

Comme chaque année, les Architectes de la Compagnie animent le Salon de la Copropriété, Porte de Versailles.
 Ils organisent trois conférences sur le DÉVELOPPEMENT DURABLE :
 la copropriété dans son environnement
 La place de l'immeuble dans l'urbanisme moderne
 Le diagnostic environnemental de la copropriété
 L'évolution des bâtiments dans le cadre du développement durable
 L'entretien des immeubles en Copropriété
 Les diagnostics sur le bâti
 Les techniques et matériaux modernes pour l'amélioration des immeubles
 Les plans de travaux pluriannuels
 Les financements

Salon de la Copropriété



Sur leur stand, des artisans et des professionnels viendront démontrer leur savoir-faire :

Bepox
 Un charpentier construira une lucarne
 Battais
 Un couvreur réalisera un œil-de-bœuf
 Lou Morin
 Un verrier sertira un vitrail
 M. Hucher
 Un maçon réalisera un enduit écologique à la chaux et au chanvre
 M. Griton
 Un paysagiste construira un treillage

Cliché M. Battais)



**COMPAGNIE DES
 ARCHITECTES
 DE COPROPRIÉTÉ**

Éditorial du Président

La compagnie vient de fêter ses 10 ans. Elle réunit significativement quatre-vingts architectes franciliens dont une partie significative est orientée sur l'entretien et la mise en valeur du patrimoine existant.

Compte tenu du vaste champ réglementaire, technique et législatif auquel nous sommes confrontés, notre association nous permet de dispenser une formation professionnelle continue auprès de nos membres, par le biais d'intervenants extérieurs et de transmettre des études de cas menées par les membres les plus expérimentés.

En 2007, une commission observatoire a été créée. Elle formalise la veille réglementaire et garde un regard attentif sur l'évolution de notre environnement professionnel.

Les architectes de la Compagnie exercent tant en profession libérale qu'en société d'architecture, dont l'ensemble représente une centaine de millions d'euros de travaux dirigés chaque année. La grande diversité de nos agences fait la richesse et la force de nos interventions.

Notre politique à venir est de renforcer notre présence auprès de nos Maîtres d'Ouvrage et de devenir le lien incontournable entre les différents partenaires intervenant sur le patrimoine en copropriété. Nous souhaitons les aider dans la définition du programme de travaux par le biais d'un diagnostic préalable ainsi que dans la mise en place de prescriptions pérennes. Afin d'assurer une grande qualité de réalisation, nous avons besoin de nous appuyer en amont sur le travail des commissions Qualibat, tant sur le plan technique que de la gestion de la sous-traitance.

Devenir le lien incontournable

La « Butte aux gravois » correspond aujourd'hui au secteur parisien délimité par les rues Poissonnière, Beauregard et le boulevard Bonne Nouvelle, dans le deuxième arrondissement. Ce lieu-dit était situé hors les murs, au-delà de l'enceinte de Charles V, dont les rues de Cléry et d'Aboukir suivent le tracé (rempart & fossé). Ce quartier s'est construit sur un escarpement fort peu naturel puisque issu de l'entassement pendant sept siècles (du Xe à la fin du XVIe !) d'ordures et débris de démolition divers, d'où la butte tire son nom.

Le fait que ce quartier soit hors les murs a sans doute joué pour qu'il devienne une décharge mais des bâtiments s'y trouvaient néanmoins, moulins principalement

L a B u t t e a u x g r a v o i s

Entre les Fossés « jaunes » et les fameux « gravois » – sans parler de la proximité de la cour des Miracles – ce faubourg ne devait guère être plaisant ! Pour malgré tout y attirer des habitants, « le Roi permit à toutes gens d'art et de métiers de venir exercer leur profession, avec les mêmes privilèges que l'enclos du Temple, c'est-à-dire sans la contrainte corporative. » (Philippe LEFRANÇOIS, Paris à travers les siècles). Qui dit lotissement dit nouvelles voies : une partie des anciennes voies subsistèrent : rue Notre Dame de Bonne nouvelle (ex-rue St Louis et Ste Borde), rue Thorel (ex-rue Ste Barbe), rue de la Villeneuve (ex-rue St Étienne), rue Notre Dame de Recouvrance (ex petite Poissonnière) en changeant de nom ; furent créées les rues de la Lune (qui coupe orthogonalement les voies précédentes), Beauregard (eu égard à la vue), Poissonnière (ancien chemin apportant la marée aux Halles) ; le tout organisé rationnellement en damier. Le bd de Bonne-Nouvelle, plus tardif, fut aménagé sous Louis XIV sur les fossés comblés. Il longe le revers de la Butte, qui fut en partie abaissée en 1709. D'après Jacques Hillairet « 15 000 ouvriers furent employés à l'aplanir » dans le but « d'occuper les chômeurs et de remédier aux tristes conséquences de l'hiver de janvier 1709 où le froid tomba à 21° au dessous de zéro. »

