



Commission 'PREVENTION'

**Sécurité incendie
dans les immeubles d'habitation**

MAI 2007



PREAMBULE

Les feux dramatiques dans des bâtiments d'habitation de ces dernières années a fait ressurgir la problématique de la sécurité incendie dans ces bâtiments.

La loi n° 96-369 du 3 Mai 1996 confère aux SDIS la compétence incendie dans toutes ces composantes : « Les services d'incendie et de secours sont chargés de la prévention, de la protection et de la lutte contre les incendies ».

La Commission Prévention de la FNSPF a rédigé ces dernières années plusieurs courriers à destination du Ministère de l'Intérieur. Il lui apparaît nécessaire d'avoir une approche transversale pour tous les bâtiments accueillant des locaux à sommeil.

Dernièrement la DDSC, puis le Ministère de l'Équipement ont relancé des travaux sur ce thème.

Les jugements rendus le 13 Mars 2007 par le tribunal administratif de Grenoble rappelle que le maire peut user de ses pouvoirs généraux « pour prévenir les incendies dès lors que les prescriptions ne portent pas sur les règles de construction elles-mêmes ». Ainsi, seule une réglementation nationale peut être admise.

Afin de se positionner comme force de proposition, la Commission Prévention a réalisé une véritable étude sur la sécurité incendie dans les immeubles d'habitation, basée sur une analyse des risques réalisée à partir d'un arbre des défaillances.

De plus, il apparaît indispensable de mettre en place un dispositif associant l'ensemble des acteurs : chacun, par son action ou son comportement, contribuera à une meilleure sécurité dans ces bâtiments. C'est d'ailleurs, un des axes qui a guidé la loi n°2004-811 du 13 Août 2004 relative à la modernisation de la Sécurité Civile

C'est pourquoi, à l'appui de ce dossier, la Commission Prévention propose de modifier 2 articles de loi.

SOMMAIRE

I – Constat

1. Statistiques

- 1.1) chiffres
- 1.2) autres données

2. la réglementation

- 2.1) la réglementation actuelle
- 2.2) Les immeubles existants avant l'arrêté de 1986
- 2.3) Pouvoirs de police

3. définition d'un logement

- 3.1) caractéristiques
- 3.2) notion de logement décent et du carnet d'entretien

II - Solutions

1. L'analyse de risque

2. Les pistes

3. Le diagnostic incendie

- 2.1) Définitions :
- 2.2) Pourquoi et par qui?
- 2.3) Les différents diagnostics existants :
- 2.4) Le diagnostic « incendie »

III - Evolution du cadre réglementaire

1) Etablir un référentiel national

2) Prévoir un diagnostic incendie réalisé périodiquement

3) Insérer l'incendie dans le dossier de diagnostic technique

IV - Modifications à effectuer

Annexe 1 : Analyse de risque par l'arbre de défaillances

Annexe 2 : Sécurité Incendie – bâtiments d'habitation anciens – diagnostic simplifié

I – Constat

1. Statistiques

Il n'existe pas, à ce jour, de statistiques nationales uniques sur les incendies dans les bâtiments d'habitation. Ainsi, chaque ministère ou organisme recense ses propres données.

1.1) chiffres

Pour le Ministère de l'Intérieur, la DDSC¹ recense, par le biais des statistiques des SDIS, 90 571 incendies d'habitation par an pour un total de 376 600 incendies de toute nature. Les feux d'habitation représentent donc 24% des feux et surtout 84% des feux bâtimentaires. La DDSC comptabilise 295 décès suite à un feu d'habitation pour un total de 6264 victimes. A titre de comparaison, la DDSC ne recense que 13 décès suite à un incendie dans les ERP et 16 dans le cas des locaux industriels et entrepôts

Pour l'INPES², il est constaté sur ces feux d'habitation 460 morts et 5 000 blessés par an.

Pour l'ANAH³, l'incendie domestique provoque chaque année 10 000 victimes pour 800 décès. Il est la deuxième cause de décès pour accidents domestiques pour les enfants de moins de 5 ans.

Pour la FFSA⁴ et le CDIA⁵, ce sont 250 000 sinistres incendie d'habitation déclarés chaque année aux assurances, ce qui représente 1 sinistre toutes les 2 mn.

On peut donc estimer à environ 1 décès par jour dans les immeubles d'habitation.

Constats :

☞ Les logements à usage principal d'habitation sont plus meurtriers que les ERP, les IGH et les lieux de travail.

