Mais pourquoi les gens ne font-ils pas plus appel aux architectes

“L'INTERET DES MENAGES FRANCAIS pour l'architecture est maintenant évident, la multiplication des émissions de télévision et des magazines en est le signe. Mais, paradoxalement, les architectes

ne réalisent encore que moins de 10 % des maisons contre plus de 60 % pour les constructeurs et plus de 20 % pour les artisans – en « direct ménage », c'est-à-dire en faisant construire par un ou plusieurs artisans, avec des marchés de travaux, sans passer ni par un constructeur, ni par un maître d'oeuvre. Cette situation est, selon nous, liée à trois facteurs :

– Le manque de sécurité contractuelle au niveau de la réalisation : absence de garantie de prix et de délais... Ceux avancés par les architectes ne sont qu'indicatifs.

– Le manque de visibilité commerciale : près des deux-tiers des ménages accédants commencent leur processus de construction en surfant sur Internet où se sont multipliées les offres commerciales des constructeurs. Nous pensons qu'un site-annuaire illustré (du type du livre réalisé en 2005 par *Architectures à vivre**, d'ailleurs) serait très efficace... à condition que les architectes s'organisent pour répondre rapidement aux demandes. Ce facteur est, de loin, le plus important. Un site comme www.architectes-france.com est par exemple trop généraliste et ne part pas, à mon avis, du bon mot-clé, à savoir, « architecte » :

les ménages ne cherchent pas a priori un architecte, mais des idées de maison. Autre exemple, les Architecteurs et Architectes bâtisseurs, que nous avons suivi depuis plus de 20 ans : ils ont résolu le premier facteur car ils travaillent en tant que constructeurs avec un contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Pour autant, ils n'ont sur ce marché qu'un succès très relatif en nombre de maisons, en raison d'un manque d'attitudes réellement commerciales.

– Le manque d'écoute de la part de nombreux architectes : les ménages rêvent, à travers leur maison, à une projection de leur moi... et non pas à la projection du moi de l'architecte, quelle que soit sa créativité. Les architectes sont des « sachants » dotés d'une culture d'élite. Il leur est très difficile de se départir de cette supériorité du savoir pour écouter, comprendre, et admettre les attentes et les goûts des ménages populaires. Pour atteindre une réussite commerciale, il faut abandonner le principe d'une architecture « octroyée » pour atteindre une architecture « négociée ».

Un travail de fond sur chacun de ces trois paramètres ouvrirait considérablement ce marché du particulier à la profession.”

*L'Annuaire illustré des architectes sera bientôt en ligne sur www.avivre.net (ndlr).

A SAVOIR

André Caron est socio-économiste. Il est le directeur de Caron Marketing, un cabinet de conseil spécialisé sur les marchés de l'habitat, créé en 1988 et basé à Suresnes (92). Il a notamment collaboré au livre *La Maison individuelle*, paru au Moniteur en 2006.

Les stéréotypes attachés à l'architecte perdurent même si les problèmes environnementaux rendent son action plus évidente”

“EN 2007, SEULS 7 % des permis de construire de maisons individuelles accordés ont été réalisés par un architecte, ce qui semble tout à fait dérisoire. Tentons d'apporter quelques explications :

- Tout d'abord, le contexte réglementaire (loi du 3 janvier 1977) qui autorise toute personne désirant construire à ne pas faire appel à un architecte au-dessous du seuil de 170 mètres carrés de SHON*. Il n'y a donc pas d'incitation gouvernementale à développer l'architecture ou à inciter à confier la construction d'une maison individuelle à un architecte.
- Un manque de culture architecturale dispensée dans l'enseignement et dans les médias. La discipline n'est pas enseignée dans les collèges et les lycées, les visites de bâtiments contemporains ne font en général pas partie des programmes scolaires. Il existe une multitude d'émissions de radio ou de télévision sur la médecine, alors que les rares émissions d'architecture sont diffusées à des heures de faible écoute.
- Un rapport au patrimoine qui rend méfiant : la France reste très marquée par son passé et le peu de constructions contemporaines dans le domaine de la maison individuelle n'incite pas tout un chacun à avoir recours à un architecte.
- Un dénigrement systématique de la part des constructeurs, qui, en temps de crise, cherchent à capter un marché qui leur échappe. « L'architecte est cher, prend beaucoup d'honoraires, ne respecte pas les délais », soutiennent-ils. La comparaison est en réalité impossible : l'architecte crée une maison sur mesure là où le constructeur vend un modèle. Le premier construit un prototype, là où le deuxième vend avant tout du crédit. Mais aux dires des assureurs, les sinistres sont proportionnellement plus fréquents chez les seconds.
- La peur de l'intervention de l'architecte en termes de coûts et de choix de solutions. L'image de concepteur cher est largement répandue dans l'opinion publique. De même, à l'inverse, les architectes ont du mal à proposer des projets adaptés aux faibles budgets.
- Le manque d'implication effectif des architectes dans la maison individuelle. La faible rentabilité de ces projets ne les incite pas à s'y engager.
- Des coûts de constructions parfois mal maîtrisés. Il faut reconnaître que certains d'entre eux ont contribué à diffuser une mauvaise image de la profession par leur incompetence à gérer leurs projets, et par les dérapages économiques qu'ils ont suscités.

Dans la pratique, nous pouvons quand même ressentir des changements dans l'attitude des clients depuis dix ans : ils perçoivent mieux l'importance du recours à l'architecte, au regard de la réglementation, des problèmes d'environnement et ils sont plus sensibles à la nécessité d'intégrer l'architecture au cadre bâti.”

*La question du seuil est actuellement en débat depuis la réforme de la surface de plancher.

A SAVOIR

Éric Boucher est architecte DPLG, installé à Nantes (44). Il est également membre de [Bâtir avec l'architecte](#), un regroupement d'architectes indépendants qui fait la promotion de l'architecture contemporaine auprès du grand public au travers d'expositions dans les mairies, de présence sur les salons et de publications. À ce jour, l'association a édité trois ouvrages et un DVD sur le rôle de l'architecte.