Protéger les personnes et les biens

contre les risques d'incendie et d'explosion dans les immeubles collectifs d'habitation

Approche juridique et méthodologie

au service des propriétaires, bailleurs, syndics, gestionnaires de patrimoines et sociétés d'assurance, appliquée aux

Diagnostics de sécurité incendie et sécurité gaz
Diagnostic technique global (DTG)

defifeu.fr EXPERTS

Analyse et évaluation des risques

Recherche des causes et circonstances

Incendie Explosion

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION ISO 9001 : 2015

2017

250.000 incendies d'habitations sont déclarés chaque année aux assurances, soit un incendie toutes les 2 minutes. Le nombre d'incendies a doublé ces vingt dernières années. Ils provoquent jusqu'à **800 décès et 10.000 blessés chaque année**, dont 3000 avec invalidité lourde*.

L'intoxication par inhalation de fumée est à l'origine de 80 % des décès. C'est la 2ème cause de mortalité par accident domestique chez les enfants de moins de 5 ans, après la noyade. Dans 30 % des cas de décès chez les enfants de moins de 10 ans, les parents étaient absents lorsque l'incendie s'est déclaré. 2/3 des victimes succombent, asphyxiées, la nuit, dans leur sommeil*.

Bien que 70 % des incendies se déclenchent le jour, 70 % des incendies mortels se produisent la nuit, faute d'avertissement*.

1 Français sur 3 sera victime d'un incendie au cours de sa vie !

Il existe, en France, **4.700.000 logements sociaux**, dont 85% en immeubles collectifs. L'âge moyen du parc est de 35 ans. 60 % des immeubles ont été construits avant 1980*.

On peut déduire de ces chiffres que plus de 70 % des immeubles relèvent de règlementations de sécurité incendie antérieures à l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, texte le plus récent en la matière.

Une statistique de l'INSEE de 2001 établit à plus de **5.000.000 le nombre de logements locatifs en secteur privé**, ce qui permet, par déduction, d'estimer, tous types de bailleurs confondus, à près de **10 millions le nombre de logements locatifs en immeuble collectifs**.

**Source : Ministère de l'égalité des territoires et du logement (24/3/2011) - Commissariat général au développement durable – chiffres et statistiques n° 364 (11/2012)*

Photo page de garde : DNA

Les départs de feu ont lieu pour 25 % dans les cuisines, pour 19 % dans les caves et chaufferies, pour 16 % dans les locaux de poubelles, pour 12 % dans les escaliers, pour 11 % sur les toitures et terrasses, pour 10% dans les chambres, pour 6 % dans les salons et pour 1 % dans les salles de bain*.

La situation est criante : **96 % des décès ont lieu dans les immeubles non assujettis à l'arrêté du 31 janvier 1986**, dans la mesure où ils ont été construits avant sa parution*. C'est tout le problème de la vétusté des logements, du manque de logements sociaux et de l'habitat insalubre qui se pose ici* !

Relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, l'arrêté du 31 janvier 1986 prévoit un ensemble de mesures très détaillées, qui visent à renforcer le comportement au feu des matériaux et éléments de construction, à favoriser l'évacuation des occupants de l'immeuble et l'accès aux secours ainsi qu'à éviter la propagation du feu et des fumées d'un logement à l'autre, pour prévenir les incendies multiples.

Cet arrêté ne concerne toutefois que les bâtiments d'habitation dont le plancher bas du logement le plus haut est situé au plus à 50 mètres au-dessus du sol utilement accessible aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie et qui font l'objet d'une déclaration d'achèvement des travaux postérieure au 1er janvier 1988*. Au-delà de 50 mètres, les immeubles sont classés en IGH (immeubles de grande hauteur) et relèvent d'une règlementation spécifique (arrêté du 30 décembre 2011).

Tous les immeubles d'habitation construits avant l'entrée en vigueur de l'arrêté de 1986, largement majoritaires, relèvent donc, en matière de sécurité incendie, de règlementations plus anciennes.

La question de la sécurité contre les risques d'incendie des résidents se pose avec d'autant plus d'urgence, dans l'habitat collectif, que les immeubles vieillissent et présentent, pour beaucoup d'entre eux, de réelles vétustés*.

**Source : Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire, sur la proposition de Loi (n° 2535) de MM. Pierre MORANGE et Damien MESLOT, visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, par M. DAMIEN MESLOT, Député (5/10/2005).*

La **loi du 1er août 2003** d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, son **décret d'application du 23 décembre 2004** et, bien entendu, **l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux** permettent à l'autorité de police administrative, en l'occurrence le maire, une prescription des travaux de mise en sécurité, dès lors que leur nécessité aura été constatée.

La dangerosité d'un immeuble d'habitation collectif ancien ne s'apprécie pas, sur le plan des risques d'incendie, sur une simple impression visuelle de l'état de ses communs. C'est là, toute la difficulté. Il est donc nécessaire, afin qu'un maire puisse pleinement exercer ses prérogatives en matière de prévention des risques, qu'il ait préalablement connaissance de la précarité de l'objet. Mais n'oublions pas qu'il s'agit là d'une procédure ultime, traduisant de nombreux manquements.

Qui est chargé de ce contrôle ?

Bien que la procédure s'appliquant aux immeubles insalubres et dangereux ait été alignée par l'ordonnance de 2005 sur celle du péril, ce qui a eu pour conséquence d'en simplifier l'exécution, aucune inspection systématique des immeubles d'habitation, à l'instar des établissements recevant du public, n'a d'existence règlementaire en France. Si la notion de péril liée à la stabilité à froid d'un bâtiment s'apprécie la plupart du temps à partir d'un aspect extérieur de l'édifice, sa dangerosité face aux risques d'incendie nécessite de passer la porte d'entrée, ce qui constitue une nuance non négligeable.

Une procédure, telle que visée par l'ordonnance de 2005, ne saurait donc trouver son facteur déclencheur qu'à travers des signes flagrants, un doute, une crainte, la plupart du temps ressentis par des non spécialistes, qu'ils soient résidents ou simples témoins.

On pourrait, à première vue, avoir tendance à penser que le principe en question ne saurait, dans l'absolu, que conduire à un excès de signalement, les personnes prises d'un doute ayant, dans un souci légitime de bien faire, tendance à alerter les autorités sur des situations s'avérant, à l'analyse, bien moins préoccupantes que ce qui a pu être craint.

Ce n'est pas le cas, car faut-il encore qu'une telle alerte, quel qu'en soit le bien fondé, soit efficacement relayée en direction de l'autorité de police administrative, par des personnes souvent elles-mêmes réduites à la précarité et pour lesquelles un logement, même insalubre et dangereux, constitue le seul lien encore en mesure de les préserver de la rupture totale avec la société.

Un immeuble qui ne présente pas, à première vue, de signes visuels flagrants d'insalubrité ou de dangerosité, est-il, pour autant, sûr, pour ses occupants ?

NON !

C'est un piège dans lequel aucun propriétaire, a fortiori un spécialiste de la sécurité incendie, ne doit tomber !

Nous ne saurions, à ce stade, négliger **la question des chambres dites « de service » ou « de bonnes »**, qui existent au dernier étage d'un bon nombre d'immeubles urbains historiques. Ces locaux d'hébergement côtoient fréquemment, dans un même bâtiment, des appartements de grand standing, tout en présentant, pour leurs occupants, des risques importants et méconnus de leurs propriétaires.

Le danger y est la plupart du temps réel et ne saurait être occulté par des objectifs de rendement financier, sans que ne soient engagées des mesures de mise en sécurité dignes des exigences les plus élémentaires de notre société !

Là encore, aucun signe extérieur ne permet, à la simple vue d'une magnifique façade parfois classée, d'imaginer les conséquences d'un incendie.

L'habitat collectif est, malgré d'importants programmes de constructions neuves menés ces dernières décennies, majoritairement ancien. Il a subi, à travers le temps, des travaux et dégradations qui, bien souvent, ont fortement altéré ses caractéristiques initiales, notamment de comportement au feu.

De telles situations, susceptibles de compromettre le niveau de sécurité des résidents, existent bien, nous ne pouvons que le confirmer, dans des immeubles qui, à première vue, ne donnent aucun signe manifeste d'insalubrité ou de dangerosité.

Et c'est probablement là que se situe la problématique la plus préoccupante dans l'habitat collectif ancien !

Les résidents d'immeubles qui présentent des risques d'incendie importants contre lesquels les propriétaires refuseraient de prendre des mesures adaptées, peuvent s'adresser au maire qui, en vertu de la Loi du 1er août 2003, peut imposer les travaux les plus urgents.

Comment aborder règlementairement la mise en sécurité d'un immeuble d'habitation ancien ?

Les immeubles d'habitation anciens concernés par des opérations de réhabilitation ont bien souvent fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 6 mars 1987, ce qui, comme déjà précisé, les exclut du champ d'application de **l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié** relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation modifié, le plus récent en matière de sécurité incendie, sauf transformations structurelles importantes, changement de destination des locaux ou création de logement supplémentaires.

Ainsi, pour les demandes de permis de construire antérieures au 31 décembre 1960, à une époque où il n'existait aucune réglementation nationale unique, les bâtiments relèvent au mieux des dispositions du **décret n° 55-1394 du 22 octobre 1955** fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation.

Pour les demandes déposées entre le 1er janvier 1961 et le 29 septembre 1970, les immeubles en question relèvent, outre du décret du 22 octobre 1955 susvisé, de **l'arrêté du 23 mai 1960** relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie, à la sécurité et à la sauvegarde des personnes en cas d'incendie.

Pour les demandes déposées entre le 30 septembre 1970 et le 5 mars 1987, les immeubles en question relèvent, outre du décret du 22 octobre 1955 susvisé, de **l'arrêté du 10 septembre 1970** relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

Ce sont ces textes respectifs qui déterminent le classement des bâtiments concernés (1ère, 2ème, 3ème ou 4ème famille). Les notions de 3ème famille A et B ne concernent que les bâtiments relevant de l'arrêté de 1986 ou faisant l'objet de transformations majeures justifiant leur reclassement.

Les travaux de réhabilitation des bâtiments anciens qui ne relèvent pas de l'arrêté de 1986 modifié, sont visés par la circulaire n° 82-100 du 13 décembre 1982.

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 regroupe les recommandations constituant, selon les termes mêmes de ce texte, un « *indispensable ensemble de référence à la fois pour les constructeurs qui devraient au moins respecter ces dispositions minimales, et pour les prescripteurs qui ne devraient pas exiger, sauf cas particuliers, de mesures plus contraignantes* ».

Ces principes, bien que n'ayant pas de valeur règlementaire, ont été réaffirmés par l'administration centrale, dans la **circulaire n° 2007-36 DDSC-DGAC-DGUHC du 15 mai 2007** relative au classement et à la règlementation sécurité incendie applicable aux établissements accueillant des personnes âgées, y compris les logements foyers pour personnes âgées.

Si cette circulaire de 2007 invite les maîtres d'ouvrage, pour des immeubles spécifiquement destinés aux personnes âgées, de « *s'efforcer, lors de la réalisation de travaux, d'augmenter le niveau de sécurité pour tendre vers celui de l'arrêté du 31 janvier 1986* », elle rappelle, par ailleurs, que « *pour les travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants, la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes édicte le principe général de réduction des risques d'incendie et de non dégradation du niveau de sécurité préexistant* ». L'arrêté du 14 avril 2011 relatif à l'application de **l'article R.111-1-1 du CCH** inscrit cette approche dans le domaine réglementaire.

Les évolutions techniques apportées par l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation ne devraient pas, pour autant, être négligées dans l'approche **des mesures concourant à élever le niveau de sécurité des immeubles anciens**.

Dans cet esprit, les maîtres d'ouvrage devraient encourager les maîtres d'œuvre à mener leurs études en intégrant prioritairement les dispositions constituant le cadre règlementaire obligatoire, tout en s'inspirant, autant que faire se peut, et dès lors que cela n'entraîne pas des contraintes modifiant fondamentalement l'économie des bâtiments ou conduisant à des configurations s'opposant à un fonctionnement normal des immeubles, toute disposition dont la parution est postérieure à la date de leur construction.

