de décision, par la remise au client d'une « fiche de réception de travaux » pour l'aider à vérifier la conformité des équipements et matériaux mis en place au regard de l'audit, devis et factures définitives<sup>32</sup> ». Il n'appartient pas à l'accompagnateur de certifier de la correspondance des travaux réalisés avec la liste des travaux préconisés par l'audit énergétique et encore moins du niveau de performance atteint. La MAF semble donc « inquiets lorsqu'un architecte intervient au-delà de la mission de conception sur une opération réalisée sans maîtrise d'œuvre d'exécution du fait de la jurisprudence négative sur le devoir de conseil du professionnel qui ne cesse de s'élargir. » La MAF ,avec l'aide de l'Anah, ont réalisés un modèle de contrat type pour que cette mission soit encadrée en délimitant le rôle et le niveau d'engagement de l'architecte accompagnateur. Cette mission est donc considérer, comme l'audit énergétique, de convention spéciale d'assurance « diagnostics ».

**Contact avec la MAF concernant les risques de cette mission MAR, sans prendre la mission de maîtrise d'œuvre.**

## SES OUTILS POUR GARANTIR L'EFFICACITE DE SA PRESTATION

**La plateforme FranceRénov', un moyen de toucher du large public.**

Le principe de ces missions étant redondant, cela encourage l'agence d'architecture à mettre des stratégies et une méthode efficace en place. Aux vues du nombre minimal de projets pour garantir la rentabilité économique de ce type de mission, la structure sera amenée à compter sur un pôle administratif pour la gestion et la création puis le suivi des dossiers. Il faut établir les devis et les contrats, mais aussi assurer le premier contact téléphonique d'explication du processus aux clients qui prend sûrement contact depuis l'interface de référencement.

**Le référencement** via la plateforme permet à l'usager de trouver un architecte ou un Accompagnateur Renov qui exerce localement, c'est en effet un moyen de gagner en visibilité pour l'agence qui peut en contrepartie, mettre de côté la partie communication.

Vu la notoriété du site qui affiche le drapeau tricolore, le référencement offre une crédibilité aux entreprises qualifiées et référencées et met en confiance de suite le client : une annonce publique permettant de faire connaître son travail et ses services.

"Quand on conseille sur la rénovation thermique il y a énormément de choses qui rentrent en jeu. Tout le monde a une vision différente et vous allez sensibiliser les gens sur l'usage même qu'ils font de leur logement<sup>32</sup>».

Le référencement via *FranceRénov'*, c'est donc le premier moyen d'obtenir de la visibilité, des missions d'accompagnement et plus largement peut-être des projets dans leur globalité.

<sup>32</sup>Entretien visiophonique réalisé avec A.Le Bouteiller op.cit.

**Le questionnaire pour cibler précisément les missions.**

On le sait, le premier contact avec l'usager est générateur de confiance, d'où l'importance de bien cerner son interlocuteur, au moyen d'un nouvel outil : **le questionnaire**. Cette première liste de questions représente un moyen efficace de cerner rapidement les attentes du client, et commencer à comprendre son rapport à son espace du chez-lui. Les questions étant adaptées selon le type de projet, l'architecte peut s'imprégner des convictions et intentions de son futur client : une méthode pour gagner du temps en début de mission.

De plus, s'assurer de bien expliquer la mission d'un architecte MAR est fondamentale pour veiller à la convergence des points de vue et des limites de chaque contrat (Audit / MAR / MOE).

