



PHOTO: D. FOURRET

Un paté d'immeuble démolit, de lourds travaux de fondations et des engins de chantier en pleine action...

Mais quel est donc ce grandiose projet de construction ?

Heureusement, le panneau de chantier réglementaire nous renseigne: il s'agit de la:

"CRÉATION D'UNE FENÊTRE"

... et pour la création de la porte, sans doute vont-ils utiliser des explosifs ?

JURIDIQUE AMIANTE

Une nouvelle avalanche réglementaire des textes réglementant les risques liés à l'amiante ont à nouveau "paniqués" les copropriétaires et les occupants de logements. Que doivent-ils faire pour être en règle ?

Voici donc un résumé (succinct, mais nous espérons clair !) de la nouvelle situation réglementaire en matière d'amiante:

Le décret 96-97 du 7 février 1996 a été modifié par le décret 2001-840 du 13 septembre 2001 relatif « à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis »

Les conséquences de ce décret sont principalement :

- L'abaissement des seuils de déclenchement des travaux de désamiantage pour réduire l'exposition des occupants;
- Le repérage des matériaux amiantés (autres que les matériaux « friables » déjà visés par le premier décret : flocages, calorifugeages et faux plafonds).
- L'amélioration de l'information des utilisateurs de bâtiments (occupants, propriétaires et entreprises intervenantes), par la constitution d'un dossier technique « AMIANTE »
- Le repérage de l'amiante avant toute démolition d'immeuble pour protéger les riverains.

Flocages, calorifugeages et faux plafonds

Tous les immeubles construits avant le 1er janvier 1980 (...avant le 29 juillet 1996 pour les calorifugeages et pour les faux-plafonds avant le 1er juillet 1997) doivent avoir fait l'objet de ce diagnostic depuis le 31 décembre 1999.

L'ensemble des immeubles est concerné et comprend les parties privatives et communes des immeubles collectifs d'habitation à la seule exception des maisons individuelles.

Le repérage étendu

Le repérage porte sur des matériaux accessibles et qui donnent lieu à des travaux fréquents d'entretien et de maintenance (murs, cloisons, plafonds, dalles de sol, canalisations, gaines, clapets, volets coupe-feu, ...) et susceptibles de libérer des fibres lors des interventions.

Cette obligation s'applique à tous les immeubles construits avant le 1er juillet 1997 à l'exception des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation. (...et des maisons individuelles)

Le dossier technique « AMIANTE »

Ce dossier technique rassemble les informations sur la présence d'amiante pour être facilement consulté, notamment par les travailleurs qui interviennent dans les bâtiments.

Enfin, ce dossier décrit les procédures générales de sécurité à respecter face aux matériaux et produits amiantés.

Le dossier amiante et le repérage étendu devront être réalisés au plus tard le 31 décembre 2003 dans les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation.

Dominique Fourret

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

LE SAVIEZ-VOUS ?

Enrichissez votre vocabulaire technique avec ...Pierre de Maniquet ..

Ebousiner ?

Enlever la croûte tendre des pierres calcaires sortant de la carrière

Riper ?

Tailler une moulure de pierre avec une ripe, tige métallique en forme de S dont l'extrémité est un tranchant dentelé.

V I E D E L A C O M P A G N I E

Bienvenue aux nouveaux membres:
nos Confrères :

Olivier BARANCY

Jean-Luc FRACHON

Philip SAMAMA

Pierre-Yves WESTPHAL

Conférences au Salon avec la Compagnie:

14 Nov. à 12h00: Entretien d'immeuble/Diagnostic

14 Nov. à 14h00: Développement durable

15 Nov. à 13h30: Loi SRU : bilan/effets pervers

15 Nov. à 15h30: Ravalement

15 Nov. à 16h30: Copropriétés en difficulté

15 Nov. à 17h30: Conseil Syndical

16 Nov. à 14h00: Démarche Qualité

Prochaine Assemblée Générale de la Compagnie :
le 13 Décembre 2002 à 9h00 au CROAIF

B L O C - N O T E

L'A.N.A.H. a publié en début d'année une mise à jour détaillant la nouvelle réglementation des "Conditions d'attribution des subventions pour l'amélioration des logements privés". Documents disponibles à Délégation locale de l'A.N.A.H. la plus proche.

