



Philippe Alluin

Philippe Alluin est architecte et ingénieur, fondateur du bureau d'étude Reezome.

“ La copropriété, c'est une poudrière ”

Vous êtes architecte et ingénieur, fondateur d'une agence d'architecture (Groupe A&M architectes) puis plus récemment d'un bureau d'étude. Comment avez-vous été amené à créer Reezome ?

Dans les années 2000, je dirigeais avec Jean-Paul Mauduit un cabinet d'architecture (Groupe A&M architectes) très investi dans la maîtrise d'œuvre. Nous affirmions que l'architecte a le rôle de celui qui construit, qui conduit l'opération. C'est une pratique professionnelle qui tendait déjà à disparaître chez les architectes. Nous avons détecté quelques dysfonctionnements dans l'organisation des ingénieries de la construction. D'abord, les bureaux d'études sont très mal organisés par rapport à la complexité des savoirs qui sont de plus en plus liés et interdépendants. Les compétences en structure, fluides, économie, ont été séparées en faisant des cases, un «allotissement» de la maîtrise d'œuvre. Nous avons également une énorme difficulté à faire intervenir l'ingénierie au fur et à mesure du projet alors qu'on découvrait de nouveaux besoins qui n'avaient pas été identifiés dès le départ.

La création de Reezome en 2009 est donc une tentative de réponse à ces dysfonctionnements, une nouvelle manière d'organiser les ingénieries au service de l'architecture.

Reezome repose sur deux piliers. Le premier, c'est Edgar Morin qui l'écrit dans son petit ouvrage «les 7 savoirs nécessaires à l'éducation du futur», en 1990. Il y dit que le développement de la science conduit à une spécialisation de plus en plus grande. Un spécialiste est indispensable mais une somme de spécialistes ne fait pas une vision globale du projet. Nos jeunes ingénieurs doivent savoir allier cette juxtaposition d'expertise et de compétences de plus en plus développées, tout en gardant une vision globale.

Le deuxième pilier est inspiré de l'introduction du livre «Mille Plateaux» de Gilles Deleuze et Félix Guattari. Cette introduction s'appelle «Rhizome». Le mode de pensée de l'homme n'est pas cartésien, ni scientifique et encore moins prédictible. La pensée se construit au fur et à mesure des croisements, des rencontres : pour moi, c'est cela la fabrication du projet. On est incapable, on a toujours été

incapable de tracer un process et encore moins un algorithme pour faire un bon projet en architecture. Personne n'a su faire cela et personne ne saura car on est dans une démarche rhizomique au sens où l'entendait Deleuze.

Ce que nous n'avions pas vu venir en créant Reezome, c'est que nous serions happés par la problématique énergétique. Il y a 10 ans bientôt, nous nous engageons dans la rénovation de la résidence du Parc à Meudon-la-Forêt. Cela nous a beaucoup appris, et nous a fait prendre conscience de la problématique des copropriétés.

Que peuvent apporter les architectes aux copropriétaires selon vous ?

L'architecte doit savoir bien cerner ce qu'il sait faire et ce qu'il ne sait pas faire. C'est un drame car à l'école, on leur dit qu'ils peuvent tout faire, aussi bien un hôpital qu'une petite cabane. Par ailleurs, le travail de rénovation n'est pas assez valorisé dans l'esprit des jeunes architectes qui continuent à penser qu'ils seront de grands architectes s'ils construisent des bâtiments neufs.

L'audit énergétique a été rendu obligatoire en 2011. Cela a permis de faire entrer les bureaux d'étude dans les copropriétés, ce qui devait permettre le démarrage de la massification de la rénovation énergétique (on en parlait déjà à l'époque)... Mais c'était erroné de croire que d'envoyer des ingénieurs thermiciens dans les copropriétés suffirait à déclencher des postures vertueuses. On passe à côté de tout le reste : le patrimoine, l'histoire du bâtiment, ça c'est plutôt l'architecte qui le connaît.

