Philippe PRINET, avril 2018

**Règles de construction**

**Réflexions concernant la simplification des textes**

Sommaire

[Introduction 2](#_Toc513021126)

[Pourquoi réglementer ? 2](#_Toc513021127)

[Les différents textes 2](#_Toc513021128)

[Les textes issus du Parlement et du Gouvernement 2](#_Toc513021129)

[Les textes issus de grands organismes 2](#_Toc513021130)

[Exemples de rédaction incertaine … 2](#_Toc513021131)

[Des lois dont la rédaction est illisible 2](#_Toc513021132)

[Les textes ne comportent pas de sommaire 3](#_Toc513021133)

[Des lois qui n’indiquent pas les clauses concernées par un décret d’application 3](#_Toc513021134)

[Les numéros d’articles de certains codes ont changé 3](#_Toc513021135)

[Les codes font référence à des décrets non précisés 3](#_Toc513021136)

[Une circulaire importante n’apparaît pas dans Légifrance 3](#_Toc513021137)

[Des décrets n’indiquent pas, dans leur libellé, ce qu’ils concernent 3](#_Toc513021138)

[A l’intérieur d’un décret, des dates d’application différentes 4](#_Toc513021139)

[Un arrêté est repris deux fois dans Légifrance.gouv.fr 4](#_Toc513021140)

[Des arrêtés différents qui portent le même nom 4](#_Toc513021141)

[Une décision du Conseil d’Etat fait référence à un paragraphe qui n’existe pas 4](#_Toc513021142)

[Un « décret tertiaire » d’application impossible, retoqué par le Conseil d’Etat 5](#_Toc513021143)

[Distinguer ce qui est obligatoire ou facultatif ?? 5](#_Toc513021144)

[Un même terme « Déclaration préalable » pour deux documents très différents 5](#_Toc513021145)

[IT 249 – Instruction technique 249 ; à quels bâtiments s’applique-t-elle ? 6](#_Toc513021146)

[Textes d’ordre public 6](#_Toc513021147)

[Des normes très chères 6](#_Toc513021148)

[Des sujets particuliers 6](#_Toc513021149)

[Hauteur des marches : 16 cm en ERP, 17 cm en habitation ? 6](#_Toc513021150)

[Distinction entre logements individuels et logements collectifs 6](#_Toc513021151)

[Qui doit poser les détecteurs de fumée dans les logements ? 8](#_Toc513021152)

[Le WC séparé par un sas … mesure de moins en moins appliquée 9](#_Toc513021153)

[Taxe d’aménagement et transformation de locaux 9](#_Toc513021154)

[Propositions de la FFB -72 (Sarthe), avril 2018 : 10](#_Toc513021155)

# Introduction

Chacun se plaint du nombre incroyable de textes qui régissent les métiers de la construction. Mais chaque norme a sa justification, son utilité, et il semble bien difficile de revenir en arrière. Va-t-on supprimer les règles prévues pour améliorer l’intégration des handicapés ? Les règles de sécurité-incendie ? Certainement non.

Par contre, la difficulté première est de s’y retrouver dans la jungle des textes, de ne rien manquer, d’être sûr de prendre en compte les prescriptions les plus récentes.

La présente note a pour but d’identifier des difficultés pratiques d’application de la réglementation. Ce qui manque, c’est avant tout de la clarté.

# Pourquoi réglementer ?

* Pour définir des projets d’aménagement, approuvés « démocratiquement » : PLU, etc …
* Pour des raisons de sécurité : sécurité contre l’incendie, code de la route, prévention des accidents de chantier, ….
* Pour des raisons de santé publique et de protection de l’environnement : produits chimiques, loi sur l’eau, loi sur l’air, Grenelle de l’environnement, ….
* Pour diffuser des solutions techniques qui donnent satisfaction , au risque de les imposer comme solutions uniques.
* Pour des raisons fiscales :

les permis de construire ont pour but de répertorier toutes les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes, afin de leur appliquer les taxes :

