

*Nous sommes Architectes !*

*Notre métier est d'entretenir et de valoriser le patrimoine quotidien, celui de chacun.*

*Nous expertisons le bâti existant, nous assurons la maîtrise d'œuvre de ravalements, de couvertures, de réaménagements intérieurs, nous renforçons les structures, nous rétablissons les réseaux défectueux, et tout cela en environnement occupé!*

*Le chantier est notre passion.*

*Qu'ils remontent au XVII<sup>e</sup> siècle ou que leur béton soit encore frais, les bâtiments sur lesquels nous intervenons requièrent une compétence approfondie.*

## **Au salon international du Patrimoine culturel**



*Nos membres participent à de nombreux groupes de travail professionnels, pour les qualifications d'entreprises, pour les normalisations de produits, pour le projet de loi consécutif au Grenelle de l'Environnement, pour les matériaux naturels.*

*Voilà pourquoi, cette année, nous participons au Salon du Patrimoine, au Carrousel du Louvre.*

*Animés du même enthousiasme que les autres Exposants, nous y présenterons notre démarche professionnelle axée sur le savoir-faire et la qualité.*



# Bulletin N°13

Novembre 2008



## **Éditorial du Président**

Le Grenelle de l'Environnement a été l'événement-phare de ces deux dernières années, qui modifie nos attitudes et comportements professionnels.

Actuellement la réglementation sur la performance énergétique s'applique à des bâtiments dont la Surface Hors Œuvre Nette est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, ou dont le montant des travaux engagés est supérieur à 25% de leur valeur vénale.

Compte-tenu des enjeux financiers ces valeurs vont évoluer pour toucher l'ensemble du Patrimoine ancien.

Par ses outils de diagnostic, sa formation technique mensuelle, la Compagnie des Architectes de Copropriété s'est dotée des moyens lui assurant la possibilité de répondre aux prochaines exigences réglementaires qui toucheront ce Patrimoine Culturel Architectural.

Celui-ci est en danger car le marché des isolations techniques a pris en compte en priorité le bâti des années 1950/70, facile à appréhender.

Notre implication, dès 2009, ira au delà des formations mensuelles et s'ouvrira désormais à des démarches Haute Qualité Environnementale.

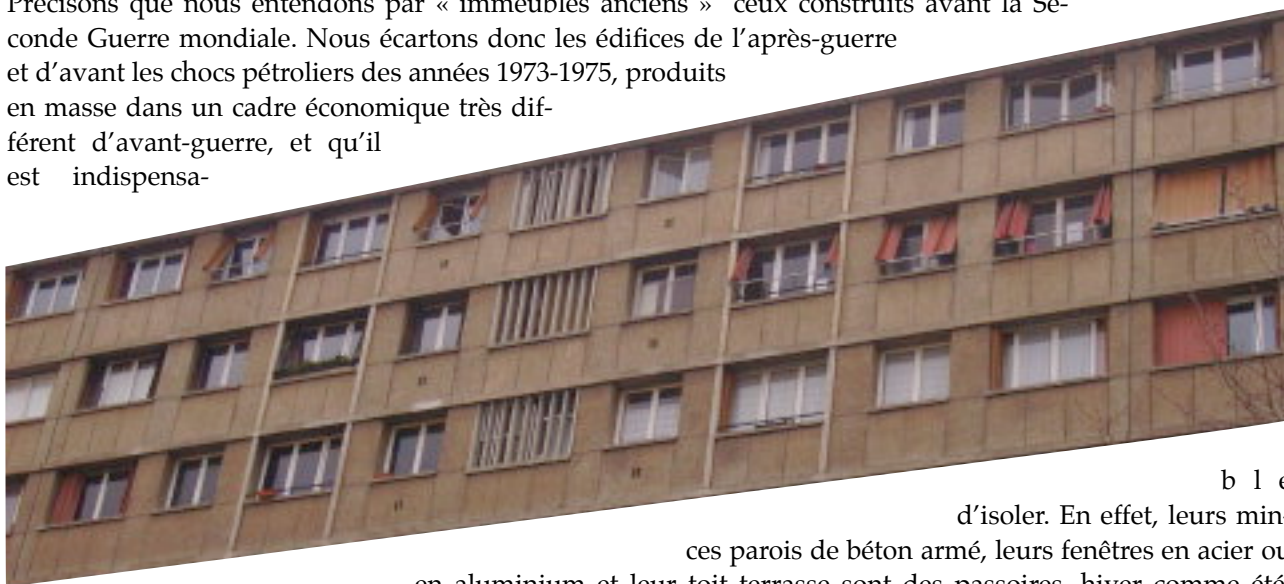


## **Répondre aux exigences environnementales**

Tout le monde s'accorde sur ce point : il faut cesser de gaspiller l'énergie, ne plus chauffer dehors, entre autres. Dans ce dessein, la réglementation thermique, applicable aux constructions neuves, évolue tous les cinq ans pour limiter les dépenses énergétiques des bâtiments, afin de diviser par quatre le rejet des gaz à effet de serre en 2050.

