



**HAL**  
open science

## L'architecture moderne défigurée

Cédric Avenier

► **To cite this version:**

Cédric Avenier. L'architecture moderne défigurée: La problématique de l'habitat collectif privé. Patrimoine culturel: nouveaux risques, nouvelles réponses, Direction générale des Patrimoines du ministère de la Culture et de l'Architecture; Institut national du patrimoine, Mar 2021, En ligne, France. hal-03348859

**HAL Id: hal-03348859**

**<https://hal.science/hal-03348859>**

Submitted on 20 Sep 2021

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## *L'architecture moderne défigurée.*

### *La problématique de l'habitat collectif privé.*

#### **1 Ex : Le Gymnase**

Madame la ministre, mesdames, messieurs,

L'architecture du 20<sup>ème</sup> siècle, l'habitat collectif privé, soit la copropriété, est atteinte de petites maladies, prurits, rougeurs, qui, sans posologie sérieuse, finiront par la défigurer.

Nous parlons des transformations de second-œuvre, le plus important marché du BTP, peu visible, mal identifié, complexe à gérer, proposé en auto-diagnostic comme un traitement para-architectural pour une architecture dite ordinaire.

#### **INTRODUCTION**

L'habitat collectif c'est environ 90 % du logement urbain en France, dont 60 % construit au 20<sup>ème</sup> siècle. Tout n'est pas labélisé Patrimoine du XXème siècle et encore moins classé Monument historique. Tout n'a pas un intérêt architectural majeur, mais l'ensemble de ce bâti forme bien la partie la plus visible des villes, son visage, peu à peu défiguré par manque d'entretien ou à cause de travaux normalisés inappropriés.

#### **2 Ex : Le Building**

Le désintérêt du propriétaire français pour l'habitat en copropriété l'amène à ne réaliser que des travaux d'entretiens de type mises aux normes, petites transformations de confort, peu de travaux programmés, encore moins de réhabilitation ou restauration.

Des travaux ponctuels qui altèrent les façades en générant un cercle vicieux provoquant même un désintérêt pour une architecture déjà jugée massive, austère sinon laide.

L'immeuble en copropriété est dans la tourmente architecturale car c'est un sujet qui, jusqu'ici, ne peut pas susciter l'intérêt ni des maîtres d'ouvrages, ni des politiques publiques, ni des architectes et encore moins des chercheurs.

Pour causes : statut, gestion, matériaux et mises en œuvre.

#### **1 LE STATUT PENALISANT**

##### **3 Ex : façade Grenoble**

Le statut de copropriété divise un immeuble en parties communes - gérées par une AG (assemblée générale de copropriétaires) - et en parties privatives. Il a été inventé pour augmenter la capacité d'investissement des particuliers et partager, donc réduire, les coûts des travaux ou d'entretiens. Mais l'achat en copropriété reste temporaire ou spéculatif, ce qui engendre un effet pervers du désintérêt, incite des projets communs à minima, et des aménagements privés individualistes ; les deux n'étant jamais coordonnés.

Seules les copropriétés parisiennes sont dotés d'architectes de copropriété, et d'une valeur foncière, en hausse constante (sauf 2020), qui ne dissuade pas les travaux de qualité.

En réalité, les travaux sont majoritairement réalisés en fonction d'opérations réglementaires ou fiscales.

#### **4 Ex : véranda**

Les travaux en parties privatives, d'entretien ou confort, ont engendré fenêtres PVC DV, volets roulants électriques, vérandas alu, ventouse de gaz ou blocs clim, etc.

#### **5 Ex : porte moderne**

Les travaux réglementaires en parties communes, ont engendré de simples remplacements à neuf : ascenseurs, portes d'entrée, digicodes, éclairages, câbles téléphone ou fibre internet.

Les maîtres d'ouvrages demandent des devis à des entreprises rompues aux « travaux en copropriété ». Elles connaissent le fonctionnement de la copropriété, le CS, l'AG, le syndic, etc. Elles sont référencées chez les assureurs. Mais ne s'intéressent pas à l'architecture ni même à l'ensemble bâti, et pour cause, ce n'est pas leur travail.