¹ Direction de la défense et de la Sécurité Civiles – statistiques 2005 :

http://www.interieur.gouv.fr/sections/a_la_une/statistiques/securite_civile/statistiques-ddsc-2005/sdis-2005/downloadFile/attachedFile/StatsSDIS06.pdf?nocache=1151050938.4

² Institut national de prévention et d'éducation pour la santé : <http://www.inpes.sante.fr/> (dépliants " Accidents de la vie courante / Grand public ")

³ Agence nationale pour l'Habitat : <http://www.anah.fr/pdf/Broch-accidents.pdf>

⁴ <http://www.ffsa.fr/>

⁵ Centre de Documentation et d'Information de l'Assurance

1.2) autres données :

Selon des constatations convergentes faites en France, on constate⁶ :

60% des feux ont lieu dans les immeubles d'habitation (84% des incendies bâtimentaires) :

- la moitié de ces feux a lieu dans les bâtiments classés en 3ème famille ;
- 70% des feux meurtriers ont lieu la nuit ;
- 90% se sont déroulés dans des bâtiments existant avant 1986 (réglementation actuelle).

Constats :

- ☞ les bâtiments anciens font l'objet d'un nombre d'incendie important.
- ☞ la nuit est un facteur aggravant.

2. la réglementation

2.1) la réglementation actuelle

La réglementation actuelle, basée sur l'arrêté du 31 Janvier 1986 relatif à la sécurité contre les risques d'incendie dans les bâtiments d'habitation, s'appuie sur des facteurs spécifiques aux bâtiments d'habitation, à savoir⁷ :

- Les occupants connaissent les lieux ; ce qui atténue, en principe, le risque de panique généralisée. En revanche, l'évacuation n'est pas organisée a priori et ses délais dépendent notamment de la hauteur des bâtiments ;
- Les nombreux cloisonnements existants dans le bâtiment limitent sensiblement l'extension d'un foyer initial ;
- Le risque est accru pensant les périodes de sommeil (découverte tardive) ;
- Contrairement aux ERP et IGH, les bâtiments ne sont ni soumis à un contrôle spécifique, ni à la présence d'un service de sécurité. Les prescripteurs demandent donc aux propriétaires de veiller à ce que les transformations apportées aux bâtiments ne diminuent pas le niveau de sécurité et imposent l'entretien et la vérification des équipements concourant à la sécurité.

⁶ Rapport n° 116 du Sénat – session 2006-2007 : <http://www.senat.fr/rap/106-116/106-116.html>
Proposition de loi de MM. Pierre MORANGE et Damien MESLOT : <http://www.assemblee-nationale.fr/12/propositions/pion2535.asp>

⁷ Préambule de l'arrêté du 31 Janvier 1986

Ainsi il est prévu 3 catégories principales de dispositions et mesures :

- mesures de **prévention évitant la naissance du feu**, sa transmission vers d'autres locaux ou vers les tiers si le foyer initial est intérieur ou vers l'intérieur si le feu provient de l'extérieur ;
- des dispositions concernant **l'évacuation des occupants** et leur **protection** par des moyens incorporés au bâtiment ;
- des dispositions permettant **l'accès aisé et l'intervention des services de lutte** contre l'incendie.

Ainsi, en cas d'incendie, il convient de respecter les **consignes** pour soit **évacuer** l'immeuble soit se **protéger** à l'intérieur de son logement si l'évacuation est rendue difficile voir impossible.

Article R111-13 du CCH : la disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments d'habitation doivent permettre la protection des habitants contre l'incendie. Les logements doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie. La construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours (décret n°55-1394 du 22 Octobre 1955).

Article 17 de l'arrêté su 31 Janvier 1986 : Afin de permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours, les dégagements des bâtiments d'habitation doivent répondre aux prescriptions des articles ci-après figurant :

Dans le chapitre I^{er}, pour les escaliers ;

Dans le chapitre II, pour les circulations horizontales ;

Dans le chapitre III, pour les dégagements protégés, associant un escalier protégé et une circulation horizontale protégée.

La réglementation de 1986 semble satisfaisante lorsqu'elle est correctement appliquée tant à la construction que pendant la vie du bâtiment.

