

Éclat

La lettre d'information • n° 59 • novembre/décembre 2016

EDITO

Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit « d'obligation d'isoler » et pris en application de la Loi relative à la transition énergétique, suscite de nombreuses interrogations et fait amplement débat.

La lecture attentive de cette loi donne à penser de manière pragmatique ou pessimiste que, les occasions d'éviter cette obligation d'isoler sont tellement nombreuses qu'il s'agit là, plus d'un effet d'annonce que d'une réelle contrainte. Il n'en reste pas moins qu'il s'agit très certainement d'une sérieuse opportunité.

Si l'obligation de faire n'est pas évidente, il devient par contre obligatoire de se poser les bonnes questions. Or, ces questions relèvent d'une technicité difficilement appréhendable par tout un chacun. Il est plus que jamais nécessaire et indispensable d'avoir, en tant que maître d'ouvrage ou maître d'œuvre, su créer un réseau de professionnels compétents et qualifiés.

Au-delà de la qualité de leurs prestations, ces derniers vont pouvoir, avec cette dite « obligation d'isoler », vous démontrer toute l'importance de bénéficier du bon conseil. Le sujet est ardu et les enjeux conséquents puisqu'il s'agit, ni plus ni moins, que de la valorisation du premier placement français, à savoir, le patrimoine immobilier.

Vous serez certainement surpris par les résultats de la confrontation entre les raisonnements court terme avec la construction d'un investissement argumenté de données scientifiques. Alors oui, cette obligation qui n'en est pas une, va créer une dynamique parce que tous les acteurs vont jouer leur rôle, les entreprises de second œuvre finition seront là pour conseiller puis réaliser fonction de ces conseils.



Rénovez malin en Copropriété : Passez à la rénovation énergétique en 2017 !

Le marché de la rénovation énergétique est à portée de main. Son développement est inéluctable, alors ne vaut-il pas mieux monter dans le train qui passe que rester sur le quai ? Plusieurs outils sont à la disposition des professionnels et des copropriétaires pour le développer dès 2017.

Chacun le sait bien désormais, le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie en France et est à l'origine de près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre. Les logements existants, construits pour la plupart d'entre eux

alors qu'aucune réglementation thermique n'existait, en sont largement responsables. Or la France s'est fixé un objectif ambitieux pour réduire les consommations d'énergie des bâtiments existants. La rénovation thermique des bâti-

ments existants est donc essentielle.

Les rénovations sont moins fréquentes dans l'habitat collectif que dans l'habitat individuel, surtout dans le secteur privé car leur mise en œuvre y est plus complexe. Les travaux à réaliser



Rénovez malin en Copropriété : Passez à la rénovation énergétique en 2017 !

pour rendre un bâtiment performant énergétiquement dépendent de sa date de construction, de sa localisation, de son état initial, mais aussi, en copropriété, de l'engagement des copropriétaires et des gestionnaires du bâtiment. Et pourtant, une rénovation bien menée conduit à un triple bénéfice : des économies d'énergie et donc des factures moins élevées, un meilleur confort, une augmentation de la valeur patrimoniale du bâtiment.

Un enjeu majeur

Penser rénovation énergétique des copropriétés constitue un enjeu majeur pour la Ville de Paris, à plusieurs titres.

Un enjeu social, parce que sur 1,34 millions de logements, 1,01 millions sont des logements en copropriété, soit 75% de l'habitat. Et 54000 ménages sont estimés en précarité énergétique.

Un enjeu énergétique puisque le secteur résidentiel représente 35% de la consommation énergétique globale, et 90% des copropriétés ont été construites avant la première réglementation thermique (RT 1974).

Un enjeu économique car la facture annuelle de l'énergie du secteur résidentiel représente 1 milliard d'€. Plutôt que ces sommes soient dépensées en énergie, il est plus utile de les affecter à des travaux de rénovation, ce qui permet aussi la création d'emplois et de valeur dans les entreprises du secteur.

