

**INGENIEUR TERRITORIAL**

**EXAMEN PROFESSIONNEL**

**SESSION 2014**

**Etablissement d'un projet ou d'une étude portant sur l'une des options, choisie par le candidat au moment de son inscription.**

Durée : 4 heures

Coefficient : 5

**SPECIALITE INGENIERIE, GESTION TECHNIQUE ET ARCHITECTURE**

**OPTION : CONSTRUCTION ET BATIMENT**

# **ERRATUM**

DOCUMENT 3

Modification du sommaire : comprend 4 pages au lieu de 5 pages

Sujet national pour l'ensemble des centres de gestion organisateurs

**INGENIEUR TERRITORIAL**  
**EXAMEN PROFESSIONNEL**

**SESSION 2014**

**Etablissement d'un projet ou d'une étude portant sur l'une des options, choisie par le candidat au moment de son inscription.**

Durée : 4 heures  
Coefficient : 5

**SPECIALITE INGENIERIE, GESTION TECHNIQUE ET ARCHITECTURE**

**OPTION : CONSTRUCTION ET BATIMENT**

**À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :**

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni votre numéro de convocation, ni signature ou paraphe.
- ♦ Aucune référence (nom de collectivité, nom de personne, ...) autre que celles figurant le cas échéant sur le sujet ou dans le dossier ne doit apparaître dans votre copie.
- ♦ Seul l'usage d'un stylo à encre soit noire, soit bleue est autorisé (bille non effaçable, plume ou feutre). L'utilisation d'une autre couleur, pour écrire ou pour souligner, sera considérée comme un signe distinctif, de même que l'utilisation d'un surligneur.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

**Ce sujet comprend 45 pages et 3 plans.**

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend le nombre de pages indiqué**

- ♦ Vous préciserez le numéro de la question et le cas échéant de la sous-question auxquelles vous répondrez.
- ♦ Des réponses rédigées sont attendues et peuvent être accompagnées si besoin de tableaux, graphiques, schémas...

Depuis le 17 mai 2011, date de la publication de la loi dite « loi Warsmann », les Offices Publics de l'Habitat sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application, le décret n°2005 - 1742 du 30 décembre 2005. C'est dans ce cadre que le Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la commune d'INGEVILLE a décidé d'acheter et de réhabiliter un immeuble sis n° 3A et 3B rue Peihn.

Cette opération sera l'occasion de rendre le bâtiment accessible aux personnes à mobilité réduite, de supprimer des équipements obsolètes et d'améliorer ses performances thermiques.

En tant que chargé d'études de l'Office Public de l'Habitat, cette opération vous est confiée.

**Question 1 : (2 points)**

L'acte de vente qui sera rédigé par le notaire devra, conformément à la réglementation, comporter un dossier de diagnostic technique. Vous indiquerez la liste des différents diagnostics immobiliers dont il sera composé.

**Question 2 : (4 points)**

Vous proposerez à votre direction un projet de rénovation de l'immeuble. A cette fin :

a - Vous dessinerez votre projet de réhabilitation en vous limitant à l'emprise d'un appartement, le T3 n°02, du palier de desserte et de l'ascenseur (plan 3) sur un calque vierge (2 exemplaires fournis dont 1 est à rendre avec la copie).

Le projet devra être conforme à la réglementation relative à l'accessibilité des bâtiments d'habitation. Bien qu'elle soit moins contraignante pour les réhabilitations, l'Office Public de l'Habitat a décidé de respecter la réglementation applicable aux constructions neuves dans ses projets de rénovation.

b - Vous explicitez sur votre copie les principaux points du projet dont la conception est régie par la réglementation PMR.

**Question 3 : (4 points)**

L'ambition de votre direction est d'améliorer les performances thermiques de cet immeuble et de remettre ses équipements en conformité avec les réglementations en vigueur.

Vous explicitez les mesures que vous choisirez de mettre en œuvre dans le cadre d'un projet de rénovation, motivé par la recherche d'économies d'énergie. Ce projet devra être conçu pour approcher les performances thermiques requises pour l'obtention du label « Effinergie BBC rénovation ». A ce stade seuls les principes généraux seront énoncés sans réaliser de calcul.

**Question 4 : (6 points)**

Après avoir proposé la procédure la plus adéquate, vous énumèrerez les différentes étapes de la procédure de consultation pour successivement désigner une équipe de maîtrise d'œuvre puis organiser la consultation des entreprises.

Afin de déterminer la nature des procédures à mettre en œuvre, vous considèrerez les estimations suivantes :

- Montant des travaux : 2 420 000 € H.T.

- Honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre (mission de base + diagnostic) : 10,25 %

En complément de ces postes, précisez les autres prestations intellectuelles réglementaires à prévoir. Le calcul du montant des honoraires n'est pas à faire.

**Question 5 : (4 points)**

Votre direction a décidé de réaliser les travaux de réhabilitation en site occupé. Elle souhaite qu'ils se déroulent dans les meilleures conditions sans créer de situation conflictuelle avec les locataires. Elle souhaite toutefois que le délai de chantier reste raisonnable et que le déroulement des travaux n'occasionne pas de plus-value importante. Le directeur présentera aux locataires le déroulement de l'opération comme pour toutes les opérations de rénovations menées par l'office.

En tenant compte des contraintes sans créer de relations conflictuelles avec les locataires, vous proposerez un phasage des travaux, qui tout en exploitant le potentiel du site, recréera les conditions de travail proches d'un chantier en site inoccupé. Vous argumenterez le choix de ce phasage particulier.

Vous indiquerez à quelle(s) étape(s) de l'opération et sous quelle(s) forme(s) vous envisagerez la programmation d'une (ou de) réunion(s) avec les locataires de l'immeuble. Vous indiquerez succinctement l'objectif de cette (ces) réunion(s).

**Liste des documents joints :**

**Document 1 :** « Etat des lieux » – commune d'INGEVILLE – 2014 – 1 page

**Document 2 :** Extrait de la « Circulaire interministérielle relative à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation » – Annexe 6 – Ministère du Logement et de la Ville – mai 2008 – 24 pages

**Document 3 :** « Règles techniques des bâtiments rénovés » – Effinergie Rénovation – 8 novembre 2011 – 5 pages

**Document 4 :** « Bail d'habitation » – Site internet : [pro.union-habitat.org](http://pro.union-habitat.org) – 7 mars 2014 – 8 pages

**Document 5 :** « Ville durable, aménagement et construction durable » – Site internet : [developpement-durable.gouv.fr](http://developpement-durable.gouv.fr) – 7 mars 2014 – 4 pages

**Document 1**  
**« Etat des lieux » – commune d'INGEVILLE – 2014**

L'immeuble n°3A et 3B rue Peihn a été construit en 1963. Il se compose de deux cages d'escalier avec ascenseurs desservant 4 niveaux identiques de quatre logements T3 chacun. Le hall d'entrée de 15 m<sup>2</sup> se trouve au rez-de-chaussée qui abrite également les locaux communs de 30 m<sup>2</sup> et les caves d'une hauteur sous plafond de 2,20 m. Cet immeuble présente un taux de vacance élevé. Dans l'escalier A, 3 logements sont inoccupés et dans l'escalier B, 6 logements sont libres.

Le gros œuvre est réalisé en béton, les murs sont en aggloméré de béton creux de 0,20 m hourdés au mortier. L'ossature est composée de poteaux et de poutres en béton armé. Les planchers sont en poutrelles et hourdis de terre cuite ; épaisseur 0,20 m.

Les murs périphériques sont doublés d'une contre cloison en brique de 5 cm, enduites au plâtre de 2 cm et d'un vide d'air de 3 cm, l'épaisseur de l'ensemble est de 10 cm.

Les menuiseries extérieures sont en bois avec un simple vitrage avec des volets roulants en bois.

Les menuiseries intérieures sont en bois : portes à âme alvéolaire, parement contre-plaqué et cadre bois.

L'électricité est obsolète.

Le chauffage central au gaz comprend des radiateurs, un réseau de distribution en bon état et des chaudières à production d'eau chaude instantanée obsolètes.

Les revêtements de sol et verticaux sont dégradés.

Les cabines d'ascenseur sont exigües et les portes sont battantes.

Le Conseil d'administration souhaite bénéficier après les travaux de logements accessibles, respectant la réglementation et performants sur le plan thermique, tout en modifiant le moins possible la distribution des logements.

# ANNEXES

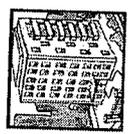
établissements recevant du public, des installations ouvertes au public  
— Ministère du Logement et de la Ville — mai 2008

**circulaire interministérielle**  
**DALUHC 2007-53 du 30 novembre 2007**

**relative à l'accessibilité**  
**des établissements recevant du public,**  
**des installations ouvertes au public,**  
**et des bâtiments d'habitation**



**Annexes 1 à 5**  
Procédures d'autorisation de construire,  
aménager ou modifier un ERP



**Annexe 6**  
Bâtiments d'habitation collectifs neufs



**Annexe 7**  
Maisons individuelles neuves



**Annexe 8**  
Établissements recevant du public  
et installations ouvertes au public construits ou créés



■ Article 5

Les circulations intérieures horizontales doivent être accessibles et sans danger pour les personnes handicapées. Les principaux éléments structurant du cheminement doivent être réparables par les personnes ayant une déficience visuelle et facilement dénivellables par les personnes ayant une déficience mentale.

Lorsque le niveau d'accès principal comporte un niveau décalé de moins de 1,20 m avec des bégaiements, des locaux collectifs, caves et celliers ou des pièces de stationnement adaptées, ce niveau doit être desservi par un cheminement accessible.

Une dénivellation qui ne peut être franchie par un cheminement accessible doit faire l'objet d'une demande de dérogation dans les conditions fixées par l'article R. 111-18-3 du code de la construction et de l'habitation. Dans ce cas la dénivellation doit à minima être compensée par l'installation d'un appareil élévateur, à condition qu'il soit localisé en intérieur, d'usage permanent et respectant les réglementations en vigueur.

Les occupants handicapés doivent pouvoir accéder à l'ensemble des locaux collectifs, caves et celliers, situés à un niveau nécessairement desservi par un cheminement accessible.

Les circulations intérieures horizontales doivent répondre aux exigences applicables au cheminement extérieur accessible visées à l'article 2, à l'exception des dispositions concernant :

- l'aménagement d'espaces de manœuvre avec possibilité de demi-tour pour une personne circulant en fauteuil roulant ;
- le repérage et le guidage ;
- le passage libre sous les obstacles en hauteur, qui est réduit à 2 m dans les zones de stationnement et les accès aux caves.

Circulations intérieures horizontales des parties communes

dénivellation locaux collectifs

▲ A la différence de l'ascenseur, l'appareil élévateur constitue un mode de déplacement individuel, c'est pourquoi son installation ne peut être admise que par dérogation. De plus, son utilisation, sa gestion et son entretien peuvent poser des problèmes (appareils non utilisables en accès libre, imposant à l'utilisateur de se faire connaître et d'attendre l'intervention du personnel qualifié, risques de pannes dus à une utilisation épisodique). C'est pourquoi son installation présuppose un examen des modalités de fonctionnement et du contrat d'entretien prévu. En tout état de cause, le mode de translation verticale sera préféré au mode de déplacement oblique pour des raisons de fiabilité et de sécurité.

▲ Il n'existe actuellement pas de réglementation, mais deux **normes en vigueur** :

- norme NF 82-222 relative aux appareils à translation verticale (norme homologuée)
  - norme NF XP 82-261 relative aux appareils à déplacement oblique (norme expérimentale)
- ▲ Celles-ci sont appelées à être remplacées par deux **normes européennes**, actuellement en projet :
- Pr-EN 81-40 : élévateurs obliques
  - Pr-EN 81-41 : élévateurs verticaux

▲ Cela signifie que si le bâtiment ne comporte pas d'ascenseur, les locaux ne se situant pas à un **niveau décalé** avec le niveau d'accès de moins de 1,20 m (obligatoirement desservi par un cheminement accessible) n'ont pas l'obligation d'être accessibles à une personne en fauteuil roulant.

▲ L'aménagement d'un tel espace n'est pas obligatoire dans une **circulation intérieure** afin de ne pas imposer de largeur de couloir de 1,50 m.

Ⓢ Cependant, il est conseillé de prévoir un **élargissement** du cheminement à certains endroits plus fréquentés de manière à favoriser la fluidité des circulations, améliorer la lisibilité de l'espace et permettre à une personne en fauteuil roulant de faire demi-tour.

Ⓢ Les circulations intérieures ne constituent généralement pas des espaces suffisamment grands pour nécessiter un **guidage** des personnes aveugles ou malvoyantes. Lorsque des cas de grands volumes se présentent (halls de grande taille, par exemple) ainsi que dans des bâtiments comportant des circulations longues et/ou multiples, il est très fortement recommandé d'appliquer les dispositions sur le repérage et le guidage prévues pour les cheminements extérieurs.

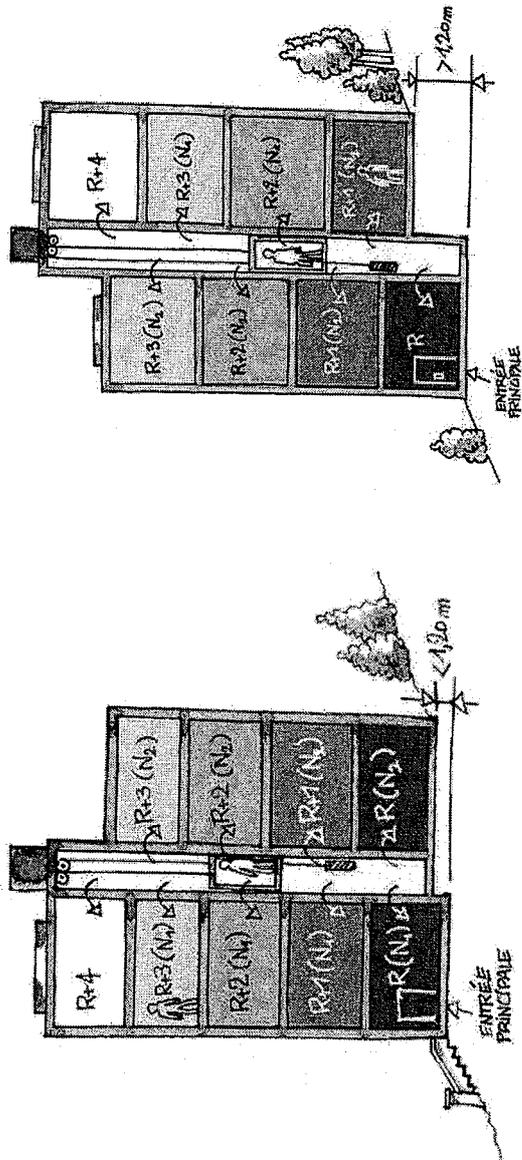
■ Article 6

Les circulations intérieures verticales des parties communes doivent répondre aux dispositions suivantes :

Toute dénivellation des circulations horizontales supérieure ou égale à 1,20 m détermine un niveau décalé considéré comme un étage.

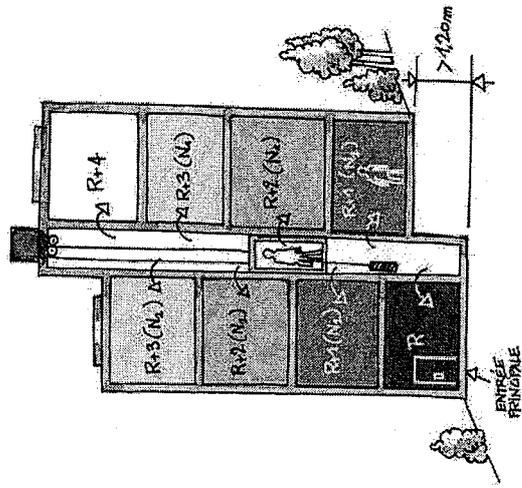
Lorsque le bâtiment comporte un ascenseur, tous les étages comportant des logements ou des locaux collectifs, et en particulier les caves, celliers et parkings de stationnement, doivent être desservis.

Lorsque l'ascenseur ou l'escalier n'est pas visible depuis l'entrée ou le hall du niveau d'accès au bâtiment, il doit y être repéré par une signalisation adaptée répondant aux exigences définies à l'annexe 3. Lorsqu'il existe plusieurs ascenseurs ou escaliers desservant de façon sélective les différents niveaux, cette signalisation doit aider l'utilisateur à choisir l'ascenseur ou l'escalier qui lui convient. Pour les ascenseurs, cette information doit figurer également à proximité des commandes d'appel.

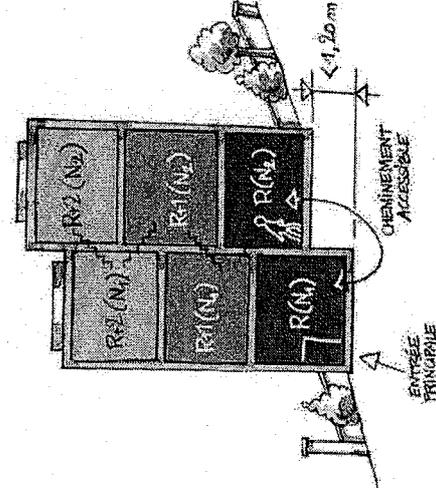


9 niveaux et 4 étages (R+4)  
 ▶ OBLIGATION D'ASCENSEUR  
 (si les étages R+1 à R+4 comportent des logements)

▶ Toute personne doit pouvoir repérer à l'avance l'itinéraire quelle doit suivre pour optimiser ses déplacements. Ceci est particulièrement important pour des personnes à mobilité réduite. Une signalétique efficace leur est indispensable et profite en même temps à l'ensemble des usagers.



8 niveaux et 4 étages (R+4)  
 ▶ OBLIGATION D'ASCENSEUR  
 (si les étages R+1 à R+4 comportent des logements)



6 niveaux mais 2 étages (R+2)  
 ▶ PAS D'OBLIGATION D'ASCENSEUR

ARRÊTE

Article 6-1

I. - Les escaliers situés dans les parties communes doivent pouvoir être utilisés en sécurité par les personnes handicapées y compris lorsqu'une aide appropriée est nécessaire. La sécurité des personnes doit être assurée par des aménagements ou équipements facilitant notamment le repérage des obstacles et l'équilibre tout au long de l'escalier.

II. - A cette fin, ces escaliers doivent répondre aux dispositions suivantes, que le bâtiment comporte ou non un ascenseur :

1° Caractéristiques dimensionnelles

La largeur minimale entre mains courantes doit être de 1,00 m.

Les marches doivent répondre aux exigences suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à 17 cm ;
- largeur du giron supérieure ou égale à 28 cm.

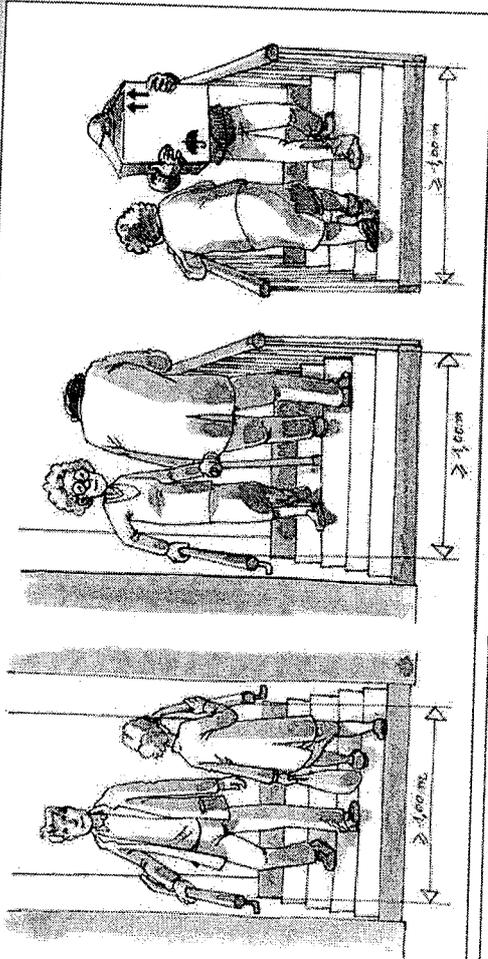
Circulations intérieures verticales des parties communes | escaliers

dimensions

▲ Ces exigences concernent tous les escaliers desservant des niveaux comportant des logements, des locaux collectifs, caves et celliers ou des places de stationnement. Les escaliers desservant uniquement des locaux techniques ne sont pas concernés.