Beaucoup d'édifices bordant ses rues subsistent aujourd'hui, au dessus d'un substrat composite : Hillairet précise que des « fouilles effectuées en 1824 pour asseoir les fondations de la nouvelle église Notre-Dame de Bonne-Nouvelle ont montré des stratifications qui, sur une hauteur de 16 mètres, s'élevaient du sol primitif, recouvert à cet endroit de vignobles dont on a retiré des racines et des sarments intacts, jusqu'au sommet fait de décombres et de débris de maisons, en passant par une épaisse couche de boues, ordures et d'immondices. » La ville de Paris est en partie bâtie sur des sols médiocres remblayés : marais, anciens bras de la Seine, carrières de gypse ou de calcaire. Celui de la butte au Gravois est un des plus insolites..

(qui bénéficiaient de l'altitude relative), quelques maisons et aussi une chapelle dite « de Saint-Louis » (fondée en 1551), le terrain appartenant au couvent des Filles-Dieu. Sous Charles IX, le besoin de sécuriser cette partie de Paris (qui avait été bombardée par le futur Henri IV) entraîna le projet de l'enceinte des Fossés jaunes, qui ne sera achevée que sous le règne de Louis XIII (supprimant ainsi en partie celle de Charles V). Les constructions furent donc toutes rasées, la butte fut protégée par un bastion et lotie en 1623, sous le nom de Villeneuve les gravois !



L e S a v i e z - v o u s ?

Gravats ou gravois ? Les deux mots sont synonymes, mais le second relève du jargon technique des architectes et entrepreneurs. Gravats est la graphie plus récente (XVIIIe s.) de l'ancien gravaz, puis gravois, qui signifiait « débris », aujourd'hui débris provenant d'une démolition. Gravois vient de « grave », variante de « grève » (terrain sablonneux en bord de mer ou de rivière), qui signifie sable (cf. gravier) ! « Graves » est enfin le nom des terrains caillouteux où l'on cultive la vigne d'où on tire le vin du même nom..



Les caves d'antan étaient ce que notre jargon moderne appelle des "vides sanitaires". Naturellement humides, elles abritaient vin et charbon. D'une température égale toute l'année, ventilées par de larges soupiraux, avec leur sol en terre battue, elles régulaient l'humidité du bâtiment tout entier. Et quelle merveille dans l'appareillage de leurs murs, et de leurs voûtes lorsqu'elles en ont ! Bétonner de telles caves dégrade l'immeuble tout entier, par rupture de l'équilibre hygrométrique : l'humidité bloquée au sol de la cave remonte dans les murs et contamine le rez-de-chaussée. Prétendre les assécher totalement pour les utiliser comme rangements constitue un contresens. La cave doit rester un espace-tampon

S a u v e r l e s i m m e u b l e s a n c i e n s

Même si l'obligation d'évacuer un immeuble en péril reste heureusement l'exception, la consolidation des structures est une opération assez courante. Il faut tout d'abord effectuer le relevé des désordres, puis les interpréter par un diagnostic approprié, en établir l'ampleur et préconiser les bonnes méthodes pour les traiter.



L'étalement est une opération souvent nécessaire, qui requiert un savoir-faire spécifique. Les entreprises qui le maîtrisent sont peu nombreuses.

Les renforts de fondations, les consolidations de murs et de charpentes, souvent dans des lieux très exigus, sont autant de phases délicates dont l'enchaînement garantit le succès du chantier.

Lorsque le désordre n'est pas trop important, l'immeuble reste habité, ce qui augmente la complexité de ces travaux coordonnés par l'architecte maître d'œuvre.

Les habitués de la capitale ont remarqué que le boulevard devant la porte Saint Denis était interdit à la circulation depuis plus d'un an. C'est qu'un immeuble y est en cours de consolidation par notre consœur Claire DOUNIAU, de l'Atelier 11. Dans l'urgence absolue, elle a été contrainte de demander aux Pouvoirs publics la sauvegarde des habitants, c'est-à-dire l'évacuation des lieux, puis l'étalement de l'immeuble puis la consolidation de son sous-sol.