Par ailleurs, la vision à 2050 issue de la Cop21 impose de limiter à +2°C le réchauffement climatique, ce qui suppose plus d'espaces verts, moins de véhicules et des bâtiments mieux isolés.

CoachCopro®, un dispositif dédié

Pour accélérer la rénovation du parc de logements parisien, la Ville de Paris s'appuie sur l'Agence Parisienne du Climat (APC), chargée d'accompagner la mise en

mouvement des copropriétés. Son action porte sur trois axes : la mobilisation des syndicats, la mobilisation des professionnels de la rénovation énergétique et l'accompagnement des copropriétaires.

Pour ce faire, l'APC a développé le dispositif CoachCopro®. Il vise à faciliter la mise en relation entre copropriétaires et professionnels pour concrétiser et optimiser la réussite de projets de rénovation. Ce dispositif s'articule autour de trois piliers :

- créer de la demande : par une sensibilisation, une information et un accompagnement des copropriétaires dans leur projet de rénovation. Les conseillers de l'APC leur apportent des conseils, et peuvent même être présents aux assemblées générales.
- renforcer l'offre en travaillant avec les professionnels : favoriser les échanges entre professionnels, faciliter l'accès à la formation, participer à la structuration du réseau de professionnels de la rénovation énergétique.
- mettre à disposition la plateforme CoachCopro® pour les copropriétaires : plateforme web de suivi et d'accompagnement, cet outil permet aux copropriétés et aux professionnels de travailler en mode projet. Il est doté d'une partie privée au sein de laquelle chaque copropriété peut créer un compte et suivre l'avancement de son dossier.

Il faut noter que l'APC a développé depuis quelques mois un CoachCopro® pour les professionnels. Après leur avoir demandé de signer une charte d'affiliation d'engagement au dispositif, l'APC s'engage à mettre en visibilité les professionnels qui ont déjà réalisé des travaux de rénovation énergétique en copropriété et qui dispose du label RGE, par la création d'un annuaire des affiliés et l'organisation d'événements de mise en relation. Elle propose également des formations, et leur offre la possibilité de s'exprimer à travers ses groupes de travail.



Un outil accélérateur : Eco-rénovons Paris

La rénovation du bâti parisien constitue l'une des priorités du mandat de Anne Hidalgo, maire de Paris. Dans cet esprit, le programme « Eco-rénovons Paris » vise à accompagner 1000 immeubles privés dans la rénovation énergétique, avec un objectif d'engager 300 chantiers d'ici à 2020 et de traiter les thématiques innovantes comme la végétalisation et la surélévation (voir page 8).

Pour atteindre cet objectif, le budget de la Ville de Paris consacrera 9 millions d'€ pour l'accompagnement des copropriétés et 35 millions d'€ d'aides aux travaux pour les particuliers. La Ville de Paris s'appuie sur l'APC, qui constitue le guichet unique de ce programme, avec notamment le dispositif CoachCopro®.

Des obligations légales de travaux

En premier lieu, l'obligation d'isolation thermique en cas de travaux de rénovation importants sera effective à compter du 1^{er} janvier 2017. Le décret n°2016-711 du 30 mai 2016, pris en application de la loi relative à la transition énergétique en précise l'étendue. Il prévoit que doivent faire l'objet d'une isolation thermique, les bâtiments soumis à d'importants travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture, de transformation de garages,



de combles ou de pièces non aménagées en pièces habitables.

Le décret précise cependant que, en cas de ravalement de la façade et/ou de réfection de la toiture, seuls sont concernés les logements, les bureaux, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments commerciaux et les hôtels. S'agissant de la transformation de garages, de combles ou de pièces non aménagées en pièces habitables, les travaux envisagés doivent porter sur une surface de plancher non enterrée ou semi-enterrée supérieure ou égale à 5 m².

Toutefois, des dérogations sont prévues en fonction de la faisabilité technique et économique de cette isolation. Ainsi l'obligation ne s'impose pas s'il existe un risque de pathologie du bâti et si ces travaux ne sont pas conformes aux servitudes, au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation. De même, si l'aspect de la construction est



au final en contradiction avec les prescriptions architecturales demandées dans les secteurs sauvegardés et les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés du code de l'urbanisme, la mesure ne s'applique pas.