Vous pouvez avoir le meilleur projet qui soit, si vous n'avez pas les moyens de fabriquer le consensus, c'est-à-dire le vote, cela ne marchera pas. La copropriété, c'est la démocratie directe.

Au-delà des connaissances techniques que les architectes et ingénieurs doivent mobiliser, quelles compétences spécifiques doivent-ils développer pour intervenir auprès des copropriétés ?

Chaque copropriétaire veut savoir combien les travaux lui coûteront. En copropriété, le projet est collectif et les décideurs sont individuels. Quoique l'on fasse, il ne faut pas penser que les copropriétaires vont avoir une vision de l'intérêt général. La loi de 1965 a été orientée pour protéger les intérêts du copropriétaire quand il y a un conflit avec l'intérêt de la copropriété. Le décideur a une voix et va l'utiliser en fonction de son intérêt particulier.

Il faut également prendre en compte le facteur humain. Si vous avez un bon projet qui est évident du point de vue financier mais que vous l'avez mal géré du point de vue de la communication, de l'échange, de l'appropriation, de l'acceptabilité, des conflits qui étaient là avant que vous n'arriviez, il ne sera jamais voté... La copropriété, c'est une poudrière. Il faut prendre en compte les personnalités caractérielles, les opposants par nature, la part d'irrationalité de chacun ... Si vous n'avez pas travaillé sur le plan humain, vous allez à l'échec, même si tout ce que vous avez fait avant était parfait.

Il ne suffit pas de rester technicien dans son domaine, il faut construire une dynamique de groupe. Une démarche qui va engager les copropriétaires de manière positive du début à la fin. C'est comme cela que nous avons été happés dans le secteur de la rénovation des copropriétés. Chez Reezome, nous n'avons pas encore l'expérience d'un échec en AG car on sait que si la dynamique ne se met pas en place, ce n'est pas la peine d'aller en AG.

Au sein de la copropriété, comment se met en place cette dynamique de groupe dont vous parlez ?

En fait, une rénovation énergétique ambitieuse en copropriété, c'est une opération immobilière, il faut le voir comme cela. Contrairement aux habitudes des professionnels (architectes, ingénieurs, ...) le déclencheur du choix du copropriétaire, ce n'est pas le projet, c'est le programme et le budget.

C'est pourquoi la tête de pont des rénovations énergétiques, c'est l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). C'est elle qui accompagne les copropriétaires depuis l'expression du besoin jusqu'à la décision sur le programme et le budget. Les copropriétaires ne votent pas sur un projet mais sur un programme et un budget, sur un programme de travaux qui devient définitif.

On a bouleversé le processus en incluant l'AMO, en mettant en place un développement logique, même si cela ne cadre pas avec l'organisation historique de la mission d'architecte. Nous avons internalisé la mission d'AMO avec l'ouverture d'un département en 2015 au sein de Reezome. L'AMO est du côté des copropriétaires, il est payé par les copropriétaires pour défendre leurs intérêts, ce qui n'est pas la vision que les copropriétaires ont de l'architecte ou de l'ingénieur. C'est avec l'AMO que la copropriété détermine s'il y a besoin d'un architecte, d'un maître d'oeuvre, d'un ingénieur, etc.

L'AMO doit avoir une vision pluridisciplinaire car au stade du programme tout est possible : cela peut déboucher sur une rénovation de chaufferie, un ravalement simple ou même une surélévation. Il faut qu'il gère tous ces sujets, sinon on perd le sens.

La tête de pont des rénovations énergétiques, c'est l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

L'élaboration du programme est donc une étape déterminante, trop souvent négligée d'après vous. Quelles sont les autres difficultés qui peuvent limiter l'aboutissement d'une rénovation ?

Avant le vote des travaux, vous n'avez quasiment jamais l'image qui donne l'allure du futur bâtiment. Cela reviendrait à faire un concours d'architecture, en disant je choisis cette image-là et je veux cette image-là. Cela ne marche pas en copropriété.

