



travaux nécessaires à l'étanchéité du mur et à la conservation de son aspect est aussi celui qui voit le moins cette portion de son immeuble !

Comment pérenniser ces murs qui participent fortement à la stabilité des immeubles et des îlots urbains ? Il faut naturellement établir un diagnostic préalable aux travaux.

### Composition du mur pignon

Les pignons sont souvent composites : presque toujours en pierre, ils mesurent au moins 45 à 50 cm d'épaisseur. En partie supérieure, le matériau peut changer pour gagner en surface interne : on remplace la meulière par du moellon, ou le moellon par de la brique. On remarque presque toujours que des conduits de fumée (pour cheminée ou poêle) sont imbriqués dans les murs. La brique de terre cuite pleine formant conduit est alors composée à la pierre ou, plus tard, les boisseaux de terre cuite sont agencés avec les matériaux du pignon.

Les façades, construites en matériaux plus nobles sont aussi composées avec les pignons. On observe des pierres (de taille ou pas) en attente d'être liées au futur immeuble, car les immeubles mitoyens s'épaulaient ainsi : ce sont les « harpes ». Les architectes des bâtiments de France recommandent de les conserver.

### Entretien des murs mitoyens

Mitoyen, le mur pignon appartient donc aux deux copropriétés contiguës. Ce statut impose à ses propriétaires l'entretien des murs et clôtures, de les réparer à frais communs (article 653 et suivants du Code civil). Mais leur ravalement ne relève pas des règles de gestion commune des ouvrages mitoyens. Chaque copropriété a à sa charge exclusive de ravalier sa face du mur mitoyen<sup>2</sup>. Sans entrer dans les détails, celui qui surplombe l'autre doit l'entretien du pignon découvert. Mais ils sont justement peu entretenus car celui qui doit faire les

<sup>1</sup> Le pan de bois sur rue sera prohibé en 1607, interdiction étendue aux pignons en 1667 - Jacques Frédet, Les Maisons de Paris.

<sup>2</sup> Ce paragraphe tire ses sources du chapitre « Aspects juridiques et économiques » du livre de F. Virolleaud et M. Laurent, *Le Ravalement*.



Les rares ouvertures qui peuvent exister sont des « jours de souffrance » donnant aux appartements un peu d'éclairage mais pas de vue. Les linteaux (en acier ou en béton) de ces petites fenêtres sont très exposés aux intempéries et sont souvent dégradés. Les murs pignons peuvent être enduits ou apparents. Lorsqu'ils sont apparents, la lente dégradation des joints, ou même des matériaux, entraîne infiltration et humidité dans les logements. Leur ravalement consistera essentiellement à leur nettoyage, à la restauration des joints (au mortier adapté à chaque cas : chaux, plâtre et chaux, ciment), avec réparation des éléments détériorés.



## Charte 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.

Lorsqu'ils sont enduits, leur entretien s'apparente à un ravalement simplifié.

Les pignons présentent d'autres éléments à prendre en compte. Des conduits de fumée adossés, qui ont dû être prolongés jusqu'au faite pour conserver un tirage adéquat, doivent être conservés et entretenus, voire remplacés lorsqu'ils contiennent de l'amiante. On relève également sur certains murs, des échelons métalliques scellés dans la maçonnerie. Ces derniers permettent l'inspection des toitures de l'édifice le plus bas depuis le plus haut.

### Depuis les années 50

Pour les immeubles construits depuis 1950, en général en béton armé, leurs pignons sont peints ou enduits, leur entretien ne pose pas de difficulté particulière. Vers la fin du siècle dernier, les services départementaux ou municipaux ont exigé que l'aspect des pignons soit aussi soigné que les façades du projet, d'où l'apparition de pierre agrafée en pignon. Si on ne peut plus réaliser de « jours de souffrance », rien n'empêche de mettre en œuvre des baies fixes en briques de verre, qui s'apparentent à de la maçonnerie mais apportent un certain éclairage.





ou diverses fresques qui animent ces murs sinon banals, même si on découvre ponctuellement des pignons traités élégamment (square Rapp, Lavirotte architecte) ou presque comme des façades (HBM rue Abel, par exemple).

### Isolation des murs pignons

Les pignons apparents posent enfin deux problèmes en termes de confort pour les résidents des immeubles. Lorsqu'ils intègrent des batteries de boisseaux de terre cuite, leur masse est amoindrie d'autant et ils sont facilement traversés par les bruits aériens (moteurs de voiture, d'unités de climatisation, etc.), gênants surtout la nuit. Les recouvrir d'un enduit limite le phénomène tout en protégeant la structure du mur.