La possibilité est ainsi donnée aux maîtres d'œuvre de proposer, au besoin sous forme de variantes optionnelles, là où cela leur semble utile et dans le respect des principes ci-dessus, des améliorations hors cadre réglementaire obligatoire. A travers une telle démarche volontaire, les maîtres d'ouvrage devraient, selon nous, afficher leur souci de porter une attention toute particulière à la sécurité incendie, tout en évitant, comme le précise également la circulaire n° 82-100, qu'une « *règlementation inadaptée ne devienne excessive sans rien gagner en efficacité* ».

Une telle dérive serait d'ailleurs contraire au principe de non-rétroactivité du droit français.

Les obligations des propriétaires introduites par la loi du 9 mars 2010 et la loi ALUR du 24 mars 2014

Il nous semble opportun d'attirer l'attention sur toute la portée de la **loi du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation** et de son **décret d'application du 10 janvier 2011**.

Nombreux sont ceux qui, compte tenu de l'intitulé de la loi, pensent qu'il s'agit exclusivement de l'obligation d'installer des détecteurs de fumée dans les logements. Cette disposition a d'ailleurs été reprise par la **loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové)**.

L'obligation d'installer au-moins un détecteur de fumée par logement incombe désormais aux propriétaires, dans tous les cas de figure, y compris les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R. 351-55 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autre que ceux mentionnés à l'article L. 365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ; aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes.

Or, force nous est de constater qu'une partie de l'article 2 du décret du 10 janvier 2011 (codifiée sous article **R 129-14 du Code de la construction et de l'habitation**) est souvent passée inaperçue dans le milieu des propriétaires, gestionnaires, administrateurs de biens et syndics d'immeubles.

Que stipule **l'article R 129-14 du CCH** ?

« *Dans les parties communes des immeubles à usage d'habitation, les propriétaires mettent en œuvre des mesures de sécurité contre l'incendie. Ces mesures indiquent les consignes à respecter en cas d'incendie et visent également à éviter la propagation du feu des locaux à risques vers les circulations et dégagements. Un arrêté conjoint des ministres en charge de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article*.»

L'arrêté du 5 février 2013 relatif à l'application des articles R 129-12 à R 129-15 du CCH précise : art. 5 : « *Dans les parties communes des bâtiments d'habitation de troisième et quatrième famille tels que définis à l'article 3 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié susvisé, dont la demande de permis de construire ou de prorogation de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987, des blocs-portes séparant les locaux poubelles des autres parties du bâtiment sont mis en place lorsque ces locaux ne s'ouvrent pas sur l'extérieur du bâtiment ou sur des coursives ouvertes. Ces blocs-portes sont coupe-feu de degré une demi-heure ou de classe EI 30 au moins. Les portes sont munies de ferme-porte et s'ouvrent sans clé de l'intérieur, dans le sens de la sortie en venant de ces locaux.*

Dans les bâtiments de troisième et quatrième famille, lorsqu'il n'existe pas de porte pour les escaliers mettant en communication les sous-sols et le reste du bâtiment, des blocs-portes sont installés. Ces blocs-portes sont coupe-feu de degré une demi-heure ou de classe EI 30 au moins. Les portes des blocs-portes sont munies de ferme-porte et s'ouvrent sans clé de l'intérieur, dans le sens de la sortie en venant de ces locaux. »

Au regard de ce qui précède, on constate que la loi du 9 mars 2010 est bien citée en référence par l'administration centrale, dans un domaine qui dépasse de loin la notion de détecteurs de fumée !

Il y a donc effectivement lieu de prendre conscience des nouvelles obligations législatives et règlementaires s'imposant, depuis 2010, aux propriétaires d'immeubles, **quel que soit l'âge des bâtiments**, en vue de diminuer les risques d'incendie qu'ils sont susceptibles de présenter.

L'ensemble des dispositions règlementaires existantes offrent, dès à présent, la possibilité de répondre efficacement à ces nouvelles obligations.

On ne saura que conseiller à tout propriétaire d'immeuble une vigilance qui devrait se traduire par une recherche des défaillances potentielles, en vue d'apporter des réponses graduées et adaptées à chaque situation.

Que peut-on conseiller aux propriétaires d'immeubles ?

Les règlementations ont évolué au fur et à mesure que les incendies nous ont démontré des fragilités dans la conception de nos bâtiments. Il ne s'agit évidemment pas d'imposer, rétroactivement, une **mise en conformité** par rapport à des textes règlementaires qui ne s'appliquent pas, dans la mesure où ils ont paru après la construction de l'immeuble. Cela n'empêche pas un propriétaire d'apporter, à son bâtiment, les ajustements nécessaires à une **mise en sécurité** acceptable pour ses occupants.

Il n'est pas simple, pour un propriétaire, voire un maître d'œuvre non spécialisé, d'appréhender toutes ces règlementations afin d'en tirer l'essentiel, sans tomber dans l'excès !

Les propriétaires sont, en règle générale, soucieux de la sécurité des personnes qu'ils logent. Les quelques rares cas qui n'entrent pas dans cette logique sont heureusement minoritaires. Il s'agit avant tout, pour les maîtres d'ouvrage, d'éviter qu'un incendie n'évolue en drame humain et, ne l'occultons pas, de se préserver de la faute susceptible d'être pénalement sanctionnée.

Il n'en demeure pas moins que, ni la loi de 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, pas plus que tout l'arsenal législatif et règlementaire régissant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitation, ne sauraient efficacement se substituer à une prise de conscience des propriétaires d'immeubles anciens sur la nécessité de faire face à une réalité incontournable, celle d'un vieillissement du parc immobilier aggravé d'une absence regrettable de culture du risque d'incendie au sein d'une majorité de la population.

Sur la base des réglementations actuelles et sans qu'il n'y ait un projet de transformation fondamentale d'un immeuble, personne ne peut exiger sa mise en conformité par rapport aux textes les plus récents.

L'audit, fondé sur l'analyse et l'évaluation des risques, est le seul moyen efficace, tout en intégrant les contraintes économiques et techniques, pour élever le niveau de sécurité des résidents.

L'audit ou diagnostic de sécurité incendie : une étape incontournable !

L'audit de sécurité incendie a pour but de faire connaître, au propriétaire d'un immeuble, une appréciation concrète du niveau de sécurité qu'apporte le bâtiment à ses occupants, ainsi que des propositions d'actions à mener en vue, si nécessaire, de diminuer le niveau de risque.

L'audit d'un immeuble en vue de définir des actions tendant à diminuer ses risques d'incendie devrait, selon nous, s'inspirer du référentiel dit « *de bonnes pratiques* » guide pour l'amélioration de la protection incendie des bâtiments d'habitation existants (AFNOR BP X 70-200 – septembre 2005). La démarche devrait aussi s'inspirer des principes généraux de l'ingénierie de la sécurité incendie – norme internationale ISO 23932 (2009-06-15).

En complément du guide AFNOR, nous recommandons les conseils de la DGUHC *(direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction - Ministère du Logement)*, sous « *diagnostic simplifié* » édité en août 2004 ainsi que du guide « *Réhabilitation et amélioration de l'habitat existant – Prendre en compte la sécurité des occupants* » (Ministère du Logement et de la Ville – ANHA – septembre 2008).

Mais les études devraient surtout se fonder sur **une méthode d'analyse et d'évaluation des risques** qui seule permet une proposition objective d'échelonnement de travaux, tenant compte de leur degré d'urgence.

A la capacité de l'expert d'interpréter à bon escient les textes réglementaires, normes et DTU qui s'appliquent en fonction de l'historique d'un bâtiment, devrait s'ajouter celle d'imaginer au plus près de la réalité, la marge qu'un bâtiment laisse à un feu de se déclarer et aux fumées et gaz de combustion qu'il génère, de se propager.

Il s'agit donc bien d'une **véritable démarche d'ingénierie de sécurité incendie** et non d'un simple relevé, trop souvent réalisé par des personnes peu qualifiées, sur la base de grilles préétablies et parfois restrictives, débouchant sur des propositions types, rarement adaptées au caractère particulier d'un immeuble et surtout aux risques spécifiques qu'il peut présenter.

Les plans stratégiques de patrimoines (PSP) permettent aux bailleurs sociaux, d'une manière graduée et progressive, de planifier les travaux et actions de réduction des risques qui découlent des audits de sécurité incendie.

Dans le cas d'une copropriété, l'audit, que devrait, au titre de son devoir de conseil, suggérer tout syndic ou gestionnaire de patrimoine, constitue une étude objective guidant les choix d'amélioration et de mises en sécurité du patrimoine.

Que doit-on pouvoir exiger d'un auditeur professionnel ?

L'auditeur devra avant tout classer l'immeuble en fonction de la réglementation qui lui est applicable. Cette première étape conditionne le choix du référentiel adapté et détermine l'assise juridique de l'étude et des travaux qui en découleront.

L'audit se basera donc sur la réglementation applicable au moment de la construction de l'immeuble. Toutefois, il tiendra compte également des expériences des nombreux sinistres qui se sont produits, ces dernières années, dans l'habitat collectif.

Ainsi, certaines recommandations pourront découler du simple bon sens. Il importe donc que le chargé d'audit possède une solide expérience dans le domaine du feu et de la prévention contre les risques d'incendie, tout en se conformant à une méthodologie précise et adaptée. Cette méthodologie doit pouvoir être présentée et expliquée au maître d'ouvrage, avant toute commande de sa part.

L'appréciation du niveau de sécurité se fondera sur une analyse de risque plaçant les résidents au cœur de la préoccupation. Ainsi, le logement se doit d'être préservé au mieux des conséquences d'un incendie qui se déclarerait, soit dans des locaux communs de l'immeuble, soit dans un autre logement situé dans le même immeuble (décrets du 22 octobre 1955 et du 29 novembre 1978 - CCH art. R 111-13). Les moyens d'évacuation ne doivent pas être propagateurs de fumée ou de feu, mais permettre aux occupants de quitter l'immeuble en toute sécurité tout en permettant aux secours d'accéder facilement au niveau sinistré.

Un audit digne de ce nom impose **une visite approfondie de l'immeuble** ainsi que du nombre de logements nécessaire à une bonne compréhension de l'organisation et du fonctionnement du bâtiment, du cheminement des fluides qui y circulent ainsi que des organes qui concourent à la sécurité des personnes qui y résident.

L'audit incendie devra mettre en évidence les écarts constatés, dégager des mesures de mise en sécurité, définir des principes d'actions à court, moyen et long terme.

L'audit incendie n'aura pas à intégrer la résistance à froid des structures du bâtiment, la conformité des installations électriques communes et privatives, celle des installations de gaz (sauf en ce qui concerne leur protection contre les effets thermiques d'un incendie et leur capacité à être correctement ventilées), le fonctionnement des ascenseurs, celui des équipements de sécurité tels que les systèmes d'alarme ou de détection, l'éclairage de sécurité, le désenfumage, les moyens de secours ou tout autre équipement technique soumis à des contrôles périodiques obligatoires, notamment par des techniciens spécialisés ou organismes agréés.

Cela ne doit, bien entendu, pas empêcher la mise en évidence, voire l'élaboration de recommandations liées à ces équipements, dès lors que des dysfonctionnements flagrants, susceptibles de présenter des risques pour les résidents, apparaîtraient.

En revanche, l'audit intégrera l'ensemble des éléments constructifs de l'immeuble, les dégagements, la ventilation, le désenfumage, l'électricité et l'éclairage, le chauffage, les gaines et cheminements des différents fluides, en mettant en lumière leur comportement au feu (réaction et résistance au feu), en particulier par rapport aux risques de propagation des fumées, gaz de combustion et flammes.

L'étude visera également l'implantation et l'isolement de l'immeuble par rapport à son environnement, les risques particuliers ainsi que l'efficacité des moyens de secours disponibles.

Le rendu de l'audit doit, à minima, comporter **quatre grands volets**.

1) **un relevé ou état des lieux** permettant, pour chacun des domaines devant être intégrés dans l'étude, de connaître sa situation par rapport à la réglementation applicable (construction, dégagements, ventilation, désenfumage, gaines etc.).

2) **une analyse et une évaluation des risques** comportant une explication pratique et concrète des conséquences que peuvent produire les déficits les plus importants constatés clôturera la partie analytique de l'audit.

