

Mot du président

L'entretien du bâti, la pérennisation du patrimoine c'est traiter les édifices existants, rénover les éléments abimés, dégradés et vieillis par le temps, les usages plus intenses et le changement climatique.

Dans les parties communes : peintures, parquets et éclairage sont rafraîchis. En toiture, tuiles neuves, feuilles de zinc brillent à côté des mitrons et des tabliers à la résine. En façade, on désinfecte les salissures urbaines, on purge les enduits inadhérents pour les restructurer (parfois à 100%) avec des modénatures repensées.

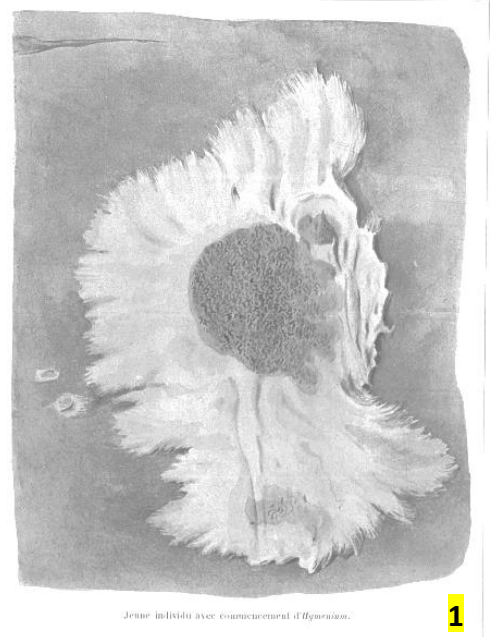
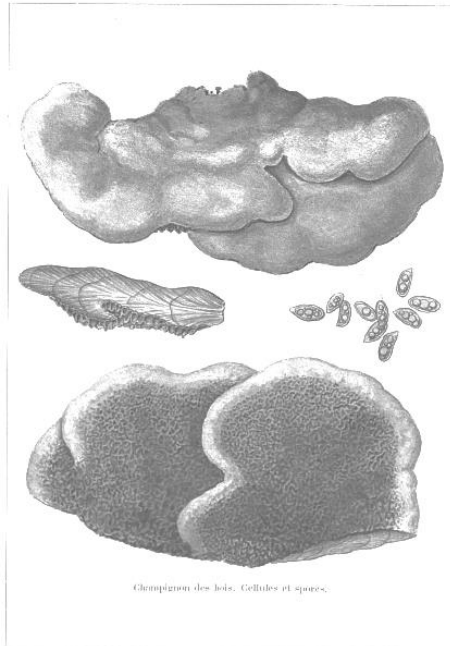
Bien sûr avant tous ces travaux, c'est d'abord l'éradication des verrues du passé. La vie moderne laisse tout proliférer dans les copropriétés. Il faut gérer cette situation où la fibre optique envahit les paliers, les câbles traversent les façades, les groupes de climatisation ruissellent à proximité d'une chute d'eaux usées raccordée à une pluviale : installations hasardeuses qui engendrent souvent des dommages graves.

Pour cela les architectes de copropriété font place nette ! Le projet intègre dépose ou dévoiement des réseaux, démontage des coffrets sans usage et élagage des fils de courants faibles ou forts. La situation s'éclaircit dès lors que les rhizomes industriels sont évacués.

Alors le travail de fond progresse et nos diagnostics accèdent à la structure derrière l'enveloppe de l'immeuble. C'est archéologie et mycologie au niveau des planchers, des charpentes ou des caves : l'aventure intérieure dans les constructions existantes est exceptionnelle.

On découvre la vie et les champignons !

Alexandre Vitry



Champignons et immeubles d'habitation

L'humidité constitue un terrain propice au développement de champignons, un vrai fléau pour la structure de nos immeubles qui peut être démasqué et traité.

L'automne est la meilleure saison pour récolter ou même observer les champignons. Il arrive qu'ils poussent jusque dans nos immeubles, mais c'est hélas toujours une mauvaise nouvelle !

