Principales dispositions applicables à d'anciens logements mis à disposition, à l'intérieur d'immeubles d'habitation collectifs, d'associations de quartiers.

1°Le cadre juridique :

Le code de la construction et de l'habitation stipule :

Article *R. 123-14 :… *les établissements recevant du public dans lesquels l'effectif n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'établissement sont assujettis à des dispositions particulières déterminées dans le règlement de sécurité. Le maire, après consultation de la commission de sécurité compétente, peuvent faire procéder à des visites de contrôle… /… afin de vérifier si les règles de sécurité sont respectées*….

L'activité qui nous intéresse est, dans la grande majorité des cas, soumise au règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public LIVRE III : **Dispositions applicables aux établissements de la 5ème catégorie (articles PE**).

Elle est également visée par l'article L.1 b) des dispositions particulières traitant des salles réservées aux associations (salles de quartier ou assimilé). L'effectif du public admis étant inférieur au seuil de 100 personnes au sous-sol et 200 personnes au total.

Le décret n° 2004-1141 du 27 octobre 2004 relatif à la sécurité incendie dans certains établissements recevant du public dispense les exploitants des petits établissements (5ème catégorie) dans lesquels il n'existe pas de locaux à sommeil, d'une demande d'autorisation d'ouverture au maire.

Néanmoins, il est conseillé au propriétaire de s'assurer, dans la logique de l'article *R 123-14, que l'exploitant des locaux mis à sa disposition a bien informé de son activité l'autorité de police administrative, autrement dit : le maire. Cette disposition s'applique également, quand bien même les locaux seraient exploités à la demande expresse de la commune, voire par celle-ci.

Dans le cas précis qui nous concerne, deux types de réglementation s'appliquent donc simultanément à un bâtiment, l'une correspondante à la date de construction de l'immeuble d'habitation collectif et l'autre relative à l'activité ERP.

L'attention est également attirée sur les dispositions suivantes :

Code de la construction et de l'habitation : Article L631-7
*Dans **les communes de plus de 200 000 habitants** et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable. Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1. Pour l'application du présent chapitre, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés. Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation. Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.*

2°Le calcul de l'effectif théorique :

L'article L. 3 précise le mode de calcul de l'effectif théorique du public admissible. Ainsi, la prise en compte des personnes assises sur des sièges, en fonction du nombre de sièges, (articles L. 3 a) semble le mode de calcul de base le plus adapté à l'occupation d'anciens logements mis à disposition d'associations de quartiers ou de l'immeuble.

Dès lors qu'une pièce n'est pas meublée, l'effectif théorique à prendre en compte est généralement basé sur une personne par mètre carré de la surface totale de la salle.

3°Les dégagements :

Article PE 11 §3 : Les locaux, les niveaux et les établissements où le public est admis doivent être desservis par des dégagements judicieusement répartis et ne comportant pas de cul-de-sac supérieur à 10 mètres. Des dérogations peuvent être accordées après avis de la commission de sécurité, lorsqu'il s'agit de l'aménagement d'un établissement dans un immeuble existant. Le nombre et la largeur des dégagements exigibles s'établit comme suit :
***a) moins de 20 personnes** : un dégagement de 0,90 mètre ;*
***b) de 20 à 50 personnes** :*
- soit un dégagement de 1,40 mètre débouchant directement sur l'extérieur, sous réserve que le public n'ait jamais plus de 25 mètres à parcourir ;
- soit deux dégagements débouchant directement sur l'extérieur ou sur des locaux différents non en cul-de-sac ; l'un devant avoir une largeur de 0,90 mètre, l'autre étant un dégagement de 0,60 mètre ou un dégagement accessoire visé à l'article CO 41.

Si les locaux sont en étage, ils peuvent être desservis par un escalier unique d'une largeur minimale de 0,90 mètre. Toutefois, cet escalier doit être complété par un dégagement accessoire tel que balcon, échelle de sauvetage, passerelle, terrasse, manche d'évacuation, etc., si le plancher bas du niveau le plus haut accessible au public est situé à plus de 8 mètres du sol….

Si le calcul de l'effectif théorique admissible devait dépasser, dans certains cas, 20 personnes, il peut être admis, sous réserve de l'avis de la commission de sécurité compétente, et à condition que l'établissement se situe en simple rez-de-chaussée, que la notion de dégagement accessoire s'étende aux fenêtres de l'établissement.

4°Les établissements recevant moins de 20 personne s :

Pour les établissements recevant **moins de 20 personnes**, seuls s'appliquent les articles PE 24 §1, PE 26 §1 et PE 2 §1 *(art. PE2)*.