Deux difficultés se posent :

- l'absence de connaissance des règles et mesures de sécurité par les occupants.
 - ⇒ culture de sécurité à développer :
 - la doctrine d'évacuation dans les bâtiments d'habitation doit être claire et partagée.
- l'absence de contrôle obligatoire de l'administration lors du PC mais aussi périodiquement pendant la vie du bâtiment.
 - ⇒ tout est basé sur l'autocontrôle du propriétaire :
 - ceci est accentué avec la réforme du permis de construire.

2.2) Les immeubles existants avant l'arrêté de 1986

Pour les bâtiments construits avant 1986, les règles sont très insuffisantes. Le premier arrêté pour la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie date du 23 Mai 1960⁸ ; le 19 Septembre 1970, un nouvel arrêté est paru⁹ : ces deux textes prévoyant, outre le classement, quasiment que des mesures d'accessibilité et de dégagement. C'est pourquoi, lorsque des travaux de réhabilitation sont prévus, la circulaire de 1982 prévoit une mise en sécurité minimum¹⁰.

Cette mise en sécurité vise à renforcer la protection des cheminements et notamment des escaliers (cloisonnement).

De plus, elle prévoit des dispositions visant à faciliter l'intervention des secours

Mais là encore, aucun contrôle n'est prévu (PC, fin des travaux, périodicité).

Constat :

☞ Les immeubles les moins protégés sont donc les bâtiments d'habitation construits avant 1986, non réhabilités et n'ayant pas connus de travaux d'amélioration.

De plus, ces immeubles ne font l'objet d'aucun suivi et encore moins de contrôle.

2.3) Pouvoirs de police

L'article L 1291 du CCH permet au Maire de prescrire la remise en état des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation.

Or, il n'existe pas de contrôle formel et formalisé pour le suivi des bâtiments d'habitation. Aussi, les rares fois, où le Maire peut utiliser cet article est suite à un incident, incendie ou autre.

Constat :

☞ Les Maires ne mettent jamais en œuvre ce pouvoir de police dans une logique de prévention.

⁸ Arrêté du 23 Mai 1960 « protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie, sécurité et sauvegarde des personnes en cas d'incendie – JO du 29 mai 1960

⁹ Arrêté du 19 Septembre 1970 Protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie, JO du 29 Septembre 1990

¹⁰ Elle énonce le principe suivant : « D'une manière générale, les risques d'incendie que présentaient les bâtiments dans leur état antérieur seront réduits autant que faire se peut ; en aucun cas ils ne devront être aggravés. Les travaux seront conçus et réalisés de manière à limiter la transmission du feu et des fumées d'un niveau à un autre et à maintenir, sinon améliorer, les possibilités d'évacuation des occupants et d'intervention des services publics de secours et de lutte contre l'incendie. »

3. définition d'un logement

Article R111-1 du CCH :

... Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R. 123-1 à R. 123-55, R. 152-4 et R. 152-5.

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

3.1) caractéristiques

Article R111-2 du CCH :

La **surface** et le **volume habitables** d'un logement doivent être de **14 mètres carrés** et de **33 mètres cubes** au moins **par habitant** prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Article R111-3 du CCH :

Tout logement doit :

- a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même

bâtiment ;

c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

3.2) notion de logement décent et du carnet d'entretien

Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, précise que le logement doit satisfaire à des **conditions au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires** et comporter des **éléments d'équipement et de confort** définis dans le décret.

C'est d'ailleurs cette référence qui est reprise dans l'article 1^{er} de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale : « Art. L. 300-1. du CCH - Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Le décret no 2001-477 du 30 mai 2001 fixe le contenu du **carnet d'entretien** de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis comme suit :

Art. 4. - Le carnet d'entretien indique également : ... s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;

II - Solutions

1. L'analyse de risque

A partir d'un arbre de défaillances, il est inventorié l'ensemble des événements non souhaités pouvant conduire à un décès suite à un incendie dans un bâtiment d'habitation (cf. annexe 1). Il ressort de cette analyse, plusieurs points à étudier et le cas échéant à améliorer :

- dans les escaliers et parties communes :
 - pas de stockage;
 - installations techniques aux normes;
 - murs et cloisons séparatives CF ou pleines;
 - portes PF d'accès aux escaliers.

- dans le logement :
 - installations techniques aux normes;
 - détecteur(s) de fumées;
 - portes PF d'accès au logement;
 - murs et cloisons séparatives CF ou pleines.

- pour les locataires (culture de sécurité) :
 - réaction (évacuation ou protection);
 - choix des matériaux (mobilier, ...).

