

## Fiche n° 34

# LES INCENDIES DANS LES PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS



Selon le dernier rapport de l'INSEE datant de janvier 2020, 45% des 37 millions de logements en France sont des logements collectifs (soit près de 17 millions de logements en immeubles). Et chaque année, environ 15000 sinistres incendies, du petit départ de feu au gros incendie sont répertoriés sur le territoire national dans les parties communes d'immeubles d'habitation. Si les sinistres majeurs sont très minoritaires, le phénomène est loin d'être négligeable et les incendies meurtriers ayant pris naissance dans les parties communes d'immeubles sont légions. Chacun a probablement souvenir de la terrible année 2005 qui a connu une série d'incendies particulièrement meurtriers et qui avaient tous comme point commun des départs de feu dans les parties communes : (le 15 avril 2005 : Hôtel Paris-Opéra à Paris: 24 morts, le feu a pris à l'accueil de l'hôtel insalubre / le 26 août Bd Vincent Auriol dans le 13e arrondissement de Paris : 17 morts ; le feu a pris sous l'escalier, où étaient rangées des poussettes / le 4 septembre : L'Häy-les-Roses (Val-de-Marne) quatre jeunes filles mettent le feu à une boîte aux lettres d'une tour ; les flammes n'ont pas touché les étages supérieurs mais les émanations toxiques ont fait 18 victimes). Chaque ville de France a connu et connaîtra malheureusement ce genre de sinistre. Il y a quelques jours encore, dans le centre historique de Dijon, un départ de feu au niveau de containers poubelles dans un immeuble ancien faisait 1 mort et un blessé très grave. Le scénario est souvent le même : l'incendie prend la nuit dans une cage d'escalier, un palier ou un couloir, les résidents sont piégés et doivent être évacués par les fenêtres, des victimes par asphyxies sont à déplorer....

## Définition des parties communes

Par définition, les parties communes sont les parties de l'immeuble et les terrains à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, selon l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965. Généralement, les parties communes de copropriété – sauf exception dès lors dûment inscrites dans le règlement – sont :

- les équipements communs tels que les ascenseurs, les escaliers, ou le chauffage central,
- le sol, les cours et les jardins,
- les locaux de services communs (les parkings souterrains, les locaux pour les vélos ou les poubelles ...),
- les voies d'accès, les passages et les couloirs,
- le gros œuvre,
- parfois les terrasses d'appartements que l'on n'assimilera pas ici en parties communes, la jouissance de ces terrasses étant généralement exclusive à chaque appartement.

## Les incendies de parties communes d'immeubles

Les cas les plus fréquents d'incendies sont les départs de feu dans les parkings souterrains de résidences, dans les caves et dans les escaliers, couloirs et paliers.

### Les incendies de parkings souterrains

Les incendies de parkings souterrains de résidences sont très destructeurs et coûtent rapidement très cher. Il ressort de notre expérience que ce type d'incendie est, dans l'immense majorité des cas, d'origine volontaire. Sur les 50 derniers parkings souterrains de résidences expertisés, les causes d'incendies se répartissent de la manière suivante :

- 98% d'origine volontaire par mise à feu d'un ou plusieurs véhicules ou de combustibles contenus dans les box,
- 1% d'origine accidentelles intrinsèque à un véhicule,
- 1% d'origine indéterminée.



L'acte de malveillance est en particulier favorisé par :

- la facilité d'accès au parking même sans badge ou télécommande, notamment durant le temps d'ouverture de la porte d'accès principale après l'entrée ou la sortie d'un véhicule,
- l'absence de contrôle d'accès,
- le vol courant de badges,
- l'absence de vidéosurveillance,
- le fait que ce type de lieux attire parfois les délinquants pour commettre des vols dans les véhicules ou pour stocker des véhicules ou deux-roues volés, des pièces automobiles etc.

### Les incendies de caves

Seuls les accès aux caves sont assimilés à des parties communes. Toutefois, il est fréquent que les caves ou box des immeubles construits avant les années 80 soient compartimentés par des cloisons légères type cloisons bois à clairevoie. De fait, en cas d'incendie, ces cloisons ont bien souvent entièrement brûlé dans le périmètre origine, rendant difficile la localisation exacte du départ de feu dans un box ou un couloir d'accès. Nous traiterons ici l'ensemble comme des parties communes et il ressort des très nombreux incendies de caves d'immeubles traités par notre laboratoire que la très grande majorité de ces incendies sont d'origine humaine. Sur les 100 derniers incendies de caves d'immeubles expertisés depuis 2014, nous aboutissons au résultat suivant :

- incendies volontaire avérés : 58%
- incendie d'origine humaine (imprudence ou acte volontaire sans distinction possible) : 14%
- imprudence avérée : 18%
- cause technique (récepteur ou installation électrique) : 10%.