3) **un ensemble de recommandations**, basées sur l'état des lieux et le volet analytique, regroupées par domaines à intégrer. Pour chacun de ces constats, il y aura lieu d'insérer, dans le rapport final, autant que faire se peut, un document photographique présentant le déficit ou l'écart constaté, afin de faciliter son identification et sa localisation dans l'immeuble. Une référence réglementaire ou, à défaut, une appréciation technique justifiant la recommandation, complétera chacune d'entre elle.

4) **des propositions d'échelonnement des travaux**. Le chargé d'audit, à la suite des trois premiers volets, récapitulera la totalité des recommandations émises précédemment, en les classant en trois catégories. La première concernera des actions à mener rapidement, la seconde visera des travaux dont la réalisation pourra être envisagée à moyen terme, la troisième intégrera des opérations susceptibles de relever de plans de réhabilitation à plus longue échéance.

Le rendu de l'audit devra offrir une lecture aisée et didactique, afin de faciliter au mieux la compréhension de la problématique et la réactivité des professionnels chargés de la mise en œuvre des actions correctives.

L'édition du rapport devrait se faire au format A4, sous forme d'un document relié et propre à chaque immeuble, naturellement complété d'un fichier au format numérique Pdf. Une réunion de synthèse pourra se tenir à l'issue de la démarche et après dépôt des rapports en question. Celle-ci pourra être initiée par le donneur d'ordre en tant que de besoin et justifiera la présence de tous les acteurs concernés.

La valeur ajoutée d'une méthode efficace d'analyse et d'évaluation des risques

A partir de 2008, Défifeu a développé sa propre méthodologie d'analyse et d'évaluation des risques d'incendie dans l'habitat collectif ancien, la **méthode MARHA Défifeu**.

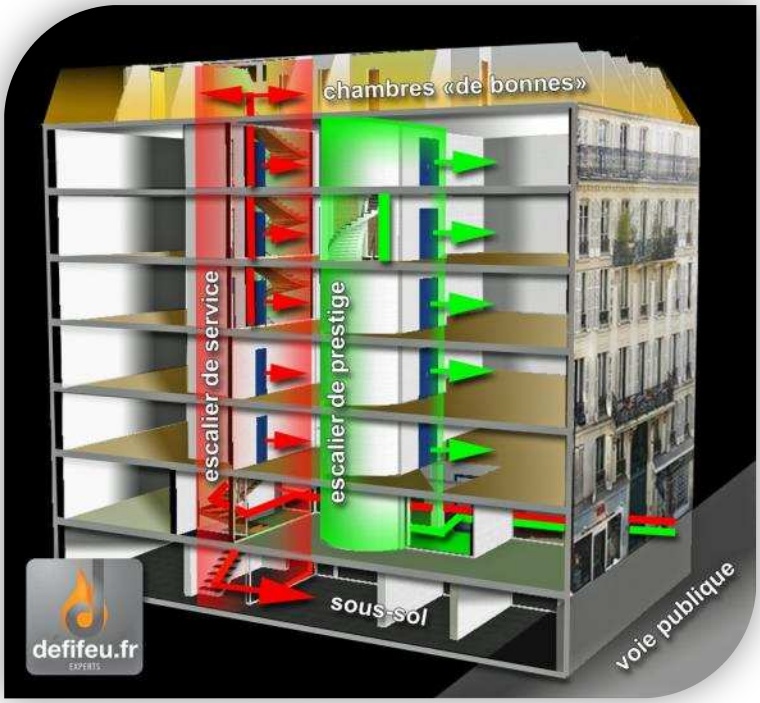
Cette démarche s'est imposée, dans la mesure où il n'existait alors aucun cadre définissant avec précisions les défaillances potentielles, propres aux immeubles d'habitation.

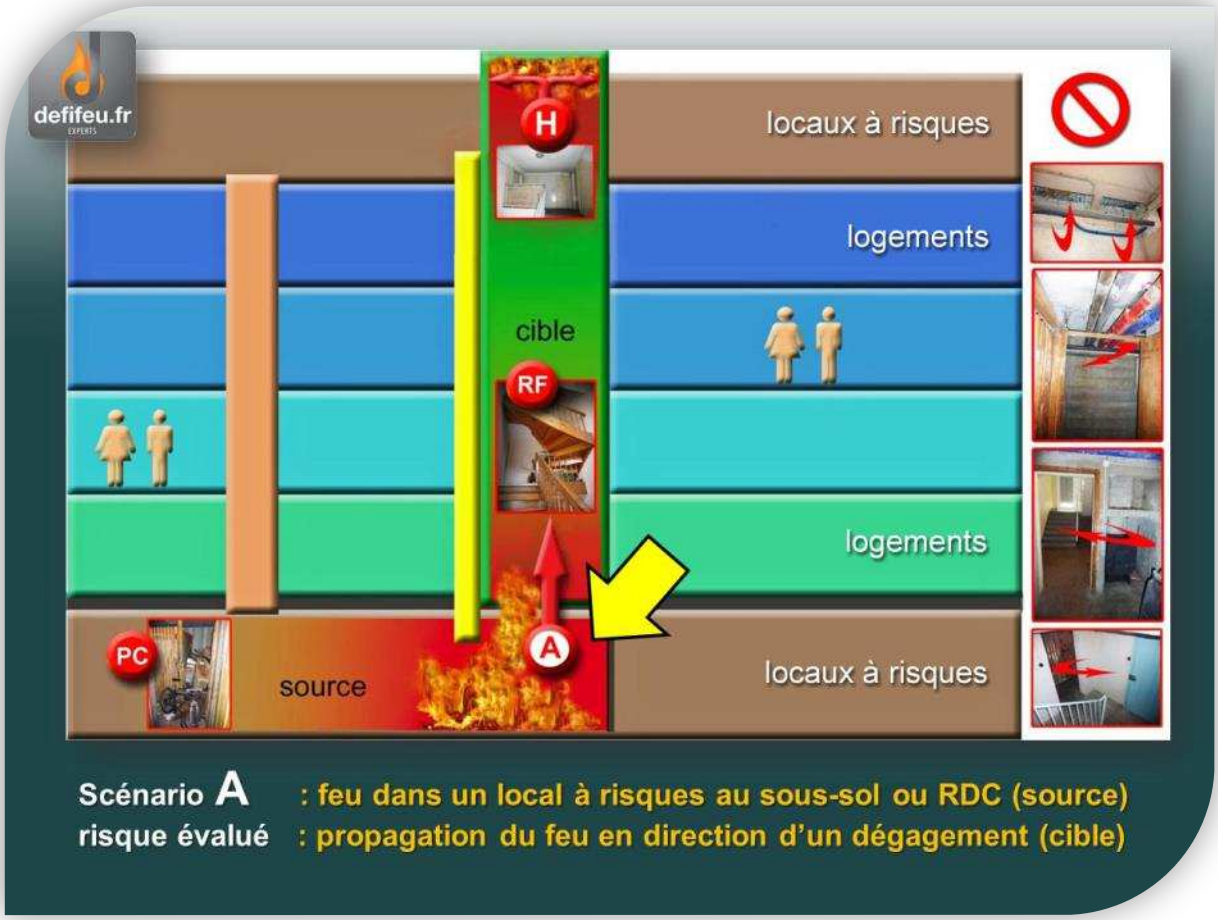
Depuis, cette méthode a largement démontré son utilité et sa pertinence, en guidant l'auditeur, tout au long de l'examen des différentes parties d'un bâtiment, en vue de permettre une identification exhaustive de l'ensemble des défaillances susceptibles de mettre en danger les résidents.

Si la méthode a fait ses preuves, elle reste en constante évolution et ne saurait dispenser l'auditeur d'une bonne compétence en matière de prévention des risques d'incendie ainsi que d'une solide expérience du feu et de ses conséquences.

La méthode se fonde sur un certain nombre de scénarios d'incendie ou d'événements susceptibles de provoquer des conséquences entrainant une altération du niveau de sécurité des occupants d'un immeuble.

Il n'y a pas de bonne analyse et évaluation des risques sans investigations approfondies, indispensables à la parfaite connaissance d'un bâtiment et de son fonctionnement. Se limiter à une cage d'escalier ne suffit pas !



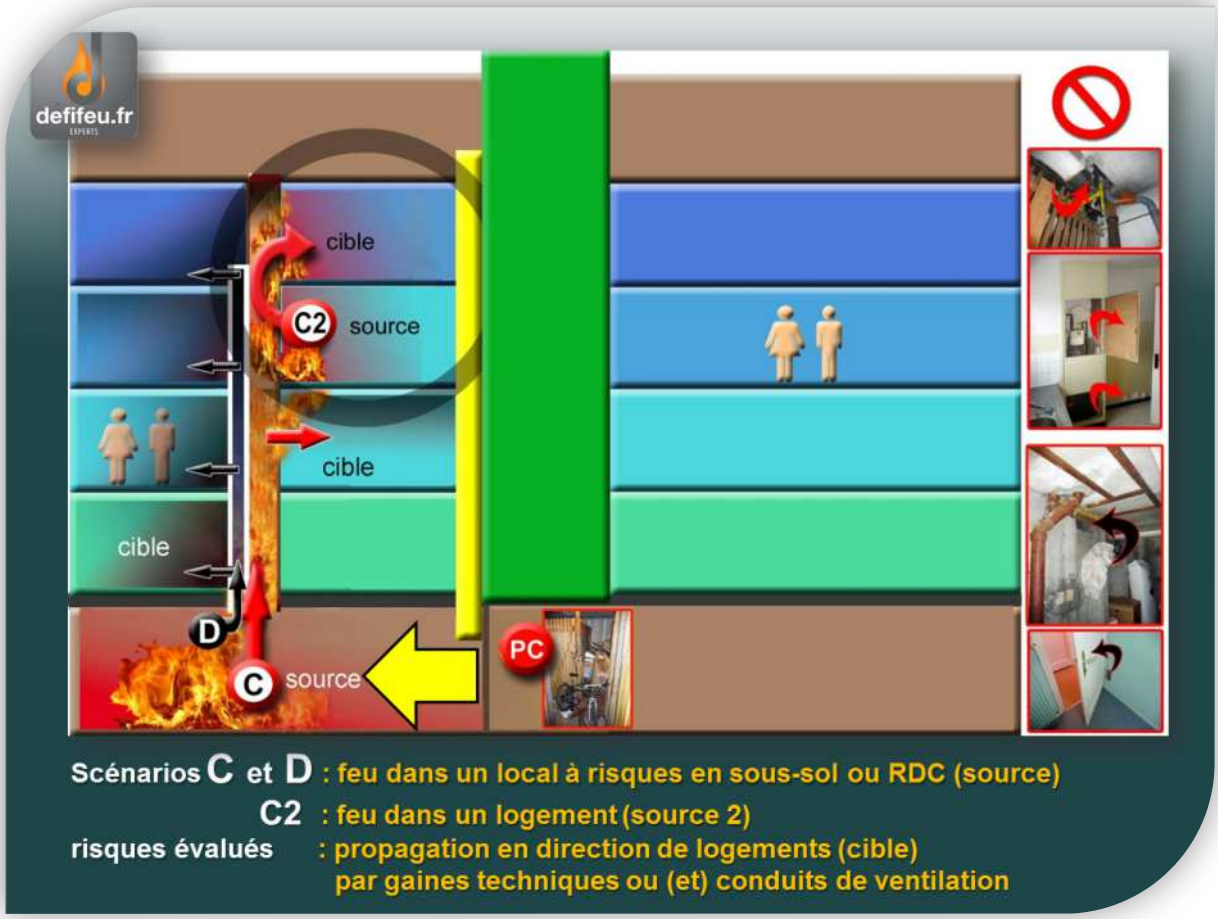


Un feu dans un local à risque ne doit pas se propager aux dégagements et circulations communes !

A l'exemple du **scénario A**, on déterminera, à partir d'un feu se déclarant dans un local à risques en sous-sol ou en rez-de-chaussée (caves privatives, locaux vide-ordures, locaux techniques, garages, parcs de stationnement couverts etc.), les risques de propagation (flammes, fumées et gaz chauds) en direction d'une circulation ou d'un dégagement. Ces risques seront principalement liés à des défaillances de résistance au feu des cloisons séparatives, portes de communication, gaines techniques communes etc.

