# Deux questions qui préoccupent beaucoup de gestionnaires immobiliers

**Qui a le droit d'actionner une commande de désenfumage dans une cage d'escalier d'un immeuble d'habitation ?**

**Peut-on limiter l'accès aux commandes par un dispositif « anti-incivilités » ?**

## L'avis de défifeu*

Les éléments qui suivent concernent les bâtiments suivants :

- **tous les immeubles de la 2ème et de la 3ème famille antérieurs à l'arrêté de 1986 (construits avant le 1er octobre 1988 ou permis déposé avant le 6 mars 1987) qui, en cas de réhabilitation, relèvent de la circulaire de 1982**

- **tous les immeubles des 2ème et 3ème familles relevant de l'arrêté de 1986.**

Les principaux textes réglementaires, en matière de mécanismes et déclenchement des dispositifs de désenfumage s'appliquant aux immeubles d'habitation, précisent ce qui suit.

## 1° instruction technique n° 247 du 3 mars 1982 .

5.6 : la *commande manuelle doit être réalisée par un système mécanique, électrique, pneumatique, hydraulique ou faisant appel directement à l'énergie de l'intervenant. Cette commande est obligatoire pour doubler une commande automatique lorsqu'elle existe.*

## 2° arrêté du 10 septembre 1970 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

Art. 11 : *…/ A l'étage le plus élevé, la cage d'escalier doit comporter soit un châssis ou une fenêtre vitré en verre mince et muni, s'il n'est pas directement accessible, d'un dispositif permettant son ouverture facile depuis le palier de l'escalier, soit d'un ensemble permettant d'assurer, en cas d'incendie, l'évacuation des fumées dans les mêmes conditions*.

## 3° arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation

Art. 25 : *Dans les habitations collectives de la deuxième famille et dans les habitations de la troisième famille A, les dispositions suivantes doivent être appliquées: En partie haute de l'étage le plus élevé, la cage d'escalier doit comporter* ***un dispositif fermé en temps normal*** *permettant, en cas d'incendie, une ouverture d'un mètre carré au moins assurant l'évacuation des fumées. Une commande située au rez-de-chaussée de l'immeuble, à proximité de l'escalier,* ***doit permettre l'ouverture facile*** *par un système électrique,*

*pneumatique, hydraulique, électromagnétique ou électropneumatique (*). Dans le cas des habitations collectives de la deuxième famille, cette commande peut également être réalisée par un système de tringlerie.* ***Dans tous les cas, l'accès à ce dispositif de commande doit être réservé aux services d'incendie et de secours et aux personnes habilitées****. En outre, dans les habitations de la troisième famille A, l'ouverture du dispositif doit être asservie à un détecteur autonome déclencheur*.

## 4° commentaires :

A quoi sert le désenfumage dans un escalier d'immeuble d'habitation ? Essentiellement à faciliter l'évacuation des occupants, lorsque de la fumée a envahi la cage, mais aussi à réduire les risques de propagation du feu et à permettre une meilleure intervention des secours.

On note, à première lecture, une certaine ambiguïté des textes.

Les immeubles de la 3ème famille (plancher bas du logement le plus haut à plus de 8m du sol et à moins de 28m) construits avant le 1er octobre 1988 (permis déposé avant le 6 mars 1987) relèvent de l'arrêté de 1970, voire de dispositions antérieurs (arrêté de 1960). Comme le précise le texte (2°), le dispositif est, dans c e cas, très simpliste.

Sur un plan purement juridique, le principe de non rétroactivité en Droit français permet, pour ces immeubles, dès lors que l'on ne procède pas à une réhabilitation, de s'en tenir à cela.

Par ailleurs, on lit (art. 25 arrêté du 31/1/86) que les commandes doivent être réservées aux **services d'incendie et de secours** et aux **personnes habilitées**. Ainsi, depuis l'arrêté de 1986 (respectivement pour les immeubles construits après le 1er octobre 1988 (permis déposé après le 6 mars 1987), on installe dans les immeubles de la 3ème famille A (< 7 étages et > 3 étages), des DAD (détecteurs autonomes déclencheurs) permettant leur ouverture automatique dès que de la fumée est détectée, donc sans intervention physique.