Rappel à l'attention de la première génération de **Coordonnateurs de Sécurité et Protection de la Santé:**

les attestations de compétences doivent être validées tous les cinq ans.

Un stage de recyclage s'impose donc pour tous les V.C.S.P.S (Vieux Coordonnateurs SPS).

D.F.

L'ardoise

Pierre de Maniquet

Parmi les différents matériaux de couverture l'ARDOISE est considérée comme étant une couverture noble. Elle demande une réelle habileté et une expérience importante de la part des couvreurs.

le chemin de fer "ANJOU-PARIS"...

Ses qualités de résistance et de non-porosité en ont fait un des meilleurs et des plus esthétiques matériaux de couverture. L'ardoise autrefois limitée aux régions de production, particulièrement l'ANJOU, s'est répandue avec l'arrivée des chemins de fer et les couvertures en ardoise se sont multipliées.

Extraites des carrières de schiste elles étaient à l'origine épaisses et irrégulières. Actuellement elles peuvent être taillées de 3 à 4 mm et être livrées en modèles courants qui se distinguent par leur format et leur épaisseur

L'épaisseur est généralement imposée par les conditions climatiques et l'aspect esthétique recherché. Les modèles traditionnels les plus utilisés en rénovation sur les bâtiments urbains normalement exposés sont la «1ère canée ou 2ème canée forte » ou la «grande ou petite moyenne » Le format est déterminé par le recouvrement. Les ardoises sont posées par rangées horizontales avec des joints alternés.

Chaque ardoise posée comprend 3 parties :

Le **recouvrement** qui est la partie supérieure de l'ardoise et qui ne reçoit jamais d'eau, le **pureau** qui est la partie visible sur le toit et qui est entièrement mouillée et le **faux-pureau** qui est la partie cachée par le rang supérieur. La valeur du recouvrement doit être suffisante pour éviter à l'eau de remonter par capillarité en haut de l'ardoise, elle varie selon la région et la pente du toit.

du clou au crochet...

La pose traditionnelle des ardoises était réalisée au moyen de clous en fer ou en cuivre fixés sur des fortes planches en châtaignier.

Après une forte tempête qui avait arraché de nombreuses toitures, on inventa le crochet pour empêcher les ardoises de se soulever.

Aujourd'hui c'est cette technique économique qui est généralement utilisée, les crochets étant soit en cuivre soit en acier galvanisé soit en acier inoxydable sont fixés sur des liteaux en sapin ou sur un voligeage jointif.

L'ardoise est un schiste noir, ou de couleurs variées. Il provient des vases argileuses que des plissements hercyniens ont transformés en pierre fissible.



PHOTO: D. FOURRET

Les couvertures en ardoises sont plus ou moins ouvragées, elles peuvent être à plusieurs versants avec des lucarnes et des souches de cheminées. Chaque élément de raccordement arêtier, faîtage, noue, solin mérite un soin spécial et peut être traité de manière différente.

l'ardoise et le zinc...

Au XIXème siècle le zinc apparent intervient fréquemment dans le traitement de ceux-ci mais les procédés anciens visant à ne pas utiliser le métal de façon apparente sauf pour le faîtage et l'égout sont couramment utilisés.

Le faîtage est habituellement en zinc ou en plomb.

Les arêtiers peuvent être doublés par une pièce en zinc les ardoises étant jointives et taillées en trapèze.

Les noues, qui sont la rencontre entre deux rampants sont les ouvrages les plus délicats car recevant beaucoup d'eau, elles exigent une parfaite étanchéité.

Elles sont « fermées » avec des éléments métalliques appelés noquets dissimulés sous les ardoises taillées pour former un angle jointif.

Lorsque les pentes des versants sont inégales et que les rangs ne peuvent pas se retourner, on réalise sur un ou deux côtés des «tranchis » reliés par des ardoises étroites. Les rives latérales contre la maçonnerie sont exécutées avec des noquets non apparents.

Les rives à l'égout sont exécutées par 2 rangs d'ardoises, le rang non vu est appelé « doublis »

Pour augmenter la hauteur du dernier niveau les combles ceux-ci sont souvent mansardés avec un brisis très pentu et un terrasson assez plat en zinc. Le raccordement entre ces deux éléments s'effectue à l'aide d'un membron, pièce de bois arrondie recouvert de zinc et une bande de plomb matée sur les ardoises et soutenue par des agrafes.