▲ De nombreuses personnes à mobilité réduite mais ne se déplaçant pas en fauteuil roulant peuvent être amenées à emprunter un escalier même s'il existe un ascenseur (par exemple en cas de panne de celui-ci). Pour celles-ci comme pour celles atteintes de déficience visuelle, il est important que l'escalier présente des caractéristiques d'accessibilité et de sécurité minimales (marches correctement dimensionnées, mains courantes bien conçues, dispositif d'aide à la descente en haut de l'escalier, etc.). Ses dimensions permettent qu'une personne en fauteuil roulant puisse y être portée, pour rendre des visites, ou suite à une immobilisation temporaire.

▲ L'escalier est un élément des circulations communes, il doit donc au minimum présenter à hauteur des épaules la même largeur que les autres circulations, afin de pouvoir s'y croiser. Dans le cas d'un escalier encastré, la largeur de 1 m imposée entre mains courantes conduit à une largeur entre parois de 1,20 m. Dans le cas où un garde-corps tient lieu de main courante, la largeur de l'embarquement peut être légèrement inférieure à 1,20 m, mais le passage mesuré à hauteur des épaules sera suffisant.

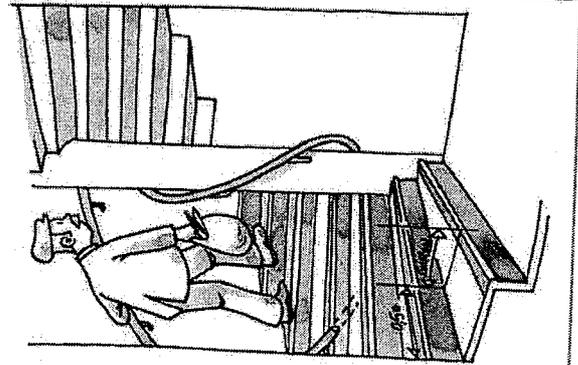


Ⓞ Pour le confort d'usage d'un escalier :

- la hauteur des marches (h) et le giron (g) doivent respecter la relation de Blondel, basée sur l'amplitude du pas moyen :  $60 \text{ cm} < 2h + g < 64 \text{ cm}$
- il est fortement recommandé que toutes les marches d'un même escalier aient la même hauteur

▲ L'exigence portant sur la largeur du giron est destinée d'une part à permettre un appui complet du pied sur la marche et d'autre part à limiter la pente de l'escalier pour prévenir les risques de chutes et les situations de vertige. Dans le cas de marches non parallèles (escaliers hélicoïdaux ou balancés), la largeur minimale de giron, permettant à une personne d'emprunter l'escalier en sécurité en se tenant du côté le plus favorable, sera mesurée à 0,50 m du mur extérieur. Cette exigence n'est qu'un minimum et ne se substitue pas aux règles de part ou aux règles de sécurité qui peuvent être plus exigeantes.

▲ Le giron se mesure à l'aplomb du nez de marche ou du plancher supérieur.



2<sup>e</sup> Sécurité d'usage

En haut de l'escalier, un revêtement de sol doit permettre l'éveil de la vigilance à une distance de 0,50 m de la première marche grâce à un contraste visuel et tactile.

La première et la dernière marches doivent être pourvues d'une contremarche d'une hauteur minimale de 10 cm, visuellement contrastée par rapport à la marche.

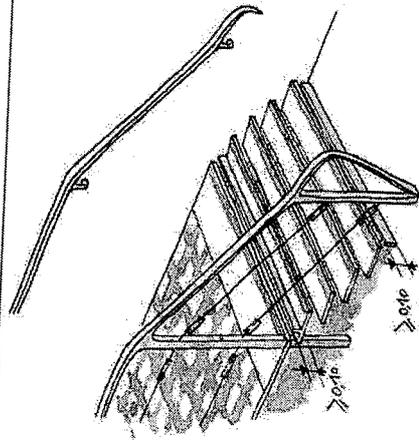
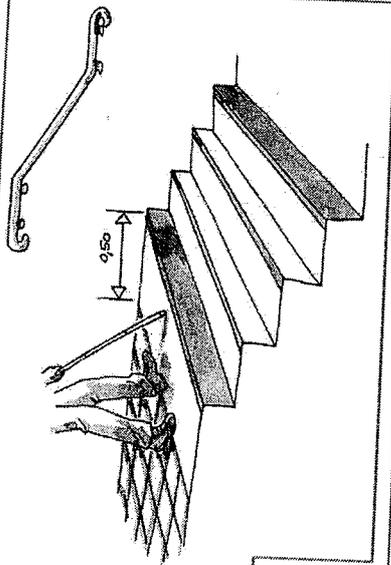
Les nez de marches doivent répondre aux exigences suivantes :

- être contrastés visuellement par rapport au reste de l'escalier ;
- être non glissants ;
- ne pas présenter de débord excessif par rapport à la contremarche.

L'escalier doit comporter un dispositif d'éclairage répondant aux exigences définies à l'article 10.

④ L'éveil de la vigilance d'une personne mal ou non voyante peut être obtenu par **différents moyens ou dispositifs**, notamment un simple changement de texture du revêtement de sol. La norme AFNOR NFP 98-351 définit un type de bande d'éveil de vigilance dont la mise en œuvre s'impose en bordures de quais ferroviaires et aux abaissements de trottoirs face à des traversées de rues protégées pour les piétons. Si la décision d'équiper le haut d'un escalier d'une telle bande d'éveil de vigilance est prise par un maître d'ouvrage, il est important que son implantation soit conforme à la norme.

⑤ Quel que soit le moyen d'éveil de vigilance retenu, il convient qu'il soit conçu et mis en œuvre de façon **homogène** pour tous les escaliers du même bâtiment. De plus, son relief ne devra pas créer de risque de chute.



⑥ Un escalier **sans contremarches** peut présenter des qualités spatiales intéressantes (légereté, transparence, échappées visuelles, ...). Il est susceptible en revanche d'accroître les risques de chute malvoyants de début et de fin de chaque volée, il est obligatoire que la première et la dernière marches soient munies d'une contremarche qui présentera une hauteur d'au moins 10 cm depuis le plancher ou la marche inférieure.

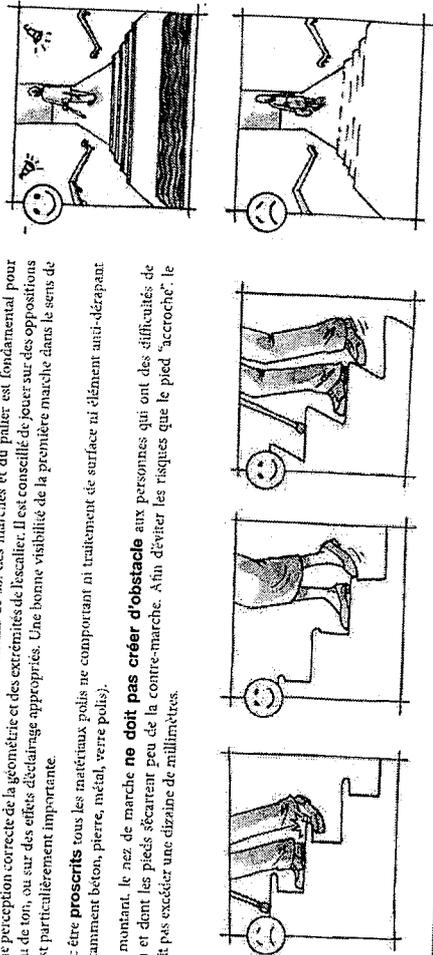
⑦ Il est rappelé que le règlement de sécurité des ERP impose pour des escaliers de ce type situés à l'intérieur un **recouvrement** de 5 cm entre marches. Cette disposition est à recommander pour les escaliers des bâtiments d'habitation, en extérieur comme en intérieur.

⑧ Il faut veiller à maîtriser les **risques d'éblouissement** à travers les marches, notamment dans le cas où une source d'éclairage naturel ou artificiel importante est présente derrière l'escalier (présence, par exemple, de grandes baies vitrées derrière l'escalier).

⑨ Un bon **contraste** entre le nez de marche et les revêtements de sol des marches et du palier est fondamental pour permettre une perception correcte de la géométrie et des extrémités de l'escalier. Il est conseillé de jouer sur des oppositions de couleur ou de ton, ou sur des effets d'éclairage appropriés. Une bonne visibilité de la première marche dans le sens de la descente est particulièrement importante.

⑩ Doivent donc être **proscrits** tous les matériaux polis ne comportant ni traitement de surface ni élément anti-dérapant rapporté (notamment béton, pierre, métal, verre polis).

⑪ Dans le sens montant, le nez de marche **ne doit pas créer d'obstacle** aux personnes qui ont des difficultés de déambulation et dont les pieds s'accrochent peu de la contre-marche. Afin d'éviter les risques que le pied "accroche", le débord ne doit pas excéder une dizaine de millimètres.



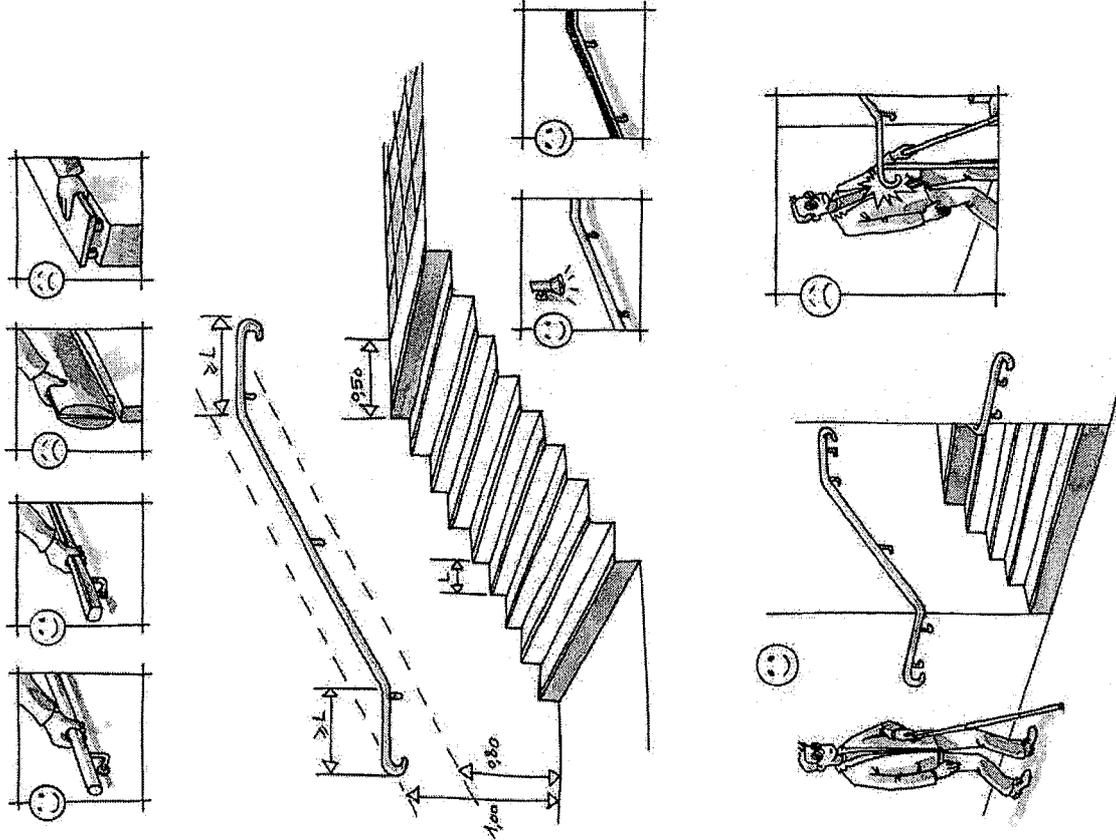
⑫ Par mesure d'économie, il peut être utile de **fractionner** l'éclairage d'une cage d'escalier. Ceci est compatible avec les exigences d'éclairage qui doivent être satisfaites, à condition que l'usager soit toujours, dans le sens de la montée comme dans celui de la descente, en zone éclairée pour déclencher manuellement ou par détection l'éclairage de la zone suivante.

3° Atteinte et usage

L'escalier, quelle que soit sa conception, doit comporter une main courante de chaque côté.

Toute main courante doit répondre aux exigences suivantes :

- être située à une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,00 m. Toutefois, lorsqu'un garde-corps tient lieu de main courante, celle-ci devra être située pour des motifs de sécurité à la hauteur minimale requise pour le garde-corps ;
- se prolonger horizontalement de la longueur d'une marche au-delà de la première et de la dernière marche de chaque volée sans pour autant créer d'obstacle au niveau des circulations horizontales ;
- être continue, rigide et facilement préhensible ;
- être différenciée de la paroi support grâce à un éclairage particulier ou à un contraste visuel.



Ⓡ Dès qu'il existe une hauteur de chute d'au moins 1 m, la norme NF P 01,012 préconise l'installation d'un **garde-corps** dont elle définit les caractéristiques dimensionnelles.

Ⓡ Il est important que le **prolongement** de la main courante ne fasse courir aucun danger aux usagers qui empruntent les circulations communes adjacentes. Il pourra être judicieux par exemple, lorsqu'un escalier non encastré débouche perpendiculairement à une circulation, d'aménager ce prolongement parallèlement à l'axe de cette circulation en épousant l'angle du mur. Autre cas de figure : un escalier débouchant dans un grand volume (hall, par exemple), soit au milieu du volume, soit le long d'un mur. Du côté mur, la main courante sera prolongée de la longueur d'une marche. Du (ou des) côté(s) la longueur d'une marche. Du (ou des) côté(s) garde-corps, la main courante ne peut dépasser sans risque de créer un obstacle indétectable par une personne aveugle ou malvoyante. Dans ce cas, c'est le garde-corps qui devra se prolonger de la longueur d'une marche.

Ⓡ Lorsque c'est possible, il est souhaitable que la main courante soit également **continue** au droit des paliers d'étage de manière à éviter une rupture de guidage pour les personnes aveugles ou malvoyantes et une rupture d'appui pour celles ayant des difficultés à se déplacer.

Ⓡ : recommandé

R 111-6

Le deuxième alinéa de l'article R. 111-5 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'installation d'un ascenseur collectif est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collective comportant plus de trois étages accueillant des logements au-dessus ou en-dessous du rez-de-chaussée.

« Si le bâtiment comporte plusieurs rez-de-chaussées, les étages sont comptés à partir du plus bas niveau d'accès pour les piétons. Lorsque l'installation d'un ascenseur est obligatoire, chaque niveau doit être desservi, qu'il soit situé en étage ou en sous-sol et qu'il comporte des locaux collectifs ou des parties privées.

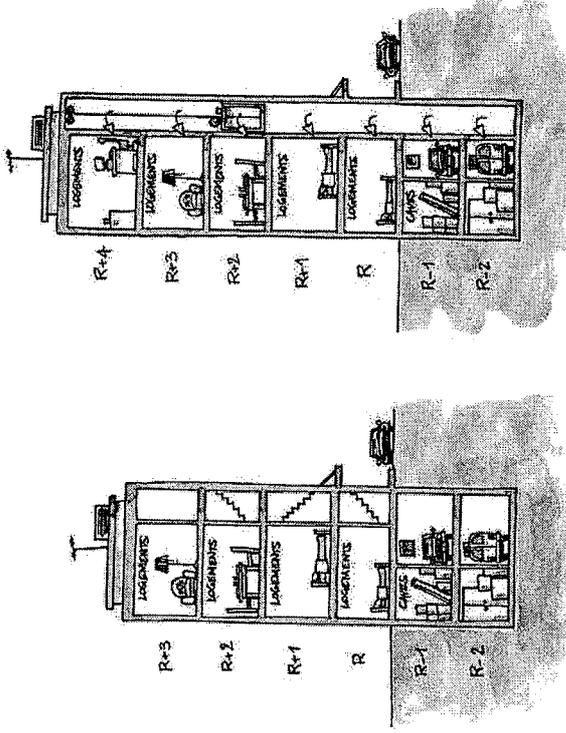
472 Circulations intérieures verticales des parties communes | ascenseurs obligation

▲ Un ascenseur est un équipement collectif qui ne peut en aucun cas être remplacé par un **système élévateur**, souvent destiné à un usage individuel.

▲ Par "**partie de bâtiment**" pour laquelle l'obligation d'ascenseur (ou de "réservation" pour l'installation ultérieure d'un ascenseur) est désormais déterminée, il faut entendre "cage d'escalier". Ainsi, dans le cas d'immeubles de hauteur non uniforme, les cages d'escalier desservant plus de 3 niveaux situés au-dessus ou en-dessous du rez-de-chaussée sont soumises à l'obligation, alors que d'autres parties moins élevées de l'immeuble ne le sont pas.

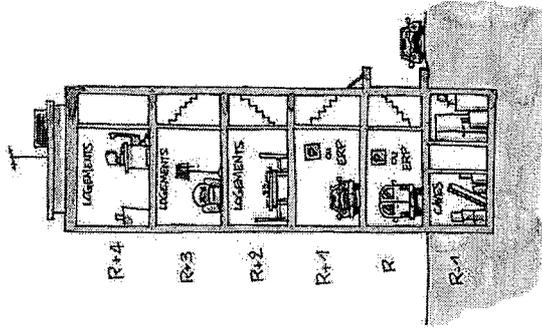
▲ Seuls les **niveaux décalés** (donc moins 1,20 m sont comptabilisés pour l'obligation d'ascenseur).

▲ Le comptage des étages s'effectue à partir du plus bas niveau d'accès pour les piétons depuis l'extérieur. Ce **niveau de référence** n'est pas comptabilisé dans le nombre d'étages.