Pour les autres immeubles (3ème famille B > 7 niveaux), on préconise, comme l'indique l'art. 25 ci-dessus, la même disposition, à l'exception du DAD. Cependant, dans les bâtiments de 3ème famille B les circulations horizontales doivent être désenfumées avec détecteurs en plafond, ce qui n'est pas le cas en 3è famille A, où seuls les DAD sont obligatoires dans les cages d'escaliers. Ce qui peut apparaître a priori comme contradictoire, dans ce qui précède, s'explique toutefois par le fait que les immeubles de la 3ème famille (A et B) relevant de l'arrêté de 1986 ne peuvent plus comporter de portes palières de logements donnant directement dans une cage d'escalier. Le passage par un dégagement protégé horizontal est obligatoire (couloir tampon entre le logement et l'escalier).

Or, la problématique des immeubles de la 3ème famille anciens (antérieurs à l'arrêté de 1986), y compris ceux qui ont plus de 7 étages, est qu'ils ne disposent que rarement de telles circulations horizontales protégées, les portes palières donnant très souvent directement dans la cage d'escalier.
Sur un plan opérationnel, on considère que la mise en œuvre d'un dispositif de désenfumage peut, dans certains cas, lorsque les portes de logements donnent directement dans la cage d'escalier, provoquer des effets négatifs, notamment en favorisant la propagation du feu à travers un effet cheminée, à l'intérieur d'une cage d'escalier. Cela explique que les commandes doivent être réservées aux **services d'incendie et de secours** et aux **personnes habilitées**.

Faut-il encore pouvoir identifier ce que l'on entend par « **personnes habilitées** »… L'ambiguïté majeure se situe là.

La personne habilitée, visée par le texte, ne saurait, a priori, être un simple occupant de l'immeuble, mais davantage un gardien ou concierge qui apprécierait préalablement l'opportunité d'actionner la commande ou non…

On imagine évidemment la difficulté, pour ces personnes, de prendre la bonne décision au bon moment !

## 5°conclusions :

Pour les immeubles relevant de l'arrêté de 1986, il y a lieu de se conformer aux dispositions de l'article 25. Dès lors, la commande doit exister et être réservée aux personnes habilitées et aux services d'incendie et de secours. Elle doit néanmoins être accessible sans devoir nécessiter une clef ou un « capot », ce qui pourrait entraîner une difficulté de manipulation. Il est également illusoire de penser qu'une clef spéciale pourrait être remise aux sapeurs-pompiers, lesquels ne l'accepteraient pas, à mon avis.

Cette situation n'apporte, hélas, pas de réponse à la problématique récurrente des actes d'incivilité qui, très souvent, entraînent des dégradations sur ces dispositifs.

Pour les immeubles relevant de l'arrêté de 1970, voire de textes antérieurs, le **remplacement** des dispositifs de désenfumage doit tenir compte de la **circulaire n°82-100 du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants**.

Ce texte précise (4.1.1 : *pour les immeubles de la 2ème ou la 3ème famille…/… en partie haute de l'étage le plus élevé, la cage d'escalier comporte : soit une fenêtre ou un châssis vitré, fermé en temps normal, permettant une ouverture d'au moins 1m², soit un ensemble permettant d'assurer, en cas d'incendie, l'évacuation des fumées dans les mêmes conditions. Un dispositif de commande, situé au rez-de-chaussée et à proximité de l'escalier, permet, par un système électrique, pneumatique ou hydraulique, l'ouverture de la fenêtre ou du châssis vitré, ou de l'ensemble équivalent. L'accès à ce dispositif de commande est réservé aux services de secours ou aux autres personnes habilitées*.

Autrement dit, même si la circulaire de 1982, qui n'a pas de valeur réglementaire, ne prévoit pas une stricte conformité des dispositifs de désenfumage à l'arrêté de 1986, on ne saurait que recommander, en cas d'installations **nouvelles** devant équiper des bâtiments anciens ne relevant pas encore de l'arrêté de 1986, de se conformer néanmoins à ce texte ainsi qu'à l'instruction technique n°247 du 3 mars 1982 (1°).

**En fonction de ce qui est décrit ci-dessus, il n'est donc pas possible de condamner les commandes par des « capotages sélectifs », même si cela augmente le risque de dégradations de ces installations dans les immeubles.**

**Il est vrai que cette contrainte ne saurait empêcher, même si cela n'est pas prévu par les textes, qu'une commande de désenfumage soit actionnée, en cas d'incendie et avant l'arrivée des secours ou d'un responsable, par une personne autre que celles qui sont « réglementairement » autorisées à le faire.**

** cet avis n'engage que la sarl défifeu et n'a, bien entendu, pas de valeur réglementaire.*