D'autre part, les pignons exposés au nord et à l'est sont autant de parois froides qui pourraient facilement être isolées par l'extérieur, quoique à étu-

dier au cas par cas. Mais la réglementation municipale interdit souvent de modifier l'aspect du mur pignon en question. En revanche, il est intéressant pour un architecte de pouvoir « lire » un pignon apparent : un changement de matériau peut signifier une surélévation ou donner un indice sur l'épaisseur d'une paroi. La présence de chaînage en béton armé donne des informations sur la nature des planchers ou des murs de refend, sans avoir à entreprendre de sondages destructifs.

Olivier Barancy

### Photographies

- 1 Avenue de Breteuil, 75007
- 2 Principe d'isolation du mur pignon
- 3 Montreuil, 93100
- 4 Rue de Vaugirard, 75015
- 5 HBM rue Abel, 75012
- 6 Square Rapp, Lavirotte, 75007
- 7 Montreuil, 93100
- 8 Cité radieuse, Le Corbusier, Marseille



### Agenda

La Compagnie a contribué à la Convention "Efficacité énergétique des Bâtiments" en Octobre 2013

La Compagnie sera présente au Salon du Patrimoine au Carrousel du Louvre du **7 au 10 Novembre 2013**

La Compagnie participe à l'élaboration de la Norme européenne sur l'efficacité énergétique dans les bâtiments existants et au groupe de travail sur le logement du Plan Bâtiment Durable

Les architectes membres de la Compagnie ont entrepris une démarche de labellisation "Grenelle de l'Environnement".

Comité de Rédaction : Olivier Barancy, Olivier Delalande et Arnaud Vincent

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ 148, rue du Faubourg Saint Martin 75010 Paris  
Tél. : 08 20 30 01 90 e-mail : archicopro@wanadoo.fr http://www.archicopro.com



### Mot du président

Les Architectes de Copropriété ont l'habitude de relever les défis que pose l'entretien d'immeubles anciens habités. Le défi actuel est l'amélioration énergétique, nous avons plusieurs fois prouvé que nous savions y répondre.

En zone urbaine, l'isolation des pignons découverts est un moyen rapide pour améliorer le bilan thermique d'un immeuble. Mais l'isolation constitue un débord par rapport au mur qu'elle recouvre. Lorsque ce mur est implanté en limite de propriété ou en mitoyenneté, ce débord se situe chez le voisin ou sur voie publique. Dès lors, la simple opposition du voisin suffit à ruiner un projet. Il conviendrait que le législateur complète le statut de l'isolation par l'extérieur en instaurant un nouvel équilibre des droits entre voisins : le recours à la *servitude de surplomb* semble être l'outil juridique le plus approprié.

La Compagnie des Architectes de Propriété a élaboré une proposition en ce sens avec l'Avocat spécialisé Maître ROOY et l'a présentée comme contribution au Groupe de Travail du Plan Bâtiment Durable, qui l'a incluse dans son rapport. Seulement, est-il souhaitable d'isoler n'importe quel pignon ? Face à la nécessité d'isoler, nous n'oublions pas les aspects patrimoniaux, historiques, symboliques des bâtiments sur lesquels nous intervenons.

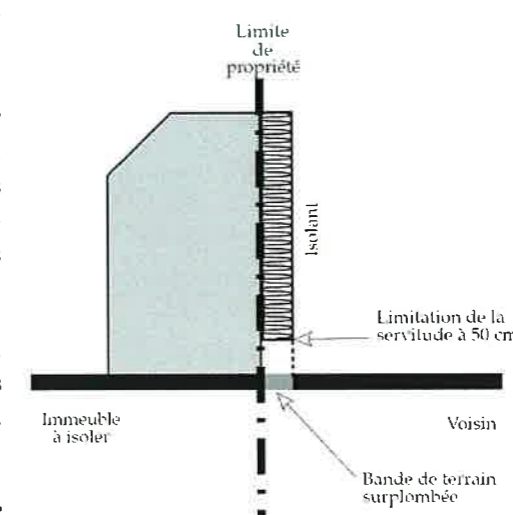
Les isolants, tout le monde connaît. Les supports que recouvriront ces isolants, apprenons à les regarder. Les voici.

Olivier Delalande



### Les murs pignons des immeubles d'habitation

A droite comme à gauche, les murs pignons de nos immeubles se révèlent et sont omniprésents dans la ville : ils sont gérés, entretenus en étant ravalés, décorés voire maintenant isolés.



Lorsqu'on arpente les rues d'une ville ancienne (plus d'une centaine d'années), l'impact visuel des pignons des immeubles est souvent plus fort que les façades de ces édifices. Ces murs, en limite de propriété, se détachent frontalement pour peu que deux immeubles contigus n'aient pas la même hauteur, alors qu'à l'origine ils n'étaient pas conçus pour être vus. Ils s'inscrivent pourtant, y compris de manière fortuite à la suite de démolitions ou d'implantation en retrait de la rue, dans le « paysage urbain ».