Des facteurs aggravants seront pris en compte, tels que la charge calorifique existant dans le volume source (PC), le degré de réaction au feu des matériaux présents (RF) ainsi que la capacité de désenfumage des circulations verticales et (ou) horizontales (H). La même logique s'appliquera aux locaux ou volumes à risques implantés en étages ou sous combles.

45% d'un échantillon de 700 immeubles (1.500 entrées) audités par Défifeu *(dont 94 % construits avant entrée en vigueur de l'arrêté de 1986 et 75% classés en 3ème famille),* ont présenté des défaillances au regard de l'analyse et de l'évaluation des risques liés au scénario A !



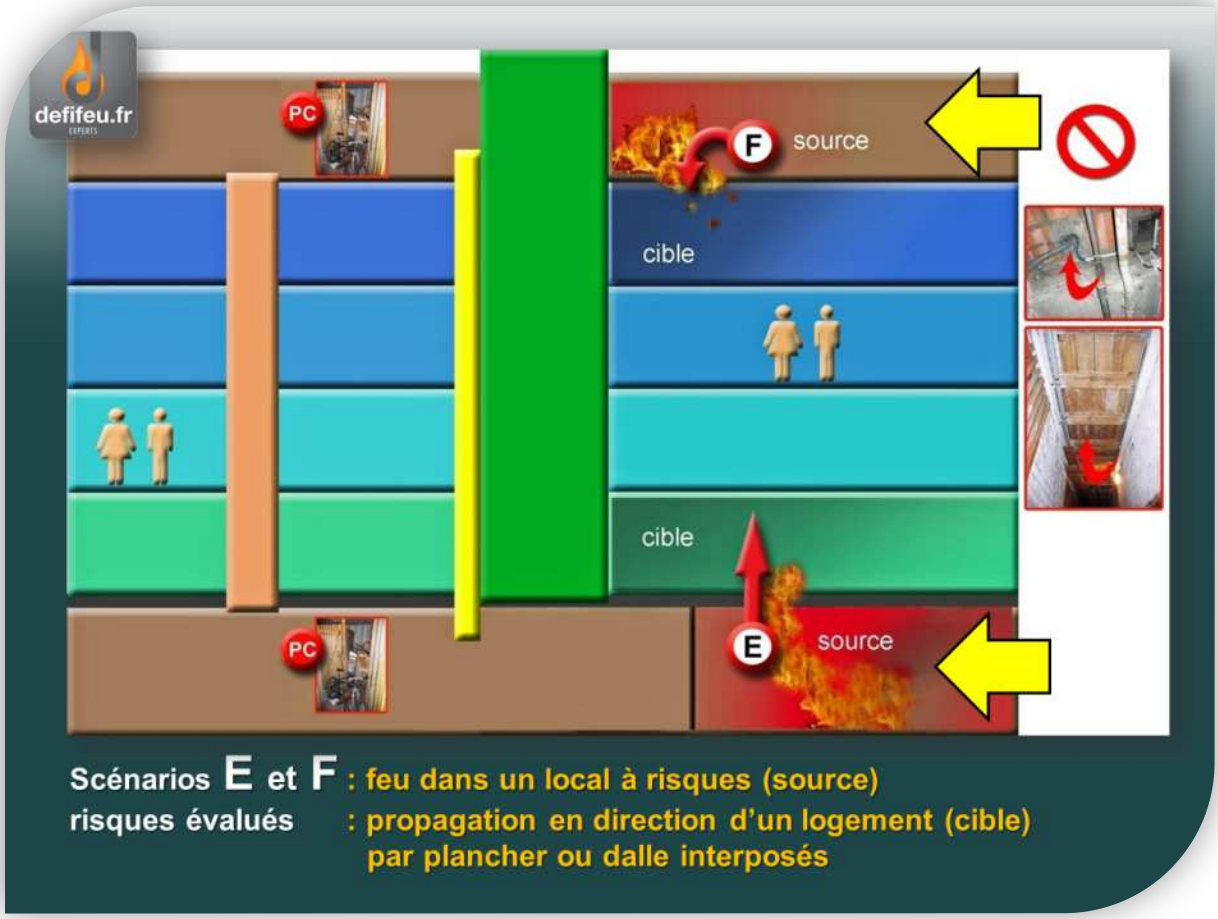
Les gaines techniques et systèmes de ventilation ne doivent pas fragiliser l'isolement au feu des logements !

Les **scénarios C et D** traiteront des éventuelles gaines verticales traversant les logements (eau, chutes d'eaux usées, VMC, ventilations naturelles etc.). Ils distingueront celles qui sont en communication avec les locaux à risques situés en partie basse, de celles qui ne desservent que les logements.

Les notions fondamentales de résistance au feu, par rapport aux locaux à risques, mais également entre logements seront analysées (recoupements en traversée de dalles, résistance au feu des façades de gaines etc.)

L'objectif visé par ces scénarios est d'évaluer le risque de propagation d'un feu en direction d'un ou plusieurs logements, soit à partir d'un local à risques (C et D), soit à partir d'un logement situé en-dessous (C2).

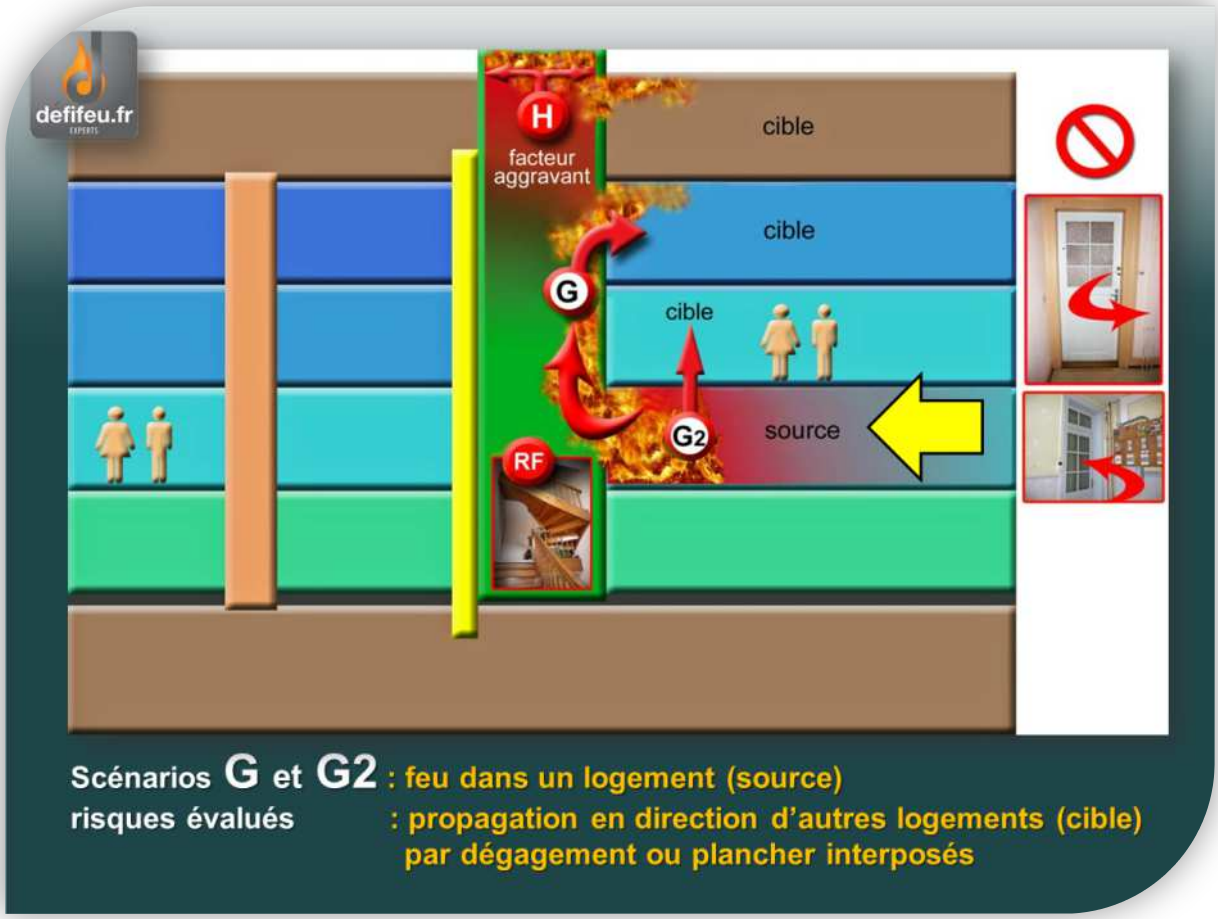
20% d'un échantillon de 700 immeubles (1.500 entrées) audités par Défifeu
(dont 94 % construits avant entrée en vigueur de l'arrêté de 1986 et 75% classés en 3ème famille),
ont présenté des défaillances au regard de l'analyse et de l'évaluation des risques liés aux scénarios C et D !



Les logements doivent être protégés des locaux à risques !

Les **scénarios E et F** devront permettre l'identification de défaillances de résistance au feu des dalles ou planchers horizontaux séparatifs entre locaux à risques et logements (nature des matériaux, traversée de conduits etc.)

Moins de 5% d'un échantillon de 700 immeubles (1.500 entrées) audités par Défifeu *(dont 94 % construits avant entrée en vigueur de l'arrêté de 1986 et 75% classés en 3ème famille)*, ont présenté des défaillances au regard de l'analyse et de l'évaluation des risques liés aux scénarios E et F !

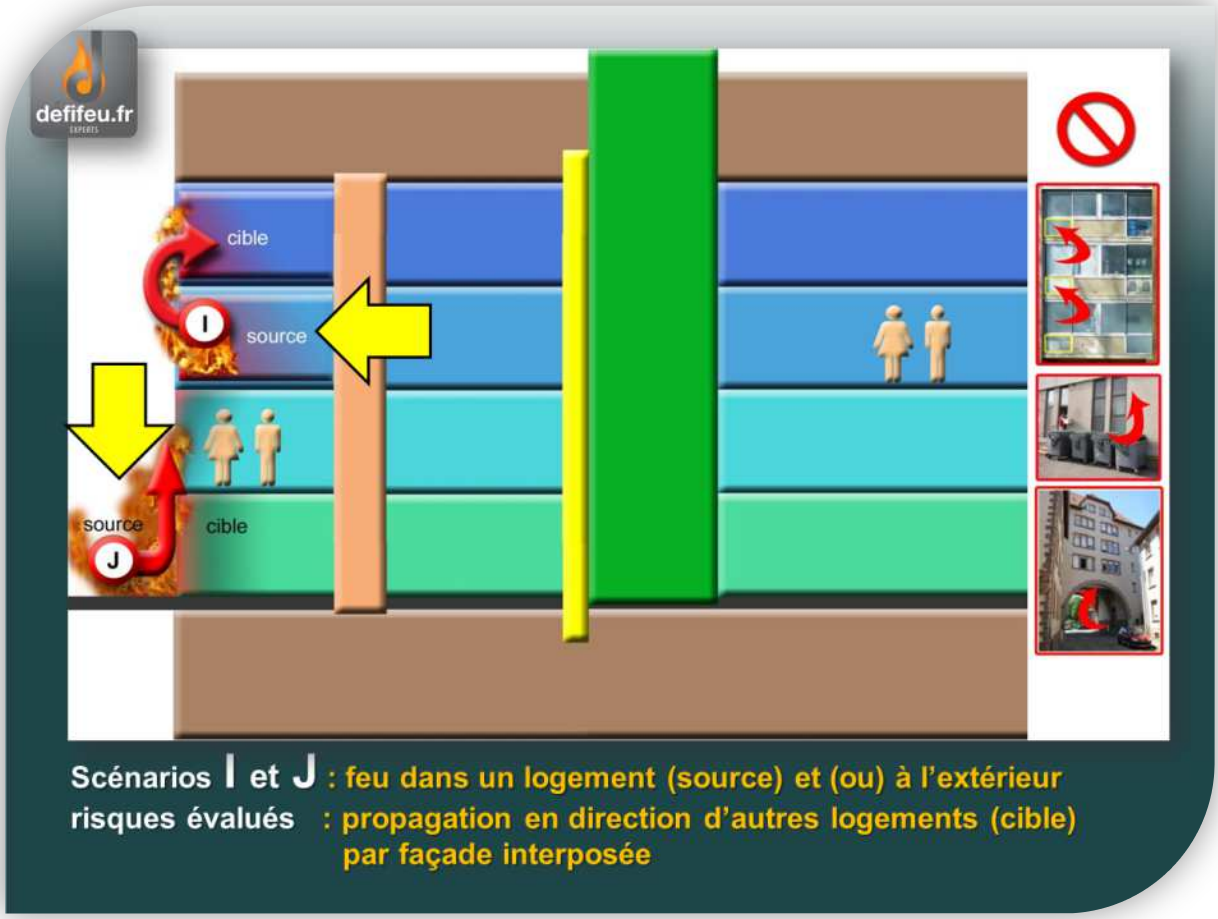


Les logements doivent être suffisamment isolés entre eux !

