

L'IMH : UN PREMIER PAS VERS LA RÉVERSIBILITÉ EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ INCENDIE

Alors que le Gouvernement cherche à développer l'offre de logements et que le marché actuel demande plus de flexibilité dans les usages, la réglementation se heurte à une difficulté majeure. Les différences entre la réglementation sécurité incendie des bureaux et celle des habitations entraînent inéluctablement des coûts très importants dans les changements de destination ; de fait, les régimes différents et les exigences de sécurité qui correspondent sont un obstacle à la réversibilité des immeubles. Un bâtiment conforme au titre des normes de sécurité applicables aux bureaux ne peut pas l'être au titre de celles applicables aux immeubles d'habitation.

Ces quelques lignes proposent un éclairage sur la création des immeubles de moyenne hauteur, nouvelle catégorie d'immeubles destinée à faciliter leur réversibilité et faire face à une réglementation contraignante.



LA RÉGLEMENTATION FRANÇAISE SÉCURITÉ INCENDIE, MODÈLE D'EXIGENCE MAIS FREIN À L'ÉVOLUTIVITÉ DES IMMEUBLES



S'agissant des mesures de sécurité incendie dans les immeubles, le droit français distingue les immeubles de bureau et les immeubles d'habitation, avec comme critère de distinction, la limite de passage en immeuble de grande hauteur (IGH). Aux termes de l'article R. 122-2 du Code de la construction et de l'habitation, constitue un immeuble de grande hauteur tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie, à plus de 50 m pour les immeubles à usage d'habitation, à plus de 28 m pour tous les autres immeubles.

Le Code de la construction et de l'habitation régit les travaux de création, d'aménagement, de modification ou de changement de destination des bâtiments appartenant à la catégorie des IGH. Aussi, les articles L. 121-1 et R. 122-1 instaurent-ils une police particulière d'autorisation, selon les règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'État.

En outre, un arrêté du 30 décembre 2001, adopté après l'attentat du *World Trade Center*, complète le dispositif réglementaire et apporte des solutions à des problématiques qui ne se posaient pas encore dans les années 80. A cette époque, la rédaction des textes avait été dictée par les besoins des services de secours dont la longueur des échelles automotrices couramment employées limitait à 28 m la hauteur du plancher bas du dernier niveau afin de permettre l'accès des secours. Aujourd'hui, l'intervention des secours par l'intérieur est facilitée et le recours aux échelles, extrêmement coûteux, beaucoup plus rare.

Les immeubles d'habitation mesurant entre 28 et 50 mètres n'entrent pas dans la catégorie des IGH. Ils relèvent de normes de sécurité édictées dans l'arrêté modifié du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation (JO 5 mars 1986) et sont classés dans la 4^{ème} famille. Seuls les immeubles d'habitation de plus de 50 mètres sont soumis à la réglementation des IGH.

La création d'une nouvelle classe d'immeuble semble être un bon compromis, mieux adapté aux besoins du marché.

L'APPORT DE LA LOI ELAN : UN RAPPROCHEMENT DES EXIGENCES NORMATIVES

Permettre la transformation d'un immeuble de bureaux en immeuble de logements, sans avoir à modifier tout l'immeuble du fait d'un écart initial entre les normes et sans abaisser le niveau des normes de sécurité incendie, est la solution retenue. Pour faciliter la transformation des bureaux en logements, l'article 30 de la loi ELAN crée une catégorie d'immeubles de moyenne hauteur, qui dispose de règles de sécurité adaptées, distinctes de celles des IGH.

La création d'une catégorie d'immeuble non basée sur l'usage

La loi crée une nouvelle catégorie d'immeuble – les immeubles de moyenne hauteur – prévue au nouvel article L. 122-1 du Code de la construction et de l'habitation. Afin de s'assurer que la réduction des coûts de construction et d'exploitation permise par la création de cette nouvelle catégorie ne se fera pas au détriment des règles de sécurité, un décret en Conseil d'Etat (non encore publié) viendra préciser sa définition ainsi que les règles de sécurité, moins strictes que pour les immeubles de grande hauteur, qui s'y appliqueront.

Alors que les immeubles de grande hauteur ont pu être définis selon des hauteurs différentes en fonction de l'usage principal retenu de l'immeuble, le décret prévoira ainsi une réglementation unique pour une même tranche de hauteur de bâtiment (28 m – 50 m) quel que soit l'usage.

Comme tel est déjà le cas pour les immeubles de grande hauteur, une autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité (le préfet) avant l'engagement des travaux est prévue. Le permis de construire tiendra lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance aura fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité. Ces mesures s'appliqueront aux futurs immeubles mais aussi aux bâtiments existants sous réserve du niveau de sécurité et d'équipement du bâtiment.

Le chapitre correspondant du Code de la construction et de l'habitation est renommé « Immeubles de moyenne et de grande hauteur », l'article L. 122-2 est supprimé et refondu dans la nouvelle rédaction de l'article L. 122-1 qui prévoit désormais le régime applicable aux immeubles de grande et de moyenne hauteur.

Gain pour la réhabilitation ou le changement d'usage

Les objectifs de cette mesure sont multiples.

On pourra parler de gains non pas tant dans la phase de construction mais dans les phases de réhabilitation et de changement d'usage, ce qui devrait réduire au global le coût de l'immobilier, notamment pour les logements sociaux. Harmoniser les règles applicables aux immeubles d'habitation et aux autres bâtiments grâce à une catégorie réglementaire intermédiaire entraînera de fait des travaux moins coûteux (un gain pouvant aller jusqu'à 1000 € par mètre carré est indiqué par les pouvoirs publics).

Par ailleurs, l'immobilier de bureaux bénéficiera de cette évolution qui, en rendant les bâtiments plus polyvalents, encouragera le développement d'immeubles de bureaux de plus de 28 mètres de haut. Des centres d'affaires plus denses pourront ainsi voir le jour.

L'idée est bien de simplifier les futurs changements d'usage et la mixité d'usage au sein d'un même bâtiment.

With regard to fire safety measures in buildings, French law distinguishes between office buildings and residential buildings, the criteria for differentiation being the threshold when a building becomes a high-rise building (IGH). These differences in regulations entail very significant costs if the aim is to change the purpose of the building. In order to simplify future changes of purpose and the

diversity of uses within the same building, without being constrained by restrictive but effective fire safety regulations, the ELAN law creates a new category of buildings - medium-rise buildings. Harmonizing the rules applicable to residential buildings and other buildings through an intermediate regulatory category will, in effect, result in less costly work.

