



Arnaud Vincent

Arnaud Vincent, architecte, président de la Compagnie des architectes de copropriété.

Quel est le rôle de l'association la Compagnie des architectes de copropriété ?

La Compagnie des architectes de copropriété est une association, fondée en 1996, qui regroupe plus d'une centaine d'agences d'architectes indépendants, spécialisés dans les interventions sur les immeubles existants de toutes époques. Elle a été créée pour partager entre confrères les mêmes problématiques techniques, ainsi que les attentes des syndics et des copropriétaires.

Les membres se réunissent une fois par mois et suivent des formations. Cette manière d'être ensemble, tout en invitant des intervenants extérieurs, nous apporte régulièrement des connaissances techniques sur un thème donné et des témoignages. Notre but est d'entretenir un niveau de compétences de qualité. La Compagnie a développé une méthodologie et un savoir-faire pour accompagner les copropriétés, notamment des protocoles de diagnostic et de qualité de travaux. Les missions de l'association se sont enrichies au fil du temps, avec des formations structurées, la participation à de nombreux groupes de travail, des interventions et prises de position. Aujourd'hui, la Compagnie est reconnue par les acteurs du secteur.

En tant qu'architecte, quelle est la particularité du travail avec des copropriétés ?

À l'inverse des bailleurs sociaux professionnels qui connaissent la réglementation, disposent de trésorerie et planifient leurs programmes de travaux, les copropriétaires privés sont des maîtres d'ouvrage occasionnels. La connaissance technique et réglementaire du bâtiment leur faisant en général défaut, ils ne programment que rarement leurs travaux d'entretien ou de rénovation.

Aujourd'hui, le fond de travaux obligatoire, quand il est voté, n'est pas suffisant.

Pour qu'un immeuble en copropriété fonctionne bien, les copropriétaires sont organisés en conseils syndicaux. Ils doivent être motivés, volontaires et s'intéresser à l'entretien de leur bien. Les syndics de copropriété, maîtres d'ouvrage délégués, ont également un rôle important. Ils doivent être réactifs et compétents. Le profil et la psychologie des copropriétaires sont également à prendre en compte.

Les bâtiments en copropriété forment une part importante du parc à rénover, comprenant des typologies de bâtiments de différentes périodes de construction. Les matériaux de construction et les modes de conception sont variés. Certains immeubles sont en bon état et d'autres quasiment en péril. Par ailleurs, les immeubles en copropriété sont composés de 2 à plus de 1 000 lots... Pour les copropriétés, cela implique des enjeux très différents. Il y a donc des solutions distinctes à mettre en oeuvre pour entretenir et faire évoluer ce parc, et une des particularités de notre travail est de rechercher les plus adaptées d'un point de vue technique, esthétique et financier.

Car en termes de trésorerie, le coût des projets de travaux est souvent trop contraignant. Aujourd'hui, le fond de travaux obligatoire, quand il est voté, n'est pas suffisant. Il faudrait que chaque propriétaire provisionne quelques dizaines d'euros chaque mois par appartement, pour disposer, en quelques années, de la base de fonds nécessaires quand un programme de travaux lourd se présente.

Comment faire pour inciter les copropriétés à engager des travaux d'amélioration énergétique ?

Par le diagnostic d'immeuble qui a pour objectif de hiérarchiser les priorités. En effet, les copropriétés réalisent souvent les travaux dans l'urgence, sans les planifier et sans être à l'abri de mauvaises surprises, faute d'expertise technique. Comme ils paient leurs travaux les uns à la suite des autres, le surcoût d'une rénovation énergétique est malheureusement rédhibitoire.

Le diagnostic pourrait être rendu obligatoire.

Cette méthodologie, dans laquelle l'aspect technique et architectural est prioritaire, intègre la question de l'amélioration énergétique pour réaliser ces travaux particuliers d'économie dans le cadre de l'entretien du bâti. Dans certains cas, le volet social peut être également étudié, pour améliorer les conditions de vie et de confort.

Le diagnostic propose d'établir un programme de travaux à réaliser sur plusieurs années, une projection dans le temps. Car nous avons le temps ! Il se passe plusieurs années entre le moment où le maître d'ouvrage décide d'effectuer des

travaux ; celui où l'architecte fait sa proposition, et la fin des travaux. Nous pouvons donc embarquer les travaux de rénovation énergétique, voire mettre en oeuvre des matériaux biosourcés et mener les chantiers correctement, dans une approche globale. Le diagnostic pourrait être rendu obligatoire.

Quelles sont les étapes du diagnostic proposé par un architecte ?

La mission de l'architecte commence par un bilan de santé de l'immeuble. Avec méthode, il permet de relever et d'identifier tous les désordres et pathologies, des fondations à la charpente. Il concerne donc la structure, l'enveloppe et les organes techniques. Il s'étend aux parties communes et aux espaces extérieurs. C'est un constat visuel exigeant, avec parfois des investigations complémentaires comme des sondages ou des inspections plus poussées. C'est aussi le constat des potentiels d'amélioration.