* taxe d’aménagement
* taxe foncière
* taxe d’habitation
* Pour encadrer les contestations : recours contre les permis de construire
* Etc ……
* Il y a aussi des raisons moins nobles, de pouvoir, ou financières ; par exemple :
* Un maire peut refuser, ou freiner, ou faire modifier un projet qui ne lui plaît pas, ou qui va à l’encontre des intérêts de ses amis. C’est le népotisme, qui s’appuie sur la lenteur des procédures judiciaires pour décourager ceux qui voudraient s’y opposer. La confusion des textes, leur manque de clarté, peut être un avantage.
* Les grandes sociétés, qui ont un service juridique compétent, ou les moyens de s’offrir les services de cabinets spécialisés, peuvent s’imposer au détriment des petites structures.
* Les éditeurs produisent des ouvrages nécessaires pour bien comprendre les réglementations ; ils ne sont pas gratuits !

# Les différents textes

## Les textes issus du Parlement et du Gouvernement

* Lois
* Décrets
* Arrêtés
* Ordonnances
* Circulaires & instructions
* Codes, essentiellement de Code de la Construction et de l’Habitation, le Code de l’Urbanisme, et le Code de l’Environnement.

## Les textes issus de grands organismes

Normes de l’AFNOR, dont certaines sont obligatoires, d’autres facultatives

Textes émis par les organismes professionnels : CSTB, Qualitel, Promoteclec, Agence Qualité Construction, ADEME, etc …

## De bonnes intentions

*« Ne faire que des textes nécessaires, bien conçus, juridiquement solides et clairement écrits, telle doit être l’ambition des administrateurs et des légistes. Le présent guide y apporte sa contribution par l’énoncé et l’illustration des techniques de conception et de rédaction des textes et des principes juridiques qui les inspirent : la maîtrise de ces techniques et le respect de ces principes sont en effet les conditions nécessaires de tout effort d’amélioration de l’efficacité, de la sécurité et de l’intelligibilité de la règle de droit. »*

*Introduction au Guide de légistique (Gouvernement & Conseil d’Etat) ; édition 2017*

# Exemples de rédaction incertaine …

## Des lois dont la rédaction est illisible

Cf loi ALUR, no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové.

*« II. – La même loi est ainsi modifiée :*

*- Le k de l’article 4 est ainsi modifié :*

*a) Après le mot : « lieux », sont insérés les mots : « de sortie » ;*

*b) A la fin, la référence : « 3 » est remplacée par la référence : « 3-2 » ;*

*- Le 1o de l’article 43 est ainsi rédigé : «1 o Les 1o et 2o et le dernier alinéa de l’article 3-3 sont applicables à compter du 1er janvier 2015 ; ».*

**Commentaire : de telles rédactions se passent de commentaires !**

## Les textes ne comportent pas de sommaire

Découvrez une loi comme la loi ALUR, (136 pages, 177 articles). C’est difficile de s’y retrouver dans un texte aussi touffu, sans table des matières.

A notre connaissance, aucune loi, aucun décret ou arrêté ne comporte de sommaire.

Exception : le RSD – Règlement Sanitaire Départemental du Nord ; il comporte un sommaire détaillé, c’est bien pratique.

**Commentaire : tous les textes de plus de deux pages devraient comporter un sommaire.**

## Des lois qui n’indiquent pas les clauses concernées par un décret d’application

Les lois sont suivies de décrets d’application ; mais :

Il n’y a pas d’indication dans la loi des prescriptions qui devront faire l’objet d’un décret d’application. Donc on ne sait pas quelles sont les prescriptions immédiatement applicables.