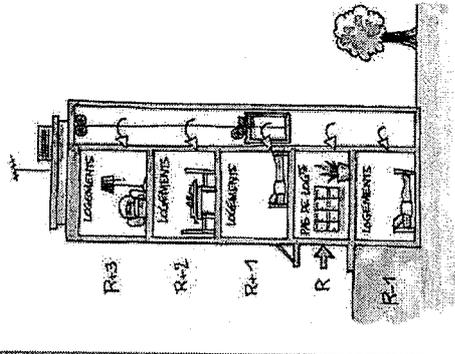


▲ ASCENSEUR OBLIGATOIRE

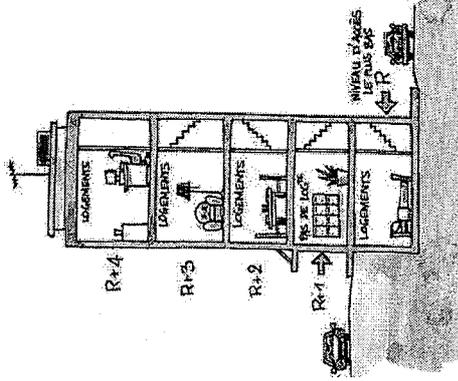
▲ PAS D'ASCENSEUR



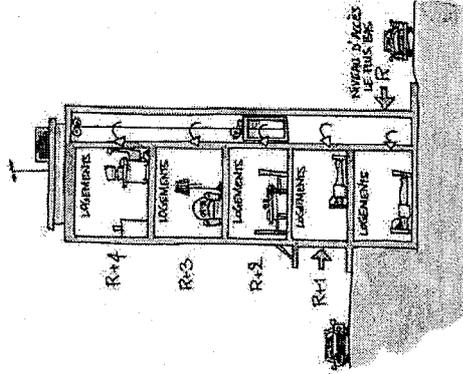
▲ PAS D'ASCENSEUR



▲ ASCENSEUR OBLIGATOIRE



▲ PAS D'ASCENSEUR



▲ ASCENSEUR OBLIGATOIRE

« Lorsque l'ascenseur n'est pas obligatoire, les parties de bâtiments comprenant plus de quinze logements situés en étages au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée, doivent être conçus de manière telles qu'elles permettent l'installation ultérieure d'un ascenseur sans modification des structures et des circulations existantes. Sont soumis aux obligations du présent article les bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008. »

L'installation ultérieure d'un ascenseur répondant aux exigences définies à l'article 6-2 dans une partie de bâtiment comprenant plus de quinze logements situés en étages au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée peut être réalisée à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment. Dans les deux cas, le principe d'installation doit être prévu dès la construction du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

472 Circ. intérieures verticales des p. communes | ascenseurs (suite) | installation ultérieure

Le principe d'installation d'un ascenseur ultérieurement à la construction d'un bâtiment ("réservation") doit être prévu dès sa conception, notamment sur les plans structurel, acoustique et thermique.

L'obligation pour un ascenseur de desservir tous les étages comportant des logements ou des locaux collectifs, et en particulier les caves, celliers et parcs de stationnement, s'applique également en cas d'installation ultérieure de cet équipement. Elle doit donc bien évidemment être prise en compte lors de la construction pour concevoir la réservation.

Le choix de la technologie d'ascenseur qui sera utilisée (électrique ou hydraulique, avec ou sans local de machinerie) devra être fait à la construction car il détermine fortement les réserves à prévoir dans le gros œuvre ainsi que les renforcements de structure appropriés, voir, certaines dispositions d'isolation acoustique. Le choix du type de la cabine : type 1 (450 kg), type 2 (630 kg) ou type 3 (1275 kg), selon l'article 5-3 de norme EN 81-70, devra également être fait dès la construction.

Si l'ascenseur est prévu à l'intérieur du bâtiment, l'ensemble des ouvrages du gros-œuvre (fosse, gaine, édifice, ventilations, réserves pour canalisations électriques ou hydrauliques, éventuel local de machinerie, ...) ainsi que les éventuels isolants acoustiques ou thermiques imposés par les réglementations en vigueur devront être mis en œuvre à la construction afin de réduire le coût des travaux et la gêne occasionnée aux occupants lors de l'installation de l'équipement. Les condamnations provisoires des bates palières devront être réalisées en maçonnerie de petits éléments, les réservations dans les planchers pour éventuelles trappes d'accès devront être prises en compte dans les calculs de structures et figuré sur les plans.

Si l'ascenseur est prévu à l'extérieur du bâtiment, rapporté en façade, il faudra veiller à ce que les circulations horizontales de tous les niveaux potentiellement desservis par cet équipement soient bien en contact avec la façade concernée et celle-ci devra comporter les réservations nécessaires aux futures bates palières ainsi que leur condamnation provisoire. Les réserves nécessaires s'étendront également aux niveaux éventuellement situés en-dessous du niveau d'accès au bâtiment. Il y aura lieu par ailleurs de s'assurer que les règles d'urbanisme permettent l'implantation d'un tel équipement et qu'un permis de construire pourra effectivement être accordé.

Dans tous les cas, le principe d'implantation de l'ensemble ascenseur doit être explicitement mentionné dans les dossiers de plans successifs et en particulier, le dossier des ouvrages exécutés.

Article 6-2

Tous les ascenseurs doivent pouvoir être utilisés par les personnes handicapées. Les caractéristiques et la disposition des commandes extérieures et intérieures à la cabine doivent, notamment, permettre leur repérage et leur utilisation par ces personnes. Dans les ascenseurs, des dispositifs doivent permettre d'une part de s'appuyer et d'autre part de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme.

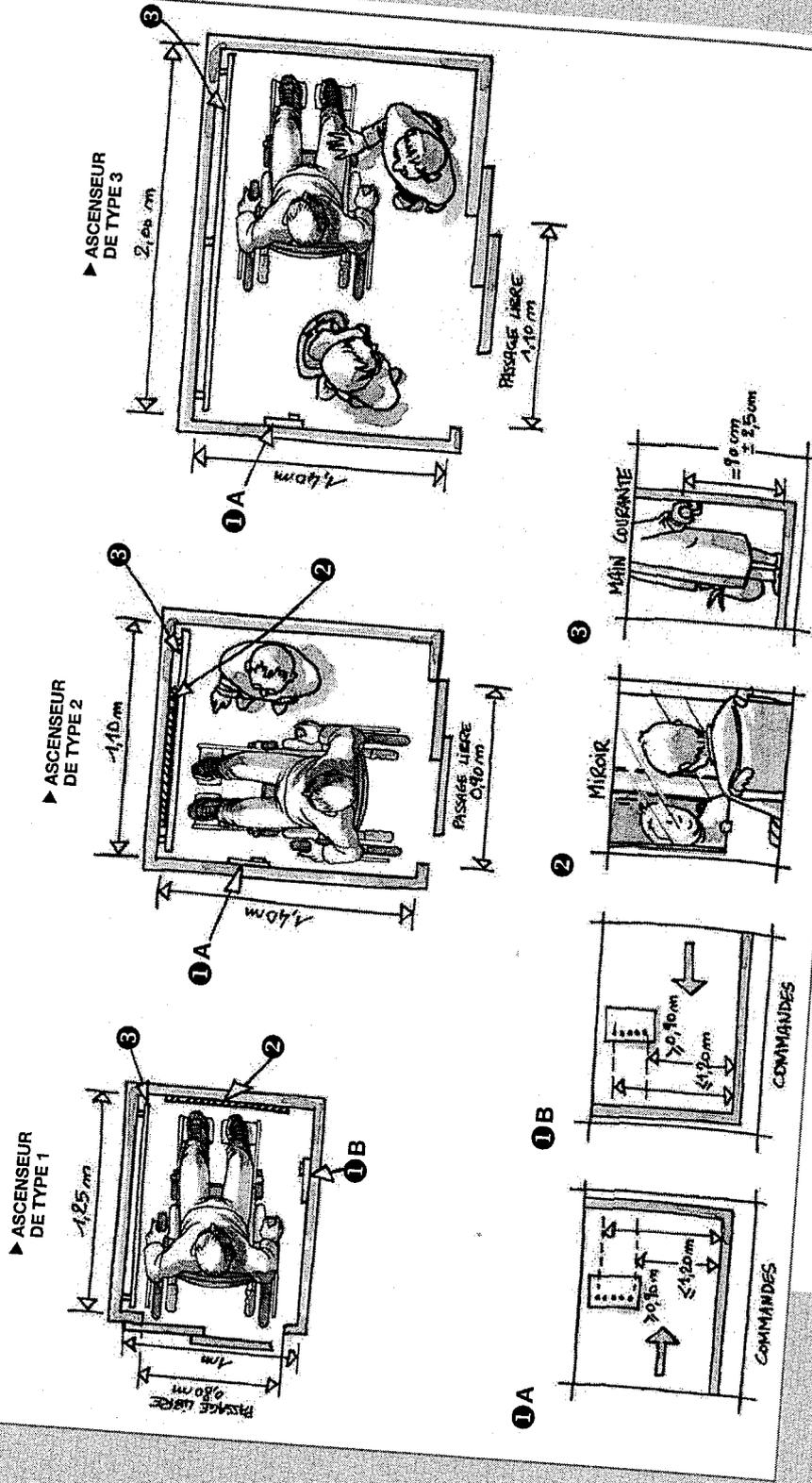
A cette fin, les ascenseurs doivent être conformes à la norme NF EN 81-70 relative à l'accessibilité aux ascenseurs pour toutes les personnes y compris les personnes avec handicap, ou à tout système équivalent permettant de satisfaire à ces mêmes exigences.

F2 Circ. intérieures verticales des p. communes | ascenseurs (suite)

cabine

Tous les ascenseurs doivent respecter ces exigences, qu'ils soient installés par obligation réglementaire ou par choix du maître d'ouvrage.

- Une cabine de dimensions 1 m x 1,25 m est envisageable puisqu'elle répond au type 1 de la norme, mais on lui préférera toutefois des cabines de taille supérieure (type 1 de dimensions intérieures supérieures ou égales à 1 m x 1,30 m - dimensions de l'espace d'usage - de type 2 ou 3).
- En cas d'installation de cabine de type 1, la largeur de passage utile de la porte doit selon la norme être d'au moins 0,80 m.



Ⓢ : recommandé

14/45

Article 8

I. - Toutes les portes situées dans ou donnant sur les parties communes doivent permettre le passage des personnes handicapées et situées réduites, y compris en cas de système d'ouverture complexe. Les portes comportant une partie vitrée importante doivent pouvoir être repérées par les personnes mal-voyantes de toutes tailles et ne pas créer de gêne visuelle.

Les sas doivent permettre le passage et la manœuvre des portes par les personnes handicapées.

II. - Pour satisfaire aux exigences du I, ces portes doivent répondre aux dispositions suivantes :

1° Caractéristiques dimensionnelles

Les portes doivent avoir une largeur minimale de 0,90 m. La largeur de passage minimale lorsque le vantail est ouvert à 90° doit être de 0,83 m. Dans le cas de portes à plusieurs vantaux, le vantail couramment utilisé doit respecter cette exigence.

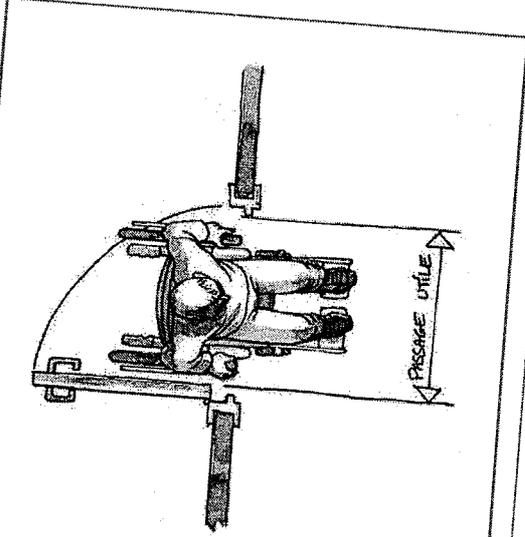
Les portes des caves et des celliers doivent avoir une largeur minimale de 0,80 m. La largeur de passage minimale lorsque le vantail est ouvert à 90° doit être de 0,77 m.

S'il ne peut être évité, le ressaut dû au seuil doit comporter au moins un bord arrondi ou muni d'un chanfrein, et sa hauteur maximale doit être de 2 cm.

Un espace de manœuvre de porte dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2 est nécessaire devant chaque porte, à l'exception de celles ouvrant uniquement sur un escalier.

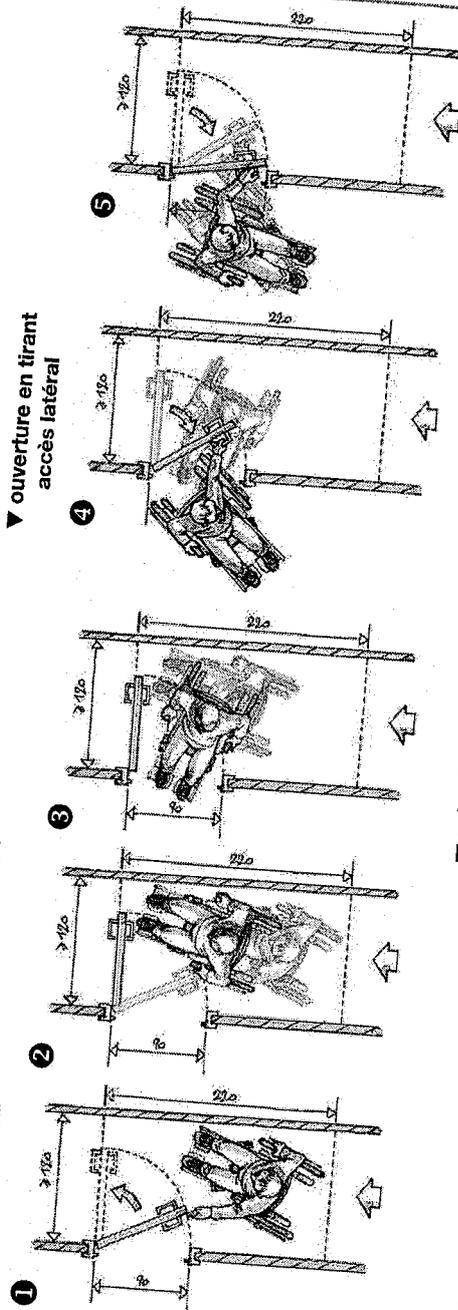
Portes et sas

passage utile manœuvres



- En règle générale, toute porte doit pouvoir s'ouvrir au moins à 90°.
- La **largeur de passage utile** se mesure entre le vantail ouvert à 90° et le bord inférieur de l'hublot, poignées non comprises. Si par exception une porte ne peut pas s'ouvrir à 90°, le passage utile (déterminé à ouverture maximale, perpendiculairement à l'avant de la porte) doit présenter cette largeur de passage minimale.
- La largeur des **portes des ascenseurs** est définie dans la norme NF EN 81-70, rendue obligatoire par cet arrêté. Le passage utile est de 800 mm pour le type 1, 900 mm pour le type 2 et 1100 mm pour le type 3.

- Le **positionnement** de l'espace de manœuvre de porte dépend du sens d'ouverture de la porte et de l'impéditif atteint de la poignée.
- Cet espace est destiné à permettre aux personnes en fauteuil roulant de manœuvrer et franchir une porte de façon **autonome** : il n'est donc pas nécessaire de part et d'autre des portes menant uniquement à un escalier.



ouverture en tirant accès latéral

suite des illustrations

Ⓞ : recommandé

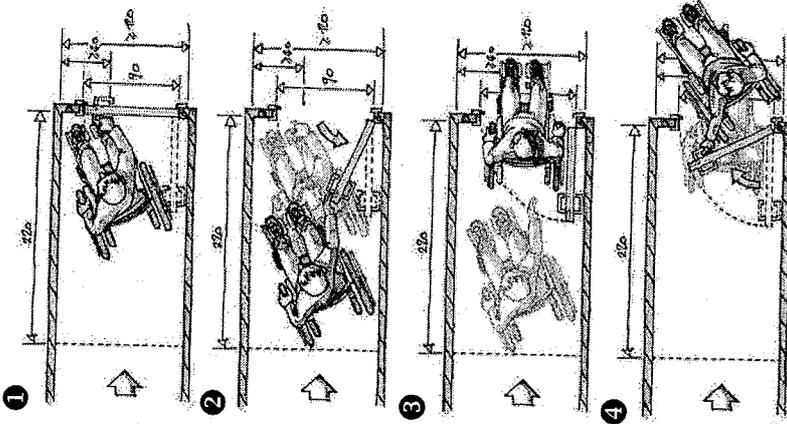
15/45

suite de l'article 8

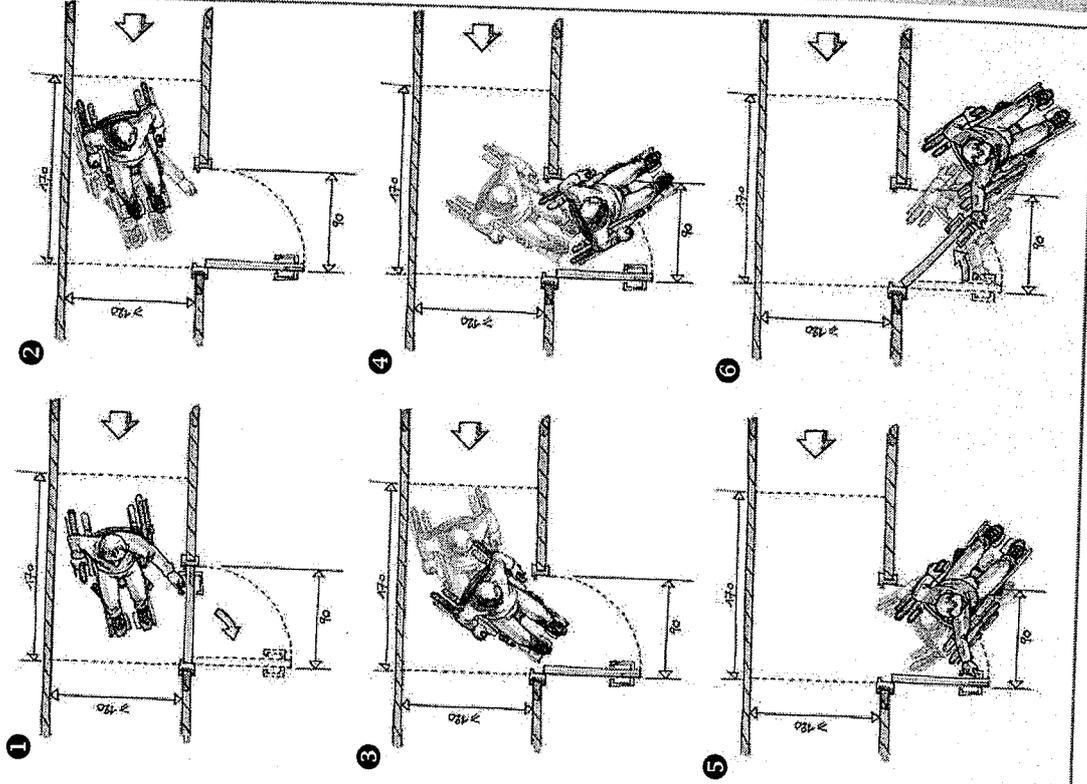
ARRÊTÉ

Un espace de manœuvre de porte dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2 est nécessaire devant chaque porte, à l'exception de celles ouvrant uniquement sur un escalier.