Afin de garantir la pérennité des mesures de sécurité, il paraît indispensable de prévoir un système de vérifications périodiques.

Il est à noter que plusieurs mesures ont déjà été proposées dans le rapport^{11,12} réalisé en 2005 par M. DROUTELIGNE et M. PELLETIER suite à une commande de Mr BORLOO, ministre de la cohésion sociale et du logement.

¹¹ Rapport présenté par M. DOUTRELIGNE, délégué général à la Fondation Abbé Pierre et M. PELLETIER, président de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat : « propositions pour meilleure sécurité des personnes dans l'habitat » - Octobre 2005

¹² 25 propositions pour une meilleure sécurité des personnes dans l'habitat

2. Les pistes

- mettre en place un référentiel national pour l'ensemble des immeubles d'habitation, y compris le parc existant ;
- prévoir un diagnostic incendie tout au long de la vie de l'immeuble et ce périodiquement ;
- insérer le diagnostic incendie dans le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L 271-4 du CCH ;
- Sensibiliser le grand public par une communication ciblée ;
- Généraliser les détecteurs de fumées dans les logements.

Ainsi, la nouvelle réglementation impliquerait l'ensemble des acteurs :

- *le locataire*, par une mesure d'entretien du ou des détecteurs de fumée – principe de la réparation locative – et le développement d'une culture de sécurité;
- *le propriétaire*, par l'installation et la maintenance du ou des détecteurs de fumée et la réalisation de diagnostics périodiques;
- *les copropriétaires* par la mise en place d'équipements de sécurité communs, placés dans les parties communes et leur entretien ;
- *les assureurs* par une incitation à la mise en place des détecteurs de fumée ;
- *Le Maire*, dans le cadre de son pouvoir de police ;
- *la DDE et les SDIS* par leurs avis aux maires.

L'objectif est de responsabiliser l'ensemble des acteurs par une information préventive et le développement d'une culture de sécurité. Si les élus sont responsables de la sécurité des habitants résidants dans une commune, les habitants doivent acquérir une attitude active face au risque.

3. Le diagnostic incendie

3.1) Définitions :

D'après le dictionnaire Larousse, le diagnostic est « l'ensemble des mesures, des contrôles faits pour déterminer ou vérifier les caractéristiques techniques d'un système à des fins de maintenance ou d'amélioration. »

Dans son document « Sécurité Incendie – bâtiments d'habitation anciens – diagnostic simplifié » la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC) précise que :

« le présent document constitue un diagnostic permettant aux gestionnaires d'établir un bilan général de leur patrimoine en matière de sécurité contre l'incendie. Il se propose à la fois de **mettre en évidence** des **déficits en matière de sécurité incendie** et de définir des principes **d'action à mener**.

Ce document simplifié permet d'effectuer un tour d'horizon complet dans le domaine de la sécurité contre l'incendie, en vue de l'élaboration d'un **plan d'action à court**, moyen ou long terme, afin de **dégager des mesures de sécurité** et **d'améliorer le niveau de sécurité**, tout en **tenant compte des contraintes techniques et financières**. Il n'exclut pas, en cas de doute ou de situation particulièrement déficiente d'un patrimoine, de faire appel à des spécialistes (bureaux d'étude, contrôleurs techniques), afin d'établir un diagnostic plus détaillé. »

Le diagnostic n'a pas le même objectif qu'un contrôle. Ce dernier est réalisé dans le cadre de la vérification par rapport à une norme ou un règlement.

3.2) Pourquoi et par qui?

Avoir un avis expert :

- à la vente d'un immeuble ;
- à la mise en copropriété ;
- dans le cadre réglementaire (expertise périodique).

Objectifs :

- ☞ En cas d'entretien régulier, l'objectif sera d'anticiper les problèmes et d'éviter l'apparition des désordres.

- ☞ En cas de défaut d'entretien, l'objectif sera d'effectuer un état des lieux et un bilan complet : l'occasion de mettre en place la base documentaire technique de l'immeuble.

Le décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique, précise qu'il est recouru soit à une **personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité** dans le domaine de la construction, soit à une **personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées** dans les mêmes conditions (Art. R. 271-1).

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Dès lors où un cadre national est défini, il pourrait être admis le principe d'un diagnostic réalisé sous la responsabilité du propriétaire ou syndic de copropriétaire dans le même esprit que le document « Sécurité Incendie – bâtiments d'habitation anciens – diagnostic simplifié » la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGHUC). Il leur appartiendrait donc de choisir la personne compétente.

