

## Préambule en guise d'éditorial

Créée en mars 1996, la Compagnie des Architectes de Copropriété comportait, à l'origine, neuf membres fondateurs. Elle se dota alors d'une « Charte » en 10 points, mettant en avant une des qualités de l'architecte : « un Homme de l'art indépendant ». Cette notion est tirée du *Bulletin* n°1 de l'association ; on y apprend aussi que la Compagnie a grossi et compte dès septembre 1996 trente-six adhérents, tous franciliens. Cette charte est signée par tout nouveau membre et figure inmanquablement dans chaque bulletin édité au cours des années par la Compagnie.

D'abord austère (3 pages en noir et blanc), ce document prend rapidement de l'ampleur avec ses 4 pages en couleur et un comité de rédaction dont l'effectif monte à dix personnes, sous la direction bienveillante de Dominique Fourret. Ce confrère va, pendant une décennie, assurer la parution du bulletin, une à deux fois par an. Centré sur un thème technique, il donne également des nouvelles de la Compagnie des Architectes de Copropriété, servant de lien entre les « anciens » et les « nouveaux ». La présence chaque année au Salon de la Copropriété, espace de rendez-vous des professionnels et fondé par Jean-Loup Taieb, est systématiquement annoncée.

À partir du *Bulletin* n°11 en mars 2007, le comité de rédaction se resserre : Olivier Delalande et moi-même en prenons la direction, par passion d'abord, et pour soulager les membres bénévoles ; ceux-ci en effet nous arrivent désormais de toute la France et s'investissent dans les différentes commissions et aussi progressivement dans de nouveaux salons professionnels, dont celui du Patrimoine au Carrousel du Louvre. Les thèmes restent techniques : la brique, le plomb, l'isolation des façades mais les rédacteurs font largement appel à la mémoire et à la culture en abordant « La butte aux gravois », « Les angles de rues », « Les cours parisiennes » ou « La publicité dans les immeubles d'habitation ». Forte de son nouveau logo à partir de 2011, la Compagnie des Architectes de Copropriété renforce sa notoriété et le nombre de ses membres dépasse la centaine désormais. Le bulletin, tiré à 1000 exemplaires, se développe régulièrement sur 6 pages. Il est distribué gratuitement lors des salons où la Compagnie tient un stand.

Pour le 20e anniversaire de la Compagnie des Architectes de Copropriété, le *Bulletin* n°25 est consacré à l'historique de l'architecte d'immeuble. Comme dans chaque numéro depuis le n°18, le président en exercice introduit le texte par un mot, sorte d'éditorial. Le tout est, entre autres, mis en pages depuis 2013 par Arnaud Vincent.

Puis la crise sanitaire du COVID a ralenti les disponibilités comme les ardeurs ; ainsi il se passe presque trois ans entre le *Bulletin* n°30, entièrement rédigé par Olivier Delalande, et celui de mai 2023, où le *Bulletin* n°31 rend un ultime hommage à cet ami dévoué.

Il était temps ainsi de jeter un regard sur les trente années passées : les Bulletins successifs en sont le reflet, sans prétention mais vivants. En lisant, en relisant ou en feuilletant la trentaine de numéros ici réunis, vous apprécierez, je l'espère, ces curieuses pépites relatives à la copropriété, à ses enjeux et ses complexités, toujours illustrées de photographies inédites et pertinentes.

**Olivier Barancy**  
Président d'honneur  
de la Compagnie des architectes de Copropriété

# le bulletin de la

## N°1 **COMPAGNIE** N°1 des ARCHITECTES DE COPROPRIETE

### UNE APPROCHE SPECIFIQUE

Parce qu'ils assurent la pérennité du patrimoine des propriétaires, les travaux en copropriété réclament d'être préparés et réalisés sous le **contrôle de professionnels**.

Un **diagnostic** préalable est, dans de nombreux cas, nécessaire.

Seuls des architectes spécialisés sont susceptibles d'apporter réellement aux copropriétaires et à leurs représentants - conseil syndical, syndics, gérants, administrateurs de biens - la valeur technique ajoutée indispensable que réclament ces travaux parfois lourds, souvent coûteux et toujours difficiles à envisager sans l'assistance **d'un Homme de l'Art indépendant**.

### UNE INITIATIVE DES ARCHITECTES

La **COMPAGNIE** des Architectes de Copropriété a été créée pour répondre à cette attente : association «Loi 1901», elle regroupe sur son tableau un nombre croissant d'architectes dont l'activité principale est de **répondre aux problèmes techniques spécifiques des copropriétés**.

### UN METIER ET DES MISSIONS

Du simple conseil au suivi de chantier, l'expérience et les connaissances pratiques des membres de la **COMPAGNIE** offrent aux copropriétaires

l'assurance d'une présence attentive à leurs côtés en vue d'établir **les solutions les mieux adaptées** à leurs demandes selon leurs besoins et leurs moyens financiers.

### L'EVOLUTION DES MENTALITES

Cette nouvelle dynamique "**d'architecte de proximité**" doit permettre de prévenir ou de résoudre les problèmes techniques quotidiens pouvant mettre en cause le bon fonctionnement d'un immeuble. La notion d'assistance technique et de conseil dans le cadre d'expertises assurance ou judiciaire est également à souligner.

### UN ENGAGEMENT FORMEL

La charte que signe tout architecte qui intègre la **COMPAGNIE** illustre ces objectifs en même temps qu'elle souligne l'attention toute particulière qui est due par ses membres au patrimoine et aux objectifs des copropriétaires.

### UNE FORMATION "SUR LE TAS"

Les études et la réalisation des travaux en copropriété nécessitent une formation, un apprentissage et une expérience spécifique qui ne font pas aujourd'hui encore l'objet d'un enseignement spécialisé, d'un cursus quelconque, ou d'une sanction par un titre.

Cette activité particulière révèle qu'un architecte peu ou non formé à cet exercice se trouve immédiatement confronté à de réelles difficultés.

Qui plus est, l'image de professionnalisme et de sérieux des architectes se trouve parfois ternie auprès de certains syndicats de copropriétaires et des autres acteurs : les syndics, les entrepreneurs...

Le besoin du partenaire architecte existe cependant et ne demande qu'à être développé ; la demande du public en témoigne.

### ARCHITECTE DE COPROPRIETE

Malgré ces constats, l'architecte d'entretien existe et s'est formé lui-même par l'expérience acquise sur le terrain, au cours des visites d'immeubles, des rendez-vous de chantier, des soirées d'assemblées générales et des conseils syndicaux.

Malheureusement, à ce jour, aucun organisme ou instance professionnelle ne peut légitimement établir de liste de ces intervenants spécialisés.

### UNE VOLONTE PARTAGEE

La création d'une association propre à cette activité et chargée de la gestion de ce tableau et de la formation correspondante, se révèle être la solution la plus adaptée pour assurer la promotion de l'architecte de copropriété.

La **COMPAGNIE** s'est constituée et développée dans la dynamique du Salon de la Copropriété 1995. Cette création a reçu un accueil favorable des professionnels de l'administration de biens, mais aussi les entreprises et tous les autres intervenants (avocats, experts, assureurs ...) qui pourront bénéficier, dans leurs métiers, de cette spécialisation reconnue et affichée.

## LES ACTIONS

### 1 — les réponses aux attentes du public

La **COMPAGNIE** est présente au Salon de la Copropriété 1996 :

#### (stand B 23).

Ce stand est un espace de consultations permanentes et les membres de la **COMPAGNIE** se tiennent à la disposition des visiteurs pour échanger avis et informations.

Il est également répondu aux questions et remarques qui nous parviennent par courrier ou par fax aux coordonnées suivantes :

#### **COMPAGNIE des Architectes de Copropriété**

13, rue de l'Abbé Grégoire

75006 PARIS

Fax : 45 44 99 66

### 2 — les formations

Elles sont proposées sur deux axes principaux :

- le perfectionnement des architectes par des stages théoriques et pratiques liés aux activités et aux savoir-faire particuliers du secteur de la copropriété.
- la mise à jour des connaissances en s'appuyant sur les évolutions des techniques, des outils de travail et du cadre juridique et réglementaire.

### 3 — la promotion de l'architecte de copropriété

Outre sa mission d'information et de conseil du public, la **COMPAGNIE** assure également la promotion du savoir-faire spécifique de ses membres par tous moyens utiles.

### 4 — les relations extérieures

La **COMPAGNIE** favorise les relations avec les intervenants du secteur copropriété et intervient dans des actions concertées.

Cet état d'esprit a pour objectif le développement d'échanges avec les professionnels et les

copropriétés permettant ainsi d'affiner en permanence la nature et le contenu des missions proposées.

Les membres de la **COMPAGNIE** ont joué un rôle actif dans la mise au point du **protocole interprofessionnel sur l'entretien, la conservation et la valorisation des bâtiments existants** signé le 26 Septembre 1996 par de nombreux organismes professionnels ou réunissant des consommateurs.

Les démarches et réflexions innovantes sont soutenues et diffusées par la **COMPAGNIE**.

## 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 sur les copropriétés qui feront appel à eux qu'au seul titre de leur compétence technique - sans immixtion dans la gestion de celles-ci.

4- A respecter strictement les textes qui réglementent 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 ordinale.

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 ou 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.

# COMPAGNIE

## des ARCHITECTES DE COPROPRIETE

Association Loi de 1901; 13, rue de l'Abbé Grégoire, 75006 PARIS; FAX : 45 44 99 66

### LISTE DES MEMBRES DE LA COMPAGNIE SUIVANT MISE À JOUR DU 24 SEPTEMBRE 1996

| NOM                             | ADRESSE                                                  | TEL         | FAX         |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Pierre-Alain <b>UNIACK</b>      | 51, rue de Rivoli 75001 PARIS                            | 40 26 00 08 | 40 26 51 81 |
| Francis <b>LONGUEPEE</b>        | 22, rue du Temple 75004 PARIS                            | 42 77 18 25 | 42 77 19 14 |
| Emmanuel <b>OBERDOERFFER</b>    | Mairie de Paris, 13, Bld Bourdon 75004 PARIS             | 42 76 71 86 | 42 76 72 85 |
| Patrice <b>BECU</b>             | 13, rue de l'Abbé Grégoire 75006 PARIS                   | 45 44 31 34 | 45 49 12 71 |
| Patrice <b>DE VERICOURT</b>     | 37, Avenue de Saxe 75007 PARIS                           | 47 34 97 27 | 47 83 85 18 |
| Michel <b>SAUVAIRE</b>          | 9 bis, rue Turgot 75009 PARIS                            | 48 78 33 03 | 42 82 07 63 |
| Didier <b>FEVRE</b>             | 33, rue du Faubourg du Temple 75010 PARIS                | 42 45 24 14 | 42 41 93 97 |
| Jean-Luc <b>GAUCHER</b>         | 33, rue du Faubourg du Temple 75010 PARIS                | 42 45 24 14 | 42 41 93 97 |
| Bernard <b>SOUCHE</b>           | 11, rue Guillaume Bertrand 75011 PARIS                   | 43 57 71 00 | 47 00 86 17 |
| Alain <b>VALENTIN</b>           | 20, rue des Taillandiers 75011 PARIS                     | 53 36 02 93 | 53 36 02 94 |
| Erik <b>BADOCHÉ</b>             | 1, rue Ernest et Henri Rouselle 75013 PARIS              | 45 81 28 28 | 45 89 80 96 |
| Florian <b>DE OLIVEIRA</b>      | 13-17, rue de Pouy 75013 PARIS                           | 45 80 13 00 | 45 80 34 70 |
| Catherine <b>DEGAS</b>          | 1, rue Ernest et Henri Rouselle 75013 PARIS              | 45 81 29 29 | 45 89 80 96 |
| Marc <b>HENRY</b>               | 26, rue Boussingault 75013 PARIS                         | 45 80 11 93 | 45 80 91 62 |
| Gérard <b>SENIOR</b>            | 2, rue de la Providence 75013 PARIS                      | 45 89 62 63 | 45 80 18 09 |
| Philippe <b>GALLOIS</b>         | 10, Villa Collet 75014 PARIS                             | 45 45 65 50 | 45 45 65 51 |
| Patrice <b>HUREAU</b>           | 26, rue Edouard Jacques 75014 PARIS                      | 43 21 80 32 | 42 79 04 92 |
| Loïc <b>LE GUYADER</b>          | 26, rue Edouard Jacques 75014 PARIS                      | 43 21 80 32 | 42 79 04 92 |
| François <b>VIROLLEAUD</b>      | 29, rue Georges Pitard 75015 PARIS                       | 45 42 16 16 | 48 28 59 44 |
| Guy <b>BREDILLARD</b>           | 83, rue Chardon Lagache 75016 PARIS                      | 45 25 08 16 | 42 88 88 20 |
| Olivier <b>DELALANDE</b>        | 33, rue du Ranelagh 75016 PARIS                          | 42 88 34 39 | 42 88 31 36 |
| Jean-François <b>GUILLOTEAU</b> | Port Debilly 75116 PARIS                                 | 40 50 19 14 | 40 50 19 15 |
| Frédéric <b>PETIT</b>           | 8, rue Gounod 75017 PARIS                                | 42 12 06 05 | 42 12 06 04 |
| Patrice <b>ROBIN</b>            | 8, rue Gounod 75017 PARIS                                | 42 12 06 05 | 42 12 06 04 |
| Olivier <b>SEVIN</b>            | 9, rue Léon Cogniet 75017 PARIS                          | 43 80 21 12 | 43 80 89 43 |
| Christian <b>MARTIN</b>         | 7, rue Sainte Isaure 75018 PARIS                         | 42 54 59 69 | 42 62 87 10 |
| Jean-Claude <b>CASSAIGNE</b>    | 50, rue du Capitaine Ferber 75020 PARIS                  | 40 31 00 08 | 40 31 00 09 |
| Jean <b>CHOLET</b>              | 50, rue du Capitaine Ferber 75020 PARIS                  | 40 31 00 08 | 40 31 00 09 |
| Jacques <b>NEPLAZ</b>           | 72, Avenue de Fontainebleau 77310 PONTIERRY              | 60 65 75 55 | 60 65 75 76 |
| Dominique <b>FOURRET</b>        | 13, rue Camille Piton 78160 MARLY LE ROI                 | 39 16 41 38 | 39 16 41 48 |
| Michel <b>FLEISER</b>           | 16 bis, Quai de Stalingrad 92100 BOULOGNE                | 46 21 50 70 | 46 08 59 62 |
| Yves <b>LUTHI</b>               | 6, rue Pascal 92120 MONTRouGE                            | 42 53 67 06 | 42 53 59 94 |
| Olivier <b>DE GIRONDE</b>       | 132, avenue du Général de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE | 45 62 29 29 | 53 75 18 81 |
| Jean-Loup <b>TAIEB</b>          | 1, Rond Point de l'Europe 92250 LA GARENNE COLOMBES      | 46 49 34 34 | 46 49 34 35 |
| Claude <b>FORGET</b>            | 1, rue du 19 Mars 1962 94110 ARCUEIL                     | 49 85 90 80 | 49 85 92 92 |
| Alain <b>BERGER</b>             | 26 bis, rue de la Concorde 94700 MAISONS ALFORT          | 43 76 37 26 | 43 76 59 40 |



E D I T O R I A L

## LE DIAGNOSTIC D'IMMEUBLE..

Ce terme de "diagnostic" n'est pas emprunté par hasard au vocabulaire médical. Le patrimoine de la Copropriété -ancien ou récent- est malade. Malade par manque d'entretien, par absence de projets cohérents de maintenance ou d'amélioration, malade de décisions inefficaces, voire carrément catastrophiques, prises par des gens dont ce n'est pas le métier.

Ce métier, c'est celui de l'Architecte de Copropriété.

Pour cela, à la Compagnie des Architectes de Copropriété, nous avons fait du Diagnostic d'immeuble un outil essentiel. Le Diagnostic est à la fois le "bilan de santé" de l'immeuble et la définition du "traitement" dans le long terme. Il définit les urgences, il organise les choix et les priorités techniques ainsi que les phasages budgétaires, dans l'intérêt bien compris des Copropriétaires.

Le Diagnostic clarifie des situations complexes pour permettre à la Copropriété de prendre en toute sécurité des décisions efficaces, selon une méthode simple et par trop souvent négligée dans les Assemblées Générales : réfléchir avant d'agir!

Dominique Fourret

suite de l'article en page 3

### Les Architectes s'exposent.. au Salon de la Copropriété au Carrousel du Louvre, à Paris, le 12, 13 et 14 Novembre:

Cette année encore, la **Compagnie des Architectes de Copropriété** sera présente sur le stand **H 08 (allée H)**

du Salon de la Copropriété au "Carrousel du Louvre". Pour sa 4<sup>e</sup> édition, ce Salon est désormais le rendez-vous incontournable des Professionnels de la maintenance et de la rénovation du Patrimoine. Des Architectes de la Compagnie se tiendront à votre disposition (que vous soyez Syndic ou Gérant d'immeubles, membre de Conseil Syndical ou Copropriétaire...) pour répondre à vos questions les plus diverses: expertises, diagnostic d'immeuble, programmation de travaux.... Mais si les Architectes s'exposent à ce Salon, c'est avant tout pour vous faire découvrir la passion de leur Métier.

Horaires: 10h-19h Nocturne le 13 Novembre jusqu'à 21h00

Le prix du ravalement de la Ville de Paris  
a été décerné à notre confrère François  
Virolleaud : Félicitations !.



Photo: Mairie de Paris/Mission Habitat privé

# Qu'est-ce que la Compagnie ?

Avec plus de 80 Membres en 1998, les membres de la COMPAGNIE interviennent sur plus de 6 000 immeubles en région parisienne et sur plus de 700 millions de F de travaux/an. LA COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ est devenue, un de leurs lieux d'information et de formation. Dès sa création en 1995, elle a reçu un accueil favorable auprès des professionnels de l'administration de biens mais aussi des propriétaires, des entreprises et de tous les autres intervenants (avocats, experts, assureurs). LES ACTIONS DE LA COMPAGNIE offrent la réponse aux attentes du public:

La COMPAGNIE est présente au Salon de la Copropriété. Ce stand est un espace de consultations permanentes et les membres se tiennent à la disposition des visiteurs pour échanger avis et informations.

La COMPAGNIE est avant tout un outil professionnel offrant: Des formations et le perfectionnement des architectes par des stages théoriques et pratiques liés aux activités et au savoir-faire particulier au secteur de l'entretien. La mise à jour des connaissances en s'appuyant sur les évolutions des techniques, des outils de travail et du cadre juridique et réglementaire.

La promotion de l'architecte de copropriété: Outre sa mission d'information et de conseil du public, la COMPAGNIE assure également la promotion du savoir-faire spécifique de ses membres.

Les Membres de la COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ peuvent ainsi offrir à leurs clients, Syndicats de Copropriétaires et Syndics d'immeubles, des services performants et innovants. La mise en place et la tenue du **Livret d'immeuble**. La mission de **Diagnostic d'immeuble**, pour le check-up de l'ensemble immobilier et la programmation des interventions de maintenance ou de rénovation.

La mission de **maîtrise d'œuvre** pour la surveillance des travaux votés en assemblée jusqu'à leur réception. La **mission triennale** qui est née d'un concept original, soutenu par la relation de confiance souvent souhaitée entre la copropriété et l'architecte. Elle permet à celui-ci d'accompagner la copropriété dans la définition, des travaux et pour tout problème technique à envisager dans le cadre d'un forfait de 3 ans.

L'**Expertise** qui est soit une mission ponctuelle d'aide technique au règlement amiable d'un différend, soit une mission d'assistance technique auprès de la copropriété dans le cadre d'une action juridique intentée par ou contre elle. La mission de **Coordonnateur de Sécurité** réglant la coactivité des entreprises. Les missions **"Amiante"**: du diagnostic au traitement de désamiantage. Cet état d'esprit a pour objectif le développement d'échanges permettant ainsi d'affiner en permanence la nature et le contenu des missions proposées.

Les démarches et réflexions innovantes sont soutenues et diffusées par la COMPAGNIE...

## AMIANTE, de plus en plus...

L'arrêté 96/97 du 7/02/96 relatif à l'Amiante dans les immeubles bâtis a été modifié par décret le 12/09/97 et par arrêté le 13/01/98. La recherche est étendue aux faux-plafonds pour tous les immeubles construits avant juillet 97. L'état de conservation des faux-plafonds est effectué à partir d'une grille d'évaluation. Cette recherche doit être exécutée par un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

L'Architecte de Copropriété est naturellement un "technicien de la construction" et son assurance professionnelle couvre la totalité des diagnostics qu'il est amené à effectuer.

Le rapport établi en fin de mission doit être tenu à la disposition, en plus des occupants de l'immeuble, des inspecteurs du travail, des agents des organismes de prévention et de toutes personnes appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble. Ce rapport doit donc utilement être incorporé au livret d'immeuble ou au dossier des interventions ultérieures (D.I.U.) établi par le Coordonnateur de Sécurité (fonction souvent tenue également par l'Architecte de Copropriété).

L'échéancier qui figurait en annexe du décret du 7/02/96 est réactualisé, avec l'adjonction des faux-plafonds pour lesquels la date limite est fixée au 31/12/99 dans les immeubles bâtis avant 1950 et 31/12/98 pour les immeubles les plus "à risques" bâtis entre 1950 et 1980.

Pierre de Maniquet

## INTERVIEW L'ANAH et le Diagnostic d'immeuble...

Q: Depuis sa création en 1971, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) aide les propriétaires à améliorer leurs logements locatifs? Qu'en est-il de la Copropriété?

R: Le parc des immeuble en copropriété est en augmentation constante. Dans le cadre de l'amélioration d'immeubles en copropriété, l'ANAH privilégie le dialogue avec les Syndicats de Copropriétaires, plutôt que l'établissement de diagnostics sur "bordereau type".

Q: Comment l'ANAH conçoit-elle le diagnostic dans une opération d'Amélioration de l'Habitat?

R: L'ANAH ne croit qu'en la cohérence de la gestion technique et de son suivi dans le temps.

Le diagnostic d'immeuble doit s'adapter à la commande du Syndicat de Copropriétaires et il n'a de sens qu'intégré dans une démarche d'ensemble. Le diagnostic doit être mis à jour selon l'évolution du bâtiment et l'exécution des travaux. Il doit être lié à la mission d'étude de l'Architecte et aboutir à la création d'un livret d'immeuble ou d'un dossier plan patrimoine.

Q: Quelle est le rôle de l'Architecte dans le cadre de l'élaboration du diagnostic d'immeuble?

R: Par le diagnostic, l'Architecte de Copropriété permet la description, l'évaluation et la mise en œuvre des différentes hypothèses en terme de coût et de programmation.

Q: Quelle subvention l'ANAH accorde-t-elle pour le diagnostic d'immeuble?

R: L'ANAH subventionne les diagnostics qui sont suivis d'une exécution de travaux dans un délai de deux ans. Cette subvention peut-être de 25% jusqu'à 70%...

Propos recueillis par Christian MARTIN auprès de Monsieur ALBRECHT, Directeur Technique ANAH.



**Prochain numéro :**  
**LE PLOMB**  
**LE LIVRET TECHNIQUE D'IMMEUBLE**

# D O S S I E R DIAGNOSTIC D'IMMEUBLE..

## Le diagnostic d'immeuble a été défini dans le cadre du Protocole Interprofessionnel pour l'Entretien, la Conservation et la Valorisation des bâtiments existants.

Ce diagnostic a pour objectif, grâce à l'examen le plus complet possible d'un ensemble immobilier, d'avoir une vue générale de son état. Cela permet de mettre en place une gestion prévisionnelle et rationnelle du patrimoine bâti, de favoriser l'étalement des dépenses nécessaires et d'éviter, dans la mesure du possible, les surprises, les travaux inattendus.



Le diagnostic conduit à déterminer les éventuels dangers, les interventions prioritaires nécessaires et la mise en place d'un programme de travaux. La visite technique conduit à examiner l'ensemble des lieux, des sous-sols aux toitures.

Les parties communes comme les parties privatives sont concernées.

Le document final intègre une présentation générale du bien, l'examen du bâti, nature des ouvrages et nature des désordres causes risques à prévoir interventions préconisées.

L'examen concerne : les structures les toitures, les balcons, les terrasses, les façades, les parties communes intérieures (caves, escaliers, paliers, combles, parkings) en intégrant la notion de sécurité incendie, les parties communes extérieures (cour, espaces verts...) les éléments techniques communs (par exemple : réseaux d'alimentation d'eaux, réseaux d'évacuations d'eaux, réseaux gaz, installations de chauffage, conduits de fumée, dispositifs d'extraction, réseaux électriques, installations T.V., installations câblées, réseaux téléphoniques, installation Interphone et digicode et les gestions d'accès, ascenseurs...).

L'examen peut concerner également les parties privatives: structure, dégâts des eaux avec recherche des causes et identification des installations douteuses. Les problèmes de ventilation et de condensation sont également pris en compte.

Le rapport écrit, utilisant un vocabulaire clair et accessible, résume sous une forme synthétique l'ensemble des points notés. Il est conclu par la liste des actions et travaux à prévoir avec une approche de plan de patrimoine (urgence, court terme, moyen terme, long terme). et est accompagné de photographies permettant de bien saisir la nature des principales pathologies.

Ce diagnostic vise principalement les désordres importants susceptibles de mettre en cause la stabilité, la salubrité, la sécurité du bâtiment. Le diagnostic trouve naturellement sa place dans le dossier technique d'immeuble.

### natec un spécialiste au service des professionnels

Δ natec met à votre service les compétences d'une équipe d'agents technico-commerciaux, spécialistes des revêtements de façades dans les domaines suivants :

- revêtement d'imperméabilité
- revêtement décoratifs
- réparation des bétons
- ragréage (travaux préparatoires)
- isolation thermique par l'extérieur

Δ natec est à votre service, **en collaboration avec l'architecte :**

- pour l'assister lors de l'établissement du diagnostic de la façade (support et revêtement)
- pour proposer un traitement technique et détaillé en vue d'un ravalement.

Δ natec met à votre disposition son service de mise à la teinte pour réaliser des échantillons et contribuer à la créativité de l'architecte.

Δ natec est la filiale spécialisée de **weber et broutin** pour la rénovation et la réhabilitation des façades en services.

natec est certifié ISO 9001

natec sera présent  
au salon de la copropriété  
au Carrousel du Louvre  
du 12 au 14 novembre 1998  
ALLEE D  
STAND D4



l'assurance qualité en façade

Bureaux commerciaux et administratifs, dépôt:  
17, rue Montgolfier 93115 ROSNY SOUS BOIS Cedex  
Tél : 01 48 54 91 90 - Fax : 01 48 54 02 72

Publicité



## E D I T O R I A L

## LE LIVRET TECHNIQUE D'IMMEUBLE

Le livret d'immeuble constitue une véritable "mémoire technique" du bâtiment. Il est établi à l'intention des Propriétaires, Copropriétaires et Gestionnaires d'immeuble en vue d'assurer un bon suivi de l'entretien et des travaux. Il est ouvert et tenu par l'architecte de l'immeuble et appartient à la Copropriété. Un état annuel de ce livret est communiqué au gestionnaire de l'immeuble. Le livret d'immeuble accompagne l'établissement du Diagnostic Technique du bâti (voir notre précédent **BULLETIN DE LA COMPAGNIE**). Le diagnostic est un préalable à l'ouverture du Livret Technique d'Immeuble. Il permet de collecter les informations techniques et administratives nécessaires à sa constitution.

where  $\mathbf{L}$ ,  $\mathbf{C}$  and  $\mathbf{R}$  are given by

Le **Livret Technique d'Assurance** permet notamment:

- de regrouper toutes les données architecturales et techniques concernant l'immeuble
- de conserver la trace des interventions exécutées
- de faciliter les études et les interventions ultérieures.



## S A L O N

## Les Journées Immobilières de Printemps

La Compagnie des architectes de Copropriété sera présente au Salon de L'Immobilier qui se tiendra les Jeudi 25, Vendredi 26, Samedi 27 et Dimanche 28 **Mars** au Palais des Congrès, Porte Maillot à Paris. Venez nombreux à notre Stand!

[Notes d'écritures: 104a-181, bengesh ch'atane usou'a 2, 11]

Nouvelle Adresse: La Compagnie des Architectes de Copropriété s'installe au

55 rue du Cherche Midi  
75005 Paris

TÉLÉPHONE "LIGNE OUVERTE"  
DES ARCHITECTES DE COPROPRÉTÉ

01 40 23 83 13

# HISTOIRES DE FAÇADES LE PAN DE BOIS

Paysages de nos Villes, si harmonieuses et pourtant si diverses, les façades racontent notre histoire et sont le témoignage d'un savoir-faire millénaire. Ce même savoir-faire des hommes qui s'appliquent aujourd'hui à les restaurer. Voici le premier épisode de l'Histoire des Façades, à suivre dans nos prochains bulletins.

Un article de Georges LAMM, avec le concours de BEPOX



## Les façades parisiennes en Pans de Bois

Les pans de bois subsistants ne sont pas antérieurs au 16<sup>e</sup> siècle. Les façades sur rue, construites en bois, sont en général antérieures à la Révolution. Au XIX<sup>e</sup>, pour les habitations, il a été construit en pan de bois surtout des façades sur cour et des cages d'escalier. Toutes, quelle que soit l'époque, sont intégralement en chêne, en général *de bois*. Le tronc est seulement équarré au plus juste, sans refente. L'arbre étant abattu dès qu'il présentait le diamètre recherché. Les sections moyennes sont de 12 x 15 cm pour les poteaux, écharpes, croix de Saint-André et 5 x 20 cm pour les chaînages, sablières et soles. La sole est une pièce horizontale assemblée avec les maîtres-poteaux; elle reçoit les poteaux secondaires, ce qui évite l'affaiblissement des chaînages, l'ineau ou poitrail, par les mortaises. Les croix de Saint-André et écharpes contreventent chaque étage, avec une inclinaison de 60°. On appelle guêtre les barres de contreventement plus redressées. Les *tournisses* sont des petits poteaux de remplissage, de plus faible section. Les poteaux d'angle (corniers) et les poutres porteuses de la façade (poitrail) sont couramment de 25x35 cm avant le XIX<sup>e</sup>. Certaines façades antérieures à 1750 présentent des épaisseurs de bois équarré très supérieures. Les poteaux corniers sont alors d'une pièce sur 2 à 3 étages, avec des assemblages à mi-bois près des chaînages.

Tous les assemblages sont à tenon et mortaise, en général chevillé. Au XIX<sup>e</sup>, les *tournisses* sont de plus en plus assemblées seulement par des gros clous.



PHOTO: G. LAMM

## CHARTRE

Réunis au sein de la Compagnie des Architectes de l'aggrégation, les architectes qui figurent au Tableau d'aggrégation.

1. A faire bénéficier de leurs compétences les copropriétaires ou leurs représentants qui feront appel à eux, au niveau des métiers paraventaux, techniques et financiers de celles-ci.
2. A fournir gratuitement, quelle que soit la mission, un avis ou du conseil de leur intervention préalablement à tout acte.
3. A s'assurer que sur les copropriétés qui feront appel à eux qu'il soit surs de leurs compétences techniques sans imposer de la grande de celles-ci.
4. A respecter strictement les textes qui réglementent 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 de 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 copropriétaires et leurs représentants, tout au long des étapes de leur intervention.
8. A conserver la mémoire des prestations et travaux réalisés pour leur responsabilité sous la forme d'un Livre technique d'Immobilier.
9. A tenir à jour et à compléter, à l'issue de leur intervention, ce Livre technique d'Immobilier.
10. A améliorer leur compétence au travers de toute activité de formation, de perfectionnement et d'information.

Remplissages (colombages) : maçonnerie en plâtre avec des moellons, des gravats et plus récemment des briques. Avec une épaisseur moyenne de 25 cm, y compris les 2 enduits de parement, une façade en pan de bois est légère (elle ne pèse guère que 250 Kg/m<sup>2</sup>). Les planchers ne portent que rarement en continu sur ces façades, uniquement sur des bâtiments antérieurs au XIX<sup>e</sup>. Les solives sont le plus souvent parallèles à la façade, s'appuyant sur une poutre maîtresse, qui, elle, sera assemblée avec un poteau de forte section. Une ferrure forgée (l'ancrage) relie chaînage et poutre, et assure le contreventement de la façade.

Prochain numéro:

**Le Plomb, suite...**  
**Les Façades en pierre.**

## C A L E N D R I E R

L'année 1999 sera riche en événements pour la Compagnie:

- Le Samedi 20 MARS : SÉMINAIRE DE LA COMPAGNIE
- Les 25 / 26 / 27 & 28 MARS : SALON DE L'IMMOBILIER  
« Les Journées Immobilières de Printemps » au Palais des Congrès, Porte Maillot à Paris
- Le 24 JUIN : c'est la « FÊTE DE LA COMPAGNIE » dans les carrières du chemin des vignes à Issy les Moulineaux
- Du 7 au 10 OCTOBRE : SALON DE LA COPROPRIÉTÉ  
au parc des Expositaires de la Porte de Versailles
- Le 17 DÉCEMBRE : A.G. de la Compagnie

# Le LIVRET D'IMMEUBLE..

Le Livret Technique d'Immeuble permet de disposer à tout instant d'un ensemble de renseignements destinés à faciliter et à optimiser les travaux d'entretien, de conservation et de valorisation de son immeuble. Ces renseignements (tout ou partie) sont transmis aux professionnels du bâtiment préalablement à leur intervention. Ceux-ci doivent transmettre les éléments nécessaires à sa mise à jour. Il contient les éléments suivants:

**Présentation de l'immeuble:** coordonnées des intervenants, des concessionnaires publics, des entreprises ayant effectué des travaux dans l'immeuble, sécurité et premier secours, coordonnées des services publics, plan repéré (bouche d'incendie, extincteurs, colonne sèche, électricité, gaz, eau...)

**Architecture et Urbanisme:** époque de construction et historique, dossier de plans, corps de bâtiment et niveaux, nature de la construction, renseignements d'urbanisme, servitudes communes...

**Diagnostic :** établi à l'issue d'une visite technique initiale, le diagnostic a pour objectif de présenter une vue générale de l'état d'un ensemble immobilier. Il doit permettre de déterminer les éventuels dangers, les interventions prioritaires nécessaires et de mettre en place un programme de travaux. Le diagnostic doit être renouvelé périodiquement pour tenir compte de l'évolution de l'état de l'immeuble. En concertation avec la Copropriété et son représentant, l'architecte procède également à l'établissement d'un **calendrier prévisionnel pluri-annuel de travaux prenant en compte les divers degrés d'urgence des interventions**, les priorités et les possibilités financières de la Copropriété.

**Evénements et travaux :** Les principaux événements de nature technique concernant l'immeuble, tels que: sinistres, expertises, travaux sur éléments constitutifs de l'immeuble, sont saisis chronologiquement par thèmes. Il est régulièrement mis à jour par celui-ci tout au long des interventions pour lesquelles il se voit confier une mission d'étude et/ou de maîtrise d'œuvre. Rappelant les principaux travaux d'entretien courant d'un immeuble et contenant éventuellement le Plan de Patrimoine établi par l'architecte en concertation avec la Copropriété, Le Livret Technique d'Immeuble est donc, pour les responsables de la copropriété (syndic et conseil syndical), un **outil performant de gestion au quotidien de l'immeuble**.



15, RUE MONTGOLFIER  
95115 ROSNY-SOUS-BOIS  
TÉLÉPHONE 01 48 12 49 49  
TÉLÉCOPIE 01 48 12 49 20

## SPECIAL FAÇADES



### Peintures Siloxanes

Les revêtements siloxanes ont créé une petite révolution au même titre que la Mirlite (produit solvant) il y a près de 40 ans. Composée de produits en

phase aqueuse, la gamme Silextra répond aux tendances écologiques de notre temps. En apportant cet aspect mat minéral absolu, qui s'apparente aux peintures silicatées ou aux enduits à la chaux, Silextra s'adapte également à la demande du marché. Voilà pourquoi, chez Zolpan, on dit de Silextra que c'est un

produit d'avenir pour bâtiment du passé. Avec la facilité d'application en plus...

**Garantie 10 ans  
Bonne Tenue et non  
contamination par  
micro-organismes**  
(se reporter au cahier  
des charges spécifiques)

Quel produit ?



# Silextra

Publi-repérage

## Bienvenue aux nouveaux membres:

La commission d'admission qui s'est réunie le 5 février 1999 a admis au sein de la Compagnie nos Confrères: COLLEIN et De SAINT-BLANQUAT...

à qui nous souhaitons la bienvenue au sein de la Compagnie, désormais forte de :

**85 Membres et Stagiaires.**

Malgré la sélection sévère (sans condescendance) vis à vis des Conseillers et Contrôles qui postulent pour devenir membres de la Compagnie, Les Architectes de Copropriété devaient être une centaine pour affronter le prochain millénaire!

Après l'implantation de notre association dans la région lyonnaise, 1999 sera par ailleurs l'année du développement de la Compagnie vers les autres régions...

### SPECIAL SALUT CONFRATERNEL

Toute la Compagnie adresse un salut confraternel et reconnaissant à notre Confrère Jean-Loup TAIEB qui, à l'issue du vote unanime de la dernière Assemblée Générale, est notre Président d'Honneur.

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

**01 40 26 83 30**

pour le recevoir gratuitement.

### COMITÉ DE RÉDACTION

Jean-Claude Hacconnier  
Erik Bauloche  
Jean-Jacques Boulanger  
Luc Bregeon  
Laurent Lajoinie  
Pierre de Maniquet  
Claude Forget  
Georges Lamm  
Jacques Neplaz  
Frédéric Petit  
directeur de publication,  
Dominique Bourret

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE  
COPROPRIÉTÉ

ASSOCIATION LOI N° 1901  
35 RUE DU CHERCHE-MIDI  
75006 PARIS

IMPRIMERIE JEAN-PIERRE LAFITE - 01 40 26 83 30

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Cette nouvelle rubrique, alimentée par notre Confrère VIROLLEAUD, est destinée à parfaire (si c'est possible!) votre vocabulaire technique du bâtiment.

### échauffre ?

modification profonde ou légère de la composition chimique du bois, provoquée par l'attaque de champignons et qui se manifeste par un changement de coloration.

## LE BÉTISIER DU BULLETIN



PHOTO: Christian MARTIN

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:

**01 40 26 83 13**

Un Architecte de la Compagnie vous répond en direct sur les sujets les plus divers

## D O S S I E R

### LE PLOMB

Si les anciennes canalisations en plomb sont aujourd'hui aussi mises en évidence que l'amiante, le danger des peintures au plomb reste aujourd'hui encore mal perçu. Pourtant, ces peintures que l'on trouve principalement dans les immeubles d'avant 1915 (mais qui ont été utilisées jusqu'en 1948...) sont très nocives. Les principales victimes sont les enfants (parce qu'ils touchent à tout et mettent leurs doigts dans la bouche!). On sait que l'intoxication au plomb -le saturnisme- impose un traitement pendant de nombreuses années et laisse souvent de graves séquelles. La présence de plomb dans les peintures concerne principalement les boiseries (plinthes, stylobates, baguettes, cimaises...) mais aussi sur les tableaux d'ouverture. Les pièces humides et les surfaces exposées à un risque d'usure, que l'on protègeait « à la cêruse ». On utilisait aussi fréquemment le plomb pour les produits de décoration : le « blanc-d'argent » étant très employé pour les peintures d'imitation, tels les faux-marbres. Les Copropriétaires et Syndics qui ont des doutes sur les anciennes peintures ont donc tout intérêt à vérifier auprès de leur Architecte. Ce dernier, s'il confirme la présomption de présence de plomb, pourra organiser les analyses nécessaires (fluorescence X ou spectrométrie d'absorption atomique). Si le risque est confirmé (en général pour des taux supérieurs à 300µg Pb/m<sup>2</sup>), l'Architecte conseillera les modes opératoires adaptés (recouvrement, décapage chimique, thermique ou par grenailage avec aspiration, remplacement...). Attention également -en cas de travaux dans l'immeuble- les peintures au plomb non détectées peuvent créer un risque pour la santé des intervenants. La Copropriété en est responsable et doit être vigilante au bien-être de tous!

Dominique Bourret

## SOMMAIRE

LA PIERRE  
LE PLOMB (SUITE)  
« LE BULLETIN »  
ASCENSEURS  
VIE DE LA COMPAGNIE

# COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

N°5  
SEPTEMBRE  
1999  
Le Bulletin de la Compagnie  
des Architectes de Copropriété  
quartier immobilier

## EDITORIAL LES FACADES en PIERRE

Pourquoi investir dans la Pierre? parce qu'elle est éternelle bien sûr! En tout cas, la majorité des nos concitoyens en sont intimement persuadés et cette conviction se fonde sur des certitudes millénaire.... C'était sans compter sur notre siècle de progrès pour qui rien n'est inaccessible, fusse la couche d'ozone ou la pierre de taille des façades de nos villes.

### POLLUTION...

En quelques décennies, cette pierre qui avait traversé les siècles a été dégradée par la pollution de nos villes. Mais comme elle résistait encore, la technologie «moderne» des années 60 triomphantes l'a presque achevée à coup de «solutions miracles»: nettoyages alcalins, badigeons silicatés, hydrofuges, enduits ciment, peintures, sablage...

### ... et erreurs technologiques

Toutes ces trouvailles technologiques nous laissent aujourd'hui des milliers de façades lépreuses et dégradées, dont les procédures de restauration sont complexes et les coûts prohibitifs. Sommes-nous aujourd'hui plus savants ou plus sages? Avons nous

enfin compris que la pierre était un matériau vivant, qui respire

comme nous; qui se soigne avec douceur et surtout avec réflexion? Nous avons aujourd'hui retrouvé le chemin des lourds tombereaux qui ont traversé l'Île de France durant des siècles, venant de Noyon ou de Saint-Maximin, chargés des pierres qui ont fait nos Villes. La sagesse modeste des Tailleurs de pierre est peut-être de retour et la technologie va enfin être au service de nos immeubles comme de nos monuments.

Dominique ROUBERT



10-12 Rue des Quatre-Vents, Paris 11  
Architectes: Frédéric JETTEL  
Syndicat D. PESSARD

## 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,**  
du 7 au 9 Octobre 1999

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

**HALL 4/3  
STAND B20/C19**

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

Horaires du salon: de 10 heures à 19 heures  
Nocturne le Vendredi 8 Octobre jusqu'à 21 heures

## INTRANET Le Nouveau Site de la Compagnie

La Compagnie des Architectes de Copropriété est sur «la Toile»! Notre site Intranet est hébergé par

**Archilink**

qui regroupe déjà plusieurs associations d'Architectes. N'oubliez pas que ce site est uniquement «nourri» par les remarques, conseils, articles, photos, informations... des Membres de la Compagnie. Alors, à vos souris!

NUMÉRO AZUR "LIGNE OUVERTE"  
DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

**0 810 344 401**

## LE LOGO NOUVEAU EST ARRIVÉ...

La Compagnie fait peau neuve sur tous les fronts: nouveau siège, nouveau site INTRANET, et nouveau numéro AZUR de téléphone et télécopie. Cet effort de communication accompagne le récent développement national de notre Association. Cette montée en puissance de la Compagnie des Architectes de Copropriété méritait sans doute un signal fort!

C'est chose faite avec ce nouveau logo...

Appelé à la rescousse pour décrypter ce logo, notre Confrère Patrick GOETGHELUCK nous rappelle le titre de l'ouvrage célèbre de KANDINSKY, «POINT & LIGNE SUR PLAN» qui semble en effet la parfaite synthèse visuelle de notre Métier.

COMPAGNIE DES

ARCHITECTES

DE COPROPRIÉTÉ

## TECHNIQUE ASCENSEURS...

Les vieux ascenseurs tombent rarement en panne... et c'est pourquoi ils sont dangereux... Tant qu'il n'y a pas de pannes, il n'y a pas de rénovation, mais s'il n'y a pas de pannes, c'est en grande partie en raison de l'absence totale de système de sécurité.

Les ascenseurs sont soumis à la norme NF 82 211 pour les immeubles existants (ou NF 82 212 pour des transformations importantes d'ascenseurs à câbles & NF 82 312 pour les ascenseurs hydrauliques).

Un ascenseur reste «toute sa vie» soumis à la norme en vigueur lors de sa construction.