▼ ouverture en tirant  
accès frontal



▼ ouverture en poussant  
accès latéral | cas 1



▼ suite des illustrations

16/45

Ⓢ : recommandé

▼ suite de l'article 8

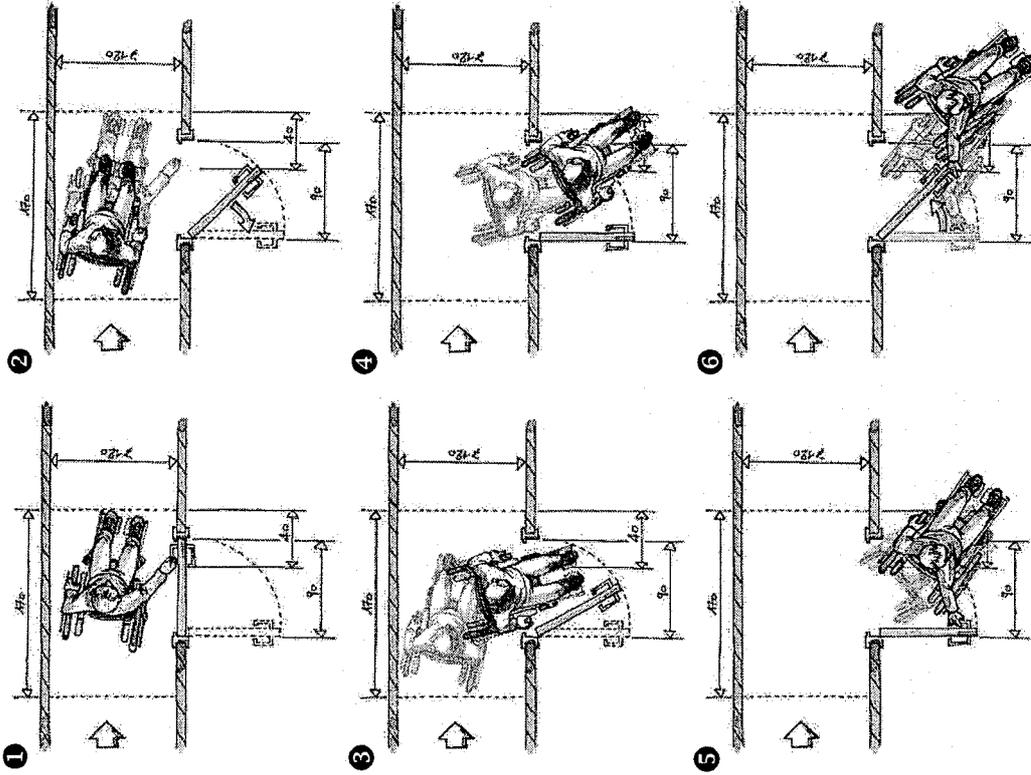
ARRÊTÉ

Annexe 1  
Un espace de manœuvre de porte dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2 est nécessaire devant chaque porte, à l'exception de celles ouvrant uniquement sur un escalier.

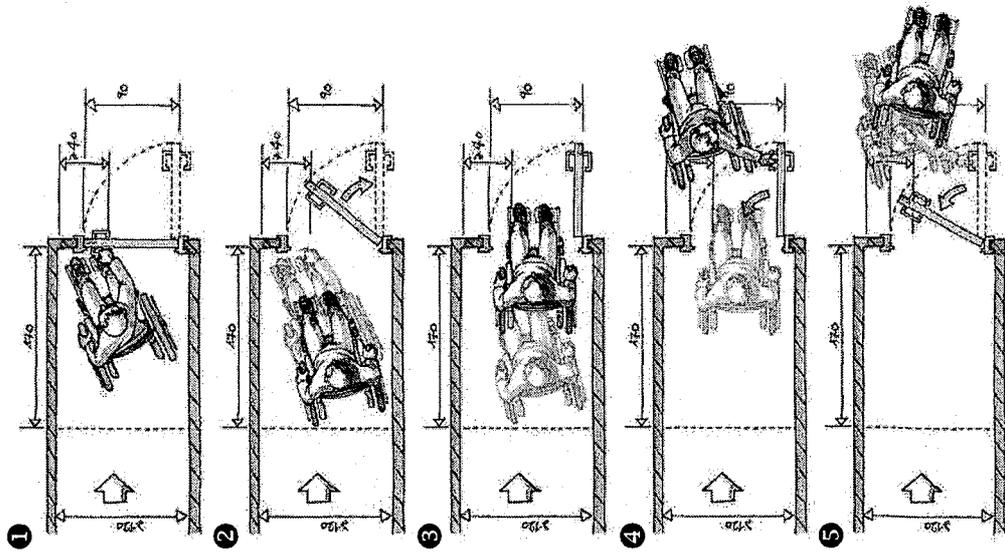
Portes et sas (suite)

manœuvres

ouverture en poussant  
accès latéral | cas 2



ouverture en poussant  
accès frontal



Les sas situés dans les parties communes doivent être tels que :

- à l'intérieur du sas, un espace de manœuvre de porte existe devant chaque porte, hors débatement éventuel de la porte non manœuvrée,
- à l'extérieur du sas, un espace de manœuvre de porte existe devant chaque porte.

Les caractéristiques dimensionnelles de ces espaces sont définies à l'annexe 2.

**2° Atteinte et usage**

Les poignées de porte doivent être facilement préhensibles et manœuvrables en position « debout » comme « assis » ainsi que par une personne ayant des difficultés à saisir et à faire un geste de rotation du poignet.

L'extrémité des poignées des portes, à l'exception de celles ouvrant uniquement sur un escalier, doit être située à plus de 0,40 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant.

Les serrures doivent être situées à plus de 0,30 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant.

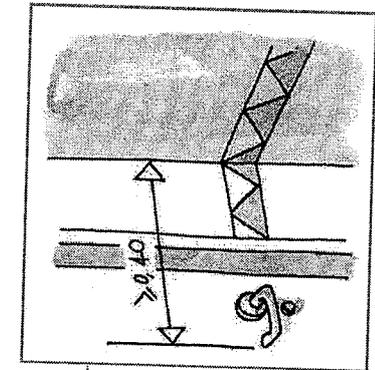
Lorsqu'une porte est à ouverture automatique, la durée d'ouverture doit permettre le passage de personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'une porte comporte un système d'ouverture électrique, le déverrouillage doit être signalé par un signal sonore et lumineux.

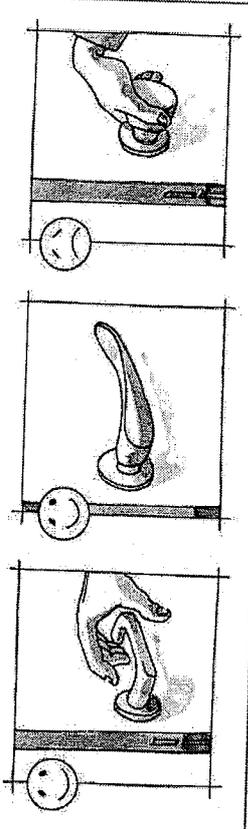
L'effort nécessaire pour ouvrir la porte doit être inférieur ou égal à 50 N, que la porte soit ou non équipée d'un dispositif de fermeture automatique.

Ⓢ Du fait de la résistance au feu qui est fréquemment demandée, les portes des sas comportent rarement des parties vitrées qui, pourtant, sont très utiles pour repérer quelqu'un à l'intérieur du sas et éviter un choc dû à une ouverture trop brusque. Toutefois, des solutions existent, à condition que la partie vitrée soit limitée à un oculus de petite surface. Le positionnement vertical de l'oculus est important pour permettre l'utilisation par les enfants et personnes de petite taille : on privilégiera un oculus étroit et en hauteur.

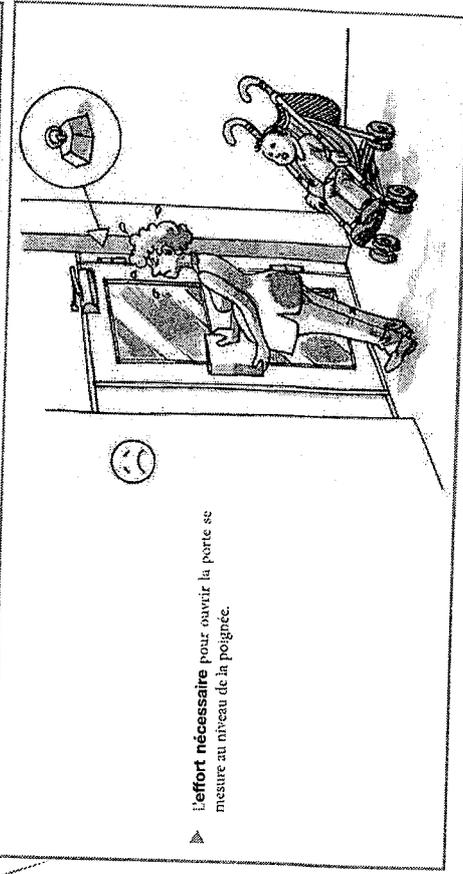
Ⓢ Les valeurs données en annexe 2 sont des minima qu'il est conseillé de dépasser pour améliorer le confort et la sécurité d'usage dans les sas.



⚠ Les poignées que l'on peut manœuvrer en laissant "tomber la main" sont celles qui conviennent le mieux. Les poignées "boutées" sont à éviter car difficilement manœuvrables par une personne ayant des difficultés de préhension.



⚠ Il est important que le système de détection soit réglé de façon à commander l'ouverture suffisamment tôt pour que l'usager n'ait pas à s'incliner sur la façon de s'y prendre pour manœuvrer la porte. Un dispositif de sécurité doit permettre d'éviter, pendant son franchissement, tout contact entre la porte et l'usager ou son aide technique.



18/45

Ⓢ : recommandé

▼ suite de l'article B

3° Sécurité d'usage

Les portes comportant une partie vitrée importante doivent être réparables ouvertes comme fermées à l'aide d'éléments visuels contrastés par rapport à l'environnement immédiat.

Portes et sas (suite)

portes vitrées

▲ S'agissant des portes donnant sur l'extérieur, il est particulièrement important d'y éviter les effets d'**éblouissement** dus au soleil ou à l'éclairage, ainsi que les reflets de l'environnement.

▲ Ces **éléments contrastés** sont: collés, peints, gravés ou incrustés dans les vitrages.

Ⓜ Il est recommandé de **disposer les motifs** à l'intérieur de deux bandes horizontales d'une largeur de 5 cm, situées respectivement à 1,10 m et 1,60 m de hauteur. Une bonne utilisation des contrastes de couleurs permet aux personnes malvoyantes de mieux percevoir l'emplacement de la porte dans la paroi support. L'utilisation de couleurs peut également contribuer à un repérage plus facile de la poignée de porte sur le battant.

« Art. R. 111-18-2. Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs doivent satisfaire aux obligations ci-après :

« 1. Pour tous les logements :

« Les circulations et les portes des logements doivent, dès la construction du bâtiment, présenter des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant la circulation de personnes handicapées. Les dispositifs de commande doivent y être aisément réparables et utilisables par ces personnes.

■ Article 11

Tous les logements doivent présenter les caractéristiques de base suivantes :

1° Caractéristiques dimensionnelles

La largeur minimale des circulations intérieures doit être de 0,90 m.

La porte, dentrée doit avoir une largeur minimale de 0,90 m. La largeur de passage minimale lorsque le vantail est ouvert à 90° doit être de 0,83 m.

La largeur minimale des portes intérieures doit être de 0,80 m. La largeur de passage minimale lorsque le vantail est ouvert à 90° doit être de 0,77 m. Dans le cas de portes à plusieurs vantaux, le vantail couramment utilisé doit respecter cette exigence.

S'il ne peut être évité, le ressaut du seuil doit comporter au moins un bord arrondi ou muni d'un chanfrein, et sa hauteur maximale doit être de 2 cm.

Caractéristiques de base des logements

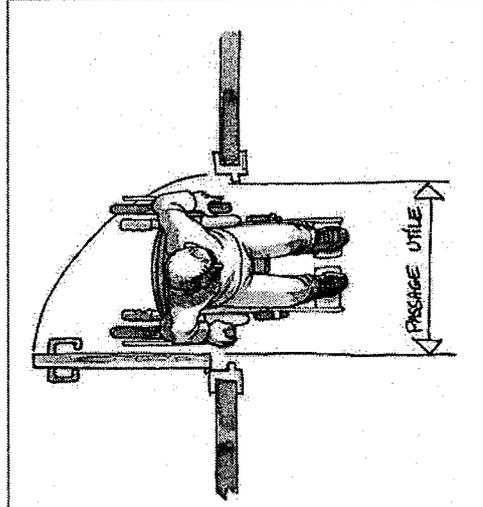
caractéristiques dimensionnelles

▲ Les caractéristiques de base définies par ces exigences concernent **l'ensemble des logements**, y compris ceux non desservis par ascenseur, dans la mesure où elles permettent de faciliter la visite d'une personne en fauteuil roulant ou les déplacements quotidiens d'un occupant atteint d'une déficience temporaire.

▲ Sont concernés par cette largeur d'au moins 0,90 m les dégoûtements et les passages intérieurs du logement.

⊕ Dans le cas d'une porte à plusieurs vantaux, il est important qu'une personne en position "assis" puisse atteindre et manoeuvrer l'ensemble du système de déverrouillage du deuxième battant.

▲ En règle générale, toute porte doit pouvoir s'ouvrir au moins à 90°. La largeur de passage utile se mesure entre le vantail ouvert à 90° et le bord intérieur de l' huisserie, poignée non comprise. Si par exception une porte ne peut pas s'ouvrir à 90°, le passage utile (déterminé, à ouverture maximale, perpendiculairement à l'ouvrant de la porte) doit présenter cette largeur de passage minimale.



▲ Pour assurer le confort acoustique du logement, les portes palières sont généralement équipées d'un seuil contre lequel le bas de porte vient en appui. La partie émergente de ce seuil doit être réduite autant que possible afin de ne pas gêner les déplacements d'une personne en fauteuil roulant.

2° Atteinte et usage

A l'intérieur du logement, il doit exister devant la porte d'entrée un espace de manœuvre de porte dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2.

La poignée de la porte d'entrée doit être facilement préhensible. Son extrémité doit être située à 0,40 m au moins d'un angle de paroi ou d'un obstacle gênant la manœuvre d'une personne en fauteuil roulant.

La serrure de la porte d'entrée doit être située à plus de 0,30 m d'un angle rentrant de paroi ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant.

Tous les dispositifs de commande, y compris les dispositifs d'arrêt d'urgence, les dispositifs de manœuvre des fenêtres et portes-fenêtres ainsi que des systèmes d'occultation extérieurs commandés de l'intérieur doivent être :

- situés à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m du sol ;
- manœuvrables en position « debout » comme en position « assis ».

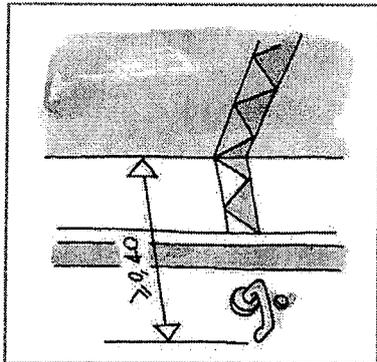
Un interrupteur de commande d'éclairage doit être situé en entrée de chaque pièce.

Les prises d'alimentation électrique, les prises d'antenne et de téléphone ainsi que les branchements divers imposés par les normes et règlements applicables doivent être situés à une hauteur inférieure ou égale à 1,30 m du sol.

De nombreuses personnes et notamment les personnes âgées éprouvent des difficultés à se baisser ou sont dans l'incapacité de le faire. Une personne en position "assis" peut difficilement atteindre un objet situé à moins de 0,40 m du sol. Il est donc recommandé que, dans chaque pièce principale, au moins une prise d'alimentation électrique soit située entre 0,90 m et 1,30 m, par exemple couplée à l'interrupteur de commande d'éclairage en entrée de pièce (ce qui est obligatoire dans les logements en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseurs, cf. art. 13.3°).

Caractéristiques de base des logements (suite)

atteinte et usage



Le positionnement de l'espace de manœuvre de porte dépend du sens d'ouverture de la porte et de l'impeccatif d'atteinte de la poignée.

La serrure doit également être considérée comme un « dispositif de commande » et, à ce titre, respecter les exigences de hauteur.

Pour la partie électrique, sont concernés les **dispositifs de commande fonctionnelle**, tels que : interrupteurs de commande d'éclairage, de volets roulants, thermostats d'ambiance, etc. Dans le cas de thermostats intégrés à un appareil de chauffage situé en partie basse (en allège de fenêtre par exemple), il peut être admis une hauteur inférieure à 0,90 m.

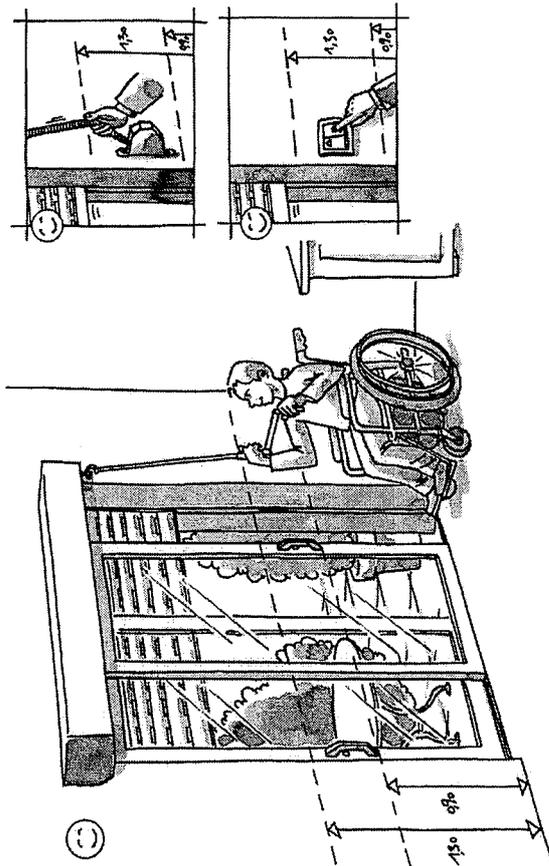
Les **dispositifs d'arrêts d'urgence** peuvent concerner les alimentations en eau, en gaz, en électricité. Pour la partie électrique, le dispositif d'arrêt d'urgence assure la coupure de coupure d'urgence tel que définie dans l'article 771.463 de la norme NFC 15-100. Il doit être placé à l'intérieur du logement et à son niveau d'accès.

Il est admis de placer les **organes de manœuvre** des dispositifs de protection communs dans le tableau de répartition (disjoncteurs, coupe-circuits à fusibles, interrupteurs et disjoncteurs différentiels) à une hauteur comprise entre 0,75 m et 1,30 m. Les prises de courant et les prises de communication placées dans le tableau de communication seront situées à une hauteur inférieure ou égale à 1,30m.

S'agissant des **fenêtres**, ne sont pas concernées celles situées en hauteur (dans les salles d'eau, par exemple) ; l'exigence porte sur celles dont la disposition et la hauteur sont telles que les produits constitués par la fenêtre et son dispositif de commande existent.

Le terme : « **système d'occultation extérieur commandé de l'intérieur** » désigne notamment les volets roulants, qu'ils soient à commande manuelle ou électrique.

En cas d'installation de **volets battants**, il est souhaitable qu'ils puissent également être, dans la mesure du possible, manœuvrés depuis l'intérieur par une personne en position « assis » et possédant des moyens physiques réduits.



Cet interrupteur est généralement situé à l'intérieur de la pièce. Dans le cas des pièces contenant une baignoire ou une douche, ce dispositif peut, pour respecter les règles liées aux volumes, être disposé à l'extérieur.

« Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, les caractéristiques minimales définies au premier alinéa concernant tous les niveaux qui doivent, en outre, être redits par un escalier adapté.

■ Article 12

Dans les logements réalisés sur plusieurs niveaux, les escaliers intérieurs doivent répondre aux dispositions suivantes :

1° Caractéristiques dimensionnelles

La largeur minimale de l'escalier doit être de 0,80 m. Lorsqu'une main courante est prévue sur l'embranchement de plus de 10 cm, la largeur de l'escalier se mesure à l'aplomb de la main courante.

Les marches doivent être conformes aux exigences suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à 18 cm ;
- giron supérieur ou égal à 24 cm.

2° Sécurité d'usage

L'escalier doit comporter un dispositif de tirage artificiel supprimant toute zone sombre, conformément aux différents niveaux desservis.