Une fois que le programme et le budget sont arrêtés, et donc que la maîtrise d'œuvre travaille sur un projet, il y a encore beaucoup de choix qui doivent être pris de manière participative. Par exemple, les choix d'enduits, de couleurs, de matériaux, qui permettent aux copropriétaires de continuer à s'approprier le projet. Les professionnels, architectes et ingénieurs, doivent comprendre cela : ils ne sont pas là pour apporter une solution clé en main en 3 étapes, cela ne marcherait pas. Le processus est itératif. Avec une copropriété, on fait un tout petit bout de chemin ensemble, si cela convient on continue, on passe à la deuxième étape ... Si cela va, on vous amène jusqu'au vote et après le vote, on est dans une posture professionnelle d'une opération immobilière.

Quelle importance donnez-vous au diagnostic ?

Faire un diagnostic, c'est comprendre comment le bâtiment a été conçu, construit, comment il a vécu durant ces cinquante dernières années. Cela nous aide à déterminer les points sur lesquels on peut s'appuyer pour une rénovation, les points de défiance et ceux que l'on peut améliorer. Mais c'est aussi une manière de fabriquer le consensus. En travaillant sur Meudon-la-Fôret, on a compris cette opération immobilière très particulière depuis l'origine jusqu'au système constructif. Fernand Pouillon (architecte d'origine) était un ingénieur dans l'âme et il savait construire. Quand vous arrivez vers le copropriétaire et que vous parlez avec lui de son bâtiment, de son patrimoine, cela lui apporte une certaine considération, cela donne de la valeur à ce qui lui appartient. Ensuite tout ce que vous annoncez est factuel, il n'y a pas de jugement de valeur. Par exemple, les copropriétaires se souviennent que l'immeuble était très beau au départ mais il s'est dégradé. Vous apportez des explications : c'est du préfabriqué, il y a tel ou tel pont thermique, c'est du parpaing et non pas du béton à tel ou tel endroit... La compétence professionnelle que vous apportez permet de détricoter cet engin très complexe qu'est le bâtiment, et cela crée la confiance. C'est un métier d'avenir, on a besoin de compétences très pointues dans l'ingénierie

et dans l'architecture, de très bons architectes qui maîtrisent les savoirs constructifs.

Selon vous, à quel moment s'exprime la qualité architecturale dans une opération de rénovation énergétique ?

La qualité architecturale ne vient pas naturellement. Le process que nous avons mis en place à Reezome favorise la fabrication du consensus, et donc l'aboutissement à un vote et à une opération qui se fait. Mais il faut également avoir la conscience de l'intérêt général et du fait qu'une occasion d'architecture, cela ne se rate pas.

Les enjeux d'architecture se jouent dès le début. Ils sont d'autant plus importants que le bâtiment existe déjà. 80 % des bâtiments existants et qu'il faut aujourd'hui rénover, sont sans caractère. Pour tous ces bâtiments, les travaux que l'on peut engager sont l'occasion ou jamais de rattraper des choses qui ont été mal faites ou pas faites, de les atténuer, de mettre des pansements, d'améliorer la qualité architecturale de quelque chose qui n'en a pas ou quasiment pas.

Pour les 20 % qui sont dignes d'architecture, la rénovation énergétique doit permettre d'en conserver les qualités. C'est aussi un défi, rendu possible aujourd'hui par le recours aux techniques innovantes dont nous disposons aujourd'hui ●

Propos recueillis par
Guillaume Le Minez, architecte chargée d'étude au CAUE 77
et Lisadie Dutilleul, architecte et coordinatrice de l'URCAUE IDF.



En 2020, l'Observatoire concentre ses actions et réflexions sur le lien entre qualité du logement et rénovation énergétique.

Retrouvez l'ensemble des entretiens et des analyses mené par l'Observatoire sur le site internet des CAUE d'Ile-de-France : <https://www.caue-idf.fr>

1 <http://groupe-aetm.com/copropriete-meudon-la-foret.html>