3.3) Les différents diagnostics existants :

A titre d'exemple, ci-dessous est précisée la liste des différents diagnostics existants :

Nature	Objectif
<u>Plomb</u>	Mesure de la teneur en plomb des peintures
<u>Amiante</u>	effectuer des recherches relatives à la présence d'amiante
<u>Loi Carrez</u>	Dans un lot de copropriété d'une superficie supérieure à 8 m ² , indiquer la superficie privative dans votre promesse de vente
<u>Termites</u>	Recherche d'insectes xylophages ou à larves xylophages ainsi que des champignons lignivores
<u>Radon</u>	connaître les concentrations en radon au sein d'un immeuble
<u>Millièmes</u>	Définir les quotes-parts de la copropriété
<u>Légionellose</u>	Définir la concentration en légionelles
<u>Etat des lieux</u>	Les logements qui ont été construits il y a plus de vingt ans doivent respecter des normes de surfaces et d'habitabilité spécifiques. Cet état des lieux doit être établi par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle
<u>Prêt à taux zéro</u>	Les logements acquis à l'aide d'un prêt à taux zéro doivent répondre à des normes de surface et d'habitabilité. Elles concernent : l'étanchéité, les parties communes, les canalisations, les dimensions, les ouvertures et ventilations, le coin cuisine, le gaz, l'électricité, l'équipement sanitaire et le chauffage
<u>Diagnostic Gaz</u>	Vérification des canalisations, conduit, entrée d'air et émission de CO ₂
<u>Sécurité Piscine</u>	Sécurité des piscines à usage privé et collectif
<u>Diagnostic Electrique</u>	vérification par sondage des 6 dispositions essentielles à la sécurité électrique
<u>Diagnostic Technique</u>	ensemble des états, constats et diagnostics exigés à l'occasion des ventes ou des locations de biens immobiliers
<u>Performance Energétique</u>	identifier les consommations prévisionnelles d'énergie des logements et des bâtiments mis en vente

3.4) Le diagnostic « incendie »

Une fois le diagnostic technique réalisé, il serait transmis au Maire de la commune. Le Maire sollicite l'avis de la DDE et du SDIS :

En cas de fonctionnement défectueux ou de défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation : application de l'article L 129.1 du CCH (le maire prescrit, par arrêté, leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures).

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L 129.3.

De plus, ce diagnostic permettrait aux gestionnaires d'établir un bilan général de leur patrimoine en matière de sécurité contre l'incendie. Il aurait pour but de **mettre en évidence** des **déficits en matière de sécurité incendie** et de définir **des actions à mener**. Ainsi, l'élaboration d'un **plan d'action** à court, moyen ou long terme pourrait être réalisé tout en **tenant compte des contraintes techniques et financières**.

Enfin, la personne qui aura réalisé le diagnostic devra comporter un avis conclusif sur le niveau de sécurité global du bâtiment : avis satisfaisant ou bâtiment dangereux. Cet avis doit permettre à l'autorité de police de pouvoir faire une première sélection pour un suivi éventuel du dossier.

Objectifs :

☞ Le diagnostic incendie est outil d'évaluation et de planification.

☞ Le diagnostic incendie permet au Maire d'user, préventivement, de son pouvoir de police dans le domaine des bâtiments d'habitation.

III - Evolution du cadre réglementaire

Il paraît nécessaire de :

- établir un référentiel national pour les immeubles anciens basés sur les principes de l'article R111.13 ;
- prévoir la modification de l'article L129.1 pour la réalisation d'un diagnostic incendie périodique ;
- insérer dans le diagnostic technique prévu à l'article L271.4, la sécurité incendie.

1) Etablir un référentiel national

A l'instar des petits hôtels (PO), prévoir pour les bâtiments existants un minimum de dispositions techniques permettant le respect des principes énoncés dans l'article R 111-13 du CCH :

« ... Si le rapport de l'expert constate l'urgence ou la menace grave et imminente, le maire ordonne les mesures provisoires permettant de **garantir la sécurité des occupants**... »

L'établissement d'un référentiel national est indispensable pour au moins deux raisons :

- il permet d'éviter les disparités d'une commune à l'autre ou d'un département à l'autre ;
- les jugements rendus par le tribunal administratif de Grenoble¹³ en date du 13 Mars 2007 rappellent que « les pouvoirs généraux du Maire que lui confère l'article L2212.2 du code général des collectivités territoriales pour prévenir les accidents et les fléaux tels que les incendies ne doivent pas porter sur les règles de construction elles-mêmes. »

Objectifs :

Assurer un minimum de sécurité en cas d'incendie dans les immeubles collectifs dans un principe d'amélioration continue.