Seule l'Ordonnance Préfectorale du 22/9/51 est rétroactive pour les très vieux ascenseurs, qui doivent donc être conformes à cette norme. Là encore, la conformité à cette norme ne veut pas dire que ces ascenseurs ne sont pas dangereux.

Deux cas de figures se présentent:

**La Rénovation:** Il existe des risques sérieux sur les modèles antérieurs à 1951. La pose d'un régulateur de vitesse est impérative.

Les précautions à prendre sont nombreuses: on exclura tout organe ou appareil étranger au fonctionnement dans la gaine. Le local de machinerie doit être grillagé et ne peut servir de passage à d'autres locaux.

**La Création:** les difficultés pratiques sont multiples: La porte de l'ascenseur ne peut s'ouvrir sur une volée tournante d'escalier. Ce palier doit impérativement avoir une surface équivalente à celle de la cabine. L'escalier, s'il doit être modifié, doit conserver un emmarchement minimum de 80 cm, de plus compatible avec la largeur des portes palières.

La création de la cuvette obéit également à des règles dimensionnelles strictes, ainsi que la réserve haute. Une partie commune doit le plus souvent être créée en partie haute, l'accès en privatif étant impossible.

En bref, en rénovation comme en création, l'Architecte saura vous éviter les multiples «pièges de l'ascenseur».

d'après la passionnante Conférence de Mme CLEMENT, que nous remercions chaleureusement, et dont les propos sont retranscrits par Erik BADOCHE



## C A L E N D R I E R

Dans le cadre du 5<sup>e</sup> SALON DE LA COPROPRIÉTÉ, la Compagnie participera à quatre conférences:

- Jeudi 7 Octobre 14h00 : Les Travaux en Copropriété
  - Jeudi 7 Octobre 16h00 : les Copropriétés en difficulté
  - Vendredi 8 Octobre 16h30 : Vers une nouvelle législation
  - Samedi 9 Octobre 14h30 : Ravalement, du diagnostic à la réalisation
- Prochaine réunion FORMATION de la Compagnie
- Vendredi 19 Octobre 14H00/19H00 (à la SFA)
- Assemblée Générale de la Compagnie
- Vendredi 17 Décembre 1999 à 9H00 (à la SFA)

## 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 gratuitement, 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.

Nouvelle Adresse: La Compagnie des Architectes de Copropriété s'installe au:

55 rue du Cherche Midi  
75005 Paris

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

- Notre Confrère Daniel Casse est chargé de la coordination des différentes Commissions.
  - Après la Région RHONE-ALPES, la Compagnie accueille son premier Membre de la Région ALSACE.
- Le développement national de la Compagnie, qui a été au centre des réflexions du dernier Séminaire, se poursuit de bon train...

Prochain numéro: Les façades en plâtre et chaux parisiennes

## LA PIERRE..

La réputation de solidité de la pierre a fait son malheur: on l'a percée, «décorée» et exposée à la pollution urbaine (principalement le chlore et l'oxyde de carbone) avant de découvrir la gravité des dégradations qui en résultaient. Les traitements ont été tout d'abord pires que le mal. Citons le malencontreux «sablage à sec» et le dangereux «nettoyant alcalin», procédés aujourd'hui interdits. Mais la plus grave difficulté que rencontrent les Architectes restaurant un immeuble en pierre reste la **façade silicatée**.

En effet, la pierre saine se caractérise par un délicat équilibre chimique entretenu par la migration interne de ses composants, mais aussi des résidus de la pollution entraînés dans les eaux de ruissellement. Bref, la pierre n'aime pas l'eau, à besoin d'air propre pour lui résister.

Le **calcin** assure la protection naturelle de la pierre, grâce à un apport extérieur de carbonate de calcium ou à la cristallisation de sels dissous sous l'action du gaz carbonique.

On comprend donc bien que, si la salissure est un phénomène normal que l'on sait traiter (avec précaution et après un diagnostic précis de la nature et l'état de la pierre), l'interruption de la «respiration naturelle» de la pierre est un ennemi beaucoup plus redoutable pour l'Architecte chargé de sa restauration.

C'est le cas de la pierre «revêtue» d'un matériau filmogène, tel la «façade silicatée» (et éventuellement peinte!)



reconnaissable à ses joints boursoufflés, où s'est développé une couche superficielle dure derrière laquelle la pierre s'étouffe, c'est à dire se déminéralise, pour aboutir à une détérioration interne du matériau.

**Les techniques de restauration de la pierre** vont donc être multiples, l'Architecte va le plus

souvent devoir les combiner selon un savant dosage, dans les cas les plus graves, on emploiera les techniques des «Pierreux»: purge et reconstitution, incrustations et jointoiements, moulages d'éléments ou retaille complète...

Ces procédés, en raison de leurs coûts, concernent des surfaces réduites. De nouveaux produits et des mises en œuvre plus fines permettent aujourd'hui de restaurer les façades en pierre, à condition de les utiliser à l'issue d'un diagnostic précis: le **gommage**, lorsque la dureté de la pierre le permet, le **décapage** d'anciennes peintures (...si le décapant choisi préserve le réseau minéral).

De même, l'**hydrofugation** est possible par des produits qui respectent la porosité naturelle du matériau et n'altèrent pas les joints. Citons enfin la **minéralisation** qui augmente la résistance de la pierre et la technique de **micro-perforations** (par gommage léger et badigeon de chaux) qui permettent de sauver des façades silicatées.

d'après le studieux compte rendu de BREDILLARD & LAINE sur la Conférence «AMONIT»

**SICOF**   
**LA REFERENCE EN FAÇADE**

Siège Social/Usine  
B.P. 6  
85260 LA COPECHAGNIÈRE  
Tél : 02 51 45 71 00  
Fax : 02 51 41 40 97

Agence Commerciale Paris  
269/287, Rue de la Garenne  
92000 NANTERRE  
Tél : 01 56 47 02 02  
Fax : 01 56 47 02 10

<http://www.sicof.com>  
e.mail : [contact@sicof.com](mailto:contact@sicof.com)

En plus des techniques connues de tous (I1, I2, I3, I4, Revêtements décoratifs, Traitements de complément), SICOF propose des techniques appropriées sur les copropriétés urbaines :

- Bâtiments en pierre :
  - Nettoyant neutre,
  - Mortier de reprise,
  - Hydrofuge compatible sur les joints en plâtre.
- Façades en plâtre : Revêtement en conformité avec les règles professionnelles "Techniques et décoratifs".

Le Service Technique SICOF se tient à votre disposition.

## LE BÉTISIER DU BULLETIN



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

Número Azur  
**0 810 745 455**

pour le recevoir gratuitement.

Bienvenue aux nouveaux  
membres:

**La commission d'admission**  
qui s'est réunie le 18 JUIN 1999 a admis  
au titre de Membre de la Compagnie nos  
Conseillers et Confrères:

Patrick AXELROUD à Strasbourg

Charles BERTHIER à Paris

Gilles BERTHIER à Paris

Dominique CARMAN à Corneilles

Bernard COUDERT à Lyon

Louis RUELLE à Lyon

Paul MATHIEU à Lyon

Jean-François SERIZAT à Lyon

...que nous accueillons chaleureusement au  
sein de la Compagnie

### COMITÉ DE RÉDACTION

Jean Claude Bacconnier

Erik Badoche

Jean Jacques Boulanger

Loïc Bregeon

Laurent Lainé

Pierre de Muniquet

Claude Forget

Georges Lamm

Jacques Neplaz

Frédéric Petit

directeur de publication:

Dominique Fourret

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE

COPROPRIÉTÉ

ASSOCIATION LOI DE 1901

55 RUE DU CHERCHE-MIDI

75006 PARIS

Imprimerie de Marly-le-Roi - 01 39 17 33 33

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Rubrique alimentée par François VIROLLEAUD

### Chiqueter....?

R: domaine du Peintre-décorateur : garnir une surface de petits points  
de couleur, en général à l'aide d'un pinceau appelé «chiqueteur», à  
une ou plusieurs mèches, pour imiter les très fins cailloux de marbre.

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 sujets les plus  
divers ....

Número Azur  
**0 810 344 401**

## D O S S I E R LE PLOMB (SUITE)

Dans le numéro précédent du Bulletin, nous avons abordé le problème posé par les  
peintures au plomb. Les risques sanitaires liés aux alimentations de plomberie en  
plomb sont également considérables:

L'origine du problème est liée à la fois aux alimentations publiques, aux raccordements et  
aux réseaux d'alimentation et de distribution eau froide propres aux immeubles.

**La teneur en plomb** dans l'eau de consommation est très variable en fonction de l'heure de  
tirage. Le matin, le taux est très nettement supérieur à ce que l'on trouve en milieu de jour-  
née.

De plus, es problèmes de solubilité du plomb dans l'eau froide sont aggravés lorsque des  
réparations partielles par adjonction de tube cuivre sont mis en place. Un phénomène de  
légère électrolyse fait monter les teneurs.

L'interdiction de pose de tuyau en plomb est récente (avril 95) et l'interdiction de brasure  
au plomb dite «brasure à l'étain» contenant entre 30 et 70% de plomb date du 10 juin 1995.  
L'emploi de telle brasure est donc interdit.

Les objectifs de teneur limite en plomb fixés par la Commission de Bruxelles fixent une  
valeur maximale de 10 microgrammes par litre à atteindre aux **environs de l'année**  
**2013**. Entre 2003 et 2013, une période transitoire (?) fixe une teneur maximum à hauteur  
de 25 µg/l.

Ces textes et valeurs limites visent l'eau destinée à la consommation et non l'eau destinée  
à l'hygiène, lavage et autres usages.

Dans un futur proche, d'autres textes normatifs se mettront en place afin de fixer l'obliga-  
tion d'interdiction et les critères de qualité sur les matériaux organiques.

Dans les prochaines années, lors d'une refonte de réseau d'alimentation eaux froides, il  
sera nécessaire de fournir une **attestation de conformité**.

Il est envisagé également de mettre en place une certification normative des accessoires  
des installations d'alimentations et des allages.

Actuellement, seul le cuivre semble ne pas poser de problèmes particuliers. L'acier galva-  
nisé comporterait une certaine quantité de plomb au niveau de la galvanisation, son emploi  
paraît aujourd'hui difficile.

Dans le cadre de brèves interventions, les Architectes de Copropriété conseilleront utile-  
ment Copropriétaires et Syndics sur ces différents points, notamment dans les missions de  
type diagnostic ou au moment de travaux de refonte de parties communes.

Il faut noter que les taux très bas fixés en perspective de l'année 2013 entraîneront proba-  
blement de fait l'obligation de retirer l'ensemble des canalisations plomb dans les  
immeubles, non seulement les ceintures en cave, mais également les colonnes montantes  
d'où la nécessité de repenser totalement l'installation, ces alimentations étant souvent pas  
accessibles.

**Le retrait des canalisations au plomb sera donc probablement un grand chantier de  
la première décennie du nouveau millénaire !**

PA - L'UNACK, d'après une conférence FFB

## SOMMAIRE

PLÂTRE & CHAUX  
DIAGNOSTIC (S)

« LE BULLETIN »  
JURIDIQUE..  
VIE DE LA COMPAGNIE

# COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

N°6  
OCTOBRE  
2000  
Le Bulletin de la Compagnie  
des Architectes de Copropriété

E D I T O R I A L

## LES FACADES en PLÂTRE ET CHAUX

De tous les matériaux de façade, le "plâtre et chaux" est sûrement le plus délicat, délicat par ses dosages comme par sa mise en œuvre... Mais cette délicatesse sera justement la récompense du ravalement réussi: on obtient alors une matière vivante, qui ne se contente pas de revêtir la façade mais qui transcende l'édifice lui-même.

A la croisée du savoir-faire ancien et de la modernité, l'Architecte exerce parfaitement - dans ce type d'ouvrage - son métier fait de technique et de culture.

Notre confrère Georges LAMM, avec sa verve et sa passion habituelles, nous parle de son travail de restauration.

### Des siècles de savoir, des années d'erreurs...

Les professionnels du bâtiment parisien, les architectes des Bâtiments de France, se heurtent depuis fort longtemps au problème du ravalement des façades montées en chaux aérienne et gros plâtre, spécifiquement parisiennes depuis des centaines d'années.

Les peintures épaisses élastiques, les peintures minérales... ne sont que des pis-aller non satisfaisants car elles produisent un placage coloré uniforme sans transparence ni richesse dans la variété d'aspect d'un point à un autre de la façade.

Je recherche depuis longtemps à redonner aux bâtiments anciens parisiens montés en sable plâtre et chaux le ravalement qu'ils méritent.

Après de nombreuses recherches auprès de ceux qui se sont trouvés face au même questionnement, j'en arrive aujourd'hui à la conclusion que les techniques de ravalement traditionnel se transmettaient de bouche à oreille de maîtres à apprentis riches de leurs secrets et expériences accumulées au cours des siècles.



Restauration d'un immeuble LOUIS XVI  
rue de Seine, par traitement au lait de chaux  
Architecte: Georges LAMM  
Entreprise T.R.R.

L'état d'esprit généralisateur du siècle des lumières, suivi de la

rupture de la Révolution Française puis de l'uniformisation centralisatrice de Napoléon ont eu le fâcheux résultat de détruire le fil conducteur de la transmission de bouche à oreille de l'apprentissage du travail du bâtiment: le savoir pratique du ravalement traditionnel parisien a été perdu...

### une prise de conscience...

Aujourd'hui toutefois les positions contradictoires prises par les professionnels de réhabilitation du bâtiment parisien permettent de constater qu'ils reconnaissent la douleur de cette perte et qu'ils cherchent à la résoudre..

[lire la suite de l'article en page 3](#)

## 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,  
du 16 au 18 Novembre 2000

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

HALL 4  
STAND G 22

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

Horaires du salon: de 10 heures à 19 heures  
Nocturne le Vendredi 17 Novembre jusqu'à 21 Heures

## I N T E R N E T

### Le Nouveau Site de la Compagnie

La Compagnie des Architectes de Copropriété a franchi le mur du Web et à l'occasion du Salon, ouvre son site internet.

[www.architectes-copro.com](http://www.architectes-copro.com)

NUMÉRO AZUR "LIGNE OUVERTE"  
DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

0 810 344 401

# HISTOIRES DE FAÇADES PLÂTRE ET CHAUX

Par bonheur ont subsisté -ailleurs qu'à Paris- des lieux où les savoirs traditionnels de ravalement ne se sont pas perdus et même ont pu à la fois être transmis et développés.

## le savoir-faire traditionnel...

Il s'agit des lieux provinciaux moins touchés par les cataclysmes évoqués ci avant (notamment l'Ecole d'Avignon).

Les techniques de ravalement traditionnel se transmettaient de bouche à oreille de maîtres à apprentis riches de leurs secrets et expériences accumulées au cours des siècles..

Toutefois les techniques de ces lieux ne s'adaptent pas exactement à la spécificité du bâti parisien ancien car leurs enduits ne contiennent pas de plâtre...

## Versailles avant Paris...

Des architectes et des entrepreneurs versaillais grâce aux connaissances provinciales précitées ont eu le courage de se risquer à engager des ravalements sur des façades hourdées au plâtre et chaux par l'application à frais (à fresque) d'un badigeon de chaux agrémenté de pigments naturels -, après des déboires du fait des difficultés de fixer les pigments (certains ont utilisé avec succès la caséine du lait complet).

Les techniques sont aujourd'hui maîtrisées, réinventées.. et les résultats nombreux et variés, sont là pour en attester la réussite éclatante.

Les façades présentent une richesse, une transparence, une qualité, émouvantes de beauté.

l'adéquation de composition chimique entre le cœur et la surface des murs permet de reconstituer une unité de morphologie et donc de vieillissement uniforme, les murs retrouvent la peau qui leur manquait et qui est leur peau naturelle,

il n'a plus de mariage contre nature, plus de risque de rejet, le vieillissement peut se patiner doucement ce qui permet au bâti de continuer à présenter bonne figure en vieillissant, voire même de devenir de plus en plus beau en cours du temps.

## une technique ré-inventée...

La technique de ravalement des bâtiments anciens montés en plâtre et chaux a été réinventée., elle existe : il ne reste plus qu'à l'utiliser et à

la développer enfin à Paris en la faisant reconnaître par les professionnels du bâtiment, l'administration, les propriétaires.

Il est temps que disparaissent ces façades peintes de façon ennuyeuse plaquée et uniforme, et qui à la première poussière deviennent repoussantes de laideur...

Il est grand temps que la qualité des ravalements parisiens sur les bâtiments anciens retrouve sa vocation originelle, qu'elle soit officiellement reconnue et atteigne la dimension sociale qui lui revient, afin que les rues de Paris

puissent enfin vieillir en beauté.

Geoges LAMM



## POURQUOI ISOLER THERMIQUEMENT PAR L'EXTERIEUR ?



### 1 POUR AMELIORER LE BIEN ETRE ETE-HIVER

- En hiver, les murs restent à la même température que l'intérieur des pièces.
- En été, les pièces restent fraîches.
- L'isolant apporte d'avantage de confort intérieur.

### 2 POUR APPORTER UNE PERENNITE AU BATIMENT

- Protège la maçonnerie des agressions extérieures (pluie, neige...) en réduisant les variations de température.

### 3 POUR REVALORISER LA FAÇADE

- Nouvelle finition.
- Aspects variés.
- Nouvelle expression architecturale.

### 4 POUR ECONOMISER L'ENERGIE

- Permet de réduire les consommations de chauffage.
- Possibilité d'avantage fiscaux.

### 5 POUR LIMITER LES PONTS THERMIQUES

- Réduit les condensations extérieures.
- Les planchers et murs sont de même température.



### 6 POUR PERMETTRE DES TRAVAUX SUR LES BATIMENTS HABITES

- Sans dérangement pour les occupants.
- Pas de modification de la surface habitable.

### 7 POUR PARTICIPER AU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Plus de confort avec moins d'énergie.
- Diminution de la pollution.

## LE CHOIX DE L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR LE MIEUX ADAPTE A VOTRE CHANTIER, EST FONCTION :

- du support
- du type d'enduit de base
- du mode de fixation et de la localisation du chantier
- de la finition souhaitée

**nattec** PROPOSE UNE GAMME DE 5 SYSTEMES  
la gamme **éditherm**

- adaptés à tous les supports réglementaires
- avec un enduit de base prêt à l'emploi ou un enduit de base bi-composant (à mélanger avec le ciment)
- avec 3 modes de fixation
  - soit collé,
  - soit fixé mécaniquement,
  - soit calé-chevillé
- avec un grand choix de finitions et une large palette de couleurs dont :
  - des finitions grains de marbre
  - des finitions à base de siloxane



11 à 17, rue Constantin Pocar - Z.I.  
95167 TAVERNY cedex  
Tél : 01 34 18 95 50 - Fax 01 34 18 95 55

## LE BÉTISIER DU BULLETIN



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

Numéro Azur  
**0 810 745 455**

pour le recevoir gratuitement.

### CONTRAT D'ARCHITECTE ENTRETIEN D'IMMEUBLE

L'Ordre des Architectes, l'U.N.S.F.A. et la Compagnie des Architectes de Copropriété ont élaboré un contrat spécifique pour la Maîtrise d'Œuvre de travaux d'entretien et de réhabilitation d'immeubles.

Ce contrat type a l'avantage de la clarté en s'efforçant d'employer des termes contractuels reconnus par des non-professionnels.

Il est donc particulièrement adaptés aux Copropriétés:

En effet, il sépare la mission de L'Architecte en une tranche ferme: la **PHASE D'ÉTUDES** qui correspond à la définition des solutions techniques, à l'élaboration du "cahier des charges" des travaux et à l'obtention et à l'analyse des devis.

Le résultat de cette première phase est alors soumis à la décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Si les travaux proposés par l'Architecte sont votés, le contrat engage alors à la tranche conditionnelle, la **PHASE EXÉCUTION** pour la préparation des marchés et toutes les phases de maîtrise d'œuvre de la direction des travaux jusqu'à la réception.

Un contrat simple et clair donc... à recommander !

#### COMITÉ DE RÉDACTION

Jean Claude Bacconnier  
Erik Badoche  
Jean Jacques Boulanger  
Loïc Bregeon  
Laurent Lainé  
Pierre de Maniquet  
Claude Forget  
Georges Lamm  
Jacques Neplaz  
Frédéric Petit  
directeur de publication:  
**Dominique Fourret**

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRÉTIÉ  
ASSOCIATION LOI DE 1901  
55 RUE DU CHERCHE-MIDI  
75006 PARIS

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Rubrique alimentée par François VIROLLEAUD...

### pied-d'aile....?

R: Bande de 32 cm que la jurisprudence et la législation ajoute à l'emprise de la mitoyenneté de chaque coté des conduits de cheminées adossés aux murs séparatifs, ou des échelons scellés... et plus généralement des parties verticales émergeant de l'héberge commune.

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

## D I A G N O S T I C

### Amiante

Les Copropriétaires connaissent bien maintenant le "Diagnostic Amiante". En effet, ce diagnostic est aujourd'hui réalisé dans tous les parties communes d'immeubles d'habitation (à moins d'être en infraction avec la réglementation !).

Par contre, les Copropriétaires vendeurs de leur appartement ont été souvent surpris d'apprendre que, depuis ce début d'année, les Notaires exigeaient aussi un diagnostic amiante pour la partie privative.

Cette exigence se fonde sur la même réglementation, le désormais fameux article N°96-97 du 7 février 1996. Comme le diagnostic des parties communes, ce diagnostic doit être réalisé par un Technicien du bâtiment habilité à délivrer ce Recensement Amiante.

## D I A G N O S T I C ( B I S )

### Plomb

Mais notre Copropriétaire, vendeur de son appartement, n'est qu'au début de son chemin de croix car son Notaire, se basant sur les Arrêtés du 9/6 & 12/7 1999 (S 312 du Code de la Santé Publique), va lui demander également de produire un "Diagnostic Plomb".

Le Copropriétaire devra donc se mettre en recherche d'un "P.C.R." (c'est à dire titulaire d'un diplôme de Personne Compétente en Radio-protection) qui effectuera des tests de détection de fluorescence X afin de lui fournir la précieuse attestation.

Notons tout de même que la présence de plomb dans les peintures ne concerne en principe que les immeubles antérieurs à 1948.

(voir sur le plomb nos précédents articles dans le "Bulletin")

## D I A G N O S T I C ( T E R )

### Xylophages, Radon....

Mais peut-être notre "Copropriétaire vendeur" a-t-il également la chance que de son appartement soit situé dans une zone (fixée par Arrêté Préfectoral) à risque d'infection de xylophages, principalement les **termites**.

Fort de ses épreuves précédentes, il aura alors acquis l'expérience nécessaire pour procurer à son Notaire cette nouvelle attestation...

Et si notre Copropriétaire a réussi à échapper à l'amiante, au plomb, aux insectes amateurs de bois et à la sournoise mûrle, qu'il ne crie pas victoire trop vite: le **Radon** menace !

Élément naturel, mais naturellement radio-actif, le radon se concentre en effet dans les sous sols est les vide-sanitaires mal-ventilés, où il peut atteindre des concentrations nuisibles à la santé.

.....En tout cas, on ne pourra pas dire que les intérêts des acquéreurs de logements ne sont pas pris en compte.

Dominique FOURRET

# FISCALITÉ T.V.A.

Après un an d'intense réflexion, la Direction des Impôts (B.O. du 5/9/2000) a décidé d'appliquer le **taux réduit de T.V.A. à 5,5%** sur les honoraires de Maîtrise d'Œuvre des travaux de réhabilitation d'immeubles d'habitation de plus de deux ans.

Cette mesure s'applique également aux diagnostics et à toutes études préalables réalisées par l'Architecte, à condition qu'elles soient suivies de travaux (soumis au même taux réduit de T.V.A...)

Ce taux réduit de TVA sur ces honoraires d'Architecte est donc une bonne nouvelle pour les Copropriétés qui ne récupèrent pas la TVA et qui ont la sagesse de recourir à un Architecte pour diriger les travaux d'entretien, de ravalement ou de réhabilitation de leur immeuble.

## JURIDIQUE NOTIFICATIONS & DÉLAIS

Jusque là, la jurisprudence retenait comme point de départ du délai de convocation aux assemblées (15 jours francs) et du délai de contestation des assemblées (2 mois à compter de la notification), la date de réception effective de la lettre recommandée.

Il n'est pas besoin de dire à quel point ces dispositions étaient qui se trouvaient à la merci d'une réception tardive, soit d'une convocation à l'assemblée, soit d'une notification du procès-verbal de la même assemblée.

Bref, sauf à convoquer 1 mois à l'avance, par précaution, et à attendre (parfois interminablement) que le délai de deux mois à compter de la notification soit purgé, le fonctionnement normal de bien des copropriétés se trouvait alourdi, voire entravé par des menaces d'assignation en nullité de l'assemblée générale. En effet, en l'état de l'article 65 du décret, la jurisprudence ne pouvait qu'appliquer les règles de l'article 668 du nouveau code de procédure civile : "la date de la notification par voie postale est, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition, et à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de la réception de la lettre".

Rappelons qu'aux termes de l'article 63 du décret du 17 mars 1967, "toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 Juillet 1965 et par le présent décret, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le décret du 4 avril 2000 (n° 2000-293, JO du 5 avril 2000) précise que les délais que font courir les notifications de l'article 63 ont pour point de départ le **lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée**.

Lors d'une récente table ronde initiée par le collège des experts architectes français, la question a été posée de savoir si "le lendemain du jour de la première présentation" concernait seulement les convocations aux assemblées générales, mais également les notifications desdites assemblées ?

Bernard CHEMIN, haut conseiller à la Cour de cassation, a effectué une relecture de l'article 63, alinéa 1 et a émis l'avis selon lequel les dispositions du décret du 4 avril 2000 visant les notifications prévues à l'article 63 du décret du 17 mars 1967, s'appliqueraient donc à toutes les notifications prévues par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967.

Par conséquent, on peut considérer que sont également concernés les notifications des procès verbaux des assemblées générales et que le délai de 2 mois part bien à compter du lendemain du jour de la première présentation.

On ne peut que féliciter de cette mesure dont l'évidente portée sera de faciliter grandement le travail des syndics qui respectent scrupuleusement le formalisme déjà suffisamment rigoureux de la loi.

un article de Maître Daniel ROCHER, avocat au barreau de Paris, spécialiste du droit immobilier, déjà paru dans "Informations rapides de la Copropriété"

## C A L E N D R I E R

Par arrêté municipal du 20/08/91, la Ville de Paris imposait les ravalements (suite à la suppression, en juin 89, des campagnes de ravalement).

Ce protocole a été complété le 25/01/95 et le nombre des signataires élargi.

Le **10 Novembre 2000**, a été signé le nouveau protocole qui élargit le champ d'application :

**Protocole sur le ravalement, l'entretien et la préservation du bâti parisien**.

La Compagnie a participé aux "journées ravalement", a collaboré avec toutes les parties à la mise au point de ce document et a été retenue comme signataire de ce dernier.

C.T. MARTIN, Président de la Compagnie, a signé, au nom de la Compagnie, en présence de tous les membres du Conseil Syndical, ce nouveau protocole qui insérera le ravalement dans une logique d'entretien du bâti qui tient à cœur à tous les membres de la Compagnie.

La signature de cet acte par la Compagnie est perçue comme une reconnaissance des actions menées depuis sa création par tous ses membres.

## COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

## 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 réglementent 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.

L'adresse postale de la Compagnie des Architectes de Copropriété est :  
**55 rue du Cherche Midi  
75005 Paris**

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

• Nos Confrères Frédéric PETIT et Daniel CASSE reprennent le flambeau de la Commission des Admissions.

Nous en profitons pour saluer le travail réalisé par Marc HENRY qui, à la tête des "Admissions" depuis l'origine de la Compagnie est largement responsable de la réputation de sérieux et de professionnalisme de notre Association.

Prochain numéro:

**S.P.S. RAVALEMENT etc..**

SOMMAIRE  
LE ZINC  
LE PROTOCOLE...

« LE BULLETIN »  
LA SPS

LA LOI S.R.U.

# COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

N°7  
MARS 2001  
LA REVUE DE LA COMPAGNIE  
DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

E D I T O R I A L

## Les Toits

Après avoir " fait le tour " des façades parisiennes, le Bulletin a décidé de monter sur les toits de Paris. Nous débutons notre série sur les couvertures par le **Zinc**.

Ce matériau qui n'a jamais acquis ses lettres de noblesse auprès du public

Les Architectes de la Compagnie, qui sont souvent appelés pour des maîtrises d'œuvre en couverture – et malheureusement souvent aussi pour remédier à des maléfices – savent que l'erreur est facile à commettre avec le zinc et que les conséquences en sont sérieuses.

### Entre ciel et terre, le zinc...



est pourtant omniprésent sur les toitures parisiennes.

Considéré à tort comme un matériau " pauvre ", le zinc est souvent relégué sur les terrasses; invisibles de la rue alors que ses concurrents nobles, tuile et surtout ardoise, s'exposent au vue de tous sur les brisis.

Il n'empêche que c'est bien le zinc qui, par sa souplesse et sa légèreté, permet toutes les audaces des couvertures Haussmanniennes et du début du Siècle. C'est encore lui qui, avec ses épis et ses multiples accessoires gracieux, termine en beauté les toitures d'ardoises. Et c'est toujours le zinc qui protège corniches et lucarnes et qui étanche là où ses concurrents déclarent forfait.

Le zinc est souple, mais il n'est pas " facile ". Il réclame rigueur et habileté de la part de ceux qui le façonnent.

Ils savent aussi que, loin d'être homogène comme le pense le profane, une toiture réclame la présence de plusieurs corps d'état en plus du Couvreur : Charpentiers et Maçons, Pierreux ou Plâtriers, Antennistes, Fumistes, Serruriers... La coordination assurée par l'Architecte est alors le gage d'une couverture durable et respectueuse du cadre bâti.

Le zinc respecte la tradition, en longues feuilles sur tasseaux et couvre-joints, mais il sait aussi être moderne, posé en joints debout, formant des toitures " structurales " auto-portantes ou encore devenant une " toiture chaude " pour couvrir les bâtiments contemporains.

Aujourd'hui, le zinc s'habille à la mode : il est anthracite ou quartz, ou il est bibrilé...

Bref, il n'a pas fini de courir sur les toits de Paris.

Dominique FOURRET

Lire notre article en Page 3

### Protocole sur le ravalement, l'entretien et la préservation du bâti parisien

Ce nouveau protocole se veut le témoignage de la volonté convergente de l'ensemble des partenaires privés et publics qui encadrent le ravalement.

C'est une charte de partenariat actif sur l'amélioration qualitative du patrimoine bâti de Paris, considéré sous l'angle du ravalement, mais aussi de son entretien et de sa préservation.

Le titre I décrit les engagements des différents partenaires regroupant cinq entités distinctes :

1°/ La Ville de Paris confirme l'exonération des taxes municipales relatives au ravalement et devrait l'étendre aux autres travaux de valorisation

la suite de l'article en Page 2

### COPROPRIÉTÉ & INTERNET

La copropriété d'habitation et ses acteurs polymorphes (copropriétaires, syndics, architectes, employés, entreprises et autres fournisseurs) forment de toute évidence une communauté.

En son sein, les débats sont rares, difficiles, limités dans le meilleur des cas au conseil syndical et ponctuellement élargis à l'occasion de " la grande messe annuelle " de l'assemblée générale.

La soif d'information est ressentie par tous et pourtant chacun est une source...

Internet est un distributeur, Internet est une mémoire : par une simple connexion il devient possible d'être à la fois informé et informateur. L'architecte de copropriété doit être le pivot, la plus-forme de cette communauté par sa capacité naturelle de synthèse...

" Faire entrer la copropriété dans l'ère du virtuel c'est lui permettre de s'ancrer dans la réalité "

Les initiatives se multiplient... connectez-vous au plus vite sur le site de la compagnie :

[www.architectes-copro.com](http://www.architectes-copro.com)

sans oublier les autres : [www.mon-immobilier.com](http://www.mon-immobilier.com), [www.copropriete.fr](http://www.copropriete.fr)

Benjamin DARAN

NUMÉRO AZUR "LIGNE OUVERTE"  
DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

0 810 344 401

## LE SAVIEZ-VOUS ?

des perles péchées par Pierre de Maniquet ..

### Chantepleure ?

Ouverture étroite percée dans la partie basse d'un garde-corps ou dans un mur de soutènement pour permettre l'évacuation des eaux pluviales.

## LE PROTOCOLE...

( S U I T E )

Le 10 Novembre dernier, la "Compagnie" était signataire du nouveau Protocole sur le ravalement, l'entretien et la préservation du bâti parisien.... la suite de l'Article de la Page 1

La Ville de Paris a créé un " logo " destiné aux entreprises signataires du présent protocole. Elle va procéder à l'actualisation et la simplification des formalités administratives.

2°/ Les entrepreneurs s'engagent sur la réalisation de travaux de qualité en respectant les règles professionnelles et à employer du personnel qualifié. Ils seront incités par leurs fédérations à faire suivre des stages professionnels à leur personnel.

3°/ Les gestionnaires, outre leur devoir d'information vis à vis de leurs mandants, s'engagent à inciter les copropriétaires à recourir à un architecte. Celui-ci étant responsable du diagnostic sur l'état de leur bâtiment Ils s'engagent également à créer un "livret technique de l'immeuble".

4°/ Les architectes s'engagent à préserver et à respecter l'architecture patrimoniale des copropriétaires. Ils s'engagent à élaborer un descriptif des travaux avec solutions techniques appropriées. Le Conseil Régional mettra en place une formation spécifique sur la préservation du bâti.

5°/ Les organismes représentant les propriétaires recommandent à leurs adhérents de dresser un diagnostic, d'élaborer et de tenir à jour le livret technique d'immeuble. Ils recommandent en outre de donner préférence aux entreprises signataires du protocole dans la mesure de leur compétitivité.

Le titre II est consacré au " ravalement et les opérations d'entretien et de préservation". Celui-ci définit les différents points importants, tant techniques qu'administratifs à respecter. Il est décomposé en deux chapitres.

• Pour le ravalement : La préparation, le chantier, les travaux de ravalement.  
• Pour les travaux d'entretien et de préservation : Les devantures, la toiture et les émergences, la couverture, les souches, les ouvertures en toiture, les antennes VHF/paraboles, les réseaux et branchements divers, les locaux de service et le sous-sol.

Le protocole est conclu pour une durée de 3 ans.

Patrick GOETGHELUCK

## C A L E N D R I E R

SEMINAIRE DE LA COMPAGNIE  
SAMEDI 24 MARS de 9H00 à 18H00 au CROAIF  
JOURNÉES FORMATION

6 AVRIL : LES DÉCAPANTS CHEZ ZOLPAN

20 AVRIL : PLATRE & CHAUX AVEC W.B.

18 MAI : VISITE DE L'USINE ACTIS

22 JUIN : DÉCAPAGE DES PLATRES ANCIENS

6 JUILLET : VISITE DES CARRIÈRES À PARIS

21 SEPTEMBRE : LA DOMMAGE-OUVRAGE

ET DU 11 AU 13 OCTOBRE :

LE SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

## COMPAGNIE DES

## ARCHITECTES

## DE COPROPRIÉTÉ

## 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 gratuitement, 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 réglementent 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'à la mise 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.

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

Bienvenue aux nouveaux membres :

nos Confrères

Philippe DARDY,

Emmanuel de BENOIST

et Jean-Bernard MERCIER.

...et tout particulièrement notre Conseiller

Christine BLANCHARD,

Grand Prix de Rome 1994.

## B L O C - N O T E

La norme **NFP 03-001** relative aux marchés privés de travaux a été révisée et est applicable à compter du 5/12/2000 ( pour les Marchés qui y font référence)

Innovations majeures :

• Intégration de la CSFS

• Plafonnement des pénalités de retard

Une mise à jour des CCAP s'impose...

... Dominique CARMAIN

## Le Zinc

Le zinc est un métal d'un blanc légèrement bleuâtre. Il est cassant à température ordinaire mais devient ductile et malléable entre 100° et 130°. On peut alors le laminier en feuilles très minces qui sont sous cette forme employées dans la construction.

En 1667, une ordonnance interdit la construction de pignon au sommet des façades d'habitation. Les "pignons de rue" - à la flamande - régressent et se font plus discrets.

L'année 1784 obligera tout propriétaire de terrain de respecter un alignement par rapport à la rue. La hauteur des façades est déterminée par la largeur de la voie. La partie de l'édifice qui surplombe la corniche doit impérativement s'inscrire dans un plan oblique à 45°.

## Le zinc à son comble...

Sous l'effet de cette réglementation vont se développer les combles mansardés et, peu à peu, les constructeurs vont chercher à réduire les pentes pour augmenter les volumes habitables.

Dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, les toits s'aplatissent et le gris bleuté du zinc concurrence le rouge des tuiles.

Le zinc apparaît comme le matériau qui répond le mieux aux nouvelles contraintes d'urbanisme : d'autant plus qu'il se combine parfaitement à l'ardoise. Cette dernière reste par contre incontournable pour la partie visible des toits.

De plus, le zinc présente de multiples avantages économiques et techniques. Il est beaucoup moins coûteux que le plomb et d'une très grande légèreté, réduisant ainsi le coût de la charpente.

## L'empire du zinc...

Sous Haussmann, le zinc sera largement utilisé et deviendra l'instrument privilégié des Architectes pour créer des rotondes et autres saillies de façades. De part sa souplesse et sa légèreté, le zinc peut

créer les formes les plus surprenantes, comme les "combles à l'Impérial" en quart de cercle, gâchées sur plusieurs niveaux de mansardes, des immeubles de la rue de Rivoli.

## Solide et souple...

Une toiture en zinc résiste environ quarante ans en milieu urbain car la pollution, en particulier les hydrocarbures, limite sa durée de vie théorique qui est beaucoup plus longue.

Les toitures en zinc assurent l'étanchéité et admettent facilement les édifices, les coupes brisées, les châssis à tabatière et œils de bœufs. Mais le zinc ne sait surmonter toutes ces difficultés que grâce à la compétence des artisans qui le façonnent.

## ...un vieux métier d'avenir



châssis zinc en coupe  
Groupe A architectes  
CL Billard, Couvreur

En effet, la mise en œuvre demande une compétence technique et une expérience approfondies car ce qui caractérise ce matériau est son fort coefficient de dilatation. Le façonnage du zinc est avant tout basé sur le calcul des effets de la dilatation des feuilles de zinc.

Le métier de Couvreur-zingueur semble immuable depuis sa création. La durée de réalisation d'une couverture en zinc est toujours la même depuis Haussmann.

La technique, les outils, le vocabulaire se transmettent de génération en génération de Couvreur...

Porteur de tradition et de la continuité du savoir faire de l'Artisan, favori de l'Architecte car il se plie harmonieusement à toute création, ce

Le zinc, champion des poids-plumes :  
Toiture tuiles plates : 80 Kg/M2  
Toiture ardoise : 20 Kg/M2  
Toiture zinc pèse 8 Kg au M2

vieux matériau a encore de beaux jours ( mais aussi de beaux jours d'intempéries...) devant lui.

LAURENT LAINÉ



## TECHNIQUE

Le zinc est un métal d'un blanc légèrement bleuâtre. Il est cassant à température ordinaire mais devient ductile et malléable entre 100° et 130°. On peut alors le laminier en feuilles très minces qui sont sous cette forme employées dans la construction.

Le zinc est inaltérable en climat sec. Au contact de l'air humide, il se recouvre d'une couche imperméable d'hydrocarbonate d'oxyde de zinc, qui préserve de toute altération ultérieure le métal. D'où la très grande utilisation du zinc pour la couverture.

Le zinc est solide et léger, de plus, il dure longtemps sans nécessiter de réparations et il se contente d'une faible pente 10 cm p m.

## LE SAVIEZ-VOUS ?

des perles pêchées par Pierre de Maniquet ..

### Chantepleure ?

Ouverture étroite percée dans la partie basse d'un garde-corps ou dans un mur de soutènement pour permettre l'évacuation des eaux pluviales.

## LE PROTOCOLE...

( S U I T E )

Le 10 Novembre dernier, la "Compagnie" était signataire du nouveau Protocole sur le ravalement, l'entretien et la préservation du bâti parisien.... la suite de l'Article de la Page 1

La Ville de Paris a créé un " logo " destiné aux entreprises signataires du présent protocole. Elle va procéder à l'actualisation et la simplification des formalités administratives.

2°/ Les entrepreneurs s'engagent sur la réalisation de travaux de qualité en respectant les règles professionnelles et à employer du personnel qualifié. Ils seront incités par leurs fédérations à faire suivre des stages professionnels à leur personnel.

3°/ Les gestionnaires, outre leur devoir d'information vis à vis de leurs mandants, s'engagent à inciter les copropriétaires à recourir à un architecte. Celui-ci étant responsable du diagnostic sur l'état de leur bâtiment Ils s'engagent également à créer un "livret technique de l'immeuble".

4°/ Les architectes s'engagent à préserver et à respecter l'architecture patrimoniale des copropriétaires. Ils s'engagent à élaborer un descriptif des travaux avec solutions techniques appropriées. Le Conseil Régional mettra en place une formation spécifique sur la préservation du bâti.

5°/ Les organismes représentant les propriétaires recommandent à leurs adhérents de dresser un diagnostic, d'élaborer et de tenir à jour le livret technique d'immeuble. Ils recommandent en outre de donner préférence aux entreprises signataires du protocole dans la mesure de leur compétitivité.

Le titre II est consacré au " ravalement et les opérations d'entretien et de préservation". Celui-ci définit les différents points importants, tant techniques qu'administratifs à respecter. Il est décomposé en deux chapitres.

- Pour le ravalement : La préparation, le chantier, les travaux de ravalement.
- Pour les travaux d'entretien et de préservation : Les devantures, la toiture et les émergences, la couverture, les souches, les ouvertures en toiture, les antennes VHF/paraboles, les réseaux et branchements divers, les locaux de service et le sous-sol.

Le protocole est conclu pour une durée de 3 ans.

(Patrick GOETGHELUCK

## C A L E N D R I E R

SEMINAIRE DE LA COMPAGNIE  
SAMEDI 24 MARS de 9H00 à 18H00 au CROAIF  
JOURNÉES FORMATION

6 AVRIL : LES DÉCAPANTS CHEZ ZOLPAN  
20 AVRIL : PLATRE & CHAUX AVEC W.B.  
18 MAI : VISITE DE L'USINE ACTIS  
22 JUIN : DÉCAPAGE DES PLATRES ANCIENS  
6 JUILLET : VISITE DES CARRIÈRES À PARIS  
21 SEPTEMBRE : LA DOMMAGE-OUVRAGE

ET DU 11 AU 13 OCTOBRE :  
LE SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

## COMPAGNIE DES

## ARCHITECTES

## DE COPROPRIÉTÉ

## 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 copropriétaires et/ou leurs représentants qui feront appel à eux, au mieux des intérêts patrimoniaux, techniques et financiers de celles-ci.

2- A fournir gratuitement, 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 intrusion de la gestion de celles-ci.

4- A respecter strictement les textes qui réglementent 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 copropriétaires 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.

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

Bienvenue aux nouveaux membres:  
nos Confrères

Philippe DARDY,

Emmanuel de BENOIST

et Jean-Bernard MERCIER.

..et tout particulièrement notre Conseiller

Christine BLANCHARD,

Grand Prix de Rome 1994.

## B L O C - N O T E

La norme NF P 03-001 relative aux marchés privés de travaux a été révisée et est applicable à compter du 5/12/2000 ( pour les Marchés qui y font référence)

Innovations majeures:

- Intégration de la CSPS

- Plafonnement des pénalités de retard

Une mise à jour des CCAP s'impose...

.. Dominique CARMAIN

SOMMAIRE  
L'ardoise  
ET LA TUILE

« LE BULLETIN »  
A.B.F.  
L'AMIANTE

# COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

N°8  
OCTOBRE 2001  
Le Bulletin de la Compagnie

É D I T O R I A L

## Les Toits/2: tuile & ardoise

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

### L'invention de la tuile plate...

Les tuils à forme pente des abbayes de Bourgogne ne permettaient guère l'emploi de la tuile romaine. Dès le XIII<sup>e</sup> 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 hardau, fut fabriquée dans des tuileries artisanales jusqu'au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle 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 XIII<sup>e</sup> siècle, encore que, selon la légende, l'ardoise fût l'« invention » par l'évêque d'Angers, saint Lézin, au V<sup>e</sup> siècle.

