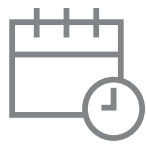


La Compagnie des Architectes de Copropriété organise des formations sur la réhabilitation des copropriétés



**RETENEZ  
LA DATE**

## L'aménagement extérieur des copropriétés

**Vendredi 18 octobre 2019**

Accueil 13h30

A L'ADAGP  
11 Rue Duguay Trouin – 75006 PARIS

### PROGRAMME à partir de 14h00

**Julien Baumgartner, avocat**  
Les modifications du règlement de copropriété

**Sébastien MARTINS société AGERIPOLIS ORGANICS**  
Installation et exploitation de fermes urbaines sur les toits

**Stéphane AULAS, paysagiste, agence FILAO aménagement**  
Les enjeux de la résidentialisation et les thématiques techniques (plantations et réseaux, éclairage, sécurisation, accessibilité...)

**Jean-Pierre PARADZINSKI, Entreprise SOPREMA**  
Les toitures végétalisées et la récupération des eaux de pluie

### Questions et échanges

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

## POINT DE VUE

### Jouer collectif. Quésaco ?

La copropriété est un marché où se conjuguent la qualité environnementale et le confort individualiste, l'économie et l'obligation de vivre ensemble. Au quotidien, les architectes de copropriété font face à des logiques parfois contradictoires. D'un côté, il y a la demande de la maîtrise d'ouvrage et des copropriétaires, se cantonnant le plus souvent à ce qui est nécessaire. De l'autre, il y a l'implication de l'architecte engagé pour soigner l'immeuble et le valoriser à l'échelle du logement, du bâtiment, voire du quartier et de la ville. À l'heure où les priorités s'imposent sur fond de l'urgence climatique et de la rénovation énergétique, comment s'y prendre et quelle serait la solution équilibrée ?

En tant que professionnels, c'est à nous de former et d'instruire nos clients sur ce qu'ils peuvent préserver en termes d'environnement, sur ce qu'ils pourraient aimer en termes de patrimoine et de qualité, sur ce qu'ils devraient entreprendre... En tant qu'intervenants possédant une vision globale du bâti avec la capacité de piloter des équipes pluridisciplinaires, en tant qu'interlocuteur unique et privilégié de la maîtrise d'oeuvre, c'est encore à nous d'inciter, de convaincre et de persuader notre maîtrise d'ouvrage à jouer collectif. De quoi s'agit-il ?

Le jeu collectif s'établit à deux niveaux, chacun ayant sa raison et sa logique propres. Sur le plan de la conviction, le vivre ensemble est devenu une cause qui exige de sortir de notre individualisme et de notre intérêt particulier. La fin pouvant en ces termes justifier les moyens, c'est une solution proposée pour atteindre un objectif partagé, l'environnement. Sur le plan de la responsabilité, c'est l'idée que nous, architectes, fédérons nos équipes et nos partenaires, les acteurs et les décideurs dont les copropriétaires. Notre but commun est de réaliser des économies d'énergie et de carbone, de mettre en oeuvre des isolations efficaces et des matériaux biosourcés, de réaliser des chantiers propres. Jouer collectif, est le seul moyen d'atteindre cet objectif.

Le paysage, l'art des jardins, les jardins partagés, l'aménagement extérieur des copropriétés et la végétalisation des toitures et terrasses s'inscrivent dans cette même dynamique. En effet, ces parties communes sont à la fois le symbole et la réalité de notre prise de conscience de l'urgence climatique : elles figurent parmi les enjeux du jouer collectif.

Arnaud Vincent, architecte



© Arnaud Vincent

## TECHNIQUE

### Terrasses en copropriété

Sur les immeubles, il faut bien distinguer les balcons et les terrasses. Les balcons débordent de la façade. Sous un balcon, c'est le vide. Le balcon, de ce fait, peut ne pas être étanche. Lorsqu'un balcon est surmonté d'un plafond qui fait la même surface que lui (par exemple le balcon du dessus ou une casquette), il peut être qualifié de loggia. Un architecte s'obligera à employer ce terme qui mettra en valeur son haut niveau de culture. Les terrasses sont situées au-dessus de locaux, par exemple des appartements, où les infiltrations d'eau sont interdites. Certaines terrasses se prolongent en balcon.