## **2 LA GESTION DE TRAVAUX INOPERATIONNELLE**

Les syndics ont pendant longtemps fait réaliser des travaux en régie. Il s'agissait de petits travaux d'entretien pour des édifices en bon état.

#### **6 Ex : 2 copropriétés de couleurs différentes**

Depuis 40 ans, les dégradations, les crises pétrolières, les règlementations thermiques, l'obsolescence des appareils, ont augmenté l'ampleur des travaux.

Le syndic s'est transformé en maître d'œuvre, ce qu'il n'est pas, demandant à tour de bras des devis comparatifs pour faire voter son CS sans perdre plus de temps.

Syndic : gestion de travaux = 50% du temps de travail et 10% de sa rémunération.

Quant au contrat de syndic, il était de 3 ans renouvelable tacitement, ce qui, pour des projets sur le long terme (votés en AG annuelle), n'incitait pas vraiment s'engager.

Il est désormais « précarisé » : remis en concurrence tous les ans.

Les syndics hésitent donc à engager des projets lourds et longs pour lesquels ils sont payés au % des travaux une fois réalisés.

Le plan « Initiative copropriété », réformant le statut de la copropriété, a donc été créé pour simplifier les décisions d'AG.

Le Plan Bâtiment Durable pour « renforcer le passage à l'action ».

Mais cela ne change pas grand chose, car le « Plan pluriannuel de travaux », fait sur la base diagnostic (technique, même pas architectural) a été supprimé de la Réforme de la copropriété à la demande des associations de copropriétaires.

Les programmes sinon les projets sont toujours faits par les copropriétaires, sans diagnostic préalable ou étude de faisabilité.

#### **7 Ex : 2 copropriétés de couleurs différentes**

Et s'il y a de plus en plus de syndics qui collaborent avec des maîtres d'œuvre, ce sont souvent des économistes du bâtiment, dont le rôle se limite à rédiger des CCTP en répondant aux cahiers des charges des copropriétaires.

En somme ils déchargent les syndics de la consultation des entreprises et de la gestion de chantier, mais l'architecture, ou même la réflexion, d'ensemble n'est pas le sujet.

Les copropriétés n'intéressent pas ou peu les architectes, qui ne peuvent pas intervenir « à la demande » ; puisqu'ils engagent leur responsabilité et leur nom, et doivent dans l'existant proposer, avant toute intervention, un Etat des lieux avec diagnostic de faisabilité.

Et du reste, l'architecte n'est pas un gage de réussite.

L'exemple type, c'est le ravalement. Réalisé lorsque la copropriété est acculée par la mairie.

Les résultats sont souvent navrants : CCTP similaires, surchargés d'options répondant à la norme ou la facilité de gestion du chantier : Peintures organiques, imperméabilisations, et autant de couleurs choisies comme un consensus sur le trottoir ou votées en AG.

### **3 MATERIAUX ET MISES EN ŒUVRE INADAPTES**

#### **8 ex : HBM Lyon peinture et détail technique HBM**

Ainsi, la gestion chaotique et la mystification technologique ont engendré un consumérisme désastreux dans les années 80.

La crise pétrolière et la crise économique ont permis une évolution de la réglementation thermique, mais les menuiseries double-vitrages PVC ou ALU, volets roulants électriques avec coffrets extérieurs, le chauffage au gaz avec chaudière à ventouse en façade, et les ITE (isol therm ext) polystyrène ou les peintures organiques dites « auto-lavables » imperméables, ont fini par altérer la plupart des façades.

Car au mieux, les performances ne sont pas atteintes et le résultat peu esthétique.

Au pire, le point de rosé est déplacé, la perméance des enduits supprimée, etc.

Les pathologies actuelles concernent le plus souvent les interventions de cette époque.

#### **9 Ex : Lyon Perrache**

Et cela recommence, même lors d'opérations concertées en zones réglementaires.

La réhabilitation lourde, thermique est le sujet du 21<sup>ème</sup> siècle, qui transforme les façades avec des ITE, terrasses avec étanchéités sur plots et corniche métal, les garde-corps préfabriqués en série, les menuiseries en pvc avec blocs volets ou stores, les portes en alu.