Criste en Bretagne, blaise 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 mais sa légèreté... et le che-  
min de la !

Avec ses 70Kg au M<sup>2</sup> contre 25Kg pour l'ardoise, le hard-

au ne la tuile est plus adaptée, de même que la charpente nécessaire pour la soutenir.

### Le mariage du poids lourd...

Avec le défilage industriel et le usage de l'ardoise fine au XIX<sup>e</sup> siècle, la tuile plate fut définitivement supplantée.

Malgré la victoire de l'ardoise sur les toits bourgeois, passés par le mariage de raison avec le zinc, matériau minéral de l'industrie chimique triomphante. Ainsi en ardoise bien visible pour la noblesse du matériau (et le soin de place sous les orfèvres) et l'absence d'un zinc, plat et étanche.

### ...et l'aide du zinc

Enfin, il apparut qu'ardoise et zinc constituaient un couple efficace, tant architecturalement que technique, ce qui n'est pas toujours le cas entre la tuile et le zinc. Dans ce dernier cas, les toitures en zinc peuvent être utiles techniquement, mais se remplacent par la toiture de zinc grise vers la disparition !

Il reste, bien sûr, la bourgeoisie nulle technique, mais c'est un autre débat. La succession récente de l'industrie de la tuile entraîne la quasi-disparition de formes de tuile traditionnelle pour un indifférent aux restaurations de caractère, par exemple en céramique grand modèle « et » vieux Paris.

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

Lire nos articles en Page 3

Document HUBERT

**8<sup>e</sup> 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 CPTP 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**



PHOTO: D. FOURRET

Un palé 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 ?

Hélas, hélas ! le nouveau 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 annexe réglementaire des textes réglementant les risques liés à l'amiante unit à nouveau "hydrauliques" les copropriétaires et les occupants de logements.

Que doivent-ils faire pour être en règle ?

Viairé donc un résumé succinct, mais nous espérons clair ? de la nouvelle situation réglementaire en matière d'amiante.

Le décret 96-17 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'élargissement des zones de déclenchement des travaux de désamiantage pour réduire l'exposition des occupants.
- Le repérage des matériaux amiantés autres que les matériaux « finis » déjà visés par le premier décret : plâtres, calorifugages et faux plafonds.
- L'amélioration de l'information des utilisateurs de bâtiments (occupants, propriétaires et entreprises intervenant), par la constitution d'un dossier technique « AMIANTE ».
- Le repérage de l'amiante avant toute réhabilitation d'immeuble pour protéger les riverains.

### Plâtres, calorifugages et faux plafonds

Tous les immeubles construits avant le 1er janvier 1990 (avant le 29 juillet 1986 pour les calorifugages 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 en comprenant 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, carrelages, 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 réunit 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.

De nos jours, Pourcel

## COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

### LE SAVIEZ-VOUS ?

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

### Ebousiner ?

Enlever la crasse tendre des pierres calcaires sortant de la carrière

### Riper ?

Valoir une motte de pierre avec une tige, une tige métallique en forme de S dans l'extrémité est un râteau denté

## V I E D E N 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'entretien/Diagnostic
- 14 Nov. à 14h00 : Développement durable
- 15 Nov. à 13h30 : Loi SRC : bilans effectifs 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 CROAT

## R E C O - 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 **Coodonnateurs de Sécurité et Protection de la Santé**

Les attestations de compétence doivent être validées tous les cinq ans

Un stage de recyclage s'impose donc pour tous les VLSPS (Vieux Coordonnateurs SPS)

DP

# L'ardoise

Pierre de Montiquet

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 cimetière de La "ANCOU" (PARIS)

Ses qualités de résistance et de non porosité en ont fait un des meilleurs et des plus intéressants matériaux de couverture. L'ardoise ardoisée tombe aux régions de production, particulièrement en L'ANCOU, vestige d'anciennes l'arrières des chemins de fer et les couvertures en ardoise se sont multipliées.

En outre, des années de sécheresse elles étaient à l'origine épaisses et irrégulières. Actuellement, elles peuvent être taillées de 3 à 4 mm et être livrées en modèles continus 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 anciens, notamment exposés, sont la « 1ère cande » ou « 2ème cande forte » ou la « grande ou petite ardoise ». 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 aucun effet, le **pareau**, qui est la partie visible sur le toit, et qui est entièrement recouverte et le **faux pareau** qui est la partie cachée par le rang supérieur. La valeur du recouvrement doit être suffisante pour éviter la fuite de l'eau par capillarité en l'absence de l'ardoise, elle varie selon le genre et la pente du toit.

## du clou au crochet...

La pose traditionnelle des ardoises était réalisée au moyen de chevrons en laiton encastrés sur des lattes planes 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 sont soit en cuivre soit en acier inoxydable. Ils sont fixés sur des lattes en sapin ou sur un voligeage joint.

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



PHOTO: D. FOURRET

Les couvertures en ardoises sont plus ou moins protégées, elles peuvent être protégées par des toitures et des toitures de cheminées. Chaque élément de recouvrement, ardoise, brique, tuile, doit être posé sur un support spécial et peut être traité de manière différente.

## Enduite et le zinc

Au XIX<sup>ème</sup> siècle le zinc apparaît intensément, fréquemment dans le traitement de toiture, dans les poteaux, ardoises, etc. on peut utiliser le zinc de laque apparente, seul pour le lissage et l'égout se fait certainement ardoise.

Le lissage est habituellement en zinc ou en plomb.

Les ardoises peuvent être doublées par une pierre ou autre, les ardoises étant jointives et traitées en rangées.

Les toitures, qui sont la base, entre autres deux rampants sont les ouvrages les plus délicats car ils reçoivent beaucoup d'eau, elles exigent une parfaite étanchéité.

Elles sont « lissées » avec des éléments métalliques appelés crochets dissimulés sous les ardoises taillées pour former un angle pointu.

Lorsque les pentes des versants sont inférieures et que les toitures ne peuvent pas se traiter, on réalise sur un ou deux côtés des « toitures » reliées par des ardoises en toitures. Les toitures latérales, toitures ou toitures sont créées avec des crochets, non apparents.

Les toitures à l'égout sont créées par l'usage d'ardoises, le toit n'est pas appelé « ardoise ».

Pour augmenter la hauteur de pente, on utilise les ardoises et on les recouvre avec un toiture très pointu, et on termine avec du zinc. La toiture est entre les deux éléments s'effectue à l'aide d'un mortier, puis on recouvre avec du zinc, et une bande de plomb est posée sur les ardoises et la toiture par les ardoises.

## Appoint, ou toiture, ou, l'ardoise, ou, le travail de zinc.

Les couvertures en ardoises, très soignées, doivent être bien soignées avec des matériaux de qualité, pour cela on peut compter sur le professionnalisme des couvreurs qui assurent leur travail, qu'ils pensent à leur travail, par un motif en ardoises taillées ces couvertures peuvent durer longtemps et d'être d'une entretien, les ardoises déplacées doivent être remplacées et les crochets remplacés.

L'ardoise est un schiste d'alumine hydratée, sous l'aspect d'une roche tendre, friable, imperméable. La cuisson donne à la tuile sa couleur, sa résistance au gel, à la flexion, à l'usure et son imperméabilité.

Olivier Delalande

# La tuile

Les couvertures d'habitat de France étaient autrefois constituées pour la plupart de tuiles plates, ou en ardoise, ou en tuile.

Elle était légèrement galbée transversalement pour faciliter l'écoulement de l'eau, et comportait en avant des nervures pour être fixée par des crochets ou des lattes.

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

Cette tuile plate avait pour défaut d'être difficilement cassable, de nécessiter une pente importante (au moins 30%) et sa pose était très lourde, nécessitant des supports solides.

## La victoire de l'ardoise sur la tuile...

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, elle a été supplantée par l'ardoise, moins lourde et plus solide, plus facile à poser, et 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 mansardée 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 trois pans depuis les années 1850.



## La petite tuile, le zinc...

Résumons, la petite tuile a

retrouvé une place à Paris pour les toitures de la région parisienne, grâce à l'apport des Bâtiments de France.

Actuellement, elle comporte souvent deux crochets ou lattes pour être bien calée aux charnières. On peut appeler aussi un pavillon. L'aspect du toit est une tuile à du zinc ou de la tuile mécanique. Il faut bien vérifier que la toiture pour la toiture.

Même si on est manifestement sur un toiture qui doit être remplacé, on peut avoir de telles toitures, la toiture le peut être allégée entre temps.

Il faut l'espérer, ce qui est souvent difficile car les pièces de toiture sont généralement posées dans le plan dans les volumes sans toiture.

## Le zinc et le zinc

Dans la mise en œuvre moderne, tous les reliefs sont faits en zinc, en plomb ou en cuivre (il s'agit de toitures, toitures ou toitures, des toitures, 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 copropriétaires et/ou leurs représentants qui feront appel à eux, au mieux des intérêts patrimoniaux, techniques et financiers de celles-ci.

2- A fournir gratuitement, quelle que soit la situation, un estimateur du coût de leur intervention préalablement à tout acte.

3- A n'intervenir que sur les copropriétés qui feront appel à eux qu'au sein de leurs compétences techniques - sans limitation 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 assumer leur prestation «d'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 copropriétaires 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 Livre Technique d'Immuable.

9- A tenir à jour et à compléter, à l'issue de leur intervention, ce Livre Technique d'Immuable.

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

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

Nom et Azor  
**0 810 745 455**

pour le recevoir gratuitement.

### COMITÉ DE RÉDACTION

Donatienne Carminin  
Philippe Gayraud  
Patrick Guégheluck  
Laurent Lonné  
Pierre de Manique  
Georges Bernard Roy  
directeur de publication  
Donatienne Fournel

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

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 ....

Nom et Azor

## DISCUSSIONS AVEC LES.. A.B.F.

SEMPER ET ADRESSO ET ALIANTIN, C. BRIDHART AND ASSOCIATES  
DESIGN & CONSTRUCTION

### 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'àux protections en toiture.

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

Ils proposeront, 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 ont été clairement définis et chiffrés.

Lorsque l'ABF ne donne pas son avis et/ou 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 ces écueils. L'ABF est consultée dès l'origine du projet, et avant appel d'offres des entreprises. Le projet de ravalement se construit à partir de son avis et sur la solution proposée par le maître d'œuvre. De cette façon, les copropriétaires se prononcent sur un projet réalisable.

#### Le 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, avec, que leurs causes, et une partie proposant les interventions de remise en état envisagées.

Ce document sera ultérieurement 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 détail montrant les principaux désordres, et achevé d'une élévation et une coupe de la façade.

#### Qui établit le diagnostic ?

De l'avis de tous, des Architectes 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, agencement, couverture, plomberie, sculpture, 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).

#### Célébrer...

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

## SOMMAIRE

### TRAVAUX D'ENTRETIEN

## « LE BULLETIN »

### LE SURCÔÛ DES TRAVAUX EN URGENCE



N°9  
OCTOBRE 2005  
Le Bulletin de la Compagnie  
des Architectes de Copropriété

## E D I T O R I A L

# Le «Label» Compagnie

Cette année encore, la **Compagnie des Architectes de Copropriété** est fidèle au «Salon». Public et professionnels pourront donc retrouver les Architectes de la Compagnie sur leur **stand** mais aussi aux « tables ouvertes » de **consultations** et ainsi qu'à plusieurs **conférences**.

A ce 11° Salon, la Compagnie décernera son 2° **Trophée du Dauphin d'or**.

Enfin, la compagnie présente, en liaison avec SQUAD, la **maquette d'immeuble** qui illustre les principaux modes constructifs du bâti parisien.

Cette maquette permet au grand public de se familiariser avec les « entrailles » de son immeuble et de visualiser les parties de construction invisibles et qui sont pourtant si souvent concernées par les opérations d'entretien et de réhabilitation.

Au fil des Salons, la Compagnie est devenue une référence de sérieux et de qualité, non seulement auprès de la majorité des syndicats mais également pour les Conseils Syndicaux de plus en plus nombreux.

Fidèle, la Compagnie l'est également à ses deux grands objectifs : pédagogie et formation.

**Pédagogie**, parce que les normes, les techniques et les procédures qui régissent les travaux d'entretien et de réhabilitation des copropriétés restent finalement méconnues de la plupart des Copropriétaires et de beaucoup de Gestionnaires d'immeubles, non techniciens.

les Architectes de Copropriété n'oublient pas que leur premier devoir déontologique est le **Devoir de Conseil**.

L'action de la Compagnie pendant ce Salon -stand & maquette; consultations & conférences- sera donc à nouveau axée sur cette volonté d'information du public et des professionnels.

**Formation**, parce que la défense des intérêts de nos Clients passe par une sélection rigoureuse de nos Membres et par une formation continue qui leur permet de répondre efficacement à l'évolution des techniques et des réglementations.

En ce sens, l'appartenance à la Compagnie est aujourd'hui perçue comme un véritable Label professionnel.

C'est, en tout cas, une **exigence permanente de notre Métier**, à laquelle nous sommes fiers de nous mesurer.

Dominique FOURRET



## 11° 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,  
Hall 5 le 5 / 6 & 7 Octobre 2005

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

STAND C13/D16

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

### Conférences au Salon avec la Compagnie:

05 octobre à 13h00 :

Entretien d'immeuble : diagnostic et prévention

05 octobre à 15h30 :

Le bon déroulement des travaux en copropriété

(organisée par la CAC)

06 octobre à 11h00 :

Les travaux de ravalement en copropriété

06 octobre à 14h00 :

Sécurité et qualité de votre habitat

07 octobre à 14h00 :

Nouveaux diagnostics techniques

## LE MOT DU PRÉSIDENT

Il y a dans la pratique quotidienne de notre métier des difficultés courantes que nous avons appris à gérer : l'inconstance des copropriétaires, une ingratitude récurrente, la lenteur, souvent par surcharge de travail, de certains syndicats, les vacations impayées, les promenades sur des toits dangereux, les diagnostics à faire « charrette », les appels d'offres compliqués pour des travaux qui ne se votent pas, des présences interminables aux AG .....

Mais tout cela peut se dépasser, s'assumer, être compensé par la satisfaction du travail bien fait, la fidélité de beaucoup de copropriétaires ou même parfois de la reconnaissance, la variété des rencontres, des contacts professionnels.

C'est pourquoi il est indispensable, par delà les personnalités de chacun et les cas particuliers que le « label » Compagnie s'impose peu à peu comme une évidence, une garantie de qualité, de sérieux.

Telle une grande marque que l'on utilise sans défiance avec la certitude que « pièces et main d'oeuvre » sont de qualité, de même pour le service « après-vente ».

Il est donc essentiel, que la barre reste placée haut dans la sélection des membres afin que le recours à un architecte de la Compagnie devienne pour les copropriétaires ou syndicats un acte simple et presque automatique.

En conclusion l'avenir de l'Architecte de Copropriété ne peut s'envisager sans une Compagnie forte, implantée, connue, en un mot incontournable.

Rémy BERNADAC

NUMÉRO «LIGNE OUVERTE»  
DES ARCHITECTES DE  
COPROPRIÉTÉ

0 810 344 401

## LE SAVIEZ-VOUS ?

C'est l'architecte voyer qui traite les dossiers de ravalement, entre autres, dans les municipalités.

Mais d'où vient ce voyer ?

### Le Voyer ?

D'après le Robert étymologique, voyer vient de l'ancien français veier, influencé par le latin vicarius qui signifie remplaçant. Il désigne ensuite un officier de justice (voierie signifiant jusqu'au XVII<sup>e</sup> siècle justice), puis l'officier chargé des voies.

## ENTRETIEN DU BÂTI ANCIEN L'IDÉAL & LA RÉALITÉ

Chacun a en mémoire les principes de Viollet-Le-Duc : pour restaurer un bâtiment gothique dégradé, je dois d'abord trouver ce qu'est un bâtiment gothique-type. Ensuite, je profite de la nécessité où je suis de restaurer mon bâtiment, pour le modifier afin qu'il soit vraiment un bâtiment gothique. Je supprime donc toutes les modifications qu'il a subies depuis l'époque gothique, et, si besoin, je lui rajoute même des éléments néo-gothiques pour le rendre plus conforme à ce que devrait être un bâtiment gothique. Ce merveilleux principe qui a sauvé notre patrimoine médiéval au XIX<sup>e</sup> siècle n'attire plus maintenant que des sourires condescendants. Les progrès de la science historique et de l'archéologie permettent de restaurer les monuments de manière beaucoup plus authentiques, l'évolution du goût nous permet d'apprécier toutes les époques sans en privilégier aucune, oui, la vision de Viollet-Le-Duc est définitivement dépassée.

Et pourtant, voilà qu'on nous l'impose pour les bâtiments ordinaires.

Prenons une bonne vieille bâtisse parisienne qui a vu défiler les siècles. Elle est bourgeoisement habitée, ce qui correspond d'ailleurs à sa destination d'origine. Sa façade prend l'eau, il faut rajouter un peu de plâtre, quelques longueurs de zincs, et le tour est joué. Nous connaissons bien les principes de l'Unesco : que toute intervention soit réversible. Compte-tenu de la modestie du budget dont nous disposons, nous ne risquons guère de le transgresser.

Et voilà qu'on brandit tout à coup sous notre nez une gravure jaunie, sortie des obscures réserves d'une bibliothèque savante : notre bâtisse est sur la gravure, là, et les lucarnes qu'on y voit ne ressemblent pas à celles qui l'ornent aujourd'hui ! Haro sur nos lucarnes ! Il faut les détruire, et reconstituer celles de la gravure !

Au nom de quoi ?

Oublions l'objection, pourtant fort légitime, qui ferait remarquer qu'une modification de 1830 est aussi légitime que l'original de 1608. Considérons comme dogme la nécessité de revenir à l'état de 1608, mais ne nous interdisons pas de réfléchir.

Qu'est-ce qu'une gravure ? La plupart du temps, comme l'indique sa dédicace, il s'agit d'une œuvre artistique destinée à magnifier un Noble, un Prince, un Roi. Elle représente une ville en vue cavalière, ou un événement anecdotique. Le détail des bâtiments n'y a pas été figuré dans un souci de réalisme, mais comme accompagnement du propos principal.



Considérons la célèbre gravure de Pérelle représentant la Place des Vosges à Paris en 1652, et comparons-la à une photographie d'Atget de 1900. Que de différences ! Admettons que les lucarnes aient pu être modifiées dans l'intervalle. Mais les fenêtres du pavillon de droite, comment auraient-elles pu l'être ? Et les modénatures du pavillon du Roi ? Et la hauteur de ses arcades ?

Mais alors, si certains éléments d'une gravure ne sont pas réalistes, pourquoi d'autres éléments le seraient-ils ? Quelle est la valeur architecturale d'une gravure ancienne ?

Une photo contient des éléments que son auteur n'a pas voulu y mettre. Elle est témoignage objectif. Une gravure désigne et démontre. Elle est témoignage subjectif. Elle ne saurait s'imposer à nous. Elle n'est qu'un élément qui nourrit notre réflexion architecturale, un élément parmi ces autres éléments que sont l'analyse du bâti, la connaissance historique, le souvenir, le roman...

Olivier Delalande



## LE DAUPHIN D'OR

A l'occasion du Salon de la Copropriété, la

**Compagnie des Architectes de Copropriété** décerne

son deuxième "Dauphin d'or" qui récompense une réalisation exemplaire de travaux d'entretien dans un immeuble en copropriété.

Ce trophée met chaque année en valeur une collaboration réussie entre l'Architecte, l'Entrepreneur, le Syndic et le Conseil Syndical.



Notre Confrère Nicolas ROUSSEL nous fait profiter de son séjour au Rajastan

## B L O C - N O T E

### Diagnostic termites à Paris

En application de l'arrêté préfectoral du 21 mars 2003, un "diagnostic termites" (établi depuis moins de trois mois) doit être joint à l'acte de vente d'un bâtiment situé à Paris.

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé à Paris, les bois et matériaux contaminés par les termites doivent être incinérés sur place ou traités avant tout transport, si leur destruction ou incinération sur place est impossible. À déclarer obligatoirement en mairie.

# Le surcoût des travaux en urgence

Olivier Barancy

Il nous paraît tout naturel de consulter régulièrement médecin et dentiste comme de faire contrôler notre véhicule tous les trois ans par un professionnel. Il est plus rare en revanche que nous appliquions ce « **principe de précaution** » à notre bien immobilier, même lorsqu'il s'agit de notre demeure quotidienne ! Il faut voir ici une des causes des travaux à réaliser en urgence.

**La plupart des sinistres en copropriété proviennent d'un défaut d'entretien** : dégât des eaux, affaiblissement soudain des structures, chute d'éléments provenant de la façade, blocage ou même chute d'ascenseur, infiltration par des terrasses ou encore chauffage collectif déficient. La réparation dans l'urgence de ces désordres va impliquer trois types de surcoûts :

- un **surcoût financier** car ces travaux nécessiteront des protections, des étalements ou des échafaudages supplémentaires ; car les conditions normales de réparation ne vont pas être réunies (pas de mise en concurrence, entre autres) et ces travaux seront plus importants que ceux qui auraient relevé du simple entretien (par exemple, au lieu de rénover la descente pluviale, il faut aussi changer un linéaire dégradé).
- un surcoût humain : des travaux imprévus, donc non programmés, vont occasionner une gêne pour les occupants (exécutés parfois en dehors des heures ou jours ouvrables) ; de plus, certains sinistres peuvent entraîner des victimes et, dans ce cas, la copropriété et le syndic sont pénalement responsables,
- enfin la situation d'urgence risque d'entraîner des erreurs de prescription : les conditions d'urgence peuvent aboutir à résultat moins satisfaisant du fait de l'indisponibilité passagère des entreprises qualifiées et/ou de moindre garantie (phénomène de la sous-traitance des travaux).

**La solution pour éviter les travaux en urgence passe naturellement par la prévention.**

Bien des sinistres et donc des réparations en urgence seraient évités par des visites régulières de professionnels attachés à l'immeuble et particulièrement l'architecte de l'immeuble.

La nécessité d'un véritable **diagnostic technique** des bâtiments s'impose pour prévenir et traiter à temps les désordres prévisibles et une partie des vices cachés.

Au delà de l'entretien régulier, en général prévu (ascenseurs, chaufferies, robinets d'eau), le diagnostic d'immeuble permet de déceler les défauts, les vétustés et les dommages des parties communes. Sous forme de rapport écrit, illustré de photos, de plans ou de schémas, il donne une connaissance globale de l'immeuble, il permet une programmation des travaux nécessaires et un étalement des dépenses. Il est toujours assorti de recommandations techniques et le plus souvent d'estimations financières.

Les solutions pour éviter les travaux en urgence - et par conséquent leur surcoût - se fondent sur ce diagnostic, véritable plan d'action à court, moyen et long terme des opérations de gros entretien ou de maintenance.

Comment s'y prendre ?

**Anticiper : c'est le rôle du conseil syndical.**

Il doit s'adresser, par l'intermédiaire du syndic, à un architecte, compétent en matière de copropriété et dont c'est le métier d'épauler les conseils syndicaux, depuis le diagnostic jusqu'à la réception des travaux (bien programmés et sans urgence). La dépense liée au diagnostic permet au bout du compte de faire faire des économies à une copropriété.

**Prévoir : c'est le rôle du syndic.**

Avant l'AG qui décidera des opérations à entreprendre, il confie à l'architecte de l'immeuble, en s'appuyant sur

le degré d'urgence des travaux précisé dans le diagnostic, le soin de mener une étude, comprenant des documents graphiques et surtout un cahier des charges qui sera remis ensuite aux entreprises au moment de l'appel d'offres.

C'est en effet **le rôle de l'architecte** de lister les ouvrages à améliorer, consolider ou à entretenir, de quelle manière et dans quel ordre. Ce descriptif détaillé des travaux permet aux entreprises d'établir leur devis dans un cadre précis, puis de comparer ces devis sur une base commune. Le résultat de l'appel d'offres (ensemble des devis) doit être complété d'une analyse, établie par l'architecte, qui conclut par des préconisations de choix d'entreprises.

**La décision d'engager les travaux revient aux copropriétaires,** lors

d'une AG, simple ou extraordinaire, et de les budgéter. L'appel d'offres consiste à trouver le meilleur rapport qualité/prix plutôt que de traiter au coût le plus bas possible. Le montant des travaux est souvent lourd pour les copropriétaires mais il le

sera davantage s'il faut changer d'entreprise de couverture au milieu du chantier car elle a fait faillite, ou reprendre un ravalement au bout de 3 ans car l'enduit cloque... Enfin pour éviter les mauvaises surprises et surtout ne pas interrompre un chantier, l'AG peut voter un poste « imprévus » (dans le cas par exemple de façades à pans de bois cachés sous enduit ou bardage). Les travaux menés dans des bonnes conditions seront plus aisés à gérer, le résultat en fera foi. Les copropriétaires auront agi alors en responsables, et non en consommateurs pressés : entreprises sélectionnées, planning convenant à la majorité des occupants, conditions météorologiques les moins défavorables, prise en compte de la sécurité du chantier, **l'architecte venant orchestrer et diriger l'ensemble des professionnels du bâtiment.**

Faire dans l'urgence n'est ni souhaitable ni économique : remplaçons la phase de travaux dans le cadre naturel de l'entretien à long terme de l'immeuble et la préservation du patrimoine. Les édifices d'habitation ordinaires composent l'essentiel de notre cadre bâti, qu'ils bordent les rues de nos villes ou en jalonnent les faubourgs. Ces immeubles sont encore debout car ils ont été entretenus !

**La pérennité de notre patrimoine architectural passe par là.**



Bienvenue aux nouveaux membres:  
nos Confrères :

Marc BELLOTTI  
Jean-Marc BREYTON  
Jean-Pierre CLERC  
Pascal GERARD

## 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 réglementent 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.

## COMITÉ DE RÉDACTION

Olivier Barancy  
Rémy Bernadac  
Olivier Delalande  
Patrick Goetgheluck  
Pierre de Maniquet  
directeur de publication:  
Dominique Fourret

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ  
ASSOCIATION LOI DE 1901  
148, Faubourg Saint Martin - 75010 PARIS

## Les Eléments en Serrurerie des Façades...

.... participent à l'esthétique de la façade et jouent également un rôle pour la sécurité et la protection des habitants ce sont les ouvrages en serrurerie protégeant et ornant les balcons ou les fenêtres.

Selon leur emplacement ils portent des noms différents : **balconnet** lorsqu'ils sont en légère saillie sur la façade devant une baie, **garde-corps** lorsqu'ils sont fixés dans l'embrasure d'une fenêtre ou évitent la chutes sur un balcon en saillie. Ils peuvent être simplifiés et être réduits à une simple barre d'appui ou **main courante** scellée dans la maçonnerie.

Le garde-corps constitue un des éléments essentiel du décor et de l'animation de la façade.

Jusqu'au 19<sup>ème</sup> siècle il s'apparente à un travail d'art et est largement décoré et comporte même quelquefois des motifs dorés.

Le **fer forgé** qui peut être soudé ou assemblé se prête à de nombreux dessins et motifs en particulier la volute ou l'arabesque rendant compte d'une expression esthétique très poussée.

A partir du 19<sup>ème</sup> siècle le fer est remplacé par la **fonte moulée** industriellement et assemblée par panneaux vissés dans des cadres en fer les liaisons se faisant souvent par des boules. Les architectes peuvent ainsi choisir un modèle standard au goût du jour ou faire réaliser un moule spécial.

Le décor est souvent très chargé avec des motifs végétaux ou arabesques complexes. Un décor plus simple souvent utilisé jusqu'au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle est le modèle en X inspiré de l'empire.

Les ouvertures sont soulignées avec un effet décroissant, l'étage principal en général le deuxième reçoit souvent un décor à larges arabesques, les étages supérieurs étant moins décorés ne comprennent quelquefois que de simples barreaux droits. Tous ces ouvrages s'ils sont mal entretenus peuvent jouer un rôle très perturbateur, ils sont souvent à l'origine de salissures ou de coulures sur les façades ainsi que de dommages plus graves qui peuvent endommager la maçonnerie qui les supporte. Sous l'effet de l'oxydation la pierre ou la maçonnerie éclate et laisse s'infiltrer l'eau qui aggrave le désordre.

**Lors d'une opération de ravalement la réparation des serrureries est indispensable.** Les scellements et les fixations dans la maçonnerie doivent être vérifiés

Les mains courantes soulevées par la rouille devront être déposées et après grattage de la rouille et traitement du métal, reposées avec de nouvelles vis dans des percements taraudés.

La fonte est un matériaux fragile, certains éléments peuvent manquer ou être cassés, les assemblages peuvent être détériorés. Ces pièces peuvent être refixées par ajout de pièces moisantes ou par boulonnage mais le résultat est souvent peu satisfaisant le remplacement complet de panneaux ou d'éléments entiers bien que coûteux est souvent préférable. Un moulage est réalisé sur les panneaux encore en place ou en bon état.

De même si sur certaines baies des étages supérieurs les garde-corps ont été supprimés ou modifiés il est souhaitable pour l'harmonie de la façade de remettre en place des pièces identiques ou de rechercher dans les catalogues des fondeurs des pièces d'un style approchant encore fabriquées.

Certaines opérations comme le remplacement d'une étanchéité peuvent entraîner la dépose et la surélévation du garde-corps pour le rendre **conforme à la norme NFP01.012** qui définit la hauteur des protections. Un tel travail est toujours risqué et doit être réalisé avec précautions en favorisant des solutions telles que la pose d'un élément verrier ou d'une lisse supplémentaire.

Pierre de Maniquet



## SOMMAIRE

GAUDI &  
LES SOUCHES

« LE BULLETIN »

TRAVAUX D'ENTRETIEN  
LES ECHAFAUDAGES



N°10  
OCTOBRE 2006  
Le Bulletin de la Compagnie  
des Architectes de Copropriété

E D I T O R I A L

## La Dynamique Compagnie

La Compagnie progresse...

Nous en avons pour preuve les nouveaux Membres qui nous ont rejoint cette année après avoir passé avec brio le sévère barrage de nos « sergents-recruteurs ». Ce n'est pas par hasard si le logo de la Compagnie est aujourd'hui synonyme, pour nos Clients, de rigueur professionnelle.

Dès la création de notre Compagnie, nous avons misé sur la rigueur des règles de recrutement qui contraignent chaque nouvel adhérent à une longue pratique de la Copropriété et à une connaissance approfondie en matière de travaux d'entretien et de réhabilitation.

Mais l'adhésion à la Compagnie n'est pas seulement une reconnaissance d'un parcours professionnel et d'une qualification. C'est avant tout un engagement.

Engagement à respecter la Charte de la **Compagnie des Architectes de Copropriété**, parce que la déontologie doit rester au cœur de notre métier d'Architecte.

Engagement à la formation continue au sein de la Compagnie, parce nous devons à nos Clients de pouvoir leur apporter à tout moment

les meilleurs conseils face à une évolution technique, normative et réglementaire qui s'accélère sans cesse.

Engagement à la diffusion de l'information entre nos Membres et à la pédagogie vis à vis de nos Clients.

Engagement, enfin, à promouvoir sans répéter **l'Architecture**.

Dans ce secteur de l'habitat ancien où les préoccupations architecturales ont été si longtemps négligées ; où des coups si rudes ont été portés à notre cadre de vie urbain sous couvert d'un « modernisme » qui nous paraît aujourd'hui si dépassé...

A la Compagnie, nous travaillons avec la même passion sur un portail Louis XIV, une ferronnerie du 18<sup>e</sup> siècle, un ascenseur de 1960 ou sur un projet d'énergie renouvelable.

Nous n'avons pas attendu la mode du développement durable pour comprendre qu'une ancienne structure de pan de bois est plus actuelle qu'un mur de parpaing. Nous croyons que l'avenir de notre Métier se bâtit sur ses anciennes fondations.

Et aujourd'hui, La Compagnie est plus dynamique et plus présente que jamais pour œuvrer à l'amélioration de notre cadre bâti.

Dominique Fouret



Le rendez-vous annuel de la Copropriété se déroulera comme chaque année au Parc des Expositions

**PORTE de VERSAILLES à Paris,  
les 15,16 & 17 NOVEMBRE 2006**

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

**Hall 5 STAND C13/D16**

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

**Conférence au Salon organisé par la Compagnie:**

**Jeudi 16 Novembre à 17h :**  
Le bon déroulement  
des travaux en copropriété

## LE MOT DU PRÉSIDENT

Les travaux en Copropriété sont souvent ressentis comme un risque.

Il faut qu'ils deviennent des opérations courantes, presque de routine, un acte normal de gestion.

Pour aboutir à ce résultat, la **COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ** a élaboré une méthode-type de conduite de travaux, incarnée dans une série de documents-types.

Chaque membre de la Compagnie est une agence indépendante, disposant de ses propres méthodes et de ses propres documents, adaptés à sa clientèle particulière, mais il travaille sur les bases élaborées par la Compagnie.

Les membres de la Compagnie sont confrontés aux mêmes difficultés que tous les professionnels du secteur : gestion du temps, réponse aux exigences de la clientèle, qualification des personnels, disponibilité.

Mais ils se sont regroupés au sein de la Compagnie des Architectes de Copropriété pour élaborer collectivement la réponse à ces problèmes, **pour que travailler avec un architecte soit toujours plus facile, plus efficace et plus agréable.**

Olivier Delalande

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

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Un échafaudage désigne une construction provisoire, fixe ou mobile, facilitant l'exécution de certains travaux.

Il était autrefois (vers 1170) nommé **Echafaud(age) ?** échafaud mais à partir du XIV<sup>e</sup> siècle, ce terme renvoie plutôt à la plateforme où étaient exécutés des condamnés. Cet assemblage de données rapportées ici étant lui-même un « échafaudage ». La suppression prochaine de l'échafaudage en éventail...

## LA FIN DES ÉCHAFAUDAGES EN ÉVENTAIL

Les échafaudages en éventail sont des dispositifs de protection qu'installent les couvreurs dans le cadre de travaux de couverture ; ils sont constitués de potences, en général maintenues dans l'embrasure des fenêtres du dernier niveau de l'immeuble, de planches et de tôles. Ils ont l'avantage de ne pas obstruer la lumière des étages inférieurs, d'être rapidement montés et démontés, de ne pas empiéter sur le trottoir et d'être donc peu coûteux.

Les échafaudages en éventail ont fait l'objet d'une circulaire émanant du Ministère du Travail, en date du 13 juillet 2006. Celle-ci complète l'arrêté du 21/12/2004. Ce type d'échafaudage, utilisé à Paris et région parisienne, est appelé à disparaître pour être remplacé par d'autres techniques plus "sécuritaires".

**Il sera totalement interdit au-delà du 1er septembre 2007**, sauf dans certains cas très restreints où aucun autre moyen ne s'avère possible techniquement.



Nous sommes donc dans une période transitoire pendant laquelle chacun tente de lire et d'interpréter les textes à son avantage. Mais il est clair que :

- la responsabilité du choix de l'échafaudage en éventail appartient à l'entreprise qui doit décider si elle maintient ou non cette technique .
- L'entreprise doit satisfaire aux exigences réglementaires, c'est à dire être en mesure de fournir les documents demandés lors d'un éventuel contrôle (plan de montage et démontage, compatibilité des éléments constitutifs, résistance de l'échafaudage installé et indication de la charge admissible, données relatives à la nature des supports et ancrages ).

Le problème se complique car il est quasi impossible de trouver un bureau de contrôle effectuant des notes de calcul de charges sur les éventails. Et même si l'entreprise est responsable, nous sommes tous concernés si le chantier est arrêté par un contrôleur zélé.

Le syndicat des plombiers et couvreurs, la GCCP, suit ces modifications réglementaires et les problèmes qui en découlent. Il a édité un livret "notice de montage" qui est un réel support technique et administratif pour aider les entreprises à être conformes.

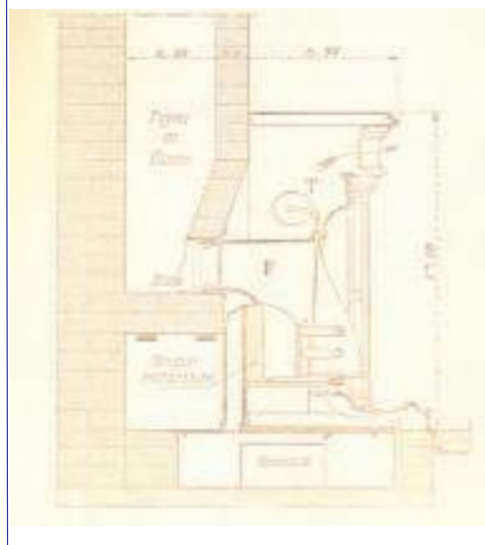
En conclusion, il est conseillé aux architectes d'entretien de proposer dès maintenant d'autres techniques pour les nouvelles études.

Christine Rizet



## LA VIEILLE ECOLE...

La cheminée GODIN-LEMAIRE, entièrement en fonte a eu son heure de gloire car elle tenait moins de place que la cheminée prussienne, surtout après la défaite de 1870....



# C O P R O P R I É T É   E T   T R A V A U X   D ' E N T R E T I E N

## POURQUOI CONSERVER LES SOUCHES DE CHEMINÉES ?

Olivier Barancy

Si nous arpentons les rues de villes historiques, l'impact visuel des « cheminées » de leurs immeubles est paradoxalement plus fort que les toits de ces édifices : souvent placées en limite de propriété, elles pointent vers le ciel leurs mitrons de terre cuite, ou de ciment - pour les plus récentes.

**Les hommes de l'art distinguent la cheminée (« l'âtre » en fait), le conduit de fumée (qui est interne) et la souche, prolongement externe du conduit.**

Le toit, pentu ou plat, n'est que peu visible depuis la rue : seuls sont remarquables les toits pentus observés depuis les places des villes, ou lorsqu'on les surplombe ; les souches de cheminées, elles, dépassent toujours du faîtage (pour bien « tirer ») ou le haut du pignon, et ainsi sont-elles bien présentes (quoique moins depuis qu'elles ont perdu leur panache... de fumée) pour le passant.

**Les souches de cheminée sont une partie intégrante de l'immeuble d'habitation**, même si elles ont rarement fait l'objet d'un traitement architectural.

Dans l'architecture vernaculaire, elles sont souvent caractéristiques d'un style régional : la cheminée en granit placée dans les pignons aveugles de la maison traditionnelle bretonne, les fumoirs à jambon des fermes francomtoises ou les étonnantes souches tronc coniques vénitiennes.

Notons aussi quelques exemples exceptionnels : le château de Chambord est entre autres remarquable pour les 365 souches qui dominent sa silhouette ; Antoni Gaudí a conçu des souches originales dans ses différents immeubles d'habitation à Barcelone .

Plus proche de nous, Le Corbusier a dessiné et intégré les souches sur le toit terrasse de l'Unité d'habitation de Marseille (dite maison du fada). Ponctuant le paysage urbain mais peu visibles de leurs propriétaires, les conduits et les souches sont des parties communes des immeubles. Le chauffage au bois (relayé par le charbon pendant quelques décennies) dans la cheminée a longtemps été le seul mode de chauffage des appartements.

La cheminée - avec la fenêtre - permettait de déclarer habitable une pièce. L'âtre n'est plus guère utilisé aujourd'hui, à l'heure du chauffage collectif ou électrique individuel. Conserver ou non une cheminée (équipement privatif) relève d'un choix personnel, souvent esthétique, **alors que supprimer un ou plusieurs conduits de cheminée ne peut être décidé qu'en assemblée générale.**

Mais les conduits et les souches ont bien des avantages :

**Ventilation.** Les notions de confort ont évolué depuis la construction des immeubles d'habitation anciens, la nécessité d'une (ou plusieurs) salle de bains est devenue courante, banale. D'autre part l'évolution des méthodes d'isolation (double vitrage, isolation rapportée) a rendu les habitations trop étanches, en négligeant l'indispensable renouvellement de l'air.

Un conduit de fumée sur lequel n'est raccordé aucun appareil peut alors servir de conduit de ventilation naturelle (statique) : ventilation haute de Cuisine ou de salle de bains par exemple.

Il peut aussi recevoir un extracteur mécanique, type bouche hygroréglable ou VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), selon la section disponible, en vérifiant alors l'étanchéité du conduit.

**Extraction des gaz.** Chaque conduit menant en toiture, on peut y brancher un (mais un seul) appareil : hotte aspirante, chaudière à gaz, poêle à bois et cheminée bien entendu. Dans le cas d'une chaudière à gaz, il est recommandé de « tuber » le conduit, si l'étanchéité ne peut être vérifiée, afin de protéger des gaz brûlés (toxiques) les appartements supérieurs.

**Dans le cas de poêles ou de cheminées d'agrément, le ramonage préalable puis annuel est obliga-**

**toire.**

Les conduits de fumée étant installés en batterie, le rachat d'un nouveau conduit peut être envisagé, en particulier lorsque le mur mitoyen (où sont souvent incorporés les conduits) a été « abandonné » par la copropriété adjacente, procurant ainsi une dizaine de conduits inutilisés !

L'entretien des souches est souvent négligé, car elles sont perçues comme inutiles par les résidents. Les souches devraient être réparées au moins en même temps que les toitures ; ce sont des ouvrages très exposés aux intempéries (vent, pluie, neige) et qui supportent souvent des antennes de télévision ou des paraboles, ce qui les fragilise.

**Les souches de cheminée, dont l'utilité au XXI<sup>e</sup> siècle vient d'être montrée, doivent non seulement être conservées mais réparées, enduites, protégées, peintes, en bref entrer dans le programme naturel de travaux d'un immeuble d'habitation.**

Pour plus de précisions techniques, se reporter au passionnant ouvrage de Jacques Fredet, *Les Maisons de Paris*.



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

Bienvenue aux nouveaux membres:  
notre Consœur & nos Confrères :

Jean-Marc BREYTON  
Christine RIZET  
Yves JEAN  
Eric VERNA  
Lyla ZAHALI  
Eve INNOCENTI  
Robert KOREZ  
Philippe RICHARD  
Charles BERTHIER

## 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.

## COMITÉ DE RÉDACTION

Olivier Delalande  
Christine Rizet  
Claude Seurin  
Directeurs de publication:  
Olivier Barancy  
Dominique Fourret

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ  
ASSOCIATION LOI DE 1901  
148, Faubourg Saint Martin - 75010 PARIS

## A R C H I T E C T U R E L E S C H E M I N É E S E X T R A O R D I N A I R E S D E G A U D I

L'architecte **Antoni Gaudi** (1852-1926) est le représentant le plus célèbre du Modernisme catalan, école qu'on peut qualifier de courant de l'Art nouveau, bien que ses productions soient sans équivalent ailleurs en Europe. Et au sein du Modernisme catalan, Gaudi lui-même est un cas particulier, autant à cause de son caractère indépendant que par ses réalisations dont l'extravagance ira croissant avec son isolement. Son goût du détail original et son obsession pour que chaque partie de l'édifice



reçoive un traitement propre (des poteaux porteurs aux fenêtres, en passant par les balcons ou les poignées de portes) sont unanimement notés. Ses fameuses souches de cheminée ne sont pas les moins étonnantes, par la variété de leurs

formes, matières, couleurs, toujours renouvelées.

**Forme** : souvent d'inspiration naturaliste, on peut y voir des pistils de fleurs (Palais Guell), des fruits (casa Mila), des champignons (Park Guell), mais aussi des heaumes (casa Mila), des pièces d'échecs (Palais Guell), etc. Ces sculptures grotesques (qualifiées par certains Barcelonais d'épouvantails à sorcières) côtoient presque toujours une croix. Gaudi était un homme très croyant mais, en Espagne, Lucifer n'est jamais loin de la vierge Marie.

**Matériaux** : très variés, y compris au sein d'un même édifice. Enduit (casa Mila), carreaux de céramique et brique (Casa Vicens), pierre de taille (El Capricho, Palais Guell), galets (Palais Guell), pâte de verre (casa Mila), mosaïque de céramique cassée - *trencadis*, technique catalane - (Palais Guell, casa Battlo, casa Mila). Car Gaudi allie nationalisme et piété.