Aujourd'hui comme hier, l'ardoise reste un travail de Pro...

Les couvertures en ardoises, très esthétiques doivent être bien exécutées avec des matériaux de qualité, pour cela on peut compter sur le professionnalisme des couvreurs qui aiment leur travail qu'ils personnalisent souvent par un motif en ardoises taillées ces couvertures peuvent défier le temps à condition d'être entretenues, les ardoises déplacées doivent être refixées et les crochets oxydés remplacés.

L'argile est un silicate d'alumine hydraté, sous l'aspect d'une roche tendre, friable, imperméable. La cuisson donnera à la tuile sa couleur, sa résistance au gel à la flexion, à l'usure et son imperméabilité.

La tuile

Olivier Delalande

Les couvertures d'Île de France étaient autrefois constituées pour la plupart de **tuile plate**, qu'on appelait tuile de Bourgogne.

Elle était légèrement galbée transversalement pour faciliter l'écoulement de l'eau, et comportait en amont deux trous pour être fixée par des chancelles ou des voliges.

Elle était posée "au tiers", seule méthode pour obtenir une étanchéité complète.

Cette tuile plate avait pour défaut d'être facilement cassable, de nécessiter une pente importante (au moins 30%), et sa pose au tiers, très lourde, nécessite des charpentes solides.

la victoire de l'Ardoise sur la Tuile...

Au XIXème siècle, elle a été supplantée par l'ardoise, moins lourde et plus solide, par le zinc qui permet des pentes très faibles, avec une grande solidité et un poids quasi nul.

C'est la généralisation du "comble mansardé"

... et de l'industrialisation

Sur les toits en pente, c'est la tuile mécanique qui a succédé à la tuile plate.

Cette tuile, plus légère, plus solide, plus régulière dans sa fabrication, moins chère, elle recouvre tous les immeubles et toutes les maisons à toit pentu depuis les années 1850.



La petite Tuile: le retour !

Récemment, la petite tuile a retrouvé une place à Paris pour les projets liés à la restauration du Patrimoine, grâce à l'impulsion des Bâtiments de France.

Actuellement, elle comporte souvent deux ergots sur l'arrière pour être juste calée aux **chanlattes** (qu'on appelle liteaux en province). Lorsqu'on substitue cette tuile à du zinc ou de la tuile mécanique, il faut bien vérifier que la charpente peut la supporter.

Même si on est manifestement sur un immeuble qui était autrefois couvert avec de telles tuiles, la charpente a pu être allégée entre temps.

Il faut l'expertiser, ce qui est souvent difficile car les pièces de charpente sont généralement noyées dans le plâtre dans les volumes sous comble.

Encore le zinc...

Dans la mise en œuvre moderne, tous les reliefs sont faits en zinc, en plomb ou en cuivre (il s'agit là encore des noues, ouvertes ou fermées, des solins, des besaces, etc.)

CHARTRE

Réunis au sein de la Compagnie des Architectes de Copropriété, les architectes, qui figurent au Tableau, s'engagent :

1- A faire bénéficier de leurs compétences les copropriétés et/ou leurs représentants qui feront appel à eux, au mieux des intérêts patrimoniaux, techniques et financiers de celles-ci.

2- A fournir gracieusement, quelle que soit la mission, un estimatif du coût de leur intervention préalablement à tout acte.

3- A n'intervenir que sur les copropriétés qui feront appel à eux qu'au seul titre de leurs compétences techniques - sans immixtion de la gestion de celles-ci.

4- A respecter strictement les textes qui règlementent l'exercice de leur profession d'Architecte et, notamment, le Code des Devoirs Professionnels.

5- A justifier de leur assurance professionnelle et de leur inscription ordinaire.

6- A assurer leur prestation -du conseil à l'étude jusqu'au suivi des travaux- en toute indépendance, dans le respect de l'Architecture et des Règles de l'Art.

7- A informer les copropriétés et/ou leurs représentants, tout au long des étapes de leur intervention.

8- A conserver la mémoire des prestations et travaux réalisés sous leur responsabilité sous la forme d'un Livret Technique d'Immeuble.

9- A tenir à jour et à compléter; à l'issue de leur intervention, ce Livret Technique d'Immeuble.

10- A améliorer leur compétence au travers de toute activité de formation, de perfectionnement et d'information.