Or, 95 % des immeubles d'habitation existants ne respectent pas cette réglementation, en toute légalité d'ailleurs puisqu'ils ont été construits antérieurement à son application. Les ingénieurs thermiciens et les bureaux d'étude se frottent donc les mains tandis que les fabricants de matériaux isolants s'apprêtent à remplir leurs carnets de commande. Notons au passage l'aberration que constitue l'usage de ces matériaux isolants qui sont en majorité dérivés du pétrole, devenu si rare, ou issus de l'industrie du verre, dévoreuse d'énergie !

Précisons que nous entendons par « immeubles anciens » ceux construits avant la Seconde Guerre mondiale. Nous écartons donc les édifices de l'après-guerre et d'avant les chocs pétroliers des années 1973-1975, produits en masse dans un cadre économique très différent d'avant-guerre, et qu'il est indispensa-



b l e

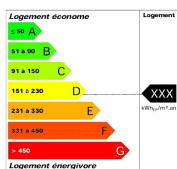
d'isoler. En effet, leurs minces parois de béton armé, leurs fenêtres en acier ou en aluminium et leur toit terrasse sont des passoires, hiver comme été.

Pour ces immeubles, l'isolation par l'extérieur – associée au remplacement des croisées et à l'amélioration du système de chauffage – est la plus adaptée : elle combine protection des structures porteuses, absence de perte de surface et intervention sans gêne pour les occupants.

## L'ISOLATION DES IMMEUBLES D'HABITATION ANCIENS

Mais que faire des 10 millions de logements construits avant 1950 (il s'en est peu construit entre 1939 et 1947), et qui constituent 1/3 du parc d'habitation français ?

Une étude de la « Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction » révèle que ces immeubles ont un comportement thermique satisfaisant : ils consomment comme C ou D, sur une échelle comprise entre A et G, A étant le plus économe. Leur bilan énergétique est, de fait, proche des standards exigés par la Réglementation Thermique RT 2005.



Par quel mystère des immeubles « non isolés » ont-ils ces critères ? L'immeuble urbain traditionnel, dont les logements s'étagent entre caves et grenier, est bâti en maçonnerie porteuse (moellon, brique ou pierre de taille) principalement, associée à des ossatures bois (parfois fer, ou même béton autour de 1900) avec remplissage en maçonnerie.

La masse des murs est telle qu'elle confère une forte **inertie thermique** aux parois exposées aux intempéries. Le mur se réchauffe ou se refroidit donc lentement, réduisant ainsi (sous nos climats) sa variation de température entre le jour et la nuit.



De plus, ces parois hourdées à la chaux ou au plâtre sont partiellement perméables à l'eau, ce qui améliore le confort interne tout en limitant les risques de condensation.

Enfin l'implantation urbaine des bâtiments limite les pertes thermiques en hiver et l'échauffement excessif en été.

L'implantation entre rue et cour permet aussi en général la ventilation naturelle. En termes de confort d'été, les immeubles anciens du sud de la France sont naturellement « climatisés » (sans connaître les sophistications de l'architecture orientale traditionnelle quand même) : on trouve couramment des hauteurs sous plafonds supérieures à 3 mètres, l'air chaud s'accumulant en partie haute des pièces et étant balayé en soirée par l'ouverture des fenêtres !

Peut-on alors améliorer la performance énergétique des immeubles anciens ? Les isoler par l'extérieur est évidemment impossible, du fait de la qualité de leur architecture propre, comportant de nombreux décrochements ou ornements divers (corniches, bandeaux, sculptures voire cariatides) qui empêchent toute intervention efficace ou ruineraient leur aspect originel. Est-ce plus envisageable par l'intérieur ? Non, pour au moins trois raisons.

**Technique** : ces murs en maçonnerie doivent conserver leur perméabilité. On risquerait de déplacer le point de rosée à l'intérieur du mur ou de détériorer leur structure (pan de bois en particulier, si répandu à Paris sur cour et courettes, et encore plus en Province).

**Pratique** : quel copropriétaire accepterait de déménager temporairement pour retrouver un appartement ayant perdu 2 à 5 % de sa surface ?