**Commentaire : il faudrait que les décrets à paraître, puis parus, apparaissent sur le site Légifrance.gouv.fr, à la suite des textes de lois.**

## Les numéros d’articles de certains codes ont changé

Code civil :

L’article 1382 devient l’article 1240 à partir du 1er octobre 2016:

*« Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. »*

Postérieurement au 1er octobre 2016, l’article 1382 devient, par ordonnance 2016-131 du 10 février 2016 applicable à partir du 1er octobre 2016 :

*« Section 3 : La preuve par présomption judiciaire. Les présomptions qui ne sont pas établies par la loi, sont laissées à l'appréciation du juge, qui ne doit les admettre que si elles sont graves, précises et concordantes, et dans les cas seulement où la loi admet la preuve par tout moyen. »*

Le Code du travail a également subi des changements de numérotation

Par exemple, l’article L3121-16 s’écrit en 2014 :

*« Les heures supplémentaires accomplies dans les cas de travaux urgents énumérés à l'article L. 3132-4 ne s'imputent pas sur le contingent annuel d'heures supplémentaires. »*

Il devient en 2018 :

*« Dès que le temps de travail quotidien atteint six heures, le salarié bénéficie d'un temps de pause d'une durée minimale de vingt minutes consécutives. »*

**Commentaire : attention, quand un article de code est cité, bien vérifier la date de validité du code concerné !**

## Les codes font référence à des décrets non précisés

Dans le corps du texte des codes, on voit souvent la mention ***: « Un décret pris en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article »***, sans que ce décret soit précisé, par son numéro et sa date.

Par exemple :

* Code de l’énergie, art L 241-9,
* CCH, art L 112-19, *« Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux … »*
* CU, art L 421-1*, « Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes … »*
* Etc …

**Commentaire : comment retrouver le décret correspondant ?**

## Une circulaire importante n’apparaît pas dans Légifrance

C’est le cas de la circulaire de la DGUHC, n° 2017-53, du 30 novembre 2007, qui concerne les règles PMR (Personnes à Mobilité Réduite) et qui est pourtant importante !

## Des décrets n’indiquent pas, dans leur libellé, ce qu’ils concernent

Par exemple :

*« Décret n° 72-489 du 13 juin 1972 modifiant le décret n° 67-1166 du 27 décembre 1967. »*

De quoi s’agit-il ?

## A l’intérieur d’un décret, des dates d’application différentes

Le décret 2012-545 du 23 avril 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs, indique une date d’applicabilité au 31 décembre 2017.

*« La mise en service des appareils permettant d’individualiser les frais de chauffage collectif doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2017. »*

Dans le corps du texte de ce décret, il est indiqué :

*« Art. R.\* 131-5. − La mise en service des appareils prévus à l’article R.\* 131-2 doit avoir lieu au plus tard le 31 mars 2017. »*

*« Art. R.\* 131-2. − Tout immeuble collectif à usage principal d’habitation équipé d’un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l’occupant doit être muni d’appareils permettant d’individualiser les frais de chauffage collectif. « Ces appareils doivent permettre de mesurer la quantité de chaleur fournie ou une grandeur représentative de celle-ci. »*

**Commentaire : on perd un temps fou à décortiquer les textes pour s’y retrouver.**

## Un arrêté est repris deux fois dans Légifrance.gouv.fr

* Arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l’application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l’habitation relatives à l’accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d’habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction

Cet arrêté est indiqué deux fois, sous les numéros d’ordre 93 et 110 ; source de confusion

## Des arrêtés différents qui portent le même nom

Si les décrets portent une date et un numéro d’ordre dans l’année, ce n’est pas le cas des arrêtés qui sont définis uniquement par leur date.

Il arrive que deux arrêtés différents aient la même définition, et la même date ; c’est le cas par exemple de :

* Arrêté du 19 décembre 2017 modifiant l’arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d’incendie et de panique dans les ERP

**Objet** : modification d’une disposition concernant les matériels d’extinction de certains établissements de type M du règlement de sécurité contre les risques d’incendie et de panique dans les ERP.

**Entrée en vigueur** : 1er janvier 2018.

**Notice** : Le présent arrêté vise à rétablir les obligations relatives aux moyens de défense contre l’incendie des établissements de type M de 1re, 2e et 3e catégorie dont la superficie des locaux de vente n’excède pas 3 000 mètres carrés

* Arrêté du 19 décembre 2017 modifiant l’arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d’incendie et de panique dans les ERP

**Objet** : modification de certaines dispositions concernant les établissements de type PS du règlement de sécurité contre les risques d’incendie et de panique dans les ERP.