La Compagnie des Architectes de Copropriété met à la disposition des Syndics, Administrateurs et membres des Conseils Syndicaux une permanence téléphonique continue, du Lundi au Vendredi de 8H30 à 18H30. La "Ligne Ouverte" est le :

Un Architecte de la Compagnie vous répond en direct sur les **0 810 344 401** sujets les plus divers

Numéro Azur

DISCUSSIONS AVEC LES.. A.B.F.

NOTES DE RÉUNIONS DE CT. MARTIN, G. BREDILLARD & C. FORGET
(SUITE DE LA PAGE 1)

LE DIAGNOSTIC DE FAÇADE

Il est indispensable d'établir un diagnostic de façade avant de pouvoir définir les travaux de ravalement. Ce diagnostic ne doit pas uniquement concerner la "peau" (l'aspect de la façade), mais la totalité du mur, dans toute son épaisseur, depuis ses fondations jusqu'aux protections en toiture.

Les Architectes des Bâtiments de France souhaitent disposer d'un tel diagnostic pour chaque façade, avant de donner leur avis sur les travaux envisagés.

Ils proposent, en accord avec la Mairie de Paris, que l'actuel formulaire "RAVALEMENT" soit remplacé par un document qui aurait pour intitulé "DIAGNOSTIC DE FAÇADE".

Une nouvelle procédure :

Actuellement, une demande de ravalement d'un immeuble en copropriété ne peut être instruite que si elle est accompagnée du procès verbal de l'Assemblée Générale ayant décidé la réalisation des travaux.

Or cette décision ne peut être prise par l'AG que si les travaux sont clairement définis et chiffrés.

Lorsque l'ABF ne donne pas son accord sur les travaux envisagés, son avis suspensif, (ou son refus) crée une situation embarrassante. Qui prévaut en Droit ? Est-ce la décision de l'AG ou est-ce l'avis de l'ABF ?

Il est décidé d'inverser la procédure actuelle pour éviter cet écueil : l'ABF est consulté dès l'origine du projet, et avant appel d'offres des entreprises. Le projet de ravalement se construit à partir de son accord sur la solution proposée par le maître d'œuvre. De cette façon, les copropriétaires se prononcent sur un projet réalisable.

Un nouveau formulaire « Ravalement » :

Un nouveau formulaire est élaboré, qui sert de support à ce diagnostic préalable.

Ce document porte le double timbre de la "Ville de Paris" et du "SADP".

Il comprend une partie descriptive de la façade et des principaux désordres, ainsi que leurs causes, et une partie proposant les interventions de remise en état envisagées.

Ce document sera suffisamment exhaustif pour que l'ABF puisse formuler son avis. Il est complété de photos offrant une vue d'ensemble de la façade, de photos de détails montrant les principaux désordres, et additionné d'une élévation et une coupe de la façade.

Qui établit le diagnostic ?

De l'avis de tous, c'est l'architecte ou le maître d'œuvre spécialisé qui est le mieux placé et le mieux assuré pour établir ce diagnostic.

Il est le seul à avoir une vision globale du problème et à pouvoir analyser tous les composants d'une façade : structure, maçonnerie, couverture, plomberie, serrurerie, menuiserie, peinture, etc...

Le nom de l'auteur du diagnostic sera indiqué sur ce formulaire.

Comment est-il financé ?

Le diagnostic est financé dans le cadre du projet global.

L'ANAH précise qu'elle aidera au financement de cette mission (elle propose même que des formulaires soient mis à disposition dans ses locaux).

Calendrier :

Le document sera en principe prêt pour le Salon de la Copropriété.

SOMMAIRE

L'ARDOISE
ET LA TUILLE..

« LE BULLETIN »
A.B.F.

L'AMIANTE

COMPAGNIE DES
ARCHITECTES
DE COPROPRIÉTÉ

N°8
OCTOBRE 2001
Le Bulletin de la Compagnie
des Architectes de Copropriété

E D I T O R I A L Les Toits/2: tuile & ardoise

Il y eut une époque où tous les toits de l'Ile de France étaient couverts de tuiles, comme pour la moitié de la France.

l'invention de la tuile plate...

Les toits à forme pente des abbayes de Bourgogne ne permettaient guère l'emploi de la tuile romaine. Dès le XIème siècle, la technique de la tuile plate se diffuse en Occident, en particulier sous l'influence des moines cisterciens.