La fonction première d'une terrasse est l'étanchéité des locaux situés en-dessous. Il existe des terrasses inaccessibles, dont la surface est assez fragile, sur lesquelles seuls les personnels d'entretien viennent marcher. Les terrasses accessibles ou circulables comportent, par-dessus l'étanchéité, une protection lourde adaptée au trafic prévu : simples dalles sur plots pour les piétons, lourdes dalles ciment ou enrobé bitumineux pour le trafic automobile.

Si un copropriétaire veut s'approprier une terrasse inaccessible, il faut d'abord vérifier que le revêtement d'étanchéité peut recevoir une protection lourde. Si ce n'est pas le cas, il faut prévoir une réfection complète du système étanche. La transaction pour la cession de la partie commune doit tenir compte de cette donnée technique.

Dans tous les cas, la fonction de portance et la fonction d'étanchéité d'une terrasse sont parties communes, relevant du Syndicat des Copropriétaires. Celui qui utilise la terrasse n'en a que la jouissance privative. Si le Règlement de Copropriété prévoit que l'étanchéité de la terrasse n'est qu'à la charge d'un seul Copropriétaire, cela n'enlève rien au fait que c'est une partie commune : simplement, on lui affecte une clé de répartition comportant un seul copropriétaire.

Un article est paru sur le sujet dans le dernier numéro du Particulier. Cet article cite évidemment la Compagnie des Architectes de Copropriété.

Olivier Delalande, architecte



© Superpose

## CULTURE

### Jardins & copropriétés

L'évolution de l'urbanisme, l'émergence des éco-quartiers, la prise en compte des friches agricoles périurbaines et le développement d'une conscience écologique tendent à donner aux jardins de tous types une certaine légitimité. A l'aune de la crise environnementale annoncée, les jardins incarnent le lieu de réhabilitation de nos errances chimiques passées, du refus de la technologie et de la reprise en main de nos destinées alimentaires. Ils fleurissent sur les toits des gymnases, au pied des équipements publics, des écoles ou des centres d'art.

Dans les territoires urbanisés qui connaissent une pression foncière accrue, le cadre de protection juridique des parcelles de jardins qui passe par la reconnaissance de leurs vertus, reste la clef d'une politique durable de protection et d'expansion des jardins « collectifs » - entendus au sens de jardins dont la gestion est assurée collectivement, le plus souvent par les membres d'un association. La notion de continuité entre jardins et habitat constitue un facteur important du succès de l'opération. Encore faut-il permettre le passage de l'espace vert au jardin. Pourtant rien ne diffère plus d'un jardin qu'un espace vert. Gestion déléguée de l'entretien, absence de critère de choix des variétés, absence de production végétale, de jardinage du lieu... l'espace vers est un territoire « subi » ou imposé, qui devient vite une charge pour la collectivité comme pour la copropriété. Le jardin porte en lui les germes d'un avenir collectif possible qui transcende assez largement les maigres liens qui unissent les propriétaires au sein d'un microcosme d'un immeuble, imposé par les limites foncières de leur parcelle. Il est le cadre d'épanouissement d'un projet plus enthousiasmant que la perspective - vitale mais peu engageante - de réparation de l'ascenseur ou d'I.T.E. de la façade.

Il constitue également un élément modeste mais bien réel de l'écosystème « ville » qui permet et concipier, à son échelle, à l'accueil d'une biodiversité moribonde. Pour franchir ce pas et permettre de certains oripeaux : les prétentions esthétiques d'une pelouse tondeuse à grands frais, la taille permanente d'arbustes nains, le contrôle systématique de toute herbe disgracieuse (la fameuse mauvaise herbe)... A ce prix, la copropriété « jardinée » devient un lieu où le collectif dépasse le lien juridique pour tisser un lien social.

Bruno Marmiroli, architecte paysagiste



© Bruno Marmiroli



## AGENDA

**16 au 17 octobre**

Salon de l'ARC

**24 au 27 octobre**

Salon du Patrimoine

**13 et 14 novembre**

Salon de la Copropriété

**22 novembre**

Prochaine formation : Evolution des traitements de façades et Boîte à outils MAF

## 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