Une attention toute particulière sera portée, à travers les **scénarios G et G2**, sur les risques de propagation d'un feu d'un logement en direction d'autres logements voisins ou situés au-dessus.

Là encore, des facteurs aggravants pourront influer sur le niveau de risque, à l'instar des scénarios A et B. On appréciera la résistance au feu des portes palières (G) et des planchers séparatifs (G2).

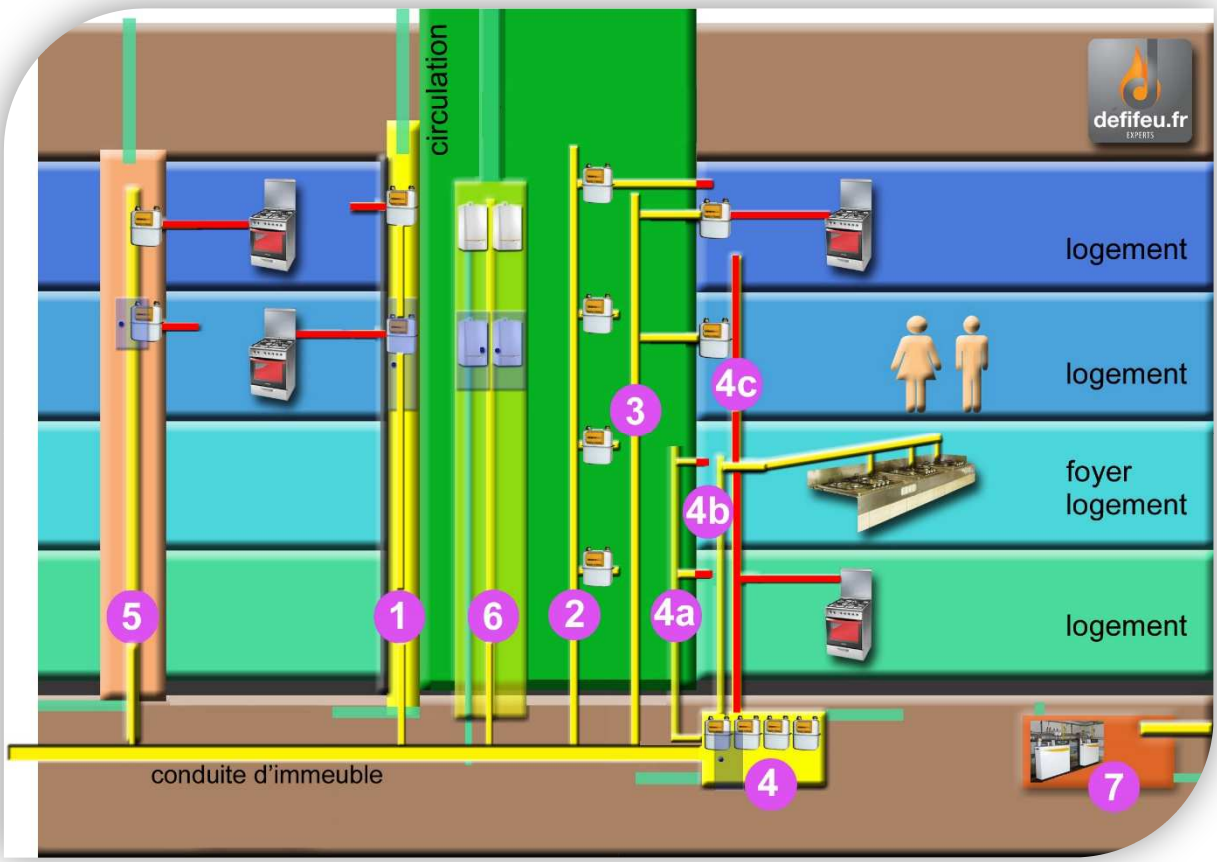
40% d'un échantillon de 700 immeubles (1.500 entrées) audités par Défifeu
(dont 94 % construits avant entrée en vigueur de l'arrêté de 1986 et 75% classés en 3ème famille),
ont présenté des défaillances au regard de l'analyse et de l'évaluation des risques liés aux scénarios G et I !



Les façades ne doivent pas faciliter la propagation d'un feu aux logements supérieurs ou voisins !

La réaction au feu des matériaux constituant les façades et leurs isolations extérieures, les notions de C+D, la présence de charges calorifiques en partie basse des façades sont examinées et évaluées par la méthode MARHA Défifeu (**scénarios I et J**).

40% d'un échantillon de 700 immeubles (1.500 entrées) audités par Défifeu *(dont 94 % construits avant entrée en vigueur de l'arrêté de 1986 et 75% classés en 3ème famille),* ont présenté des défaillances au regard de l'analyse et de l'évaluation des risques liés aux scénarios G et I !

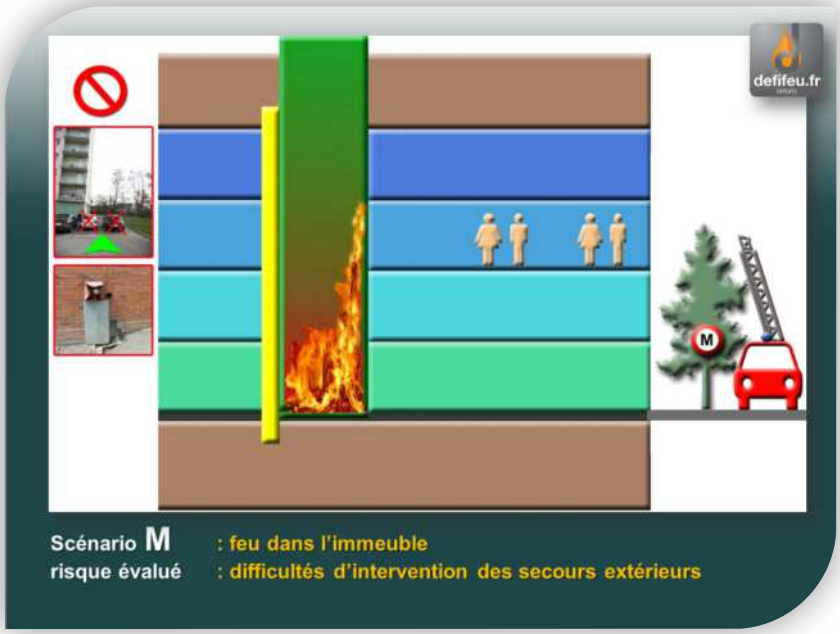


Les installations collectives de gaz ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des résidents !

Les installations de gaz collectives, sous toutes leurs configurations possibles, sont examinées et évaluées quant à leur vulnérabilité face aux effets thermiques d'un incendie ainsi que leur capacité de ventilation une fuite potentielle (**scénario K**).

La prise en compte des matériaux constitutifs de ces installations, notamment la présence de conduites en plomb (conduites d'immeubles, conduites montantes, tiges etc.) influeront l'évaluation des risques, tout comme la résistance au feu et les ventilations des gaines ou locaux dans lesquels se trouvent ces équipements.

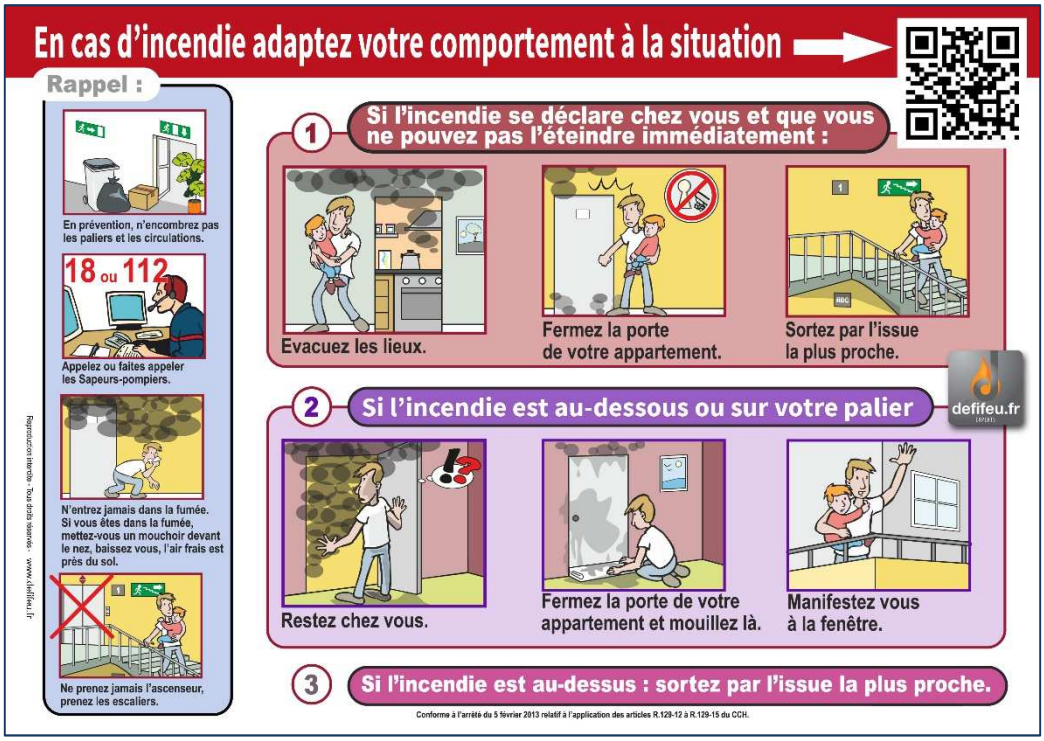
15% d'un échantillon de 700 immeubles (1.500 entrées) audités par Défifeu *(dont 94 % construits avant entrée en vigueur de l'arrêté de 1986 et 75% classés en 3ème famille),* ont présenté des défaillances au regard de l'analyse et de l'évaluation des risques liés au scénario K !



La méthode **MARHA Défifeu** prend aussi en compte l'environnement d'un immeuble et évalue, tant la capacité d'une construction voisine à mettre en danger le bâtiment audité que le risque que pourrait présenter celui-ci par rapport aux tiers (**scénario L**).

Enfin, **les notions d'accessibilité de l'immeuble aux secours extérieurs** (voie engin, voie échelle etc.), la qualité des moyens de secours internes (colonne sèche, éclairage de sécurité, extincteurs en parc de stationnement couvert etc.), sont évaluées par la méthode MARHA. Une attention particulière est portée sur la présence de **consignes de sécurité adaptées** aux risques incendie en habitat collectif, des modalités d'alerte des secours, affichées avec les plans de rez-de-chaussée et de sous-sols, dans les halls d'entrée (**scénario M**).

Il importe, par de tels affichages, **d'améliorer la culture des risques de nos concitoyens** !



Sur la base de l'analyse individuelle de chaque scénario, la méthode MARHA Défifeu prévoit une évaluation globale de l'immeuble, selon trois niveaux de risques :

RISQUE : FAIBLE **MOYEN** **IMPORTANT**

Sur la base de l'échantillon de référence Défifeu, on constate que les bâtiments construits après entrée en vigueur de l'arrêté de 1986 sont, en grande majorité, évalués en risque faible.