¹³ Jugements n°0404598, 0404448, 0401427 et 0403820, lecture du 13 Mars 2007 – TA de Grenoble, 5^{ème} chambre

2) Prévoir un diagnostic incendie réalisé périodiquement

Afin de s'assurer que les équipements communs d'un immeuble collectif à usage d'habitation soient en état de fonctionnement et entretenus, introduire à l'article L 129-1 un § 1 :

« **Tout propriétaire d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation doit établir ou faire établir un diagnostic incendie au moins tous les 10 à 15 ans (périodicité à définir).** »

L loi du 1^{er} Août 2003¹⁴ a dans son article 18 rénové l'article L 129.1 du CCH ainsi que la procédure d'arrêté municipal en renforçant notamment le rôle du Maire¹⁵.

Le décret du 8 Novembre 2006 précise la procédure à mettre en œuvre par le Maire ainsi que les cas d'urgence.

Objectif :

Le diagnostic périodique doit permettre au Maire d'user de son pouvoir de police en cas de carence du ou des propriétaires au vu d'un rapport sur l'état des équipements communs de sécurité.

3) insérer l'incendie dans le dossier de diagnostic technique

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, insérer dans le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L 271-4 du CCH le diagnostic incendie, en incluant un §8 :

8° l'état des équipements communs de sécurité.

Les documents mentionnés aux 1°, 4°, 7° et 8° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Objectif :

Permettre avant toute vente de s'assurer que les équipements communs soient présents et présentent toutes les garanties de fonctionnement.

¹⁴ Loi n°2003-76 du 1^{er} Août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

¹⁵ Gazette des communes du 2 Avril 2007, pg 61

IV - Modifications à effectuer

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Livre Ier - Dispositions générales

Titre II - Sécurité et protection des immeubles

Chapitre IX : Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation

Article L129-1

Tout propriétaire d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation doit établir ou faire établir un diagnostic incendie au moins tous les 15 ans.

Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

L'arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société civile dont les parts donnent droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, la notification est faite au gérant tel qu'il figure au registre du commerce où la société est immatriculée. Lorsque les mesures prescrites ne portent que sur les parties communes d'un immeuble soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au syndicat des copropriétaires.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Titre VII - Protection de l'acquéreur immobilier

Section 2 : Dossier de diagnostic technique

Article L271-4

I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du

présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° *l'état des équipements communs de sécurité.*

Les documents mentionnés aux 1°, 4°, 7° **et 8°** ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

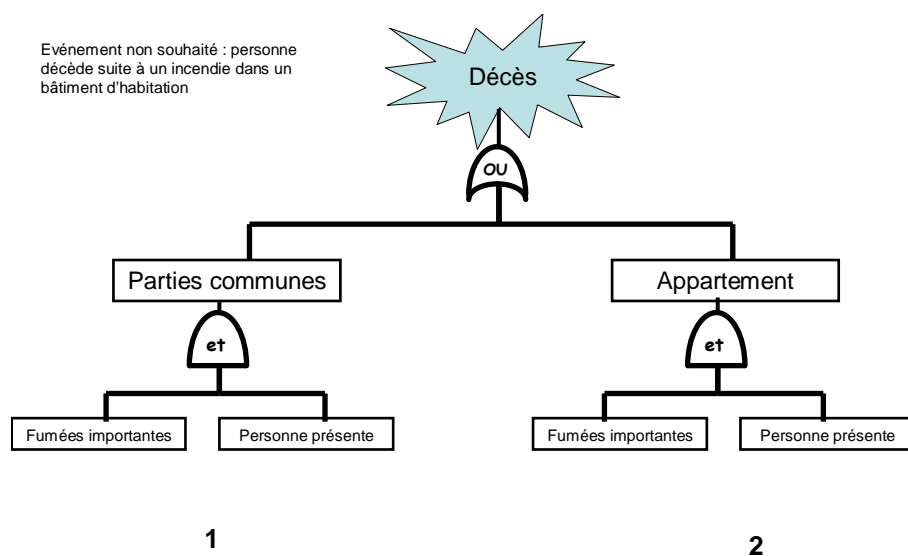
II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et **8°** du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

