

Répondre aux exigences environnementales

Périodiquement, les prix du pétrole s'envolent.

Régulièrement, les prix de l'électricité grimpent.

Chaque été, une vague de canicule plus ou moins longue épuise les organismes les plus fragiles.

Chaque hiver, les murs de certains appartements se couvrent de moisissure et les maladies pulmonaires y font des ravages.

Ces caractéristiques de notre époque, on ne les maîtrise pas. On peut seulement s'en prémunir.



La solution est connue :

ISOLATION, VENTILATION

Mais si isoler une maison neuve est aisé, la même opération se révèle vite un casse-tête sur le patrimoine existant et habité.

Maîtriser les coûts, choisir les solutions les plus adaptées, convaincre les Copropriétaires, mener un chantier efficace en site habité...

Les architectes de Copropriété ont pris ce problème à bras-le-corps depuis plusieurs années.



COMPAGNIE DES
ARCHITECTES
DE COPROPRIÉTÉ

Le mot du Président

Après avoir évoqué la difficulté d'isoler les immeubles anciens dans le Bulletin n°13, nous abordons ici pratiquement l'isolation par l'extérieur des façades.



Disons en préambule que si les copropriétaires ne peuvent pas réaliser simultanément tous les travaux liés à l'enveloppe du bâtiment (façades, toit, fenêtres, bouches de ventilation, etc.), il faut commencer par limiter les pertes énergétiques principales, à savoir par les toits-terrasse : ce qui est

relativement facile techniquement et ne modifie pas l'aspect des immeubles. Puis, traiter les façades des cours et courettes, puisque celles sur rue ont souvent une inertie thermique importante. Quant aux pignons, il est assez simple de les isoler, même si la modification d'aspect qui en découle engendre des réticences chez les architectes voyers (qui instruisent les autorisations de ravalement).

Nos confrères Architectes des Bâtiments de France admettent désormais la nécessité de l'isolation par l'extérieur, souhaitons que l'Administration suive...

Olivier Barancy

Isoler avec discernement

Isoler, Ventiler

Ces deux obligations donnent lieu à des dizaines de colloques chaque année, et remplissent des mètres de bibliothèques. Certains pays plus froids que le nôtre ont acquis une solide expérience sur le sujet, mais elle s'avère difficilement transposable telle quelle dans nos régions tempérées ou chaudes.

Architectes de Copropriété habitués à devoir résumer en quelques minutes les problèmes les plus complexes dans nos Assemblées Générales, nous allons faire de même ici, en nous contentant, pour l'instant, d'exposer un procédé très à la mode :

L'isolation par l'extérieur

Les murs de nos immeubles sont composés de matériaux lourds. La plupart du temps, en France, la façade est porteuse.

Ces murs ont une *inertie thermique*. Ils se chargent de la température ambiante, et la restituent lentement à leur environnement. En pénétrant l'été dans la fraîcheur des vieilles maisons provençales, derrière des gros murs encore tout imprégnés du froid de la nuit précédente, on se rend bien compte de ce phénomène.



De même l'hiver, le confort s'obtient avec des murs à la même température que la pièce. Les "parois froides" se couvrent de moisissure. Les parois légères ne permettent pas de conserver une chaleur constante. Seuls les murs massifs, qui s'imprègnent de la chaleur de la pièce et ainsi la régulent, permettent d'obtenir un bon résultat.

Été comme hiver, donc, la *masse* de la construction doit être au contact de l'air intérieur.

C'est ainsi qu'on en est venu à placer l'isolant à l'extérieur.



Mais cette solution qui semble évidente, se heurte dans les bâtiments existants à de nombreux problèmes.

Tout d'abord, certaines façades en pierre, en brique, en plâtre, sont belles. Si on les isole, on masque cette beauté. Certes, on peut reconstituer sur l'isolant le décor qu'on vient de cacher, mais ce procédé trouve vite ses limites.

Ensuite, l'isolant se traduit par une surépaisseur à l'extérieur. C'est ainsi que, pour isoler un pignon surplombant un fonds voisin, il faudra un accord formel avec le dit voisin.

Un système d'isolation par l'extérieur (ITE pour les professionnels) est complexe, et doit être posé avec soin.

*La Compagnie des
Architectes de
Copropriété
participe au
SALON DE LA
COPROPRIÉTÉ*

*Porte de Versailles à Paris
les 16 et 17 Novembre 2010*

*Elle tient un stand au
SALON DU
PATRIMOINE
CULTUREL*

*Carrousel du Louvre à Paris
du 4 au 7 Novembre 2010*

*Elle fera une Conférence
aux 2e assises des Syndics
de Copropriété à Paris,*

*à Agora, 4e édition
d'architecture et de design
de Bordeaux*

*Elle adhère au Syndicat
des Professionnels de
l'Immobilier*

*Elle participe aux
réunions de préparation
du projet de loi Grenelle*

II

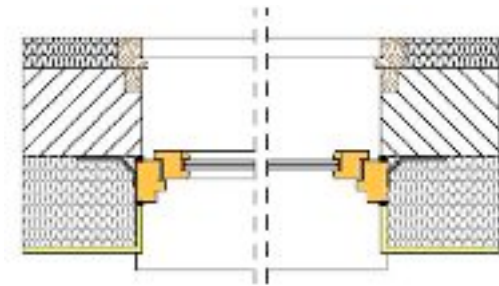


En effet, il doit résister au vent, aux températures extrêmes, aux chocs thermiques entre l'extérieur, et l'intérieur, aux intempéries.