Des considérations économiques sont également à prendre en compte. Ainsi, si le maître d'ouvrage apporte la preuve d'une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale, les travaux d'isola-

tion ne seront pas obligatoires. Un temps de retour sur investissement du surcoût lié à l'isolation supérieur à dix ans est notamment un argument valable.

Ce décret entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2017. Cela signifie qu'il ne s'applique pas aux travaux pour lesquels le devis d'engagement de la prestation de maîtrise d'œuvre ou, à défaut, le devis d'engagement de la prestation de travaux, a été signé avant cette date.

En second lieu, sera également obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2017, l'isolation acoustique en cas de travaux importants de rénovation. Le décret n°2016-798 du 14 juin 2016, pris en application de la loi relative à la transition énergétique, détermine les caractéristiques acoustiques des nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans les bâtiments existants situés dans des zones particulièrement exposées au bruit, lorsque ces bâtiments font l'objet de travaux importants de rénovation.

Un plus : l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties

Pour inciter les particuliers à entreprendre des travaux d'économies d'énergie, l'État a mis en place une exonération de la taxe foncière pour les ménages qui ont participé à améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier français.



L'exonération de la taxe foncière est une aide à la rénovation énergétique permettant aux particuliers de voir leur imposition diminuée selon certaines conditions. Le logement doit avoir été achevé avant le 1^{er} janvier 1989, et avoir fait l'objet de travaux en faveur des économies d'énergie et du développement durable.

Le propriétaire doit avoir fait des dépenses d'équipement pour ce logement, ouvrant droit au Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE), supérieures à un certain montant :

- soit 10 000 € par logement au cours de l'année précédant l'application de l'exonération ,
- soit 15 000 € par logement au cours des 3 années précédant l'application de l'exonération.

L'attribution et la hauteur de l'exonération est à la discrétion de la mairie de l'agglomération où est situé le logement. L'exonération de la taxe foncière est d'au moins 50% du montant de l'impôt et peut aller jusqu'à le couvrir complètement, pour une durée de 5 ans à partir de l'année suivant celle du paiement du montant total des dépenses d'équipement.

Une nouveauté : le fonds de travaux en copropriété

Le fonds de travaux en copropriété constitue une partie de réponse au paiement des travaux en copropriété. Obligatoire au 1^{er} jan-

vier 2017 dans chaque copropriété à destination partielle ou totale d'habitation, il a pour objectif de favoriser la réalisation de travaux et le bon paiement des entreprises.

Il existe quelques exceptions :

- les copropriétés de moins de 10 lots, si les copropriétaires y renoncent à l'unanimité,

- si le DTG ne fait pas apparaître des besoins de travaux dans les 10 ans,

- si l'immeuble a été construit il y a moins de 5 ans, le point de départ étant la réception de l'immeuble.

Il est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires dont le montant est fixé par l'AG, et doit obligatoirement être supérieur ou égal à 5% du budget prévisionnel annuel, et n'est pas récupérable en cas de vente.

Il permet de financer les travaux obligatoires, urgents ou hors budget prévisionnel. Lorsque le fonds sera supérieur au budget prévisionnel, le syndic devra faire voter en assemblée générale la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux ou la suspension des cotisations.

Pour en savoir plus :

Agence Parisienne du Climat (APC) : www.apc-paris.com

FFB Grand Paris : www.grandparis.ffbatiment.fr

Université Européenne des Métiers de la Finition : www.universiteffinition.eu

Garanties des travaux : comment s'y

Les garanties des travaux, un vaste sujet complexe et dans lequel, il est souvent difficile de s'y retrouver. En cas de travaux de rénovation, quelle que soit leur importance, l'entreprise doit à son client des garanties contractuelles. Celles-ci sont au nombre de trois : garantie de parfait achèvement, garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement et garantie décennale. Elles dépendent du type et de la nature des travaux.