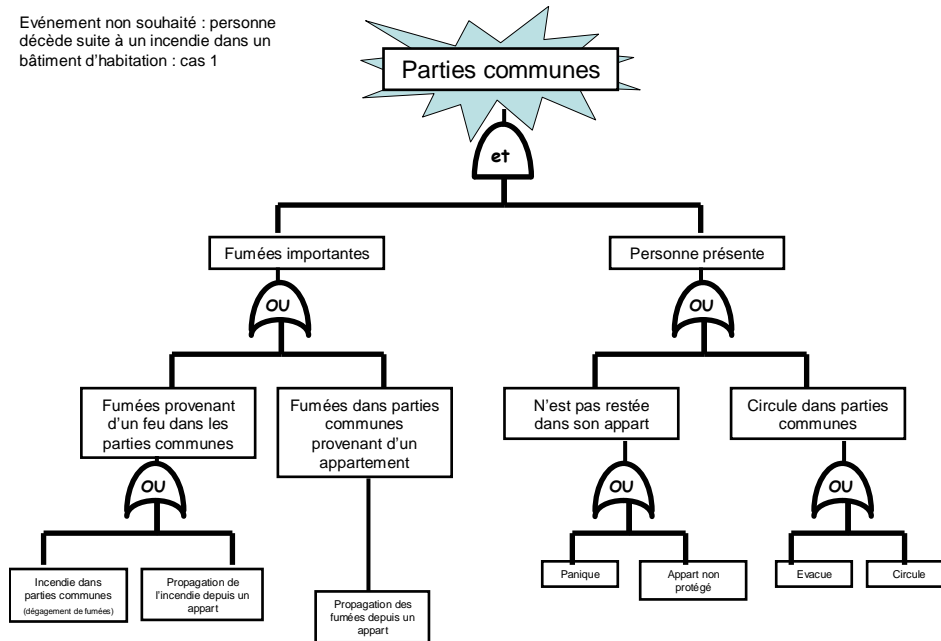
Annexe 1

Analyse de risque par l'arbre de défaillances



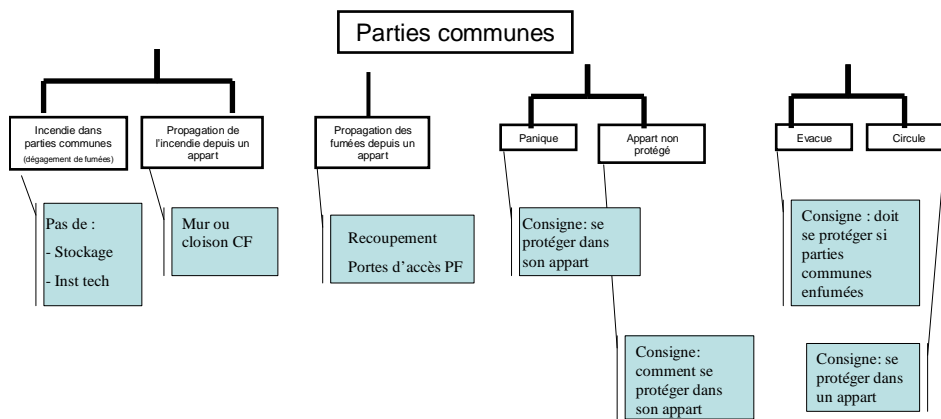
Cas n°1

Evénement non souhaité : personne décède suite à un incendie dans un bâtiment d'habitation : cas 1