Les constructions réalisées dans les années 1960 (relevant de l'arrêté du 23 mai 1960) posent, en revanche, avec celles construites à une époque où il n'existait aucune règlementation spécifique aux risques d'incendie, les problèmes les plus importants. De nombreuses insuffisances sont également identifiées dans les bâtiments relevant de l'arrêté de 1970, ce qui explique, pour cette catégorie, une forte proportion d'immeubles évalués en risque moyen.

60% des immeubles dits « réhabilités » durant les 20 dernières années présentent, de manière cumulée, sur la base de l'échantillon de référence et des scénarios de la méthode MARHA Défifeu, **4 voire 5 défaillances importantes**, en matière de sécurité incendie… !

Ce dernier constat est alarmant, bien que la notion de réhabilitation soit très variable, en fonction de la nature des projets engagés par les propriétaires. Il pose néanmoins la question du **devoir de conseil**, qui incombe à tout maître d'œuvre, bureau d'étude, voire organisme de contrôle. Une information exhaustive du propriétaire sur l'ensemble des risques constatés devrait, systématiquement, accompagner tout projet.

Les risques liés aux installations collectives de gaz

Les organismes de contrôle et/ou de diagnostic qui réalisent habituellement des vérifications dans le domaine du gaz sont généralement titulaires soit d'une certification, soit d'une accréditation.

A ce jour, les certifications dans le domaine du gaz sont exclusivement réservées aux personnes physiques (diagnostiqueurs) qui réalisent **des diagnostics immobiliers sur les installations intérieures de gaz**, conformément au référentiel NFP 45 500.

Le périmètre de ce diagnostic est uniquement porté sur les installations privatives dites "après compteurs" sur un référentiel très simplifié par rapport à l'étendue de la réglementation applicable aux installations intérieures de gaz.

Les opérateurs de diagnostic sont majoritairement multi-diagnostics et opèrent en immobilier aussi bien sur les termites, l'amiante, le plomb, les contrôles CARREZ, que sur les référentiels techniques relatifs aux installations de gaz et d'électricité. Ce sont de très bons généralistes, mais qui ne connaissent bien souvent, dans ces domaines, que leurs référentiels. A noter que la démarche de certification n'impose aucune expérience professionnelle. Les opérateurs sont formés et évalués sur les référentiels de diagnostic qu'ils utilisent.

Les organismes "accrédités" par le COFRAC ou un équivalent européen sont ceux qui réalisent des contrôles d'installations "**avant leur mise en service**". Au-delà des aspects de contrôle des installations ces organismes ont également comme mission de suivre la qualification des entreprises qualifiées "PG" et donc d'opérer sur les réalisations des contrôles par échantillonnage.

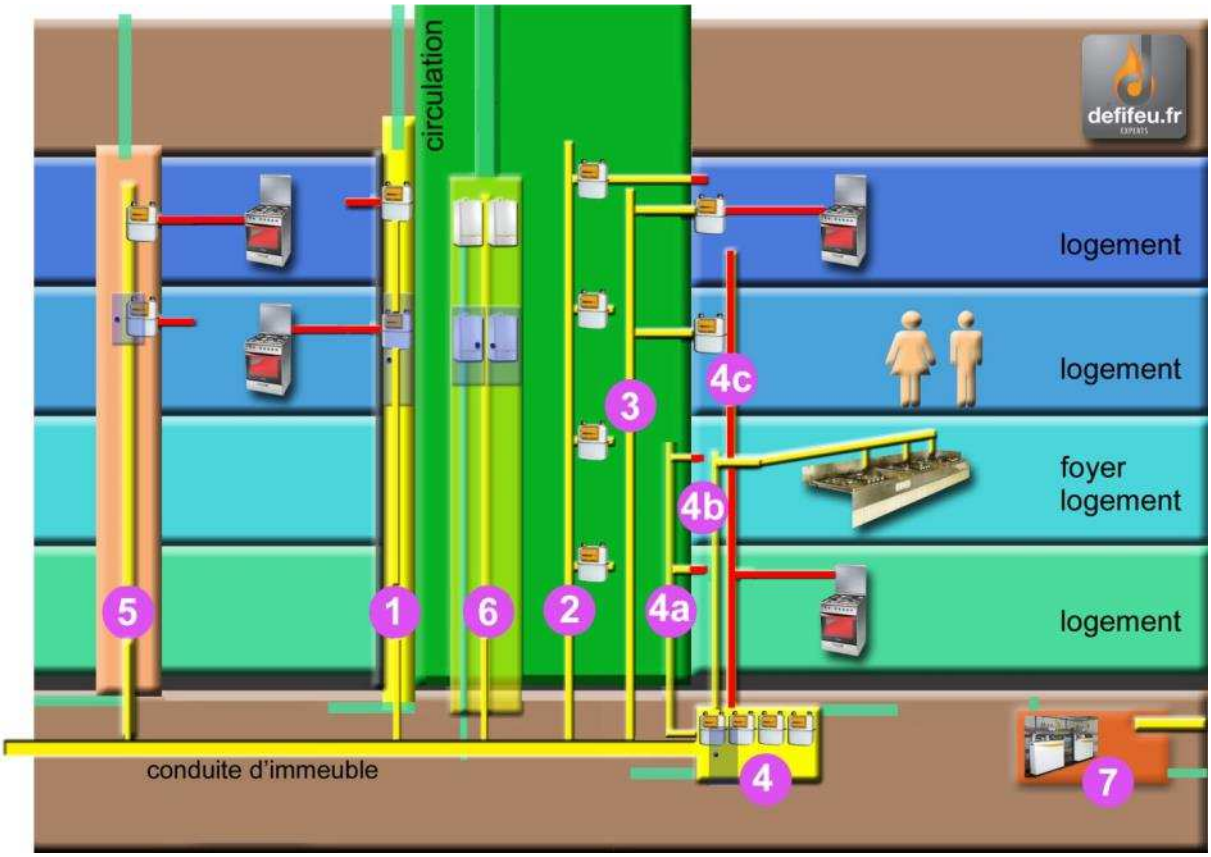
Dans le domaine du contrôle des installations intérieures de gaz, c'est le législateur (arrêté du 2 aout 1977) qui a imposé le recours à un organisme accrédité, mais tout type de contrôle établi selon un référentiel donné peut aussi faire l'objet d'une démarche d'accréditation "volontaire" de la part d'un organisme de contrôle.

L'accréditation est un dispositif qualité visant à s'assurer par l'intermédiaire d'un organisme impartial (tel que le COFRAC) que l'organisme de contrôle prétendant à l'accréditation respecte la norme d'organisation (et non une norme technique) et qu'il dispose des compétences et des moyens nécessaires à assurer des prestations dans les domaines visés. Cette norme est la NF EN ISO CEI 17 020.

En conclusion, à ce jour : **le périmètre des contrôles visés par le législateur et ouvert à l'accréditation par le COFRAC, en ce qui concerne les installations de gaz, concerne exclusivement les installations "intérieures" de gaz (après compteur) et toujours "avant leur mise en service"**.

La pertinence de la démarche Défifeu se situe dans l'association de l'analyse et l'évaluation des risques liés aux ouvrages collectifs de distribution de gaz existants à celle, plus globale, des risques d'incendie dans les immeubles collectifs d'habitation anciens.

Typologies d'installations de distribution collectives de gaz les plus fréquemment rencontrées



Le schéma de principe ci-dessus représente les typologies les plus usuelles qui peuvent exister dans les immeubles collectifs d'habitation. Toute autre configuration est traitée par analogie à l'une de ces typologies.

1 Conduite montante gaz avec compteurs en gaine de conduite montante dans les parties communes
2 Conduite montante gaz avec compteurs, transitant en montage apparent dans les parties communes
3 Conduite montante gaz transitant en montage apparent dans les parties communes, avec compteurs en partie privative (logement)
4a Distribution collective en nourrice de compteurs de gaz - 4.a.1 Nourrice non protégée, montée en apparent (sans placard ni local technique) - 4.a.2 Nourrice en placard technique - 4.a.3 Nourrice en local technique
4b Installation intérieur (après un compteur unique) à usage collectif, desservant des cuisines d'unités de vie en **foyer-logement** (situation spécifique à ce type de bâtiment)
4c Distribution collective en nourrice de compteurs de gaz - 4c.1 Distribution individuelle par tiges après compteurs transitant sous coffrage - 4c.2 Distribution individuelle par tiges après compteurs transitant en montage apparent, par les logements
5 Conduite montante gaz avec compteurs, en gaine transitant par les logements
6 Conduite montante gaz desservant des alvéoles techniques gaz (chaudières individuelles)
7 Conduite d'immeuble alimentant une chaufferie ou mini chaufferie au gaz.

La prestation proposée par la Sarl Défifeu consiste, à la demande d'un propriétaire d'immeuble, à assurer un audit des installations de distribution collective de gaz naturel ou de pétrole liquéfié situées à l'intérieur de ses bâtiments à usage d'habitation, ainsi que des équipements environnants qui sont directement liés à ces installations.

Cette démarche peut être associée à un audit classique de sécurité incendie de l'ensemble de l'immeuble (ce que nous recommandons) ou menée indépendamment de celui-ci. Elle peut également compléter des audits réalisés antérieurement.

Le concept trouve son originalité et sa pertinence dans le principe d'un **examen simultané** de deux objets de propriété distincte, mais concourant conjointement à une même finalité :

- **l'installation gaz proprement dite** (conduite d'immeuble, conduite montante, organes de coupure etc.) sur un ouvrage appartenant très souvent au distributeur de gaz, dont il a la responsabilité ou qu'il « exploite ».

- **l'environnement dans lequel se trouve cette installation** (gaine, placard technique, local technique) qui constitue un espace appartenant au propriétaire de l'immeuble et dont il a la pleine responsabilité.

La vérification ne concerne que les parties visibles et visitables (sans démontage ni manipulation) de l'installation et des éléments mobiliers ou immobiliers qui existent au moment de la visite. Elle ne s'étend pas aux parties d'ouvrages pouvant être enterrées, entre la limite de propriété et la pénétration dans le bâtiment, ou le cas échéant entre deux bâtiments. Elle ne vise pas les installations intérieures de gaz dites « après-compteur » exception faite des parties visibles et accessibles pouvant transiter par les parties communes, dans les gaines, placard ou locaux techniques gaz.

C'est sur cette base que **deux niveaux de d'audit** ont été élaborés et codifiés par Défifeu et son réseau d'experts. Cette démarche unique est née de la collaboration entre des experts spécialisés en prévention des risques d'incendie et des experts spécialisés dans la conception des installations et la distribution de gaz combustibles.

Les résultats de ces vérifications ont vocation à être adressés, sous couvert du mandataire de la démarche, aux deux instances concernées par les ouvrages en question : le distributeur de gaz, d'une part et le propriétaire de l'immeuble d'autre part.

Quand bien même l'audit Défifeu n'est pas sollicité par le distributeur de gaz, dans la mesure où il assure lui-même ses propres niveaux de contrôles et de maintenance des équipements qui lui appartiennent, rien ne saurait empêcher un propriétaire d'immeuble soucieux de la sécurité des personnes qui résident au sein de son patrimoine, de faire réaliser des vérifications préventives telles que prévues dans le présent document.

Chaque audit de premier ou second niveau fait l'objet d'un rapport mentionné sous 10° de la présente et auquel sont joints les tableaux de relevés joints en annexe.

Ces éléments peuvent, le cas échéant, être intégrés dans le rapport d'audit global de sécurité incendie correspondant à la méthodologie Défifeu, si une telle démarche a été décidée par le propriétaire de l'immeuble.

Les anomalies relevées seront récapitulées et classées par **critère de sensibilité selon une codification propre à la méthode élaborée par Défifeu** et qui s'inspire de la classification des anomalies telle qu'elle existe dans la norme NF P 45 500* ou dans les référentiels applicables aux installations neuves, complétées ou modifiées.

Danger grave immédiat (anomalie DGI) : Anomalie grave, présentant un caractère de danger imminent et imposant une réaction immédiate, dans le respect des procédures usuelles, notamment en cas de fuite ou de défaut majeur.

Sensibilité importante (anomalie SI) : l'anomalie relevée est suffisamment importante pour qu'elle nécessite d'être corrigée dans les meilleurs délais.