Cette petite tuile à bout carré, plus légère et qui imite le bardeau, fut fabriquée dans des tuileries artisanales jusqu'au milieu du XIXème où elle se généralisa. Elle se modifia en taille et en forme avec les régions qui l'adoptèrent.

...et celle de l'ardoise

Les Romains ignoraient l'ardoise et les toits de France ne l'employèrent pas avant le XIème siècle, encore que, selon la légende, l'ardoise fine fut « inventée » par l'évêque d'Angers, saint Lezin au Vème siècle.

Grise en Bretagne, bleue en Pays de Loire, noire dans les Pyrénées, sa palette est diverse mais pourtant ce n'est pas son esthétique qui fit son succès à Paris



Arrière en ardoises

mais sa légèreté... et le chemin de fer ! Avec ses 70Kg au M2 contre 25Kg pour l'ardoise, le trans-

port de la tuile est plus coûteux, de même que la charpente nécessaire pour la soutenir.

le handicap du poids lourd...

Avec le délitage industriel et le sciage de l'ardoise fine au XIXème, la tuile plate fut définitivement supplantée.

Mais la victoire de l'ardoise sur les toits haussmanniens passa par le mariage de raison avec le zinc, matériau miracle de l'industrialisation triomphante. Brisé en ardoise bien visible pour la noblesse du matériau (et le gain de place sous les combles) et terrasson discret en zinc, plat et étanche.

....et l'aide du zinc

Enfin, il apparut qu'ardoise et zinc constituaient un couple efficace, tant architectural que technique, ce qui n'est pas toujours le cas entre la tuile et le zinc. Dans ce dernier cas, les accessoires en zinc peuvent être utiles techniquement, mais ne remplaceront jamais le mortier de chaux grasse.

vers la disparition ?

Il reste, bien sûr, la besogneuse tuile mécanique, mais c'est un autre débat. La concentration récente de l'industrie de la tuile entraîne la quasi-disparition de formats de tuile traditionnels pourtant indispensables aux restaurations de couverture, par exemple en certains « grand moule » et « vieux Paris ».

Zinc, ardoise, tuile... en tout cas cette diversité de matériaux qui subsiste encore sur nos toits doit être préservée, elle est la richesse de notre patrimoine.

Lire nos articles en Page 3

Dominique FOURRET

8° SALON
DE LA COPROPRIÉTÉ
Le grand rendez-vous annuel de la Copropriété se déroulera cette année au Parc des Expositions

PORTE de VERSAILLES à Paris,
14, 15 & 16 Novembre 2002

Le Stand de La Compagnie des Architectes de Copropriété sera situé:

HALL 6
STAND G 6

...où, comme à l'accoutumée, les Membres de la Compagnie seront à la disposition des Visiteurs pour les conseiller utilement ...

VOIR PAGE 2 : LES CONFÉRENCES

DISCUSSIONS AVEC LES.. A.B.F.

Depuis plusieurs mois, des rencontres ont lieu entre les Architectes des Bâtiments de France et la Fédération du Bâtiment, avec la participation de la Ville de Paris, de l'ANAH, du CEPTB et de la Compagnie des Architectes de Copropriété.

L'objet de ces réunions est d'aboutir à un modus-vivendi, préservant l'équilibre entre le nécessaire contrôle pour la préservation du Patrimoine, les intérêts légitimes de la Copropriété à l'occasion des travaux de ravalement et la préservation technique sur le long terme de l'immeuble.

Les discussions ont abouti déjà à des propositions constructives, en particulier celle d'un « diagnostic préalable » de ravalement...

Lire notre article en Page 4

NUMÉRO AZUR "LIGNE OUVERTE"
DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ **0 810 344 401**

Si le Bulletin de la Compagnie vous intéresse, dites-le nous par télécopie au:

Numéro Azur
0 810 745 455

pour le recevoir gratuitement.

COMITÉ DE RÉDACTION

Dominique Carmain
Philippe Gayraud
Patrick Goetgheluck
Laurent Lainé
Pierre de Maniquet
Georges Bernard Roy
directeur de publication:
Dominique Fourret

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ
ASSOCIATION LOI DE 1901
247 RUE SAINT-JACQUES
75005 PARIS