**L'audit énergétique, un moment d'échange privilégié avec le client.**

Dans le cas où l'usager souhaiterait mener une rénovation thermique, qu'il souhaite ou non être dirigé vers des projets subventionnés, l'outil le plus important à lui proposer reste **l'audit énergétique**. Cela représente un échange privilégié avec le client, puisque ce qui différencie majoritairement d'un DPE (Diagnostic de performance énergétique) d'un Audit, est le diagnostic en compagnie et guidé par l'usager. C'est effectivement à l'auditeur d'adapter ses préconisations aux usages particuliers de son client et des attentes qu'il a vis-à-vis de ses espaces. Chaque individu et chacune de ses pièces a son histoire que l'auditeur ne peut pas ignorer : son rôle est la compréhension des anomalies du bâti suivant le mode de fonctionnement de l'usager. Ce diagnostic est très important pour les préconisations qui suivront et qui permettront de mettre en place des scénarios spécifiques à chaque foyer. Ce contact est primordiale pour instaurer une relation confiance avec le client.

La réunion du rapport de l'audit paraît aussi importante que le moment du diagnostic lui-même. Elle peut avoir lieu en visioconférence pour éviter un nouveau déplacement (à part s'il s'agit d'une demande formulée en amont), couteux en temps et en énergie, pour prendre le temps nécessaire à l'explication des résultats. L'objectif majeur de cette réunion est la sensibilisation du particulier aux matériaux biosourcés et aux différents moyens d'établir des économies d'énergie. C'est le moment de la mission où l'architecte leur explique la portée des futurs travaux qu'ils réaliseront et c'est donc une étape primordiale !

**Le plan habité, la compréhension des usages de l'espace.**

**Le plan habité** est une méthode qui consiste à passer en revue chaque pièce de la maison, lors du relevé de mesure, en compagnie de l'usager du bien, enrichi au moyen de petits croquis et d'annotations de quelques remarques, anecdotes ou faits marquants sur le fonctionnement des pièces. Les remarques vont d'un souci de sensation de froid à un détail du quotidien, jusqu'à un objet ou un élément de construction qui tient à cœur au ménage. Cela permet d'agrémenter aux mieux le plan et de prendre en compte le plus d'information possible pour la future rénovation. Ce sont ces petits gestes et attentions qui rassurent l'interlocuteur et contribue à mettre en confiance l'occupant, car après tout il faut comprendre le bâti existant pour pouvoir l'adapter à l'usager<sup>33</sup>.

<sup>33</sup>Entretien visiophonique réalisé avec A.Le Bouteiller op.cit.

**Une banque de données fiables garante de l'efficacité des projets**

Pour un architecte, s'entourer d'un réseau d'entreprises compétentes et qualifiée RGE en adéquation avec le type de mission qu'il propose est primordial. Constituer au fur et à mesure cette liste d'entrepreneurs est une méthode permettant d'être plus serein face à un gain de temps non négligeable. En effet travailler main dans la main avec des entreprises localisées aux alentours du projet et faire le choix de ressources et matériaux locaux permettant de réduire considérablement le coût carbone des déplacements.

A mesure que les références se constituent pour l'architecte et que l'historique des projets augmente, il est nécessaire de monter une **banque de données** efficaces de détails techniques, de matériaux biosourcés et de leur classification, de produits installés (pompe à chaleur, ballons thermodynamique, VMC). Cet outil a vocation d'être interactif, de s'enrichir à mesure des projets et d'orienter rapidement les choix de conception pour proposer la configuration de recommandations de travaux la plus efficace possible.

## Conclusion.

### ARCHITECTE, INTERLOCUTEUR PRIVILEGIE DE LA TRANSFORMATION PAR L'USAGE, POUR LES USAGERS

Dans le contexte actuel de crise économique, le gouvernement français propose des subventions aux ménages pour entreprendre les rénovations énergétiques de leurs patrimoines. Le principal des dispositifs qui se montent depuis quelques années reste d'inciter les propriétaires à améliorer leurs résidences, favorisant ainsi des conditions de vie plus durables et contribuant à se rapprocher de la neutralité carbone d'ici à 2050. Quand on sait que le secteur du bâtiment représentant 43 % de la consommation énergétique annuelle en France<sup>34</sup>, il est primordial de privilégier la rénovation du patrimoine existant plutôt que le démolir pour reconstruire « mieux ». Ce nouveau modèle économique qui se dessine alors nécessite un contrôle rigoureux pour éviter toute fraude et répondre à une demande croissante de projets plus globaux et mieux supervisés, soutenus par des professionnels accompagnants qualifiés.