On peut le coller, le placer sur rails, le fixer par des chevilles ou tout à la fois. Des normes précisent ce qu'on doit faire dans chaque cas de figure.

Une fois l'isolant et son procédé choisis, il faut étudier tous les *points singuliers*, et les traiter avec soin :

Les tableaux de fenêtres posent un problème particulier : si on les isole, le clair de jour diminue, si on ne les isole pas, on crée un *pont thermique*.



Dessin
P. Gætgheluck

Les débords de balcons sont toujours des ponts thermiques.

Les raccords avec l'isolation du toit ou de la terrasse forment aussi des ponts thermiques.

Les limites hautes du doublage isolant doivent être traitées contre les intempéries. Les limites basses doivent être rigides si elles sont soumises aux chocs (rez-de-chaussée sur trottoir par exemple).



Réalisation Michel Fayolas

Et une fois réglés tous ces problèmes, il faut retenir un revêtement extérieur joli, car il s'agit quand même de façades...

L'isolation par l'extérieur a aussi un intérêt patrimonial insoupçonné :

De nombreuses façades anciennes ne supportent plus les contraintes météorologiques.

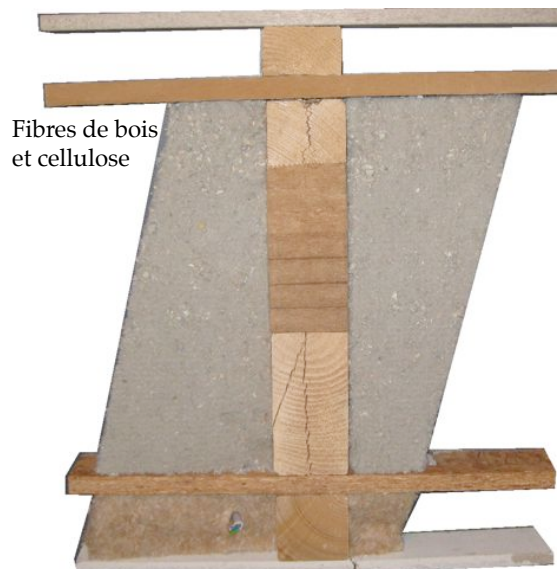
L'isolation par l'extérieur permet de les préserver, certes en les masquant, mais sans les abîmer. Ainsi, le bâtiment qu'elles abritent est protégé, et l'ensemble est conservé pour les générations futures qui pourront les traiter avec leurs propres techniques le jour venu.

Juste un peu de technique...

Le meilleur isolant, c'est le vide. Il existe dans les laboratoires un produit expérimental qui emprisonne des bulles de vide et qui, dans une épaisseur de quelques millimètres, a les mêmes performances que plusieurs dizaines de centimètres de laine de verre. Mais sa fragilité risque de l'exclure à tout jamais de nos chantiers...



Sinon, c'est l'air qui isole le mieux. Le principe d'un isolant est donc tout simplement de piéger la plus grande quantité d'air dans un produit qui lui-même résiste aux transferts de chaleur. C'est ainsi qu'on a des mousses (béton cellulaire, polystyrène, polyuréthane, perlite), des laines (de verre, de roche, de chanvre, de mouton), des fibres (bois, cellulose), des billes creuses (vermiculite), des briques aux formes sophistiquées, etc.



Chaque produit se présente sous une forme spécifique (vrac, rouleaux souples, plaques, blocs,...)

Chaque matériau est plus ou moins isolant, résiste plus ou moins à l'incendie, prend plus ou moins de place, coûte plus ou moins cher, vieillit plus ou moins bien.

Le matériau-miracle n'existe pas. Chaque solution est le fruit d'un compromis.

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 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.



La Compagnie des Architectes de Copropriété préside le concours du *Geste d'Or*, parrainé par la société AMONIT, spécialisée dans les produits de façade, et les ciments VICAT.

Ce concours distingue des chantiers exemplaires d'entretien du patrimoine ordinaire.

Beaucoup de membres de la Compagnie y participent et s'y confrontent avec d'autres professionnels venus de la France entière. De cette confrontation naît peu à peu un corpus doctrinal. L'entretien du patrimoine, quelle que soit son époque, devient une discipline à part entière.

ORGANISER L'AVENIR



La Compagnie des Architectes de Copropriété présidait aussi le colloque *Planète Copropriété*, qui s'est tenu à Paris les 1^{er} et 2^{er} Juillet 2010, avec de très nombreux partenaires de l'immobilier, et l'Association des Responsables de Copropriété.

Des tables rondes y ont fait le point des efforts à faire pour adapter les Copropriétés aux nouvelles exigences environnementales.

Un *Guide des Bonnes pratiques* a été élaboré à cette occasion.

www.planete-copropriete.com

Comité de Rédaction

Olivier Barancy Président avec Olivier Delalande et Patrick Getgheluck

Photos Olivier Delalande, Eric Verna

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

148, rue du Faubourg Saint Martin

75010 Paris

08 20 30 01 90

archicopro@wanadoo.fr

www.archicopro.com