**Couleur** : rarement en brique crue - couleur terre cuite donc (Palais Guell) -, ocre ou crème (casa Mila), les souches sont le plus souvent multicolores, par l'emploi de la mosaïque faisant appel aux différents matériaux cités ci-dessus. L'exubérance des souches du toit du palais Guell par exemple, situé dans un quartier ancien de Barcelone, était revendiquée par l'architecte pour contraster « avec la tristesse des maisons voisines ».



Pourquoi de telles souches ? Une des raisons vient sans doute que l'architecture de Gaudi est méditerranéenne (essentiellement bâtie à Barcelone), alors que l'Art nouveau se développa plutôt dans les pays du Nord de l'Europe.

À Barcelone, le toit terrasse accessible est l'usage et non l'exception. Ce qui implique qu'on peut s'y rendre facilement et cheminer au milieu des différents édifices qui s'y trouvent : débouché d'escalier et souches de cheminées ou encore tourelles de ventilation. Ces éléments, banals y compris chez Horta, Lavirotte ou Otto Wagner, sont chez Gaudi magnifiés, même si l'on ne les voit pas tous, loin s'en faut, depuis la rue.

Un critique disait de lui en 1911 : « Le talent de l'homme est si étourdissant que même un aveugle pourrait reconnaître l'œuvre de Gaudi en la touchant ». Bel hommage à l'étrange sensualité de son architecture.

Olivier Barancy

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

*Ripoux*

Un charpentier construira une lucarne

*Battais*

Un couvreur réalisera un zill-de-beuf

*Luc Morin*

Un serrurier sera un serrurier

*M. Huchet*

Un maçon réalisera un enduit écologique à la chaux et au chanvre

*M. Grillon*

Un paysagiste construira un treillage

*Clique 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 Qualité, 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 et 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

(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 1629, sous le nom de Villeneuve les gravois !

## 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 Barbe), 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 assécher 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'immundices. » 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..



## Le Saviez-vous ?

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 (XVIII<sup>e</sup> s.) de l'ancien gravoiz, 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'autan 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'immuable tout entier, par rupture de l'équilibre hygro-métrique: 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-lampin.

## Sauver les immeubles anciens

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 habitants 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 confrère Claude DOUNIAU, de l'Atelier II. 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 Fessard est  
syndic de cet immeuble et  
l'étalement est dû  
à la société Bepex

# CHARTRE DE LA COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

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

1. À respecter le règlement intérieur fixant l'objet de la Compagnie, les modalités d'adhésion, les domaines d'intervention, l'organisation interne, les obligations et les règles déontologiques générales et internes.
2. À faire connaître de leurs compétences : les copropriétaires et, au besoin, le public, tant qu'il s'agit d'appel à offre, au moyen des intermédiaires professionnels techniques et bancaires de celle-ci.
3. À fournir gratuitement et quelle que soit l'urgence, une estimation claire et de leur intervention, et, si possible, à tout acte.
4. À intervenir que sur les copropriétés en l'absence d'appel à eux ou en l'absence de leurs compétences techniques, sans interférence à la gestion et à la loi.
5. À respecter strictement les règles qui régissent l'exercice de leur profession d'Architecte et, notamment, les règles de Déontologie Professionnelle.
6. À assurer de leur responsabilité professionnelle et de leur inscription à l'Ordre.
7. À assurer la prestation, ou conseil à l'étude, jusqu'au suivi des travaux, en toute indépendance, dans le respect de l'Architecture et des Régles de l'Art.
8. À informer les copropriétés et, ou leurs représentants, tout au long des étapes de leur intervention.
9. À conserver la mémoire des présents et travaux réalisés, sous leur responsabilité.
10. À améliorer, en compétence, au travers de toute activité de formation, de recherche, d'innovation 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 nos 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 devaient 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 40% 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 Daranczy, 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

La Compagnie des Architectes de Copropriété a organisé sa grande journée annuelle à la Cité de l'Architecture, au Palais de Chaillot à Paris.

Héritière du prestigieux Musée des Monuments français de Viollet-le-Duc et de l'Institut français d'Architecture, la Cité présente, dans un cadre entièrement rénové, un saisissant raccourci de toute l'histoire des bâtiments de notre pays.

Depuis l'immense moulage d'une façade d'église romane jusqu'au plus petit détail de béton du 20<sup>e</sup> siècle, tout l'art de construire se donne à voir sous nos yeux passionnés.

## Nous sommes architectes



Pour nous qui faisons profession d'entretenir et de réhabiliter les innombrables existants, c'est un étonnant retour aux sources.

L'exemple de nos grands anciens féconde notre travail quotidien. Toutes nos tâches, même les plus modestes en apparence, nous les accomplissons avec ce savoir-faire que nous ont légué les siècles passés.

Sans culture, la technique est stérile. Si nous voulons répondre aux lourds défis de l'avenir, nous devons savoir comment nos prédécesseurs ont répondu à leur propres défis.



COMPAGNIE DES  
**ARCHITECTES**  
DE COPROPRIÉTÉ

## Présentation du Président



La compagnie vient de fêter ses 11 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.

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.

Frédéric Petit

En septembre 2007, la Compagnie s'est réunie dans une péniche sur la Seine, en vue de faire le point sur les nouveaux défis du Développement durable.



Cette réunion a permis à la Compagnie de faire le point sur les nouveaux défis du Développement durable.

Brute ou vernissée, structurelle ou de parement, ocre jaune ou encore rouge vif, la brique appartient au patrimoine bâti francilien, et depuis longtemps. Son usage dans la construction d'habitations a connu deux périodes historiques principales : le règne des rois Henri IV-Louis XIII, puis les années 1870-1939, avec un apogée dans les 10 années précédant la Première Guerre mondiale, pour les immeubles aujourd'hui en copropriété comme pour les HBM.

Le matériau brique était bien entendu présent depuis longtemps dans la capitale (cf. les Thermes de Lutèce, dites de Cluny) et tient toujours sa place dans l'habitat – social ou non. L'argile en effet, d'où l'on tire briques et tuiles, était largement présente en Ile-de-France, comme l'attestent le village de « Vaugirard » ou les bien nommées « Tuileries ».



## L'immeuble en BRIQUES en région parisienne



Pourquoi ces éclipses ou, ce qui revient au même, ces renaissances ? La France médiévale du Nord (contrairement à celle du Sud) utilise très rarement la brique, peut-être trop connotée « anglaise », ennemi héréditaire ? En tout cas son retour en grâce coïncide avec la reprise des échanges avec les Flandres et l'Italie du Nord, où elle n'avait jamais cessé d'être employée : il nous en reste à Paris les fameuses places des Vosges et Dauphine, dominées par leurs façades rouges encadrées de calcaire, et quelques beaux hôtels du Marais. Puis revient l'influence romaine, jésuite et baroque, qui va devenir le goût du prince, en l'occurrence Louis XIV, exit la brique (ou alors cachée sous l'enduit). Son second retour est vraisemblable-

ment dû à des facteurs économiques : à partir de 1850, le coût croissant de la main d'œuvre et de l'extraction de la pierre rentabilise les ouvrages en brique (éventuellement claire). Elle est donc employée simultanément pour les lieux de travail (usines, ateliers), les équipements (écoles, hôpitaux, piscines, casernes) et les édifices d'habitation (immeubles de rapport et maisons) aussi bien dans Paris intra-muros qu'au-delà. La brique d'alors se substitue à la pierre dans les parois porteuses. La brique présente un autre avantage, son peu d'entretien, en particulier face aux enduits, tout en permettant des modénatures variées, par le jeu du calepinage, des retraits et de la polychromie. Avec le développement du béton armé, la brique reste présente et lui est souvent associée, au moins comme matériau de remplissage : « pleine » en façade et « creuse » en parement intérieur.

Les conséquences de la crise de 1929 entraîneront un usage qui pose encore problème aujourd'hui dans certains immeubles modestes : des façades en briques creuses recouvertes d'enduit. La perte de masse entraînant au passage des défauts d'étanchéité, d'isolation acoustique et thermique...

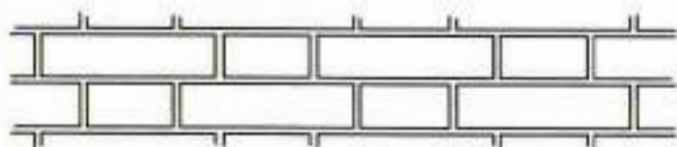
La brique est-elle un matériau « social » ? Les imposants volumes des HBM intra-muros ou des cités-jardins au sud de Paris ont imposé cette image. Moins noble que la pierre de taille, la brique est néanmoins priseée par les constructeurs des beaux quartiers pour ses qualités économiques et de moindre entretien : elle est dans ces cas-là reléguée sur cour, en pignon ou encore en fond de parcelle, ce qui constitue des milliers de mètres carrés de façades en brique que le curieux découvrira à travers les portes cochères entrebâillées...



## Le Saviez-vous ?

L'appareillage des briques se nomme le *calepinage*. Il peut être très simple ou particulièrement savant. Dans tous les cas, il doit être très soigné car la stabilité du mur en dépend. Le calepinage le plus traditionnel en briques pleines est celui en "boutisses et panneresses". Son épaisseur est formée de deux rangs de brique reliées par des briques transversales, les "boutisses".

Chaque région a sa propre tradition d'appareillage. Les décorateurs de cinéma le savent bien lorsqu'il s'agit de restituer une ambiance locale particulière.



La forme des joints varie aussi selon les régions. Ils peuvent être creux, arrondis ou saillants. La restauration d'un mur en briques doit en tenir compte.

La beauté d'un mur en brique est faite de tous ces détails qui exaltent le geste des maçons.

La brique de terre cuite est la plus ancienne. Elle peut être pleine ou alvéolaire. Elle est obtenue par le pressage d'un bloc d'argile mouillée dans un moule. Avant d'être fabriquée, la terre elle-même est soumise à de fortes actions mécaniques, mais il s'agit toujours d'un matériau naturel, composé plus de 70% de terre.

La dureté du matériau permet de lui faire porter de lourds poids, ce qui lui a permis de porter d'anciens toits de bois. De nos jours, on trouve des briques "brutiques" et même imitant en place la pierre.

La couleur de la brique peut être obtenue par les oxydes métalliques entre le feu et le feu. On a aussi utilisé au début du 20<sup>ème</sup> siècle la brique rouge, obtenue par le passage et l'écoulement d'un mélange de sable et de terre sur le pavage grisâtre des cimetières. Au 19<sup>ème</sup> siècle, on se rendait souvent compte à l'œil nu.



## L'existant n'est pas mauvais

Pour économiser l'énergie ou résister aux grosses chaleurs sans climatisation, on parle sans cesse d'isoler les bâtiments.

On pense que les bâtiments anciens sont mal isolés, et qu'il suffit de bourrer leur charpente d'une laine quelconque pour les améliorer définitivement.

Mais les générations passées savaient quand même construire ! Même tels quels, leurs bâtiments offrent un confort d'usage souvent bien supérieur aux labels hyperisolés contemporains.

Les bâtiments de jadis utilisaient des matériaux massifs. Ces matériaux étaient non seulement isolants, mais conservaient la chaleur (l'hiver) et la fraîcheur (l'été) grâce à leur inertie thermique. Mais l'époque moderne, avec ses chauffages violents et ses fenêtres étanches, n'a pas su utiliser les caractéristiques de ces gros murs.

Plutôt que d'ajouter aveuglément des matériaux modernes sur ces immeubles anciens, il faut au contraire retrouver leur respiration saisonnière d'antan. Soigner la ventilation des espaces intérieurs, qui est essentielle. Chauffer ce qu'il faut où il faut, différencier les pièces en fonction de leur usage. Tout un savoir que notre époque technologique a perdu, et que nous nous attachons à redécouvrir dans les immeubles qu'on nous confie.



# CHARTRE DE LA COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

Reçus au sein de la Compagnie des Architectes de Copropriété, les architectes s'engagent :

1. À respecter le règlement interne relatif à l'objet de la Compagnie, les modalités d'admission, les droits et obligations des Copropriétaires, les engagements et les règles de moralité, pratiques et internes.
2. À faire bénéficier de leurs compétences les copropriétaires et leurs représentants élus pour tout appel à eux, au mieux des intérêts patrimoniaux, techniques et financiers de celles-ci.
3. À fournir gratuitement, quel qu'en soit le montant, l'estimation du coût de tout intervention préalable ou ultérieure.
4. À intervenir que sur les copropriétés qui leur ont appelé à eux qu'un seul titre de leurs compétences techniques, sans commission de la gérance ou effet de.
5. À respecter strictement les textes en vigueur relatifs à l'exercice de leur profession d'Architecte et, notamment, le Code des Déontologies Professionnels.
6. À justifier de leur assurance professionnelle et de leur inscription au tableau.
7. À assurer la prestation : du conseil à l'étude, au suivi des travaux, en toute indépendance, dans le respect de l'Architecte et des Régles de l'Art.
8. À informer les copropriétaires, ou leurs représentants, au long des étapes de leur intervention.
9. À conserver la mémoire des prestations et travaux réalisés sous leurs responsabilités.
10. À améliorer leur compétence au travers de toute activité de formation, de perfectionnement et d'information.



La manière de construire des bâtiments, et de les entretenir, va beaucoup changer dans les prochaines années.

La Compagnie des Architectes de Copropriété a consacré son Séminaire de Formation 2008 aux problèmes du Développement durable : économies d'énergie dans le bâti existant, usage de matériaux sains, chantiers propres, le tout avec le souci du budget qui caractérise traditionnellement nos interventions.



## D É V E L O P P E M E N T D U R A B L E

## A C C E S S I B I L I T É H A N D I C A P É S :

## D E N O U V E L L E S P R É O C C U P A T I O N S



La loi du 11 Février 2005 sur l'Égalité des Droits et des Chances, la Participation et la Citoyenneté des Personnes handicapées, entre peu à peu en application. Elle concerne tous les handicaps : moteurs, visuels, auditifs, cognitifs.

Les membres de la Compagnie des Architectes de Copropriété, à travers leur journal interne mensuel la Gazette, savent quelles sont les obligations d'un immeuble en Copropriété. Ils réfléchissent aux solutions techniques pour permettre le respect des réglementations lors des travaux d'entretien.

Ils participent à l'aménagement d'un monde plus équitable et plus fraternel.

## 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.archucopro.com

*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.*



## ***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 indispensable



de les isoler. En effet, leurs minces parois de béton armé, leurs fenêtres en acier ou en aluminium et leur toit terrasse sont des passoirs, 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

**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).

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.

O n r e 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 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 profession-nelle 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.

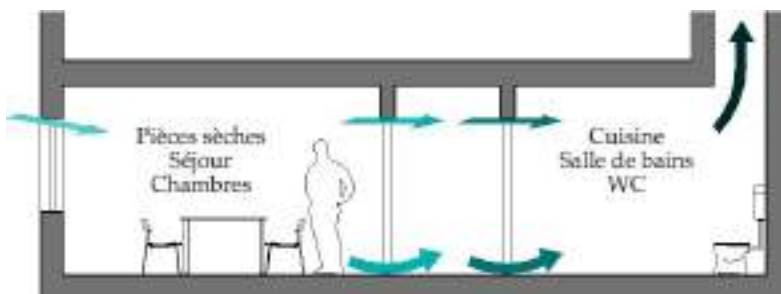
9/ A conserver la mémoire des prestations et travaux réalisés sous leur responsabilité

10/ A améliorer leur compétence au travers de toute activité de formation, de perfec-tionnement 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 cou-cher) 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 correc-tement 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 ronge 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 fenê-tres 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

C'est une évidence, les bâtiments ne doivent pas mettre en danger ceux qui les habitent.

Les architectes de Copropriété s'efforcent de prescrire sur leurs chantiers que des produits et procédés qui respectent la santé humaine.

Ils suivent avec attention toutes les avancées dans ce domaine complexe encore mal appréhendé, et y consacrent de nombreuses réunions de formation.

Mais le problème se complique avec les matériaux dont sont faits les

## Construire sainement



immeubles sur lesquels nous intervenons.

Plomb et amiante, largement utilisés dans un passé pas si lointain, font ainsi l'objet d'une traque réglementaire qui nécessite leur remplacement, ou au moins leur traitement, parfois très coûteux, mais à réaliser en priorité, même si l'immeuble nécessite d'autres travaux par ailleurs.

Nous avons choisi de vous parler du plomb, qui nous pose le plus de problèmes dans les bâtiments anciens.



COMPAGNIE DES  
ARCHITECTES  
DE COPROPRIÉTÉ

## Le mot du Président

*Les relations entre l'architecture et la musique ont été examinées par de nombreux auteurs, depuis Pythagore jusqu'à Wittkower, en passant par Ruskin. Poussons l'analogie entre ces deux domaines, du côté de notre pratique quotidienne.*

La tâche d'un architecte de copropriété s'apparente au travail d'un chef d'orchestre. Comme lui, il commence par l'analyse de l'œuvre (l'immeuble) que lui confient les copropriétaires, c'est le diagnostic préalable. Puis, mettant à contribution ses goûts et ses connaissances, il en conçoit une interprétation – humble ou audacieuse –, en partie subjective : le projet. Enfin, il dirige (les travaux), coordonnant sur le terrain les différents intervenants qui exécutent ses ordres. Mais, contrairement à la musique jouée en concert, le résultat va rester – visible du public pendant longtemps – et affronter le verdict du temps.

Olivier Baranczy



C h e f s   d ' o r c h e s t r e

Nos ancêtres les Romains connaissaient déjà le plomb puisqu'ils l'utilisaient pour les canalisations d'adduction d'eau et, pour les plus fortunés, la vaisselle. Mais ils ignoraient la toxicité des particules de plomb lorsqu'elles sont ingérées<sup>1</sup>. Cette maladie s'appelle « saturnisme », du nom de la planète associée au métal plomb par les alchimistes. Ce qui a fait dire à certains auteurs que cet empoisonnement provoqua la chute de l'Empire Romain plutôt que les invasions « barbares ».

Pourtant ce matériau a de fabuleuses propriétés : il peut aisément se transformer en fils (ductile), en feuilles (malléable), être moulé (allié à l'étain), il est résistant et ne se corrode pas avec le temps. Ainsi fut-il utilisé par des corps de métier aussi divers que plombier (comme son nom l'indique !), couvreur, électricien (les fameux plombs qui "sautent" parfois), peintre (les oxydes de plomb donnent un pigment blanc), miroitier (vitraux et glaces), pour s'en tenir au seul domaine du bâtiment. Sans le plomb, les basiliques de Palladio ou le dôme des Invalides à Paris n'auraient pas la même allure, Casanova n'aurait pas narré sa fuite des « Plombs » de Venise !



## L e p l o m b

Le plomb appartient à la famille des métaux lourds et ne se décompose pas avec le temps.

Ingéré sous forme de microparticules, il provoque une grave intoxication du sang dont les « symptômes » - cécité, dommages cérébraux, maladie des reins, convulsions, cancer - souvent mortels, sont difficiles à identifier<sup>2</sup>. Le plomb a été heureusement interdit comme additif dans l'essence (en 1986 aux États-Unis, en 2000 dans l'Union Européenne) mais est encore présent dans nos habitations sous deux formes présentant des risques : dans les peintures et les alimentations d'eau. Des mesures draconiennes sont donc en place pour lutter contre l'exposition au plomb des populations.

Les peintures « au plomb » ont été interdites en 1922 par la Société des nations mais de fait, en France, seulement en 1948 (et on suppose que les stocks ont été utilisés bien au-delà). Leur repérage est obligatoire en cas de transaction ou avant tous travaux sur peintures. Il est établi par un « diagnostiqueur » professionnel qui utilise un appareillage permettant de repérer (même sous les revêtements récents) les peintures toxiques. Si la concentration est supérieure à 1 milligramme par centimètre carré, il faut soit supprimer ces peintures, soit les « recouvrir » pour en empêcher l'accessibilité.

La plupart des travaux de réhabilitation et d'entretien en site « plombé » impliquent démolitions, piochages d'enduit, ponçages, percements divers qui doivent être réalisés avec des précautions particulières.

<sup>1</sup> Bien que Vitruve en dénonce la nocivité dans son *Traité d'architecture*.

<sup>2</sup> Jamie KITMAN, *Histoire secrète du plomb*, Paris 2005

La Compagnie des  
Architectes de  
Copropriété  
participera au  
SALON DE LA  
COPROPRIÉTÉ

Porte de Versailles à Paris  
les 16 et 17 Novembre 2010

Elle aura 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



res : délimitation des zones, sas, combinaisons, masques et gants jetables. Les gravats doivent être évacués aux décharges agréées. Une douche doit être installée sur le chantier pour les intervenants. Le nettoyage des locaux en fin de travaux est enfin fondamental. L'ensemble de ces mesures rend le travail plus pénible et entraîne des surcoûts non négligeables.

Les canalisations en plomb : ce n'est que depuis 1995 que leur pose est interdite. Leur suppression est obligatoire lorsque la teneur maximale de plomb dissout dans l'eau est supérieure à 25 microgrammes par litre (et seulement 10 à partir de 2013). Ce qui revient à dire que la suppression des canalisations d'eau potable devient inéluctable à partir de cette date. En pratique, les canalisations en plomb sont en général recouvertes intérieurement de calcaire (tartre), ce qui limite l'exposition. Mais par ailleurs un quelconque choc risque de détacher le tartre. Enfin, le remplacement partiel de tronçon de plomb en cuivre (très fréquent dans les parties privatives des immeubles) entraîne des phénomènes d'électrolyse qui libèrent des ions plomb dans l'eau. La solution consiste donc au remplacement progressif et systématique de ces canalisations, ce qui permet éventuellement de rationaliser la distribution et d'envisager le comptage individuel, générant à terme des économies d'eau.

Le dépistage de la plombémie (taux de plomb dans le sang) ces dernières années a montré que la diminution du plomb dans l'essence était strictement proportionnelle au taux de plomb dans l'air. De même, la diminution des particules de plomb dans l'air ambiant est en corrélation étroite avec la chute de la plombémie. Cependant divers chercheurs déclarent « qu'il y a de plus en plus de preuves qu'il n'existe pas de seuil effectif pour certains effets indésirables du plomb ». Les enfants sont les plus touchés et bien des effets de l'exposition à ce poison sont irréversibles : le plomb accumulé dans les tissus et les os n'en sort jamais !

Le matériau irremplaçable devenu matériau banni, doit être maintenant remplacé partout où il se niche : le défi est incommensurable dans le bâti ancien sur lequel nous intervenons quotidiennement.

Olivier Barancy

## Couvertures et balcons

Le plomb est encore largement utilisé en couverture. Ses avantages sont innombrables : il est lourd donc pérenne, très résistant aux conditions les plus extrêmes de vent et de pluie, malléable à l'infini, donc permettant de réaliser les formes les plus folles. Un simple balcon en plomb dure plus de cent ans. Un pinacle en plomb aussi.

Pourtant, l'usage du plomb en couverture pose deux problèmes :

-pour les couvreurs, chez qui l'exposition aux poussières de plomb finit par causer des problèmes de santé.

-pour les eaux de ruissellement qui, ainsi chargées en métaux lourds, polluent l'environnement.



C'est pourquoi le Conseil Supérieur d'Hygiène publique, dans une circulaire du 2004, a recommandé de chercher des substituts à l'emploi du plomb en couverture.

Depuis, on cherche... mais on n'a pas encore trouvé.



À gauche, plomb d'époque romaine, I<sup>er</sup> siècle  
À droite, nourrice début XX<sup>e</sup>



# 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 particulières.

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 celle-ci.

3/ A fournir gratuitement, 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.



Les membres de la Compagnie des Architectes de Copropriété se réunissent chaque mois pour échanger leurs expériences et écouter une conférence qu'un spécialiste vient prononcer spécialement pour eux, sur un sujet précis.

Ils visitent aussi des chantiers ou des bâtiments remarquables.

Technique, Droit, Réglementation, Culture, aucun aspect du métier n'est laissé de côté.



## Formation permanente à la Compagnie



Ainsi, depuis l'an dernier, nous nous sommes familiarisés avec les réglementations européennes Reach en matière de produits chimiques, nous avons révisé le droit des mitoyennetés, fait connaissance avec les derniers produits d'isolation par l'extérieur, étudié le grand ensemble de Meudon-La-Forêt construit par Fernand Pouillon dans les années 60, et nous avons passionnément échangé sur les techniques de ravalement, les fuites d'eau, les reprises en sous-œuvre et... le plomb.

## Comité de Rédaction

Olivier Barancy Président avec Olivier Delalande et Patrick Guegheburk

Photos: 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

## 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.

Septembre 2010

Bulletin N°15



## 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 provençale, 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

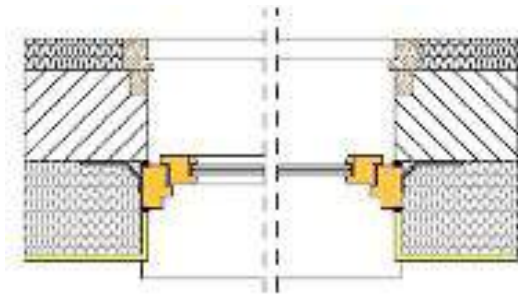


En effet, il doit résister au vent, aux températures extrêmes, aux chocs thermiques entre l'extérieur, et l'intérieur, aux intempéries.

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.



Fibres de bois  
et cellulose

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 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 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<sup>er</sup> et 2 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](http://www.planete-copropriete.com)

## Comité de Rédaction

Olivier Barancy Président avec Olivier Delalande et Patrick Gœtgheuluck

*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](mailto:archicopro@wanadoo.fr)

[www.archicopro.com](http://www.archicopro.com)

## Permettre à tous de mener une vie quotidienne normale

Peiner à pousser une porte trop dure,  
Ne plus pouvoir monter un escalier,  
Se heurter à un seuil trop haut,  
Se perdre dans des accès labyrinthi-  
ques et paniquer,  
Dégringoler des marches dans la pé-  
nombre parce qu'on ne les distingue  
pas,  
Heurter des bornes au sol sur un trot-  
toir,  
Se cogner dans un couloir trop étroit,  
Prendre de l'enfoncement, et ne plus  
pouvoir se faufiler dans des passages  
exigus,  
Privé de l'usage de ses jambes par  
accident ou maladie, se retrouver  
aussi privé de vie sociale ou cultu-  
relle,

On vieillir, ne pas pouvoir rester dans l'appartement où  
on a vécu toute sa vie, se retrouver immobilisé dans un  
hospice sordide, finir exclu de tous et mourir comme on  
n'aurait jamais voulu  
vivre...

La loi « pour l'éga-  
lité des droits et des  
chances, la partici-  
pation et la ci-  
toyenneté des per-  
sonnes Handicapées »

du 11 février 2005 a déci-  
dé que ces situations  
n'étaient plus des fatalités.

Les Architectes sont en  
première ligne dans ce combat  
exigeant.



Juin 2011

## Bulletin N°16

COMPAGNIE DES

ARCHITECTES

DE COPROPRIÉTÉ

La loi de 2005 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées a remplacé celle qui traitait des personnes à « mobilité réduite » : on voit ainsi que le handicap est pris désormais au sens large : difficulté à se déplacer, mais aussi se repérer (du point de vue visuel ou auditif). Or cette loi ne s'applique pas aux édifices d'habitation existants et n'est pas rétroactive. Par conséquent, les améliorations sont volontaires et relèvent de l'initiative des habitants, donc du dynamisme du Conseil syndical.

### Le mot du Président

Nous, architectes, pouvons exercer ici notre devoir de conseil. Non pas forcément en four-  
bissant tout un arsenal technique mais plutôt en utilisant notre bon sens : inversion du sens  
d'une porte, création d'une pente remplaçant partiellement une marche, éclairage renforcé  
commandé par détecteur de mouvement, etc. Avec un peu plus de moyens, substitution de  
deux battants de porte de 70 cm de large par un battant de 90 cm associé à un semi-fixe de  
40 cm ou motorisation d'une porte cochère.

L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat peut subventionner, sans limite de revenus,  
ce type de travaux. Les Architectes des Bâtiments de France sont à l'écoute. À nous architec-  
tes de copropriété de  
trouver des pistes pour...

**Que le bâtiment n'exclue personne**

*La Compagnie des  
Architectes de  
Copropriété*

*participe au  
SALON DE LA  
COPROPRIÉTÉ*

*Porte de Versailles à Paris  
les 12 et 13 Octobre 2011*

*tient un stand au SALON  
DU PATRIMOINE  
CULTUREL*

*Carrousel du Louvre à Paris  
du 3 au 6 Novembre 2011*

*préside le Geste d'Or, seul  
Concours Indépendant de  
Patrimoine Ordinaire*

*préside Planète  
Copropriété, pour la mise  
en œuvre de la loi  
Grenelle II*

*adhère au Syndicat des  
Professionnels de  
l'Immobilier*

*a organisé sa Fête 2011 à  
l'Ecole des Beaux-Arts de  
Paris*



Ces lois belles et bonnes ne sont jamais rétroactives. Un bâtiment existant doit être aux normes de l'époque où il a été construit, rien de plus. Mais des améliorations sont toujours nécessaires, et parfois obligatoires.

La loi prévoit donc spécifiquement que les Établissements Recevant du Public doivent devenir accessibles pour 2015. Quant on voit certains seuils de commerces, on se rend compte que ce ne sera guère facile ...



Dans le monde professionnel, ce seront les postes de travail qui devront être adaptés au fur et à mesure des besoins et des obligations.

## **Des Bâtiments à adapter**

Pour les logements, rien n'est prévu, en-dehors des gros chantiers de rénovation.

Lorsqu'on les entretient, la règle qui s'applique est la même que pour l'acoustique, les performances thermiques ou la sécurité incendie : ne pas aggraver les caractéristiques de l'existant au regard des lois actuelles.

Ainsi, par exemple, un interphone neuf devra être aux normes de la loi : comportant un visiophone ou apte à en recevoir un, avec des platines à 1m30 de hauteur maximale, des inscriptions en braille et annonçant oralement l'ouverture de la porte.

Une rénovation d'escalier prévoira les mains courantes qui faciliteront la vie des personnes âgées. Les nez de marche seront marqués, le niveau d'éclairage suffisant et bien réparti.

L'application littérale de la loi de 2005 s'avérera difficile ou coûteuse dans la plupart des cas. Mais ce n'est pas une raison pour ne rien faire. Les dimensions pour le passage du fauteuil sont parfois impossibles à dégager, mais on peut déjà faciliter le passage des personnes ayant des difficultés à marcher ou des femmes enceintes, par exemple.

Dans tous les cas, c'est le bon sens et l'attention à autrui qui prévaudront. Le dialogue avec les habitants, valides ou non, permettra de comprendre les besoins et de faire prendre conscience des problèmes.

Ensuite, avec l'expérience de son métier et une bonne sensibilité aux difficultés liées aux handicaps, l'architecte prévoira au coup par coup les travaux les plus pertinents, tout en restant dans des coûts raisonnables.

Ces lois belles et bonnes ne sont jamais rétroactives. Un bâtiment existant doit être aux normes de l'époque où il a été construit, rien de plus. Mais des améliorations sont toujours nécessaires, et parfois obligatoires.

La loi prévoit donc spécifiquement que les Établissements Recevant du Public doivent devenir accessibles pour 2015. Quant on voit certains seuils de commerces, on se rend compte que ce ne sera guère facile ...



Dans le monde professionnel, ce seront les postes de travail qui devront être adaptés au fur et à mesure des besoins et des obligations.

## Des Bâtiments à adapter

Pour les logements, rien n'est prévu, en-dehors des gros chantiers de rénovation.

Lorsqu'on les entretient, la règle qui s'applique est la même que pour l'acoustique, les performances thermiques ou la sécurité incendie : ne pas aggraver les caractéristiques de l'existant au regard des lois actuelles.

Ainsi, par exemple, un interphone neuf devra être aux normes de la loi : comportant un visiophone ou apte à en recevoir un, avec des platines à 1m30 de hauteur maximale, des inscriptions en braille et annonçant oralement l'ouverture de la porte.

Une rénovation d'escalier prévoira les mains courantes qui faciliteront la vie des personnes âgées. Les nez de marche seront marqués, le niveau d'éclairage suffisant et bien réparti.

L'application littérale de la loi de 2005 s'avérera difficile ou coûteuse dans la plupart des cas. Mais ce n'est pas une raison pour ne rien faire. Les dimensions pour le passage du fauteuil sont parfois impossibles à dégager, mais on peut déjà faciliter le passage des personnes ayant des difficultés à marcher ou des femmes enceintes, par exemple.

Dans tous les cas, c'est le bon sens et l'attention à autrui qui prévaudront. Le dialogue avec les habitants, valides ou non, permettra de comprendre les besoins et de faire prendre conscience des problèmes.

Ensuite, avec l'expérience de son métier et une bonne sensibilité aux difficultés liées aux handicaps, l'architecte prévoira au coup par coup les travaux les plus pertinents, tout en restant dans des coûts raisonnables.

## Juste un peu de technique...

Sols ne doivent pas être meubles ou trop inégaux. La calade provençale est pittoresque, mais impraticable pour les chevilles frêles, les équilibres instables ou les fauteuils roulants.



Interphones doivent permettre de voir l'appelant, et doivent donc être remplacés par des visiophones. Les platines doivent être situées à une hauteur permettant leur utilisation par des personnes de petite taille, ou par celles qui se déplacent en fauteuil roulant. 1 mètre 30 est un maximum.

Poignées de portes doivent être "à bec-de-cane", faciles à saisir.

Escaliers doivent être munis d'une main courante de chaque côté, se prolongeant horizontalement sur le palier.

Nez de marches doivent être antidérapants et d'une couleur contrastant avec les marches.

Couleurs des murs et des portes ne doivent pas désorienter ni provoquer des angoisses chez les personnes sensibles. Certes, la créativité s'en trouve restreinte, mais elle ne doit pas s'exercer au détriment des plus vulnérables.

Couloirs et circulations doivent avoir une largeur minimale de 90 centimètres.

Espace de manœuvre d'un fauteuil roulant est un cercle d'un mètre cinquante de diamètre.

Seuils et marches isolées ne doivent pas excéder deux centimètres de haut.



# CHARTRE DE LA COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

Reunis 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 leur ont fait appel à eux, au mieux des intérêts patrimoniaux, techniques et financiers de celles-ci.

3/ A fournir gratuitement, quelle que soit la mission, un estimateur 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 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 copropriétaires 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.



**Les architectes intègrent toutes les contraintes et s'en servent pour créer des lieux conviviaux.**

**Un plan incliné, une rampe sont utiles à tous :** Personnes âgées, fauteuils roulants, poussettes d'enfants, livreurs, caddies de marché, manutention des conteneurs de poubelles (il n'y a qu'à observer le flot des passants — et 2 roues — préférant les passages surbaissés des trottoirs)

**Une main courante est utile à tous :** personnes âgées, fatiguées etc...

**Un signal sonore ou tactile est utile à tous,** aux malvoyants, mais aussi aux rêveurs, aux fatigués, il prévient et informe, (ascenseurs, vidéophone, gps, bus, métro etc...)

**Un signal visuel est utile à tous :** aux malentendants mais aussi aux passants qui circulent avec des écouteurs, au téléphone et /ou manquent d'attention....

**Les adaptations pour handicapés profitent à toute la population et ne se remarquent plus à l'usage. Elles font partie de l'environnement quotidien. Elles sont enfin BANALISÉES.**

*Et le Handicapé en fauteuil, la Personne âgée, l'Accidenté sur billes, qui se heurtent à ce genre de message, que deviennent-ils ?*



## Comité de Rédaction

Olivier Barancy Président avec Olivier Delalande  
Avec l'aide d'Erik Badoche qui a rédigé l'article de dernière page

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

148, rue du Faubourg Saint Martin

75010 Paris

08 20 30 01 90

archicopro@wanadoo.fr

www.archicopro.com

## Angles de rues



*Le cœur du métier d'architecte, c'est la Culture.*

*Non que nos partenaires de l'acte de bâtir soient incultes, bien au contraire. Mais leur mission est concrète et les résultats qu'on attend d'eux sont quantifiables.*

*L'architecte, lui, par-delà ses compétences nécessaires en construction et en organisation, est chargé d'apporter du sens à l'œuvre commune.*

*Pour illustrer cette quête de sens, nous avons pensé présenter un exemple quotidien, tellement familier qu'on ne le remarque plus, alors qu'il structure puissamment nos vies urbaines : l'angle de rues.*



Octobre 2011

# Bulletin n°17



*Quand deux façades se rencontrent, que font-elles ? La réponse n'est pas évidente, et n'a pas toujours été la même au cours des siècles, nous allons le découvrir.*

*Nous souhaitons donc ainsi, à travers cet exemple simple, mettre en avant le caractère culturel et, osons le dire, artistique, de notre métier. Plus que jamais dans les bouleversements que connaît actuellement l'art de bâtir, il est essentiel de réfléchir, d'évaluer et de garder l'esprit libre, bref de créer.*

*Notre nouveau logo exprime cette ambition forte.*

*Que les bâtiments soient anciens ou contemporains, que les attentes des Copropriétaires soient esthétiques ou techniques, que les lois évoluent vers plus de contrainte ou plus d'incitation, nous serons toujours prêts à répondre, avec nos partenaires de l'acte de bâtir et de l'acte de gérer.*



Deux rues qui se croisent forment quatre angles, qui ne sont pas toujours droits. Lorsque ce croisement ne s'évase pas en carrefour ou en place, les quatre pointes de bâtiment ont une signification bien particulière.



*Chaîne d'angle en pierre  
rue Mouffétard à Paris*

Jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, l'angle n'avait pas de traitement spécifique. Il était fonctionnel. Dans l'îlot médiéval, il devait assurer la stabilité de la rangée de maison qu'il interrompait et se trouvait, de ce fait, souvent en pierre ou en bois de forte section (le plus impressionnant étant la colonne "pèse-personne" place de la Cathédrale à Strasbourg). Il pouvait aussi adopter une géométrie chanfreinée pour faciliter la circulation, le chanfrein devenant un élégant pan coupé à partir du XVII<sup>e</sup> siècle, puis un quart de cercle au XVIII<sup>e</sup>.

C'est ainsi que la nécessité est devenue signification urbaine, puis esthétique architecturale.



L'immeuble d'angle a un statut plus noble que l'immeuble ordinaire. De ce fait, il sera mieux construit, plus ouvragé, il comportera des éléments architecturaux variés (échauguette médiévale, rotondes, dômes, décors variés, prouesses techniques).

Ci-contre, cet angle banal rue Montorgueil a ainsi été habillé d'un décor en bois.

A Paris, il existait une obligation d'établir des fontaines à certains angles très passants. Celles-ci, qui étaient à l'origine de simples robinets, se sont peu à peu enrichies de décors sculptés. Puis l'eau en a disparu, soit qu'on supprime les fontaines, soit qu'on n'en aménage plus, mais le décor est resté.

## *La Compagnie des Architectes de Copropriété*

*participe au  
SALON DE LA  
COPROPRIÉTÉ  
Porte de Versailles à Paris  
les 12 et 13 Octobre 2011*

*participe au  
SALON DES  
COPROPRIÉTAIRES  
Halle Freyssinet  
du 11 au 13 Octobre 2011*

*tient un stand au SALON  
DU PATRIMOINE  
CULTUREL  
Carrousel du Louvre à Paris  
du 3 au 6 Novembre 2011*

*préside Planète  
Copropriété, pour la mise  
en œuvre de la loi  
Grenelle II*

*adhère au Syndicat des  
Professionnels de  
l'Immobilier*

*a organisé sa Fête 2011 à  
l'Ecole des Beaux-Arts de  
Paris*





L'époque haussmannienne valorisait sobrement l'angle, comme ici par un simple retour en pan coupé des éléments de la façade principale (on remarquera la souche de cheminée en haut du toit, qui laisse penser que les pièces d'angle

comportent un foyer ouvert sous la fenêtre).

Puisqu'il est la rencontre de deux flux de circulation, l'angle est un emplacement recherché, souvent occupé par un équipement public à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle.

Les règlements urbains de la fin



du XIX<sup>e</sup> siècle, en libérant les formes, ont engendré des angles de plus en plus grandioses, dont le dôme était l'élément presque obligé.

Le XX<sup>e</sup> siècle est revenu à plus de sobriété. On peut admirer sur cet angle à Montparnasse un jeu de courbes et contre-courbes d'une rare subtilité, avec le rythme presque musical des fenêtres arrondies et le couronnement par une attique double en creux.

## En banlieue aussi, bien sûr...

Les HBM (Habitations à Bon Marché) de l'entre-deux-guerres étaient extraordinairement bien construits, avec un sens du décor qui n'avait rien à envier aux réalisations de prestige dans les beaux quartiers. Ci-dessous à Montreuil sous Bois, en Seine Saint Denis :



Après une longue éclipse depuis la guerre, l'architecture contemporaine recommence à valoriser les angles de bâtiment, même si c'est au détriment de la rue :



# 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.



Rue de Vouillé dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, deux générations d'immeubles : un petit équipement faubourien sans prétention, et un immeuble de rapport des années 1920 plus élaboré.



Ici, voici l'un des seuls exemples d'un angle de rue volontairement aveugle, et assu-mé comme tel. L'aménagement intérieur nécessitait des conduits de cheminée à cet endroit.



## Comité de Rédaction

Olivier Barancy Président avec Olivier Delalande

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

148, rue du Faubourg Saint Martin

75010 Paris

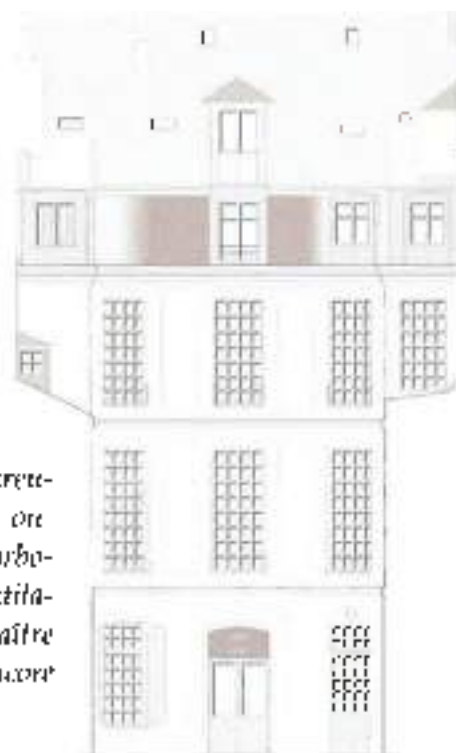
08 20 30 01 90

archicopro@wanadoo.fr

www.archicopro.com

## Les cours parisiennes

*Les cours sont la face cachée de toute ville, l'envers du décor. Qu'elles soient décriées car insalubres par les uns, ou louées pour leur mystère par les autres, elles font partie de l'identité parisienne. Leur forme, leur usage, leur statut ont varié (à Paris comme ailleurs) au cours des siècles, et cette hétérogénéité subsiste heureusement : cour d'honneur ou industrielle, couverte ou arborée, pavée ou puits de ventilation, la cour a failli disparaître et sa raison d'être fait encore débat.*



Octobre 2012

Bulletin n°18

COMPAGNIE  
DES ARCHITECTES  
DE COPROPRIÉTÉ

### Le mot du président

L'architecte de copropriété est amené à travailler bien plus souvent côté cour que côté rue : en effet, si l'immeuble parisien n'a en général qu'une façade sur la voie publique, il possède au moins une cour, voire plusieurs (sans compter les courtelles), autant de parties communes qui ont évidemment besoin d'entretien.

Il exerce ainsi son art discrètement ; mais il doit le faire avec plus d'énergie puisque souvent ce côté caché de la ville (la cour) a été trop longtemps négligé car moins visible des résidents, moins au vu de tous (et en particulier des services de la Ville), bref moins mis en valeur, même en terme de patrimoine.

Travaillons donc à protéger des outrages du temps ces façades arrière, ces passages, ces murets, ces grilles, ces emmarchements, ces pignons, ces murs mitoyens, ces jardins, ces auvents, ces verrières, bref ces trésors ordinaires qu'on ne peut découvrir qu'en pénétrant dans...  
**les cours parisiennes.**



## La Compagnie des Architectes de Copropriété

**tient un stand au SALON  
DU PATRIMOINE  
CULTUREL**

**Carrousel du Louvre à Paris  
du 8 au 11 Novembre 2012**



### Les différentes cours

La cour ordumanoée, de forme régulière et aux belles dimensions, comparable à la cour de représentation, est rare dans le patrimoine ordinaire parisien, plus pour des raisons de dimension de terrain que de coût de réalisation.