Les causes « humaines » sont donc là encore très majoritaires, ce qui n'est d'ailleurs pas surprenant. Les installations techniques dans les caves et box sont souvent très succinctes voire inexistantes dans les box, de sorte que le risque incendie intrinsèque est très faible à nul ; En outre, les caves d'immeubles sont parfois squattées ou sont le lieu de trafics plus ou moins illicites.



Belfort, départ de feu dans les caves. 60 résidents évacués.



Zone origine, départ de feu dans les caves.



## Les incendies de halls, couloirs et cages d'escaliers

Tous comme pour les incendies de caves, les incendies de parties communes englobant les halls d'accès, couloirs, cages d'escaliers et paliers sont très majoritairement d'origine humaine. En effet, les installations techniques dans les parties communes sont souvent limitées (éclairage et interrupteurs associés). Il peut y avoir des organes électriques tels que des compteurs, des CCPI (Coupe Circuit Principal Individuel) ou un CCPC (Coupe Circuit Principal Collectif), mais les cas de départ de feu au niveau de ces appareillages restent rares. Au final, sur les 100 derniers incendies de ce type expertisés par notre laboratoire, nous aboutissons à la répartition suivante :

- incendies volontaires avérés : 52%,
- incendies d'origine humaine (imprudence ou acte volontaire sans distinction démontrée) : 22%,
- imprudence avérée : 20%,
- cause technique (récepteur ou installation électrique) : 6%.

Classiquement, le feu prend naissance au niveau de containers poubelles stockés à la base de la cage d'escalier (les locaux poubelles clos et ventilés ne sont obligatoires que pour les immeubles construits après 1978), ou au niveau de cartons ou autres encombrants stockés par les résidents (vieux canapés...). Il arrive également que le feu soit mis contre la porte d'un logement à l'aide d'accélérateur, dans des contextes de vengeance ou autres conflits privés.

Ces incendies sont au demeurant les plus dangereux car les résidents se retrouvent souvent dans l'impossibilité d'évacuer l'immeuble par les communs qui sont la proie des flammes et des fumées. Les risques de décès sont alors très élevés, les résidents pouvant:

- être asphyxiés soit dans leur sommeil, soit en ouvrant malencontreusement la porte donnant sur la montée d'escalier (choc thermique du fait des gaz chauds déjà importants), soit en tentant d'évacuer les lieux par la cage d'escalier,
- se tuer en se défenestrant par une fenêtre de leur logement,
- ou bien mourir carbonisés car piégés dans leur logement.



Tour de l'Haÿ-les-Roses



Hall d'entrée de la tour, origine de l'incendie au niveau de boîtes aux lettres.

## Les obligations en matière de protection incendie en copropriété

Ce paragraphe n'a pas pour but de présenter la réglementation de façon exhaustive, cette dernière étant particulièrement fournie et complexe, mais revient sur les principales obligations en matière de protection incendie. La réglementation en la matière date en grande partie de l'entrée en application de l'arrêté du 31 janvier 1986, de sorte que les immeubles construits avant cette date ne sont pour ainsi dire pas concernés.

### L'importance et la responsabilité du Syndic...et des copropriétaires

Dès la loi du 10 juillet 1965, le syndic des copropriétaires a pour mission la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est donc censé veiller à ce que les équipements collectifs nécessaires au respect de la réglementation incendie dans les immeubles d'habitation soient installés et en bon état de fonctionnement et peut être tenu responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes. L'arrêté du 31 janvier 1986 reprend ces principes mais précise que lorsque l'inexécution des arrêtés prescrivant la remise en état ou le remplacement d'équipements communs résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe le maire en lui indiquant les démarches entreprises pour faire réaliser les travaux prescrits et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure de le faire par le syndic, n'ont pas répondu ou n'ont répondu que partiellement aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits dans le délai de quinze jours à compter de la sommation de payer.