Des organismes publics proposent même, gratuitement, des diagnostics de faisabilité pour réaliser des « bouquet de travaux » en démarrant à minima avec une ITE, ciblée par les aides publiques, car c'est un point « dit d'amélioration thermique » facilement votable en AG.

Une ITE est un vrai sujet pour une architecture. Ce n'est pas une option de ravalement.

Ce bâti ancien ne peut pas être traité selon les standards actuels. Les outils et les matériaux ou les procédés constructifs prêts à l'emploi pensés pour le neuf, collés ou clipsés, mis en œuvre sans savoir-faire particulier, produisent des architectures bricolées, remaquillées qui confinent à la vulgarité et engendrent des pathologies.

#### **10: Léon-Jouhaux**

C'est d'autant plus étonnant qu'il est en fait judicieux à moyen et long terme de faire de bons diagnostics et des projets d'ensemble étudiés afin de limiter les travaux, de correctement les cibler, de choisir la simplicité et la qualité, en somme la pérennité.

## **CONCLUSION**

L'architecture moderne, du 20<sup>ème</sup> siècle, vieillie mais elle est faite de matériaux pérennes et de fonctionnements simples et efficaces, qu'il faut comprendre pour éviter leur perte au profit de produits disgracieux et/ou inadaptés.

Intervenir dans l'habitat collectif demande des collaborations étroites mais pas nécessairement lourdes, entre maîtrise d'ouvrage, syndic/ conseil-syndical, maîtrise d'œuvre, entreprises, voire les pouvoirs publics.

Les professionnels de l'immobilier doivent pouvoir engager sereinement des réhabilitations sérieuses, et doivent donc pouvoir développer des compétences en maîtrise d'ouvrage, ou être accompagnés d'assistants à maîtrise d'ouvrage.

Les architectes ont un rôle à jouer, mais doivent connaître la réalité du sujet qui est un exercice à faible marge de manœuvre et nécessite une part d'abnégation dans le projet.

Plus largement, les maires et l'État, ont une responsabilité avec les politiques de subventions orientées, incitant à la quantité, au consumériste inefficace, soit la politique du chiffre à court terme plutôt qu'à la qualité et la programmation d'ensemble.

Des dispositifs du type Ma Prime Rénov, surtout en 2021, facilitent énormément ces travaux disparates.

### **11 CF : Beaulieu**

Principes : Conserver l'efficacité originelle avec des rénovations simples.

Bannir : Les matériaux composites préfabriqués.

Limiter : Les produits technologiques

Privilégier : La conservation des éléments de détail existants, et l'emploi de matériaux travaillés sur site (bois, enduits et peinture minérales)

Surtout : Prévoir

Les normes et chartes sont assez peu utiles sur des biens privés, partagés, temporaires.

Même sur un MH, qu'est-ce qui empêche réellement un propriétaire d'intervenir ? La loi ?

Quand ? après les travaux, et il faut faire des procès, qui durent, et qui peuvent se retourner contre chacun des propriétaires car personne n'est parfait... Et puis c'est long et cher.

Echapper à la règle ou la norme est un sport national. Pré-consultez les services publics est au mieux un exercice inconnu. Imposer des matériaux est tout simplement interdit.

Les copropriétés doivent pouvoir faire des diagnostics techniques et patrimoniaux indépendants, notamment dans les AVAP ou les SPR, comme préalable à toute intervention, aidés, eux, par les aides publiques. Il faut accompagner le projet plutôt que les travaux.

Il faut réaliser des fiches techniques relatives aux éléments de second œuvre en partie communes et privatives, et établir des chartes des couleurs pour ces éléments et les façades. Ces fiches peuvent même être jointes aux règlements de copropriété et complétées par des listes d'interdictions

Cela permet d'avoir un :

Outil de gestion de projets même au cas par cas

Outil de consultation des entreprises pour les devis.

Outil juridique renforcé pour le syndic, le seul qu'il puisse utiliser.

Et même créer un intérêt pour l'architecture dans la copropriété.

Enfin, autre levier mal connu, il faut rappeler que le droit moral de l'architecte ou des ayants-droit couvre toujours la plupart du temps pour l'architecture moderne !