



## Groupe de Réflexion sur la Sécurité Electrique dans le Logement

### La mise en sécurité des installations électriques intérieures des particuliers en France : une situation préoccupante

La présente note a pour objet d'interpeller les pouvoirs publics sur les risques encourus par les particuliers du fait du nombre croissant d'installations électriques domestiques dangereuses en France, cette situation préoccupante étant aggravée par l'absence, à l'heure actuelle, d'une véritable obligation légale de mise en sécurité électrique des logements.

#### Synthèse :

Le Conseil National de la Consommation (CNC) a rappelé, dans un avis du 27 septembre 2005, que « *les installations électriques de 7 millions de logements en France présentent des risques et 2,3 millions sont équipés d'installations électriques particulièrement dangereuses* » : le CNC a, par conséquent, recommandé de faire procéder à la mise en sécurité des installations électriques anciennes, cette mise en sécurité devant être fondée sur des exigences minimales de sécurité obligatoires.

Cet avis du CNC n'a été que partiellement suivi d'effet par les pouvoirs publics alors que 300 000 installations électriques domestiques viennent s'ajouter à celles présentant des risques chaque année.

Le GRESEL, groupe de réflexion regroupant 10 organisations représentatives de consommateurs, des organisations professionnelles de la filière électrique ainsi que des organismes agissant en faveur de la sécurité électrique, demande donc à ce que les 6 points de sécurité identifiés par le CNC dans l'avis précité soient rendus obligatoires afin de renforcer la sécurité électrique dans les logements. Ce renforcement serait également rendu effectif, notamment en ce qui concerne les baux d'habitation et les parties communes des immeubles d'habitation, par l'adoption simultanée des recommandations du CNC en la matière :

- Les bailleurs d'habitation produiront ainsi, à l'entrée dans les lieux de leur nouveau locataire, une attestation certifiant que l'installation électrique du logement loué répond à des exigences minimales de mise en sécurité, exigences inspirées des recommandations du CNC en la matière et qui auront été préalablement consacrées en droit positif.
- Les syndicats de copropriétaires feront réaliser un diagnostic des installations électriques des parties communes, à l'exclusion de celles soumises à des réglementations spécifiques en matière d'entretien et de mise en sécurité.
- Les syndicats de copropriétaires feront également procéder à la vérification, dans les parties communes des immeubles d'habitation, de la présence d'une installation de mise à la terre desservant les logements privatifs de l'immeuble, avec mise en œuvre des travaux nécessaires en cas d'absence.

On estime que chaque année en France **un tiers des incendies domestiques<sup>1</sup> sont liés à des dysfonctionnements électriques.**

**Le Conseil National de la Consommation (CNC) a rappelé, dans un avis du 27 septembre 2005<sup>2</sup>, que « sur 28 millions de logements en France, 7 millions présentent des risques et 2,3 millions sont équipés d'installations électriques particulièrement dangereuses ».**

<sup>1</sup> 80 000 sur 250 000 incendies domestiques annuels d'après l'avis du CNC du 27 Septembre 2005.

Ces défaillances peuvent avoir des conséquences tragiques, tant sur le plan humain<sup>3</sup> qu'économique, et ont souvent pour cause le vieillissement des installations électriques domestiques, la dangerosité de ces équipements<sup>4</sup> étant accrue par l'absence d'une véritable obligation légale de sécurité à la charge des propriétaires de logements et par l'impossibilité pour les locataires de faire respecter leurs droits et d'assurer leur sécurité en la matière.

Par conséquent, **le Conseil National de la Consommation (CNC) a**, dans l'avis précité de 2005, **recommandé la mise en place d'une définition juridique de la mise en sécurité d'une installation électrique ancienne fondée sur des exigences minimales de sécurité qui doivent impérativement être rendues obligatoires** (description et propositions détaillées ci-dessous).

**A noter que la notion de mise en sécurité ne doit pas être confondue avec celle de remise aux normes d'une installation électrique** : la mise en sécurité consiste seulement en l'assurance d'une sécurité minimale pour l'utilisateur.

**Cette différenciation a une incidence sur le coût des travaux de mise en sécurité qui est estimé à moins de 300 euros dans 47% des cas par le CNC et d'un montant moyen de 1000 euros.**

**L'avis du CNC n'a été que partiellement suivi d'effet par les pouvoirs publics** : ainsi a été instaurée, à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2009, une obligation légale pour les propriétaires de réaliser, pour les installations de plus de 15 ans, un diagnostic électrique obligatoire (DEO) antérieurement à la vente de leur logement<sup>5</sup>.