### Détecteurs de fumées

Si l'arrêté du 5 février 2013 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans les parties privatives, les parties communes d'une copropriété ne doivent pas être équipées de détecteurs de fumée. Il s'agit d'une question de sécurité. Si les résidents entendaient sonner une alarme incendie dans les parties communes de l'immeuble, ils pourraient avoir pour réflexe de sortir dans les communs et se mettre en danger en se retrouvant nez à nez avec un incendie.



Paris, boulevard Auriol. Départ de feu dans la cage d'escalier au niveau de poussettes, 17 morts.



Poussettes.



## Extincteurs

Leur présence n'est pas nécessairement obligatoire. Les extincteurs sont obligatoires dans les cages d'escaliers pour les immeubles de plus de 15 étages ou de plus de 50 mètres de hauteur (hauteur réduite à 28 mètres si l'immeuble n'abrite pas que des logements). Il en faut au minimum un. Pour les parkings souterrains, l'obligation est d'un extincteur pour 15 voitures et une caisse de sable à chaque niveau de parking. Dès que le parking dépasse trois niveaux, des dispositifs d'extinction automatique sont obligatoires.

Pour les chaufferies, cela dépend du combustible. Ainsi, pour les chaufferies utilisant le fioul, il faut deux extincteurs dans le local et un autre dans l'espace de stockage s'il est différent. Pour le chauffage au gaz, il faut un extincteur à poudre polyvalente dans la chaufferie. L'extincteur doit être accompagné d'un panneau précisant : Ne pas utiliser sur flamme gaz. Dans le local des machines pour le ou les ascenseurs, l'ascensoriste doit installer un extincteur, la responsabilité lui incombe pour sa sécurité et celle de ses salariés (articles R. 4227-28 et suivants du Code du travail).

## Portes coupe-feu

Les portes coupe-feu sont des portes techniques qui permettent de contenir et de limiter la propagation de l'incendie et constituent à ce titre des dispositifs anti-incendie dits « passifs ». Leur présence et leur localisation dépend de l'année de construction du bâtiment.

La réglementation mise en place par l'arrêté du 31 janvier 1986 et mise à jour en 2005 impose que toutes les familles d'immeubles disposant de celliers, de local poubelle si celui-ci ne s'ouvre pas sur l'extérieur ou de caves indépendants des logements doivent être équipés de bloc-portes coupe-feu : de degré une demi-heure, ouvrir dans le sens de la sortie en venant des celliers ou des caves, être munis d'un ferme-porte et ouvrables sans clé de l'intérieur. Les immeubles d'habitation collective à partir de 4 étages doivent être équipés de blocs portes coupe-feu dans les escaliers permettant la communication entre le sous-sol et le reste du bâtiment. Les portes palières d'appartements peuvent également être coupe-feu afin de retarder la propagation des flammes lors d'un incendie mais ce dispositif n'est pas obligatoire.



Dijon : départ de feu au niveau de containers poubelles à la base d'un escalier. 1 mort.



Marseille : épandage d'accélérant dans un couloir

## Systèmes de désenfumage

La réglementation mise en place par ce même arrêté du 31 janvier 1986 impose que les cages d'escaliers doivent être équipées d'un système de désenfumage, autrement appelé exutoire de fumée. En partie haute de l'étage le plus élevé, la cage d'escalier doit donc 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 :

- ils ne sont pas obligatoires pour les immeubles de la première famille (R+1),
- dans les immeubles comprenant entre 4 et 7 étages (2<sup>ème</sup> famille), ils sont obligatoires lorsque la cage d'escalier est aveugle,
- ils sont obligatoires pour les immeubles de 3<sup>ème</sup> (R+7, moins de 28m) et 4<sup>ème</sup> famille (+de 28m).

Leur activation se fait manuellement, par air comprimé (pneumatiquement) ou électriquement, le système devant toutefois être à déclenchement automatique pour les immeubles de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> famille.