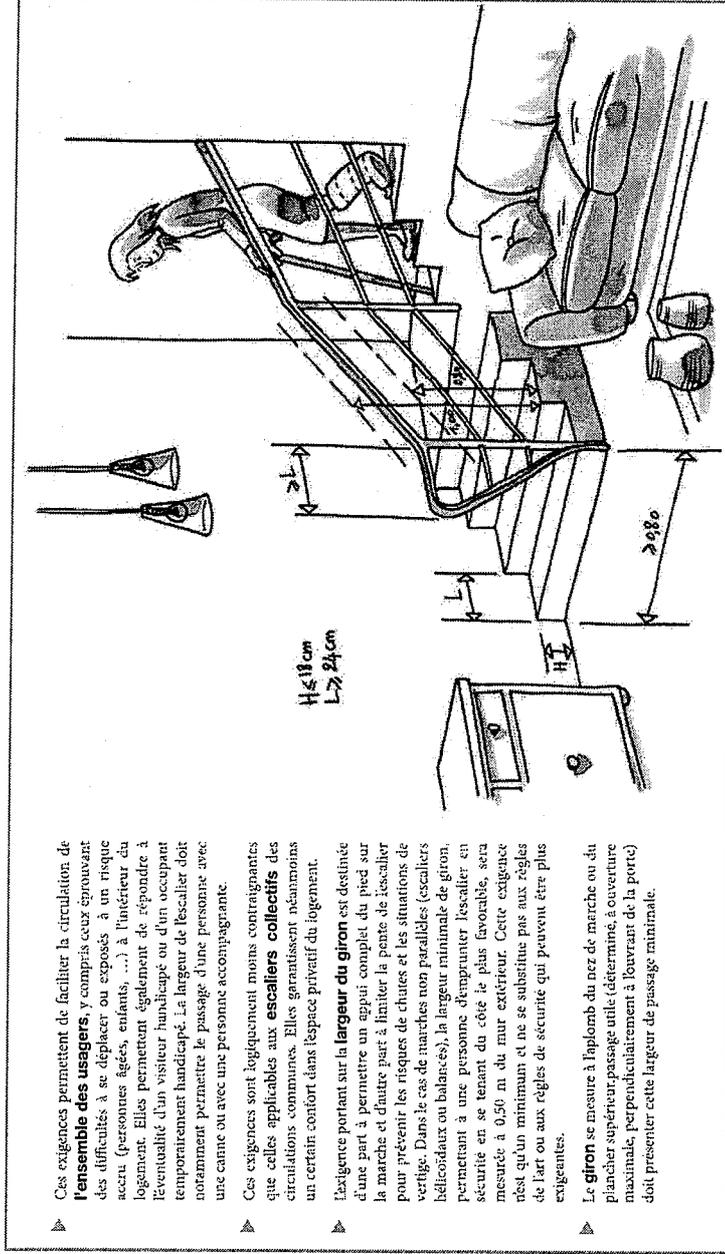
3° Atteinte et usage

Lorsqu'il est inséré entre parois pleines, l'escalier doit comporter au moins une main courante répondant aux exigences définies au 3° du II de l'article 6-1. En l'absence de paroi sur l'un ou l'autre des côtés de l'escalier, le garde-corps installé tient lieu de main courante.

Les nez de marches ne doivent pas présenter de débord excessif par rapport à la contremarche.

Escaliers intérieurs des logements sur plusieurs niveaux

dimensions  
sécurité  
atteinte et usage



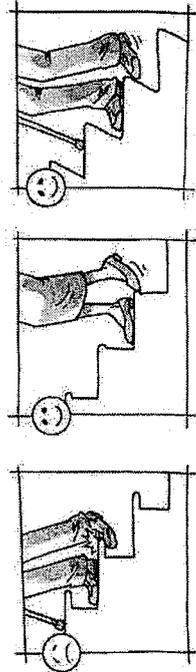
▲ Ces exigences permettent de faciliter la circulation de l'ensemble des usagers, y compris ceux éprouvant des difficultés à se déplacer ou exposés à un risque accru (personnes âgées, enfants, ...) à l'intérieur du logement. Elles permettent également de répondre à l'éventualité d'un visiteur handicapé ou d'un occupant temporairement handicapé. La largeur de l'escalier doit notamment permettre le passage d'une personne avec une canne ou avec une personne accompagnante.

▲ Ces exigences sont logiquement moins contraignantes que celles applicables aux escaliers collectifs des circulations communes. Elles garantissent néanmoins un certain confort dans l'espace privatif du logement.

▲ L'exigence portant sur la largeur du giron est destinée d'une part à permettre un appui complet du pied sur la marche et d'autre part à limiter la pente de l'escalier pour prévenir les risques de chutes et les situations de vertige. Dans le cas de marches non parallèles (escaliers hélicoïdaux ou balancés), la largeur minimale de giron permettant à une personne d'emprunter l'escalier en sécurité en se tenant du côté le plus favorable, sera mesurée à 0,50 m du mur extérieur. Cette exigence n'est qu'un minimum et ne se substitue pas aux règles de l'art ou aux règles de sécurité qui peuvent être plus exigeantes.

▲ Le giron se mesure à l'aplomb du nez de marche ou du plancher supérieur-passage utile (déterminé, à ouverture maximale, perpendiculairement à l'ouvrant de la porte) doit présenter cette largeur de passage minimale.

▲ Dans le sens montant, le nez de marche ne doit pas créer d'obstacle aux personnes qui ont des difficultés de déambulation et dont les pieds s'écartent peu de la contre-marche. Afin d'éviter les risques que le pied "acroche", le débord ne doit pas excéder une dizaine de millimètres.



« 2. Pour les logements situés au rez-de-chaussée, en étages desservis par un ascenseur ou pour lesquels une desserte ultérieure par un ascenseur est prévue dès la construction, conformément aux 3e et 4e alinéas de l'article R. 111-8 :

« Ces logements doivent, en outre, offrir des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction permettant à une personne handicapée d'utiliser la cuisine ou une partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou une salle d'eau. Une partie des espaces nécessaires à l'utilisation par une personne en fauteuil roulant peuvent être aménagés à d'autres fins sous réserve que des travaux simples permettent de rétablir la possibilité d'utilisation par une personne en fauteuil roulant.

■ Article 13

En plus des caractéristiques de base décrites à l'article 11, les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis ou pouvant être desservis par ascenseur doivent présenter les caractéristiques d'accessibilité et d'adaptabilité suivantes :

1° Généralités

L'unité de vie des logements concernés par le présent article et réalisés sur un seul niveau est constituée des pièces suivantes : la cuisine ou la partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou la partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau.

« Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, le niveau direct au logement doit comporter au moins la cuisine, le séjour, une chambre ou partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau, ces pièces répondant aux exigences fixées à l'article précédent.

Caractéristiques des logements en rez-de-chaussée, desservis par ascenseur ou susceptibles de l'être

unité de vie

▲ La réglementation s'applique à l'ensemble de la production de logements en France et doit de ce fait imposer des caractéristiques minimales qui permettront à chacun, y compris une personne handicapée, d'utiliser au mieux son logement. L'objectif est double :

- livrer un logement utilisable tel quel par la très grande majorité des usagers
- livrer un logement facilement aménageable pour s'adapter le cas échéant à des besoins individuels spécifiques qui ne peuvent être satisfaits par la règle générale

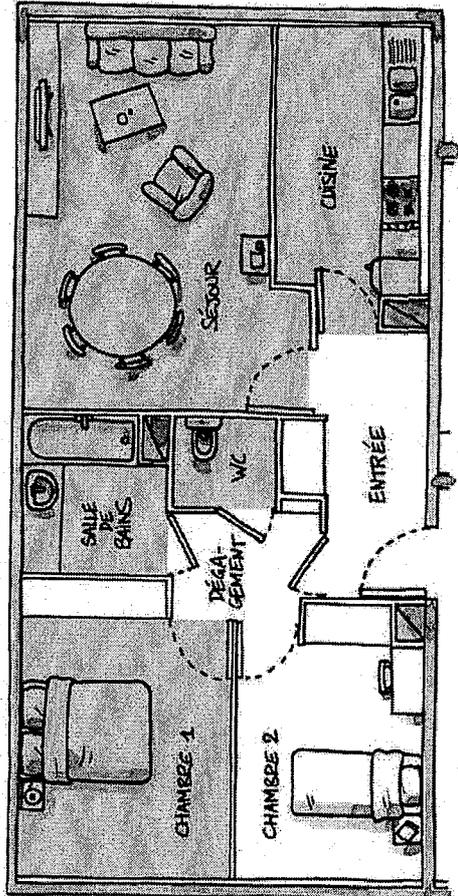
⊕ Sur ce dernier aspect, et sans que cela revête un caractère réglementaire, on pourra veiller notamment aux points suivants :

- l'adaptabilité du cloisonnement (pour répondre à des besoins spécifiques divers et notamment pour permettre la répartition et la bonne disposition des prises électriques pour permettre leur utilisation aisée à des personnes en fauteuil roulant ou éprouvant des difficultés pour se baisser (une prise en hauteur est obligatoire pour chaque pièce de l'unité de vie, cf. 3° de cet article)

▲ Dans un logement occupé par plusieurs personnes, si l'une d'entre elles est handicapée, elle doit pouvoir au moins utiliser sans difficulté chaque pièce de l'unité de vie.

▲ Les exigences dimensionnelles définies dans cette partie constituent un minimum garantissant un passage sans manœuvres multiples du fauteuil roulant. Toutefois, des dimensions plus larges permettent d'améliorer le confort d'usage.

▲ Pour le dimensionnement minimum des pièces de l'unité de vie, il n'est pas tenu compte des meubles choisis et installés par l'occupant.



▲ Pour les logements réalisés sur plusieurs niveaux, lorsque une partie du séjour est aménageable en chambre, il convient qu'un plan précise la configuration retenue avec "chambre aménagée" afin que l'on puisse s'assurer que :

- la chambre répond aux exigences dimensionnelles définies ci-dessous
- la partie restante du séjour permet d'assurer correctement la fonction "salle à manger"

2° Caractéristiques dimensionnelles

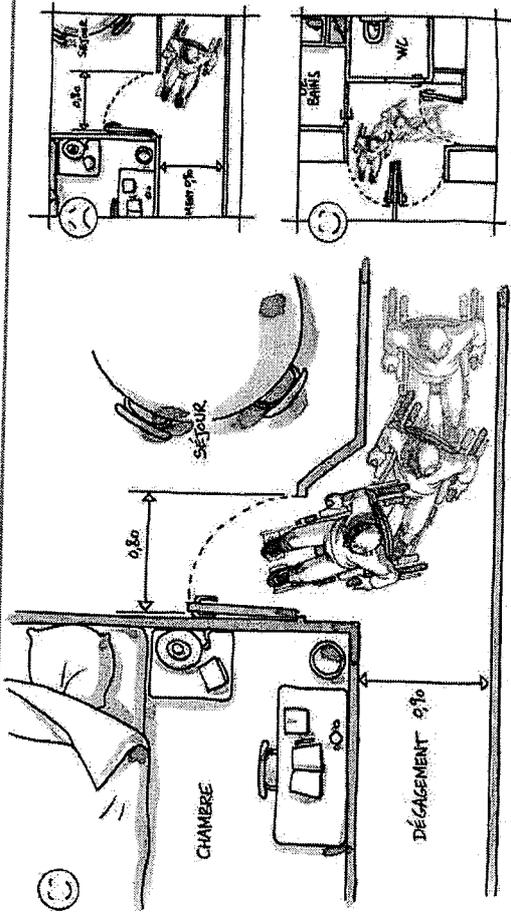
Dès la construction, les caractéristiques suivantes doivent être respectées :

- Une personne dont le fauteuil roulant présente des caractéristiques dimensionnelles définies à l'annexe 1, doit pouvoir :
  - passer dans toutes les circulations intérieures des logements conduisant à une pièce de l'unité de vie ;
  - pénétrer dans toutes les pièces de l'unité de vie.

La cuisine, ou la partie du studio aménagée en cuisine, doit offrir un passage d'une largeur minimale de 1,50 m entre les appareils ménagers installés ou prévisibles compte tenu des possibilités de branchement et d'évacuation, les meubles fixes et les parois, et ce hors du débordement de la porte.

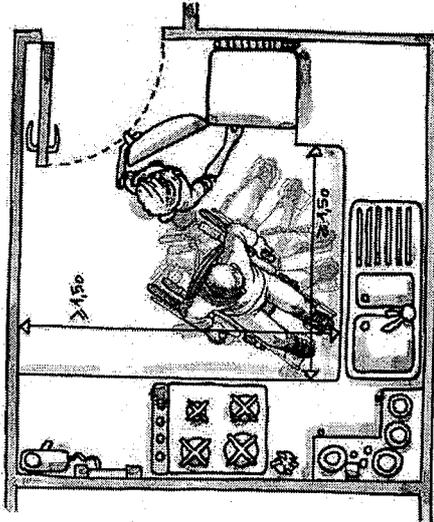
Caractéristiques des logements en rez-de-chaussée, desservis par ascenseur ou susceptibles de l'être (suite)

circulations cuisine



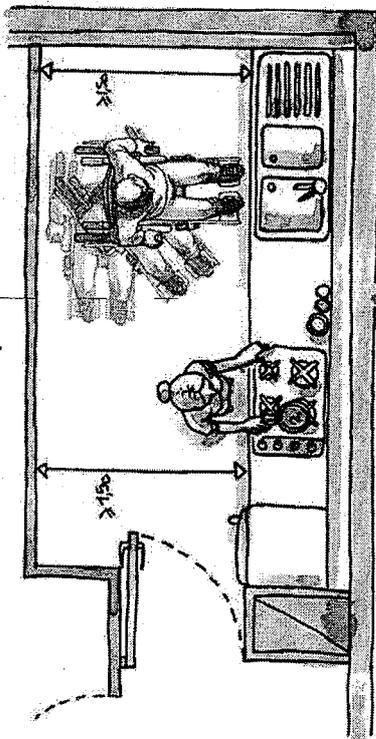
- ▶ Le gabarit d'encombrement du fauteuil roulant décrit en annexe inclut les dimensions de la plupart des fauteuils roulants.
- ▶ Les largeurs minimales exigées dans les logements pour les circulations et les portes intérieures sont telles que, venant d'un couloir présentant une largeur de 0,90 m, une personne en fauteuil roulant ne peut pas franchir "en une fois" une porte de 0,80 m placée latéralement. La solution d'accessibilité aux pièces de l'unité de vie éventuellement concernées passe alors par un élargissement du couloir devant la porte, un élargissement de la porte, et/ou l'engrènement judicieux des parois (angles à 45° par exemple). Dans le cas de rotations à angle droit, on considère que la règle suivante doit être vérifiée :  $L1 + L2 \geq 2m$  où L1 et L2 sont les largeurs de passage perpendiculaires (couloir-couloir ou couloir-porte).

▼ exemple 1



- ▶ Les appareils ménagers prévisibles dans la cuisine sont notamment : l'évier, le plan de cuisson, le four, le réfrigérateur et, lorsque l'alimentation et l'évacuation sont prévues et en attente, le lave-vaisselle et/ou le lave-linge. Dans le cas où l'installation du lave-linge est également possible dans la salle d'eau, on peut ne tenir compte de son encombrement que dans l'une de ces deux pièces.

▼ exemple 2



- ▶ La largeur de passage de 1,50 m peut éventuellement être obtenue moyennant l'ouverture d'un élément de cloison coulissante entre la cuisine et le séjour.

Une chambre au moins doit offrir, en-dehors du débâtement de la porte et de l'emprise d'un lit de 1,40 m x 1,90 m :

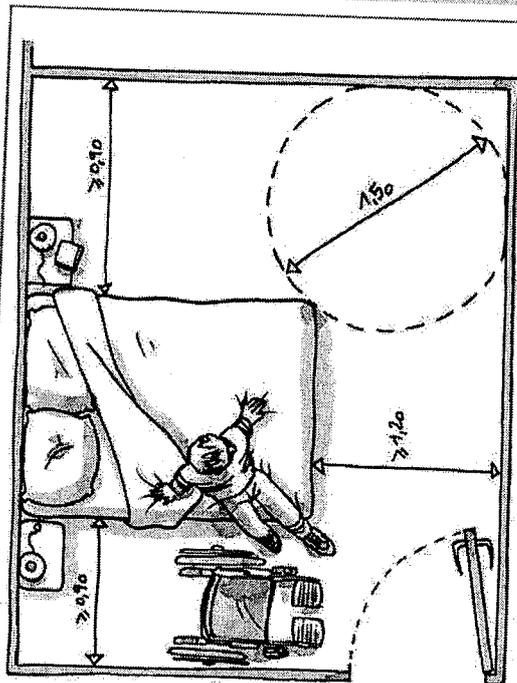
- un espace libre d'au moins 1,50 m de diamètre ;
- un passage d'au moins 0,90 m sur les deux grands côtés du lit et un passage d'au moins 1,20 m sur le petit côté libre du lit, ou un passage d'au moins 1,20 m sur les deux grands côtés du lit et un passage d'au moins 0,90 m sur le petit côté libre du lit.

Dans le cas d'un logement ne comportant qu'une pièce principale, le passage de 0,90 m n'est exigé que sur un grand côté, le lit pouvant être considéré accolé à une paroi.

## Caractéristiques des logements en rez-de-chaussée, desservis par ascenseur ou susceptibles de l'être (suite)

chambre

exemple 1

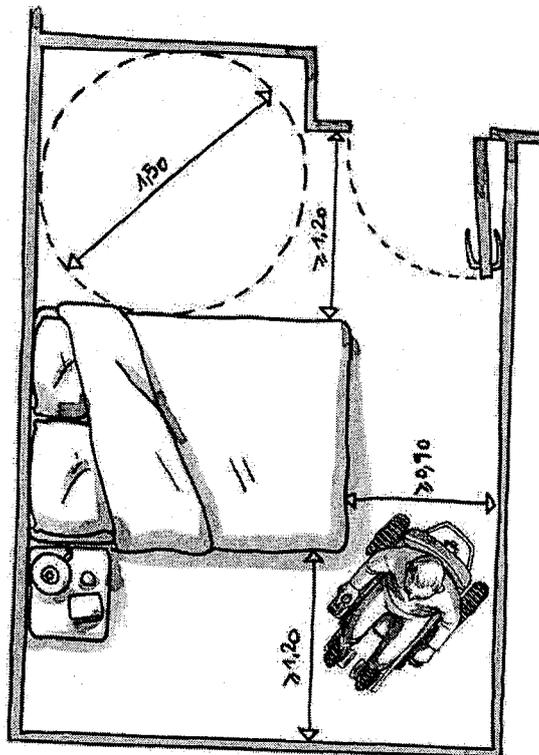


Cet espace libre peut se chevaucher en partie avec un ou plusieurs des passages situés sur les côtés du lit.

L'objectif recherché est de permettre l'usage de la chambre à une **personne en fauteuil roulant**, et notamment de lui permettre d'accéder aux 3 côtés libres d'un lit de 1,40 m x 1,90 m.