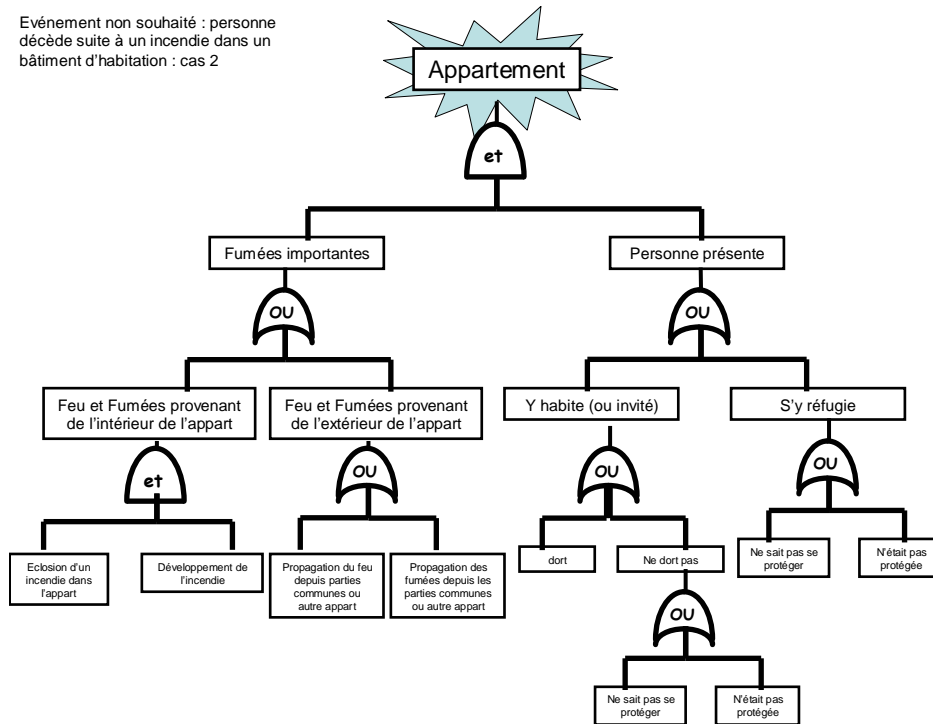
Evénement non souhaité : personne décède suite à un incendie dans un bâtiment d'habitation

Barrières



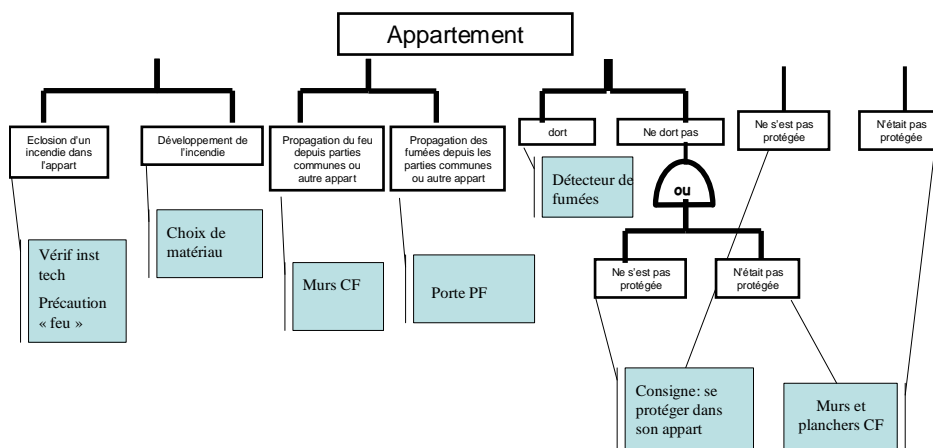
Cas n°2

Événement non souhaité : personne décède suite à un incendie dans un bâtiment d'habitation : cas 2




Événement non souhaité : personne décède suite à un incendie dans un bâtiment d'habitation

Barrières



Annexe 2

	<p>Document réalisé par la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction (DGUHC)</p> <p>Ministère de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale Secrétariat au logement Avec SOCOTEC et le CETE</p>
---	--

Dispositions constructives

1. Isolement par rapport aux tiers
2. Accès des secours du sol)
3. Isolement du sous-sol par rapport au rez-de-chaussée
4. Combles et greniers
5. Escalier en cloisonné (séparation entre escalier et palier)
6. Escalier non cloisonné
7. Escalier à l'air libre
8. Circulations horizontales (paliers, couloirs, ...)
9. Circulations horizontales à l'air libre
10. Conduits et gaines
11. Installations électriques des parties communes
12. Installations collectives de gaz
13. Ascenseurs
14. Chaufferie
15. Vide ordures - locaux poubelles
16. Locaux divers (vélos, voitures d'enfants, etc.)
17. Divers - exploitation

Constats :

- IM : travaux à effectuer immédiatement, car le plus souvent liés à des problèmes de gestion ou d'entretien courant.
- P1 : travaux à programmer en priorité (à court ou moyen terme).
- P2 : travaux à programmer dès que possible (à plus ou moins long terme).

résulte d'un compromis « amélioration/difficultés techniques/coût ».