

Le Bulletin de
la Compagnie des
Architectes de
Copropriété paraît
trimestriellement
Octobre 1998

COMPAGNIE
des
ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

LE BULLETIN
N°3

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^e 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

TÉLÉPHONE "LIGNE OUVERTE" **01 40 26 83 13** DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ

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 COPROPRIETE est devenue, un de leurs lieux d'information et de formation Dès sa création en 1995, elle a reçue 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 COPROPRIETE** 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

I N T E R V I E W 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 de 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.



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 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 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.

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