Sensibilité moyenne (anomalie SM) : l'anomalie relevée nécessite d'être prise en compte mais pourra être corrigée lors de travaux programmés.

Sensibilité faible (anomalie SF) : l'anomalie relevée ne présente pas de risque direct ou immédiat et pourra faire l'objet d'un traitement différé, à plus long terme.

A l'instar des recommandations liées plus largement aux notions de sécurité incendie telles que prévues dans la méthodologie Défifeu, l'échéancier des travaux consécutifs à des anomalies relevées par Défifeu lors des différents niveaux de vérification est laissé à l'appréciation du maître d'ouvrage, respectivement au distributeur de gaz, chacun en ce qui le concerne.

Les critères de sensibilité évalués par Défifeu ne sont donnés qu'à titre indicatif et correspondent à un conseil assimilable à une assistance à maître d'ouvrage.
Les audits sont réalisés par des experts du réseau Défifeu, salariés ou sous-traitant de Défifeu Sarl.

**Par arrêté du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, en date du 28 avril 2010, la norme NF P45-500 de mars 2010 est reconnue en application des dispositions de l'article 1er de l'arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz à compter du 1er septembre 2010*.

Il est réalisé par l'un des experts du réseau Défifeu, spécialisé dans la sécurité contre les risques d'incendie dans les immeubles d'habitation et ayant suivi un cursus de formation technique spécifique aux installations de distribution collective de gaz.

L'audit de niveau 1 porte principalement sur les points suivants :

l'état apparent des conduites d'immeuble (CI), montantes et de coursives (CM et CC) ainsi que des branchements particuliers sur conduite montante,

l'étanchéité apparente, au niveau des éléments constitutifs de l'ouvrage tels que l'Organe de Coupure Générale (OCG), les robinets de coupure individuelle, les raccords mécaniques, au moyen d'un détecteur de fuite de type explosimètre-catharomètre annuellement contrôlé et paramétré par le fabricant.

la vérification visuelle de l'organe de coupure générale, de son accessibilité et des robinets de coupure individuelle, sans essai de manœuvrabilité.

la vérification des conditions de ventilation de l'ensemble des éléments visibles et visitables de l'ouvrage collectif de distribution de gaz naturel ou de gaz de pétrole liquéfié.

le contrôle de la présence d'une connexion équipotentielle (sans mesure de la résistance de celle-ci).

l'état de l'environnement des installations de gaz collectives (gaine, nourrice etc.) par rapport à leur protection, au sens de la résistance au feu, contre les effets thermiques liés à un incendie.

Les points de vérification de l'audit de niveau 1, plus d'une quarantaine, sont présentés en annexe 1. Le document en question donne également, pour chaque anomalie identifiée, le critère de sensibilité correspondant.

Chaque rapport de niveau 1 fait l'objet, avant remise au client, d'une « revue » par un référent technique gaz, expert du réseau Défifeu, spécialisé dans la conception des installations et la distribution du gaz et ayant une pratique courante de la réglementation et des normes applicables.

Dans le cadre de cette revue, le référent technique gaz devra confirmer l'appréciation de l'auditeur, et émettre un avis global sur l'installation de gaz, sa vulnérabilité et ses risques Cette revue permet également au référent technique d'échanger avec l'auditeur de niveau 1, pour apprécier toute situation particulière qui nécessiterait une analyse approfondie.

Cette méthodologie, inspirée de la norme NF EN ISO 17020 définissant les critères de fonctionnement et d'organisation des organismes d'inspection et de contrôle, est intégrée dans le système de management de la qualité mis en œuvre par Défifeu.

L'audit gaz Défifeu de niveau 2

Les installations complexes (installations collectives de gaz dans les immeubles à usage mixte (habitation/bureaux/ERP…), les ouvrages constitués entièrement en plomb, ou dont la configuration aura posé, au stade de l'audit de niveau 1, des problèmes particuliers du fait de leur singularité, de leur vulnérabilité ou des risques qu'ils induisent, pourront faire l'objet d'une proposition d'audit approfondi dit de niveau 2, réalisé par un référent technique gaz.

Par **référent technique gaz**, Défifeu entend **un expert spécialisé dans la conception des installations et la distribution du gaz**, ayant une pratique courante de la réglementation et des normes applicables.

A l'issue de l'audit de niveau 2, un rapport détaillé est rédigé à l'attention du maître d'ouvrage. Il s'appuie sur une grille de contrôle établie en référence aux conditions actuelles de conformité ainsi que sur une analyse des risques induits par l'ouvrage gaz, en raison des anomalies relevées.

Limites de la prestation gaz Défifeu

La prestation Défifeu (audits de niveau 1 et de niveau 2) n'a pas pour objet de vérifier la conformité des installations à l'ensemble des textes et normes applicables aux installations de gaz neuves, complétées ou modifiées au jour de la visite ou de leur mise en service. Les installations auditées sont réputées conformes à leur date de conception ou de modification. Elles ont été réceptionnées et mise en service par le gestionnaire du réseau de distribution, qui en assure la garde et l'exploitation.

Cette vérification n'a donc pas pour but de modifier ou de remettre en cause les conditions d'exploitation, ni le régime de propriété des ouvrages collectifs de distribution de gaz naturel. Le contrat de concessions applicable entre le maître d'ouvrage et le gestionnaire du réseau de distribution concerné par l'ouvrage reste applicable.

La prestation Défifeu ne se substitue pas à l'obligation de contrôle et de maintenance pouvant relever le cas échéant de la compétence du gestionnaire de réseau de distribution ou du maître d'ouvrage.

Par ailleurs, comme évoqué, la présente méthode d'analyse et d'évaluation des risques liés à la présence, au sein d'un immeuble d'habitation, d'ouvrages collectifs de gaz, ne vise pas les installations intérieures de gaz dites « après-compteur » exception faite des parties visibles et accessibles de ces installations pouvant éventuellement transiter par les parties communes, les gaines, placard ou locaux techniques gaz.

Les audits gaz de niveau 1 et 2, proposés par Défifeu, ne couvrent pas les obligations de contrôles réglementaires des installations après compteurs neuves, complétées ou modifiées prévues par les dispositions des articles 25 et 26 de l'arrêté du 2 août 1977 (pour l'obtention d'un certificat de conformité).

De la même façon, ces audits ne se substituent pas à « l'état de l'installation intérieure de gaz » tel que définie par la norme NF P 45 500 prise en application de l'article 1er de l'arrêté du 6 avril 2007, dans le cadre des diagnostics immobiliers réalisés sur les installations « après-compteur » pour la vente d'un logement.

Toutefois, et bien qu'il n'en soit pas l'objet de sa mission, si l'auditeur devait constater une anomalie visible et manifeste, il pourra la porter à la connaissance du donneur d'ordre en observation divers sur le rapport et, prendre en cas de situation de danger avéré, toute disposition nécessaire à assurer la sauvegarde et la sécurité des personnes et des biens (ventilation du local, condamnation totale ou partielle de l'installation intérieure, information du centre d'appel sécurité gaz du distributeur et information du donneur d'ordre).

L'auditeur de Défifeu, n'opèrera aucun contrôle sur les installations intérieures de gaz (dites « après compteur »), desservant les appareils d'utilisation (chaudière, cuisinière, chauffe-eau, chauffe-bain….), dans les parties privatives (logements), à l'exception de la configuration 4b qui concerne les foyers-logements.

La forme du rendu de l'audit gaz Défifeu

L'auditeur Défifeu évaluera l'ensemble des points de vérifications prévues par la méthode.
A l'issue de cette première phase et en fonction des constats relevés, Défifeu pourra proposer au maître d'ouvrage un complément d'audit (niveau 2).

Ce niveau supplémentaire ne serait néanmoins activé que dans des cas précis dans lesquels les défaillances relevées, ou les configurations en présence, justifieraient une analyse technique détaillée, réalisée par un référent technique gaz de Défifeu.

A l'issue des visites, Défifeu réalise, à l'attention du maître d'ouvrage, une note de synthèse destinée à accompagner les fiches de relevés dont les modèles sont joints en annexe.

Le maître d'ouvrage (propriétaire du bâtiment) doit, à l'issue de la démarche proposée par Défifeu, pouvoir distinguer aisément les recommandations relevant de sa propre compétence, de celles qui concernent le gestionnaire du réseau de distribution, auquel il pourra communiquer sans délais le résultat de l'audit.

Limites des responsabilités de Défifeu

Les interventions de Défifeu (incendie ou gaz) ne modifient ni la nature, ni l'étendue des obligations et des responsabilités qui incombent à chacun des participants à l'acte de construire, notamment en matière de sécurité et de protection de la santé.

Défifeu ne saurait être tenue pour responsable de tout dommage, non consécutif à son intervention, pouvant survenir sur les bâtiments ou installations vérifiés. L'intervention de Défifeu est limitée à l'analyse et à l'évaluation des risques liés aux immeubles et (ou) ouvrages collectifs de distribution de gaz, tels que stipulés et dans les limites définies dans le présent document.

Les obligations du propriétaire, maître d'ouvrage

Le propriétaire, maître d'ouvrage, prendra, sur la base d'un calendrier préalablement arrêté d'un commun accord entre lui et Défifeu, toutes les dispositions pour faciliter l'accès aux immeubles des auditeurs de Défifeu, afin qu'ils puissent opérer leurs vérifications, conformément aux dispositions précitées. Cette règle vaut pour les audits incendie et ceux liés aux installations collectives de gaz.

Le propriétaire, maître d'ouvrage, informera les locataires du passage de Défifeu, afin que ces contrôles ne suscitent aucune inquiétude. Il s'assurera, pendant toute la dure de l'audit, de la présence permanente d'un de ses représentants, aux côtés de l'auditeur Défifeu.

Le DTG est obligatoire, à partir du 1er janvier 2017, dans 2 cas :

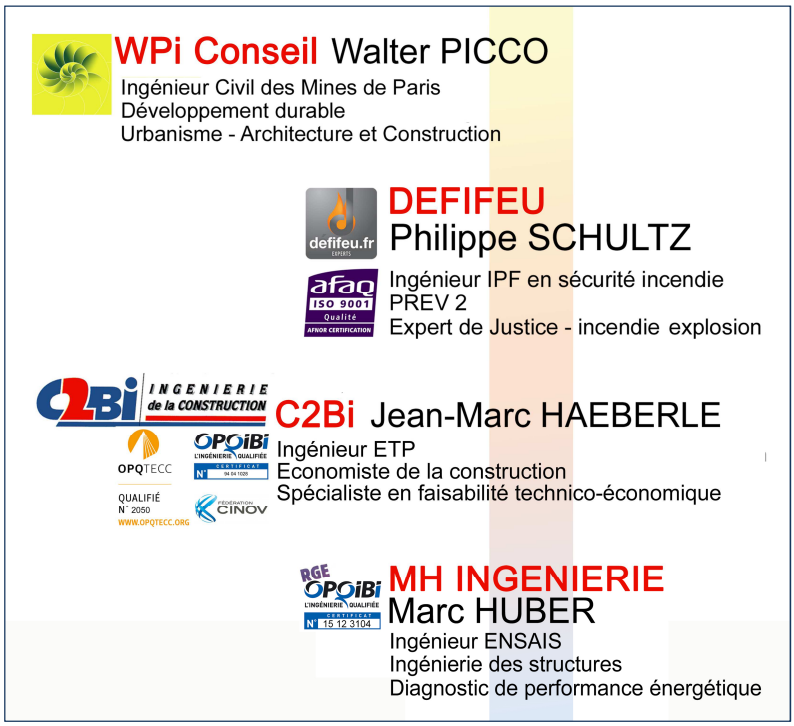
Article L.731-4 du code de la construction et de l'habitation : « …**toute mise en copropriété d'un immeuble collectif d'habitation construit depuis plus de dix ans…** »

Article L.1331-26 du code de la santé publique : « …**lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins.** »

Le DTG peut aussi relever d'un choix de la copropriété.

Article L.731-1 du CCH : « Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, **l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété**. La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce diagnostic technique global comporte :

- **1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;**
- **2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;**
- **3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble;**
- **4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.134-3 ou L.134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L.134-4-1 satisfait cette obligation.** »



Le DTG concerne les parties communes d'un immeuble.

Le DTG doit être réalisé par des personnes compétentes !