**Entrée en vigueur** : 1er janvier 2018

**Notice** : le présent arrêté vise à prendre en compte les difficultés croissantes liées à l’extinction des incendies des parcs de stationnements couverts en sécurisant davantage les opérations de secours en leur sein. Il vise également à simplifier et alléger certaines dispositions afin de permettre la diversification des activités au sein de ces parcs.

**Commentaire : L’usage d’un nom identique pour deux textes différents est source de confusion**.

## Une décision du Conseil d’Etat fait référence à un paragraphe qui n’existe pas

Décision nos 397360 et 397361 du 22 février 2018 du Conseil d'Etat statuant au contentieux ; NOR: CETX1805891S

*« La deuxième phrase du septième alinéa de l'article 1er et les dispositions de l'annexe 2 relatives aux caractéristiques dimensionnelles des sas d'isolement de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction sont annulées. »*

Il s’avère que l’article 1er de l’arrêté du 24 décembre 2015 ne comporte que cinq aliénas :

*« Art. 1er. –* ***Les dispositions du présent arrêté sont prises pour l’application des dispositions relatives aux bâtiments d’habitation collectifs et aux maisons individuelles correspondant respectivement aux articles R.\* 111-18 à R.\* 111-18-2 et R.\* 111-18-4 à R.\* 111-18-6 du code de la construction et de l’habitation pour l’accessibilité aux personnes handicapées, notamment physiques, sensorielles, cognitives, mentales ou psychiques.***

*Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l’accessibilité des bâtiments d’habitation neufs et de leurs abords doivent satisfaire aux obligations définies aux articles 2 à 15. Les bâtiments faisant l’objet de travaux de modification, d’extension ou de travaux de création d’un bâtiment ou d’une partie de bâtiment par changement de destination doivent également satisfaire aux obligations définies aux articles 2 à 15 dans les conditions définies aux articles R.\* 111-18-8 à R.\* 111-18-10 du code de la construction et de l’habitation.*

***Les dispositions des articles 11 à 16 ne s’appliquent pas aux logements destinés à une occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l’entretien sont organisés et assurés de façon permanente mentionnés au II de l’article R.\* 111-18-2 et à l’article R.\* 111-18-6 du code de la construction et de l’habitation.***

*Des solutions d’effet équivalent peuvent être mises en œuvre dès lors que celles-ci satisfont aux mêmes objectifs que les solutions prescrites par le présent arrêté. Lorsqu’une solution d’effet équivalent est mise en œuvre, le maître d’ouvrage transmet au représentant de l’Etat dans le département, préalablement aux travaux, les éléments permettant de vérifier que cette solution satisfait aux objectifs d’accessibilité. Ces éléments sont transmis en trois exemplaires sauf s’ils sont transmis par voie électronique. Le représentant de l’Etat notifie sa décision motivée, dans les trois mois qui suivent la réception des éléments, après avoir consulté la commission compétente en application de l’article R.\* 111-19-30. A défaut de réponse de la commission dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d’avis, celui-ci est réputé favorable. A défaut de réponse du représentant de l’Etat dans le département dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande d’accord, celui- ci est réputé acquis.*

***Les dispositions des articles 3 à 15 concernant les espaces de manœuvre avec possibilité de demi-tour, les espaces de manœuvre de porte et les espaces d’usage devant ou à l’aplomb des équipements ne s’appliquent pas :***

***– pour les étages ou niveaux non accessibles aux personnes circulant en fauteuil roulant et non susceptibles de l’être ;***

***– aux bâtiments d’habitation collectifs lorsqu’ils font l’objet de travaux et aux bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination, dès lors que l’accès au bâtiment ne permet pas à une personne en fauteuil roulant de le franchir. Cette impossibilité d’accès au bâtiment est avérée notamment si le bâtiment est uniquement accessible par une entrée présentant les caractéristiques suivantes : l’espace entre le bord de la chaussée et l’entrée du bâtiment présente à la fois une largeur de trottoir inférieure ou égale à 2,8 m, une pente longitudinale de trottoir supérieure ou égale à 5 % et une différence de niveaux d’une hauteur supérieure à 17 cm entre l’extérieur et l’intérieur du bâtiment.***

*Les locaux et équipements collectifs concernés par le présent arrêté sont uniquement ceux dont l’accès est autorisé aux occupants des logements. »*

Il semble bien qu’il n’y ait que cinq alinéas et non sept ….