Les champignons sont en fait la partie visible (carpophore ou « fruit ») d'un réseau filamenteux souterrain ou caché, le *mycélium*, assimilable au tronc et aux branches qui portent ce « fruit ». On en rencontre principalement trois sortes : le mэрule, les coprins et divers champignons microscopiques (moisissures). Le mэрule est le plus inquiétant.

C'est le nom non scientifique de *Merulius lacrymans*, maintenant *Serpula lacrymans*. On le connaît depuis longtemps ainsi qu'en témoigne la revue *L'Architecture* du 30 août 1902 qui présente des gravures de ce parasite.

On y relève cette description savante et poétique : *Se montre d'abord sous forme d'une houppes byssoïde très blanche, qui grandit et s'étale rapidement, se transforme en tissu feutré, humide, floconneux sur les bords ; puis apparaît, ça et là, sur la surface et surtout au milieu des taches jaunes au centre desquelles se montre l'hyménium.*



Celui-ci est d'un jaune fauve plus ou moins foncé, plus pâle sur les bords, formé de plis assez épais, s'anastomosant entre eux et formant un réseau à mailles assez larges, irrégulières, il se détache parfois de la partie byssoïde et se relève sur les bords.

Ce champignon est mince, membrano-spongieux, largement entouré d'une membrane byssoïde blanche, irrégulièrement sinuée et frangée sur les bords. Odeur et odeur de champignon sec.

Comme quoi ce journal hebdomadaire de la Société centrale des architectes français s'intéressait à l'entretien des immeubles, en pleine époque de l'Art nouveau.

Comme beaucoup de champignons, le mэрule se développe dans des conditions anormales d'humidité, à température normale (19 à 21 °C) et à l'abri de la lumière. Une invasion de mэрule apparaît au bout de plusieurs mois de fuites insidieuses ou d'infiltrations sur les parties en bois des immeubles (charpente, planchers en bois, pan de bois et même lambris et parquets). Le bois perd alors ses propriétés de résistance mécanique et rompt, entraînant de graves dommages.

Seul un spécialiste peut, par son diagnostic, déterminer s'il s'agit bien de mэрule.

L'éradication du mэрule

Son éradication exige de détruire le mycélium, par définition non visible. Il est recommandé de faire intervenir une entreprise titulaire d'un label répondant à un référentiel de traitement, notamment CTB A+, pour un traitement chimique, fongicide et insecticide, par injection et double pulvérisation sur murs, plafonds et sols, dans toutes les dimensions, jusqu'à 1 m au-delà des dernières traces de mэрule analysées.

Compte tenu des émanations toxiques, une logistique et un budget importants sont à prévoir pour le relogement des résidents (par mesure de précaution, compter une semaine après la fin des traitements).

Un traitement par air chaud, peu nocif, est aussi techniquement possible. Mais le contexte urbain rend complexe le déploiement des batteries de chauffe et des ventilateurs centrifuges.

Préalablement au traitement, une attaque de mэрule oblige à :

1. faire une déclaration en mairie, obligatoire selon l'article L133-7 du Code de la Construction et de l'Habitat.
2. Réparer la totalité des désordres à l'origine de l'humidité : infiltrations par l'extérieur (façades et toiture), par l'intérieur (fuites), manque de ventilation, etc.
3. Faire intervenir un charpentier pour remplacer et consolider les pièces de bois structurelles fragilisées.
4. Faire intervenir un maçon pour mise à nu totale des éléments de structure, bois ou maçonnerie, par purge des plâtres.

Dans des situations compliquées de développement de mэрule, souvent étendu dans les parties communes et

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.



privatives, l'architecte de copropriété pourra se faire assister par un bureau d'études spécialisé.

Un exemple pratique de traitement

En voici un exemple : à l'occasion de reprises structurelles du plancher bois d'un appartement en rénovation dans une copropriété du 18^e arrondissement de Paris, Alexis Demanche a demandé, par curiosité et opportunité, un sondage dans le plafond plâtre. Est apparu un foyer de mэрule, d'une surface de 2 m par 2, dont l'origine était, sans nul doute, une douche fuyarde pendant des années à l'étage du dessus.