Sa restauration complète est en cours. Ce travail patient sauve l'immeuble, là où d'autres époques, d'autres lieux, auraient vu passer impitoyablement le bulldozer même si, plus récemment, on se serait contenté de conserver la façade comme décor.

C'est ainsi que les architectes de Copropriété, avec leurs partenaires syndics, entrepreneurs, bureaux d'étude, et les pouvoirs publics font preuve d'un savoir-faire inégalé pour maintenir l'un des plus beaux paysages urbains du monde dans son authenticité.



Le Cabinet Fessart est syndic de cet immeuble et l'étalement est dû à la société Bepox

CHARTRE DE LA COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

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

- 1/ A respecter le règlement intérieur fixant l'objet de la Compagnie, les modalités d'admission, les domaines d'interventions, l'organisation interne, les obligations et les règles déontologiques générales et internes.
- 2/ A faire bénéficier de leurs compétences les copropriétaires et/ou leurs représentants qui feront appel à eux, au mieux des intérêts patrimoniaux, techniques et financiers de celles-ci.
- 3/ A fournir gracieusement, quelle que soit la mission, un estimatif du coût de leur intervention préalablement à tout acte.
- 4/ A n'intervenir que sur les copropriétés qui feront appel à eux qu'au seul titre de leurs compétences techniques – sans im-mixtion de la gestion de celles-ci.
- 5/ A respecter strictement les textes qui réglementent l'exercice de leur profession d'Architecte et, notamment, le Code des Devoirs Professionnels.
- 6/ A justifier de leur assurance professionnelle et de leur inscription ordinale.
- 7/ 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.
- 8/ A informer les copropriétés et/ou leurs représentants, tout au long des étapes de leur intervention.
- 9/ A conserver la mémoire des prestations et travaux réalisés sous leur responsabilité
- 10/ A améliorer leur compétence au travers de toute activité de formation, de perfectionnement et d'information.



Le climat se dérègle, le principal responsable en est l'effet de serre causé par l'oxyde de carbone dégagé par nos moteurs et non chaudières. Les ressources pétrolières et gazières sont sur le point de s'épuiser, ce qui augmentera considérablement le coût des combustibles "fossiles".

S'ensuivra une explosion des dépenses énergétiques des ménages, à laquelle ils ne pourront pas faire face.

L'État a décrété, conformément au protocole de Kyoto qu'il a signé, que les émissions de gaz à effet de serre devraient être divisées par 4 d'ici quarante ans.

Il a mis au point la réglementation RT (2005, 2010, etc) pour obliger les bâtiments neufs à atteindre cet objectif.

Une association HQE a défini des référentiels et un label plus exigeant que celui de la RT 2005.

Mais ces mesures concernent essentiellement les bâtiments neufs et les grosses rénovations..

ÉNERGIE ET GAZ CARBONIQUE : DE NOUVELLES PRÉOCCUPATIONS

Or les bâtiments existants émettent 25% du gaz à effet de serre émis en France, et consomment 46% de l'énergie consommée.

D'ici quarante ans, beaucoup d'entre eux ne connaîtront pas de rénovation lourde, juste un entretien tel que les Architectes de Copropriété en font tous les jours.



Dès cet automne, la réglementation vient obliger ces bâtiments existants à s'équiper pour les économies d'énergie. Toutes les rénovations comportant de l'isolation doivent atteindre des performances élevées. Mais cette exigence déjà contraignante, s'avère insuffisante pour atteindre les objectifs souhaitables.

Les Architectes de la Compagnie mènent donc des recherches actives pour trouver des solutions qui soient adaptées à l'entretien d'immeubles en Copropriété et permettent de mettre peu à peu à niveau les immeubles dont ils ont la charge.

Ils font l'inventaire des produits disponibles, qui sont loin d'être satisfaisants.

Ils s'intéressent aux labels régionaux ou étrangers : Effinergie, Minergie, Passivhaus, LEED, qui sont riches d'enseignements.

La Copropriété ne restera pas à l'écart du développement durable.

Comité de Rédaction

Olivier Barancy, et Olivier Delalande
COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ
148, rue du Faubourg Saint Martin
75010 Paris
08 20 30 01 90
archicopro@wanadoo.fr
www.archicopro.com