Pendant des siècles, la largeur des parcelles parisiennes n'a pas varié. La parcelle médiévale, unité foncière qui a subsisté dans la reconstruction de la ville sur elle-même, faisait environ 6 mètres de large (18 pieds), comme la rue d'alors. Ce n'est qu'à partir de la réunion de deux ou trois

unités foncières, permise à la suite d'achat, d'incendie ou de démolitions, qu'une cour non-résiduelle peut exister. Les architectes recherchent alors la régularité qui vient « racheter » les défauts issus du cours mouvementé de l'histoire urbaine.

L'origine de la cour de l'immeuble parisien vient sans doute (au-delà de l'évidente nécessité d'éclairer et de ventiler les pièces) de l'implantation urbaine de l'hôtel particulier, bâti précisément « entre cour et jardin ». La hiérarchie était clairement établie : côté cour on trouvait les services (écuries, dépendances, logement des domestiques, etc.) et la façade de « représentation » de l'hôtel. Côté jardin, les agréments (promenade, bassins, pavillon, statues, etc.) et là, ou les, façades « arrière » (quoique non moins nobles) de l'hôtel aristocratique.

L'immeuble d'habitation bourgeois est lui aligné à la voie publique ; on ne pénètre dans sa cour que par une allée étroite, puis plus tard par un porche qui permet l'accès aux véhicules. Son implantation urbaine qui s'apparente à celle des palais florentins est peut-être une influence du voyage en Italie, propre à la formation des architectes français.



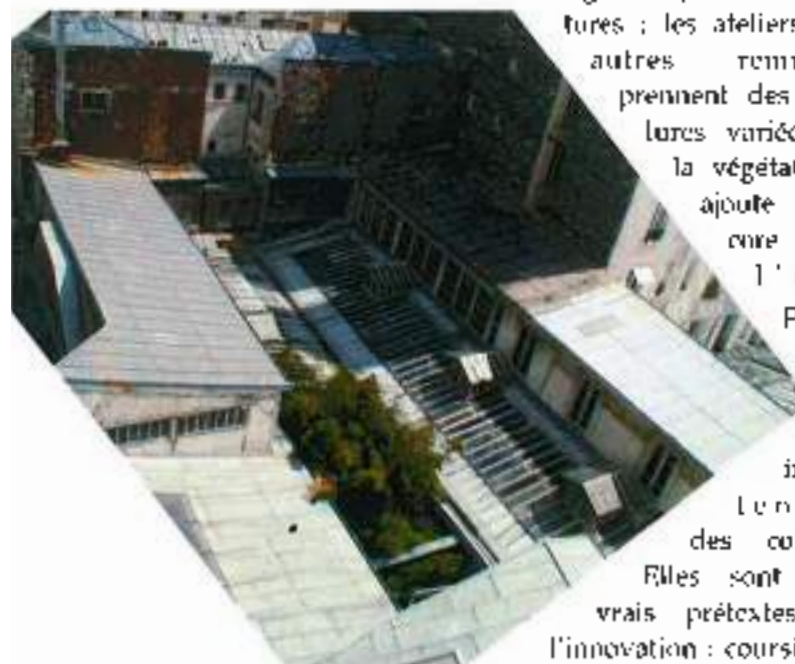
unités foncières, permise à la suite d'achat, d'incendie ou de démolitions, qu'une cour non-résiduelle peut exister. Les architectes recherchent alors la régularité qui vient « racheter » les défauts issus du cours mouvementé de l'histoire urbaine.

La cour parisienne est donc située le plus souvent entre deux murs mitoyens, ses deux autres parvis étant constituées par la façade arrière de l'immeuble sur rue et un édifice secondaire, au fond. Elle a des usages multiples : on y puise l'eau au puits (l'eau courante sera installée graduellement, à partir de 1860, pour lutter contre l'insalubrité), on y trouve des remises (pour le bois de chauffage, pour les chevaux), des ateliers, un cabinet d'aisances, parfois un four à pain.



Le sol est pavé : en bois puis en grès, puis en ciment, ce qui convient à ses différentes fonctions. Un caniveau évacue les eaux ménagères ou pluviales vers la rue, jusqu'à la généralisation tardive (1894) du tout-à-l'égout. Cette cour servante possède des façades irrégulières, contrairement à la rue, où se lit la distribution des appartements.

Sur la rue, les réglementations successives imposent, toutes époques confondues, hauteur et gabarit, certains matériaux même et limitent les saillies sur l'espace public. Sur la cour en revanche, la liberté a régné longtemps et l'inventivité a pu se déployer : aucune forme imposée a priori pour une cage d'escalier, aucun matériau obligatoire pour les toitures ; les ateliers et autres remises prennent des allures variées ; la végétation ajoute encore à l'aspect



matériau du des cours.

Elles sont de vrais prétextes à l'innovation : coursives élançées (72, rue de Charonne), oriels vitrés (58 rue de Sèvres), monte-charge hors-œuvre (cour Damoye) ou, plus récemment, mur végétalisé (49, rue Pierre Charron).

Elle est parfois couverte, parfois très arborée. En cas de cours successives, la cour la plus éloignée de la rue est la plus privée ; elle est aussi souvent moins minérale que les autres.

Au XIX<sup>e</sup> siècle la manière d'habiter évolue : les pièces sont rendues indépendantes (et non plus commandées) par des couloirs et l'invention de l'eau courante permet d'équiper les WC et la création de vraies salles de bains à l'intérieur des appartements.





Qui dit « pièce » dit alors ventilation et lumière naturelles : ces pièces donnent ainsi sur des courettes, réduites à la taille minimum pour des raisons d'économie d'espace (4 à 5 m<sup>2</sup> est une dimension courante). Les parois de ces très petites cours ont, dans la même logique, des parois minces (environ 15 centimètres), en pan de bois puis de ter, en béton armé même. L'entretien de ces courettes va donc s'avérer délicat : parois plus fragiles que de la maçonnerie, soumises d'un côté aux intempéries et de l'autre aux inévitables infiltrations en provenance des « pièces humides ». Pour compliquer le tout, on n'y accède souvent qu'à partir du 1er étage et leurs façades ne sont pas visibles depuis la voie publique.

Certaines cours ont un statut semi-public car leur destination (ateliers, commerces, etc.) implique l'accès régulier de personnes extérieures à l'immeuble : elles portent parfois un nom (cour du Bel air, de la Grâce de Dieu, des Trois Frères, etc.), souvent lié à une enseigne commerciale.

Certaines cours ont plusieurs accès : on peut les parcourir agréablement à la manière d'un passage parisien, non couvert, comme la cour de Rohan (6e). D'autres ont un accès ouvert sur la rue (et non une porte cochère ou une grille de protection) et s'apparentent plutôt à des impasses.

D'autres enfin portent abusivement le nom de cour et sont en fait de petites rues (cour du Ponant, cour Lesage). Ces cours « passages » ou « impasses », de même que les « villas » ou « cités », sortent par définition de notre sujet.



## Mot du président

La Compagnie des Architectes de Copropriété est tournée vers l'avenir :

- Grenelle de l'Environnement avec la nécessaire adaptation du parc ancien aux nouvelles contraintes énergétiques,
- Design universel et accessibilité handicapés, qui avait fait l'objet de notre bulletin N°16,
- Gestion patrimoniale (*Facility Management*) pour améliorer la qualité des prestations dans le cadre d'une réduction des coûts.

Voilà sur quoi portent nos efforts pour les prochaines années, et nous vous en reparlerons prochainement d'abondance.

Mais en même temps, nous entretenons au quotidien l'immense parc de constructions anciennes, plein de surprises et de ressources.

Un client, un peu poète, nous a comparés au vétérinaire soignant les animaux.

Il n'en fallait pas plus pour que notre ancien Président Olivier Barancy parte en chasse. Il a débusqué des trésors méconnus. Nous sommes heureux de vous les faire partager.

Vous ne regarderez plus les façades comme avant.

*Olivier Delalande*



## La représentation animalière dans les immeubles d'habitation

Perchés, juchés, flanqués, nichés, les animaux nous regardent, nous fascinent et nous interrogent du haut de leurs façades : histoire et lexique du bestiaire de notre environnement bâti.

**O**n trouve – pour s'en tenir à la France – de nombreux animaux représentés et depuis fort longtemps dans l'architecture religieuse (cloîtres, églises), l'architecture civile (palais, hôtels particuliers, édifices publics), la statuaire, les fontaines, les monuments funéraires mais dans les immeubles d'habitation, leur présence est plus rare quoique très variable selon les époques.

### L'architecture médiévale

Elle donne une place de choix à l'animal : il est alors intimement lié à la vie quotidienne puisque la grande

majorité des gens vit en milieu rural. Et en ville, on trouve des chevaux, des chiens, des porcs, sans parler des oiseaux, des rats, etc. D'autre part, fort peu de gens savaient lire, mais la représentation, florale ou animale, constituait un code commun. On a d'ailleurs constaté qu'un tiers des armoiries médiévales connues comportait une figure animale. Leur représentation dans l'architecture était soit didactique (un bœuf pour l'enseigne d'un boucher), soit symbolique (lion protecteur, dragon inquiétant, etc.) Certains rois eux-mêmes avaient leur totem : le porc-épic de Louis XII, la salamandre de François Ier.

## Sous l'ancien Régime

La Renaissance place l'homme au centre de l'univers et revient aux ordres antiques : elle va ainsi modifier durablement l'aspect des édifices, délaissant progressivement la représentation animalière qui va cependant perdurer dans les enseignes (jusqu'au début du XXe), se maintenir ponctuellement dans le décor sculpté des hôtels (symbolique royale et princière ; évocation de la chasse). En parallèle, le mobilier intégrant des animaux existe pendant tout l'Ancien régime. La prégnance de l'enseigne est telle qu'elle va parfois donner son nom à la voie (rue des Canettes<sup>1</sup>, passage de l'Ours) où elle se trouvait.

Avec le romantisme se développant en réaction au classicisme, au début du XIXe siècle, on observe un retour à la nature (et donc à l'animal).



Dans les immeubles d'habitation, des animaux apparaissent à partir de 1830 dans certains détails d'abord : poignées en forme de tête chien ou de lion, grilles en fonte mêlant animaux fabuleux et végétaux par exemple. Puis sous forme de sculpture ponctuelle en façade (sur rue) ensuite : clé de voûte saillante au-dessus de la porte d'entrée, consoles à l'étage noble ou parfois en ponctuation à l'étage attique.



## L'époque d'Hausmann

À partir d'Hausmann, l'immeuble d'habitation va tenter de rivaliser avec les hôtels particuliers et reprendre de façon récurrente leur riche décor : têtes de lions, de béliers ou animaux mythologiques s'imposent. À la fin du XIXe, c'est l'immeuble tout entier qui va se parer d'animaux sur les façades en pierre de taille des « beaux » quartiers (et pas seulement à Paris) : porche sculpté, délicate ferronnerie des balcons et des garde-corps, frises et bandeaux.



Le mouvement néo-gothique (inspiré par Viollet-le-Duc) va par un autre biais reprendre le bestiaire médiéval, y compris dans l'architecture ordinaire.

L'apothéose du décor animalier (couplé au végétal) est bien sûr atteinte dans l'Art nouveau (voir les réalisations de Lavirotte ou Petit à Paris ou d'Émile André à Nancy, ou encore à Nantes ou Strasbourg). La Première Guerre mondiale sonne le chant du cygne de l'ornement ; le mouvement moderne rationaliste le qualifie même de « crime » (Adolf Loos).

L'ornement (végétal ou animal) subsiste cependant encore quelques années grâce à l'art « décoratif ».



<sup>1</sup> Sauf mention, les noms de rue cités sont à Paris.

# 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.

Les animaux sont dorénavant simplifiés (les budgets baissent), traités en bas relief mais le bestiaire s'est agrandi ; de nouveaux animaux ont surgi : araignée ou chauve-souris à Montmartre ou d'autres plus exotiques, venant des colonies françaises.

Après la Seconde Guerre mondiale, l'architecture utilise quasi exclusivement le béton armé pour des façades lisses sans décor. On ne trouve donc que très rarement la trace d'animaux à l'époque moderne (animaux marins des immeubles de la reconstruction à Marseille, colombe de la paix de le Corbusier, okapi à la Grande borne d'Émile Aillaud).

A l'époque contemporaine, les formes inspirées du monde animal sont moins rares mais se rattachent plutôt à des édifices publics (le « nid » du stade olympique de Pékin en est un exemple), en particulier les lieux accueillant des enfants (« crèche de la girafe » à Boulogne Billancourt).



## Le choix des animaux

Lion, bélier, chat, paon, éléphant mais aussi dragon, griffon, rat, lézard, tortue, pieuvre... le bestiaire est large et dépasse nos latitudes. Certes mais pour quelles raisons ont-ils été choisis et placés au vu de tous ? L'animal le plus fréquemment représenté est le roi des animaux, le lion (en général restreint à sa tête) : c'est en effet le symbole royal par excellence.

Il orne d'abord les palais avant d'être adopté par l'immeuble d'habitation : dès 1754 Servandoni l'utilise place St-Sulpice (relief sur la porte), de même que Percier rue du Bac en 1805 (heurtoir). Poignées de porte rue Rambuteau, consoles en pierre un peu partout, et même associé à des éléphants (7, rue Auguste-Comte).



Le bélier, symbole de force et d'opiniâtreté, que l'on trouve dans les consoles de balcon en pierre de taille d'un hôtel XVIIIe rue St-André des Arts (et même au Louvre), est copié dans certains immeubles bourgeois (rue du Laos, rue de Courcelles).

Le gibier est bien entendu présent puisque la chasse était une des occupations favorites des nobles : l'hôtel dit du « Grand-veneur » arbore logiquement un heurtoir à double tête de chien, et une hure de sanglier encadrée de têtes de chiens de chasse ornent l'imposte du portail. Rue de l'Arcade, quatre cartouches réalistes évoquent la chasse : deux lévriers courent un lièvre et un sanglier. Ailleurs on trouve cerf, renard ou loup (impressionnant hôtel de Brongniart, rue Oudinot, devenu une copropriété).



Le chien qui garde la demeure est pour cela souvent présent dès l'entrée : soit sous forme d'une poignée en fonte (84 ou 101, rue Sylvabelle à Marseille), soit au-dessus du porche (rue St-Benoit, rue Keller). Le chat est un motif récurrent pour sa plaisante compagnie (170, rue de la Convention, 42, av. Auguste-Blanqui) ou ses talents de chasseur (de rats, au 19, rue du Mont Cenis).



Les oiseaux sont largement représentés : d'abord autour de leur nid, symbole d'un habitat rassurant<sup>2</sup> (28, av. d'Eylau, 19 ou 24, rue du Mont-Cenis). Ou pour l'élégance de leur allure (paons du 81, bd de Clichy), la majesté de leur envergure (aigles du 2, rue Monsieur), leur connotation paisible (colombe au 30, cours Albert 1er).

<sup>2</sup> Pour la même raison beaucoup d'écureuils sculptés dans la pierre sont choisis par les petits épargnants devenus propriétaires (20 rue Raynouard, 70 av. de Versailles) ; ils font même pendant au nid au 5 bis rue du Chemin vert.



Certains immeubles ont pris pour thème de leur décor l'univers des bêtes à plumes : le 56, quai d'Orsay (construit en 1913) est dû à l'architecte LH Boileau ; un couple de corbeaux d'un côté, de merles de l'autre, ornent la splendide double porte en fer forgé. Au-dessus un couple de pigeons autour de ses oisillons au nid émerge de la plate bande de pierre.



Sur la façade latérale, le sculpteur animalier Binet a encore représenté faisans et colombes.

L'éclectisme des années Art nouveau a fait la part belle à la faune : le célèbre immeuble de Lavirotte avenue Rapp mêle animaux domestiques (chats, bœuf, paon) et sauvages (tortue, lézard), exécutés en céramique et qui se détachent nettement de la pierre de taille.

Quelques années plus tard, l'ensemble bâti par Théo Petit au 132/134, rue de Courcelles est moins délirant même si des coléoptères flanquent les portes d'entrée tandis que la frise du premier étage est consacrée aux volatiles divers, traités de façon très élégante.



L'essor de la colonisation inspire les architectes Art déco : Fournier livre en 1929 un édifice (34, rue Pasquier) dont chaque trumeau de l'étage noble est occupé par un représentant de la faune sauvage : éléphant et dromadaire mais aussi requin, antilope, crocodile, tigre combattant un naja.



La frise sous la corniche décline, elle, les couples d'oiseaux : fous de Bassan, grues, perroquets ou vautours ! Le même principe est utilisé au 2, rue Émile Accolas, où éléphant, vautour et singes sont sculptés en bas relief sous le balcon filant.

Les animaux fabuleux avaient une grande importance au Moyen-Âge, et leur origine vient de l'Antiquité. On connaît de nombreux récits où l'animal était un humain métamorphosé (Ovide) ou mettant en scène un hybride homme-bête. Cet animal fabuleux est donc doté de pouvoirs particuliers. À rebours, certains seigneurs prétendaient descendre d'un tel animal (dragon, serpent ailé, griffon), qui conférait à leur lignée un caractère sacré ; ils n'hésitaient pas à le représenter sur leurs armoiries ou leurs demeures.

Enfin, des récits de voyage attestaient l'existence de ces bêtes merveilleuses, issues des premiers temps de la création, dans des contrées lointaines. On les trouve représentées aussi bien dans le val de Loire à la Renaissance que dans les grandes villes jusqu'à la fin du XIXe siècle.



À nouveau, les palais royaux ou aristocratiques ont donné l'exemple (loup garou du logis royal à Chinon). D'autres animaux légendaires avaient une connotation positive comme Pégase ou le phénix qui, renaissant de ses cendres, est un symbole du Christ. Les dragons sont très fréquents, en général par paire et se faisant face, encadrant un mascarón. Rat, lézard, crapaud et serpent sont, en Occident, associés à l'image de la mort (cf. les vanités



depuis le XVIIe siècle). Il est donc plus délicat de comprendre la présence de tels animaux « négatifs ».

Le serpent cependant est aussi associé de façon bénéfique au caducée (19, cours Julien Marseille) ; son usage fréquent dans les heurtoirs de porte est vraisemblablement lié aux qualités plastiques de sa forme (Atget en avait photographié toute une série) comme au 5 rue Bonaparte par exemple.

Les hôtels particuliers néo-médiévaux (chargés d'animaux étranges et souvent inquiétants) abondent dans le quartier des Ternes à Paris ; rue Puvis de Chavannes, on aperçoit en partie haute d'un immeuble collectif un crapaud servant de boîte à eau.



Nous avons repéré un immeuble au 12, rue Élisée Reclus où les trois façades sont placées sous la protection de la cigogne : l'imposte de la porte principale comporte un nid très délicatement réalisé en fer forgé, surmonté d'un couple de ces échassiers. Puis chaque balconnet reprend le motif de cet oiseau. Enfin un grand cygne en pierre domine la travée centrale de la façade. Curieusement, comme pour contre-balancer cette évocation angélique de la perpétuation de la vie, le sculpteur Gardet et l'architecte Deglane ont placé aux deux angles de l'édifice un demi-crâne de bœuf (le « bucrane » romain qui ornait les tombes antiques) flanqué d'un rat et d'un lézard !

De manière un peu similaire, au 78 rue Mademoiselle, un chat et un chien alanguis observent le visiteur depuis le dessus de la porte d'entrée tandis que l'encadrement de la porte elle-même est souligné d'une frise de lézards en céramique due à Bigot (le commanditaire du 29, av. Rapp).

Pour des raisons qui diffèrent selon les époques, la représentation animale renforce le décor urbain ou agit comme un signal évocateur. Les immeubles d'habitation fourmillent d'animaux, il suffit de lever les yeux.

Olivier Barancy

## Le Saviez-vous ?

Chacun connaît le chien assis. Mais savez-vous ce que sont : un bec de corbin, une chèvre, un corbeau, un dauphin, un hérisson ?

## Agenda

La Compagnie sera présente à la "3e journée de la Copropriété" à Vincennes le **lundi 18 mars 2013**.

La Compagnie est présente au salon "*Innovative Building*" à Paris les **15 et 16 avril 2013**.

La Compagnie interviendra à l'école d'architecture Paris-Malaquais dans une table ronde sur le thème "la réglementation dans le champ de la réhabilitation" le **lundi 10 juin 2013**.

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



17

On pourrait encore citer le 30 rue Marceau, édifié en 1914 par l'architecte Granet qui a réalisé un bel équilibre en associant les différents règnes : deux serpents s'enroulent aux montants de la marquise d'entrée. Aux étages, ce sont des hérons et des écureuils qui ornent tout en finesse les garde-corps en fer forgé. Enfin deux énormes paons de pierre sur fond végétal exubérant encadrent l'atelier d'artiste qui couronne la composition architecturale.

## Photographies

- 1 116, rue Horace Bertin 13005
- 2 84, rue Sylvabelle 13006
- 3 41, avenue de Saxe 75007
- 4 30, avenue Marceau 75008
- 5 19, rue du Mont-Cenis 75018
- 6 67, rue de Turenne 75003
- 7 56, rue de la Forêt noire 67000
- 8 22, rue Oudinot 75007
- 9 19, rue Mont-Cenis 75018
- 10 68, rue Condorcet 75009
- 11 56, quai d'Orsay 75007
- 12 132/134, rue de Courcelles 75017
- 13 34, rue Pasquier 75008
- 14 Logis royal à Chinon
- 15 34, rue de l'Arcade 75008
- 16 12, rue Elisée Reclus 75007
- 17 78, rue Mademoiselle 75015

Comité de Rédaction : Olivier Barancy, Olivier Delalande et Arnaud Vincent  
Remerciements à Sylvie Romatet, Patrick Goetgheluck et Patrick Axelroud

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 ROUX 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 d'importe quel pignon ? Face à la nécessité d'isoler, nous n'oublions pas les aspects patrimoniaux, historiques, symboliques des bâtiments sur lesquels nous intervenons.

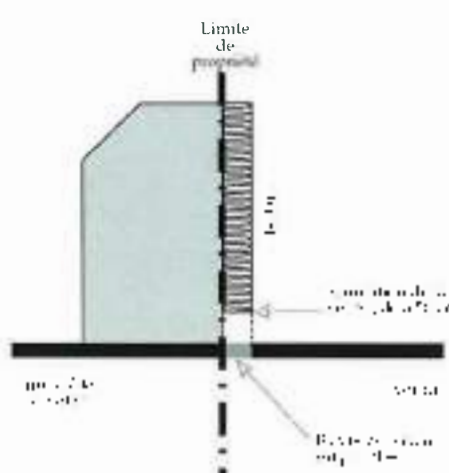
Les isolants, tout le monde connaît. Les supports que renouvellent ces isolants, apprenons à les regarder. Les voici.

Durand Delmonde



## 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 forcée à la suite de démolitions ou d'implantation en retrait de la rue, dans le « paysage urbain ».



Jusqu'au début du XVII<sup>e</sup> siècle, on construisait des maisons à pignon sur rue (il n'en reste que très peu dans les grandes villes) mais la disposition des bâtiments en dents de scie favorisait la propagation du feu lors des grands incendies. Le principe de mur séparatif et mitoyen, les murs pignons, montant plus haut que les toits, a permis d'en faire de véritables parois coupe-feu. Ces murs présentent des caractéristiques communes jusqu'aux années 1940 environ. Ils sont construits en matériau incombustible (moellons, meulons, briques, béton armé). Ils sont quasiment aveugles et portent des conduits de fumée.

### 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 ravalement sa face du mur mitoyen<sup>1</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

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<sup>2</sup>.

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 composés : 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 intérieure, on remplace la moellure 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 « charpes ». Les architectes des bâtiments de France recommandent de les conserver.



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.



<sup>1</sup> Le fait de voir son mur être peigné en 1967, selon Aragon dans ses pignons en 1967, Jacques Prévert Les Vies des autres.

<sup>2</sup> Ce paradoxe des voiries de l'époque « Appels juridiques et administratifs du bon ou du mauvais M. Laurent, Le May-Chamery ».

# 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'intervention, 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 gratuitement, 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'ils soient titulaires de leurs compétences techniques - sans intrusion 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 - au 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 copropriétaires 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 faîte pour conserver un tirage adéquat, doivent être conservés et entretenus, voire remplacés lorsqu'ils contiennent de l'antenne. On relève également sur certains murs, des échelons métalliques scellés dans la maçonnerie. Ces derniers permettent l'inspection des textures 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 soulrance », on n'empêche de mettre en œuvre des bords fixes en briques de verre qui s'apparentent à de la maçonnerie mais apportent un certain éclairage.





Les pignons qui dominent fortement l'espace public ont pu longtemps servir de support à la publicité peinte (les façades aussi !). Aujourd'hui, la publicité est beaucoup plus réglementée. On y trouve parfois des panneaux publicitaires en saillie, donc démontables, ou des œuvres d'art, comme le trompe l'œil de Ben m'ne de Belleville

ou diverses fresques qui animent ces murs sinon banals, même si on découvre ponctuellement des pignons traités élégamment (square Rapp, Lavrotte 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 huisseaux 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 chaînage de maçonnerie 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 Baraucy

## Photographies

1. Avenue de Breteuil, 75007
2. Principe d'isolation du mur pignon
3. Marmoul, 93100
4. Rue de Vaugrand, 75015
5. HBM rue Abel, 75017
6. Square Rapp, Levallois, 75007
7. Montreuil 93100
8. Cité radieuse, Le Corbusier, Marseille

## Agenda

La Compagnie a contribué à la Convention "Efficience 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 "Brenelle de l'Environnement"



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

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DU COPROPRIÉTÉ - 148, rue du Faubourg Saint Martin - 75010 Paris  
Tél. 08 20 30 01 90 - e-mail : [archicopro@wanadoo.fr](mailto:archicopro@wanadoo.fr) - <http://www.archicopro.com>

## Mot du président

Nos immeubles, nos maisons ont quelque chose à dire. Les balcons sont particulièrement bavards de ce point de vue. Ils sont perçus aux trois sens. De la rue, ils participent de l'équilibre de la façade. En étage, quand on s'y tient, la relation est intime avec les garde-corps. Enfin, le promeneur attentif levant les yeux découvre leur face secrète, celle du dessous.

En apprenant à les connaître et à les distinguer, ils deviennent un élément du bâtiment à part entière. Ils ont même pris une place de choix dans l'histoire, de Roméo et Juliette au Général de Gaulle.

Ce numéro, en citant une définition, en listant les types de balcons, en projetant leur évolution possible, fait le tour du propos. Les désordres rencontrés sont aussi évoqués avec leurs solutions, car les balcons sont souvent le siège de pathologies lourdes.

A force de les soigner, nous nous sommes pris de passion pour eux. C'est cette passion que nous venons partager avec vous aujourd'hui.

Olivier Delalande



## Les balcons des immeubles d'habitation

Ils sont utiles, et constituent des signes extérieurs participant à la façade, voire de son ornementation. Exposés au cours du temps, ils s'abiment et exigent une attention particulière.

Puisque Wikipédia s'est peu à peu substitué à nos références « Larousse » et « Robert », adoptons sa définition :

Le balcon est un élément d'architecture constituant une plate-forme se dégageant du mur d'un édifice.

Il est dans la plupart des cas à l'extérieur. Il peut cependant être à l'intérieur de l'édifice dans une grande pièce (salle de spectacle : galerie ou corbeille), ou encore se situer dans une cour fermée et peut ne pas communiquer directement avec une pièce.

(Origine du nom latin *balcone*, lui-même peut être issu du persan *bal-khané* signifiant pièce en hauteur).

### Constitution

Toujours d'après Wikipédia, la plate-forme en construction ancienne se compose de dalles de pierres taillées posées sur les voussoirs d'une voûte, ou bien en entablement sur une corniche (avec des corbeaux), un cul-de-lampe, ou bien sur des poutres en bois ou des profilés en fer (en ajout ultérieur à la construction initiale possible) sortant en porte-à-faux du mur en continuation de la structure reprise du plancher, elle se compose de dalles ou carreaux céramiques sur un appareillage de briques formant des voûtains.

En construction contemporaine, il est en béton armé, la dalle intérieure se prolonge à l'extérieur.

La plate-forme peut reposer sur des colonnes, piliers, consoles, sculptures (atlantes ou cariatides) ou bien être suspendue par des tirants à la charpente du toit. Elle est enclose de balustrades de pierres, d'une rambarde en serrurerie de métal, d'un garde-corps en miroiterie.

## Balcon filant

Si le balcon va d'un pignon à l'autre muni d'un garde-corps en serrurerie ou en fonte moulée, on parle d'un « balcon filant » et les appartements sont séparés par des grilles, intitulées herse. En architecture moderne, le « balcon filant » peut être plus profond avec marques de séparation entre appartement par des cloisons en miroiterie ou opaques.



## Loggia

Le balcon peut également ne pas saillir hors du bâtiment mais être un espace ouvert sur l'extérieur à l'étage, on ne compte dans ce cas qu'un seul garde-corps à l'avant, avec des murs sur les côtés : dans ce cas, on parle alors plutôt de loggia (loge), dispositif issu de l'architecture renaissance italienne.



Ne pas confondre avec un oriel (ou bow-window chez nos amis anglais) qui est un espace prolongeant une pièce et qui est clos de fenêtres en saillie de façade et qui n'est pas à proprement parler un balcon, même s'il est en encorbellement. Une mezzanine est un espace intérieur ouvert, à mi-étage d'une pièce de grande hauteur.

## Origine des balcons

Les premiers balcons apparaissent au XVII<sup>e</sup> siècle (inspiration italienne) dans les palais royaux, avec fonction d'apparat, en même temps que le balconnet avec balustres en pierre, plutôt situé à l'étage noble.

L'édit de 1607 réglementait les alignements et saillies, l'ordonnance du 18 août 1667 interdit les encorbellements (sauf autorisation spéciale) : déjà des dérogations...

Puis on le trouve dans les hôtels particuliers (souvent au-dessus du porche sur rue) ou là aussi à l'étage noble uniquement (pavillon du roi, place des Vosges).

Il se répand lentement sous Louis XV, avec ses ferronneries typiques, dans l'immeuble d'habitation. Limité souvent à un élément par façade, il est un point de focalisation et d'ornement (c'est souvent la seule partie dessinée spécialement par l'architecte). C'est là qu'on se montre (fonction représentative).

Les réglementations évoluent et autorisent les encorbellements au-dessus du 1<sup>er</sup> étage.

Lors de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, l'étage d'attique, du fait du retrait du mur de façade, se trouve alors pourvu d'un espace extérieur, formant terrasse, où on profite de la vue dégagée (la mode n'est pas au bronzage).

Durant la période haussmannienne, à partir de 1853 donc, les balcons deviennent des éléments fondamentaux de la composition architecturale des nouveaux immeubles de rapport : au 2<sup>e</sup> étage (situé au-dessus de l'entresol), ces balcons sont le plus fréquemment isolés, de façon à créer un « marquage » volumétrique, tandis qu'un balcon filant est prescrit au 5<sup>e</sup>, pour former une ligne interrompue au dernier étage non mansardé. Ce niveau deviendra, avec l'apparition de l'ascenseur, le nouvel étage « noble ».



# 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.



Un siècle plus tard, dans les années 1960-1970, les balcons et / ou loggias se généralisent, espace dorénavant plus fonctionnel que de représentation.

Les règles d'urbanisme ne prenaient pas en compte dans les bilans de surface (SHON) les balcons. Ils sont cependant pris en compte dans le calcul des commercialisations.

Les loggias (balcons avec jouées latérales) sont autorisées sur toute la largeur du bâtiment car elles empêchent les vues latérales.

Ces derniers ouvrages, âgés aujourd'hui de 40 ans ou plus, sont très fréquemment dégradés car non étanches et pas ou mal entretenus.

Les mêmes altérations se manifestent sur des constructions datant de 10 ou 20 ans.



## Balcons célèbres

Les balcons sont parfois utilisés à des fins cérémonielles :

- celui de la cathédrale Saint-Pierre de Rome, d'où le pape prononce la bénédiction *urbi et orbi*.
- celui de Vérone où Juliette fût séduite par Roméo....
- ceux où le général de Gaulle a prononcé ses fameux : « Je vous ai compris » ou « Vive le Québec libre ».



## Rôle des balcons traditionnels

### En région parisienne

Compte-tenu de la météo et de la faible profondeur de ceux-ci, souvent limitée à 1 m / 1,2 m, ils sont peu utilisés, cette profondeur est même inférieure dans les immeubles Haussmanniens.

Il y a souvent confusion entre balcon, loggia et terrasse, cependant techniquement une terrasse recouvre une partie habitée et de ce fait est impérativement étanche (ou devrait l'être !). Dans les immeubles Haussmanniens et jusqu'à la fin du XIXe siècle au niveau de l'étage d'attique, on parle d'un balcon filant alors qu'il ne s'agit que du retrait du dernier niveau de façade avec une étanchéité plomb recouvrant la profondeur du retrait des 5e ou 6e étages.

#### En région plus ensoleillée

Les balcons servent aussi à protéger l'étage inférieur du rayonnement solaire, la profondeur du balcon dépend dans cette hypothèse de l'orientation de la façade Sud ou Ouest.



Le Corbusier a repris cette notion traditionnelle du balcon à vivre et du brise-soleil.

#### Balcons rapportés

Les règles RT 2012 pour limiter les ponts thermiques dans les constructions neuves incitant à la création de balcons rapportés, le programme RAGE 2012 a publié un guide à cet effet.

Ces balcons reposent sur une structure métallique extérieure rapportée dans le cadre de construction avec isolation thermique par l'extérieur (ITE).



En Hollande, la société Hofman Dujardin développe un produit dénommé « BLOOMFRAME » qui propose une baie vitrée inscrite dans la façade, au même plan que celle-ci en position fenêtre, qui se transforme en balcon vitré et où l'allège devient le sol du balcon et la partie haute de la vitre devient le garde-corps.

Les fenêtres de toit diffusées par la société FAKRO en Pologne, proposent la transformation de la fenêtre inscrite dans le rampant en balconnet avec garde-corps en miroiterie.



#### Transformation des balcons et des loggias

En centre urbain où le prix du m<sup>2</sup> habitable est supérieur à 4 000 €, il est fréquent que les balcons et / ou loggias soient transformés ou intégrés aux appartements. Ce sont des parties communes à usage privatif (sauf description contraire au règlement de copropriété).

Il est plus facile (et tentant) de transformer une loggia en pièce habitable car les jouées sont généralement maçonnées.

Il suffit techniquement (en apparence) de mettre en œuvre une façade transparente ou non.



Le plus fréquemment, il est mis en œuvre une menuiserie métallique souvent en aluminium avec des châssis coulissants à l'intérieur du garde-corps (pour des raisons évidentes de sécurité et ne pas ou peu modifier la façade). La façade intérieure d'origine étant conservée ou non.

Cet aménagement pose des problèmes techniques et juridiques vis-à-vis des règles d'urbanisme et du syndicat des copropriétaires : isolation thermique, phonique, défaut d'étanchéité à l'étage supérieur (généralement).

Loi Carrez, modification d'aspect de la façade, modification des volumes à chauffer, difficulté d'entretien des garde-corps... en copropriété décision à l'article 25.

### Pathologies fréquentes

Celles-ci sont très variées et dépendent principalement des matériaux qui constituent ces balcons :

- Balcon béton armé : corrosion des fers d'armature par voie d'eau, carbonatation (acidité du béton), oxydation des fers de scellement des garde-corps. Le fer à l'état de rouille est 7 fois plus volumineux que le métal d'origine. Les éclats sont inéluctables.



- Poutrelle hourdis (porte-à-faux des éléments structuraux des planchers), corrosion des poutrelles IAO par voies d'eau (défaut d'étanchéité des dalles de surface).

- Balcons pierre, passage d'eau entre les dalles de pierres froides, écoulement au niveau inférieur à l'intérieur et / ou à l'extérieur, éclat des corbeaux ou rive. Éclats des pierres par oxydation des pieds de garde-corps.

### Pathologies plus rares

Les effondrements : heureusement exceptionnels, car généralement les observations préalables permettent d'éviter l'accident.

- Sur les balcons en béton qui sont constitués par le porte-à-faux de la dalle de plancher, les ferraillements sont inversés. On observe parfois qu'une erreur de construction ait vu les fers posés en partie inférieure ! (Mais cela s'est produit). Un tel ouvrage ne peut être conservé dans l'état, différentes techniques de reprise sont possibles (pose de tirants, création d'une structure en sous-œuvre, mise en œuvre de plats métalliques ou carbone en partie supérieure, techniques spécialisées). Un contrôle préventif peut être effectué au « ferroskan ».

- L'effondrement peut aussi être dû à une surcharge par présence de bacs à plantes, jardinières, nombre de personnes trop important. La charge d'exploitation d'un balcon selon les règles actuelles est de 350 da N / m<sup>2</sup>, soit environ 10 personnes sur un balcon de 2 m<sup>2</sup>, ce qui est beaucoup... hors aménagements lourds.



- Les bascules des balcons sont fréquentes (inclinaison vers le vide), lorsqu'ils comportent des jouées et ou garde-corps maçonnés ; ces mouvements sont dus à la flexion de la dalle en porte-à-faux et sont souvent sans conséquences.

Un regard particulier doit être porté sur les dégradations des balcons béton généralement postérieurs aux années 1930 et généralisés depuis des années 1960.

### Rappels préalables

- Le béton à sa mise en œuvre est basique, ce qui protège les fers de la corrosion.

- La carbonatation est un phénomène dû à la pollution principalement oxyde de carbone et présence d'eau dans le béton qui fait virer le PH du béton de + vers - (le béton devient acide, ce qui favorise la corrosion des fers).

- Les fers à béton doivent, à la mise en œuvre, être enrobés par 3 cm minimum de béton (5 cm en milieu agressif, bord de mer, etc.).

### Observation

Les fers doivent être enrobés au minimum selon les normes européennes. Or, la carbonatation après 15 ans sur les bétons migre d'environ 5 cm !!!

### La corrosion est inéluctable

Les désordres apparaissent donc systématiquement sur ces ouvrages :

- éclats des rives principalement aux points bas, avec risque de chute d'éléments
- éclats de surfaces, décollements,
- éclats au droit des pénétrations notamment des scellements des garde-corps, pénétrations EP...
- éclats au droit des éléments métalliques incorporés type rails HALFEN inserts utilisés pour la fixation des pieds de garde-corps « à l'anglaise ».



Face à ces désordres, il est impératif de rendre étanche la face supérieure et les rives de ces balcons.

Il faudra :

- éliminer les parties non adhérentes,
- décaper les fers (de préférence au marteau à aiguilles),
- passiver les fers,
- reconstituer les manques aux mortiers époxydiques,
- étancher type SEL, protéger l'étanchéité par finition adaptée (couche d'usure ou carrelage).

Dans le cas de carrelage, s'assurer de la compatibilité des colles et respecter les joints de dilatation en pied de bâtiment et sur le linéaire.

Une attention sera portée sur les relevés périmétriques, sous les seuils de porte-fenêtre et les pénétrations. Les mises en œuvre des procédés SEL font l'objet de règles professionnelles et non de DTU. Les entreprises applicatrices doivent être agréées et bénéficier des assurances correspondantes à ces procédés.

Il sera opportun de consulter les services techniques des fournisseurs. Une préférence sera donnée aux entreprises d'étanchéité, quoique certaines entreprises de ravalement en aient fait une spécialité.

De nombreux autres désordres apparaissent et sont diagnostiqués par les membres de notre Compagnie au moment du diagnostic, avant l'établissement du CCTP. Une autre approche de ces désordres est accessible dans un article publié dans la revue Copropriété et travaux (été 2010), rédigé par G. LAMM, membre de la Compagnie des Architectes de Copropriété.

*Christian Martin*



## Agenda

Salon international du patrimoine culturel : du 6 au 9 novembre 2014 au Carrousel du Louvre.

La Compagnie participe à l'élaboration de la Norme AFNOR sur la Performance énergétique du Patrimoine culturel bâti.

La Compagnie participe aux réunions institutionnelles sur les nouvelles lois concernant son domaine d'activité.

## Photographies

- 1 39, rue Réaumur Paris 3<sup>e</sup>
- 2 148, rue de Grenelle – Paris 7<sup>e</sup>
- 3 Angle av. Georges V / rue Pierre Charon
- 4 Un balcon - Caillebotte - 1880
- 5 Balcon fleuri parisien
- 6 Projet balcon-piscine
- 7 Balcon Juliette et Roméo - Vérone
- 8 Cité Radieuse – Le Corbusier - Marseille
- 9 Balcon repliable verre
- 10 Balcon repliable fenêtre toit
- 11 25, cours Lieutaud – Marseille
- 12 Ecoulement sous chape dans rive béton
- 13 Poussée de la rouille – manchon éclaté
- 14 18, boulevard Saint Michel – Paris 5<sup>e</sup>
- 15 Angle rue d'Abbeville / Fg Poissonnière

Comité de Rédaction : Olivier Barancy, Olivier Delalande, Christian Martin 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

En quoi un architecte (profession réglementée, Bac + 6) est-il nécessaire pour s'occuper d'immeubles anciens là où, pensent certains, un simple maçon suffirait, avec une bonne truelle ? L'entretien de l'immeuble ancien est-il vraiment une mission digne de l'architecte (profession multiséculaire et si prestigieuse) ?

Oui, bien sûr. Car l'immeuble ancien n'est pas seulement un amas de pierres et de poutres, il est chargé d'histoire. Et seule la connaissance de cette histoire permet de l'entretenir correctement. L'architecte apporte cette connaissance, avec compétence et enthousiasme.

Regroupés au sein de la Compagnie des Architectes de Copropriété, nous nous réunissons chaque mois pour nous former et partager nos expériences. L'histoire, la technique, nous sont familières. Dans chaque bulletin, nous partageons avec vous ce savoir que nous avons acquis pour vous.

Oriels, ou bow-windows, de quoi s'agit-il ? Lisez donc !

Olivier Delalande



## Les oriels dans les immeubles d'habitation

En s'avancant sur les façades et en s'ouvrant totalement parfois, ils sont des points singuliers qui ravissent souvent notre enthousiasme. Leur technique a évolué : portraits.

**L'**oriel (ou *bow-window*) est une partie saillante, munie de fenêtres, en façade d'un corps d'habitation. Cette avancée accroît la surface habitable, fournit des vues supplémentaires et participe de la composition des façades.

Son origine est ancienne. L'architecture domestique gothique pratiquait systématiquement l'encorbellement dans des façades à pans de bois, qu'on peut voir encore dans certains centres-villes anciens. L'usage de ces saillies successives a dû être interdit car, en réduisant drastiquement l'espace entre les maisons, l'air et la lumière naturels

devenaient insuffisants pour les habitants et même pour les passants.

La saillie médiévale sur toute la largeur de l'immeuble, et de plus en plus débordante au fur et à mesure qu'on monte, n'est pas exactement la même chose que le débord ponctuel dont nous parlons. Par contre, on trouve quelques oriels à Strasbourg ou à Rennes, par exemple, à partir de la Renaissance. Certains surplombs ponctuels sur la rue furent cependant tolérés, comme l'échauguette en pierre de taille supportée par trois trompes de l'hôtel d'Angoulême à Paris, partie construite au début du XVII<sup>e</sup> siècle.



Puis un règlement en 1902 modifia la façon de construire avec un nouveau gabarit, une nouvelle densité et, pour ce qui nous concerne ici, des saillies autorisées jusqu'à 1,20 m.

Les premiers oriels sont métalliques, supportés par des consoles plus ou moins ouvragées, en fer, en acier ou en pierre (3). Au tournant du XX<sup>e</sup> siècle, les matériaux se diversifient : on trouve des oriels tout en bois, y compris les consoles (1), ou en bois avec remplissage en brique, portés par un des éléments modénaturés en pierre de taille.

L'oriel vient souvent orner et souligner l'angle de l'immeuble : placé là de façon ostentatoire, il développe alors une profusion de détails ; dans l'exemple choisi dans un quartier chic (4), des feuilles de marronnier en fer forgé forment consoles. La sous-face est très soignée, les angles en poterie vernissée évoquent des colonnes.



Mais l'échauguette (ou tourelle d'angle) n'est qu'une lointaine parente, malgré un usage similaire, du *bow-window*.