Le point de départ : la réception de travaux

Pour que les garanties puissent être mises en jeu, il faut avant toute chose que les travaux soient réceptionnés. Acte essentiel et indispensable, la réception de travaux est l'acte par lequel le client déclare accepter l'ouvrage sans réserve. Elle marque la fin du chantier et transfère la garde de l'ouvrage et des risques au maître d'ouvrage.

A noter que la réception a également d'autres effets : elle marque la fin du contrat et arrête le cours du délai d'exécution et des pénalités de retard, le cas échéant, couvre les vices et défauts de conformité apparents non réservés à la réception, rend exigible le solde des travaux par la présentation du mé-

moire définitif, et constitue le point de départ du délai de restitution de la retenue de garantie ou de la libération de la caution qui la remplace.

Elle doit être prononcée après l'achèvement de l'ouvrage, obligatoirement en présence du professionnel et du client.

La réception de travaux peut prendre plusieurs formes :

► Réception avec réserves

Lorsque des défauts de finition ou des malfaçons peu importantes existent lors de la réception, elles font l'objet de réserves notées sur le procès-verbal. Ces réserves doivent être précises et localisées pour en permettre la levée par l'entreprise. Tant qu'elles n'ont pas été levées, les travaux correspondant relèvent de la responsabilité contractuelle de l'entreprise.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur concerné. La nature des travaux à exécuter pour remédier aux réserves doit être précisée.

Lorsque les travaux nécessaires à la levée des réserves ont été effectués, l'entreprise en informe le maître d'ouvrage par écrit, et un procès-verbal de levée de réserves doit être signé.



L'entrepreneur doit respecter le délai fixé pour reprendre les réserves faites à la réception. En cas de non-reprise des réserves, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

► Réception tacite

En l'absence de réception expresse, une réception tacite peut être reconnue par les tribunaux. La réception tacite résulte d'un faisceau d'indices (paiement du prix des travaux, prise de possession des lieux, absence de réserves importantes...) qui est de nature à démontrer la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir les travaux. Il faut la présence de plusieurs éléments pour que la réception tacite soit acceptée, un seul n'est jamais suffisant. Seule la réception expresse évite les litiges ultérieurs.

► Réception judiciaire

La réception peut être également judiciaire au bénéfice de l'entrepreneur en cas de refus injustifié du maître d'ouvrage de recevoir les travaux achevés.

Dans tous les cas, un écrit, le procès-verbal de réception, concrétisera la décision du maître d'ouvrage. Il s'agit d'un document incontournable, c'est en effet lui qui constitue le point de départ de toutes les garanties légales.

La garantie de parfait achèvement

(Article 1792.6 du code civil)

Il s'agit de l'achèvement des travaux résultant des engagements contractuels de l'entreprise. Pendant un an après la réception de travaux, l'entreprise doit réparer les désordres qui ont fait l'objet de réserves

sikkens SOLUTIONS

1^{er} réseau de peinture décoration peintures 21 + 2 nouveaux points de ventes* en Île-de-France

Pour plus d'information : www.sikkensbel.com
Tél. : 03 64 64 91 90 www.sikkens-solutions.fr

sikkens **WIPOL**
Triemal **K International**

*Membre du Distributeur SPK organise et organise, selon le programme Sikkens dans les points de vente Paris 9. Toutes les ventes réalisées dans ces points de ventes sont soumises aux conditions générales de vente (CGV) de la SPK. Pour plus d'informations, contactez votre point de vente de proximité.

JEFECO CEDAP
Peintures

Fabricant indépendant Français de peintures professionnelles bâtiment
Partenaire des entrepreneurs

La Pierre Ferrière

PARIS 16^{ème} : 131, Boulevard Murat - Tél : 01 65 54 11 73
NANTERRE : 68, avenue des Guilleberts - Tél : 01 47 24 41 00
AUBERVILLIERS : 61, rue du Landy - Tél : 01 48 11 37 37
IVRY-SUR-SEINE : 83, avenue Jean Jaurès - Tél : 01 49 93 02 02

retrouver ?



lors de la réception, ou qui sont notifiés par le maître d'ouvrage pendant la première année (non conformités, finitions, dommages d'origine quelconque).

