

Avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

Projet de décret modifiant les dispositions des articles R. 142-2 et R. 142-3 du CCH pour permettre la mise en œuvre des programmes d'habitat inclusif

Projet de décret relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif **Projet d'arrêté pris en application de l'article D. 281-7 du code de l'action sociale et des familles relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif**

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

Vu la saisine du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date 7 janvier 2025 du projet de texte susmentionné ;

Vu le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 21 janvier 2025 ;

En introduction, l'administration indique que l'article 37 de la loi n° 2024-317 du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie clarifie la réglementation incendie applicable aux habitats inclusifs en disposant que les habitats inclusifs devront désormais respecter la réglementation incendie des bâtiments d'habitation, quelle que soit leur forme et leur taille, tout en prévoyant des mesures complémentaires en la matière, ce qui permet de sécuriser juridiquement les porteurs de projet.

Ces règles concernent à la fois les bâtiments neufs et les bâtiments existants, pour les programmes d'habitat inclusif réalisés dans des logements en colocation.

A partir de 3 occupants, dans les programmes d'habitat inclusif existants, elles consistent à imposer l'installation de détecteurs de fumée interconnectés et de dispositifs automatiques de fermeture des portes, d'ici le 1^{er} janvier 2026.

Des mesures de sécurité supplémentaires s'imposent également pour les habitats inclusifs qui accueilleront leur premier occupant à partir du 1^{er} janvier 2026 : l'installation d'une baie accessible aux pompiers, une implantation au plus haut au 6^{ème} étage d'un bâtiment, des exigences minimales de degrés coupe-feu pour les parois des chambres et de résistance pare-flamme des portes d'accès aux chambres.

La vérification du bon fonctionnement des équipements de sécurité (détecteurs, portes résistantes au feu, dispositifs de fermeture des portes) est renvoyée à la responsabilité du propriétaire ou de la personne qu'il a désigné (par exemple la personne morale porteuse de l'habitat inclusif). Dans le cas où un intermédiaire se charge de la sous-location à l'habitant, il lui revient de procéder à ces vérifications.

Le remplacement des équipements défectueux est à la charge du propriétaire ou, le cas échéant, de la personne qu'il a désignée.

Après examen de ce projet de texte, le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) émet les observations suivantes :

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur l'exigence de simplification des réglementations et des normes dans la construction :**

Les membres saluent le travail de l'ensemble des administrations ayant pris part à la rédaction de ces différents textes et apprécient le caractère proportionné entre le risque et les exigences complémentaires de ces textes.

Certains membres s'interrogent sur les impacts des dispositions prévues sur les autres réglementations (RE2020 pour les projets neufs et la réglementation relative à la ventilation des logements pour les projets neufs et existants).

Certains membres ont rappelé l'importance de la norme d'application obligatoire EN 14 604, permettant le marquage CE des produits et donc leurs libres circulations. Cette norme doit continuer à être obligatoire au titre du Règlement Produits de Construction (RPC).

La référence à d'autres normes concernant l'implantation des détecteurs de fumée a également été citée.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le coût global de la construction (études, exploitation, construction/rénovation, exploitation/maintenance, fin de vie/destruction) et au titre de l'impact économique des dispositions du texte pour la filière bâtiment :**

Néant

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le développement de l'offre de bâtiment de qualité et abordable :**

Certains membres confirment leur satisfaction des dispositions mises en place par la loi du 8 avril 2024 portant les mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie, notamment vis-à-vis de son impact positif sur le milieu associatif, et demandent à l'administration de présenter rapidement l'ensemble des textes réglementaires en lien avec cette loi afin d'avoir une base juridique permettant la reprise des différents travaux en cours.

Après délibération et vote de ses membres sur le projet de décret modifiant les dispositions des articles R. 142-2 et R. 142-3 du CCH pour permettre la mise en œuvre des programmes d'habitat inclusif, le projet de décret relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif, et le projet d'arrêté pris en application de l'article D. 281-7 du code de l'action sociale et des familles relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif, **le Conseil émet un avis favorable**. Le conseil souhaiterait également un développement de la communication sur l'information auprès des usagers sur le risque incendie.

Votes :

CONTRE : FFMI / FILIANCE

POUR : CAPEB / CNOA / SYNASAV / UICB / AIMCC / USH / FFB / FFB Pôle Habitat / ADI / FPI / UNTEC / UNSFA / CINOV / UFC Que Choisir / AMF - France Urbaine / FNE / Bertrand DELCAMBRE / Philippe PELLETIER

Abstention : FIEEC

Christophe CARESCHE

Le 21 janvier 2025,

Président du Conseil supérieur de la construction
et de l'efficacité énergétique