Presque trois siècles plus tard, en 1882, paru un décret réglementant les saillies sur la voie publique. On autorisa un surplomb de l'espace public de 0,80 m à partir de 5,75 m de hauteur. Les constructions légères sur les balcons existants furent admises.

On trouve donc des oriels dans des rues ouvertes sous Haussmann, comme la rue Claude-Bernard à Paris : ce sont des structures métalliques où d'ailleurs les garde-corps des balcons ont été conservés (2).

## Lexique

**console** : support d'un élément en surplomb. Elle s'inscrit dans un triangle rectangle et se différencie du corbeau par sa proportion, plus haute que profonde. Peut être en pierre, en brique ou en acier.

**corbeau** : pièce de bois, de pierre ou de métal en saillie d'un mur et recevant une poutre, une corniche ou autre élément d'architecture.

**encorbellement** (de corbeau) : position d'un élément d'architecture tel un balcon, un oriel, reposant sur des corbeaux ou des consoles.

**modénature** : à l'origine, profil d'une moulure. Par extension, disposition des éléments secondaires (tels que corniches, encadrements de fenêtres, etc.) d'une façade par rapport au mur lui-même.

**trompe** : section de voûte supportant une construction en surplomb.



# 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 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.



Mais dans un ancien faubourg, si la structure des oriel est en brique rouge, l'ornement en grès donne tout de même belle allure à cet immeuble tout en trouvant une élégante solution au traitement de l'angle (5).

La position de l'oriel, son élanement, ses matériaux en font un élément fondamental de l'allure de la façade : sous forme de travée simple, de deux travées symétriques ou encore axé sur la porte d'entrée principale. On n'en trouve que rarement, en France du moins, dans les maisons individuelles.



Jusque dans les années 1930, l'usage des oriel se développe. Les structures légères rapportées côtoient des prolongements de la façade, en maçonnerie ou en béton armé peint, dans une confrontation pittoresque. Lorsque le budget est réduit, les modénatures sont réduites à l'appareillage des briques de ciment. Jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, l'oriel est largement utilisé, dans les Habitations à Bon Marché comme dans les immeubles en copropriété. Ses lignes verticales sont typiques de l'Art déco et le béton armé est parfaitement adapté à la technique du porte-à-faux.



Tous les architectes dits de l'école de Paris (de Perret à Elkouken, en passant par Sauvage) ont « pratiqué » l'oriel. Chez Roux-Spitz la pierre plaquée masque l'ossature en béton tandis que chez Le Corbusier les matériaux (acier, briques de verre) sont visibles, exprimés (7).

Dans la seconde partie du XX<sup>e</sup> siècle, l'oriel est plutôt délaissé, trop associé aux années 1930. On en trouve cependant des exemples, saillant sur des façades en béton enduit, assez proches dans leur dessin des premiers oriel, même si la section des parties menuisées indique que l'aluminium a remplacé l'acier.



Dans les années 1980, le retour à une architecture urbaine permet à certains concepteurs de réinterpréter le thème de l'oriel d'angle, dans une esthétique assez datée. Mais l'oriel peut occuper (8) presque toute la hauteur de l'immeuble, et fournir aux copropriétaires, par sa double façade, un jardin d'hiver, et limite les nuisances du trafic automobile.

### Pathologies

Les oriels sont soumis aux intempéries et doivent être entretenus régulièrement. Les parties orientées à l'ouest (pluies et vents dominants) se détériorent en général plus vite. Mais leur structure légère aux parois minces, souvent en acier, protégées seulement par une peinture, est plus fragile qu'un mur de pierre ou de brique.

Lorsque ces oriels sont des ajouts (côté cour), plus ou moins bien réalisés et abritant des sanitaires, leur pérennité peut être remise en cause par l'humidité. Il faut non seulement réparer ces oriels-là mais aussi si possible les isoler thermiquement par l'extérieur, après élimination des causes de fuite, afin de les protéger durablement (6).

Les oriels en maçonnerie constituent de lourdes charges, concentrées sur des corbeaux en maçonnerie ou en béton. Lors du diagnostic préalable aux travaux, le contrôle de ces points singuliers est primordial : la rupture de la partie basse de l'oriel peut mettre en péril la totalité de l'immeuble (9).



La variété des matériaux employés, si elle contribue à l'esthétique de la façade, complique son entretien. Les structures ne se dilatent pas de la même manière que leurs remplissages. Apparaissent alors des fissures entre le bois, le métal ou le béton et la brique portée par les ossatures, entraînant des infiltrations qui peuvent être fatales. Et un béton des années 1930 vieillit plus rapidement qu'une brique de terre cuite.

Les oriels, par leur diversité de forme, de couleurs et de matériaux, animent les façades, et vont parfois jusqu'à prendre la forme de l'arc qui précisément justifie leur nom en anglais (10).

Grâce à leur saillie, ils accrochent la lumière et rythment les rues, pour le plaisir des yeux des passants ou des visiteurs. Pour leurs occupants, ce sont des lieux privilégiés de l'appartement, formant en général une alcôve vitrée d'une pièce principale. Par leur essence même, ils sont des parties plus fragiles que le reste de la façade. Pour les pérenniser, leur entretien, précédé de l'incontournable diagnostic, est indispensable.

*Olivier Barancy*

## Photographies

- 1 27 rue Rousselet, 75007 (Brunet, arch.)
- 2 64, rue Claude Bernard, 75005
- 3 11, av. de Fontainebleau, Kremlin Bicêtre
- 4 Angle avenue de Ségur, 75007
- 5 95 avenue Gambetta, 75020
- 6 51, rue Bruys, Marseille
- 7 Rue Nungesser & Coli, 75016
- 8 120, cours de Vincennes, 75012
- 9 Avenue de la Résistance, Montreuil
- 10 Angle rue du Temple, Dijon



## Agenda

La Compagnie participe aux réunions institutionnelles sur les nouvelles lois concernant son domaine d'activité.

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

Se protéger contre la pluie peut sembler trivial, purement technique, et pourtant c'est pour répondre à cette nécessité concrète qu'ont été construits les ouvrages d'architecture les plus extraordinaires qui soient : les toits et les décorations de façade.

Traiter avec élégance les problèmes banals, prendre en compte les contraintes matérielles sans sacrifier l'esthétique et se soucier de beauté sans négliger l'utilité, voilà qui résume bien le travail de l'architecte.

L'architecte de copropriété met en œuvre des solutions que la tradition a consacrées, et il sait aussi innover pour répondre aux nouvelles exigences.

Au-dehors, la rétention des pluies est devenue obligatoire pour lutter contre les inondations.

En-dedans, toutes les salles d'eau doivent être parfaitement étanches pour éviter qu'une éventuelle fuite ne sinistre la structure des immeubles.

Ainsi domestiquée, l'eau n'est plus l'ennemie.

*Olivier Delalande*



## L'incidence des eaux pluviales dans les immeubles en copropriété

Pour éviter tout désordre, l'eau du ciel se canalise de la toiture vers les réseaux au sol, en respectant certaines règles.

**D**epuis ses origines, l'homme (homo sapiens) cherche à se protéger des intempéries. Nos ancêtres « hommes des cavernes », ont commencé à trouver refuge sous des rochers ; puis ils ont construit des huttes ou des tentes, pratique adaptée à leur vie nomade de chasseurs-cueilleurs, et enfin avec la sédentarisation, ont réalisé des abris pérennes. L'eau est l'ennemie du bâtiment, c'est un lieu commun. Pour éloigner ce risque, il suffit d'empêcher la pluie de rentrer grâce à un toit étanche. Sous des climats plus secs, c'est du soleil que l'homme cherche à se prémunir.

Dans l'Antiquité, les Romains comme les Grecs connaissaient la tuile de terre cuite. Ils avaient déjà compris que l'étanchéité des toits inclinés repose sur deux principes : la pente et le recouvrement. Plus la pente est forte, plus l'eau s'évacue rapidement. Plus le recouvrement des éléments qui constituent la toiture est important, moins l'eau de ruissellement risque de pénétrer dans les demeures.

La ville médiévale se caractérise par l'alignement de maisons avec pignon sur rue (c'est même resté proverbialement comme symbole d'aisance).

Ce système nécessite d'évacuer les eaux pluviales par une gouttière placée au bas des toits, perpendiculairement à la rue : un chéneau encaissé, commun à deux habitations contiguës, en feuilles de plomb. Ce dispositif souvent fuyard a été remis en question à la fin du Moyen-Âge, surtout car cette disposition des toits était très problématique en cas d'incendie, fréquent dans des maisons bâties en bois et recouvertes de chaume. Il en reste cependant de nombreux exemples (Normandie, Champagne, etc.).

Le pivotement à 90° du comble, et l'imposition de murs mitoyens en pierre, a amélioré la sécurité des maisons urbaines dès le XVI<sup>e</sup> siècle. Mais toutes les villes n'ont pas adopté la mitoyenneté. Certaines régions ont même gardé le pignon sur rue (en pierre) et bien des bâtisses des petites villes du sud-ouest de la France par exemple sont séparées par des ruelles de moins d'un mètre de large par où s'écoulent les eaux de pluie.

Jusqu'à la seconde moitié du XVII<sup>e</sup> siècle (sous Louis XIII), l'eau tombe directement des toits dans les rues, les cours ou les jardins : la gouttière n'existe pas. Les toits des maisons ordinaires sont recouverts de petits éléments plats, en terre cuite ou en ardoises, selon les régions. Comme les dégradations dues au ruissellement sur les murs étaient déjà identifiées, une corniche saillante et l'usage du coyau permettaient d'éloigner les eaux de la façade.

La gouttière pendante métallique constitua une amélioration certaine. Elle a été ensuite raccordée à un tuyau de descente extérieur. Celui-ci était muni en partie basse d'une partie recourbée qui guidait l'eau vers le caniveau central de la rue. Cette partie-là prenait parfois la forme d'un poisson, d'où le nom de dauphin qui est resté au pied de chute. Il sert aussi à protéger la chute des eaux pluviales (EP) des chocs.



3



4



2

À l'intérieur des parcelles, si la pluie bénéficiait aux jardins, il fallait cependant évacuer l'eau des cours. Les villas romaines avaient opté, à une autre époque et en région rurale, pour le bassin ou *impluvium* : un caniveau intérieur avec une pente vers la rue était donc nécessaire, d'où le dénivelé entre le fond de la dernière cour et le réseau viaire, qui se traduit par la présence de marches dans les arrière boutiques ou la pente douce des passages intérieurs communs.

On peut voir dans l'entrée de certaines maisons anciennes la trace de ce dispositif gravitaire simple. Le pavage des cours témoigne souvent d'une maîtrise élégante des caniveaux.

# 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.

Puis diverses améliorations techniques apparaissent. Vers 1830-1850, la gouttière à l'anglaise remplace le chéneau en plomb. En 1895, le raccordement direct des eaux pluviales et usées à l'égout devient obligatoire. À partir de 1915, les chutes d'eau pluviale pénètrent à l'intérieur des immeubles, sous la gouttière et les toits-terrasses sont de plus en plus fréquents.

Il est dorénavant obligatoire de raccorder intérieurement les eaux pluviales (EP) sur rue au-dessus du trottoir, selon l'article 42 du règlement sanitaire départemental et l'article 34 du règlement assainissement de Paris (1988).



Il est aussi interdit de rejeter les eaux usées (EU) et eaux vannes (EV) dans les EP sur rue (avec une tolérance pour les EU sur cour).

L'évacuation des toits-terrasses se fait systématiquement à l'intérieur des habitations, par un nombre réglementaire de dispositif d'évacuation et de trop-pleins en fonction des surfaces.





### Pathologies liées aux matériaux eux-mêmes

- Fuites sur des toitures en pente ou au niveau de la gouttière : l'inspection, le nettoyage régulier des gouttières et chéneaux permet, dans le cadre de l'entretien courant, de prévenir les désordres. Mais l'usure des ardoises, des tuiles et de la zinguerie implique une réfection complète 2 à 3 fois par siècle.
- Pénétration de l'eau dans des ouvrages en béton armé, qui se développent à partir de 1900 : terrasses, balcons, combles à l'impériale. Le béton n'est pas naturellement étanche : il faut donc prévoir de rapporter une étanchéité (liquide sur un balcon), bitumée sur un toit-terrasse, ou autre.
- Infiltration de l'eau de ruissellement dans les pans de bois : déformation et rupture.

### Pathologies liées aux mauvaises pratiques

- Ecoulement des EP de l'étage en retrait de l'immeuble de type Rambuteau-Haussmann (FREDET Jacques. *Les Maisons de Paris*. Tome 1. Paris, Editions de l'Encyclopédie des Nuisances, 2003 p. 183).
- Mise en charge des chéneaux encastres, en particulier dans les pignons sur rue.
- Descentes au diamètre non adapté, ou en fibrociment, PVC, réductions abusives.
- Raccords pirates de cuisine, absence de té de visite.

### Tendances actuelles

- Nécessité de retenir les eaux pluviales pour réguler leur rejet à l'égout ou dans le milieu naturel.
- Végétalisation des toitures, qui participe aussi à cette rétention.
- Séparation des rejets des eaux pluviales et des eaux grises.

Olivier Barancy

### Agenda

Salon international du patrimoine culturel : du 5 au 8 novembre 2015  
au carrousel du Louvre.

## Photographies

- 1 Chute EP en cuivre
- 2 Chéneau entre tuiles et zinc
- 3 Immeuble Louis XIII sans gouttière, à l'origine
- 4 Dauphin en fonte
- 5 Couverture banquette zinc, brisis ardoise
- 6 Dauphin terre émaillée
- 7 Chute EP Hector Guimard
- 8 Toit-terrasse non accessible, non entretenu
- 9 Balcon fuyard fin XX<sup>e</sup> siècle
- 10 Chute EP ruinée par le gel
- 11 Toit végétalisé de la Cité de l'Architecture  
Photo © Marc Bertrand



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

Entretenir correctement un bien immobilier peut se révéler coûteux.

Propriétaires et copropriétaires cherchent donc des moyens de financement. Antennes-relais, surélévation, vente de droits résiduels à construire, les solutions sont nombreuses, complétée par les subventions et crédits d'impôts auxquels donnent droit certains travaux en certains endroits pour certaines personnes.

Il est un mode de financement original qui marque fortement l'espace urbain : la publicité. Qui se souvient que les façades et pignons d'avant-guerre étaient envahis de réclames ?

De nos jours, les murs ne hurlent plus que sur des surfaces restreintes, mais ce sont les échafaudages de monuments historiques qui, paradoxalement, ont pris le relais et nous envoient à la figure leurs téléphones ou leurs parfums.

Plus modestement, la Compagnie des Architectes de Copropriété profite des échafaudages de ses membres pour y afficher de petites bâches signalant sa présence, et l'on redécouvre à cette occasion une loi bien connue mais que les publicitaires oublient parfois : un petit confetti sur une grande surface blanche se remarque mieux qu'un immense slogan à hauteur d'immeuble.

*Olivier Delalande*



## Immeubles en copropriété et publicité

La publicité, cadrée et légiférée, pourrait-elle permettre aux copropriétaires de faire face à leur devoir de réhabiliter énergétiquement leurs immeubles ?

**L**es premières publicités visibles sur les maisons remontent à la fin du Moyen-Âge, avec les enseignes en saillie sur les façades, dans des rues alors bien étroites. Elles signalaient, suspendues à une potence, des boutiques ou bien des auberges. Comme les rues n'étaient pas numérotées, elles servaient ainsi de repère aux citadins.

### Messages anarchiques

Au début du XVIII<sup>e</sup> siècle, la numérotation des habitations débute timidement. Dans le même temps, les villes se densifient et les enseignes se multiplient. Leur volume les rend gênantes. En 1761, une ordonnance de police les réglemente, au moins à Paris : leur saillie par rapport au mur est réduite

à 4 pouces (10 cm). Désormais, les enseignes devront donc être appliquées aux murs des maisons.

Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle avec l'essor des magasins de nouveautés et le développement de la concurrence, les réclames envahissent les façades et les pignons. Ils deviennent de véritables supports publicitaires, occupant progressivement la moindre surface libre. Les textes ou les images, le plus souvent peints, se rapportent non seulement au café du coin ou à la pharmacie du rez-de-chaussée mais aussi à des

### Agenda

La Compagnie des Architectes de Copropriété fête ses 20 ans.  
Rendez-vous le 6 octobre 2016.

produits, comme des boissons alcoolisées, du savon ou de la peinture industrielle.

## La loi s'en mêle

Une ordonnance de police en 1851 vient encadrer le déferlement de publicité murale et l'interdit sur les édifices publics. D'autre part, le mur peint est désormais taxé, comme l'affiche papier est soumise au droit de timbre. Les nouveaux immeubles « haussmanniens », surplombant des maisons plus modestes, engendrent d'immenses pigrons aveugles qui sont immédiatement exploités, d'autant qu'ils sont visibles depuis des artères élargies. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, une des plus importantes agences de publicité peut ainsi proposer 100 000 mètres de murs dans les meilleurs emplacements de Paris, Lyon, Angers, Montluçon, Versailles et sur le littoral.



2



3

Il arrive par ailleurs qu'un boutiquier intègre sa raison commerciale à la façade, comme l'atteste par exemple la sculpture « Au mouton ». Une entreprise a tout intérêt à se faire connaître depuis l'espace public, à renfort de textes, de couleurs ou autres ; l'architecte Hector Guimard lui-même s'y est essayé à Lille. À Paris, un siège social de société investit « naturellement » les murs de façade, il en est de même pour les commerces. Il existe des cas encore plus flagrants, comme celui de l'ingénieur François Hennebique (un des inventeurs du béton armé) qui a fait édifier en 1900 un remarquable immeuble

de rapport dans son matériau de prédilection, concrétisant ainsi sa marque de fabrique, tandis que ses bureaux occupent les trois niveaux supérieurs.

## L'ère de la publicité

Après la Première Guerre mondiale, on passe de la réclame à la publicité. Le mur peint vend un produit mais fait aussi la promotion d'une marque, à grands renfort de couleurs, de slogans courts, et où le nom de l'annonceur s'étale en lettres de la hauteur d'un étage.



4



5

# 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 ceux-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.

Dès les années 1870, « les artistes, notamment les architectes, semblent être les premiers à protester contre l'envahissement<sup>1</sup> » du paysage urbain par les murs-réclames. Mais il faudra attendre les années 1930 pour qu'on tienne compte des voix qui dénoncent la publicité qui enlaidit villes et villages. En 1943, une loi finit par réglementer l'affichage : limité à une surface de 16 m<sup>2</sup>, il est en outre banni des toitures et proscrit dans un rayon de 100 m autour des monuments ou des sites remarquables.

Les publicités peintes sont abandonnées dans les années 1960<sup>2</sup> car elles nécessitent un entretien régulier. Par ailleurs, elles ne sont pas adaptées à des visuels qui doivent se renouveler rapidement. Certaines subsistent encore, affadées par les intempéries ou sont volontairement conservées comme témoignage.



## De nouveaux horizons

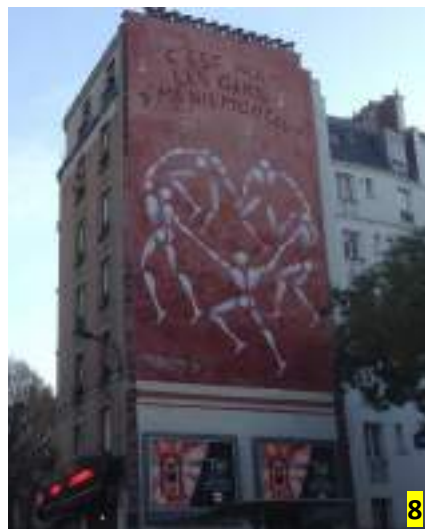
Les panneaux rapportés fixes, puis défilants, les remplacent progressivement en pignon tandis que la publicité en façade a été totalement interdite, sous la pression de regroupements de défense de l'environnement. En parallèle, des artistes « muralistes » occupent certains pignons ou détournent l'affichage publicitaire lui-même. On trouve même des pignons mêlant, sans aucune harmonie, fresque en trompe l'œil et panneau publicitaire.

<sup>1</sup> Ruth Fiori, *L'invention du vieux Paris*, Éditions Mardaga, 2012

<sup>2</sup> Il a existé en parallèle les panneaux émaillés sur tôle, mais forcément limités en taille, ou en céramique qui avaient l'avantage de mieux résister dans le temps.



Les publicitaires, jamais à court d'idées, ont obtenu d'installer en toiture des « pré-enseignes », souvent lumineuses et donc visibles de très loin, de jour comme de nuit. Elles ne sont toutefois pas autorisées en secteur protégé. On ne les voit heureusement qu'en périphérie des grandes villes historiques. Comme les antennes relais de la téléphonie numérique, une pré-enseigne apporte une rémunération à l'immeuble en copropriété, sous forme de loyer annuel. La pose d'enseigne, qu'elle qu'en soit la forme, est réglementée par le code de l'urbanisme et nécessite d'obtenir une autorisation auprès de la mairie dont dépend l'immeuble. Pour les magasins, c'est le propriétaire du fonds de commerce qui paye une redevance annuelle à la commune.





être revendues à des enseignes de prêt-à-porter, tentant d'attirer le chaland par ce décalage vintage.

Enfin on pourrait citer des bâtiments qui ressemblent à des logos géants, comme le showroom de Citroën sur les Champs-Élysées, quoique ce type d'initiative sorte du domaine de la copropriété. Pour combien de temps encore ?

*Olivier Barancy*

## Photographies

- 1 5, boulevard Montmartre – Paris 2<sup>e</sup>
- 2 1903, place St André des Arts – Paris 6<sup>e</sup>
- 3 24, rue du Four – Paris 6<sup>e</sup>
- 4 3, rue Racine – Paris 6<sup>e</sup>
- 5 Maison Coilliot à Lille
- 6 31, rue Garibaldi – Lyon 6<sup>e</sup>
- 7 Pré-enseigne – Paris 20<sup>e</sup>
- 8 2, rue Sorbier – Paris 20<sup>e</sup>
- 9 103, rue Julien Lacroix – Paris 20<sup>e</sup>
- 10 Place du Pont neuf – Paris 1<sup>er</sup>

Aujourd'hui, il est également possible de faire apposer une image publicitaire sur la bâche recouvrant un échafaudage. Le montant reversé au syndicat des copropriétaires doit intégralement être affecté aux travaux en cours, à la manière d'une subvention. Ce dispositif ne s'applique qu'aux immeubles protégés, inscrits <sup>3</sup> à l'inventaire des monuments historiques. Le chantier ne doit pas excéder huit ans...

La publicité peinte n'est cependant pas totalement périmée : d'anciennes réclames sont restituées ici ou là, expression d'une certaine nostalgie <sup>4</sup>. Un véritable marché de l'enseigne ancienne s'est développé : de vraies (ou souvent fausses) devantures de commerce de bouche (boucherie, boulangerie) sont démontées pour



<sup>3</sup> La publicité géante sur les édifices classés, autorisée en 2007, a été interdite par l'Assemblée nationale en mars 2015.

<sup>4</sup> Photo Savon Cadum, boulevard Montmartre.

## Mot du président

Depuis la plus haute Antiquité, l'architecte a toujours répondu aux besoins de son époque. Il travaillait jadis pour les rois et les prêtres, il est maintenant au service du peuple jusque dans sa vie la plus quotidienne.

Habitat, travail, loisir, les bâtiments où s'exercent ces fonctions essentielles sont de plus en plus souvent éclatés en copropriétés, constituant la forme de démocratie la plus immédiate pour beaucoup de nos contemporains.

C'est pour elles que nous travaillons et ce faisant, nous ne sommes pas moins architectes que nos prestigieux anciens.

Il y a autant de créativité dans le dénouement des contraintes quotidiennes, que dans la réalisation de programmes exceptionnels.

Il y a plus de savoir-faire à mettre d'accord une assemblée de copropriétaires qu'à courber l'échine devant un roi.

Il y a plus de métier dans la collaboration avec les ingénieurs et les entrepreneurs que dans l'orgueilleux travail solitaire auquel la légende nous associe trop souvent à tort.

Par le patrimoine que nous traitons, nous sommes très attachés au passé, mais notre activité s'exerce aujourd'hui, dans le présent. Tous ensemble, au sein de la Compagnie des Architectes de Copropriété, nous savons que nous bâtissons l'avenir.

*Olivier Delalande*



## Historique de l'architecte d'immeuble

Solidement ancrée dans le présent et regardant vers l'avenir, la Compagnie des Architectes de Copropriété fête ses 20 ans.

**Q**u'est-ce que l'architecte de l'immeuble ? La définition est ambiguë : est-ce l'architecte qui a bâti l'immeuble ? Celui qui habite l'immeuble ? Ou encore l'architecte qui conseille le ou les propriétaires de l'immeuble ? Un peu de tout cela à la fois...

L'architecte qui bâtit l'immeuble n'existe que depuis le début XIX<sup>e</sup> siècle (par exemple : Percier & Fontaine, responsables de la rue de Rivoli à Paris). L'architecte qui entretient l'immeuble apparaît au milieu XIX<sup>e</sup>, et devient courant au début du XX<sup>e</sup>.

L'architecte spécialisé, professionnel-conseil des copropriétaires, est encore plus récent.

### Pendant longtemps, l'immeuble se passe d'architecte

La construction de la plupart des immeubles d'habitation (en fait maisons urbaines) jusqu'à la fin de l'Ancien Régime relève de l'architecture mineure ou vernaculaire, c'est-à-dire locale. L'architecte n'intervenait pas ou alors (dans le cas du bâtiment d'habitation) uniquement pour des détails qu'il dessinait spécifiquement, hors de la coutume : portail, lucarne de l'attique <sup>1</sup>.

Le projet d'instituer l'architecture savante comme activité séparée remonte à Alberti (Renaissance italienne). L'architecte s'occupait alors de projets considérés comme plus nobles, monu-

<sup>1</sup> Voir *Les Maisons de Paris*, Jacques Fredet

ment ou bâtiment public plutôt que maison, sauf cas exceptionnel. Les maisons d'habitation étaient réglées par la coutume, les règles de l'Art, construites sous la direction d'un maître maçon ou d'un maître charpentier, selon les régions ou les époques.

Il existe, bien entendu, des exceptions, comme l'immeuble d'accompagnement d'un ouvrage important. On peut citer par exemple ces deux noms.

- Servandoni (1697-1766), architecte florentin actif à Lyon puis Paris : il se voit confier l'édification de l'église Saint-Sulpice et il réalise en même temps le bel immeuble collectif du 6, rue Saint-Sulpice (1757) qui aurait dû servir de prototype pour les édifices bordant la place du même nom.

- Le Camus de Mézières (1721-1789) : il conçoit la Halle au blé (transformée en Bourse du commerce en 1889) à laquelle il adjoint le lotissement spéculatif de la « rue éternelle » (remplacé ensuite par les immeubles dus à Henri Blondel) qui l'entoure.

## Historique de la copropriété

La copropriété existe déjà chez les Romains ! Comme principe de groupement volontaire entre individus, car c'était honteux pour un bourgeois d'être locataire à Rome au temps d'Auguste ; la copropriété régit des lieux d'habitation collectifs mais implique aussi des liens entre individus.

Au Moyen-Âge, le type courant d'habitation est la maison unifamiliale, y compris en ville (entre rue et cour). Avec ses différentes activités : commerce, atelier, habitation, stockage, culture ou élevage dans le jardin. Mais il existe aussi, dès le XVI<sup>e</sup> siècle, des propriétés en indivision. Elles fonctionnent comme une superposition de maisons individuelles ; sorte de copropriété par étages. Existe alors déjà la notion de parties communes : les « gros murs », parfois le toit, sont à la charge des propriétaires, en proportion de la valeur de l'étage qui leur appartient.

Mais chaque volée d'escalier reste privative.

Au XVII<sup>e</sup> siècle, sous les rois Henri IV et Louis XIII, on observe deux évolutions techniques : la fin du pan de bois apparent et celle du pignon sur rue. Puis la maison évolue sous Louis XV, avec un escalier intérieur qui dessert plusieurs appartements par palier. Or les parties inférieures s'usent plus vite que la dernière volée. Certaines maisons sont dorénavant à vocation locative et deviendront ensuite des copropriétés.



Sous Napoléon est élaboré le code civil (1804) : c'est la notion de copropriété qui remplace l'indivision ou la copropriété par étages. Apparition des équipements communs : gaz, eau courante, électricité, puis loge de concierge, ascenseur, etc. qui deviennent des parties communes.

En parallèle et jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, se développe fortement l'immeuble de rapport, avec une hiérarchisation des habitations, dotées d'escalier principal et de service.

## Différentes lois pour régir la copropriété

- 1865 : sous Napoléon III donc, elle fut promulguée pour cadrer en 26 articles les associations syndicales. Elle est à l'origine des associations œuvrant pour la gestion des parties communes en copropriété.

- 1938 : création du règlement de copropriété :

- L'immeuble est divisé en parties communes et parties privatives.

- Les copropriétaires sont groupés en syndicat qui mandate un syndic.

- Les copropriétaires prennent leurs décisions en Assemblée Générale.

- 1965 (centenaire de la loi de 1865) :

- Prolongation de la loi de 1938.

- Notion de majorité dans les décisions, notamment majorité renforcée.

- Envisage les améliorations et pas uniquement l'entretien.



## Le rôle des architectes

Sous l'Ancien Régime, on distingue deux types d'architectes, pour les ouvrages ordinaires<sup>2</sup>. Les directeurs de bâtiments, qui touchaient un sou pour une livre (soit 5 %) du montant des travaux exécutés. Les architectes-entrepreneurs qui touchaient 10 % sur leurs propres ouvrages (2,5 % sur les autres). La rémunération était plus favorable pour celui qui abandonnait le crayon au profit de la truelle.

On trouvait aussi des architectes maîtres d'ouvrages : bien qu'occupé par les chantiers de la chapelle de la Salpêtrière ou des Invalides, Libéral Bruand achète, en 1675, une parcelle rue Sainte-Anne à Paris et y bâtit, selon ses propres plans, une maison (3 étages carrés en pierre de taille) à usage locatif.

Les travaux sont menés par un maître maçon et un maître charpentier. La maison sera revendue 20 ans plus tard, en 1698, à la mort de son concepteur.

<sup>2</sup> Selon O. Masselin, *Traité pratique sur les honoraires des architectes* (1879)

# 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 ceux-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.

Après la révolution de 1789, qui entraîne la fin des corporations (dont celle des architectes), le métier change. Les architectes commencent à bâtir des immeubles collectifs d'habitation. Même si la copropriété existe dans le code civil de 1804, ils construisent cependant le plus souvent pour un propriétaire unique. Le décret du 12 pluviôse an VIII (1<sup>er</sup> février 1800) encadre leurs honoraires mais ils restent libres. En général, au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, ils sont de 5 %, répartis en 1,5 % plans et descriptifs, 1,5 % conduite des travaux, 2 % vérification des situations et établissement des mémoires (métrés, contrôle de la nature des matériaux ; etc.).

Ce taux officieux perdure jusqu'à la Première Guerre mondiale

De même que les propriétaires avaient leur médecin, leur notaire, leur avocat, ils avaient aussi leur architecte. Ils ne le rémunèrent que lorsqu'ils le sollicitent, pour un conseil ou autre. L'architecte est alors payé à la vacation : 8 Fr pour 3 h (Seine), 6 Fr en province (un ouvrier gagne 50 c. de l'heure). On avait déjà compris qu'il est plus rationnel (et moins cher à terme) de fidéliser un tel homme de l'Art, qui au cours du temps, connaît l'immeuble de fond en comble. Tout naturellement, c'est l'architecte qui a construit l'édifice (mais pas forcément) qui va intervenir pour les travaux d'entretien, sorte de service après-vente rémunéré.

Les honoraires sont plus élevés (en général 7 %) que pour les travaux neufs car le montant des travaux exécutés est moins important, l'exécution est plus complexe tandis qu'en compensation des plans ne sont pas forcément dressés.

De plus, les architectes ne rechignent pas devant des opérations ne relevant pas directement de leur formation : conseil pour un achat d'immeuble ou de terrain, état des lieux, assistance après sinistre, assistance en cas de litige et même gérance d'immeuble. La notion d'« architecte du propriétaire » apparaît dans la jurisprudence où il doit par exemple « sauvegarder l'intérêt de son client, faire respecter les conventions avec un locataire ou empêcher toute atteinte à la solidité de l'immeuble ». On est ici très proche des tâches de l'architecte de copropriété.

De même, les architectes interviennent pour des missions partielles comme des travaux de reprise en sous-œuvre, la restauration d'édifices existants ou encore des surélévations.

Plus près de nous, les frères Perret par exemple s'occupaient de l'entretien des immeubles qu'ils avaient édifiés : leur responsabilité était triplement engagée (maître d'ouvrage, architecte, entrepreneur).

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, nombreux sont les architectes qui habitent ou travaillent



dans un immeuble qu'ils ont construit : Perret (rue Franklin puis Raynouard), Mallet-Stevens (rue Mallet-Stevens), Sauvage (rue Vavin), Le Corbusier (rue Nungesser & Coli), ne serait-ce qu'à Paris.

Ils sont ainsi à la fois maître d'ouvrage (en copropriété) et maître d'œuvre. Ou bien, les plus fortunés se construisaient leur hôtel particulier : Libéral Bruand mais aussi Horta à Bruxelles, Guimard avenue Mozart ou Guadet boulevard Murat. Certains confrères établissent des plans de lotissement, pour d'autres ou pour eux-mêmes, jouant ainsi au promoteur, comme Guimard à nouveau.

Les architectes se regroupent : en 1840 est créée la Société centrale des architectes français (SCA), puis en 1877 la SADG pour ceux issus de l'école des Beaux-arts (Société des architectes diplômés par le gouvernement).

Enfin la profession est réorganisée par l'État.

- janvier 1941 : création de l'ordre des architectes, sous Vichy mais prévue de longue date. L'architecte devient réglementairement incontournable. Les architectes non diplômés sont agréés : Perret, Le Corbusier sont les plus célèbres.

- 15 juin 1943 : invention du permis de construire. Il se substitue aux autorisations diverses qu'on trouvait depuis 1870 environ. Notamment l'architecte sollicitait le Préfet, au nom de son client, afin qu'il lui indique l'alignement à respecter. Il n'y avait pas systématiquement de plans dans le dossier de permis de construire.

## Agenda

La Compagnie des Architectes de Copropriété fête ses 20 ans le jeudi 13 octobre 2016.

Salon International du Patrimoine Culturel : du 3 au 6 novembre 2016 au carrousel du Louvre.



## La Compagnie des Architectes de Copropriété

Il y a 20 ans, une dizaine de confrères qui œuvraient dans le domaine de la copropriété ont créé la Compagnie des Architectes de Copropriété (CAC).

Cette association de praticiens indépendants a été fondée en 1996 par un petit groupe de confrères<sup>3</sup> qui voulaient sortir de leur isolement et surtout mettre en commun leur savoir-faire. Forts du constat que les problèmes et les pathologies sont récurrents en copropriété, ils ont rapidement convenu qu'il valait mieux échanger entre sachants. Ce regroupement s'est rapidement étoffé puisque, après deux décennies d'existence, la Compagnie compte plus de 100 membres actifs, majoritairement en région parisienne mais aussi dans la France entière.

Les architectes de la CAC interviennent, chacun à leur manière mais selon les principes de leur charte (voir encadré).

<sup>3</sup> Patrice Bécu, Philippe Gallois, Emmanuel Oberdorffer, Florian de Oliveira, Gérard Sénior, Olivier Sevin, Jean-Loup Taieb, Pierre-Alain Uniack et François Virolleaud.

Certains sont spécialisés : l'un intervient sur des édifices protégés au titre des monuments historiques, un autre est un militant passionné de la rénovation énergétique des « barres » des années 1970, un autre encore ne jure que par les immeubles d'avant 1939. Tous ont cependant pour but d'exercer pleinement leur profession dans la spécificité de la copropriété et du patrimoine, récent ou non.

La force des membres de la CAC est leur expérience, leur rigueur et leur compétence, qualités renforcées mois après mois par leurs formations de mise à jour techniques, culturelles ou juridiques.

« Un immeuble, un architecte » est notre devise car l'architecte est le seul intervenant ayant une vision globale du bâti, qui permet la mise en perspective des travaux d'entretien, de rénovation et d'amélioration du patrimoine ordinaire au service des copropriétaires.

*Olivier Barancy*

## Iconographie

- 1 Toits parisiens
- 2 Maquette Salon de la Copropriété
- 3 10, rue François-Millet - Paris 16<sup>e</sup>
- 4 169, rue Montmartre - Paris 2<sup>e</sup>
- 5 Panthéon – visite de l'architecte

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

La Compagnie revient aux éléments fondateurs de notre Univers en abordant le thème de l'eau dans l'histoire de notre patrimoine et de son entrée dans nos immeubles. L'eau, source de vie, y est arrivée après notre développement urbain et ne fait pas toujours bon ménage avec nos constructions, tant son pouvoir de destruction peut être grand.

La maîtrise de son adduction n'est toujours pas évidente et, une fois souillée, son évacuation non plus. Respect de l'environnement oblige, nous sommes encore loin de voir son recyclage de proximité se faire et nous continuons certainement à gaspiller de l'eau sur certains chantiers pour évacuer les produits et les déchets les plus gênants.

Mais l'eau est une composante essentielle de notre habitat, de notre hygiène et de notre confort, le chauffage à eau chaude, restant un des plus intelligents qui soit. L'usage de l'eau est un élément de valorisation sociale et culturelle, nous sommes aussi fiers de nos salles d'eau et cuisines que de nos salles de séjour et de leur mobilier. Qui n'a pas sa « douche à l'italienne » ne progresse pas dans le savoir-vivre contemporain et ne pense pas au travail qu'il va donner aux confrères pour reconstruire les planchers support !

*Yves Jean*



## L'eau, meilleure amie de l'homme ?

Nous apprenons à connaître l'eau, pour mieux la maîtriser et la domestiquer : histoire, pathologies et utilisation actuelle.

**L**ongtemps, ne pas se laver n'est pas assimilé à un manque d'hygiène : Roger-Henri Guerand<sup>1</sup> rapporte que « lorsque le président Loubet, en 1906, fait visiter l'Élysée à son successeur Fallières, il croit bon de lui préciser, en lui montrant la salle de bains : "Nous ne nous en sommes jamais servi, ma femme et moi, nous n'avons jamais été malades". »

### Historique de la gestion de l'eau

Les habitations ont longtemps été privées d'eau. Sous Henri IV, on s'approvisionne principalement dans les fontaines publiques (il en existe alors seize pour tout Paris). La majorité des maisons est dépourvue de puits ; lorsqu'il existe, il est souvent partagé entre plu-

sieurs parcelles, en limite de mitoyenneté. Il est courant de faire appel au porteur d'eau qui monte avec ses seaux, en passant par l'escalier ; pratique qui existe depuis le Moyen-Âge et ne cessera que vers 1890. La seule eau disponible tombe du ciel, on s'en préserve tant bien que mal.

Parallèlement, les maisons sont souvent dépourvues de latrines : l'obligation d'en faire construire remonte à une ordonnance de police de 1668, mais peu suivie d'effets.

En 1730, on trouve des lieux d'aisances dans la cage d'escalier, à mi-étage, sauf

<sup>1</sup> *Hygiène*, Éditions de la Villette, Paris, 2001.

à l'étage noble et à l'entresol, usage qui perdure pendant une centaine d'années<sup>2</sup>. Le puits se trouve dans la cour, dans le passage au rez-de-chaussée ou en caves (photo 2).

Vers 1830-1850, seules les maisons de 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> classe sont dotées de cabinet d'aisances à l'intérieur des appartements. Celui-ci donne sur une courette ou sur l'escalier. Privé d'eau courante, il est relié à une fosse d'aisances, fixe ou mobile, vidangée une fois par an.

C'est seulement en 1854 que l'eau courante est introduite dans les habitations : d'abord à Paris (eau de Seine), ailleurs de source ou de rivière, mais la progression est lente. Pour preuve, le nombre de bornes fontaines publiques, pendant la préfecture de Rambuteau, est multiplié par douze. La chasse d'eau des WC avec siège est une des révélations de l'Exposition universelle de 1855, à Paris, mais ne se généralisera qu'après celle de 1889 où elle est « à l'honneur ». La chute d'eaux usées, jusqu'alors en grès, passe en fonte.

Belgrand institue en 1871 le raccordement à l'égout des eaux vannes mais c'est la loi du 10 juillet 1894 qui constitue le vrai tournant dans l'améliora-



2

tion du confort et de l'hygiène des immeubles d'habitation : elle rend obligatoire (à Paris d'abord) le tout à l'égout et l'eau courante, puis celle du 10 août impose le principe que les appartements doivent être munis d'un WC intérieur.

Le règlement sanitaire de 1904 instaure l'implantation obligatoire d'un WC intérieur pour les « appartements d'au moins trois pièces », sinon d'au moins un poste d'eau.



3

C'est la fin de la « toilette sèche », représentative des milieux aisés des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, tout le monde va utiliser l'eau pour se laver ; et il existait par ailleurs depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, les bains douches pour un public populaire.

Enfin en 1955, tout logement collectif de plus d'une pièce doit être équipé d'une salle d'eau et d'un WC.

## Pathologies

Si l'eau potable et les installations sanitaires sont évidemment un progrès pour les usagers, ces dispositifs présentent différents risques pour les édifices, dont suit ici une liste, hélas non limitative.

- Pièces humides dans les immeubles datant d'avant 1914 : les fuites ou même les éclaboussures engendrent la destruction lente des pans de bois et des planchers adjacents. Le bois mouillé se détériore en présence d'air, la conséquence extrême étant l'effondrement de l'immeuble.



4



5

<sup>2</sup> Jacques Fredet, *Les Maisons de Paris*, Encyclopédie des nuisances, Paris, 2003.

<sup>3</sup> Voir le décret ministériel n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 qui proscriit la présence de plomb dans l'eau au-delà de 10 µg/l.

# 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 ceux-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.

- Cabinet d'aisances dans la cage d'escalier : la présence d'eau détériore les structures ; elle entraîne souvent la déformation des volées d'escalier, les marches se retrouvant en devers du côté du vide. Sur les paliers, il n'est pas rare de voir ainsi des cadres de portes de guingois.
- Points d'eau fuyards alimentés en eau courante : destruction des pans de bois, des pans de fer, destruction des planchers adjacents, en bois ou en fer. Les éléments ferreux, d'autant qu'ils sont masqués par des plafonds et des carrelages, sont détruits inexorablement par la corrosion (rouille), jusqu'à leur rupture (photos 6 et 7).
- Saturnisme et désordres : les alimentations d'eau froide étaient réalisées en plomb jusqu'en 1950. Le risque est d'une part sanitaire<sup>3</sup>, même si le calcaire déposé limite la propagation des ions toxiques. En revanche, l'effet de pile lors du contact entre le plomb des parties communes et le cuivre des parties privatives provoque une électrolyse qui engendre un affaiblissement des soudures unissant les deux métaux et donc des fuites.

Canalisations fuyardes enterrées : elles induisent la désorganisation des fondations pouvant engendrer des fontis, plus des désordres sur les murs du rez-de-chaussée (enduits dégradés, peintures cloquées, moisissures), quelle que soit la date de construction de l'édifice.

- Réseaux d'alimentation fuyards (eau chaude ou froide) de deux types :
  - Le goutte-à-goutte, insidieux, qui entraîne à terme des désordres graves sur les structures, y compris celles en béton armé (déformation, flèche, flambage, casse).
  - La rupture soudaine de canalisation sous pression : elle est rapidement repérée mais les dégâts sont répandus sur plusieurs niveaux.
- Manque de pression lié à la multiplication des appareils sanitaires que génère la demande de « confort » (lavabos, douches, baignoires et jacuzzi, unités de climatisation, réfrigérateurs américains) et risque de rupture des planchers par surcharge (baignoires en fonte de grande capacité, baignoires d'angle sur socle, etc.)



Condensation dans les pièces humides : les cabinets de toilette d'avant l'eau courante, non isolés thermiquement ni suffisamment ventilés, se transforment en bouillon de culture de bactéries et moisissures, sous l'effet combiné du chauffage électrique et des très étanches fenêtres à double vitrage. Allergies et asthme proviennent en partie de là.

- Les fuites d'eau favorisent enfin le développement de champignons lignivores, comme la méréule, ou l'apparition des termites.