Il est important que la baie de la chambre adaptée permette une **vision plongeante** sur l'extérieur en position "assis" (garde-corps ajouré, allège vitrée, etc.).

exemple 2

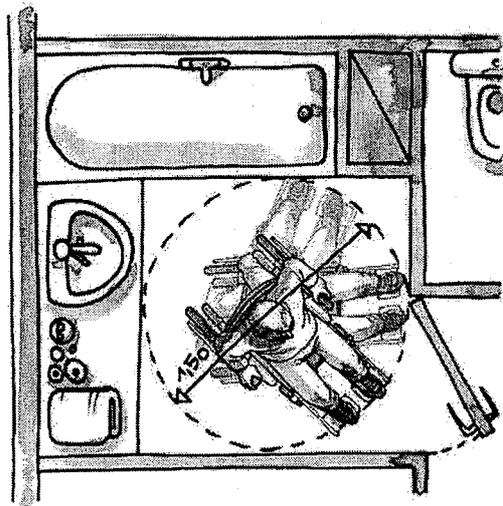


# Caractéristiques des logements en rez-de-chaussée, desservis par ascenseur ou susceptibles de l'être (suite)

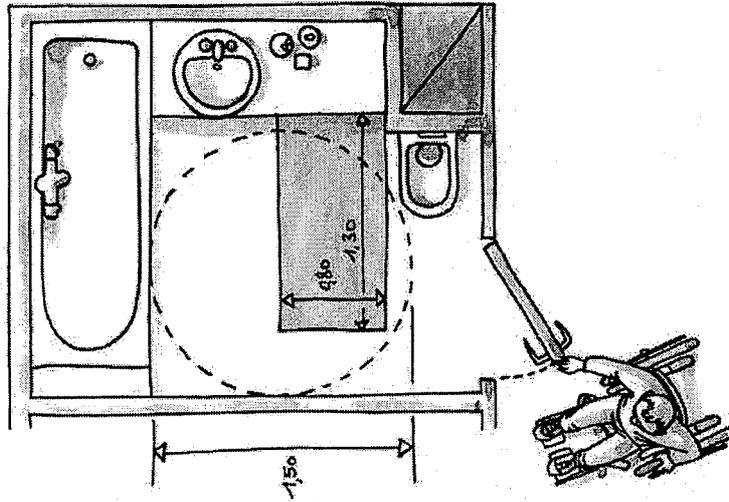
## salle d'eau

Une salle d'eau au moins doit offrir un espace libre d'au moins 1,50 m de diamètre en dehors du débâtement de la porte et des équipements fixes.

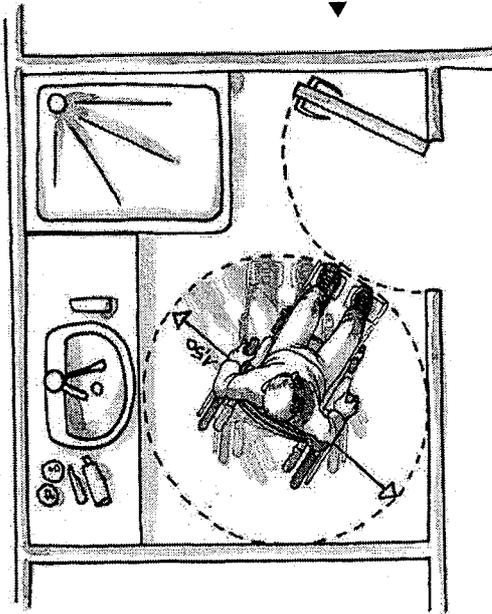
Les équipements fixes de la salle d'eau sont notamment : le lavabo, la baignoire et/ou la douche, le WC, le lave-linge (lorsque l'alimentation et l'évacuation sont prévues et en attente). Dans le cas où l'installation du lave-linge est également possible dans la cuisine, on peut ne tenir compte de son encombrement que dans l'une de ces deux pièces.



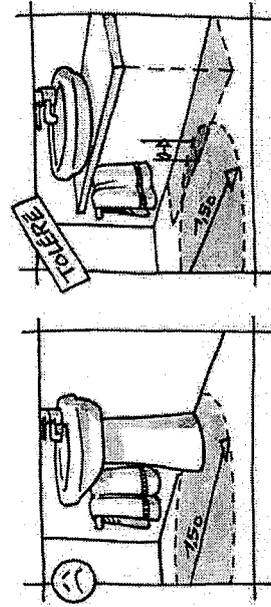
▲ exemple 1



▲ exemple 2



▲ exemple 3



▲ Il est toléré que les parties sans emprise au sol du lavabo et du WC éventuel puissent empiéter sur cet espace libre.

▲ Dans le cas de salles d'eau avec douche équipée d'un siphon de sol et sans seuil, cet espace libre peut empiéter sur la douche.

Un cabinet d'aisances au moins doit offrir un espace libre accessible à une personne en fauteuil roulant d'au moins 0,80 m x 1,30 m, indépendamment de la cuvette, et en dehors du débatement de la porte. A la livraison, cet espace peut être utilisé à d'autres fins, sous réserve que les travaux de réintégration de l'espace dans le WC soient des travaux simples.

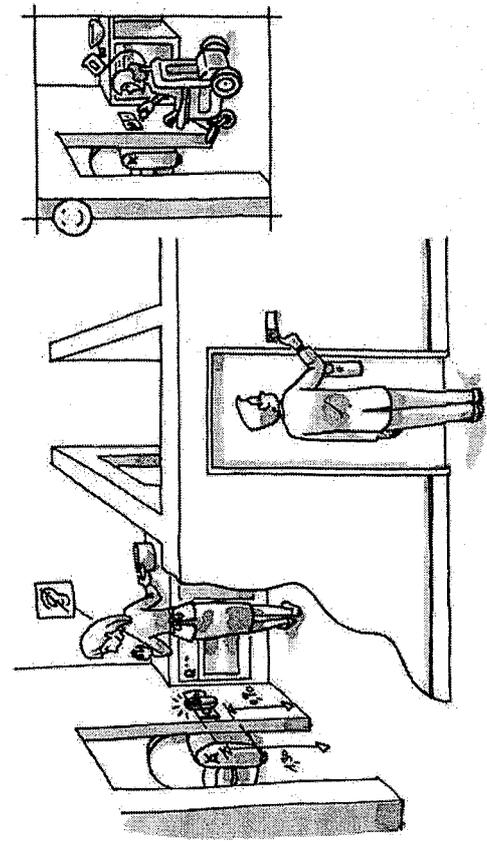
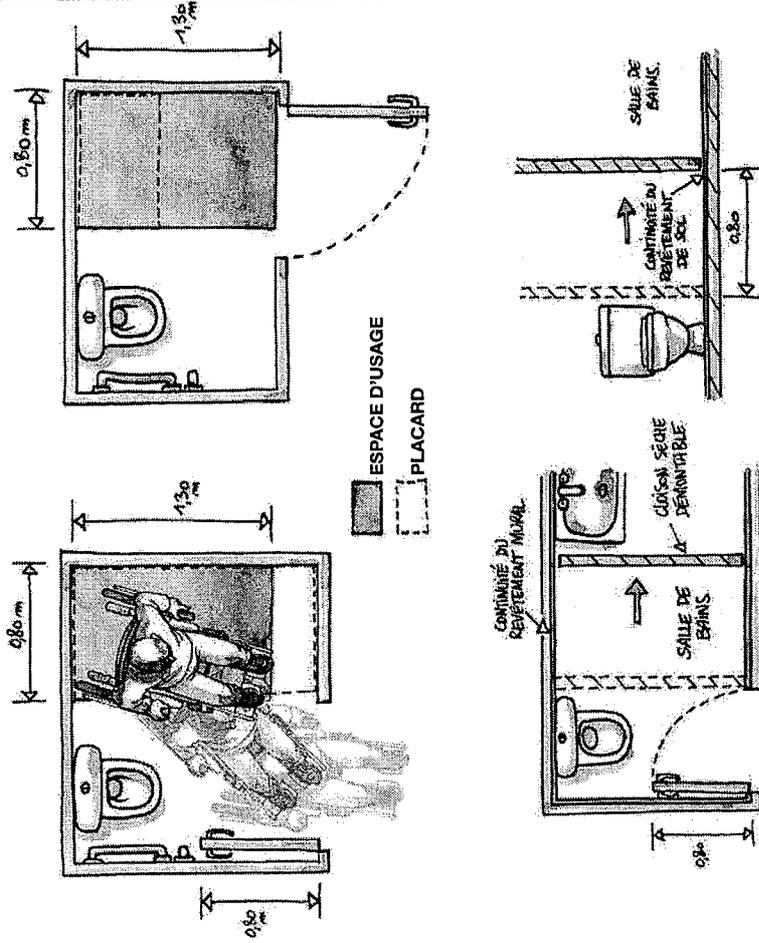
**3° Atteinte et usage**

Pour chaque pièce de l'unité de vie, une prise de courant est disposée à proximité immédiate de l'interrupteur de commande d'éclairage situé en entrée de la pièce.

**Caractéristiques des logements en rez-de-chaussée, desservis par ascenseur ou susceptibles de l'être (suite)**

**cabinet d'aisances prise de courant**

- La conséquence de cette disposition est qu'il n'est plus admis d'avoir à **casser un cloison** séparative entre le WC et la salle d'eau pour permettre l'accessibilité au WC. Plusieurs solutions sont possibles :
  - soit le cloisonnement d'origine situe l'**espace d'usage dans le WC**. Dans ce cas, l'espace peut être à la livraison occupé ou valorisé de différentes façons : par exemple, aménagement d'un placard muralisé. Cette solution présente le grand avantage de conserver un WC accessible indépendant et minimise les travaux d'adaptation
  - soit le cloisonnement d'origine situe l'**espace d'usage dans la pièce contiguë au WC** (local indépendant ou salle d'eau). Dans ce cas, la cloison séparative devra impérativement être facilement démontable, être porteuse d'aucun réseau et être posée sur un revêtement de sol identique et continu entre les deux pièces. La continuité des revêtements muraux devra également être assurée à l'origine
- Dans tous les cas, il faudra s'assurer que le **positionnement initial de la porte** est compatible avec l'accès du fauteuil roulant à l'espace d'usage après adaptation, le déplacement de la porte ne pouvant être effectué dans le cadre de "travaux simples".
- Dans le cas où le cabinet d'aisances est situé à l'intérieur de la salle d'eau, les deux espaces libres nécessaires pour une personne en fauteuil roulant peuvent se **chevaucher**. (voir exemple 3 page précédente).



Une telle **prise** est utile pour les personnes en fauteuil roulant, pour les personnes éprouvant des difficultés pour se baisser, ainsi que pour les personnes sourdes qui souhaitent équiper leur logement de dispositifs d'alarme ou de communication visuelle.

Les **WC** sont concernés puisque faisant partie de l'unité de vie.

Une telle prise n'est pas adaptée à tous les usages, et notamment au branchement d'une prise multiple. Elle s'ajoutera donc aux prises requises obligatoires dans chacune des pièces de l'unité de vie par la **norme NF C 15-100** (771.314.2.1), excepté dans le séjour et la cuisine, où elle pourra faire partie de celles-ci.

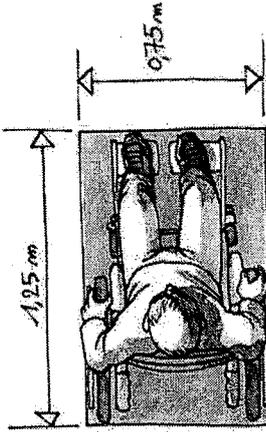
■ Annexes à l'arrêté

Documents annexes à l'arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-3, et R. 111-5 du code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lors de leur construction.

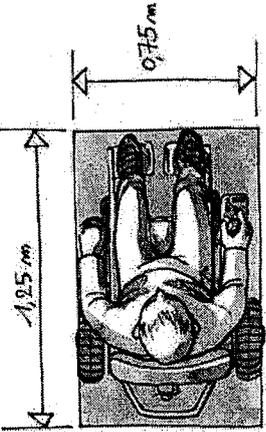
# R1 | Gabarit d'encombrement du fauteuil roulant

Les exigences réglementaires sont diables sur la base d'un fauteuil roulant occupé dont les dimensions d'encombrement sont de 0,75 m x 1,25 m.

fauteuil roulant manuel



fauteuil roulant électrique



# R2 | Besoins d'espaces libres de tout obstacle

Les personnes concernées par le handicap moteur (personnes en fauteuil roulant ou personnes avec des cannes), ont besoin d'espaces libres de tout obstacle pour **trois raisons principales** :

- se reposer ;
  - effectuer une manœuvre ;
  - utiliser un équipement ou un dispositif quelconque.
- Ces espaces doivent être **horizontaux** au moins près (2%).

## Type d'espace

### 1- Palier de repos

Le palier de repos permet à une personne debout mais à mobilité réduite ou à une personne en fauteuil roulant de se reposer, de souffler.

### 2- Espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour

L'espace de manœuvre permet la manœuvre du fauteuil roulant mais aussi d'une personne avec une ou deux cannes. Il permet de s'orienter différemment ou de faire demi-tour.

### 3- Espace de manœuvre de porte

Qu'une porte soit située latéralement ou perpendiculairement à l'axe d'une circulation, l'espace de manœuvre nécessaire correspond à un rectangle de même largeur que la circulation mais dont la longueur varie selon qu'il faut pousser ou tirer la porte.

Cas particulier des sas d'isolement : ils ont pour fonction d'éviter la propagation des effets d'un incendie provenant de locaux dangereux (parc de stationnement, celliers et caves regroupés, etc.) au reste du bâtiment. Les deux portes s'ouvrent à l'intérieur du sas, lorsque qu'un usager handicapé franchit une porte un autre usager doit pouvoir ouvrir l'autre porte.

### 4- Espace d'usage

L'espace d'usage permet le positionnement du fauteuil roulant ou d'une personne avec une ou deux cannes pour utiliser un équipement ou un dispositif de commande ou de service.

## Caractéristiques dimensionnelles

Le palier de repos s'insère en intégralité dans le cheminement. Il correspond à un espace rectangulaire de dimensions minimales 1,20 m x 1,90 m.

L'espace de manœuvre reste lié au cheminement mais avec une exigence de largeur correspondant à un  $\varnothing$  1,50 m.

Deux cas de figure :

- ouverture en poussant : la longueur minimum de l'espace de manœuvre de porte est de 1,70 m ;
- ouverture en tirant : la longueur minimum de l'espace de manœuvre de porte est de 2,20 m.

Sas d'isolement :

- à l'intérieur du sas, devant chaque porte, l'espace de manœuvre correspond à un espace rectangulaire d'au moins 1,20 m x 2,20 m ;
- à l'extérieur du sas, devant chaque porte, l'espace de manœuvre correspond à un espace rectangulaire d'au moins 1,20 m x 1,70 m.

L'espace d'usage est situé à l'aplomb de l'équipement, du dispositif de commande ou de service. Il correspond à un espace rectangulaire de 0,80 m x 1,90 m.

## R3

### Information et signalisation

▲ Lorsque des informations permanentes sont fournies aux visiteurs par le moyen d'une signalisation visuelle ou sonore, celles-ci doivent pouvoir être reçues et interprétées par un visiteur handicapé.  
Les éléments d'information et de signalisation doivent être visibles et lisibles par tous les usagers. En outre, les éléments de signalisation doivent être compréhensibles notamment par les personnes atteintes de déficience mentale.

#### visibilité

Les informations doivent être regroupées.  
Les supports d'information doivent répondre aux exigences suivantes :

- être contrastés par rapport à leur environnement immédiat ;
- permettre une vision et une lecture en position « debout » comme en position « assis » ;
- être choisis, positionnés et orientés de façon à éviter tout effet d'éblouissement, de reflet ou de contre-jour dû à l'éclairage naturel ou artificiel ;
- s'ils sont situés à une hauteur inférieure à 2,20 m, permettre à une personne mal voyante de s'approcher à moins d'1 m.

#### lisibilité

Les informations données sur ces supports doivent répondre aux exigences suivantes :

- être fortement contrastées par rapport au fond du support ;
- la hauteur des caractères décriture doit être proportionnée aux circonstances ; elle dépend notamment de l'importance de l'information délivrée, des dimensions du local et de la distance de lecture de référence fixée par le maître d'ouvrage en fonction de ces éléments ;

Lorsque les informations ne peuvent être fournies aux usagers sur un autre support, la hauteur des caractères décriture ne peut en aucun cas être inférieure à :

- 15 mm pour les éléments de signalisation et d'information relatifs à l'orientation ;
- 4,5 mm sinon.

#### compréhension

La signalisation doit reconstruire autant que possible à des icônes ou à des pictogrammes.  
Lorsqu'ils existent, le recours aux pictogrammes normalisés s'impose.

**REGLES TECHNIQUES DE LA MARQUE effinergie APPLICABLES AUX  
BÂTIMENTS RENOVES FAISANT L'OBJET D'UN LABEL BBC-effinergie  
Rénovation OU D'UNE CERTIFICATION effinergie Rénovation**  
(Validées au CA du 8 novembre 2011)

## 1. Objet

Les présentes Règles Techniques établies par l'association Collectif EFFINERGIE, prises en application des Règles d'usage de la marque effinergie, précisent les exigences techniques spécifiques de la marque **BBC-effinergie Rénovation** et de la marque **effinergie Rénovation**.

## 2. Champ d'application

Le champ couvert par le présent référentiel technique concerne les bâtiments achevés rénovés, du secteur résidentiel individuel ou collectif ainsi que du secteur non résidentiel en France métropolitaine.

L'association Collectif EFFINERGIE se réserve le droit de le faire évoluer afin qu'il s'applique à d'autres régions, produits et services liés à l'objet de l'association.

## 3. Calcul de la consommation prévisionnelle annuelle

La consommation annuelle est calculée selon les méthodes retenues pour l'application de l'arrêté du 13 juin 2008 publié au JO du 8 août 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments de plus de 1000m<sup>2</sup> lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants et son arrêté d'application ainsi que le respect des modalités relatives aux coefficients de climat de l'arrêté du label Bâtiment Basse Consommation Rénovation définies dans l'arrêté du 29 septembre 2009 publié au JO du 01 octobre 2009 relatif au contenu et aux conditions du label HPE en rénovation.

Ces textes constituent la base du référentiel de la certification pour la délivrance de la marque **effinergie Rénovation**.

La méthode de calcul de la consommation d'énergie annuelle est celle prévue par l'arrêté du 8 août 2008 publié au JO du 24 septembre 2008.

## 4. Les Exigences du label

### 4.1 Les exigences techniques

Le Collectif EFFINERGIE a défini les exigences des bâtiments à basse consommation en énergie en rénovation. Les exigences pour l'obtention de la marque **effinergie Rénovation** sont celles décrites dans l'arrêté du 29 septembre 2009 articles 2 2°, 3, 4 et suivants soit :

2° Le label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 », qui correspond aux performances minimales suivantes :

a) La consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé, est inférieure ou égale à une valeur en kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire qui s'exprime sous la forme :

$$80 \times (a + b)$$

b) La température intérieure conventionnelle atteinte en été du bâtiment respecte les exigences de l'article 12 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé.

Pour l'application du présent article, la surface considérée est la surface hors œuvre nette du bâtiment.

La valeur du coefficient « a » est donnée dans le tableau ci-après en fonction des zones climatiques définies dans l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé.

ZONES CLIMATIQUES	COEFFICIENT « a »
H1-a, H1-b	1,3
H1- c	1,2
H2-a	1,1
H2-b	1
H2-c, H2-d	0,9
H3	0,8

La valeur du coefficient « b » est donnée dans le tableau ci-après en fonction de l'altitude du terrain d'assiette de la construction.

ALTITUDE	COEFFICIENT « b »
≤ 400 m	0
> 400 m et ≤ 800 m	0,1
> 800 m	0,2

### Article 3

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le label « haute performance énergétique rénovation » comporte un niveau, le label « bâtiment basse consommation rénovation, BBC rénovation 2009 », qui correspond aux performances minimales suivantes :

a) La consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé, est inférieure ou égale de 40 % à la consommation conventionnelle de référence telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé.

b) La température intérieure conventionnelle atteinte en été du bâtiment respecte les exigences de l'article 12 de l'arrêté du 13 juin 2008.