À Montreuil sous Bois  
une maison végétalisée...  
malgré elle

Regardez donc cette publicité québécoise actuelle.

Jusqu'à très récemment, ce qu'on nous vendait comme le meilleur isolant du monde, c'était l'amiante.

Et maintenant, ce même amiante est devenu le matériau "ennemi public N°1".

Vous comprendrez que nous soyons rendus méfiants face aux produits-miracles et aux réglementations qui se veulent idéales et universelles.

**ISOLATION**  
CUFCA CHALEURIC INC

**POLYURÉTHANE**  
AIRMÉTIC SOYA

LAINE SOUFFLÉE ET CELLULOSE  
LAINE INDUSTRIELLE  
NON-COMBUSTIBLE

**VACUUM**  
Pour laines, copeaux  
amiante (vermiculite / Zonolite)

**Entrepreneur en isolation**

- Résidentiel
- Commercial et ind.
- Imperméabilisation
- Aspirateur pour laine et copeaux (amiante)

**(418) 658-4082**  
Licence RBQ : 8294-5551-03

**Esthétique** : l'isolation des murs entraîne la destruction des moulures de plafond, des lambris muraux, des cheminées, tout en transformant l'espace interne en boîte étanche sans cachet.

Il est donc non seulement inutile mais surtout dommageable de vouloir adapter les immeubles anciens aux normes et réglementations du secteur neuf. On doit cependant recommander :

L'isolation des toitures (surtout si le niveau inférieur est habité) lors de leur réfection.

Le remplacement des croisées existantes par des ouvrages similaires (mêmes dimensions, même aspect) en bois (matériau renouvelable et isolant) avec double vitrage et bouche à renouvellement d'air.

L'amélioration du système de chauffage (proscrire en particulier le chauffage électrique).

O n r é v i e n t d e l o i n

# 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 immixtion 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 ordinaire.

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.

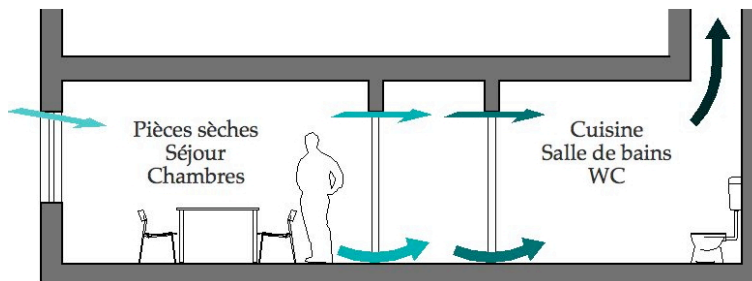
9/ A conserver la mémoire des prestations et travaux réalisés sous leur responsabilité

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



La ventilation des logements est essentielle, et pourtant souvent négligée.

Le Règlement Sanitaire Départemental et l'arrêté du 22 Octobre 1969 imposent un renouvellement d'air par heure au minimum, avec un circuit qui balaie les pièces sèches (séjour, chambres à coucher) pour être extrait dans les pièces d'eau (salles de bains, WC, cuisine).



(Vue en coupe)

Le fonctionnement peut être naturel, par tirage, ou mécanique, par extracteurs électriques ou, mieux, avec une ventilation mécanique contrôlée qui équilibre l'aspiration entre les différentes pièces et d'un étage à l'autre.

Nec plus ultra, la ventilation double-flux fait passer les calories de l'air sortant dans l'air entrant, ce qui économise le chauffage en hiver.

Mais l'expérience des Architectes de la Compagnie est sans appel : moins de la moitié des habitations datant d'avant 1980 est correctement ventilée.

## R e s p i r o n s !

Les pathologies sont inévitables : asthme et maladies respiratoires chez les habitants, sentiment d'oppression, troubles du sommeil...

Quant au logement, ses murs se couvrent de moisissure noire, la condensation rongé parois et plafonds, les peintures et tapisseries se décollent.

On trouve parfois le circuit inverse de ce qu'il faudrait : l'air rentre par le WC, puis passe dans les chambres avec tout ses miasmes. Souvent, l'air de certaines pièces n'est absolument pas renouvelé. Ce phénomène est souvent causé par la pose inconsidérée de fenêtres étanches.

Avant de remplacer des fenêtres, il faut impérativement analyser les flux de ventilation du logement concerné, pour les maintenir, et même les améliorer. Donc passer voir les WC lorsqu'on remplace la baie du salon. Un architecte de Copropriété n'oublie jamais cette précaution indispensable.

## C o m i t é d e R é d a c t i o n

Olivier Barancy avec 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