### Aujourd'hui

- Les robinets de puisage ont remplacé les puits dans les cours, avec ou sans fontaine. Ils servent à l'arrosage des plantes en pot, à l'entretien des cours ou jardins et fournissent l'eau nécessaire lors des travaux de copropriété tels que les ravalements.
- Les anciens points d'eau des paliers sont progressivement supprimés tandis que ceux des locaux des poubelles doivent être maintenus pour raison évidente d'hygiène.
- Les WC des paliers ou des cages d'escalier sont de plus en plus rachetés et incorporés aux appartements,



- ments, parfois celui de la cour dessert encore les commerces. Un WC commun reste fort utile pour les chantiers relatifs aux parties communes.
- L'eau courante alimente en outre les bassins d'agrément, voire des piscines. Dans les immeubles de grande hauteur (IGH), elle est à disposition des pompiers dans les colonnes humides, lors de la lutte contre l'incendie.

- La végétalisation des cours, encouragée par certaines municipalités, implique l'arrosage. Il faut cependant veiller que ce ne soit pas au détriment de la pérennité des maçonneries et des dallages existants.
- La récupération des eaux pluviales pour arroser les espaces verts ou alimenter les cuvettes de WC n'est pas encore autorisée mais relèverait du bon sens.

Seul un entretien continu et raisonné des immeubles d'habitation peut limiter les risques et anticiper l'apparition des pathologies, dont la liste ici n'est pas exhaustive.

*Olivier Barancy*

### Agenda

Salon International du Patrimoine Culturel : du 5 au 9 novembre 2017 au carrousel du Louvre.

Salon de la Copropriété à Nice : 16 et 17 novembre 2017

Fête annuelle de la Compagnie des Architectes de Copropriété : le 8 décembre 2017



### Iconographie

- 1 26, villa Saint Michel – Paris 18<sup>e</sup>
- 2 14, rue Saint Sauveur – Paris 2<sup>e</sup>
- 3 Rue des Trois Rois – Marseille
- 4 48, rue Claude Vellefaux – Paris 10<sup>e</sup>
- 5 12, rue Bassano – Paris 16<sup>e</sup>
- 6 Plancher fer détruit par l'eau – Paris 5<sup>e</sup>
- 7 Structure ruinée – Noisy le Sec
- 8 45, rue du Pdt Wilson – Levallois-Perret
- 9 Eau de la ville
- 10 117, rue de Tocqueville – Paris 8<sup>e</sup>

Comité de Rédaction : Olivier Barancy, Yves Jean 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 villes ont leur caractère, une impression générale due notamment à la couleur, ce dont nous sommes en partie responsables.

Dans la pratique quotidienne des travaux que dirigent les architectes de copropriété, le choix des couleurs porte sur les parements, les enduits et la peinture, à l'intérieur comme à l'extérieur. Notre expertise sensible en la matière concerne donc la maçonnerie, parfois la couverture, la serrurerie et la menuiserie. Dans certains cas d'immeubles protégés, ce choix peut être restreint. Concernant les façades, il est toujours conditionné par le respect de l'article 11 du règlement d'urbanisme en vigueur, Aspect extérieur des constructions, qu'il faut discuter et défendre.

Du point de vue esthétique, les couleurs révèlent et expriment le caractère d'un immeuble, voire d'un quartier. Ces couleurs font aussi ce qu'est la ville, à l'échelle de l'usager piéton passant le long des soubassements ponctués par les portes d'immeubles, les portes cochères et les devantures, jusqu'à l'échelle du quartier ou d'une perspective privilégiée.

Arnaud Vincent



## La couleur dans les immeubles d'habitation

Petite histoire de la couleur des bâtiments : des constructions historiques jusqu'aux toitures et murs végétalisés.

**P**réliminaire : pour cet exposé de la valeur plastique de la couleur et de son emploi en architecture, nous nous restreindrons volontairement aux immeubles d'habitation, et même à leurs parties communes : façades, toitures, halls et cages d'escalier. Le décor intérieur étant non seulement privatif mais surtout souvent éphémère (plafonds et murs peints, lambris, fresques).

### La couleur des matériaux

Dans l'habitat vernaculaire qui domine jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, la couleur est présente partout, mais sans ostentation : sur les murs, les sols, les plafonds, les voûtes ou les couvertures mais la palette chromatique est limitée

puisque issue directement des matériaux employés. Ceux-ci, apportés ou extraits sur place, sont néanmoins variés : terre (cuite ou non), bois (structures et menuiseries), ardoises ou lauzes, chaume même, enfin pierre de taille ou moellons.

Les roches employées sont elles-mêmes de couleurs diverses : granit gris ou rose ; calcaire blanc ou crème ; grès rose, brun ou verdâtre ; basalte et silex noirs, etc. La riche variété de cette architecture est l'expression des diversités régionales<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Pour approfondir ce thème, lire *Les couleurs de la France* par Dominique & Jean-Philippe Lenclous (Le Moniteur. 1990).



Ainsi, l'harmonie générale colorée provient de la juxtaposition des différents matériaux mis en œuvre naturellement, sans que leur surface colorée soit modifiée par les constructeurs, excepté les enduits. Mais les enduits à leur tour tirent leur apparence de la chaux ou du plâtre mêlés au sable qui leur donne la tonalité finale.

### Application des pigments

Dans quelques cas, on trouve une couleur rapportée, comme le sang de bœuf appliqué sur les pans de bois apparents, les volets ou les portes et qui était censé protéger ces ouvrages des attaques des insectes. Le cas de la peinture ornementale des planchers à la française (laissés visibles jusqu'au siècle de Louis XIV), propre aux hôtels particuliers, sort du cadre de cet article.

Toutefois, il faut souligner l'usage de colorer l'extérieur des habitations, plus répandu dans les pays du Nord, sans doute pour pallier le manque de lumière solaire lié à leur position géographique. Avant que les façades ne soient peintes, des pigments organiques étaient intégrés aux enduits. Cette pratique, très courante, anime les rues ou les cours de sa polychromie intéressante.

## Révolution industrielle

La révolution industrielle au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle va fournir de nouveaux matériaux à l'architecture.

Quoiqu'éventuellement naturels (comme les différents minerais), ils sont transformés mécaniquement. Sont introduits la fonte (le fer était auparavant déjà présent mais en faible quantité), la céramique, le zinc et le cuivre, puis la brique artificielle à base de ciment. Caractéristiques de l'architecture haussmannienne, ces matériaux aux tons assez éteints vont être

employés très largement dans des façades codifiées (la céramique en élévation n'est pas encore admise), créant sur le territoire entier une uniformité tirant vers la monotonie.

On constate par conséquent une régression dans l'éventail des couleurs : ocre des façades, deux tons de gris en toiture (ardoises et zinc) et le noir des ferronneries des balcons ; neutralité des menuiseries de fenêtres et des volets. C'est même par réaction à ce manque d'originalité que sera organisé, à partir de 1897, le concours de façades à Paris.



# 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 ceux-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.

À l'intérieur toutefois, les immeubles de rapport tentent d'imiter les habitations aristocratiques : vitraux des salles à manger et des cages d'escalier, sols en grès cérame, décors peints des halls, tapis multicolores de l'escalier principal. Au faste des parties nobles correspond, en revanche, la banalité des espaces de service (courettes, escalier réservés aux domestiques, indigence des couloirs sous les combles, etc.).



## Art nouveau

L'influence des leçons de Viollet-le-Duc, alliée à une volonté de se démarquer des styles usés, va permettre un renouvellement de l'architecture en France<sup>2</sup>, favorisé par l'évolution des règles d'urbanisme : de 1895 à 1910, ce sera le jaillissement de l'Art nouveau, caractérisé par une débauche formelle, une apothéose du décor et de la couleur.

L'usage sincère de matériaux expressifs va renouveler l'aspect des façades : briques ou meulières non enduites, tirants métalliques apparents, consoles des oriels exprimées, calepinage de briques aux différentes couleurs, céramique appliquée pour la première fois en extérieur ou toitures multicolores sont quelques-unes des caractéristiques de cette expression artistique qui se veut moderne avant tout.

## Le XX<sup>e</sup> siècle

Mais la Première Guerre mondiale va tout bouleverser, y compris le paysage urbain. Certains architectes vont désormais prôner l'usage du béton armé et abolir ouvertement le décor, influençant toute la production bâtie jusqu'à

<sup>2</sup> Et bien au-delà, grâce entre autres à William Morris en Angleterre.

la fin du XX<sup>e</sup> siècle. L'usage de la couleur en architecture va être théorisé par des peintres comme Matisse, Theo van Doesburg ou Fernand Léger : « *La couleur est un besoin naturel comme l'eau et le feu. [...] Le volume extérieur d'une architecture, son poids sensible, sa distance peuvent être diminués ou augmentés suivant les couleurs adoptées*<sup>3</sup>. » Les loggias de la Cité Radieuse », dont les parois sont peintes en aplats de couleurs primaires, constituent un exemple célèbre.



7

## Environnement

Aujourd'hui, les normes environnementales influencent fortement l'architecture contemporaine. Les immeubles d'habitation doivent être non seulement isolés, mais aussi plus compacts, ne pas présenter d'ouverture au nord, et offrent en général des façades lisses. Souvent la couleur, récemment de plus en plus agressive, vient chercher à compenser cette pauvreté formelle. Mais voici que les végétaux s'invitent désormais sur les balcons, les terrasses, et même sur certains murs, débordant les rigidités minérales par l'aléatoire de leur forme et l'exubérance de leurs mille nuances de vert.

*Olivier Barancy & Olivier Delalande*

<sup>3</sup> Fernand Léger, *Fonctions de la peinture*, « L'architecture moderne et la couleur » (1946).



8

## Iconographie

- 1 Rue Vauban à Colmar
- 2 1, avenue Foch – Saint-Mandé
- 3 2, avenue de la Résistance – Montreuil
- 4 29, boulevard de Lyon – Strasbourg
- 5 3, square Rapp – Paris 7<sup>e</sup>
- 6 14, rue La Fontaine – Paris 16<sup>e</sup>
- 7 280, boulevard Michelet – Marseille
- 8 218-220, rue Croix Nivert – Paris 15<sup>e</sup>

## Agenda

Salon de l'ARC : 7 et 8 octobre 2018 à Paris

Salon International du Patrimoine Culturel : du 25 au 28 octobre 2018 au carrousel du Louvre.

Salon de la Copropriété : 21 et 22 novembre 2018 à Paris

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 : [contact@archicopro.com](mailto:contact@archicopro.com) <http://www.archicopro.com>

Le 14 décembre 2018, les membres de la Compagnie des architectes de copropriété se sont réunis en séminaire pour échanger autour des 6 tables rondes :

**Table ronde 1 :** les raisons d'être de l'architecte de copropriété, hier, aujourd'hui, demain, enjeux et perspectives – animateur Claude Forget.

**Table ronde 2 :** les attentes du client, la définition partagée de la mission de l'architecte de copropriété, négociation et conviction – animateur Arnaud Vincent.

**Table ronde 3 :** conduite de projet en copropriété, les différents acteurs, implication, participation, adhésion, validation – animateur Fabrice Gendre.

**Table ronde 4 :** la phase études, points clefs et pièges du descriptif à la désignation des entreprises – animateur Méline Prud'homme.

**Table ronde 5 :** la conduite de chantier, animation et jeux d'acteurs, traces et comptes rendus de réunion de chantier – animateur François Tasté.

**Table ronde 6 :** la fin de chantier, OPR, réception, parfait achèvement, l'après chantier, l'après-vente ; la prévention des contentieux et la bonne gestion des procédures – animateur Yves Jean.



## Echange autour de la pratique professionnelle

Parce que le partage et l'échange pour mettre en commun nos pratiques font la force de la Compagnie...

### 1 Les raisons d'être de l'architecte de copropriété

#### Hier

Pendant des millénaires, les architectes ne se sont occupés que de bâtiments exceptionnels : temples, monuments funéraires, palais, ponts, aqueduc, ... Ce n'est qu'à partir du XIX<sup>e</sup> siècle que les architectes interviennent sur des bâtiments d'habitation ordinaires (immeubles de rapport). Ils construisent des bâtiments neufs et, naturellement, ils entretiennent les bâtiments existants de leurs clients.

Il existe très peu de copropriétés jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle : pour l'essentiel, les immeubles d'habitation appartiennent à des propriétaires uniques.

Le changement intervient après la guerre : La loi de 48 entraîne le blocage des loyers. Les copropriétaires ne peuvent plus assurer l'entretien de leurs bâtiments.

La seule solution est de revendre une partie de leur bien. Ils les divisent en plusieurs lots, vendus de manière indépendante; ce qui a pour résultat la création de copropriétés. La loi de 1965 vient réglementer et organiser ces nouvelles copropriétés.

Parallèlement à cela, les architectes sont sollicités pour la reconstruction : ils dirigent de gros chantiers de logements, des équipements publics, etc... mais ils négligent les interventions d'entretien de bâtiments.

Les copropriétaires et les syndic prennent l'habitude de passer directement des marchés avec les entreprises pour tous les travaux d'entretien, quelle que soit leur importance.

Lors de la création de la Compagnie, en 1996, on avait estimé que seul 20 % environ des travaux d'entretien étaient réalisés avec le concours d'un architecte.

Cette proportion a évolué pour plusieurs raisons. Au milieu des années 90, des syndic indécidés (malversations, pots de vins ...) ont terni l'image de la profession et dégradé les relations de confiance avec les copropriétés; l'architecte apparaît comme le garant d'une indépendance des entreprises vis-à-vis des syndicats. La tempête de 1999 a nécessité des travaux importants comme la réfection des toitures. La TVA à 5,5 % a stimulé les décisions d'entreprendre de gros travaux. Et peut-être aussi, le premier salon de la copropriété en 1993, la création de la Compagnie en 1996, le label Qualité-Syndic en 1996, les actions de la Compagnie qui s'est fait connaître auprès des syndicats et des copropriétaires.

### **Aujourd'hui**

Les habitudes ont changé : on fait plus facilement appel à un architecte pour réaliser travaux importants et d'entretien en copropriété.

L'architecte apporte un examen technique de l'ensemble du bâtiment, ainsi qu'une analyse architecturale, explique les dégradations et les solutions de réparation. Il conseille les copropriétaires sur la nature des travaux à entreprendre, leur ordre de priorité, propose des solutions d'amélioration et de valorisation du bâti, trouve des solutions pour s'adapter à leur budget. Il les accompagne depuis la première étude jusqu'à la livraison et au-delà. Il synthétise les situations, relativisant

les problèmes et agissant comme médiateur des échanges. Il agit comme un médecin de famille.

Cela est vrai à Paris, mais pas encore en province, où l'architecte de copropriété n'a pas encore sa place, du fait des habitudes locales avec métreurs ou maître d'œuvre ...

On observe aussi une concurrence des bureaux d'études, mais uniquement sur copropriétés importantes avec gros travaux : essentiellement immeubles des années 60 - 70 - 80, les immeubles anciens ne les intéressant pas.

### **Demain : enjeux, perspectives**

Dans le bâti ancien : beaucoup de copropriétaires estiment encore que l'architecte n'est pas indispensable et coûte cher ... Il nous faut développer des actions de communication pour convaincre les copropriétaires du bénéfice de l'intervention d'un architecte. Pour les grosses copropriétés (bâti contemporain), il y a la concurrence des BET : quelles actions pouvons-nous mener?

La raison d'être des architectes de copropriété est double : Assurer la maintenance des bâtiments et préserver l'image et la qualité de l'architecture et du patrimoine.



## **2 Attentes du client, définition partagée de la mission de l'architecte de copropriété, négociation et conviction**

L'architecte a un rôle de conseil qui accompagne les copropriétaires pour pérenniser leur bien. Il doit être réactif, pédagogue, sachant, souple mais ferme en même temps, selon la situation.

A la différence du Syndicat des Copropriétaire, le syndic est soulagé par la présence de l'architecte et se trouve déchargé. Le syndic n'a pas les mêmes intérêts que les copropriétaires.

### **Mission de l'architecte**

L'architecte a un rôle de médecin de campagne. Il porte la qualité du diagnostic, et propose à priori une mission complète (études et travaux).

L'architecte de copropriété a une méthodologie propre développée par les membres de la Compagnie. Il est indépendant des syndicats et des entreprises. Homme de l'art et généraliste, il est mandataire d'une équipe pluridisciplinaire.

## **3 Conduite du projet en copropriété, les différents acteurs, implication, participation, adhésion, validation.**

La discussion entamée nous fait prendre conscience de la nécessité de lier les acteurs au calendrier du projet. Il en découle un tableau réalisé sur le vif.

Il apparaît que l'Architecte a une réelle importance à toutes les phases du projet. Sa vision d'ensemble du projet lui permet d'accompagner la copropriété dans la progression des phases en informant ou alertant sur les éventuels acteurs complémentaires à missionner (BE, CSPS, Diagnostiqueurs...) et surtout à quel moment pour éviter les modifications intempestives de projets (arrivée du DAAT, CREP après DCE voire vote en AG par exemple...).

Cette maîtrise du phasage permet aussi de recueillir l'adhésion puis la validation des copropriétaires.

Nous avons rappelé à cet effet la nécessaire implication du Conseil Syndical, d'autant plus importante que les projets sont complexes, afin d'éviter la « découverte » du projet et surtout de son chiffrage en AG.

Les phases d'implication et de validation peuvent être multiples depuis le Diagnostic jusqu'à la réunion de CS avant AG.

Les outils à disposition de l'architecte :

- La note d'information, le mail.
- La réunion de CS, la réunion d'information à toute la copropriété.
- Le contrat, qui peut (doit) faire figurer les prestataires nécessaires à la bonne exécution de l'étude et le bon moment pour les missionner.
- Le dialogue avec le Syndic est important. S'il est censé représenter son client, il peut avoir aussi une influence sur le choix des entreprises et peser dans l'équilibre décisionnaire par ses actions ou inactions.

La présence d'un opérateur impose un phasage de projet rigide qu'il faut connaître, depuis le Diagnostic, jusqu'à la phase EXE. Les réunions d'informations sont très appréciées des opérateurs, il faut prévoir de les intégrer dans le planning de projet.

Certains prestataires extérieurs sont indispensables dans ces dossiers (BE Thermique...).

Les industriels enfin, sont souvent présents en début de phase étude, DCE et EXE pour les préconisations. A ce titre, les industriels présents rappellent qu'ils réalisent des préconisations de pérennité.

Je joins à ce document un tableau Excel synthétique et pour le plaisir, le tableau que nous avons réalisé en réunion. Nous avons grandement apprécié la présence de nos partenaires dans cet échange. Cela nous a permis d'échanger et compléter mutuellement nos points de vue sur le travail de l'Architecte de Copropriété. Cet échange a été très positif et fructueux.

## 4 La phase études (points clefs et pièges), du descriptif à la désignation des entreprises

Lors de la table ronde, il a été choisi d'intervenir sur la base de retours d'expériences, en suivant le déroulé d'une phase études, depuis le relevé préalable jusqu'à la présentation en AG (le temps a manqué pour ce point).

### L'étude :

Bien visiter l'ouvrage pour repérer les désordres, les points particuliers et les points liés. Poser le bon diagnostic pour trouver les bonnes techniques et modalités d'intervention. Délimiter l'opération (retour de pignon, porte fenêtres...).

Une visite exhaustive des ouvrages à traiter est impérative. Obtenir les accès, y compris des appartements. Faire le relevé des désordres/pathologies. Pour avoir une meilleure vue d'ensemble du bâtiment, le logiciel URBIMAP permet de repérer les zones inaccessibles (urbimap.com). Bien lire le règlement de copropriété concernant les parties communes et privatives est un plus

Une check-list lors de la visite des points à prendre en compte est proposée par les industriels. Appeler les partenaires industriels pour la réalisation des préconisations techniques en amont. La préconisation technique du partenaire pourra être réévaluée au moment de la phase travaux (après piochage).

Alerter le SDC sur la possible nécessité de réaliser des sondages complémentaires (coût restant à leur charge) : sondages destructifs dans les maçonneries, dans les complexes d'étanchéité, inspection télévisée des réseaux d'assainissement....

Bien définir le périmètre d'intervention: et délimiter le programme et les ouvrages concernés par les travaux (retours techniques sur pignon, porte-fenêtre sur toiture terrasse....)

|                                             | AG ? ><br>Contrat | Estim<br>?  | Estim<br>? | CS ?,<br>Réunions<br>Info...      |       |     |  |     |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------|------------|-----------------------------------|-------|-----|--|-----|
| PHASES >                                    | DIAG              | APS         | APD        | DCE                               | AG    |     |  | EXE |
| INTERVENANTS                                |                   |             |            |                                   |       |     |  |     |
| ARCHITECTE                                  | X                 | X           | X          | X                                 | X     | X   |  | X   |
| Opérateurs (SOLHA...)                       | X                 | X           | X          | X                                 | X     | X   |  | X   |
| Maître d'Ouvrage Syndic                     |                   | V           |            |                                   |       | V   |  |     |
| Conseil Syndical                            | P I A             | P I A       | P I A V    | I V                               | I A V |     |  | P I |
| Industriels (Préconisation)                 |                   | Avis, Préco |            | Transmission<br>préco dans<br>DCE |       |     |  | X   |
| Entreprise                                  |                   |             |            | X                                 | P ? * | P ? |  | X   |
| BET, Thermique, Structure,<br>Géotechnie... | X                 | X           | X          | X                                 | ?     |     |  | X   |
| Bureau Contrôle                             |                   |             |            | X                                 |       |     |  | X   |
| CSPS                                        |                   | X           | X          | X                                 |       |     |  | X   |
| Diagnostic (DAAT,<br>CREP, Parasitaire)     | X                 |             |            |                                   |       |     |  |     |
| ABF, Urba, Voyers,<br>Pompiers, Géomètre... |                   | Info        | Info       | Info                              |       | V   |  |     |

\* L'entreprise peut participer à une réunion de présentation / soutenance avant désignation de l'entreprise adjudicataire

(I) Implication (P) Participation (A) Adhésion (V) Validation

Certains se font accompagner par des entreprises pressenties lors des premières visites (couvreurs pour sécuriser les accès, étanchéur pour sondages...).

Il doit être demandé le DAAT et le CREP (il a été rappelé que de plus en plus de chantiers sont visités et vérifiés pour des problèmes de présence de plomb dans les peintures). C'est une obligation du maître d'ouvrage de les fournir dès la phase étude.

Si la nomination d'un BET, CSPA ou BC apparaît nécessaire, les faire nommer sans délai.

Réaliser un APS ou notice explicative pour obtenir la validation du SDC ou du CS avant rédaction du descriptif technique. Chiffrage avec diverses prestations. Proposer les options et solutions techniques (ravalement peinture ou ITE...) avec éventuellement une estimation financière de chaque variante.



#### **Le descriptif ou DCE :**

Faire attention à la taille du descriptif : maintenir certaines mentions légales impératives et références aux textes réglementaires, sans trop alourdir le descriptif technique.

Avec ou sans métré (les avis bien que partagés s'orientent sur un métré, avec

un rappel sur la responsabilité des entreprises à le vérifier et à en être responsable. Un métré permet de vérifier que toutes les surfaces à traiter ont bien été intégrées, et permet de donner un aspect cohérent au devis : coefficient de complexité appliqué sur les tarifs et non sur les mètres par les entreprises). Ils doivent être réalisés in situ.

Demander les prescriptions aux industriels en amont afin de les intégrer à l'étude et à la consultation. Les partenaires proposent de travailler sur des préconisations plus condensées pour le descriptif, tout en conservant la préconisation détaillée qui pourra être annexée.

Le dossier de consultation fourni usuellement 3 documents écrits : le descriptif, le bordereau quantitatif (à remplir au format Excel par exemple) et le cahier des clauses administratives et techniques à respecter. Des pièces graphiques complètent généralement l'envoi : dessin de la façade, des détails, carnet photographique, carnet de détails...

Ces éléments permettent de délimiter l'opération (ouvrages listés et localisés), et de rappeler les résultats attendus (aspect, finitions, technique) ainsi que les garanties et les obligations de résultat.

En marché privé des prescriptions fermées sont légales (produit Y de la marque X devra être utilisé).

Importance des pièces graphiques : pour la requalification d'un hall, pour des détails de toiture-terrasse, pour les zones non accessibles par les entreprises...

Les garanties attendues sont à préciser.

Il est rappelé que le descriptif est joint aux marchés et permet de verrouiller les prestations ainsi que les détails en cours d'exécution. Il doit être suffisamment précis pour permettre la conduite du chantier, mais en cas d'expertise s'il est trop exhaustif et qu'il y a un seul point flou, la responsabilité de l'architecte pourra être retenue.

#### **La pré-sélection des entreprises :**

Rappel : L'architecte est responsable de la vérification des assurances et qualifications des entreprises consultées.

Proposer une liste d'entreprises au SDC, dans le cadre de la mise en concurrence, mais leur demander (au syndic et aux copropriétaires) de proposer des noms d'entreprises assurées et qualifiées. (Implication et validation de la maîtrise d'ouvrage).

Vérifier impérativement les assurances des entreprises : l'attestation doit être fournie par un assureur et non un courtier; les domaines d'intervention doivent être listés (ravalement ne veut pas dire ITE ou bardage). Vérifier les polices d'assurance (au moment du devis, et pendant le marché)

Demander les attestations QUALIBAT et RGE (non obligatoire, mais cela permet d'éliminer certaines offres.)

Demander des références de chantiers équivalents (en technicité et en taille) sur les dernières années.

Vérifier la santé financière des entreprises (CA, effectif, retards...) Comparer le C.A. de l'entreprise avec ses effectifs (présence de sous-traitants ?) Eventuellement se renseigner sur la sinistralité de l'entreprise, ses impayés...

Les partenaires industriels peuvent également se renseigner sur les entreprises en termes de compétences.

#### **La consultation :**

Définir la date d'envoi et de remise des offres, ainsi que le mode d'ouverture des plis : sous double enveloppe chez le syndic ou non ou envoi simultané à l'architecte et au syndic, voire au SDC.

Demander une réponse sur le bordereau de l'architecte, Certains accompagnent les entreprises sur site,

Toute offre remise après diffusion du rapport d'appel d'offres doit être considérée comme non concurrentielle.

Au dépouillement : présenter les avantages des offres, expliquer pourquoi il faut retenir la mieux disante

Présenter un tableau comparatif qui permet de mettre en valeur les manques et les différents totaux.

Proposer une entreprise à retenir par l'AG afin de simplifier le vote.



## 5 La conduite du chantier, animation et jeux d'acteurs, traces et compte-rendu de chantier.

### Compte-rendu de chantier

Il est opposable sous 48h maximum (à mentionner), obligatoire en cas d'expertise. Demander à l'entreprise de l'afficher dans la cabane.

Hormis les acteurs contractuels (syndic, architecte, SPS, entreprises,...), peuvent être rajoutés en destinataires :

- membres du Conseil Syndical : suivi du travail de l'architecte et de l'avancement des travaux,
- industriels : participation éventuelle à quelques réunions.

Le C.R. peut contenir :

- liste des plans diffusés,

- effectifs présents en réunion :

- entreprises : justification éventuelle des retards

- industriels

- intempéries

- planning à actualiser chaque semaine

- photos : valorisation des détails architecturaux + justification des montants provisionnés pour les pans de bois dégradés (pas de photo de défaut de réalisation en cours de chantier : ne pas donner le bâton pour se faire battre en cas d'expertise !)

CR n°0 important : avec échafaudage + SPS (inspection commune)..., vérification des pièces contractuelles du marché...

### Déroulement du chantier

Imprévus en cours de chantier : ils sont réduits si les préconisations ont été réalisées et les désordres et vices cachés anticipés et provisionnés en phase études.

### Implication des industriels :

L'architecte doit les solliciter, en prévenant les entreprises (qui sont leurs clients !), pour venir au moins 3 fois (avant, pendant, après), voire plus si besoin (après piochage, après gobetis, avant finition), voire tous les 2 ou 3 jours si l'entreprise ne travaille pas correctement

L'industriel transmet à son client : une trace écrite à l'issue de chaque passage sur site.

Sous-traitants : architectes et industriels sont inquiets et s'accordent pour confirmer que la situation s'empire : pas ou peu de savoir-faire, jouent au poker avec les garanties biennales, risque d'expertise. Sont en jeu : l'image de l'industriel, la responsabilité de l'architecte, les finances des copropriétaires et la pérennité du bâti.

Intempéries : l'architecte doit faire arrêter le chantier si le climat n'est pas compatible avec préconisations et fiches techniques (canicule, gel...).

Produits préconisés : en marché privé, l'architecte peut :

- imposer dans le marché un produit, en fonction de sa qualité, de la maîtrise du temps d'application, des nuisances (sonores, olfactives, humidité...)

- renvoyer un produit livré sur site s'il est non conforme au marché.

Réalisation de tous les travaux : pour information, le nom du chantier est indiqué sur les factures d'achats auprès des fournisseurs, ce qui peut être très utile en cas d'expertises (ex : minéralisant).

Fin du chantier : sans réserve, motiver les compagnons pour qu'ils soient fiers du travail réalisé.

Pénalités de retard : c'est le maître d'ouvrage qui décide !

## 6 La fin de chantier, la réception, la prévention des contentieux, la bonne gestion des procédures.

### Réception

C'est à l'entreprise de demander au Syndic (Maître d'ouvrage) de réceptionner ses travaux. Lequel ne peut pas se retrancher derrière le Conseil Syndical pour refuser la réception, car il a reçu mandat de la copropriété.

En cas de problème, l'architecte doit démontrer qu'il a fait tout le nécessaire pour réceptionner les travaux. Si le maître d'ouvrage refuse de réceptionner les travaux pour ne pas avoir à payer, cela devient l'affaire de l'entrepreneur qui doit faire intervenir son avocat qui émettra une injonction à payer.

in de chantier = DGD (Décompte Général Définitif) dans lequel l'architecte liste tous les bons de paiements qu'il a établis, ce que le chantier a coûté au final (travaux de base + travaux supplémentaires et complémentaires) et le fait signer par le maître d'Ouvrage.

Fin de chantier = DOE (Dossier des Ouvrages Exécutés) qui contient la liste des produits utilisés et les fiches techniques et fiches de sécurité pour certains produits.

# 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 ceux-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.

Il peut être judicieux de faire approuver un échantillon complet de la finition (in situ ou mobile), de le consigner dans un compte-rendu, afin d'éviter un refus de réception pour finition différente de celle imaginée.

Pour les chantiers importants, il peut être nécessaire de faire des pré-réceptions, comportant des fiches de finitions à réaliser, lot par lot, ou appartement par appartement.

Lors de finitions intérieures, faire remplir un quitus par chaque propriétaire d'appartement, car cela coupe court à toute réclamation ultérieure.

## Sinistres - procédures

Si sinistre, le syndic interroge l'architecte qui a réalisés les travaux.

Cas 1 : si défaut avec infiltration, l'architecte demande au syndic de mettre en jeu la DO

Cas 2 : si seul défaut d'apparence, l'assurance DO ne fonctionne pas.

Si l'architecte pense que ce défaut peut devenir infiltrant, il faut tout de même demander au syndic de faire une déclaration à la DO, qui avisera, mais au moins le défaut aura été enregistré.

Sinon, il tache de résoudre le problème avec l'entreprise.

Si défaut constaté par le syndic, il ne faut pas qu'il fasse intervenir une autre entreprise que celle qui a réalisé les travaux, car alors il fait perdre à la copropriété le bénéfice de l'assurance décennale.

Se méfier des experts d'assurance, lesquels ne sont pas là que pour défendre le client mais pour chercher à ce que l'assurance paie le moins possible.

L'architecte doit éviter de donner trop d'explications – informations qui pourraient être retournées contre lui.

Conseil : si un problème n'est pas résolu dans les 6 mois, conseiller au client de lancer une expertise judiciaire au travers d'un avocat.

Bon à savoir : les préconisations des fabricants engagent leur responsabilité et protègent en partie celle de l'architecte, notamment sur la compatibilité des supports avec leurs produits.

*Rapporteurs des six tables rondes :*

*Alexandre Vitry, Olivier Barancy,*

*Fabrice Gendre, Alexandre Pierre,*

*Alexis Demanche, Sylvie Romatet, avec la participation de Julien Baumgartner*



COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

148, rue du Faubourg Saint Martin 75010 Paris <http://www.archicopro.com>

Tél. : 08 20 30 01 90 e-mails : [contact@archicopro.com](mailto:contact@archicopro.com)

## Mot du président

Les villes ont leur caractère, une impression générale due notamment à la couleur, ce dont nous sommes en partie responsables.

Dans la pratique quotidienne des travaux que dirigent les architectes de copropriété, le choix des couleurs porte sur les parements, les enduits et la peinture, à l'intérieur comme à l'extérieur. Notre expertise sensible en la matière concerne donc la maçonnerie, parfois la couverture, la serrurerie et la menuiserie. Dans certains cas d'immeubles protégés, ce choix peut être restreint. Concernant les façades, il est toujours conditionné par le respect de l'article 11 du règlement d'urbanisme en vigueur. Aspect extérieur des constructions, qu'il faut discuter et défendre.

Du point de vue esthétique, les couleurs révèlent et expriment le caractère d'un immeuble, voire d'un quartier. Ces couleurs font aussi ce qu'est la ville, à l'échelle de l'usager piéton passant le long des soubassements ponctués par les portes d'immeubles, les portes cochères et les devantures, jusqu'à l'échelle du quartier ou d'une perspective privilégiée.

Arnaud Vincent



## La céramique architecturale

Petite histoire de la céramique architecturale dans les immeubles d'habitation.

**D**éfinition : si le dictionnaire Robert évoque la fabrication des objets en terre cuite, en faïence ou en porcelaine, la céramique architecturale relève de l'ensemble des industries de l'argile<sup>1</sup>.

Les faïences sont des poteries à pâte poreuse, recouvertes d'une glaçure, couche vitrifiable qui les rend imperméables. Le grès, outre un minéral répandu, est aussi une terre glaise mêlée de sable fin. La cuisson à haute température le transforme en céramique très résistante et imperméable. Il est connu depuis le Moyen-Âge. La mosaïque est un assemblage de petits cubes multicolores, en pierre, pâte de verre ou en terre cuite, connue depuis l'Antiquité.

Fine pâte céramique généralement blanche, la porcelaine est, elle, utilisée pour les contenants alimentaires et les objets d'art.

### Histoire

Les plus anciennes céramiques connues viennent d'Assyrie, en Iraq actuel. Les Romains étaient maîtres dans l'art de la fresque murale ou dans les revêtements de sol en mosaïque, mais ne connaissaient pas la céramique.

<sup>1</sup> Pour approfondir ce thème, lire *Les couleurs de la France* par Dominique & Jean-Philippe Lenclos (Le Moniteur, 1990).

Dès le haut-Moyen-Âge, on a utilisé des carreaux de terre cuite émaillée dans des édifices publics religieux, puis un peu plus tard dans les demeures seigneuriales. Vinrent ensuite les tuiles émaillées, réservées aux bâtiments prestigieux du fait de leur coût élevé. Le célèbre artiste de la Renaissance, Luca della Robbia, développa à Florence les bas-reliefs émaillés à base d'étain, souvent associés aux réalisations de Brunelleschi.

Mais il faut attendre le XIXe siècle pour que la céramique fasse son apparition dans les immeubles d'habitation.

L'invention d'une céramique résistante au feu et au gel date du milieu du siècle, et son application sous forme de médaillon mural est liée en France à l'exposition universelle de 1855 à Paris. Puis l'exposition de 1889, celle où fut édifée la tour Eiffel, présenta entre autres un pavillon de la céramique où les plus grands fabricants montrèrent leur production. La céramique, sous forme de cabochon isolé ou de carreaux formant motif, permit d'abord d'apporter un peu de couleur aux façades uniformes des immeubles de rapport, qu'elles soient en pierre de taille, en brique de terre cuite ou enduites ; on la retrouve ici et là en façade



principale, associée à la clé de voûte d'un linteau ou en frise sous l'appui d'une baie. Il faut attribuer à Gaudi l'invention d'avoir couvert ses immeubles de céramique multicolore : ses premiers projets furent d'ailleurs montrés à Paris en 1878, là-aussi lors d'une exposition universelle. L'exposition internationale de Barcelone de 1888 peut servir de point de départ à l'Art nouveau.

En effet, ce mouvement artistique revendiquera un affranchissement des styles du passé et intégrera, en assumant une certaine modernité (Modern' style), les nouvelles possibilités qu'offraient le fer, le ciment et le verre. Les halls d'entrée commenceront à être parés de faïence et leurs sols, en substitut des carreaux de ciment et de mosaïque, recevront des carreaux de grès chatoyants. C'est Jules Lavirotte qui sera le premier français à oser couvrir entièrement la façade (dans la limite des règlements d'urbanisme) d'un immeuble devenu iconique et commandé, il est vrai, par le céramiste Alexandre Bigot. Il sera rapidement suivi ou imité par d'autres architectes.

<sup>2</sup> Le hall du fameux « Castel Béranger » de Hector Guimard est exemplaire dans le genre.

<sup>3</sup> Lire à ce propos la monographie Jules Lavirotte, l'audace d'un architecte de l'Art nouveau par Yves Lavirotte et Olivier Barancy.

# 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 ceux-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.



À la fin du XIXe siècle, le développement du béton armé, d'abord réservé aux usines ou entrepôts, touche aussi les immeubles de rapport, futures copropriétés. D'immenses perspectives s'offrent à lui mais ce matériau, prisé des ingénieurs, est toutefois gris et poreux. La céramique industrielle a justement l'avantage de s'entretenir facilement et d'offrir un épiderme sain et coloré, vanté par les hygiénistes. Le chantier du métro parisien popularisera ce revêtement mural brillant, tandis que l'immeuble d'Auguste Perret rue Franklin fait encore sensation.



Dans l'entre-deux-guerres, ce sont les habitations à loyer modéré (HBM) qui vont s'emparer, en plus des briques émaillées, du grès cérame, en particulier dans les cages d'escaliers, pour sa remarquable résistance à l'usure, tandis que les années 1960 verront l'éclosion de façades simplifiées et rationnelles recouvertes de céramique, dont le format des carreaux ira en croissant avec les années (bien qu'on observe aussi de nombreux exemples de revêtements en pâte de verre de 2 x 2 cm). Particulièrement présente dans le logement social (HLM) pour sa durabilité et sa quasi absence d'entretien, la céramique architecturale a aussi été adoptée par les architectes dans les façades d'immeubles d'habitation en copropriété (Claude Vasconi, par exemple).



## Pathologies

Quoique ce matériau soit particulièrement durable, on observe des désordres récurrents :

En façade

- Décollement dû au mauvais scellement (début XXe ) ou mauvais encollage (fin XXe)
- Décollement dû à la poussée des armatures corrodées du béton
- Décollement dû à la pénétration de l'eau depuis l'intérieur (cuisines ou loggias)
- Fissuration du support

En revêtement de sol ou mural intérieur :

- Casse due à la surcharge ou au poinçonnement indu
- Désordres internes, tassements différentiels

Pour remédier aux désordres, le diagnostic de l'état du support est un préalable évident. En effet, c'est souvent le mur ou la dalle qui « travaille » et donc entraîne la fissuration ou la chute du matériau de second œuvre. Plus rarement, c'est la mauvaise qualité de la céramique qui est en cause (mauvaise planéité, produit gélif) ; dans la plupart des cas enfin, c'est la mise en œuvre médiocre qui est à l'origine des désordres constatés ; on peut citer encollage insuffisant, absence de joints de dilatation, non-respect de la largeur des joints, insuffisance de préparation du support. La réfection implique donc de revenir au support et de le rendre propre à sa destination (mur ou dalle), bien le préparer et ensuite respecter scrupuleusement les règles de pose. La solution est simple mais le coût important.

La céramique architecturale, qui donne un aspect sain, propre et pérenne aux édifices d'habitation, est à ce prix.

*Olivier Barancy*



## Iconographie

- 1 95, avenue Gambetta – Paris 20<sup>e</sup>
- 2 185, rue Belliard – Paris 18<sup>e</sup>
- 3 29, avenue Rapp – Paris 7<sup>e</sup>
- 4 44, rue de Ménilmontant – Paris 20<sup>e</sup>
- 5 140, avenue d'Italie – Paris 13<sup>e</sup>
- 6 55-59, rue Julien Lacroix – Paris 20<sup>e</sup>
- 7 Détail cour carrelée
- 8 95, rue de Vaugirard – Paris 6<sup>e</sup>

## Agenda

Salon de l'ARC : 16 et 17 octobre 2019 à Paris

Salon International du Patrimoine Culturel : du 24 au 27 octobre 2019 au carrousel du Louvre.

Salon de la Copropriété : 13 et 14 novembre 2019 à Paris

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 : [contact@archicopro.com](mailto:contact@archicopro.com) <http://www.archicopro.com>

## Mot du président

L'escalier est incontournable. Principal ou de service, on peut regretter de le voir fréquemment abandonné au profit de l'ascenseur. Mais à l'origine, il est le seul à commander les paliers, et il reste indispensable et vital.

L'escalier est une partie commune à part entière, c'est pourquoi c'est un des objets des travaux d'entretien des immeubles en copropriété. Au-delà de sa stabilité et de son bon état, il fait surtout l'objet de remise en peinture. Cependant, les travaux sur les parties communes, hall et cage d'escalier, bien qu'ils améliorent la valeur d'usage et l'aspect, ne sont pas systématiquement une priorité. Faut-il rappeler que nous recommandons de faire effectuer un diagnostic d'immeuble pour hiérarchiser les programmes de travaux.

En tout état de cause, l'escalier est à traiter comme un lieu d'intimité, que l'on habillait parfois d'un tapis... d'escalier, pour limiter les bruits de pas mais aussi pour l'harmoniser esthétiquement avec l'ambiance générale et une certaine lumière qui lui est souvent propre.

*Arnaud Vincent*



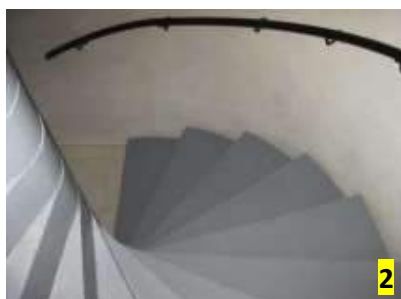
## De la boule à la volute : l'escalier

Ou comment dessiner un bel escalier balancé et dans les règles

L'idée de ce bulletin nous est venue au soir d'une rude journée où nous avons assisté un Syndicat de Copropriétaires fraîchement constitué, pour la réception des parties communes de l'immeuble qu'il allait avoir à gérer.

De nos jours, le bâtiment d'habitation de plus de trois étages n'est plus accessible que par ascenseur. Son escalier, dissimulé derrière de lourdes portes coupe-feu toujours fermées, n'est plus qu'un hélicoïde préfabriqué et encloué entre quatre voiles de béton banché.

La sécurité y gagne beaucoup, mais disparaît ainsi un élément majeur d'architecture par lequel le plus humble garni d'autrefois cousinait avec le plus prestigieux palais.



Nostalgie, quand tu nous tiens...  
Mais par quel bout aborder ce vaste sujet qu'est l'escalier ?



### La boule de départ

Nous avons pensé vous parler, sur quatre pages, de la boule qui orne le départ des escaliers anciens.



Modeste boule en fonte dans l'immeuble faubourien, vaniteuse sphère en laiton dans les beaux quartiers, transcendée en torche rutilante dans ce hall art-déco...



Nous pourrions remplir ces pages rien qu'avec ces ornements de départs d'escalier. Mais ils ne sont que le début d'une aventure architecturale exaltante...

### La marche impériale

Pourquoi magnifier le départ d'escalier ? Mais parce qu'il constitue un seuil, le second accès à l'immeuble. Parce qu'il marque le début d'un effort physique.

Souvent, lorsque les escaliers sont réalisés en bois, la première marche est en pierre. Il paraît qu'elle s'appelait au XIXe siècle la marche impériale.



Franchissons donc cette marche impériale, prenons notre respiration et parcourons les volées.

Flaubert, dans son *Dictionnaire des idées reçues*, écrivait méchamment à l'article *Architectes* : « Oublient toujours l'escalier des maisons ». Derrière le paradoxe du propos se cache une vérité : un escalier, c'est très difficile à dessiner, c'est très difficile à intégrer à un volume bâti.

