

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.

Longtemps, ne pas se laver n'est pas assimilé à un manque d'hygiène : Roger-Henri Guérand¹ 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

¹ *Hygiène*, Éditions de la Villette, Paris, 2001.

à l'étage noble et à l'entresol, usage qui perdure pendant une centaine d'années². 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^{re} et 2^e 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-



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.

C'est la fin de la « toilette sèche », représentative des milieux aisés des XVII^e et XVIII^e siècles, tout le monde va utiliser l'eau pour se laver ; et il existait par ailleurs depuis le XIX^e 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.



² Jacques Fredet, *Les Maisons de Paris*, Encyclopédie des nuisances, Paris, 2003.

³ 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 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.

- 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 sanitaire³, 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 privées 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 ratchetés et incorporés aux appartements,



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 2 au 5 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^e
- 2 14, rue Saint Sauveur – Paris 2^e
- 3 Rue des Trois Rois – Marseille
- 4 48, rue Claude Vellefaux – Paris 10^e
- 5 12, rue Bassano – Paris 16^e
- 6 Plancher fer détruit par l'eau – Paris 5^e
- 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^e

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 : contact@archicopro.com http://www.archicopro.com