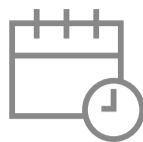


La Compagnie des Architectes de Copropriété organise des formations sur la réhabilitation des copropriétés



**RETENEZ
LA DATE**

Amélioration des conditions de travail sur les chantiers de gros-entretien : pénibilité et sécurité.

Vendredi 24 janvier 2020

Accueil 13h30

A L'ADAGP
11 Rue Duguay Trouin – 75006 PARIS

PROGRAMME à partir de 14h00

Julien Baumgartner, avocat

Risque pénal du Maître d'Ouvrage et du Maître d'Oeuvre en cas d'accident corporel sur le chantier

François BROCHET et Jean-Marc PELICOT, OPPBTP

Pistes d'amélioration des conditions de travail

Samuel FRANCHINI, directeur de l'entreprise PHARMABOIS

Amélioration des conditions de travail dans l'exercice du métier

Questions et échanges

À l'issue de la formation, venez échanger autour d'un pot convivial

POINT DE VUE

L'homme-orchestre

La première mission de l'architecte de copropriété est d'assurer l'entretien des immeubles pour les maintenir en bonne santé. D'un point de vue technique et pour chaque cas particulier, en fonction de l'état existant, des supports, des désordres et des pathologies, il propose les solutions les plus adaptées pour être réalisées.

Au-delà de l'aspect technique, il est également à la recherche des meilleures propositions en termes d'esthétique et de valorisation du patrimoine. Il profite des campagnes de travaux pour améliorer la valeur d'usage de ces lieux d'habitation. Dans un souci d'économie d'énergie, il est aussi en mesure de présenter toutes les hypothèses d'isolation et de remplacement des équipements énergivores.

Toujours dans un souci de respect de l'environnement, il s'applique, dans la mesure du possible, à mettre en oeuvre des matériaux de qualité, biosourcés et économe en carbone. Et quand il le peut, ses chantiers sont propres d'un point de vue environnemental. D'une manière générale, il assure une veille réglementaire.

Parallèlement et du fait des ressources financières de chaque copropriétaire, l'architecte de copropriété a le souci des solutions les plus économiques et des travaux les moins coûteux. De plus, une partie de son temps est dédié à expliquer et à démontrer aux copropriétaires, le bien fondé de tous ces projets travaux, voire parfois l'urgence de prendre conscience qu'il faut agir.

Des compétences et de la conscience professionnelle sont nécessaires, avec une certaine dose de bonne volonté, pour atteindre des objectifs ambitieux qu'impose l'entretien des immeubles et que seul un vrai programme de travaux peut projeter. C'est ce qui fait le quotidien de l'architecte de copropriété.

Vive l'architecture. Vive la Compagnie

Arnaud Vincent, architecte



© Hélène Taste

CULTURE

Pénibilité

Le débat actuel fait resurgir ce mot : pénibilité. Pourtant, depuis 2017, plusieurs critères ont été écartés des textes législatifs, comme le port de charges lourdes, l'exposition aux produits chimiques dangereux ou les postures pénibles. Je parle ici de pénibilité au travail, et d'ailleurs les métiers du bâtiment comportent de nombreuses tâches difficiles, réalisées dans des conditions climatiques souvent extrêmes. Si les températures basses sont bien prises en compte dans le droit du travail, la canicule n'est, elle, pas encore intégrée comme facteur aggravant la pénibilité.

Il existe dans nos copropriétés d'autres formes de pénibilité, comme par exemple monter les étages à pied à partir d'un certain âge ou bien lorsqu'on souffre d'un handicap. L'escalier était le seul moyen d'accéder aux étages jusqu'à l'invention de l'ascenseur. L'étage noble était donc le premier (au dessus de l'entresol éventuellement). Le rez-de-chaussée étant réservé aux commerces ou aux ateliers. L'escalier de service, lorsqu'il existe, est toujours plus ardu à monter que l'escalier principal ; les bourgeois n'étant pas traités de la même façon que leurs domestiques.