La participation des architectes, encouragée par l'État et l'Ordre des architectes, est cruciale pour garantir la qualité des projets de rénovation énergétique. On ne doit pas ignorer que les architectes touchent essentiellement les foyers aux revenus élevés ou intermédiaires, il est effectivement très rare de contracter avec un foyer aux revenus modestes et très modestes. Aujourd'hui, le dispositif FranceRénov' concerne tout type de foyer auprès de qui l'architecte a pour rôle l'accompagnement et la sensibilisation des consciences face aux difficultés écologiques, et par extension l'incitation à la réalisation de projets plus globaux. Cette collaboration ouvre de nouvelles perspectives économiques tout en positionnant les architectes comme des acteurs clés dans la transformation du paysage architectural, axée sur la durabilité et l'adaptabilité. La formation continue de l'architecte et son engagement envers son code de déontologie garantissent la qualité et la pertinence de son intervention. Ils sont capables de comprendre les besoins spécifiques des occupants et de proposer des solutions adaptées à l'usage qu'ils font de leurs espaces. Néanmoins, cette réalité ne signifie nullement que les architectes doivent se limiter à ce domaine exclusivement ; en effet, de ces projets une multitude de possibilités et d'opportunités peuvent se présenter au praticien. Depuis la mise en place du rôle d'accompagnateur Renov', de nombreux clients potentiels se manifestent auprès de ces professionnels représentant alors une opportunité de croissance d'activité malgré la crise actuelle.

En outre, encore nombreux sont les architectes qui hésitent à se lancer dans les rénovations énergétiques en raison de divers obstacles : la complexité administrative, le temps nécessaire pour obtenir le statut d'Accompagnateur Renov', ou encore la gestion prolongée des dossiers de subvention France Renov' sont autant de défis à relever. C'est une nouvelle stratégie de marché et l'enjeu central se révèle être la rentabilité des structures qui officient dans ce type de mission tarifée.

En dépit de ces difficultés, certains outils et méthodes adaptés permettent de surmonter ces obstacles et contribuent à encourager l'engagement des architectes dans ce nouveau marché de la rénovation. Ce domaine est en pleine mutation et, en tant que professionnels avertis dotés d'une sensibilité écologique et environnementale, il est primordial que l'architecte mette à profit ses compétences au service des usagers. Cela comprend la mise en place d'une structure administrative pour gérer les dossiers, le référencement grâce à des plateformes comme FranceRenov' pour une meilleure visibilité, et l'utilisation de questionnaires initiaux pour cerner plus justement les besoins de ses clients. La méthode du plan habité et de l'audit énergétique permet une interaction directe avec les clients pour mieux comprendre précisément leurs besoins et leurs attentes vis-à-vis de leur chez-soi. S'entourer d'un réseau d'entreprises compétentes et qualifiées RGE mais surtout se constituer une base de données efficace de références peuvent également alléger le processus. En combinant ces approches, les agences d'architecture peuvent répondre efficacement aux demandes de rénovation énergétique et saisir les opportunités offertes par ce marché au combien actuel et en constante évolution.

L'ambition de ces projets est de s'atteler à une rénovation plus globale qui répond au bien-être des occupants de ces pavillons. Ces interventions s'inscrivent dans une dynamique en lien avec la temporalité et l'affecte des lieux : adapter le bâtiment avec son contexte en respectant l'identité architectural du patrimoine vécu. Les usagers sont d'ailleurs de plus en plus conscients de l'importance que revêtent ces changements, surtout visibles avec l'augmentation des coûts énergétiques. Investir dans la rénovation énergétique représente un véritable placement financier, avec des retombées positives sur la valeur du bien immobilier, que ce soit pour la vente ou pour la transmission du patrimoine afin de vivre dans un habitat chaleureux à l'image des besoins de ses propriétaires.