## Un « décret tertiaire » d’application impossible, retoqué par le Conseil d’Etat

Il s’agit du décret 2017-918 du 9 mai 2017, d’application de la loi Grenelle II, du 12 juillet …. 2010 !! (sept années plus tard)

Par décision du 27 juin 2017, le Conseil d’Etat a suspendu les dispositions du décret qui devaient entrer en vigueur le samedi 1er juillet. A cette date, les obligés devaient avoir réalisé une étude énergétique et élaboré un plan d’actions d’économie d’énergie. Ils bénéficieront de plus de temps pour le faire… et pas seulement du 9 mai au 1er juillet !

Par décision du 11 juillet 2017, le Conseil d’Etat a suspendu l’ensemble du décret ; pour cause de texte mal rédigé et de délais impossibles à tenir. Les travaux devant être terminés au 1er janvier 2020 !

**Commentaire : un texte obligatoire doit prévoir des modalités d’application réalistes, en particulier en matière de délais.**

## Distinguer ce qui est obligatoire ou facultatif ??

Sont obligatoires les normes imposées par un décret ou un arrêté ; c’est le cas par ex de la norme NFP C-15 100 (électricité), obligatoire pour tout ce qui concerne la sécurité

## Un même terme « Déclaration préalable » pour deux documents très différents

Il s’agit d’une déclaration en mairie, du même type qu’un permis de construire, qui permet à l’administration de vérifier que le projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

*(cf formulaire Cerfa n° 13404\*06)*

Le même terme de déclaration préalable est utilisé pour la fiche qui doit être adressée à l’Inspection du Travail, la CRAM et l’OPPBTP avant le démarrage d’un chantier, pour les informer de la nature du chantier et des effectifs.

(*cf arrêté du 7 mars 1995 fixant le contenu de la déclaration préalable à laquelle sont soumises certaines opérations de bâtiment ou de génie civil et pris pour l’application de l’article L235-2 du code du travail))*

**Commentaire : il y a parfois des confusions entre ces deux documents de nature très différente mais qui portent le même nom.**

## IT 249 – Instruction technique 249 ; à quels bâtiments s’applique-t-elle ?

## Textes d’ordre public

## Des normes très chères

L’AFNOR pratique des prix élevés, tant pour les documents papier que pour les versions en pdf. Par exemple :

Norme française NF P91-120, avril 1996*, « Dimensions des constructions – Parc de stationnement à usage privatif »*

Cette norme comporte 13 pages, dont 4 de titres et sommaire, soit 9 pages utiles. Mais la boutique du site [www.afnor.fr](http://www.afnor.fr) n’indique pas le nombre de pages ….

**Elle est vendue par l’AFNOR 183,88 € HT !! en version HTML + pdf, soit 20 € la page !!! ; il est vrai que le prix est réduit à 87,56 € HT en version papier…., pour un document qui existe depuis 22 ans ….**

**Commentaire : sauf à souscrire un abonnement type KHEOX, l’accès aux textes normatifs est trop onéreux ; beaucoup de petites structures (architectes, BET, entreprises) renoncent à acquérir des textes, qui vont peut-être n’être consultés qu’une fois, pour un problème particulier. Ils vont se contenter de chercher sur internet des éléments de substitution (documentations de fabricants, par exemple) qui auront forcément un caractère incomplet et peuvent comporter des erreurs.**

# Des sujets particuliers

## Hauteur des marches : 16 cm en ERP, 17 cm en habitation ?

Considérons les deux arrêtés suivants :

* Arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l’application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du code de la construction et de l’habitation relatives à l’accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public lors de leur construction ou de leur création (n° 37, sur légifrance.gouv.fr, dans la liste des arrêtés du 1er août 2006)
* Arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l’application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l’habitation relatives à l’accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d’habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction (n° 93, sur légifrance.gouv.fr, dans la liste des arrêtés du 1er août 2006)

*Ce texte a été remplacé par l’arrêté du 24 décembre 2015 « relatif à l’accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d’habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction » ; mais les prescriptions en matière de marches et de largeur entre mains courantes ne sont pas modifiées.*

Ces textes prescrivent les dispositions suivantes :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | ERP & IOP | Habitat |
| Largeur minimale des escaliers des parties communes, entre mains courantes | article 7.1 :120 cm | article 6.1 :100 cm |
| Hauteur des marches d’escaliers | article 7.1 :≤ 16 cm | article 6.1 :≤ 17 cm |

Ainsi, un immeuble comportant des marches de 17 cm ne pourra-t-il jamais recevoir un local de formation ouvert au public, par exemple ?

**Proposition : uniformiser les hauteurs de marches et les largeurs entre mains courantes**

## Distinction entre logements individuels et logements collectifs

CCH ; Titre 1er : Construction des bâtiments ; chapitre 1er : règles générales ; Section 3 : personnes handicapées ;

Article R 111-18 : « …. au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. …. »

Décret 2010-1269 du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions.

Il s’agit des exigences de la RT 2012, qui sont différentes pour les logements individuels et les logements collectifs.

Rappel de l’annexe III de l’arrêté du 26 octobre 2010 :

« Une maison individuelle est un bâtiment à usage d’habitation comprenant au plus deux logements superposés ou disposant d’une seule porte d’entrée. »

« Deux bâtiments sont dits accolés s’ils sont juxtaposés et liés par des parois mitoyennes, dont la surface de contact est d’au moins 15m² pour les maisons et 50m² pour les autres bâtiments. Les bâtiments accolés sont considérés comme un bâtiment unique. »

Il y a également une prise en compte des logements accolés.

L’INSEE distingue les logements individuels des logements collectifs : (<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1808>, 13 octobre 2016)

« On distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif.

La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu’un seul logement et disposant d’une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :

* individuel pur (maison individuelle résultant d’une opération de construction ne comportant qu’un seul logement) ;
* individuel groupé (maison individuelle résultant d’une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).

Le terme « collectif » est défini par l’exclusion des deux premiers concepts. Il s’agit de logements faisant partie d’un bâtiment de deux logements ou plus. »

***Commentaire :***

* ***il y a contradiction avec la définition du code civil***

Circulaire n° DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007 (cette circulaire n’apparaît pas sur le site legifrance.gouv.fr) :

« Un bâtiment d'habitation est donc considéré comme "collectif" uniquement s'il respecte les deux conditions suivantes :
- il comporte plus de deux logements distincts superposés
- il comporte des parties communes bâties desservant tout ou partie des logements »



Commissariat général au développement durable – Service de l’observation et des statistiques

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/References/2012/2-parc_new_01.pdf>

« Le logement individuel est une construction qui ne comprend qu’un seul logement (maison).

 Un logement collectif (appartement) est situé dans un immeuble collectif, c’est-à-dire dans une construction comprenant au moins deux logements. »

Le site cegibat.grdf.fr indique dans son lexique :

<https://cegibat.grdf.fr/lexique/m>

« Maison individuelle :

Une maison individuelle est un bâtiment à usage d'habitation comprenant au plus deux logements superposés ou disposant d'une seule porte d'entrée »

## Qui doit poser les détecteurs de fumée dans les logements ?

Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010, visant à rendre obligatoire l’installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d’habitation

Article 2, section 2 :

« Détecteurs de fumée normalisés

« Art. L. 129-8. − L’occupant d’un logement, qu’il soit locataire ou propriétaire, installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé. Il veille à l’entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif. « Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d’Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d’incendie. « L’occupant du logement notifie cette installation à l’assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d’incendie.