## Blocs de secours

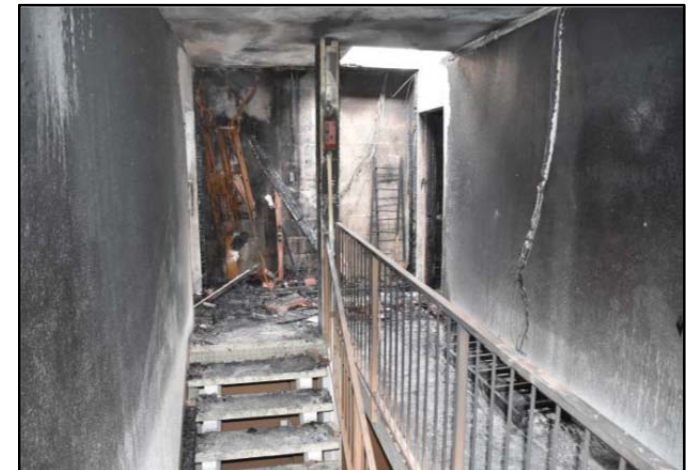
Les blocs de secours sont des éclairages fonctionnant indépendamment des circuits électriques normaux. Ils permettent d'assurer un éclairage minimum et de diriger les occupants vers les issues après une coupure d'électricité causée par un incendie ou autre incident. Ils ont une autonomie d'une heure et sont obligatoires au niveau des circulations, des escaliers et des parkings souterrains.

## Encloisonnement de la cage d'escalier

L'encloisonnement d'une cage d'escalier consiste à installer une porte palière à chaque étage et est obligatoire dans toutes les copropriétés dont la hauteur de l'immeuble dépasse les 8 mètres (2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> famille).



Semur-en Auxois : découverte d'un départ d'incendie sur le palier d'un appartement.



Même zone après sinistre.

## Affichage des consignes de sécurité et des plans d'évacuation

Le syndic de la copropriété doit procéder à l'affichage des consignes de sécurité (il s'agit des règles d'évacuation à suivre en cas d'incendie), ainsi que des plans du rez-de-chaussée, du sous-sol s'il y en a un, dans le hall d'entrée de l'immeuble, ainsi qu'à proximité des portes, escaliers et ascenseurs.

## Colonnes sèches

Les colonnes sèches sont des dispositifs de lutte contre l'incendie installés dans des immeubles comprenant des étages ou des sous-sols, consistant généralement en une canalisation vide qui peut être raccordée en extérieur à une source d'eau pressurisée. Ces canalisations verticales, (si elles ne sont pas détériorées ou vandalisées) alimentent, en cas d'incendie, tous les étages en eau sous pression, ce qui permet aux pompiers d'être beaucoup plus efficaces. Elles sont obligatoires pour les immeubles de plus de 7 étages (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> famille).



Calais, départ de feu à la base de la cage d'escalier ; 3 morts.



Même cage d'escalier après l'incendie.



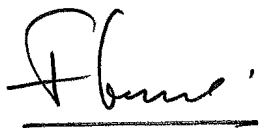
## Conclusions

Les installations techniques des parties communes d'immeubles d'habitation constituent un risque intrinsèque d'incendie limité. Les installations électriques d'une cage d'escalier, d'un hall, d'un palier ou d'un box de cave sont souvent succinctes ou logées dans des placards techniques. Les parkings souterrains ne constituent quant à eux pour ainsi dire aucun risque en matière d'incendie en dehors bien sûr des véhicules qui y sont garés.

Sans être élevé au rang de théorème, on retiendra que les incendies prenant naissance dans les parties communes d'immeubles d'habitations ont donc de grandes chances d'être d'origine humaine (imprudence ou acte volontaire) avec des facteurs de risques aggravants bien connus tels que les stockages sauvages dans les couloirs, les containers poubelles remisés à la base des escaliers, ou autres squattages ou trafics dans les caves ou les cages d'escaliers. Les résidents, forces de l'ordre et associations tentant de déloger les trafiquants font alors parfois l'objet de représailles par la mise à feu de poubelles, poussettes, boîtes à lettre, seuils de portes..... Les parties communes peuvent également être le théâtre de vengeances ou représailles dans le cadre d'autres conflits de tous ordres.

Le risque d'incendie dans les parties communes d'un immeuble comprenant un contrôle d'accès efficace, un local poubelles cloisonné et des escaliers ou paliers vides d'encombrants est donc très faible. A contrario, les vieux immeubles de centre-ville ou les barres d'immeubles construites dans les années 60-70 sont clairement plus vulnérables et constituent la majorité des incendies de grande ampleur ayant pris naissance dans les parties communes. Et le phénomène n'est pas en voie de diminution.

Le mardi 19 janvier 2021



Frédéric Lavoué,

Directeur du Laboratoire



Laurent Hacher,

Expert près la Cour d'Appel de LYON