PE 24§1 : ***Les installations électriques doivent être conformes aux normes*** *les concernant. Les câbles ou conducteurs doivent être de la catégorie C2 selon la classification et les modalités d'attestation de conformité définies dans l'arrêté du 21 juillet 1994 portant classification et attestation de conformité du comportement au feu des conducteurs et câbles électriques et agrément des laboratoires d'essais. L'emploi de fiches multiples est interdit. Le nombre de prises de courant doit être adapté à l'utilisation pour limiter l'emploi de socles mobiles. Les prises de courant doivent être disposées de manière que les canalisations mobiles aient une longueur aussi réduite que possible et ne soient pas susceptibles de faire obstacle à la circulation des personnes.*

PE 26§1 : Les établissements doivent être dotés ***d'extincteurs portatifs à eau pulvérisée****, de 6 litres au minimum, conformes aux normes, à raison d'un appareil pour 300 mètres carrés, avec un minimum d'un appareil par niveau. En outre, les locaux présentant des risques particuliers d'incendie doivent être dotés d'un extincteur approprié aux risques. Tous les extincteurs doivent être facilement accessibles, utilisables par le personnel de l'établissement et maintenus en bon état de fonctionnement.*

PE 27§1 : ***Un membre du personnel ou un responsable au moins doit être présent*** *en permanence lorsque l'établissement est ouvert au public. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux établissements recevant moins de vingt personnes et ne comportant pas de locaux à sommeil.*

5°Les établissements recevant plus de 20 personnes :

Ces établissements sont soumis à la totalité des dispositions des articles PE.

Vous trouverez ci-dessous, à titre d'exemple, quelques indications relatives à des prescriptions qui s'appliquent à ce type d'établissement. Ainsi, une installation d'éclairage de sécurité d'évacuation ne sera obligatoire que dans le cas suivant :

Art. PE 24 §2 : Les escaliers et les circulations horizontales d'une longueur totale supérieure à 10 mètres ou présentant un cheminement compliqué, ainsi que les salles d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés, doivent être équipés d'une installation ***d'éclairage de sécurité d'évacuation****.*

S'il est fait usage de blocs autonomes, ceux-ci doivent être conformes aux normes de la série NF C 71-800 et admis à la marque NF AEAS ou faire l'objet de toute autre certification de qualité en vigueur dans un Etat membre de la Communauté économique européenne. Cette certification devra alors présenter des garanties équivalentes à celles de la marque NF AEAS, notamment en ce qui concerne l'intervention d'une tierce partie indépendante et les performances prévues dans les normes correspondantes.

D'autre part, un système d'alarme doit équiper l'établissement.

Art. PE 27
§2 : Tous les établissements doivent être équipés d'un système d'alarme selon les modalités définies ci-dessous :
a) *L'alarme générale doit être donnée par établissement recevant du public et par bâtiment si l'établissement comporte plusieurs bâtiments.*
b) *Le signal sonore d'alarme générale ne doit pas permettre la confusion avec d'autres signalisations utilisées dans l'établissement. Il doit être audible de tout point du bâtiment pendant le temps nécessaire à l'évacuation.*
c) *Le personnel de l'établissement doit être informé de la caractéristique du signal sonore d'alarme générale. Cette information peut être complétée par des exercices périodiques d'évacuation*
d) *Le choix du matériel d'alarme est laissé à l'initiative du chef d'établissement qui devra s'assurer de son efficacité.*
e) *Le système d'alarme doit être maintenu en bon état de fonctionnement.*

§ 3. La liaison avec les sapeurs-pompiers doit être réalisée par téléphone urbain dans tous les établissements. Toutefois, dans les cas d'occupation épisodique ou très momentanée de l'établissement, cette liaison n'est pas exigée.

§ 4. Des consignes précises, affichées bien en vue, doivent indiquer :
- le numéro d'appel des sapeurs-pompiers ;
- l'adresse du centre de secours de premier appel ;
- les dispositions immédiates à prendre à cas de sinistre.

Par ailleurs, il est interdit d'utiliser des matériaux de construction et de décoration qui peuvent s'enflammer rapidement (guirlandes en papier, tissus muraux, tentures, rideaux etc.)

Enfin, l'utilisation de liquides inflammables est également interdite.

En conclusion, nous recommandons aux propriétaires d'immeubles collectifs d'habitation mettant des anciens logements situés dans l'enceinte même de leur patrimoine à la disposition d'associations, d'inviter les dites associations à déclarer leur activité auprès de la mairie de la commune. Cette déclaration précisera la nature précise des activités exercées ainsi que la surface occupée par l'association.

Dès lors, le maire aura loisir, s'il le souhaite, de s'entourer de l'avis de la commission de sécurité compétente, afin de vérifier la conformité de l'établissement aux textes en vigueur. En règle générale, ce type d'établissement n'est que très rarement visité par une commission de sécurité.

S'agissant du propriétaire, il lui appartient, en relation avec les responsables de l'association occupant les lieux, de veiller à ce que les locaux répondent aux exigences de la réglementation. Nous proposons d'ailleurs que le propriétaire des lieux notifie à l'exploitant les règles que dernier doit respecter (voir 4° et 5°)

En règle générale, s'agissant d'anciens logements, et compte tenu de ce qui a été décrit ci-dessus, il ne peut être que conseillé :

- **de limiter l'accès à moins de 20 personnes, d'autant qu'il n'existe, en général, qu'un seul dégagement dans un appartement**

- **d'affecter uniquement des logements situés au rez-de-chaussée d'immeubles.**

Dès lors, les mesures de sécurité qui s'appliquent restent relativement limitées.