Celui-ci semble sculptural, mais il est en réalité d'une banalité à pleurer. Toutes ses marches sont identiques. C'est un hélicoïde parfait.



Celui-là est dessiné d'une manière nettement plus savante. Il est pourtant réservé à un usage ancillaire, mais son architecte ne l'a pas négligé pour autant. Il faudra qu'on le présente à Monsieur Flaubert.

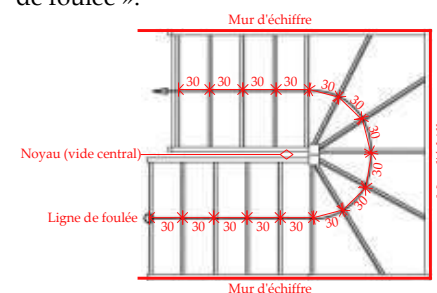


### Tout est dans le dessin

Voici le secret d'un bon escalier : Il prend appui sur les murs de sa cage, qu'on appelle murs d'échiffre (sur lesquels celui qui traçait l'escalier inscrivait le chiffre numérotant chaque marche).

Il a une largeur qui, de nos jours, est réglementairement de 120 centimètres en habitation.

En le faisant tourner, on obtient un vide central. On considère que la personne qui l'emprunte se trouve à 60 centimètres du vide central. Le trajet de cette personne constitue la « ligne de foulée ».



# 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 ceux-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.

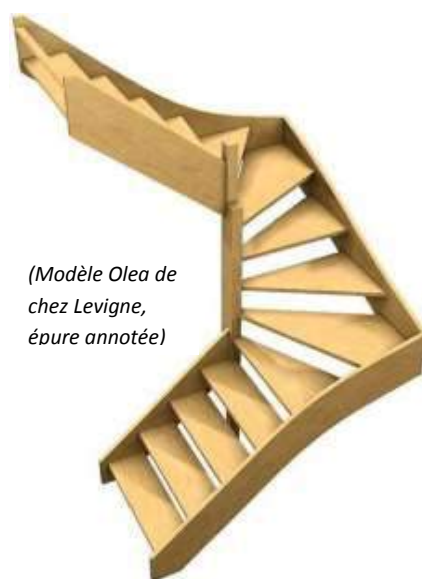
9/ A conserver la mémoire des prestations et travaux réalisés sous leur responsabilité

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

Comme c'est un escalier, il est constitué de marches. En France, les marches se calculent selon la formule de l'architecte Jacques-François Blondel (1705-1774) : 2 hauteurs de marche + profondeur utile doivent être compris entre 60 et 64 centimètres.

Pour un escalier neuf en collectif ou Établissement Recevant du Public, la hauteur de marche doit mesurer 16 centimètres maximum, ce qui nous fait une profondeur de 30 centimètres.

Et voilà notre escalier dessiné.



Cet escalier du commerce correspond exactement aux principes que nous avons exposés ci-dessus. Et pourtant, quelque chose ne va pas. La profondeur des marches, le long du noyau, est réduite à rien. La personne qui empruntera cet escalier passera tout à coup d'une profondeur de marche de 30 cm à une profondeur nulle, tant à la montée qu'à la descente. Elle finira par tomber, c'est sûr.

En fait, cet escalier du commerce a négligé le second secret d'un bon escalier : le balancement.

## Balancer un escalier

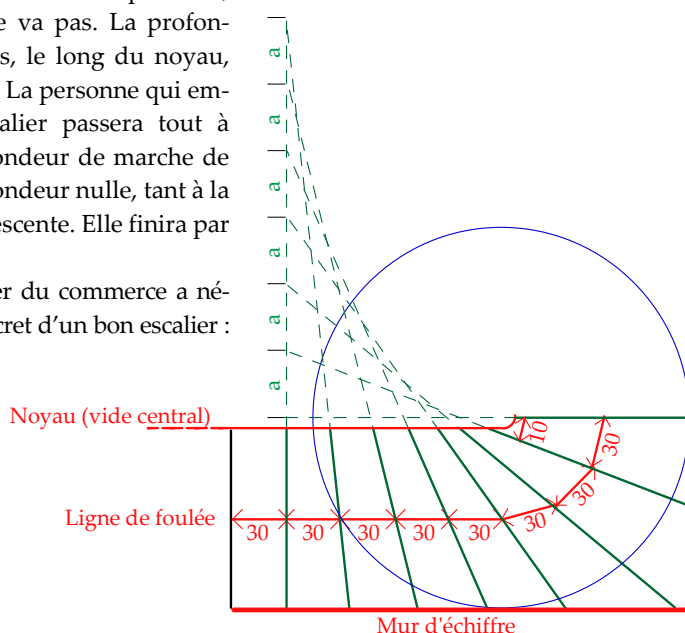
Il ne suffit pas que la ligne de foulée soit régulière.

La profondeur des marches (qu'on appelle le « giron ») ne doit pas être trop petite à l'intérieur ni trop grande à l'extérieur, et elle ne doit pas varier trop brusquement d'une marche à l'autre.

Pour cela, on commence à faire obliquer les marches avant que la ligne de foulée ne tourne, et on les aligne, à intervalles réguliers, sur la droite qui prolonge la première marche qu'on laisse perpendiculaire. Ce n'est pas compliqué :



Les marches taillées obliquement sont appelées « marches dansantes ».



La méthode de balancement permet toutes les acrobaties. Admirez le génie du charpentier anonyme qui a glissé cette volée dansante dans un immeuble modeste.

Notons que cette méthode (dite « des alignements ») ne permet pas de dessiner un escalier balancé aux normes actuelles des Établissements Recevant du Public (ERP). Les exigences de giron et de largeur sont telles qu'il faut la corriger par la méthode du « développement de la ligne de jour ».

Je ne vous l'expose pas car, pour contourner la difficulté, les architectes chargés de dessiner ce type d'escalier se contentent de le prévoir à volées droites.

Tel cet architecte célèbre, dans une de ses œuvres emblématiques...



Eux, ils ne perdent pas le savoir ancestral. Ils l'apprennent sur le terrain, ils le redécouvrent dans les livres, ils le partagent avec des entrepreneurs aussi passionnés qu'eux, ils le font vivre et ils le transmettent.

Il y aurait encore tant de choses à dire sur les escaliers...

Ce sera pour un prochain Bulletin.

*Olivier Delalande*

## Iconographie

*Photos et dessins Olivier Delalande, sauf la documentation commerciale de Levigne et la photo 9 (Olivier Barancy)*

- 1 72, avenue Henri Martin – Paris 16<sup>e</sup>
- 2 57, bd de Verdun – Fontenay-sous-Bois
- 3 1, avenue de Tourville – Paris 7<sup>e</sup>
- 4 21, rue Boulard – Paris 14<sup>e</sup>
- 5 93, quai d'Orsay – Paris 7<sup>e</sup>
- 6 27, rue Mayet – Paris 6<sup>e</sup> (disparu)
- 7 182, avenue de Clichy – Paris 17<sup>e</sup>
- 8 1, rue Octave Feuillet – Paris 16<sup>e</sup>
- 9 24, rue Montmartre – Paris 1<sup>er</sup>
- 10 Cité radieuse de Le Corbusier – Marseille
- 11 9, rue Augereau – Paris 7<sup>e</sup>

## Tout un savoir se perd...

Mais les architectes de copropriété, qui travaillent quotidiennement dans le patrimoine ordinaire, en connaissent toutes les subtilités.



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 : [contact@archicopro.com](mailto:contact@archicopro.com) <http://www.archicopro.com>

## Mot du Président

Dans ce nouveau bulletin, nous nous affranchissons de la doxa actuelle, en nous rappelant une compréhension possible et souhaitée de la ville dont nous héritons. Il faut se défier des solutions simples aux problèmes complexes. Effectivement, on peut facilement être aliéné par les approches simplifiées, par les opinions et les messages bombardés. Il faut s'en défendre.

Au sein de la Compagnie des architectes de copropriété, nous progressons sur deux fronts : celui du patrimoine et celui de l'environnement. Nous forgeons la clé adaptée qui articule ces deux piliers. Nous travaillons et avançons en ordre de bataille.

Car la position forte et défendable n'est pas celle de l'humeur du moment, ni de la posture, ni des idées reçues et des préjugés, mais bien une position fondée sur le discernement et l'histoire qui est la nôtre. Car notre enjeu est de construire et de se reconstruire avec la technique et le langage associé, avec la connaissance, l'expérience et la méthodologie mises au profit des immeubles de notre quotidien.

*Arnaud Vincent*



## 1940

La défaite et la ruine du pays marquent le début d'une aventure unique dans l'histoire de l'architecture française

**L'** Architecte des années 1930 construit des jolis immeubles comme celui de droite. Mais il n'a pas beaucoup de travail, car on ne bâtit guère à cette époque en France. La guerre éclate en mai 1940. En un mois, 70 000 bâtiments sont détruits et 200 000 autres endommagés. 8 millions de civils sont déplacés. Et ce n'est qu'un début. L'Architecte va soudain avoir beaucoup de travail. Mais ce début de guerre a été une défaite cuisante pour la France, qui se retrouve occupée et ruinée. Il n'y a plus ni main d'œuvre, ni matériaux, ni capitaux. Il n'est plus question pour l'Architecte de se faire plaisir en dessinant

de jolis immeubles en pierre ouvragée. Pour répondre aux besoins, il va être mis en demeure de s'adapter et de tout réinventer dans la pénurie. Le Gouvernement issu de la défaite prend immédiatement les choses en mains. La loi du 11 octobre 1940 instaure le Commissariat à la Reconstruction, celle du 31 décembre suivant instaure l'Ordre des Architectes. Puis l'Administration s'attaque aux conditions de production et aux techniques du secteur du Bâtiment. Paradoxalement, ce régime politique, qui prône par ailleurs le retour à la tradition, va imposer autoritairement une rupture totale avec les principes qui régissaient jusque-là le monde de la construction.



### La réorganisation de la production

L'épreuve n'épargne ni le métier ni le statut socio-culturel de l'Architecte.

« La profession d'Architecte est incompatible avec celle d'entrepreneur, industriel ou fournisseur de matières ou objets employés dans la construction » précise la loi du 31 décembre 1940.

Puis la loi du 24 mai 1941 impose la normalisation dans tous les domaines, y compris celui de la construction, sous la poigne de fer d'un Commissaire à la Normalisation. Sa mission ? « **simplifier, unifier, spécifier** ».

La méthode de travail des architectes est remplacée par celle des ingénieurs.

La construction devient un jeu d'assemblage. La phase chantier devient une simple vérification d'adéquation aux normes. Le contrôle technique, jusque-là réservé aux bateaux et aux locomotives, devient indispensable. L'esthétique n'est plus à l'origine du projet, elle n'est que ce qui reste lorsque toutes les obligations techniques ont été remplies.

L'Architecte se retrouve corseté dans un rôle limité.

Cette marginalisation de l'Architecture, cette priorité donnée à la Technique et à l'Organisation, seront la cause de l'urbanisme brutal des années 50-80 dont les effets sociaux pervers continueront à miner la société française jusqu'à nos jours.

### Le triomphe du mouvement moderne

Pour survivre, le métier d'Architecte ne peut faire autrement que jouer le jeu. Or justement, il détient déjà les éléments conceptuels qui lui permettent de faire face à une situation de ce type.

Dans le demi-siècle précédent, une avant-garde minoritaire avait théorisé l'industrialisation du bâtiment. D'Adolf Loos en 1908 (« *l'ornement est un crime* ») à l'incontournable Le Corbusier (« *Les grands problèmes de la construction moderne seront réalisés sur la géométrie.* »), les concepts nécessaires à la construction de guerre sont en place.



Mais cette esthétique moderne, elle aussi, se retrouve au pied du mur par les exigences de la période. En effet, avant-guerre, elle était produite par des procédés de construction traditionnels, quasi-artisansaux, qui lui conféraient une grande liberté de formes. Et là, tout à coup, la voici confrontée à la réalité de ses prétentions. Il ne suffit plus d'exprimer l'industrialisation et la standardisation, il faut s'y soumettre.

### Nouveaux matériaux Nouvelles mises en œuvre

Le béton est facile à fabriquer, et l'industrie de guerre en fait grand usage pour ses blockhaus et ses bunkers.



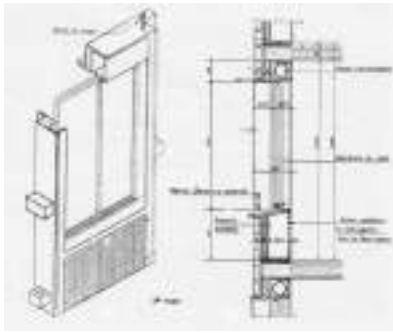
C'est donc tout naturellement qu'il s'impose comme le matériau de base.

Il peut être utilisé de deux manières :  
- soit coulé, comme dans les ouvrages militaires (ci-dessus), ce qui donne le béton banché dont il sera fait un large usage jusqu'à nos jours. En lisant les revues de l'époque, on découvre que les maçons qui mettent au point cette technique s'inspirent, au début, du procédé ancestral de la terre crue moulée, tel que pratiqué dans nos campagnes.

- ou alors le béton peut être utilisé sous forme de poteaux et poutres, trouvant leur origine dans la construction en colombages de bois.



Il ne s'agit pas seulement de l'opposition ancestrale entre construction lourde et construction légère. L'exceptionnelle résistance structurelle du béton et sa plasticité vont permettre une standardisation très poussée par dissociation des fonctions d'une paroi : structure, clôture, isolation, protection aux intempéries, chacune étant assurée par un élément de construction différent, le tout assemblé tant bien que mal.



Mais pour dissocier les fonctions, encore faut-il bien les identifier, et ne pas en oublier.

Et il ne faut pas que l'assemblage interrompe la fonction.

Et il faut être sûr qu'un « tout » soit réductible à la somme de ses composants.

C'est là que cette architecture rationnelle rencontre ses limites.

Dès 1943, l'architecte Pol Abraham sent le danger, et plaide, dans *Techniques & Architecture N°9-10*, pour la maçonnerie massive, en expliquant que « la masse de l'enveloppe est un des éléments essentiels de la qualité de l'habitation humainement conçue », que « le volant thermique, c'est-à-dire la capacité à emmagasiner de la chaleur ou du froid afin de freiner les effets des variations journalières de la température extérieure sont une nécessité physiologique à laquelle la maçonnerie satisfait complètement et économiquement et dont ne sauraient se prévaloir les constructions les plus légères ».

L'Architecte est marginalisé par l'économie de guerre, mais il garde toute sa lucidité. Pol Abraham ne sera compris que quarante ans plus tard, ce qui aura été construit entre-temps se voyant qualifié de « passoire thermique », quasiment voué à la démolition.

Il est d'ailleurs à noter qu'après la Libération, lorsque la résorption des pénuries redonnera un peu de liberté à l'Architecte, il utilisera à nouveau des matériaux massifs partout où les conditions économiques le lui permettront, comme Fernand Pouillon pourra le faire avec la pierre (dont l'extraction avait été, elle aussi, industrialisée) dès 1947 au Vieux-Port de Marseille.



### Standardisation, normalisation

Donc le Gouvernement impose au secteur du Bâtiment la normalisation et la standardisation, déjà largement en vigueur dans l'industrie et les transports.

Les Architectes modernistes d'avant-guerre avaient souhaité cette rationalisation, sans d'ailleurs jamais se l'appliquer à eux-mêmes. Il est piquant de constater qu'au moment où elle s'impose à tous, Le Corbusier ne l'adopte jamais, et met au point son propre système de normalisation, le *Modulor*, incompatible avec tous les standards en vigueur, ce qui est la négation même du principe de norme !

Mais, nous l'avons vu, le Gouvernement de l'époque ne s'embarrasse pas des Architectes.

C'est l'Allemagne nazie, vainqueur de 1940, qui apporte la base de la normalisation métrique. L'Architecte Albert Speer, ami personnel de Hitler et Ministre du Reich, avait confié dès 1938 une mission de standardisation de la construction à l'Ingénieur Ernst Neufert, ancien du Bauhaus (mouvement architectural d'avant-garde en Allemagne dans les années 1920).

À partir de ce moment-là, et jusqu'à nos jours, le « Neufert » constituera la bible quotidienne des Architectes français, qui seraient bien étonnés d'apprendre son origine.

Édition allemande du Neufert, à l'origine établie sur commande du Reichsbeauftragten für Normenfragen :



En parallèle, la France entreprend, sous la direction des Architectes André Leconte et Pol Abraham, le *Répertoire des Éléments et Ensembles Fabriqués du Bâtiment*, le REEF, qui vise à définir les conditions techniques minimales applicables aux différentes parties de construction.

Au point dès la Libération, publié à partir de 1946, le REEF permet le développement d'une véritable industrie française du Bâtiment, qui assurera la Reconstruction jusqu'en 1955, puis les « 30-glorieuses » et leurs Grands Ensembles, et ainsi de suite jusqu'à nos jours où il est généralisé à tous les projets de construction et de rénovation.

### Exemple de matériau : la plaque de plâtre

A la Libération en 1944-45, la France passe de l'influence allemande à l'influence américaine.

Or aux États Unis, contrairement à la France, l'Architecture ordinaire est légère, en bois, et presque en carton. Les bâtiments sont peu coûteux, se construisent rapidement. Exactement ce qu'il faut faire dans la France en ruines.

Tous les éléments de construction vont donc y être évalués en regard des techniques américaines équivalentes.

Ainsi des finitions intérieures : avant-guerre en France, elles consistaient en enduit de plâtre. Deux

passes tirées à la main d'un matériau lourd, qu'il faut mettre en œuvre avec dextérité après la gâchée car il ne reste plastique que quelques dizaines de minutes, et qui nécessite des semaines pour sécher.

Or on n'a plus de matériau, on n'a plus de compagnons compétents, et quand même on en aurait, on n'a plus le temps de cette longue mise en œuvre.

Les Américains, depuis longtemps déjà, utilisent le plâtre en plaques de faible épaisseur collées entre deux feuilles de carton qui les rigidifient. Les plâtriers français Lambert et Poliet importent cette technique sous le nom de *Placoplâtre*.

Elle mettra du temps à s'imposer en France, mais finira par devenir le

matériau indispensable et passe-partout de toute construction et de toute rénovation.



### La reconstruction du Havre

En septembre 1944, la veille de sa libération, la ville du Havre est ensevelie sous un tapis de bombes.

Les survivants sont hébergés dans des baraquements de fortune, il faut reconstruire d'urgence.

L'immense chantier est confié à Auguste Perret, premier président de l'Ordre des Architectes, déjà septuagénaire

Avant-guerre, il bâtissait déjà en béton. Ce matériau lui était familier. À la reconstruction, il n'a donc pas eu besoin de se renouveler, et a reproduit au Havre ce qu'il faisait déjà dans les années 1930, une sorte de classicisme qu'il définissait comme un « *style sans ornement* ».

Mais, ainsi qu'on l'a vu, les conditions techniques et économiques de la construction ne sont plus les mêmes. Le chantier de la première

tranche de reconstruction du Havre s'avère terriblement laborieux. Vu l'urgence, il n'est pas possible de continuer ainsi. Il faut industrialiser les processus, diviser par deux les délais et les coûts.

Il se trouve que l'esthétique de Perret, faite de grandes surfaces délimitées par une expression structurelle, se prêtera particulièrement bien à cette industrialisation.

Les éléments architectoniques seront décomposés, transformés en éléments constructifs réalisés séparément. Le béton coulé deviendra du béton assemblé.

La troisième tranche sera entièrement préfabriquée, moyennant juste une légère modification de trame. La conception architecturale robuste du vieux Maître aura supporté un changement total de système constructif tout en restant intacte.

L'Architecture aura pris sa revanche sur la Technique.

La reconstruction du Havre sera inscrite au Patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco en 2005. Elle aura bien mérité cette reconnaissance.



## Production en grande série

Ainsi se mettra au point, peu à peu, au fur et à mesure des besoins, l'industrialisation de la construction par préfabrication lourde, seul moyen de tenir les cadences et les coûts.

Et encore, cela ne suffira pas.

Dix ans après la Libération, la crise du logement sera encore si intense qu'elle provoquera le fameux appel de l'Abbé Pierre à l'hiver 1954 : « *Il nous faut pour ce soir : 300 grandes entes américaines...* »

Pour y répondre, le rythme de la construction de logements va devoir encore s'intensifier. Mais cette fois-ci, les professionnels seront prêts.

La conception architecturale saura assumer le changement d'échelle requis pour tenir la cadence. Changement d'échelle dans la durée des chantiers, mais aussi changement d'échelle dans la taille des bâtiments.



Jamais dans l'histoire du pays, on n'aura construit autant, en aussi peu de temps.

Les Architectes seront inféodés à la technique, pour le meilleur et pour le pire.

Ce n'est que lorsque les besoins seront satisfaits et que le rythme se ralentira, dans les années 1980, qu'ils retrouveront un peu de liberté conceptuelle.



## Adaptation aux exigences actuelles

Revenons en 2020.

Nous avons vu que la généralisation de l'usage du béton a entraîné la dissociation des éléments constructifs : ossature, remplissage, parement,... qui sont fabriqués à part, puis assemblés sur site pour former l'immeuble fini.

Mais le point faible des bâtiments, ce sont les assemblages. Leur multiplication fait que certaines fonctions essentielles ne sont plus assurées correctement : acoustique, thermique, ventilation...

Par exemple, chaque assemblage constitue un pont thermique, un « point froid » à l'intérieur de l'appartement.

Au sortir de la guerre, cela n'avait pas beaucoup d'importance, d'autant que l'énergie ne valait pas grand-chose et qu'on pouvait surchauffer l'hiver.

Mais 80 ans plus tard, les habitants n'acceptent plus ce confort approximatif.

Et surtout, le pays s'est fixé de nouveaux objectifs :

- neutralité carbone sous 30 ans.
- amélioration de 30% de la consommation énergétique des bâtiments sous 10 ans.

Sur un immeuble truffé de ponts thermiques, la solution la plus simple pour atteindre ces objectifs ambitieux, consiste à isoler par l'extérieur les façades et les terrasses.

Emmitoufflé dans son manteau, le bâtiment n'a plus de problèmes de points froids, les murs des appartements ne se couvrent plus de buée, l'énergie ne fuit plus.

Mais l'isolation par l'extérieur masque la façade d'origine.

Or, s'il est un principe auquel les Architectes français sont restés attachés, c'est que la façade doit exhiber les matériaux dont elle est constituée.

De ce fait, nous hésitons à appliquer partout cette isolation par l'extérieur, sans discernement.

Or, pendant que nous hésitons, les Pouvoirs publics se font de plus en plus insistants. Ils exigent la généralisation des travaux d'économie d'énergie, la baisse de leurs coûts, et l'amélioration des rendements.

Les Fabricants de Matériaux et les Bureaux d'Études clament qu'ils ont la solution, qu'ils sont prêts !

La Convention citoyenne proclame qu'il y a urgence.

L'étau se resserre.

Ces exigences techniques et économiques considérables qui sont en train de monter en puissance, ne vont pas tarder à nous mettre dans la même situation que nos confrères de 1940.

Que leur exemple nous inspire.

# 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 ceux-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 imixtion dans 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.

Cette architecture de la « reconstruction » est encore souvent incomprise par des gens qui se croient cultivés.

Pourtant, elle révèle, mieux que toute autre, l'essence profonde de notre Art ; elle a valeur d'exemple ; sa connaissance mérite d'être approfondie.

Mais on l'a vu, les bâtiments de cette époque sont difficiles à adapter aux contraintes du monde actuel. Certains voudraient résoudre le problème en les démolissant. Ce serait un crime patrimonial.

Ce n'est pas parce que ces immeubles sont eux-mêmes nés des bombardements qu'il faut les détruire à leur tour.

« **L'histoire de l'architecture a du mal à relater l'énorme dépendance matérielle de son objet** » (G. Delhumeau).

C'est sûrement vrai pour l'Historien académique, mais pas pour l'Architecte de copropriété qui a une main dans le plâtre, l'autre dans le ciment et les deux pieds dans la boue, pour qui tous les chantiers sont également dignes de soin, et qui sait s'adapter à toutes les constructions sur lesquelles il intervient.

*Nous ne pouvons pas évoquer les années noires sans faire mémoire des innombrables victimes de cette guerre qui fut d'une insoutenable cruauté.*

*Les bombes n'ont pas détruit que des bâtiments.*

*Nous voulons aussi assurer fraternellement à nos amis Juifs qu'en étudiant cette époque, nous avons présent perpétuellement à l'esprit l'effroyable sort qui leur y fut fait.*

*Le doyen de notre Compagnie a été enfant caché durant toute l'occupation.*

## Iconographie

*Photos, texte et dessins Olivier Delalande*

|        |                                                                                      |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Page 1 | 8-10, rue Fantin Latour – Paris 16 <sup>e</sup>                                      |
| Page 2 | Copie d'une carte postale montrant Toul (52) bombardée en juin 1940                  |
| Page 2 | Rue Mallet-Stevens – Paris 16 <sup>e</sup>                                           |
| Page 2 | Base sous-marine de Saint-Nazaire (44)                                               |
| Page 2 | 61, rue Croulebarbe – Paris 13 <sup>e</sup>                                          |
| Page 3 | Bloc-fenêtre Sainrapt & Brice paru dans<br><i>Techniques &amp; Architecture N°11</i> |
| Page 3 | Quai du Port – Marseille 2 <sup>e</sup>                                              |
| Page 4 | Le Havre (76) vu de Sainte-Adresse                                                   |
| Page 4 | Rue de Paris – Le Havre (76)                                                         |
| Page 5 | 10, rue Émile Deslandres – Paris 13 <sup>e</sup>                                     |
| Page 5 | Rue de Paris – Le Havre (76)                                                         |

## Bibliographie

*Reconstruire la France, Yvan Delemontey, Editions de la Villette, Paris 2015*

*Mémoires d'un Architecte, Fernand Pouillon, Seuil, Paris, 1968*

*Architecture et Urbanisme dans la France de Vichy, Jean-Louis Cohen, Collège de France, Paris, 2020*

*Collection de la revue Techniques & Architecture, consultables à la Bibliothèque de la Cité de l'Architecture*

## Agenda

La crise actuelle du Covid-19 rend difficiles les prévisions d'activité.  
Rendez-vous sur notre site <[www.archicopro.com](http://www.archicopro.com)>

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 : [contact@archicopro.com](mailto:contact@archicopro.com) <http://www.archicopro.com>

## Mot du président

Monsieur Delalande,  
Monsieur l'architecte,  
Monsieur mon confrère,

Tu as transmis. Tu as partagé.  
Tu as aimé. Une vie dans le  
respect des autres.  
Toujours protecteur  
de l'existant.  
Vivant et construit ...  
Forcément.  
Un homme humble  
mais sûr de lui.  
Le sachant qui apprend...  
Toujours.

Un peu dandy gouailleur,  
mais surtout un grand mec  
debout dans la lumière.  
Non pas pour faire de l'ombre,  
ni pour scintiller tout fier seul.  
Non, debout pour réfléchir  
et partager avec nous.  
Heureux et souriant  
de le faire.  
Ravi.  
Joyeux comme un architecte.

ADIEU OLIVIER.  
Je t'embrasse mon ami.

*Alexandre Vitry*



## Les portes des immeubles d'habitation Usage quotidien mais portée symbolique

Comme dit la chanson : « Les portes, je connais, j'en ouvre tous les jours<sup>1</sup>. » ; elles font partie de notre quotidien. D'un point de vue technique, la porte est un élément mobile qui condamne une ouverture servant de passage à travers un mur, une cloison ou une clôture. Elle est constituée d'une partie fixe, appelée le dormant, et d'une ou plusieurs parties ouvrantes, le battant, fixées au dormant par des gonds, des paumelles ou encore sur un rail (porte coulissante).

On distingue les portes extérieures et intérieures. En copropriété, les portes d'entrée côté voie publique sont communes, tandis que les portes intérieures ou palières sont privatives (et non traitées ici).

---

<sup>1</sup> Zebda, « Je crois que ça va pas être possible », 1998.

## Historique

En remontant dans le temps, la porte d'entrée sous Henri IV-Louis XIII est simple : sa largeur d'environ 90 cm (3 pieds) permet le passage d'une personne, éventuellement chargée de paquets. Elle est en général construite en bois massif, à un seul vantail, souvent surmontée d'une imposte vitrée et barreaudée pour limiter l'intrusion. Elle est parfois encore munie de son heurtoir, remplacé désormais par une sonnette électrique.



Au XVII<sup>e</sup> siècle, se répand la porte cochère qui permet aux personnes comme aux véhicules d'accéder à un porche puis à la cour.

Ce type de porte, issue des entrées des hôtels particuliers, constitue une ouverture visuelle vers le centre de l'îlot ; il montre aussi la diversification des activités au sein de la parcelle foncière. En effet, si l'immeuble sur rue est principalement à usage d'habitation (avec boutiques au RdC le plus souvent), autour de la cour (ou des cours) s'installent des ateliers. La porte n'est plus simplement une baie ouverte dans un mur de maçonnerie, elle est, selon les lieux, accompagnée de pilastres, de modénatures, de plate-bande appareillée dont la qualité révèle le niveau social du propriétaire. C'est même parfois le seul élément décoré de toute la façade, dont le dessin doit autant au sculpteur qu'à l'architecte. La porte est flanquée de pierres dures qui limitent l'impact des roues de charrette.



Le XVIII<sup>e</sup> siècle est, entre autres, une période faste pour le développement de l'art de la serrurerie : il n'est pas rare désormais qu'une partie haute du vantail soit munie d'une grille dont l'ornementation participe au décor de l'immeuble. Chaque porte est ainsi unique.



Elle comporte deux vantaux, dont un semi-fixe, pour améliorer le confort de passage ; ou bien un « guichet », soit une petite porte réservée aux piétons insérée dans un grand vantail.

L'essor de l'industrie à partir du XIX<sup>e</sup> siècle touche bien entendu les portes : grilles, modèles d'ouvrants, chasses roues en fonte, poignées, etc. sont de plus en plus extraits des catalogues de fabricants, par souci d'économie au sein de l'immeuble désormais « de rapport ». On voit apparaître également des portes entièrement métalliques : très résistantes au choc, elles permettent en outre de visualiser l'intérieur de la parcelle, qui comporte en général plusieurs corps de bâtiments successifs. Cette grille est parfois doublée intérieurement de vitres pour limiter la pénétration de la poussière et du bruit.

# 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 ceux-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.



Selon le statut de l'immeuble, on trouve désormais des portes de service donnant accès à l'escalier destiné aux domestiques, dispositif issu des hôtels particuliers aristocratiques. C'est ce modèle que l'immeuble bourgeois va régulièrement copier, en mettant en scène la porte entresolée, qui magnifie l'entrée principale.



Après 1914, l'évolution n'est pas seulement stylistique. La typologie des immeubles à cour ouverte, voire carrément très en retrait de la rue (pour « aérer » les voies publiques), modifie le statut de la porte qui va jusqu'à disparaître, au profit de clôture à grilles en acier et devient également plus transparente, quand ce n'est pas totalement vitrée, par volonté de dématérialiser les limites.



## Pathologies

La porte est un organe extrêmement sollicité. Bien que les gonds, pentures ou autres pivots soient réalisés en métal résistant (fer, bronze puis acier), ils peuvent se détériorer sous le poids des ouvrants et s'user du fait des passages multiples. Les dormants comme les ouvrants sont soumis aux intempéries, aux cycles gel-dégel, aux chocs (intentionnels ou non) des passants ou des usagers. Les portes anciennes (d'avant 1939), constituées d'éléments démontables (traverses en bois massif assemblées par tenon-mortaise) ou rivetées (fer forgé), sont relativement aisées à réparer, à redresser ou à régler. Les portes vitrées, répandues depuis les années 60, sont plus fragiles mais les parties brisées peuvent être rapidement remplacées par un miroitier.

En revanche, la multiplication des systèmes de sécurité rend les portes de moins en moins franchissables. Talon d'Achille des portes actuelles, les gâches électriques, interphones, VIGIK, vidéophones, contrôle caméra et GSM engendrent un coût de maintenance souvent supérieur au coût des portes elles-mêmes. Cette sécurisation a son revers, avec l'envahissement dans certains quartiers de dégradations de type tags, compliquées à retirer sans abîmer les portes.

## Iconographie

1. 29, avenue Rapp 75007 Paris
2. 17, rue de Nesle 75006 Paris
3. 1, rue des Chapeliers Nantes
4. 14, rue Elzévir 75003 Paris
5. porte à guichet (dessin Olivier Barancy)
6. 91, rue de la Roquette 75011 Paris
7. 5, rue de Montreuil à Vincennes
8. 31, rue Louis-Besquel à Vincennes
9. 110, quai Louis-Blériot 75016 Paris
10. Porte vitrée contemporaine
11. Tag et dispositif anti-SDF à Marseille
12. Porte parisienne fin XIXe siècle, en cours de restauration



## Symbolique de la porte

« De la plus modeste à la plus fastueuse, elle est indissociable des idées, des savoirs, des pratiques qui alimentent l'architecture de tous les temps<sup>2</sup>. »

Dans l'Antiquité, Janus était le dieu aux deux visages mais aussi des portes puisque celles-ci sont doubles, permettant à la fois d'entrer et de sortir. Elles incarnent en même temps l'action d'ouvrir et de fermer. Deux espaces non équivalents sont ainsi mis en contact par la porte : public/privé, dehors/dedans. La porte est donc indissociable d'un mode d'ouverture (poignée, béquille, clé, voire badge électrique) et d'un mode de fermeture (gâche, verrou, groom). La volonté de contrôler et de sécuriser davantage le passage des personnes conduit aujourd'hui à plus de fermeture, incarnée par la création d'une seconde porte ou grille. L'entre-deux forme un sas, espace semi-public, où pénètrent par exemple le facteur ou le livreur. En parallèle, le seuil à son tour perd de son aménité, de son caractère d'accueil, lorsqu'en particulier il est clairement aménagé pour éloigner les personnes indésirables.

C'est la porte qui donne un sens à l'accès aux immeubles en copropriété : ne l'oublions pas en cas de remplacement, de modernisation ou de restauration.

Olivier Barancy

---

<sup>2</sup> Gérard Monnier, *La porte-Instrument et symbole*, 2004.

Comité de Rédaction : Olivier Barancy et Arnaud Vincent

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ 148, rue du Faubourg Saint Martin 75010 Paris  
Tél. : 08 20 30 01 90 e-mail : [contact@archicopro.com](mailto:contact@archicopro.com) <http://www.archicopro.com>

## Mot du président

L'entretien du bâti, la pérennisation du patrimoine c'est traiter les édifices existants, rénover les éléments abîmés, dégradés et vieillis par le temps, les usages plus intenses et le changement climatique.

Dans les parties communes : peintures, parquets et éclairage sont rafraîchis. En toiture, tuiles neuves, feuilles de zinc brillent à côté des mitrons et des tabliers à la résine. En façade, on désinfecte les salissures urbaines, on purge les enduits inadhérents pour les restructurer (parfois à 100%) avec des modénatures repensées.

Bien sûr avant tous ces travaux, c'est d'abord l'éradication des verrues du passé. La vie moderne laisse tout proliférer dans les copropriétés. Il faut gérer cette situation où la fibre optique envahit les paliers, les câbles traversent les façades, les groupes de climatisation ruissellent à proximité d'une chute d'eaux usées raccordée à une pluviale : installations hasardeuses qui engendrent souvent des dommages graves.

Pour cela les architectes de copropriété font place nette ! Le projet intègre dépose ou dévoiement des réseaux, démontage des coffrets sans usage et élagage des fils de courants faibles ou forts. La situation s'éclaircit dès lors que les rhizomes industriels sont évacués.

Alors le travail de fond progresse et nos diagnostics accèdent à la structure derrière l'enveloppe de l'immeuble. C'est archéologie et mycologie au niveau des planchers, des charpentes ou des caves : l'aventure intérieure dans les constructions existantes est exceptionnelle.

On découvre la vie et les champignons !

Alexandre Vitry



## Champignons et immeubles d'habitation

L'humidité constitue un terrain propice au développement de champignons, un vrai fléau pour la structure de nos immeubles qui peut être démasqué et traité.

L'automne est la meilleure saison pour récolter ou même observer les champignons. Il arrive qu'ils poussent jusque dans nos immeubles, mais c'est hélas toujours une mauvaise nouvelle !

Les champignons sont en fait la partie visible (carpophore ou « fruit ») d'un réseau filamenteux souterrain ou caché, le *mycélium*, assimilable au tronc et aux branches qui portent ce « fruit ». On en rencontre principalement trois sortes : le mэрule, les coprins et divers champignons microscopiques (moisissures). Le mэрule est le plus inquiétant.

C'est le nom non scientifique de *Merulius lacrymans*, maintenant *Serpula lacrymans*. On le connaît depuis longtemps ainsi qu'en témoigne la revue *L'Architecture* du 30 août 1902 qui présente des gravures de ce parasite.

On y relève cette description savante et poétique : *Se montre d'abord sous forme d'une houppe byssoïde très blanche, qui grandit et s'étale rapidement, se transforme en tissu feutré, humide, floconneux sur les bords ; puis apparaît, ça et là, sur la surface et surtout au milieu des taches jaunes au centre desquelles se montre l'hyménium.*



*Celui-ci est d'un jaune fauve plus ou moins foncé, plus pâle sur les bords, formé de plis assez épais, s'anastomosant entre eux et formant un réseau à mailles assez larges, irrégulières, il se détache parfois de la partie byssoïde et se relève sur les bords.*

*Ce champignon est mince, membrano-spongieux, largement entouré d'une membrane byssoïde blanche, irrégulièrement sinuée et frangée sur les bords. Odeur et odeur de champignon sec.*

Comme quoi ce journal hebdomadaire de la Société centrale des architectes français s'intéressait à l'entretien des immeubles, en pleine époque de l'Art nouveau.

Comme beaucoup de champignons, le mэрule se développe dans des conditions anormales d'humidité, à température normale (19 à 21 °C) et à l'abri de la lumière. Une invasion de mэрule apparaît au bout de plusieurs mois de fuites insidieuses ou d'infiltrations sur les parties en bois des immeubles (charpente, planchers en bois, pan de bois et même lambris et parquets). Le bois perd alors ses propriétés de résistance mécanique et rompt, entraînant de graves dommages.

Seul un spécialiste peut, par son diagnostic, déterminer s'il s'agit bien de mэрule.

## L'éradication du mэрule

Son éradication exige de détruire le mycélium, par définition non visible. Il est recommandé de faire intervenir une entreprise titulaire d'un label répondant à un référentiel de traitement, notamment CTB A+, pour un traitement chimique, fongicide et insecticide, par injection et double pulvérisation sur murs, plafonds et sols, dans toutes les dimensions, jusqu'à 1 m au-delà des dernières traces de mэрule analysées.

Compte tenu des émanations toxiques, une logistique et un budget importants sont à prévoir pour le relogement des résidents (par mesure de précaution, compter une semaine après la fin des traitements).

Un traitement par air chaud, peu nocif, est aussi techniquement possible. Mais le contexte urbain rend complexe le déploiement des batteries de chauffe et des ventilateurs centrifuges.

Préalablement au traitement, une attaque de mэрule oblige à :

1. faire une déclaration en mairie, obligatoire selon l'article L133-7 du Code de la Construction et de l'Habitat.
2. Réparer la totalité des désordres à l'origine de l'humidité : infiltrations par l'extérieur (façades et toiture), par l'intérieur (fuites), manque de ventilation, etc.
3. Faire intervenir un charpentier pour remplacer et consolider les pièces de bois structurales fragilisées.
4. Faire intervenir un maçon pour mise à nu totale des éléments de structure, bois ou maçonnerie, par purge des plâtres.

Dans des situations compliquées de développement de mэрule, souvent étendu dans les parties communes et

# 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 ceux-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.



privatives, l'architecte de copropriété pourra se faire assister par un bureau d'études spécialisé.

## Un exemple pratique de traitement

En voici un exemple : à l'occasion de reprises structurelles du plancher bois d'un appartement en rénovation dans une copropriété du 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris, Alexis Demanche a demandé, par curiosité et opportunité, un sondage dans le plafond plâtre. Est apparu un foyer de mэрule, d'une surface de 2 m par 2, dont l'origine était, sans nul doute, une douche fuyarde pendant des années à l'étage du dessus.

Compte tenu de la complexité du sujet, il a été fait appel à un expert en pathologies des bois, pour un diagnostic approfondi suivi de préconisations de traitement et de réparation des parties affectées.

Quelques mois plus tard, démarrait le chantier de rénovation globale de la copropriété, comprenant notamment le ravalement de plusieurs façades des 2 bâtiments et la réfection des 2 cages d'escalier. De piochages en sondages, des champignons, mэрules et autres, sont apparus en de nombreux endroits dans la copropriété : sur les pans de bois des façades, sur les pans de bois des cages d'escalier, en sous-face des marches d'une volée d'escalier...

La passation de cette mission spécifique de maîtrise d'œuvre au même bureau d'études expert a permis d'élaborer un programme de sondages et de purges dans les plafonds de tous les appartements mitoyens des foyers de champignons. Après rédaction du cahier des charges par le BET, nous en sommes à la phase de consultation des entreprises de traitement (juin 2024). En attendant, le chantier de ravalement est bloqué, avec comme conséquence directe pour les copropriétaires des montants importants de sur-location des échafaudages. Aux traitements onéreux vont également s'ajouter l'ensemble des travaux induits, comme les purges et réfection des plâtres sur murs et plafonds, ainsi que le relogement de l'ensemble des occupants pendant la phase de traitement.

#### La variété des coprins

Les coprins sont des champignons qui, pour certaines variétés, poussent sur les excréments. Il arrive qu'à proximité d'un réseau fuyard d'eaux vannes poussent spontanément ces champignons. Nous en avons trouvé (sans doute *coprinus cinereus*), après sondage, au plafond d'un hall d'entrée dans un immeuble du 20e arrondissement. La réparation du réseau d'évacuation s'est imposée, ainsi qu'un traitement du bois à proximité.

Ci-dessous un exemple de *Cogniofora Cerebella* découvert dans une cave à Montreuil (93). Il a nécessité une analyse par le laboratoire Phytalis pour l'identifier.



Ou encore un « Polypore des caves », mais au RdC sur cour :



#### Les moisissures

D'autres champignons nuisent à notre environnement : ce sont les moisissures brunâtres qu'on trouve dans des locaux où se produit de la condensation, en particulier aux angles des parois froides. Dans des pièces insuffisamment chauffées, mal ventilées et peu isolées, la vapeur d'eau qui n'est pas évacuée se condense en gouttelettes sur les murs et plafonds (ou les tuyaux d'eau froide). Cela va favoriser le développement de champignons microscopiques, qui vont dégrader la qualité de l'air et provoquer à terme des maladies chroniques, comme l'asthme.

Bien qu'il faille éradiquer les champignons de nos copropriétés, ils restent fascinants :

*Imaginez un organisme capable de vivre dans l'espace ou de détruire les déchets les plus polluants, comme les mégots de cigarette. Imaginez un organisme à même de remplacer le cuir, le plastique, le béton. Imaginez encore un organisme en mesure de faire disparaître la radioactivité et de rattraper les dégâts environnementaux engendrés par l'activité humaine. Ce magicien aux multiples pouvoirs, c'est le champignon<sup>1</sup>.*

Olivier Barancy & Alexis Demanche

### Agenda

Salon International du Patrimoine Culturel : du 24 au 27 octobre 2024 au Carrousel du Louvre.

Salon de la Copropriété : 6 et 7 novembre 2024 à Paris

### Iconographie

1. *Merulus Lacrymans*, aquarelle de M. Boudier
2. Mérule affectant un plancher bois (© Alexis Demanche)
3. rue de Ménilmontant 75020 Paris
4. rue de Paris 93100 Montreuil
5. ave du général de Gaulle 94300 Vincennes

<sup>1</sup> Extrait du livre de Merlin Sheldrake, *Le Monde caché : comment les champignons façonnent notre monde et influencent nos vies*, First éditions, 2021.

Comité de Rédaction : Olivier Barancy et Arnaud Vincent

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ 148, rue du Faubourg Saint Martin 75010 Paris  
Tél. : 08 20 30 01 90 e-mail : [contact@archicopro.com](mailto:contact@archicopro.com) <http://www.archicopro.com>