Exemple : un revêtement de sols avec des joints soudés à chaud qui se décolle dans une pièce d'habitation 4 mois après la réception. L'entreprise devra intervenir pour reprendre les travaux.

La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements

(Article 1792.3 du code civil)

Pendant deux ans après la réception de travaux, l'entreprise est tenue de réparer les défauts qui affectent le fonctionnement des éléments d'équipement dissociables d'une construction, c'est-à-dire ceux qui peuvent être enlevés sans détérioration du gros œuvre (chaudière, robi-



netterie, volets roulants, faux plafonds par exemple).

La garantie décennale

(Article 1792.3 du code civil)

Pendant dix ans après la réception de travaux, l'entreprise est responsable des dommages qui :

- compromettent la stabilité et la solidité de l'ouvrage (effondrement de charpente, affaissement de plancher...),
- empêchent l'utilisation normale de l'ouvrage (infiltrations d'eau par la toiture, rupture de canalisation même non encastree dans un plancher...), et rendent ainsi l'immeuble construit impropre à sa destination,
- affectent la solidité des équipements qui font corps avec le gros œuvre.

Elle s'étend aux éléments d'équipements indissociables de l'ouvrage (canalisation, éclairage...).

Qu'en est-il des travaux de finition ?

Que ce soit en travaux neufs ou en rénovation, on peut distinguer deux catégories de travaux :

- les peintures intérieures ou extérieures et les revêtements décoratifs, qui ne constituent pas des ouvrages relevant du régime décennal. De jurisprudence constante, la peinture, la moquette ou les tissus tendus ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement.

Toutefois, dans le cadre de la responsabilité contractuelle de droit commun (ex trentenaire), la garantie est de dix ans à compter de la réception, et ce, quel que soit le désordre.

- les revêtements d'imperméabilité et l'isolation thermique par l'extérieur peuvent constituer des ouvrages relevant du régime décennal.

Ainsi les revêtements d'imperméabilité I1 et I2 sont soumis à une garantie de dix ans à compter de la réception, dans le cadre de la responsabilité pour désordres intermédiaires. Cette notion concerne des désordres esthétiques qui n'atteignent ni la solidité, ni la destination de l'ouvrage, et nécessitent la preuve d'une faute de l'entreprise.

Les revêtements d'imperméabilité I3 et I4, ainsi que l'isolation

thermique par l'extérieur relèvent quant à eux de la garantie décennale. Il s'agit dans ce cas, de désordres affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination.

Et le cas de travaux réalisés en sous-traitance ?

Dans le cas où les travaux sont réalisés par une entreprise sous-traitante, l'entreprise principale continue à être responsable vis-à-vis du client de la totalité du marché passé avec lui. Elle dispose cependant d'un recours contre le sous-traitant pour la part des travaux lui incombant.

Idées reçues

Biennale ou garantie de 2 ans de bon fonctionnement des éléments d'équipement.

Elle n'est jamais applicable pour les travaux de peinture.

Une peinture est inerte, indissociable et ne fonctionne pas (Arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la cour de cassation du 29/01/1997).

Trentenaire

Elle n'existe plus depuis une loi de 2008 portant sur la réforme des délais de prescription. Les délais en cas de dommages de nature non décennale sont ramenés à 10 ans à compter de la réception.

unikalo
PEINTURES BÂTIMENT

Fabricant français indépendant de peintures bâtiment

Recherchez nous dans + de 40 points de ventes en région Parisienne :

APR - Sa' Mur - Solution Décoration - Le Complet 53P - P.L.V. - Bataillon - Décora - JDC - France Décoration - Les Couleurs Et De France - Drevet - Top Color Décoration - Décor Plus - 3AD Décor - Pignacolor - Vani Den Groupe - Décapaint - National Peinture - Tendances Couleurs - Le Complet Et Cie - Barbel - Quincy D'Orion...

