

L'ÉCONOMIE DE L'ARCHITECTURE, UNE DISCIPLINE ÉMERGENTE AU SERVICE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ENVIRONNEMENTALE



© Sophie Loubaton

par Ingrid Nappi

Économiste, Professeur HDR
à l'École des Ponts ParisTech,
Membre expert scientifique
de l'Observatoire de
l'Économie de l'Architecture,
ministère de la Culture

La crise environnementale et sociétale que nous traversons depuis quelques mois bouleverse sensiblement et brutalement nos modèles économiques ainsi que les enjeux de l'industrie immobilière. Le bâtiment devient incontestablement l'un des éléments clés et moteurs de la décarbonation des villes.

Les données sont à présent connues de tous : le BTP représente à lui seul en France 43 % de la consommation énergétique, 23 % des émissions de gaz à effet de serre et plus de la moitié des déchets mis en décharge. Le secteur de la construction contribue également à 40 % de la pollution de l'eau potable et consomme 40 % de l'utilisation mondiale de pierres brutes, de gravier et de sable ainsi que 25 % de son bois vierge par an. Il est en outre responsable d'une forte pollution atmosphérique provenant de la poussière des chantiers de construction (PM10) créée à partir de ciment, de bois ou de pierre et souvent invisible.

Il est urgent de construire autrement

L'utilisation de nouveaux matériaux et procédés de construction est à présent encouragée, de surcroît alors que nous traversons brutalement une crise énergétique et géopolitique marquée par une pénurie d'approvisionnement des matières premières – en particulier des matériaux de construction – qui contribue à la hausse des coûts et à la recherche constante de solutions innovantes pour la construction. La soudaine apparition de l'inflation qui en résulte nécessite de réfléchir non seulement au choix des matériaux, mais aussi à la durée des chantiers et à la solvabilité des ménages, en leur proposant des logements économes en énergie (privilégiant le confort d'été et celui d'hiver) et en leur facilitant la réhabilitation du parc ancien de logements vétustes et énergivores.

Poursuivant les enjeux, le secteur du bâtiment a en outre des impacts importants sur la biodiversité (par la modification des espaces naturels, l'artificialisation des sols, la fragmentation des milieux, les pollutions diverses des sols, de l'eau et de l'air). Il constitue donc l'un des acteurs majeurs dans la préservation et la restauration de la

...

biodiversité, considérées aujourd'hui comme des éléments essentiels de la stratégie nationale de protection de notre environnement avec le dossier climatique.

Végétalisation et décarbonation. Les changements climatiques, marqués par les périodes caniculaires de plus en plus fréquentes et les nombreux épisodes de vulnérabilité des villes aux inondations et coulées de boue, ont mis en évidence une double nécessité : d'une part, lutter contre l'artificialisation des sols et prévenir les îlots et bulles de chaleur urbaines, notamment par la végétalisation des îlots, des quartiers et des villes ; d'autre part, privilégier de nouveaux matériaux de construction et de nouveaux savoir-faire pour aménager et construire différemment les bâtiments. Dans ce contexte, la question du confort d'été en milieu urbain devient essentielle, alors que les villes y sont peu ou mal préparées et que la densité urbaine s'accroît.

Enfin, plus récemment, la crise de la Covid et les nouveaux modes de travail à distance ont montré l'inadaptation des lieux de vie de nombreux logements aux nouveaux besoins des ménages. Nous entrons donc dans une nouvelle ère, avec des enjeux nouveaux qui n'ont plus rien à voir avec ceux de l'après-guerre basés sur la production quantitative de masse et le consumérisme des ressources, dans un contexte de pollution négligée.

Pour faire face rapidement aux enjeux de la crise climatique, la décarbonation de nos villes nécessite de revoir le modèle économique de la production des logements. La rénovation urbaine et immobilière est devenue l'axe majeur de la stratégie de décarbonation des villes et de notre économie. Il est donc urgent de construire autrement.

L'architecte est au cœur de la révolution environnementale

Au cœur de la chaîne de valeur économique du logement, l'architecte a un rôle majeur et fondamental à jouer. Sa valeur ajoutée consiste à concevoir un projet immobilier pérenne dans le temps et à transformer des ressources complexes et limitées à faible valeur ajoutée en un produit immobilier à forte valeur ajoutée.

Avec les aménageurs et les promoteurs immobiliers, l'architecte joue un rôle essentiel pour créer et mettre en œuvre des formes urbaines et des conceptions architecturales économes en coûts de construction et à forte valeur ajoutée pour les usagers. Son travail consiste à mettre en cohérence et en synthèse un système de contraintes de plus en plus complexes, associant toutes les données historiques, climatiques, juridiques, réglementaires, techniques, urbaines, sociales afin de garantir la qualité d'un bâti.

