

Cercle Royal Artistique et Littéraire Gaulois – Groupe « Ville et Société - Déjeuner débat du 26 janvier 2004

LES ARCHITECTES VUS PAR EUX-MEMES ET PAR LES AUTRES

par Dominique Body, Présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes de Belgique et
Serge Fautré, Administrateur Délégué de Cofinimmo

Dominique BODY, en tant que Présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes, représente les quelque 11.500 architectes belges en exercice. L'Ordre se trouve au cœur d'une controverse avec la Commission Européenne (Direction Générale de la Concurrence), soucieuse d'une libéralisation du marché des services d'architecture comparable à celle des autres marchés de services, sans considération, ni du service public, ni de la qualité. Or la qualité d'un projet exige des délais aléatoires. Mme Body estime que la position ultra libérale de la Commission correspond davantage aux intérêts de la grande entreprise qu'à ceux des consommateurs.

Par ailleurs les maisons clé sur porte (environ la moitié du marché résidentiel) sont un produit fini standardisé, livrable comme une voiture. La signature des plans par l'architecte n'a pas dans ce cas de valeur ajoutée. Sa responsabilité décennale est engagée sans qu'il ait effectivement participé à l'acte de bâtir. Par ailleurs l'acheteur se retrouve seul devant l'entreprise en cas de problème. La loi de 1939 réglant la profession devrait être revue.

L'orateur a enfin insisté sur l'indispensable contribution de l'architecte à la qualité de la ville et a cité Jaime Lerner, architecte visionnaire, élu trois fois maire de Curitiba, au Brésil, devenue en trente ans un exemple d'urbanisme et de qualité de vie. Jaime Lerner est aujourd'hui président de l'Union internationale des architectes et y organise un concours de contributions d'architectes à l'amélioration de la ville.

Serge FAUTRE dirige Cofinimmo, la principale société d'investissement immobilier belge. En tant qu'investisseurs à long terme les sociétés d'investissement ont intérêt à enrichir leur portefeuille par des immeubles de qualité et dont la dépréciation soit la plus lente possible, alors que les sociétés de promotion ont en principe plutôt intérêt à vendre rapidement les immeubles dont ils ont assuré la promotion, de manière à pouvoir récupérer leur mise et recommencer le processus.

Cofinimmo n'hésite pas à commanditer pour compte propre des immeubles de qualité, signés par des architectes connus, dont les loyers sont les plus élevés du marché et les coûts d'entretien les mieux maîtrisés. Il rejoint donc l'exigence de qualité exprimée par Mme Body, tant au niveau des immeubles individuels que de leur bon environnement, source de bénéfices externes. L'orateur était accompagné par Mme Laure le Hardy de Beaulieu, analyste financier.

De la discussion, particulièrement animée, sont ressortis quelques points de convergence intéressants :

- la spécialisation des professions concernées par l'acte de bâtir, y compris celle de l'architecte, amène à distinguer l'architecte de conception de l'architecte d'exécution et le maître d'ouvrage en titre du maître d'ouvrage délégué, auxquels s'ajoutent de nouveaux métiers, notamment les quantity surveyors ;
- le rôle de l'ingénieur conseil a été mis en avant, ainsi que la nécessité de l'impliquer dans le processus constructif dès la conception de l'immeuble. Son apport constitue d'ailleurs une part croissante du coût total d'une construction moderne ;
- le rôle du programmeur a été également souligné, même s'il limite la liberté formelle de l'architecte de conception. Ce rôle relève du maître d'ouvrage ;
- la formation de l'architecte gagne à s'enrichir de connaissances économiques appliquées à la construction, de manière à lui permettre un dialogue mieux informé avec le client, éventuellement formé quant à lui par des programmes de Real Estate. C'est déjà le cas. On a cité à titre d'exemple que ce sont des travaux en école d'architecture qui ont permis de mettre en question la rentabilité des immeubles tours et de démontrer le bénéfice à long terme pour le maître d'ouvrage d'une architecture de qualité (période 1970 à 2000 à Bruxelles). A cet égard le souhait a été exprimé que le secteur immobilier belge accepte de se soumettre collectivement aux techniques de « benchmarking » externe, ce qui serait de nature à augmenter la transparence du marché et la satisfaction des utilisateurs.

Les orateurs étaient entourés des invités spéciaux suivants : P. Wachtelaer et E. Gérard (invités de P. Tonon), Prof. M. Huet et Me M. Scholasse (invités de Me P. De Scheemaeker), Prof. P. Flamme (invité de M. Stricklesse), Prof. M. Woitrin, P. Wilhelm et J. Blavier (invités de P. Laconte).

Pierre Laconte