

Délimitation, au niveau départemental, des zones de présence d'un risque de mэрule (L 131-3 2° alinéa) :

L'article L 131-3 du CCH prévoit une délimitation des zones de présence d'un risque de mэрule. Lorsque des foyers de mэрule sont identifiés, la mairie en informe la préfecture / DDT. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, le préfet doit prendre un arrêté préfectoral, soit de son propre chef et il consulte alors les conseils municipaux intéressés, soit sur proposition des maires, alertés par le nombre significatif de déclarations en mairie pour des logements envahis. Cet arrêté préfectoral, consultable en préfecture, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Obligations en cas de vente, dans les zones délimitées par arrêté préfectoral (L 133-9) :

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans la zone délimitée par l'arrêté préfectoral (zone délimitée en application de l'article L 131-3), le vendeur doit fournir une information sur la présence d'un risque de mэрule, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4.

Information complétée par un diagnostic technique (L 271-4) :

Un neuvième alinéa ajouté à l'article L 271-4 du CCH complète le dossier de diagnostic technique de cette information dans les zones prévues à l'article L 131-3. C'est ainsi un neuvième diagnostic à annexer à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, et en cas de vente publique, au cahier des charges, après les diagnostics plomb, amiante, termites, gaz, risques naturels et technologiques, performance énergétique, électricité et assainissement non collectif.

La mэрule dans le département de l'Aisne

L'arrêté préfectoral du 25 août 2023 fait état de 18 communes concernées par au moins une zone contaminée par la mэрule. (*information disponible sur le site internet de la Préfecture, rubrique termites et mэрules : <https://www.aisne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire/Termites-et-merules>*).

Pour en savoir plus

- Rubrique dédiée sur le site du Ministère de la Transition écologique et solidaire : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/lutte-contre-termites-insectes-xylophages-merules-et-champignons-lignivores#e6>

La Mэрule dans le bâtiment

Dispositif introduit par la loi Alur le 24 mars 2014



Qu'est-ce que la mэрule ?

La mэрule est un champignon lignivore. Dans les constructions, elle s'attaque aux bois, notamment aux charpentes et boiseries des maisons humides et mal aérées. Dans la majorité des cas, la mэрule se niche souvent derrière un doublage et sa découverte est souvent faite tardivement suite à des travaux d'emménagement, comme la dépose d'éléments.

Sa présence est généralement consécutive à une rupture de l'équilibre hydrique des bâtiments entraînant un taux anormalement élevé d'humidité. La rupture hydrique apparaît bien souvent à la suite de défauts d'entretien, de dégâts des eaux ou d'erreurs de conception lors de réhabilitations (obturations des ventilations, non-respect de l'équilibre originel de la construction). D'autres facteurs non liés au bâti, comme la sur-occupation ou le mode d'occupation du bâtiment, peuvent également être à l'origine de surproduction de vapeur d'eau.

C'est donc aux locataires, propriétaires, maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre qu'il appartient d'être vigilants notamment lors des travaux de réhabilitation. Il convient pour cela de respecter le bon fonctionnement du bâti vis-à-vis de l'humidité, d'une part en adaptant les éventuels travaux au mode de fonctionnement particulier du bâtiment et au comportement des occupants et, d'autre part, en surveillant et en entretenant régulièrement le bâtiment.

Humidité du bois	Bois d'œuvre <18 % Bois à 22 % = la mэрule s'installe Bois à 35 % = optimal Bois > 40 % = stagnation mais ne grossit pas
Obscurité	Préférence – sous forme blanc et cotonneux
Lumière	Le volume augmente et sa couleur devient plus vive et brune
Milieux clos / Non ventilé	Permet de garder ses conditions optimales
Température	Entre 5°C et 20°C : plus ou moins rapide 20-21°C : confort 26°C : stagnation 80°C : meurt en 15 min
Vapeurs d'ammoniac	Non indispensable mais favorise son développement -
Fer et calcium	Utile pour la « digestion » du bois = pourriture marron
Progression	Si les conditions sont favorables : progression jusqu'à 12 cm par semaine

Risques et conséquences

- risques pour la santé : allergies si présence de mэрule dans une pièce à vivre (humidité) ;
- risques pour la sécurité : dégâts importants possibles jusqu'à l'effondrement des structures bois.

Loi Alur

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur 2014-366, art. 76) instaure un dispositif de lutte contre la mэрule. Cette loi prévoit un dispositif d'information, s'articulant autour des connaissances et des caractéristiques locales de développement du champignon. Il est organisé à partir du modèle déjà mis en place pour la lutte contre les insectes xylophages (termites) et l'état des risques naturels et technologiques.

Cette information est à double niveau :

- les mairies sont informées par les occupants de bâtiments de la présence de mэрule, dès qu'ils en ont connaissance et en dehors de toute transaction immobilière ;
- l'acquéreur est informé avant l'acquisition.

Cette solution présente l'avantage de donner des informations en dehors des cas de changement de propriétaire. Ce dispositif d'information est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

La législation relative à la lutte contre la mэрule est mentionnée dans le Code de la construction et de l'habitation, aux articles ci-après.

Obligation de déclaration des foyers infestés par la mэрule (L 126-5) :

Dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé, ou à défaut le propriétaire, est tenu d'effectuer la déclaration en mairie. Lorsque la mэрule est présente dans les parties communes d'un immeuble soumis à la loi sur la copropriété, la déclaration incombe au syndicat de copropriétés.