www.unikalo.com

**Peinture (rénovation, neuf)
Ravalement - Maçonnerie
Isolation thermique - Revêtement
Peinture industrielle - Sol**

lfp
Estérim

Contactez M. Jean-Marie Omer,
7 jours sur 7 au 06 80 18 27 65

147, Boulevard Nogent 75010 Paris Tél. : 01 42 80 60 58 - Fax : 01 42 80 26 99

Une métamorphose sp

Au cœur du secteur sauvegardé de la Ville de Versailles, dans une rue bordée de façades XVIII^{ème}, une façade de quatre étages... Immeuble racheté par un investisseur pour y créer treize logements et un restaurant en rez-de-chaussée, le bâtiment R+4 avec combles sur rue et R+2 avec combles sur cour, était abandonné depuis dix ans, et en très mauvais état.

Des travaux de rénovation s'imposaient, impossible de les esquiver. Dans ce secteur, il faut répondre aux contraintes imposées par la mairie de Versailles, dont la finalité est de redonner à la rue son aspect XVIII^{ème}, avec des façades en plâtre et fausses briques. Ainsi pour chaque chantier, elle impose que les travaux soient réalisés dans cet objectif.

L'état des lieux de départ faisait ressortir une façade en plâtre extrêmement dégradée. Recouverte d'un RPE (Revêtement Plastique Epais), elle était humide, imbibée d'eau, et laissait apparaître des cloques et des fissures. La peinture était très encrassée, et la couleur complètement passée. En outre, la façade n'était pas «de niveau», du fait d'une inégalité dans l'épaisseur du revêtement appliqué lors des derniers travaux de rénovation.

L'état de la façade avant travaux liée aux exigences de la Ville de Versailles ont conduit à un chantier particulièrement complexe qui nécessi-

tait de confier sa conception à une agence d'architecture et sa réalisation à une entreprise disposant du savoir-faire en adéquation avec les travaux, et pouvant présenter des références dans ce domaine. Le maître d'ouvrage a ainsi opté pour le choix de l'entreprise mieux-disante, afin de pouvoir, d'une part, répondre aux exigences des architectes et de l'Architecte des Bâtiments de France, et d'autre part, obtenir des travaux de la meilleure qualité possible.

La préparation des supports

Face à l'état de dégradation de la façade, l'entreprise n'a pas pu recommander autre chose qu'un piochage complet de la façade. C'était la seule solution pour pouvoir assurer au client un travail de qualité.

Les travaux ont donc débuté par la dépose totale de tous les garde-corps et de toutes les menuiseries. A la suite de quoi, a été réalisé un piochage intégral à 100% pour arriver jusqu'à découvrir la structure pans de bois. Ces derniers étant en bon état, ils ont simplement été brossés, préalablement à l'application d'un traitement fongicide. Ils ont ensuite été recouverts d'une protection par géotextile. Cette technique permet d'isoler les deux matériaux que sont le plâtre et le bois, et garantit une meilleure tenue dans le temps.



Avant

Après cette mise à nu de la façade, les travaux de reconstruction ont débuté par une première couche de dégrossi avec un mortier plâtre et chaux (MPC) de couleur blanche pour reboucher toutes les grandes cavités. Une trame en fibre de verre a ensuite été mise en place sur toute la façade, y compris au niveau des retours de fenêtres, sur lesquels elle a été fixée à l'aide de baguettes d'angle. A noter que sur les six fenêtres cintrées des étages, les baguettes ont été réalisées sur place à la main. Cette trame a ensuite été recouverte d'une première couche

de mortier de plâtre et chaux de couleur blanche.

La phase de finition

Puis ce fut le tour des couches de finition exécutées en mortier plâtre et chaux teinté dans la masse. Selon le calepinage de la façade, les encadrements de fenêtres ainsi que les chaînages de droite et de gauche ont été réalisés en ton pierre, et les trumeaux couleur brique.

