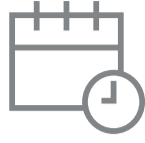


La Compagnie des Architectes de Copropriété organise des formations sur la réhabilitation des copropriétés



**RETENEZ  
LA DATE**

## L'isolation thermique par l'extérieur : évolution et pièges

**Vendredi 20 septembre 2019**

Accueil 13h30

A L'ASIEM  
6, rue Albert de Lapparent – 75007 PARIS

### PROGRAMME à partir de 14h00

**Julien Baumgartner, avocat**  
Les obligations légales liées à l'entretien des façades

**Bruno LAURENT et Alexandre PIERRE, Entreprise PAREXLANKO**  
**Jessica CHALLAL – Entreprise ROCKWOOL**  
Définition de paramètres et identification des contraintes pour le choix des systèmes adaptés. Eviter les erreurs de mise en œuvre en identifiant les points de vigilance et en analysant la sinistralité

**Olivier DELALANDE, architecte**  
Retour d'expérience

### Questions et échanges

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

## POINT DE VUE

### Quoi de neuf, docteur ?

Le travail habituel et la pratique quotidienne de l'architecte de copropriété a pour principal objectif d'entretenir, de réparer et de valoriser les immeubles particulièrement d'habitation, quel que soit le type ou la localisation de ces bâtiments.

Suite à un désordre manifeste, à une injonction ou à partir de la méthode éprouvée de l'examen diagnostique d'immeuble, des désordres et des pathologies sont relevés : il y a nécessité d'intervenir. Sur la base d'un programme de travaux, les solutions les plus adaptées sont déterminées. A l'issue des travaux, la réparation ou la restauration de l'immeuble est une guérison : quand le bâtiment est malade, il faut le rendre en bonne santé. Bon médecin, l'architecte soigne ses clients.

En considérant l'immeuble comme un corps à soigner, le parallèle copropriétaire / âme est posé. Or, mettre de l'ordre dans son intérieur, ce n'est pas l'embellissement des parties communes ou l'aménagement des appartements. A l'inverse, c'est bien la connaissance intime de son bien qui permet la prise de conscience progressive de l'intérêt d'entretenir son patrimoine et de le valoriser dans les règles de l'art, au-delà des modes et du court terme.

Dans ce sens, la mission de l'architecte est double : programmer, projeter et réaliser des travaux sur le bâtiment existant et, en même temps, conseiller et former les maîtres d'ouvrage. Car l'architecte prescrit le traitement adéquat et la bonne médication. Son devoir est aussi de convaincre et de persuader de suivre le régime recommandé.

Arnaud Vincent, architecte



© Philippe Gayraud

## TECHNIQUE

### Le traitement des façades

C'est un sujet très vaste et récurrent de notre pratique.

Concernant l'ouvrage principal, il faut considérer la performance thermique, le choix du matériau, les contraintes patrimoniales et la gestion des points singuliers. Il faut également prendre en compte les ouvrages annexes, tels que les modénatures, la zinguerie, les descentes, et les conduits de cheminée, dont le coût est souvent sous-estimé, car le soin des détails participe à la pérennité des ouvrages

En général, l'étude à proposer aux maîtres d'ouvrages syndics s'étend jusqu'à l'étude thermique dans le respect de la réglementation en vigueur, en passant par le relevé de façade et les sondages. Quelques points d'alerte sont à signaler aux gestionnaires d'immeuble, tels que la gestion du plomb et de l'amiante, la réalisation des Diagnostics avant travaux, l'information aux voisins et les contraintes des mitoyens.

Les copropriétaires sont partie prenante de ce type de projet. Il faut leur conseiller une approche globale, pour mutualiser les travaux, ravalement, toiture et souches de cheminée, en profitant des installations, de l'échafaudage et des financements. A l'issue des études, la priorité porte sur l'organisation du chantier, sur le type d'échafaudage et les contraintes liées aux matériaux dangereux.

Cette rencontre-formation est l'occasion d'enrichir et d'actualiser nos connaissances et de partager nos expériences.

Christophe Potet, architecte



© Philippe Gayraud

## CULTURE

### Une architecture de façade

Pendant nos études, cette expression avait une connotation péjorative, comme si résumer le projet d'architecture à la seule écriture de la façade principale d'un bâtiment, était réducteur. De fait, une génération d'architectes issue de « l'époque beaux-arts » où le geste l'emportait sur toute autre considération architecturale, et un grand nombre de promoteurs qui anticonnaient l'architecte dans la « conception de façade », ont conduit à généraliser cette expression.

Pourtant la façade des immeubles parisiens est une toute autre histoire. D'abord la façade était le pignon, puis elle est devenue le mur gouttereau pour se détacher de l'orientation du « parallélépipède », sous forme d'une enveloppe, et finalement se libérer totalement, assumant pleinement la cinquième façade comme une partie intégrante.

La nouvelle façade de la Samaritaine conçue par SANAA jouxte celles de JOURDAIN & SAUVAGE, à plus d'un siècle de distance. Ce télescopage des genres a fait beaucoup de bruit dans le landerneau des conservateurs parisiens ! Au-delà des modes, du quartier et de la catégorie d'immeuble, la façade est aussi le reflet de l'évolution technologique, et notamment des matériaux – du pan de bois à la pierre, de la brique et métal au béton architectonique, du bardage à la vêtue, etc. – la complicité des industriels et de l'architecte permettant d'aller plus loin.

La façade n'a pas dit son dernier mot : elle est le reflet de notre époque. A l'occasion de la rénovation énergétique qui la « ré-habille » (notamment par la controversée ITE), aurons-nous, nous qui en sommes tour à tour les réparateurs ou les conservateurs, l'opportunité d'une réécriture architecturale ?

Lionel Loris, architecte



© Arnaud Vincent

## JURIDIQUE

### Les obligations légales en matière d'entretien des façades

L'entretien des façades est une opération encadrée par la loi.

La législation impose en effet certaines opérations en fonction de l'état du bien, de son ancienneté, de sa localisation... Certaines contraintes juridiques peuvent ainsi être imposées notamment en matière de ravalement et d'isolation par l'extérieur des façades.

Concernant le ravalement de façades, chaque commune peut individuellement, par un Arrêté préfectoral l'imposer au regard de l'ancienneté des bâtiments. S'agissant de l'isolation par l'extérieur, il doit être rappelé que depuis le 1er janvier 2017, en cas de travaux de ravalement de façades importants, des travaux d'isolation thermique par l'extérieur doivent en principe être engagés.

Enfin, l'entretien des immeubles en copropriété est une obligation découlant de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965. Le défaut d'entretien de ces immeubles peut ainsi engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

Julien Baumgartner, avocat



© Philippe Gayraud



## AGENDA

**16 au 17 octobre**  
Salon de l'ARC

**18 octobre**  
Prochaine Formation : Pénibilité et sécurité

**24 au 27 octobre**  
Salon de la Copropriété

## 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