Il est le seul métier de la construction associé à une charte de déontologie et défenseur de l'intérêt général pour la collectivité et la ville : fournir un cadre de vie agréable pour accroître la valeur pour les propriétaires et les usagers. Au service des grands enjeux sociétaux et environnementaux, sa valeur ajoutée est donc à la fois sociale, environnementale, écologique, patrimoniale et économique sur le long terme.

Objectifs de long terme. À la jonction de la filière financière de l'immobilier (la maîtrise d'ouvrage) et de la filière technique (la maîtrise d'œuvre), l'architecte se retrouve aujourd'hui au centre des processus et au cœur des solutions. Il est le seul de tous les acteurs de la chaîne de valeur économique à conjuguer ces objectifs dans le cadre bâti et à être le garant de la valeur économique de l'immeuble à long terme.

À la différence des autres acteurs économiques de la chaîne de production, dont le raisonnement économique est basé sur un horizon de court terme, il pense la ville et le bâti à long terme. Ainsi, il tient compte de la formation de la plus-value pour les propriétaires tout en garantissant la qualité du bâti sur la durée – notamment au travers des enjeux de réversibilité et de résilience des immeubles –, en lien avec les

problématiques d'écoconception des bâtiments pour anticiper éventuellement leur déconstruction en aval.

Dans le contexte de cette nouvelle révolution environnementale et sociétale de plus en plus complexe que je décrivais, l'architecte devient, selon moi, l'acteur majeur et pivot de la ville durable et décarbonée de demain. À l'heure de la densité urbaine, l'architecte se distingue des autres acteurs de la chaîne de valeur, d'une part par son approche exceptionnelle de longue durée de la ville et du bâti, d'autre part par la recherche et la maîtrise de la qualité, de la rareté, de la frugalité et de la durabilité des matériaux dans un changement sociétal et économique (inflation, maîtrise des coûts de l'énergie).

L'économie de l'architecture, une nouvelle discipline

En tant que pilier de la construction durable, responsable, décarbonée et résiliente, et de surcroît au centre de la chaîne de valeur économique du « construire autrement » sur une approche résiliente de long terme, l'architecte doit maîtriser les enjeux économiques et financiers de la filière. Il doit tout d'abord clairement saisir toute la complexité du calcul économique de court terme, en amont du montage des opérations immobilières porté par la maîtrise d'ouvrage en relation avec les attentes économiques des investisseurs et des financiers. Enfin, il doit également se sensibiliser aux enjeux de l'économie circulaire, du recyclage des matériaux et de la maîtrise des circuits courts d'approvisionnement.

Il est aujourd'hui essentiel de comprendre le microcosme économique de l'architecte et le rôle économique qu'il joue. En témoigne la mise en place, en 2021 par la Direction de l'architecture du ministère de la Culture d'un Observatoire de l'économie de l'architecture, dont l'objectif vise à mieux connaître les architectes en tant qu'acteurs économiques, pour mieux les soutenir et mieux les former.

Il devient en effet fondamental de former les architectes aux raisonnements économiques des autres acteurs parties prenantes de la filière, notamment à la compréhension des risques et des engagements financiers qu'ils portent. En tant que garants de la valeur d'usage des immeubles qu'ils conçoivent, cette meilleure compréhension des parties prenantes permettrait aux architectes de pouvoir accompagner le maître d'ouvrage dans une relation de confiance tout en amont des projets et de maintenir leur rôle central dans la chaîne de valeur économique de la construction décarbonée de la ville.

Remettre l'usager au cœur des décisions économiques. La crise immobilière des années 1990 avait engendré un besoin nouveau et exceptionnel de formation aux enjeux économiques et financiers de l'immobilier. D'une vision patrimoniale de l'immobilier, on passait, en moins de quelques mois, à une vision financière de la valeur avec des concepts de calculs financiers inconnus à l'époque par la majeure partie de la filière¹. Une véritable révolution s'opérait alors dans la formation et dans l'enseignement aux métiers d'*asset management*, auxquels j'ai beaucoup contribué en créant une chaire et des premiers cours d'économie immobilière, à la fois dans une grande école de management et dans une grande école d'ingénieurs.

Aujourd'hui, la crise environnementale, sociétale et énergétique nous contraint à raisonner en termes de valeur d'usage. L'économie de l'architecture, en tant que nouvelle discipline, remet l'usager et la réponse aux enjeux de société au cœur du processus des décisions économiques. Elle fait le lien entre l'économie immobilière basée sur le calcul économique des logiques d'investisseurs et la discipline architecturale. Nouvelle discipline, elle vient compléter les approches des sciences humaines fondamentales à toute activité architecturale et permet aux architectes de déterminer leur valeur ajoutée dans des logiques économiques complexes.

¹ Ingrid Nappi-Choulet, *Les Mutations de l'immobilier, de la finance au développement durable*, éditions Autrement, 2009.