Les trumeaux de fausse brique

Après la première couche de mortier plâtre et chaux de couleur blanche, le remplissage des trumeaux a été réa-



ectaculaire



Après

lisé par l'application de deux couches successives de finition, chacune de 2 cm d'épaisseur, au mortier plâtre et chaux de couleur brique, le ton ayant été validé par l'Architecte des Bâtiments de France. L'entreprise a ensuite procédé à l'ouverture des joints sur la base du chemin de fer, avec l'objectif de retrouver la dimension des briques à l'ancienne. Et pour terminer, les espaces ont été remplis d'un joint en blanc pur à l'aide d'une poche à douille. Cette technique permet un remplissage beaucoup plus précis, avec l'assurance que le joint est bien

rempli correctement jusqu'au fond. Le nettoyage s'opère ensuite au papier de verre.

Les corniches

Les corniches ont constitué une étape importante de ce chantier. En effet, la façade ne bénéficiait plus que d'une seule et banale corniche entre le premier et le deuxième niveau, et l'Architecte des Bâtiments de France a souhaité que de belles modénatures soient recrées entre chaque étage. L'entreprise a donc reconstitué des corniches moulurées en mortier de plâtre et chaux teinté dans la masse afin d'obtenir exactement la couleur identique à celle des



Détail

autres éléments de façade. Celles-ci ont été créées et moulées sur place par l'ouvrier staffeur qui a même fabriqué ses propres moules pour les réaliser. Elles ont enfin été nettoyées au papier de verre pour uniformiser.

Les appuis de fenêtres

Sur douze appuis de fenêtres, six étaient en pierre. Ils ont été conservés et les parties cassées ont été réparées. Les six autres en plâtre ont été intégralement reconstitués par moulage sur le chantier selon des dessins réalisés par l'architecte et validé par les Architectes des Bâtiments de France en charge du projet.

Les serrureries et menuiseries

Toutes les serrureries ont été envoyées en atelier pour décapage, réparation et même remoulage pour certains éléments. Ils ont ensuite été remis en peinture.

Enfin, pour garantir sa péren-

nité dans le temps, la protection de la façade a été réalisée par la pose de zinguerie pour l'habillage des corniches et des appuis de fenêtres reconstitués. Les six appuis de fenêtres en pierre ont quant à eux été protégés par l'application d'un hydrofuge.

Le résultat, c'est une métamorphose complète de la façade, après quatre mois d'un chantier complexe, et la satisfaction totale du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre. Il est évident que l'expertise et la maîtrise de ce type de travaux par l'entreprise, l'excellent savoir-faire des compagnons et le professionnalisme de l'équipe de maîtrise d'œuvre ont constitué les clés de la réussite de ce très beau travail.

- Maître d'œuvre •
Agence Taloni + Barret
Architectes associés
- Architecte
des Bâtiments de France •
M. Christophe GUEGAND

Brèves

Rénovation énergétique des bâtiments

«Eco-rénovons Paris : objectif 1 000 immeubles»

La Ville de Paris a lancé une vaste opération de rénovation énergétique des bâtiments les plus énergivores sur son territoire. Ce plan a 3 objectifs principaux : alléger les factures énergétiques des Parisiens en diminuant leurs consommations d'énergie, réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques et lutter contre la précarité énergétique.

Au total, ce dispositif devrait permettre d'accompagner 1 000 immeubles, et aboutir à 300 projets de rénovation énergétique d'ici 2020.

• Quels travaux concernés ?

Surélévation de l'immeuble au service de la rénovation énergétique, végétalisation des toitures terrasses, isolation thermique des combles ou de la toiture terrasse, amélioration du système de ventilation, isolation thermique par l'extérieur des façades et des murs pignons, changement de fenêtres et pose de double vitrage, changement du mode de chauffage ou amélioration de ses performances de chauffe.

Cette liste n'est pas exhaustive, le scénario de travaux retenu doit découler du diagnostic global de l'immeuble et des postes d'intervention les plus pertinents pour effectuer des économies d'énergie.

• Quelles aides proposées ?