<sup>34</sup> *Construction et performance environnementale du bâtiment, 2022*

PARCOURS  
PROFESSIONNEL

En prolongeant la réflexion amorcée dans l'article, j'ai alors pu enrichir mon projet professionnel à différentes temporalités. Premièrement, mon objectif serait de poursuivre ma formation au sein de l'agence L'Heude & Associé afin de perfectionner mes compétences dans le cadre des missions d'exécution des travaux, qui sont à mon sens nécessaires pour renforcer mes connaissances de la conception. En effet, j'ai d'abord l'intention de conserver un pied dans les marchés publics et privés de grosses ampleurs puisqu'il est important de souligner ici la pluridisciplinarité et la maîtrise de différents types de marchés ou de missions qui peuvent offrir une vision enrichie et plus globale du métier.

Plus largement, l'habilitation me donnerait la liberté de proposer mes compétences pour des travaux nécessitant un permis de construire, tels que des extensions, surélévations ou modifications pour maximiser la luminosité et réduire la consommation énergétique tout en proposant des projets les plus complets possible. Le rôle de l'architecte est de conseiller le client dans les meilleures solutions d'adaptation du logement, en tirant parti de sa sensibilité, de son expertise et de son statut de professionnel qualifié.

Les diverses formations que j'ai suivies m'ont amené à m'interroger précisément sur le sujet des missions de rénovation avec les particuliers. Après avoir suivi la formation DYNAMOE 1, j'ai pris conscience des enjeux réels dans le domaine de la rénovation, un domaine qui m'a également passionné et guidé depuis mes études. À court terme, j'entrevois de proposer à mon employeur un contrat à mi-temps afin de continuer à me former de manière continue au sein de l'agence et ainsi avoir la possibilité de me spécialiser dans ce domaine de la réhabilitation des pavillons qui m'intéresse et vers lequel je tends à m'orienter en parallèle.

L'obtention de mon habilitation à la maîtrise d'œuvre viserait à tisser mon propre réseau et à travailler conjointement avec les particuliers, répondant ainsi aux besoins et aux volontés spécifiques de cette commande. L'objectif initial serait de commencer par des projets d'accompagnement de la rénovation pour ensuite élargir mes activités à des projets plus complexes. Je pense qu'il y a beaucoup à faire pour accompagner les particuliers, mais malheureusement, cela ne se fait pas dans le cadre d'une mission de base d'accompagnateur rénov. Pour moi, l'Habilitation à la Maîtrise d'Œuvre en son Nom Propre serait l'occasion de faire de la conception et de la maîtrise d'œuvre en tant que chef de chantier.

Cet article démontre qu'un accompagnateur rénov peut être amené à accepter de petites missions à la chaîne dans un but lucratif. Mais fondamentalement, ce n'est pas mon objectif d'accepter ce type de mission, car j'ai l'ambition de réaliser des projets de plus grande ampleur afin de réellement voir l'impact de ces rénovations sur la vie des usagers. Changer un simple radiateur ou utiliser un mauvais matériau n'est aucunement une solution, et le but n'est pas de réaliser des rénovations tous les cinq ans. Le Code de déontologie des architectes stipule que « l'architecte doit apporter à son client le concours de son savoir et de son expérience ». En plus du code à respecter il y a une part de conscience personnelle qui me pousse à vouloir aider l'utilisateur. Le but d'intégrer ce type de mission serait de réaliser des architectures pérennes en réfléchissant au paysage et à la matérialité choisie.

Je souhaite être un professionnel qui a une réflexion poussée quant au mode de fonctionnement et à l'accompagnement des familles dans leur vie quotidienne. Je désire m'affirmer comme un professionnel compétent et engagé dans le domaine de la rénovation énergétique, afin de répondre à un besoin urgent de sensibilisation à l'écologie et au monde de demain.