À chaque désordre et pathologie relevés correspond une préconisation avec un ordre de priorité, de l'urgence aux projets d'amélioration. La conclusion du diagnostic reprend l'ensemble de ces préconisations hiérarchisées dans le temps, du court terme, au moyen et long terme, en passant par les mesures d'entretien. Il est en lien avec le carnet d'entretien quand il existe. Il détaille ainsi les programmes de travaux à prévoir et à quelles échéances. Les travaux à engager sont donc en mesure d'être chiffrés, en toute première approche.

Dans ma pratique quotidienne, je ne suis pas en relation directe avec les copropriétaires. C'est le syndic qui reçoit les documents et parfois le conseil syndical quand celui-ci est moteur. En revanche, je propose une restitution au conseil syndical et au syndic et c'est un moment important : le travail d'accompagnement repose sur une bonne information. J'explique dans le détail, quels sont les travaux à programmer et pourquoi. J'incite à regrouper les travaux quand c'est pertinent ou que cela limite certains coûts en mutualisant les postes.

La réalisation d'un diagnostic de qualité, efficace et opérant prend du temps. De ce point de vue, les copropriétés devraient bannir toutes les études à bas coût qui sont un problème actuellement.

Et sur les travaux que vous préconisez, quelle est la part qui concerne les améliorations énergétiques ou environnementales ?

L'architecte fait un diagnostic technique global dans lequel le volet énergétique, réalisé par l'ingénieur thermique, est parfois impératif pour projeter les améliorations énergétiques et environnementales. Dans une logique partenariale, les conclusions du diagnostic d'immeuble sont alors établies en conjuguant les prérogatives de l'architecte

et de l'ingénieur. Autant que possible, il faut inscrire tous les travaux de rénovation énergétique possibles dans le phasage des travaux d'entretien : la notion de travaux embarqués prend ici tout son sens.

L'architecte, homme de l'art ayant le souci de la pérennité des ouvrages et disposant des références techniques et culturelles, est le seul à avoir une vision globale du bâti.

Mais de la même manière que les études commencent par le diagnostic, le programme des travaux projetés doit débuter par les fondations et la structure s'il y a lieu. Il n'est évidemment pas logique d'engager des travaux sur l'enveloppe et son isolation alors que le bâtiment montre des défauts d'assise des fondations, des fissures, etc. Dans la même optique, les solutions techniques d'amélioration énergétiques et environnementales doivent prendre en compte la réalité du bâti existant et l'intégration de tout projet dans le contexte urbain. L'architecte, homme de l'art ayant le souci de la pérennité des ouvrages et disposant des références techniques et culturelles, est le seul à avoir une vision globale du bâti.

Pourquoi cela ne se fait pas plus de cette manière-là ? Quel est d'après vous l'enjeu de formation des acteurs ?

Dans la construction neuve, la performance énergétique et la qualité environnementale sont réglementaires. Dans l'existant, les règles ont toujours été beaucoup plus floues. Mais la situation évolue. Nous constatons effectivement le défaut de formation des acteurs et en même temps une demande spécifique pour le combler. Les lignes bougent.

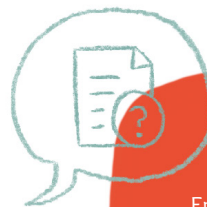
Le syndic est indispensable dans la vie de l'immeuble, parce qu'il a des compétences comptables, juridiques et de gestion. C'est aussi un médiateur. Mais il est rarement expérimenté sur la question des travaux. Je remarque même que beaucoup de syndics ne sont pas du tout sensibles à ces problématiques. On peut le comprendre... Les gestionnaires ont souvent trop d'immeubles à gérer ; ils peuvent être débordés et leurs conditions de travail sont parfois difficiles. Certains sont cependant très demandeurs de connaissances techniques ou relatives à la rénovation énergétique. La compagnie des architectes de copropriété propose un

programme de formation qui peut répondre à leurs attentes.

Par ailleurs, les architectes ont toujours délaissé le secteur de la copropriété. Il y a ainsi encore très peu d'étudiants en architecture qui peuvent imaginer travailler sur ce type de projets. Pourtant, du fait de la valeur technique et patrimoniale des travaux en copropriété, l'architecte a incontestablement toute sa place dans ce secteur de la copropriété. Et il faut ajouter que la rénovation du parc des copropriétés est un marché porteur.

J'aimerais aussi compléter cette prise de parole par un vœu : celui d'être mieux entendu par l'ensemble des acteurs du secteur, des services de mairie aux pouvoirs publics, en passant par les organismes professionnels, sans oublier les copropriétaires eux-mêmes ●

Propos recueillis le 23 janvier 2020 par
Marcella Conci, architecte-urbaniste conseiller au CAUE 91
et Lisadie Dutillieux, architecte et coordinatrice de l'URCAUE IDF.



En 2020, l'Observatoire concentre ses actions et réflexions sur le lien entre qualité du logement et rénovation énergétique.

Retrouvez l'ensemble des entretiens et des analyses mené par l'Observatoire sur le site internet des CAUE d'Ile-de-France : <https://www.caue-idf.fr>