La possibilité de s'élever mécaniquement et sans effort, grâce à un certain M. Otis, a renversé la hiérarchie des niveaux convoités par les résidents. Une fois délivrés de la difficulté de monter à pied, les copropriétaires ont plébiscité les étages en hauteur, mieux ensoleillés ou plus aérés, offrant une vue dégagée et subissant moins la pollution sonore comme celle, plus insidieuse, des particules fines, propre à la société industrielle.

Beaucoup d'immeubles ne possédaient, à l'origine, pas d'ascenseur, y compris ceux bâtis après 1900, car il s'agit d'un équipement coûteux et dont la maintenance constitue une charge non négligeable. Au-delà de l'aspect financier, la création d'un ascenseur fait subir d'importants changements à l'immeuble, en particulier s'il est installé dans le vide de cage agrandi la plupart du temps pour les besoins de l'opération. La structure va être modifiée, renforcée donc, et subit une surcharge, ce qui est techniquement délicat mais faisable. En revanche, en cas d'incendie provenant du sous-sol, le pylône ainsi constitué fonctionne comme une cheminée qui supporte de plus les marches de l'escalier qui a été privé de son limon intérieur. Seule issue de secours, la cage d'escalier voit sa tenue au feu réduite à moins de 10 minutes. De plus, l'installation a posteriori d'un ascenseur dans un immeuble d'habitation modifie la convivialité de l'escalier, la qualité de sa lumière naturelle et l'aspect patrimonial de cet espace de service commun.

Au risque de passer pour un passiste, je pose donc la question : renoncer à un gain de vitesse assez faible et à un confort relatif en gravissant quelques étages, n'est-il pas non seulement bénéfique pour la forme physique et la circulation du sang mais aussi pour la pérennisation du patrimoine mineur qui forme l'essentiel de la ville historique ?

Olivier Barancy, architecte



© Olivier Barancy

TECHNIQUE

Sécurité

Actuellement, la politique publique en matière de logement est focalisée sur les performances énergétiques tandis que le manque d'entretien des bâtiments est trop souvent mis de côté. En copropriété, nous sommes, par exemple, confrontés aux douches « à l'italienne » qui pourrissent lentement mais sûrement les planchers des immeubles qui n'étaient pas prévus pour ce type d'aménagements, surtout s'ils sont mal exécutés.

La photo ci-dessous montre ce qu'il reste de la structure de plancher et de façade d'une salle de bains quand on omet de réaliser l'étanchéité réglementaire qui permet de protéger sol et murs d'une pièce humide. Alors que le coût d'une telle étanchéité de 6 m² est d'environ 400 € (une journée d'intervention), le montant des reprises de structure approche, dans notre cas, les 60 000 € (deux mois de chantier). Sans oublier les appartements non habitables, les tensions induites au sein de la copropriété, l'énergie passée en expertise et on ne parle pas des blessés (éventuels) liés au sinistre.

Le client est roi mais l'architecte est son conseiller.

Le diagnostic global technique, pratiqué au quotidien par les architectes de copropriété, a pour but d'anticiper les désordres inhérents aux immeubles d'habitation collective, sans attendre passivement la catastrophe pour ensuite la déplorer et ne rechercher enfin que les responsabilités.

La Compagnie des Architectes de Copropriété s'est associée récemment à l'ordre des Architectes dans le cadre de l'action Réparer la ville : nous pouvons agir aussi bien à l'échelle de l'appartement que de la métropole.

Benjamin Dahan, architecte



© Benjamin Dahan



AGENDA

5 février

4es Rencontres techniques et patrimoniales de la copropriété

20 mars

Prochaine formation : Réseaux

CONTACT

08 20 30 01 90 - contact@archicopro.com - http://www.archicopro.com
Compagnie des Architectes de Copropriété
148, rue du Faubourg-Saint-Martin 75010 Paris