Compte tenu de la complexité du sujet, il a été fait appel à un expert en pathologies des bois, pour un diagnostic approfondi suivi de préconisations de traitement et de réparation des parties affectées.

Quelques mois plus tard, démarrait le chantier de rénovation globale de la copropriété, comprenant notamment le ravalement de plusieurs façades des 2 bâtiments et la réfection des 2 cages d'escalier. De piochages en sondages, des champignons, mэрules et autres, sont apparus en de nombreux endroits dans la copropriété : sur les pans de bois des façades, sur les pans de bois des cages d'escalier, en sous-face des marches d'une volée d'escalier...

La passation de cette mission spécifique de maîtrise d'œuvre au même bureau d'études expert a permis d'élaborer un programme de sondages et de purges dans les plafonds de tous les appartements mitoyens des foyers de champignons. Après rédaction du cahier des charges par le BET, nous en sommes à la phase de consultation des entreprises de traitement (juin 2024). En attendant, le chantier de ravalement est bloqué, avec comme conséquence directe pour les copropriétaires des montants importants de sur-location des échafaudages. Aux traitements onéreux vont également s'ajouter l'ensemble des travaux induits, comme les purges et réfection des plâtres sur murs et plafonds, ainsi que le relogement de l'ensemble des occupants pendant la phase de traitement.

La variété des coprins

Les coprins sont des champignons qui, pour certaines variétés, poussent sur les excréments. Il arrive qu'à proximité d'un réseau fuyard d'eaux vannes poussent spontanément ces champignons. Nous en avons trouvé (sans doute *Coprinus cinereus*), après sondage, au plafond d'un hall d'entrée dans un immeuble du 20e arrondissement. La réparation du réseau d'évacuation s'est imposée, ainsi qu'un traitement du bois à proximité.

Ci-dessous un exemple de *Cogniofora Cerebella* découvert dans une cave à Montreuil (93). Il a nécessité une analyse par le laboratoire Phytalis pour l'identifier.



Ou encore un « Polypore des caves », mais au RdC sur cour :



Les moisissures

D'autres champignons nuisent à notre environnement : ce sont les moisissures brunâtres qu'on trouve dans des locaux où se produit de la condensation, en particulier aux angles des parois froides. Dans des pièces insuffisamment chauffées, mal ventilées et peu isolées, la vapeur d'eau qui n'est pas évacuée se condense en gouttelettes sur les murs et plafonds (ou les tuyaux d'eau froide). Cela va favoriser le développement de champignons microscopiques, qui vont dégrader la qualité de l'air et provoquer à terme des maladies chroniques, comme l'asthme.

Bien qu'il faille éradiquer les champignons de nos copropriétés, ils restent fascinants :

Imaginez un organisme capable de vivre dans l'espace ou de détruire les déchets les plus polluants, comme les mégots de cigarette. Imaginez un organisme à même de remplacer le cuir, le plastique, le béton. Imaginez encore un organisme en mesure de faire disparaître la radioactivité et de rattraper les dégâts environnementaux engendrés par l'activité humaine. Ce magicien aux multiples pouvoirs, c'est le champignon¹.

Olivier Barancy & Alexis Demanche

Agenda

Salon International du Patrimoine Culturel : du 24 au 27 octobre 2024 au Carrousel du Louvre.

Salon de la Copropriété : 6 et 7 novembre 2024 à Paris

Iconographie

1. *Merulus Lacrymans*, aquarelle de M. Boudier
2. Mérule affectant un plancher bois (© Alexis Demanche)
3. rue de Ménilmontant 75020 Paris
4. rue de Paris 93100 Montreuil
5. ave du général de Gaulle 94300 Vincennes

¹ Extrait du livre de Merlin Sheldrake, *Le Monde caché : comment les champignons façonnent notre monde et influencent nos vies*, First éditions, 2021.

Comité de Rédaction : Olivier Barancy 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>