« Art. L. 129-9. − Un décret en Conseil d’Etat définit les modalités d’application de l’article L. 129-8, notamment les caractéristiques techniques du détecteur de fumée normalisé et les conditions de son installation, de son entretien et de son fonctionnement. »

**Commentaires :**

* **C’est l’occupant du logement qui installe le détecteur, dans le cadre d’un logement standard**

Arrêté du 5 février 2013 relatif à l’application des articles R. 129-12 à R. 129-15 du code de la construction et de l’habitation

*« Article 1 : Dans les parties privatives des bâtiments d'habitation, au moins un détecteur de fumée normalisé est installé dans chaque logement, de préférence dans la circulation ou dégagement desservant les chambres. Le détecteur est fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur. .
L'occupant ou, le cas échéant, le propriétaire ou l'organisme agréé mentionné à* [*L. 365-4*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000020441526&dateTexte=&categorieLien=cid) *exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale s'assure de la mise sous tension du détecteur en vérifiant que le voyant prévu à cet effet est allumé et, en tant que de besoin, remplace les piles lorsque le signal de défaut de batterie* est émis. Il procède également au test régulier du détecteur. »

**Commentaires :**

* **Le titre de l’arrêté n’indique pas de quoi il s’agit**
* **La date limite d’installation est précisée, au 8 mars 2015**
* **rien ne dit qui installe les détecteurs**

**LOI « ALUR » n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové**

 **En son article 3, a modifié l’article L 129-8 du CCH :**

*« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'*[*article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310&idArticle=LEGIARTI000006475048&dateTexte=&categorieLien=cid) *tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la* [*loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000874247&categorieLien=cid)*. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.*

*Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.*

*L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.*

*NOTA :*

*LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication. »*

**Commentaires :**

* **la loi ALUR précise que c’est le propriétaire qui doit installer le détecteur, le locataire devant d’assurer de son bon fonctionnement et remplacer les piles.**
* **Il est fait référence à un décret en Conseil d’Etat , mais quel décret ?**

CCH art R 129-13 , en date du 21 janvier 2015 :

*« La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au* [*R. 129-12*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000023399374&dateTexte=&categorieLien=cid) *incombe à l'occupant du logement »*

**Commentaires :**

* **cet article ne prend pas en compte l’article 3 de la loi ALUR**

Décret n° 2015-114 du 2 février 2015 modifiant l'article R. 129-13 du code de la construction et de l'habitation

*« La responsabilité de l’installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l’article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l’occupant du logement »*

CCH art R 129-13 , en date du 10 février 2015 :

*« La responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à* [*l'article R. 129-12*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000023399374&dateTexte=&categorieLien=cid) *incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement. »*

CCH art L 129-8, en date du 10 mars 2015 ; premier jour d’apparition de cet article :

*« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux »*

**Commentaires : La mise en place de détecteurs est prévue par une** **loi ; un décret n’aurait-il pas suffit ?**

## Sas entre parking et parties communes : diamètre 150 cm

COMPLETER

## Le WC séparé par un sas … mesure de moins en moins appliquée

Le RSD – Règlement Sanitaire Départemental, exprime en son article 45 b):

*« Le cabinet d'aisances ne doit pas communiquer directement avec la pièce à usage de cuisine et les pièces où se prennent les repas. Toutefois, dans les logements d'une ou deux pièces principales, le cabinet d'aisances peut communiquer directement avec les pièces où se prennent les repas à l'exclusion de la cuisine…. »*

Dans les appartements récents, on constate le plus souvent :

* L’absence de porte entre l’entrée ou le couloir et les pièces principales
* La cuisine « américaine » ouverte sur le séjour.

La prescription du règlement sanitaire n’est pas respectée, et personne ne s’en plaint

## Taxe d’aménagement et transformation de locaux

Cette taxe s’applique non seulement à la création de locaux, mais également à la transformation ou à la reconstruction de locaux.

La circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l’aménagement, indique :

*Un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, reconstruit à l’identique, est exonéré si toutes les conditions suivantes sont remplies :*

1. *Le bâtiment reconstruit a la même destination, le même aspect extérieur, la même surface de plancher, les mêmes dimensions et la même implantation (sauf cas de dangerosité avérée) ;*
2. *La construction précédente avait été régulièrement autorisée ;*
3. *Il n’y a pas eu de remise de taxe concernant les locaux détruits ou voués à la démolition en cas de catastrophe naturelle (article L. 331-10 4°).*

**Ainsi, à volume et surfaces constants, la simple modification d’aspect d’une façade conduit à être redevable de la taxe d’aménagement. N’est-ce pas un peu abusif ?**

# Propositions de la FFB -72 (Sarthe), avril 2018 :

Rapport à M Boulard ; enfin des propositions concrètes !

### Accessibilité

* Autoriser les chevauchements entre débattement de portes et cercle de rotation du fauteuil roulant, avec un empiètement de 35 cm par exemple.
* Permettre la réalisation de cloisons démontables dans les salles de bain permettant de restituer la zone de rond libre de 150 cm en cas de présence d’un fauteuil roulant.
* Revoir les exigences réglementaires concernant les cheminements extérieurs, notamment dans le cas de terrains pentus ou escarpés. Adaptation nécessaire aux contraintes topographiques locales (gestion des pentes en pays de montagne pour la réglementation accessibilité, difficultés d’application des réglementations dans l’existanten centre-ville, dans le vieux immeubles…)
* Homogénéiser les exigences sur les hauteurs de marche entre les différents règlements français. En effet, en fonction des règlements, les hauteurs de marches, les largeurs de couloir, etc… sont différentes. La Fédération propose et préconise une harmonisation consistant en une hauteur unique de marche de 17cm.

### Acoustique

* Supprimer l’obligation systématique de mesures du bruit sur site (mesures imposées aux opérations d’au moins dix logements dans le cadre de l’obligation d’attestation acoustique).
* Etablir des solutions techniques acoustiques opposables permettant des gains sur le coût des études et sur la réalisation.
* Etablir que la responsabilité du professionnel ne peut être recherchée sur un fondement subjectif si la réglementation acoustique est respectée.

### Amiante

* Clarifier la distinction entre les sous-sections 3 et 4. « On observe, en effet, des retards et arrêts de chantier résultant de difficultés d’interprétation de la sous-section à considérer pour l’intervention », note la FBTP 72.
* Faire évoluer les normes encadrant la certification amiante afin de simplifier les modalités d’accès à celle-ci pour les entreprises, tout en garantissant un niveau de technicité élevé pour les opérations complexes.
* Mettre en place une aide nationale pour aider au financement des travaux de désamiantage.

### Formations

* Inclure les formations obligatoires en matière de sécurité dans la formation initiale.
* Regrouper les formations CACES afin d’en diminuer la durée et les coûts sans nuire à l’objectif de sécurité.
* Intégrer l’utilisation des outils numériques et des logiciels de base (word, excel, messagerie électronique, internet) dans les formations professionnelles, initiales et continues.

### Marchés publics

* Revenir aux attestations N-1
* Créer un coffre-fort numérique unique dans lequel les entreprises pourront déposer leurs documents administratifs une fois par an et dans lequel les acheteurs publics iront directement récupérer les informations ainsi déposées.

### Sismique

* Diminution du niveau des exigences réglementaires. En premier lieu, supprimer les obligations réglementaires parasismiques sur les bâtiments de catégorie II en zone 3, et de catégorie III en zone 2, tant vis-à-vis des obligations structurelles que celles pesant sur les éléments non structuraux. « La réglementation actuelle a été conçue pour éviter toute perte de vie en cas de survenance d’un séisme soit zéro mort sur un séisme ayant une probabilité de survenir tous les 475 ans », rappelle la FBTP 72.
* Réexamen de la cartographie et explications pédagogiques concernant sa méthode d’élaboration. La FBTP regrette que le zonage actuel se base « sur une approche probabiliste au lieu d’une approche statistique ». « La sismicité historique corrèle également ces données, quand bien même certains séismes ne seraient plus en mémoire (séisme du Mans, 8 septembre 1972) » explique la Fédération. « Un réexamen de cette cartographie est à envisager », conclut-elle.