### Article 4

Le label « haute performance énergétique rénovation » est délivré uniquement à un bâtiment ayant fait l'objet d'une certification au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 et R. 115-1 à R. 115-3 du code de la consommation, qui porte sur la sécurité, la durabilité et

les conditions d'exploitation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de climatisation et d'éclairage ou encore sur la qualité globale du bâtiment.

Ce label est délivré par un organisme ayant passé une convention spéciale avec l'Etat dans les conditions de l'article 6.

A partir du 1er octobre 2010, cet organisme doit, en outre, être accrédité selon la norme EN 45011, pour la certification définie au premier alinéa du présent article, par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation (European Cooperation for Accreditation, ou EA).

## 4.2 Les exigences complémentaires

Pour les bâtiments achevés après le 1<sup>er</sup> janvier 1948, les conventions passées entre l'Etat et les certificateurs prévoient les dispositions complémentaires pour le label **BBC-effinergie Rénovation 2009**.

Pour les bâtiments rénovés achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948, les conventions passées entre l'association Collectif EFFINERGIE et les certificateurs prévoient notamment les dispositions complémentaires suivantes :

### 4.2.1 La perméabilité à l'air

Afin de garantir la pertinence du calcul conventionnel de consommation ainsi que la qualité globale du bâtiment de logements rénové, l'option de certification **effinergie Rénovation 2009** ne peut être délivrée qu'à un bâtiment de logements ayant fait l'objet d'une mesure de la perméabilité à l'air réalisée par des opérateurs autorisés par le MEEDDM, dans les conditions définies par le MEEDDM. La perméabilité mesurée, exprimée par le coefficient  $Q_{4Pa-surf}$ , est inférieure ou égale à la valeur utilisée pour le calcul de consommation.

#### 4.2.2 La production locale d'électricité

Afin de garantir la qualité énergétique globale du bâtiment construit, et éviter que la mise en place d'une production locale d'électricité dans un bâtiment **effinergie Rénovation 2009** permette à ce bâtiment de fortement surconsommer de l'énergie par ailleurs l'option de certification **effinergie Rénovation 2009** respecte les conditions suivantes :

Outre le respect des critères liés à la consommation maximale définis au 2° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009,

- ✦ Pour un bâtiment de logements équipé d'une production locale d'électricité, et d'une production d'eau chaude sanitaire totalement ou partiellement par électricité,
  - la consommation conventionnelle totale d'énergie du bâtiment avant déduction de la production locale d'électricité n'excède pas  $80*(a+b)+35$  kWhEP/m<sup>2</sup>/an, avec a et b définis au 2° de l'article 2 de l'arrêté 29 septembre 2009,
  - le coefficient  $U_{bât}$  du bâtiment n'excède pas  $U_{bâtmax} - 30\%$ , où  $U_{bâtmax}$  est tel que défini par l'arrêté du 13 juin 2008.
- ✦ Pour un bâtiment de logements équipé d'une production locale d'électricité, et d'une production d'eau chaude sanitaire autre que totalement ou partiellement par électricité
  - la consommation conventionnelle totale d'énergie du bâtiment avant déduction de la production locale d'électricité, n'excède pas  $80*(a+b)+12$  kWhEP/m<sup>2</sup>/an, avec a et b définis au 2° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009,
  - le coefficient  $U_{bât}$  du bâtiment n'excède pas  $U_{bâtmax} - 30\%$ , où  $U_{bâtmax}$  est tel que défini par l'arrêté du 13 juin 2008.
- ✦ Pour un bâtiment de logements collectifs équipé d'une production locale d'électricité et d'une production d'eau chaude sanitaire partiellement par électricité :
  - la consommation conventionnelle totale d'énergie du bâtiment avant déduction de la production locale d'électricité, n'excède pas  $80*(a+b) + X$  kWhEP/(m<sup>2</sup>.an), avec a et b définis au 2° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009 et X étant déterminé comme suit :
 
$$X = (35 * S1 + 12 * S2) / (S1 + S2)$$

S1 étant la surface habitable des logements équipés d'une production d'eau chaude sanitaire totalement ou partiellement électrique,

S2 étant la surface habitable des logements équipés d'une production d'eau chaude sanitaire non électrique.
  - le coefficient  $U_{bât}$  du bâtiment n'excède pas  $U_{bâtmax} - 30\%$  où  $U_{bâtmax}$  est tel que défini par l'arrêté du 13 juin 2008.

## 5. Affichage complémentaire

En complément de ces exigences, les caractéristiques suivantes sont délivrées et affichées conformément à la charte graphique de la marque **effinergie** :

- ✦ La consommation annuelle en kWh énergie finale/m<sup>2</sup>.an pour chaque usage et son équivalence d'émission en kg CO<sub>2</sub>
- ✦ Les besoins couverts par une énergie renouvelable pour chaque usage.

**Document 4**  
**« Bail d'habitation » – Site internet : pro.union-habitat.org – 7 mars 2014**

Référence n° chrono Document :



**BAIL D'HABITATION**  
*(1) rayer les mentions inutiles*

Désignation de l'organisme d'HLM

- (1) Logement conventionné
- (1) Logement neuf conventionné
- (1) Logement non conventionné

Entre :

**BAILLEUR**

L'organisme d'HLM propriétaire du local :  
Situé à :  
Ci-après désigné par les mots le BAILLEUR,  
Représenté par M :

Et :

**LOCATAIRE(S)**

M

Demeurant à :  
Ci-après désignés par les mots le LOCATAIRE,

Il a été convenu ce qui suit :

Le BAILLEUR donne location à compter du  
A M :  
Qui accepte(nt) les lieux ci-après désignés.

**1 - Désignation des locaux loués**

Logement n° :  
Appartement n° :  
Garage n° :  
Autres dépendances (cave, grenier,... préciser) :  
Type :  
Catégorie :  
Surface habitable :

Les locaux et leurs accessoires privés faisant l'objet de la présente location sont ceux visés au contrat, au décompte de surface corrigée et à l'état des lieux d'entrée joint en annexe, ainsi que les éventuels équipements ci-après désignés et qui ne figurent pas dans le décompte.

Le LOCATAIRE dispose d'un délai de deux mois, après notification, pour contester le décompte de surface annexé au présent contrat.

Font également partie de la présente location les locaux et installations collectifs auxquels les locataires ont accès et qui sont énoncés dans la liste annexée.

Les terrains, locaux ou installations non décrits ci-dessus ne font pas partie de la location. Néanmoins, certains d'entre eux peuvent être laissés momentanément à la disposition des locataires.

Dans le cas où il s'agirait d'un logement conventionné, le LOCATAIRE a été informé par le BAILLEUR que les lieux sont régis par la *convention en date* du :

Conclue entre l'État et le BAILLEUR; cette convention ouvre au locataire, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement.

## 2 – Situation des locaux

Adresse complète :  
Ville ou commune :  
Code postal :  
Bâtiment :  
Escalier :  
Etage :

## 3 – Destination

(1) à usage d'habitation

(1) à usage mixte : professionnel et habitation

## 4 – Durée

La location est consentie pour une durée d'un mois, renouvelable automatiquement par tacite reconduction.

## 5 -Conditions financières de la location

Le LOCATAIRE aura à payer le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives. Il aura éventuellement à verser un dépôt de garantie (voir chapitre dépôt de garantie).

### Le loyer

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration du bailleur conformément à la réglementation sur les logements H.L.M. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu ou à terme à échoir (1).

Ce loyer s'élève actuellement à € (euros).

Dans le cas d'une location à usage mixte et d'habitation (art. 15), la surface corrigée du local (annexée au présent bail) est majorée de 30 %.

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur.

Dans le cas d'un logement conventionné, le prix du loyer est révisable conformément aux clauses de la convention passée entre le BAILLEUR et l'État en date du :  
et visée à l'article 1er.

Le BAILLEUR s'engage à remettre au locataire, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées.

Il s'engage à tenir à la disposition du locataire les notices d'information et les formulaires de demande d'aide personnalisée au logement ainsi que toutes les informations sur les conditions d'obtention de cette aide.

En cas de dépassement des plafonds de ressources, la réglementation autorise le BAILLEUR à percevoir un supplément de loyer appelé « supplément de loyer de solidarité (SLS)».

Au-delà d'un certain seuil fixé par la loi, ce supplément est obligatoire.

### Le dépôt de garantie :

oui non

Le LOCATAIRE verse un dépôt de garantie équivalent à mois de loyer en principal. Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location.

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de

son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Par ailleurs, si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai de 2 mois prévu au contrat, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt à taux légal au profit du locataire.

A moins de stipulations contraires, la signature du présent engagement vaut quittance de dépôt de garantie.

### **Les charges locatives :**

En plus du loyer, le BAILLEUR est fondé à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges.

Ces charges sont celles énumérées par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L. 442-3 du Code de Construction et de l'Habitation.

Des provisions pour charges peuvent être réclamées au locataire, en attente de la régularisation annuelle. Toute modification de leur montant doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses.

Ces provisions peuvent être modifiées en cours d'année, sous réserve pour l'organisme de donner toutes précisions justifiant cette modification.

Chaque année, le BAILLEUR devra remettre au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.

Le règlement de ces sommes est exigible après le délai légal de 1 mois qui suit l'envoi de ce décompte. Pendant ce délai d'un mois le LOCATAIRE peut prendre connaissance des documents de gestion (factures, contrats) ayant permis l'établissement de cette pièce ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments.

Chaque année, LE BAILLEUR informera les locataires de l'état prévisionnel des dépenses récupérables de l'année à venir, notamment pour justifier les changements éventuels.

Les locataires doivent être mis à même, en obtenant communication des documents de gestion correspondants, de vérifier que les dépenses d'entretien ou de réparations imputées par le propriétaire sur les charges locatives sont bien des dépenses d'entretien de la chose louée, en état de servir à l'usage pour lequel ils sont loués et ne sont pas entraînés par le maintien d'équipements désuets.

### **Les réparations locatives**

Le LOCATAIRE doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par décret.

Les dépenses de petit entretien et les menues réparations sont à la charge du locataire à l'exception des réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure qui sont à la charge du bailleur.

Cependant, si les locataires sont en mesure d'établir qu'une erreur de conception ou un vice de réalisation empêche l'usage normal de l'élément litigieux de la chose louée et se trouve être la cause de la fréquence de ces menues réparations, le propriétaire devra en supporter les conséquences financières.

Au titre des réparations locatives sur les éléments de la chose louée, sont donc « récupérables » auprès des locataires les dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'installations

individuelles figurant au III de l'annexe au décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, et effectuées par Le BAILLEUR pour le compte du locataire.

### **Les grosses réparations**

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, le BAILLEUR peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement qu'elles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité, ni diminution de loyer.

Toutefois, si ces travaux durent plus de 40 jours, le loyer sera, à l'expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le LOCATAIRE aura été privé.

## **6 – Début et fin de la location**

### **L'état des lieux à l'entrée du locataire.**

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi et annexé au présent contrat. Il consignera l'état des locaux et de ses équipements et précisera les imperfections constatées dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipement). Les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux devront être signalées par le LOCATAIRE dans un délai de 20 jours.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le LOCATAIRE peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage.

Le BAILLEUR, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer lui-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles.

L'état des lieux contradictoire servira au calcul du montant des réparations locatives, à régler au terme de la location, compte tenu des travaux effectués par le BAILLEUR.

### **L'état des lieux au départ du locataire**

Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé du bailleur et du locataire, et le cas échéant, de son représentant dûment mandaté. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux précis a été établi et signé par elles.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée au locataire sortant.

A l'entrée comme au départ du locataire, à défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties, un état des lieux sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente; les frais seront dans ce cas partagés par moitié.

### **Le congé**

Il pourra être donné congé à la volonté du locataire et du BAILLEUR. Le délai de préavis est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

Il est ramené de trois mois à deux mois lorsqu'il s'agit du congé d'un locataire qui bénéficie de l'attribution d'un autre logement H.L.M. conventionné dans le parc d'un autre bailleur H.L.M., et à un mois dans le parc de l'organisme H.L.M. signataire du présent contrat.

En cas de mutation, de perte d'emploi ou lorsque le LOCATAIRE trouve un nouvel emploi après une perte d'emploi, celui-ci peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois.

Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu de

solidarité active (RSA). Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le LOCATAIRE n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le BAILLEUR. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le BAILLEUR.

A l'expiration du délai de préavis, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués : la libération des lieux devra être effective pour lui même et tout occupant introduit par lui.

#### **La déchéance du droit au maintien dans les lieux**

Les dispositions des articles L 442-3-1( déchéance du droit au maintien dans les lieux pour sous-occupation), L 442-3-2 ( déchéance du droit au maintien dans les lieux dans un logement adapté au handicap ), L 442-3-3 ( déchéance du droit au maintien dans les lieux en cas de dépassement des plafonds de ressources ) du Code de la construction et de l'Habitation sont applicables au présent contrat.

Les dispositions de l'article L 442-3-3 susvisé peuvent être étendues par décision de l'organisme à d'autres zones géographiques que celles légalement prévues ( cf art L 442-4 du Code de la Construction et de l'Habitation).

#### **Le départ du locataire**

Dès la notification du congé, le LOCATAIRE devra permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, deux heures par jour les jours ouvrables, et ce après accord avec le BAILLEUR. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17 heures à 19 heures du lundi au samedi inclus.

Avant son départ, le LOCATAIRE devra justifier du paiement des taxes fiscales par la production des quittances, laisser les lieux en état de propreté, la cave vide et nettoyée.

Enfin, le LOCATAIRE devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

#### **La résiliation pour défaut de paiement**

En cas de non-paiement des sommes dues à l'organisme, loyers ou charges régulièrement appelés, d'un montant au moins équivalent à trois mois de loyer (déduction faite de l'A.P.L.), le contrat pourra être résilié de plein droit à l'initiative du bailleur deux mois après un simple commandement de payer resté sans effet.

L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par le juge compétent.

Le juge saisi pourra toutefois, dans les conditions légales, en accordant des délais, pour le règlement des sommes impayées, suspendre la résiliation et les effets de la clause résolutoire qui sera réputée n'avoir pas joué si le LOCATAIRE se libère de sa dette dans les conditions fixées par le juge.

Cette clause sera suspendue lorsque les parties se trouvent dans la situation visée par le protocole (2), conclu entre les Fédérations des Offices Publics et des Sociétés Anonymes d'H.L.M. d'une part, et les organisations d'usagers membres de la Commission Mixte H.L.M. - Usagers d'autre part, et concernant les litiges intéressant LE BAILLEUR et plusieurs de ses locataires pris collectivement.

## 7 – Obligations du bailleur et du locataire

Les obligations générales du bailleur et du locataire sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par la réglementation H.L.M., le présent engagement de location, et, le cas échéant, les accords collectifs de location s'appliquant aux logements qui font l'objet de la présente location.

### **Nature de la location**

Le LOCATAIRE utilisera les lieux loués conformément à la destination prévue au contrat. Il ne pourra y exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans autorisation expresse et écrite du bailleur.

Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire.

La sous-location en tout ou en partie est interdite dans les immeubles H.L.M. locatifs, sauf dans les cas prévus à l'article L442-8-1 II du CCH dans le respect des dispositions légales et réglementaires le cas échéant

### **Assurances.**

Assurance du locataire

Lors de la remise des clés, le LOCATAIRE devra justifier avoir souscrit les assurances suivantes auprès de la compagnie de son choix:

- assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux) ;
- assurance couvrant le risque « recours des voisins »;
- assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol);
- responsabilité civile.

Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location parce que, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil, il est responsable à l'égard du bailleur de tous les dommages aux locaux loués même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils ont eu lieu sans sa faute.

Chaque année, à la demande du bailleur, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par LE LOCATAIRE qui produira une police d'assurances ou une attestation de paiement des primes.

A défaut, le contrat de location pourra être résilié de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux.

Assurances du bailleur:

Le BAILLEUR doit se couvrir par une assurance de responsabilité civile à l'égard du locataire, et pour les accidents survenus au locataire, notamment du fait d'un vice de construction et d'un mauvais entretien des lieux.

### **Clauses générales de la location**

#### **Règlement de sécurité et de salubrité.**

LE LOCATAIRE s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité.

Il n'utilisera notamment ni appareils à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse du bailleur. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne stationnera pas aux emplacements interdits (allées pompiers, ...).

Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques, évitant qu'elles ne soient bouchées.

Il fera ramoner les cheminées à ses frais aussi souvent que le prescrivent les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur.

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la

destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants du bailleur sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et la salubrité collectives.

En contrepartie, le BAILLEUR mettra en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur à la date de construction de l'immeuble.

### **Enregistrement**

Le présent contrat de location n'est soumis à enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

### **Frais de dossier**

L'établissement de ce contrat ne pourra donner lieu à aucun frais à la charge du locataire.

Fait en exemplaires, à , le

*Signature ,*  
**LE LOCATAIRE**

*Signature ,*  
**Pour le BAILLEUR**

### **Pièces jointes :**

Liste des clauses générales de location. Elle ne peut comporter de clauses. contraires au présent contrat et, le cas échéant, au règlement intérieur. Elle est signée des deux parties; elle les engage et doit être appliquée dans les mêmes conditions que le contrat de location.

Protocole d'accord concernant les litiges intéressant un organisme d'H.L.M. et plusieurs de ses locataires pris collectivement

Décompte de surface complété, le cas échéant par la désignation des équipements dont le locataire a la jouissance exclusive et qui ne figurent pas dans le décompte ou l'état des lieux (cuisine aménagée par exemple).

Liste des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun.

État des lieux.

• Le cas échéant:

accord collectif,  
règlement intérieur,  
extraits du règlement de copropriété.

## **(2) PROTOCOLE D'ACCORD**

**Concernant les litiges intéressant un organisme d'Hlm**

**et plusieurs de ses locataires pris collectivement**

Entre les fédérations des Offices Publics et des Sociétés Anonymes d'Hlm, d'une part et les organisations d'usagers, membres de la Commission Mixte Hlm-Usagers, d'autre part,

À l'occasion de la discussion sur l'engagement de location rédigé par un groupe de travail constitué au sein de la Commission Mixte d'Hlm-Usagers, il a été souhaité que soit étudié le cas des litiges

intéressant un organisme d'Hlm et plusieurs de ses locataires pris collectivement. Il a été remarqué que, l'engagement de location ayant un strict caractère bilatéral entre le propriétaire et chaque locataire pris individuellement, cette catégorie de problèmes devait être précisée dans un protocole d'accord annexe.

Pour autant, il serait irréaliste de ne pas chercher à améliorer les modalités de règlement de tels problèmes.

Il a donc été convenu :

Que, dans cette perspective, la clause résolutoire visée au paragraphe 4 de l'engagement de location sera suspendue dès que la Commission Mixte Hlm-usagers ou une de ses instances locales reconnues par elle aura été saisie pour que soit engagée une procédure de conciliation et tant que cette commission ne se sera pas dessaisie de l'affaire.

Tant que la Commission Mixte est saisie de l'affaire, les parties s'engagent à ne pas recourir à de nouvelles procédures judiciaires, ou à suspendre celles qui seraient en cours et, lorsque l'information du public s'avère nécessaire, elle sera concertée conformément à la procédure de saisine de la Commission Mixte.

Il est encore convenu que ce protocole ne peut devenir obligatoire ni être opposé en justice aux organismes d'Hlm qui n'adopteraient pas l'engagement de location susnommé.