La Ville de Paris propose, sous certaines conditions, deux aides en plus des dispositifs existants (ECO-PTZ, TVA réduite, CEE...) :

• **une aide qui favorise les gains d'énergie** : pour les travaux permettant un gain énergétique minimum de 15%. A partir de ce seuil, quatre niveaux d'aides différents pourront être mobilisés selon le gain énergétique obtenu allant de 10 à 30% du montant des travaux.

• **des primes complémentaires de performance environnementale** : pour l'intégration au sein des projets de la question de la végétalisation, des déchets, des énergies renouvelables, des matériaux biosourcés ou des objectifs de haute performance énergétique (label BBC Rénovation ou Effinergie Rénovation).

En savoir plus :

<http://paris.coachcopro.com>



A savoir

Ravalement : Qui paie les droits de voirie ?

Questions ?

Réponses

Qu'est-ce que le permis de voirie ?

Pour effectuer des travaux sur la voie publique ou occuper temporairement le domaine public routier, des droits de voiries doivent être acquittés par les bénéficiaires des travaux, auprès du gestionnaire (généralement la commune) après avoir obtenu un permis de voirie.

Il s'agit d'une autorisation d'occupation du domaine public, qui dépend du type d'occupation de la voirie.

Le permis de stationnement autorise l'occupation sans emprise au sol :

- ravalement de façade (installation d'échafaudage ou de palissade),
- pose de benne à gravats ou d'échafaudage sur le trottoir,
- dépôt de matériaux nécessaires à un chantier (tas de sable...),
- stationnement provisoire d'engin (grue...) ou de baraque de chantier, d'un bureau de vente, d'une camionnette, d'un camion de déménagement ou d'un monte-meubles...

La permission de voirie est nécessaire pour une occupation avec emprise sur le sol et pour des travaux qui modifient le domaine public :

- création sur un trottoir d'un bateau (ou entrée charretière) d'accès à une propriété privée ou un garage,
- construction d'une station-service,
- installation d'un arrêt de bus, d'un kiosque à journaux ou de mobilier urbain (borne, enseigne commerciale, panneau, etc.),
- pose de canalisations et autres réseaux souterrains,
- installation de clôtures ou de palissades de chantier scellées dans le sol...

Comment obtenir un permis de voirie ?

Le permis est délivré, à titre précaire et révoquant, sous la forme d'un arrêté de voirie, qui autorise la réalisation des travaux en bordure de voie pour une durée déterminée, et éventuellement d'un arrêté de circulation, qui autorise l'interruption ou l'aménagement de la circulation. En aucun cas, il ne donne droit pour l'occupant au maintien de ses ouvrages sur l'emplacement retenu.

Quelle est l'incidence financière ?

Cette autorisation implique le paiement d'une redevance d'occupation du domaine public, appelés droits de voirie, qui sont perçus par les communes en raison du surplomb ou de l'occupation du domaine public de voirie liés aux travaux.

Les droits de voirie sont fixés librement par les communes et peuvent varier en fonction de la catégorie de la voie où se situe le chantier. Leur montant peut donc être extrêmement différent d'une commune à l'autre, et d'une rue à l'autre. Ils peuvent également varier selon le type d'installation concernée.

Qui doit s'acquitter des droits de voirie ?

Les droits sont imputés directement aux bénéficiaires des travaux en cas de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Ce qui signifie qu'ils ne figurent pas dans les offres de prix des entreprises. Ils sont exclus des devis et restent toujours à la charge du propriétaire (individuel) ou du syndicat des copropriétaires (copropriété).



ECLAT

Editeur :
Club partenaires de Gestes,
10 rue du Débarcadère - 75017 Paris
Tél. : 01 40 55 12 00
E.mail : contact@gestes.ffbatiment.fr
Web : www.gestes.fr

Directeur de la publication :
Bertrand Demenois

Comité de rédaction :
Commission Communication
de Gestes

Conception et réalisation :
Claude Viénot

Impression :
Imprimerie Compédit Beauregard

Dépôt légal :
Décembre 2016