Le décret n°2016-1965 du 28 décembre 2016 (art. D731-1 à 3 du CCH) :

Il précise **les compétences** dont doit justifier la personne (ou le groupement de personnes) qui réalise le diagnostic technique global afin de **déterminer l'adéquation entre les compétences de cette personne et la mission à réaliser.**

Notre pool DTG est constitué de spécialistes reconnus dans les domaines de la construction, de l'économie et des pathologies du bâtiment.

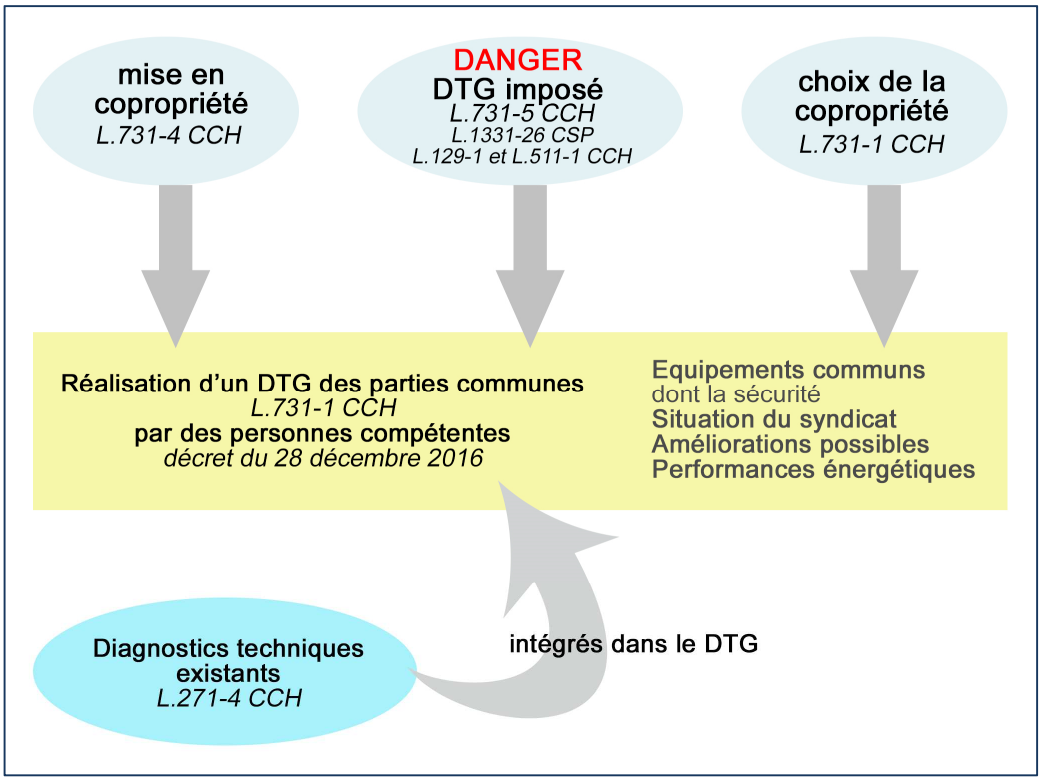
Pour réaliser le DTG, les compétences requises visent :

- Article D.731-1 du CCH (décret du 28 décembre 2016) : « **les modes constructifs** traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre ;
- **les bâtiments**, les **produits de construction**, les **matériaux de construction**, les **équipements techniques** ;
- **les pathologies** du bâtiment et de ses équipements ;
- **la thermique** des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques ;
- **la terminologie technique et juridique** du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus ;
- **les textes législatifs et réglementaires traitant de l'habitat et de la construction, en particulier les normes de sécurité et d'accessibilité**, règlement sanitaire départemental, ainsi que les notions juridiques de la copropriété et les relations légales ou contractuelles entre le syndicat des copropriétaires et les prestataires d'entretien des équipements communs ;
- **la gestion financière** des copropriétés permettant d'analyser les contrats d'entretien et d'estimer la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires ;
- **les équipements** nécessaires au bon déroulement de la mission. »

Le DTG peut être imposé dans des cas précis :

Article L.731-5 du CCH : « I. — Dans le cadre des procédures prévues à l'article L.1331-26 du code de la santé publique et aux articles L.129-1 et L.511-1 du présent code, l'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic prévu à l'article L.731-1. II. — A défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée au I du présent article peut faire réaliser d'office le diagnostic prévu à l'article L.731-1 en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais. »

Schéma de principe de la démarche DTG, en fonction des **trois hypothèses** :



Le DTG est complété par le dossier de diagnostic technique.

Article L..271-4 du CCH (visé par l'art. L.134-3 du CCH) « 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 **nuisibles** dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du CCH ;
- **4°** L'état de l'installation intérieure de **gaz** prévu à l'article L.134-6 du CCH ;
- **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 CCH ;
- **7°** L'état de l'installation intérieure **d'électricité** prévu à l'article L.134-7 ;
- **8°** Le document établi à l'issue du **contrôle des installations d'assainissement non collectif** mentionné à l'article L.1331-11-1 du code de la santé publique ;
- **9°** Dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de **mérule**.

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

Le groupement établit le DTG en coordination étroite avec le maître d'ouvrage, afin de rassembler les documents déjà existants et compléter les diagnostics à réaliser.

Les 4 étapes de la réalisation d'un DTG :

- **1°** Notre pool DTG prend en compte votre demande et peut, en concertation avec vous, préconiser une visite préalable de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, afin d'identifier le patrimoine concerné.
- **2°** Le questionnaire (page suivante), joint à votre demande, nous permettra de disposer des principaux renseignements et de connaître la liste des diagnostics techniques déjà réalisés, afin de les évaluer et les intégrer dans le DTG.
- **3°** Une offre de prix détaillée vous sera transmise. Elle précisera, au-delà des domaines obligatoires visés par l'article L.731-1 du CCH, les interventions complémentaires qui vous seront suggérées.
- **4°** A compter de la réception de votre commande et sauf cas particuliers, un délai moyen de 6 à 8 semaines sera nécessaire pour la réalisation et le rendu du DTG. Ce délai est conditionné par la mise à notre disposition de toutes les pièces et renseignements visés dans notre offre ainsi que toutes les facilités liées aux visites techniques nécessaires, sur site.

Questionnaire destiné à la réalisation d'une offre pour un diagnostic technique global (DTG)

Renseignements sur le ou les immeubles

adresse (voie)			
nom résidence			
n°(s)			
commune			
code postal			
niveaux (nbre)	S/S	RDC	étages
lots (nbre)			
affectation(s)	habitation	ERP	bureaux

Renseignements sur le propriétaire ou la copropriété

PROPRIETAIRE	
adresse	
SYNDIC	
adresse	
CONTACT DTG	
mail	
téléphone	

Origine de la demande de diagnostic technique global (DTG)

mise en copro	imposé	choix copro

Problématique(s) déjà identifiée(s) dans le bâtiment

Renseignements sur le bâtiment et les équipements existants

mode constructif et équipements	béton-maçon.	bois	mixte
	oui	non	non connu
gaz collectif			
parking en s-sol			
VMC			
type de chauffage	individuel	collectif	les deux
énergie chauffage	fuel	gaz	électricité
	bois	autres	chauf. urbain

année de construction	

Diagnostics techniques déjà disponibles (à intégrer dans le DTG)

	oui	non	non connu
Plomb			
Amiante			
Termites			
Gaz			
Mérule			
Performance énergétique			
Audit énergétique			
Inst. assainissement non collectifs			
Electricité communs			

Défifeu : un concept qui vise l'excellence

Défifeu est née en 2008 d'un concept préventif et éducatif visant à aider les gestionnaires immobiliers, bailleurs sociaux et sociétés d'assurances à réduire les impacts humains et économiques des incendies dans l'habitat collectif.

Défifeu sait répondre aux exigences de tous ceux qui sont à la recherche de solutions efficaces à la problématique de sécurité contre l'incendie et l'explosion de leur patrimoine.

Spécialistes du feu et de la prévention contre l'incendie

Philippe Schultz, créateur et Président de la SAS Défifeu, a été directeur départemental adjoint d'un service départemental d'incendie et de secours de 2000 à 2007, avec le grade de colonel de sapeurs-pompiers professionnel. Il a assuré, durant trois décennies, tous les échelons du commandement des opérations de secours, après avoir appris les bases du métier à la Brigade de Sapeurs-Pompiers de Paris.

Titulaire, entre autres, du brevet national supérieur d'intervention face aux risques technologiques et du brevet national de prévention face aux risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (PRV2), il a présidé durant 5 années, par délégation du Préfet, la sous-commission ERP-IGH de la commission départementale de sécurité chargée d'étudier les projets de construction.

Il est titulaire du certificat de compétence d'Ingénieur Professionnel depuis 1999 (délivré par la SNIPF, agréée COFRAC et CNISF) et a été inscrit, en 1998, sur la liste des Experts près la Cour d'Appel de Colmar.

Pierre Schultz, associé SAS Défifeu, a servi en unité opérationnelle à la Brigade de Sapeurs-Pompiers de Paris. Il a passé quelques années dans les métiers du bâtiment où il a pu se familiariser avec les notions de résistance au feu. Il est titulaire du cycle technique incendie (CNPP), du diplôme de chef de service de sécurité incendie et d'assistance à personne (SSIAP 3) ainsi que de l'attestation de compétence en prévention niveau 2 (AP 2 équivalent à PRV 2) passée à l'Ecole Nationale Supérieure des Officiers de Sapeurs-Pompiers. Il est également formé à la recherche des causes et circonstances d'incendie.

En partenariat avec Défifeu, ce sont des experts reconnus pour leurs compétences et expériences qui sont prêts à trouver, avec vous, les solutions les mieux adaptées pour une meilleure sécurité de votre patrimoine.

Contactez-nous. Depuis la création de Défifeu, en 2008,
nos conseils sont toujours gratuits, avant tout engagement !

« *Cet adage crée une présomption de connaissance irréfragable. Aucune personne ne peut utilement invoquer une quelconque ignorance pour soustraire son état ou sa situation à la règle qui lui est applicable* ». *(J-P. Gridel – Introduction au droit et au droit français – Notions fondamentales, méthodologies, synthèses, Dalloz-Sirez 1999)*

« *Chaque personne morale ou personne physique est censée connaître le cadre juridique dans lequel s’inscrivent ses rapports familiaux, ses activités professionnelles, ses relations avec les pouvoirs et les services publics, ses loisirs, son habitat, le contenu et l’étendue de ses droits et même ses pulsions* » *(J-P. Louisot – Sophie Gaultier – Gaillard – Diagnostic des risques – AFNOR)*

« *Il n'y a point de crime ou de délit sans intention de le commettre. Toutefois, lorsque la loi le prévoit, il y a délit en cas de mise en danger délibérée de la personne d'autrui. Il y a également délit, lorsque la loi le prévoit, en cas de faute d'imprudence, de négligence ou de manquement à une obligation de prudence ou de sécurité prévue par la loi ou le règlement, s'il est établi que l'auteur des faits n'a pas accompli les diligences normales compte tenu, le cas échéant, de la nature de ses missions ou de ses fonctions, de ses compétences ainsi que du pouvoir et des moyens dont il disposait.*

Dans le cas prévu par l'alinéa qui précède, les personnes physiques qui n'ont pas causé directement le dommage, mais qui ont créé ou contribué à créer la situation qui a permis la réalisation du dommage ou qui n'ont pas pris les mesures permettant de l'éviter, sont responsables pénalement s'il est établi qu'elles ont, soit violé de façon manifestement délibérée une obligation particulière de prudence ou de sécurité prévue par la loi ou le règlement, soit commis une faute caractérisée et qui exposait autrui à un risque d'une particulière gravité qu'elles ne pouvaient ignorer. Il n'y a point de contravention en cas de force majeure. » *(Article 121-3 du Code Pénal)*

SAS Défifeu

N° SIRET : 500 125 000 000 17
29, rue de la Zundelhutte
67140 LE HOHWALD
www.defifeu.fr
direction@defifeu.fr

Ce document est la propriété de la SAS Défifeu.
Toute reproduction totale ou partielle est interdite, sans autorisation.
Version 2017-V1