Fait à Paris, le 15 mai 1979

Fédération Nationale des Offices d'Hlm

Fédération Nationale des Sociétés Anonymes d'Hlm

Confédération Générale du Logement

Confédération Nationale du Logement

Confédération Syndicale du Cadre de Vie

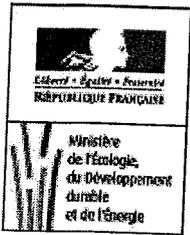
Confédération Syndicale des familles

Fédération Nationale des Associations Familiales Rurales

Union Féminine Civique et Sociale

Union Nationale des Associations Familiales

Commentaire juriste :



## MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE

### VILLE DURABLE, AMÉNAGEMENT ET CONSTRUCTION DURABLE

#### Obligations générales des propriétaires

6 janvier 2010 (mis à jour le 6 septembre 2013) - VILLE DURABLE, AMÉNAGEMENT ET CONSTRUCTION

Indépendamment de toute transaction immobilière, les propriétaires de certains immeubles bâtis ont l'obligation de réaliser des repérages des matériaux et produits contenant de l'amiante, de constituer et mettre à jour le(s) dossier(s) regroupant toutes les informations relatives à ces matériaux et produits.

#### Généralités sur les repérages

Le repérage est une opération technique effectuée par un opérateur de repérage dit diagnostiqueur, qui donne lieu à un rapport de repérage. L'opérateur de repérage (diagnostiqueur) est une personne dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité et soumise à des règles spécifiques d'organisation et d'assurance.

Pour trouver un diagnostiqueur près de chez vous, consultez l'annuaire des diagnostiqueurs certifiés.

#### Généralités sur les dossiers

Le contenu des dossiers à constituer varie en fonction des éléments et des conclusions du rapport de repérage.

#### Repérage des matériaux et produits de la liste A

Champ d'application : En dehors de toute transaction immobilière, tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré après le 1er juillet 1997 sont concernés, à l'exception toutefois des maisons individuelles.

En cas de vente, les propriétaires de maison individuelle sont également concernés (voir rubrique « en cas de vente »).

Objectif : Repérer et résorber les situations les plus à risques.

Matériaux et produits à repérer : Flocages, calorifugeages, faux-plafonds (matériaux liste A)

Échéance : Ce repérage devait être achevé au 31 décembre 1999.

**Néanmoins, dans le cas où il n'aurait pas encore été effectué, il doit être réalisé dans les meilleurs délais.**

Principe : Il s'agit de repérer les flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante et d'évaluer leur état de conservation, afin d'estimer si des fibres sont susceptibles ou non d'être libérées dans l'air ambiant. Cette évaluation est réalisée à l'aide d'une grille définie par arrêté.

Trois niveaux ont été définis, en fonction de l'état de dégradation du matériau, de sa protection physique et de l'exposition aux circulations d'air, aux chocs et aux vibrations, donnant lieu à des prescriptions différentes :

- Si le résultat correspond à « N=1 », il faut faire réaliser une surveillance périodique de l'état du matériau (tous les trois ans), c'est-à-dire évaluer à nouveau son état de conservation (qui peut se dégrader au cours du temps) dans un délai de trois ans.

- Si « N=2 », il faut alors vérifier le niveau d'empoussièrement. Cette mesure doit être effectuée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.

(La liste des laboratoires agréés est fixée chaque année par arrêté disponible sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr))  
Si le niveau mesuré est supérieur à 5 fibres par litre dans l'air, des travaux doivent être engagés.

- Lorsque « N=3 », des travaux doivent être entrepris (retrait ou confinement des matériaux amiantés) et achevés dans les 3 ans à partir de la date de réception du diagnostic. Ils sont réalisés par une entreprise possédant un certificat de qualification qui atteste de sa capacité technique à réaliser ces opérations.

(La liste des entreprises certifiées peut être obtenue auprès des organismes qui délivrent les certificats de qualification : [www.qualibat.com](http://www.qualibat.com) et [www.afaq.org](http://www.afaq.org) ).  
Dans l'attente des travaux, des mesures conservatoires doivent être mises en œuvre sans délai afin d'assurer un niveau d'empoussièrément inférieur à 5 fibres par litre dans l'air et permettre ainsi de réduire l'exposition des occupants aux poussières d'amiante. Les mesures conservatoires sont des mesures appropriées (ex : restriction d'accès, confinement...), mises en place pendant la période précédant les travaux.

### · Repérage des matériaux et produits de la liste B

**Champ d'application :** En dehors de toute transaction immobilière, tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, à l'exception des maisons individuelles et des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation.

En cas de vente, les propriétaires de maison individuelle et de partie privative d'immeubles collectifs d'habitation sont également concernés (voir rubrique « en cas de vente »).

**Objectif :** Prendre en compte la présence de matériaux amiantés lors d'opérations d'entretien et de maintenance car ces matériaux sont susceptibles de libérer des fibres d'amiante lors de ces interventions.

**Matériaux et produits à repérer :** L'ensemble des matériaux accessibles sans travaux destructifs et correspondant à la liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique. Il s'agit par exemple de dalles de sol, de plaques ou de canalisations en amiante-ciment...

**Échéances :** Au plus tard avant le 1er février 2021, le repérage de tous les matériaux de la liste B doit être effectué.

Certains matériaux de la liste B n'étaient pas inclus dans les modalités de repérages réalisés avant le 1er janvier 2013. Il s'agit des éléments extérieurs : toitures, bardages et façades légères et conduits en toiture et façade.  
A partir du 1er janvier 2013, date d'entrée en vigueur des modalités de repérages des matériaux de la liste B, ils doivent faire l'objet d'un repérage complémentaire, qui doit être effectué au plus tard d'ici le 1er février 2021.

Des événements peuvent déclencher l'obligation de réaliser ce repérage complémentaire avant le 1er février 2021 :

1° *vente* ;

Ce repérage complémentaire doit être réalisé en même temps que la réalisation de l'état mentionnant la présence ou l'absence de produits contenant de l'amiante mentionné à l'article R. 1334-29-9 du code de la santé publique

2° *évaluation de l'état de conservation de matériau x ou produits de la liste A* ;

Ce repérage complémentaire doit être réalisé en même temps que la prochaine évaluation de l'état de conservation de matériaux ou produits de la liste A

3° *travaux* ;

Ce repérage complémentaire doit être réalisé avant tous travaux réalisés à titre gratuit ou onéreux, ayant pour conséquence une sollicitation de matériaux ou produits de la liste B.

### · Constitution du dossier technique amiante « parties privatives » : constitution, conservation et actualisation

**Propriétaires concernés :** Indépendamment de toute transaction immobilière, sont concernés les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

**Objectif :** Localisation, suivi des matériaux susceptibles d'émettre spontanément des fibres d'amiante et évaluation de la nécessité de réaliser des travaux visant à résorber les situations les plus à risques.

**Constitution et actualisation du dossier :** Les propriétaires constituent, conservent et actualisent un dossier technique amiante « parties privatives ».  
Ce dossier regroupe :

1° Le rapport de repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante ;

2° Le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante ou des mesures conservatoires mises en œuvre.

*Note : Les résultats de ce repérage sont également intégrés dans le dossier technique amiante (DTA), lorsque celui-ci est obligatoire.*

#### **Communication du dossier :**

Le propriétaire ( ou le cas échéant l'exploitant) doit tenir ce dossier à disposition :

- ▶ des occupants de l'immeuble,
  - ▶ des employeurs,
  - ▶ des représentants du personnel,
  - ▶ des médecins du travail (si locaux de travail présents dans l'immeuble).
- Ces personnes doivent être informées de l'existence et des modalités de consultation du dossier (article R 1334-29-4 du Code de la Santé Publique).

#### **• Dossier technique amiante (DTA) : constitution, conservation et actualisation**

Propriétaires concernés : Indépendamment de toutes transactions immobilières, sont concernés les propriétaires des immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, à l'exception des maisons individuelles et des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation.

Constitution et actualisation du dossier : Les propriétaires sur la base des repérages doivent constituer et mettre à jour un dossier technique amiante (DTA).  
Ce dossier regroupe :

- ▶ 1° Les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante ;
- ▶ 2° Le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ;
- ▶ 3° Les recommandations générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;
- ▶ 4° Une fiche récapitulative.

La fiche récapitulative du DTA mentionne les informations suivantes :

- sa date de rédaction et celles de ses mises à jour ;
- l'identification de l'immeuble ayant fait l'objet du DTA ;
- les coordonnées de la personne qui détient le DTA et les modalités de consultation de celui-ci ;
- la liste des locaux concernés par les différents repérages enregistrés dans le dossier technique amiante ;
- la liste des matériaux et produits contenant de l'amiante et leur localisation précise ;
- l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante ;
- les conclusions de l'opérateur qui a effectué le ou les repérages (surveillance périodique ou travaux pour les matériaux friables et/ou mesures d'ordre général pour les matériaux non friables dégradés le cas échéant) ;
- les consignes générales de sécurité ;
- les travaux réalisés et les mesures conservatoires prises si des travaux doivent encore être réalisés.

**Le dossier doit être tenu à jour par le propriétaire et transmis à toute personne appelée à réaliser des travaux dans l'immeuble.**

Note : Cela ne signifie pas que le DTA soit suffisant pour évaluer la présence d'amiante lors de travaux importants.

Par ailleurs, le DTA doit notamment être tenu à la disposition des :

- occupants de l'immeuble concerné,
- chefs d'établissement,
- représentants du personnel,
- médecins du travail (si l'immeuble comporte des locaux de travail).

Les propriétaires doivent communiquer la fiche récapitulative du DTA aux occupants de l'immeuble concerné dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour.

#### **Textes réglementaires**

Article L.1334-12-1 du code de la santé publique

Articles R1334-14 à R1334-29 du code de la santé publique

Décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Arrêté du 21 décembre 2012 relatif aux recommandations générales de sécurité et au contenu de la fiche récapitulative du « dossier technique amiante »

Décret n°2012-639 du 4 mai 2012 relatif aux risques d'exposition à l'amiante

Arrêté du 14 août 2012 relatif aux conditions de mesurage des niveaux d'empoussièrément, aux conditions de contrôle du respect de la valeur limite d'exposition professionnelle aux fibres d'amiante et aux conditions d'accréditation des organismes procédant à ces mesurages

Arrêté du 13 octobre 2009 modifiant l'arrêté du 22 février 2007 définissant les conditions de certification des entreprises réalisant des travaux de retrait ou de confinement de matériaux contenant de l'amiante

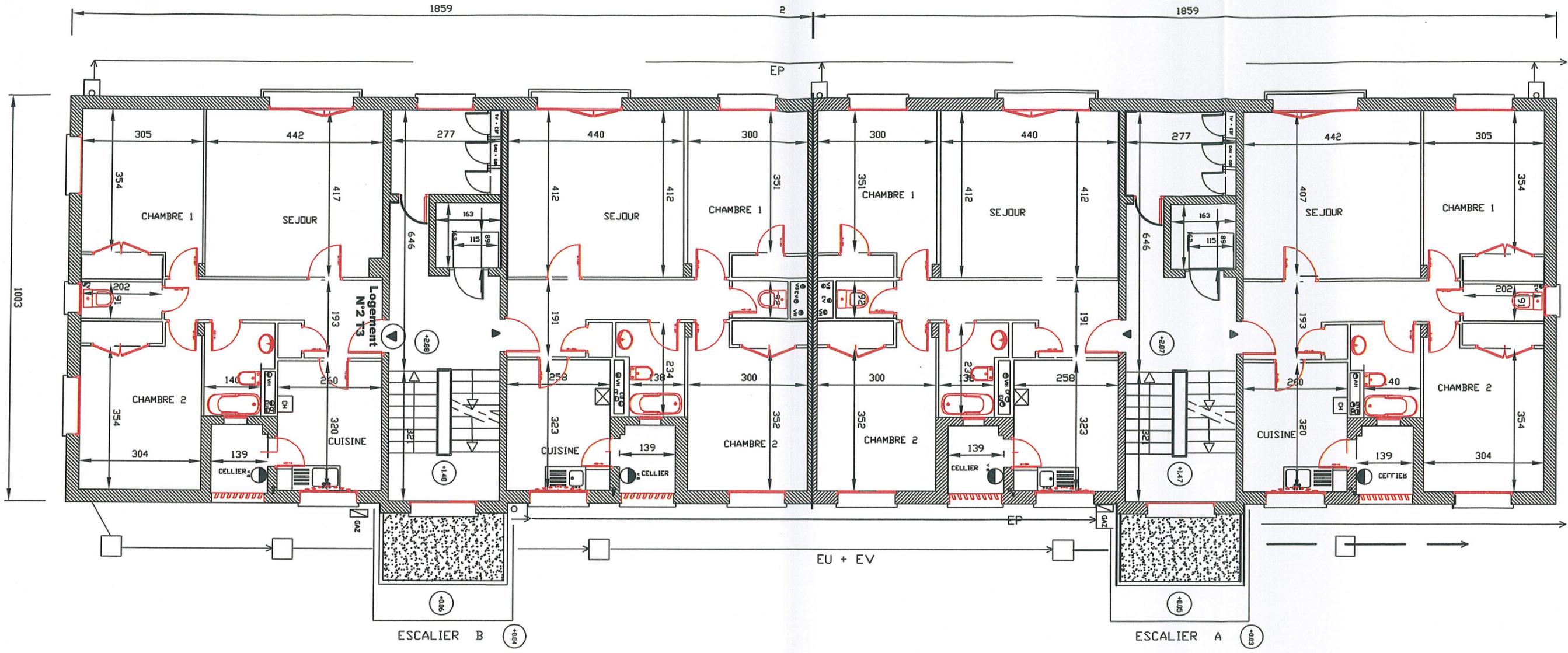
Arrêté du 22 février 2007 définissant les travaux de confinement et de retrait de matériaux non friables contenant de l'amiante, présentant des risques particuliers en vue de la certification des entreprises chargées de ces travaux

Arrêté du 22 février 2007 définissant les conditions de certification des entreprises réalisant les travaux de retrait ou de confinement de matériaux contenant de l'amiante

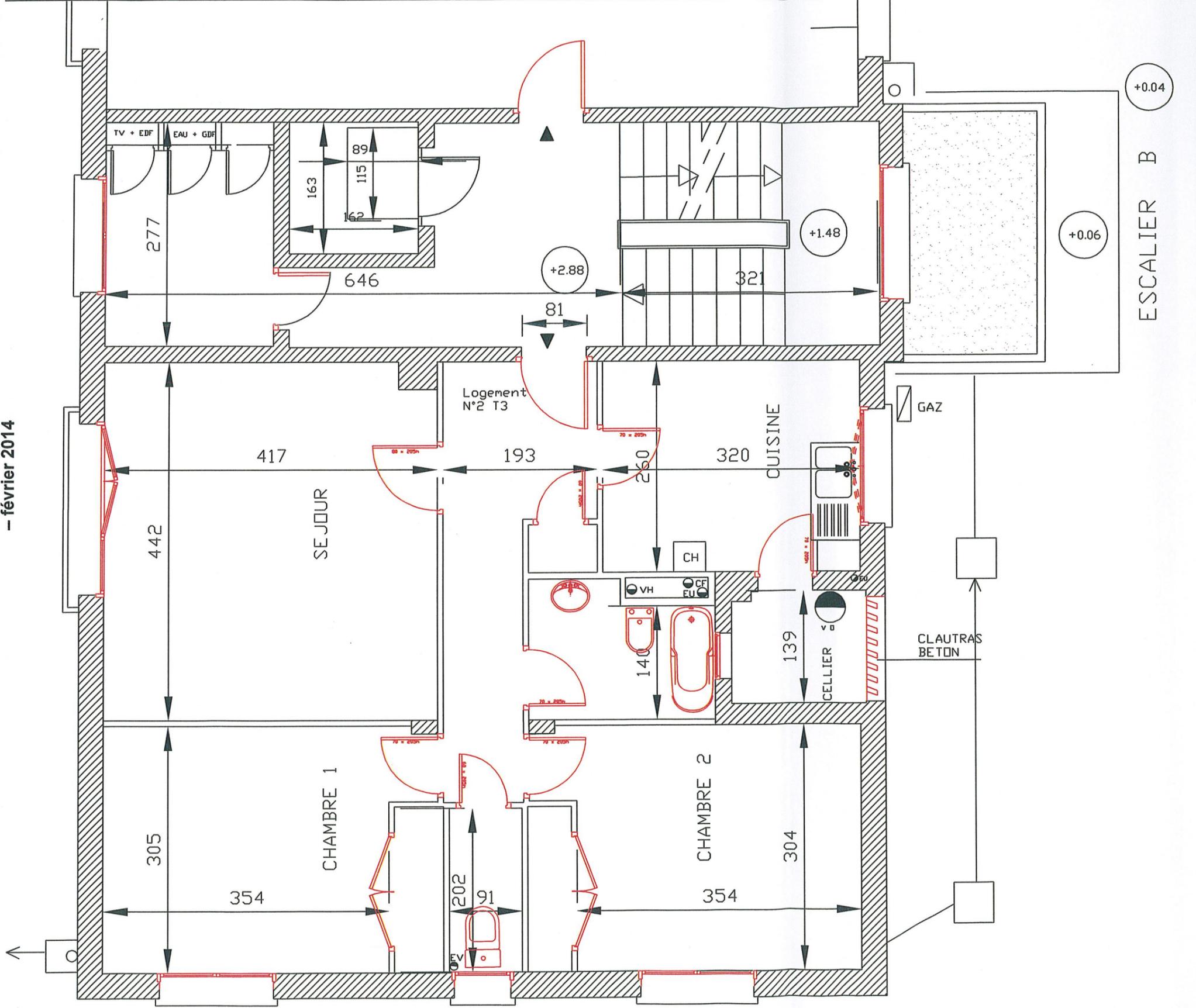


REHABILITATION D'UN IMMEUBLE 3 rue PEIHN		PLAN DE MASSE	ECHELLE: 1/250
MATRISE D'OUVRAGE	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'INGEVILLE		P.M
MATRISE D'OEUVRE			
B.E.T. STRUCTURE		ORIGINE:	N° PLAN: 00
B.E.T. FLUIDES ET ELECTRICITE		AFFAIRE:	
ECONOMISTE		DESSIN:	INDICE:
BUREAU DE CONTROLE		MODIFIE LE:	DATE: Février 2014
O. P. C			
S. P. S			

**Plan 2**  
 « Etat des lieux - Plan RCH 01 - Réhabilitation d'un immeuble 3 rue Peihn » – office public de l'habitat d'INGEVILLE – échelle 1/100<sup>ème</sup> – février 2014



REHABILITATION D'UN IMMEUBLE 3 rue PEIHN		ETAT DES LIEUX	ECHELLE: 1/100
MAITRISE D'OUVRAGE	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'INGEVILLE		NIVEAU1
MAITRISE D'OEUVRE			N° PLAN: <b>01</b>
B.E.T. STRUCTURE		ORIGINE:	INDICE:
B.E.T. FLUIDES ET ELECTRICITE		AFFAIRE:	DATE: Fevrier 2014
ECONOMISTE		DESSIN:	
BUREAU DE CONTROLE		MODIFIE LE:	
O. P. C			
S. P. S			



REHABILITATION D'UN IMMEUBLE 3 RUE PEIHN		ETAT DES LIEUX	ECHELLE: 1/50
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'INGEVILLE		APPARTEMENT N°2 T3	NIVEAU 1
MATRISSE D'OUVRAGE		ORIGINE:	N° PLAN: <b>02</b>
MATRISSE D'OEUVRE		AFFAIRE:	INDICE:
B.E.T. STRUCTURE		DESSIN:	DATE: Février 2014
B.E.T. FLUIDES ET ELECTRICITE		MODIFIE LE:	
ECONOMISTE			
BUREAU DE CONTROLE			
O.P.C.			
S.P.S.			