L'Observatoire National de la Sécurité Electrique a présenté en avril 2012 les résultats d'études effectuées à partir des DEO. Ces études techniques et de sondage :

- confirment l'état préoccupant des installations électriques anciennes puisque 2/3 des logements de plus de 15 ans vendus en France entre 2009 et 2011 présentaient des anomalies sur les points essentiels de sécurité électrique ;
- valident le caractère vertueux du diagnostic électrique obligatoire puisque dans 95% des logements diagnostiqués comme présentant des anomalies, les travaux de mise en sécurité ont été effectués par les propriétaires.

Cette obligation de diagnostic comporte pourtant deux carences essentielles face à l'objectif de réduire sensiblement le nombre des installations électriques dangereuses :

- le DEO ne s'applique qu'au moment de la vente d'un logement,, ce qui limite fortement sa portée sur l'ensemble du parc immobilier français ancien, d'autant plus que l'on estime que, chaque année, 300 000 installations électriques domestiques viennent s'ajouter à celles présentant des risques ;

---

<sup>2</sup> Voir également l'étude publiée en 1998 par l'Observatoire National de la Sécurité Electrique (ONSE) ainsi que l'avis du 3 décembre 2003 de la Commission de sécurité des consommateurs relatif à la mise en sécurité des installations électriques anciennes, Bulletin officiel de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes n° 2004/1 p. 108-111.

<sup>3</sup> Plusieurs milliers d'électrifications chaque année dont 200 mortels en moyenne.

<sup>4</sup> Quand bien même ils auraient été installés en conformité avec les standards de sécurité de leur époque.

<sup>5</sup> Obligation prévue par l'article L134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

- le DEO ne s'applique pas aux parties communes des immeubles alors que les incendies ayant pour origine les parties communes sont souvent les plus meurtriers et que les carences de mise à la terre constatées dans les logements ont souvent pour origine un défaut situé dans ces mêmes parties communes.

Pour toutes ces raisons, le GRESEL préconise l'adoption des mesures suivantes, visant à **renforcer les obligations des bailleurs en termes de sécurité électrique (A) et d'assurer la mise en sécurité électrique des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation (B)**.

#### **A) Le renforcement de l'obligation de sécurité électrique dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation.**

##### **La situation actuelle :**

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989<sup>6</sup>, tel que modifié par la loi SRU<sup>7</sup>, prévoit que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique du ou des locataires.

C'est au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 qu'est revenue la tâche de déterminer les caractéristiques du logement décent et notamment les conditions de conformité d'une installation électrique aux exigences posées par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ce décret ne permet pas aux parties au contrat de bail de connaître avec précision les exigences de sécurité électrique devant être respectées afin que l'appartement puisse être qualifié de « *logement décent* » au sens de la loi du 6 juillet 1989 : le locataire ne peut donc exiger de son bailleur le respect des exigences de sécurité dégagées par le CNC dans son avis du 27 septembre 2005 hors cas de risque manifeste (absence de disjoncteur, fils dénudés...).

En outre, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989<sup>8</sup> se révèlent peu protectrices du locataire, ce dernier étant *de facto* obligé de passer devant un tribunal pour faire respecter ses droits puisqu'il n'existe aucune définition légale précise du logement décent.

##### **Les recommandations du GRESEL :**

- *Intégrer dans la loi du 6 juillet 1989 l'obligation pour les bailleurs de se conformer aux exigences de sécurité minimales dont la définition devra être incluse au sein du décret du 30 janvier 2002 sur les caractéristiques du logement décent.*
- *Prévoir pour le bailleur, comme recommandé par le CNC en 2005, l'obligation de mettre à disposition du locataire une installation électrique répondant aux exigences de mise en sécurité par la production d'une attestation au moment de l'entrée dans les lieux d'un nouveau locataire et ce, pour tout logement de plus de 15 ans.*

---

<sup>6</sup> Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

<sup>7</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

<sup>8</sup> Article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989

## **B) Le renforcement de la sécurité électrique des parties communes des immeubles collectifs d'habitation.**

### **La situation actuelle :**

Les mesures exposées ci-dessus, si elles permettent d'assurer la mise en sécurité électrique des parties privatives des immeubles en renforçant les obligations du bailleur, ne permettent pas de garantir la sécurité électrique des parties communes. **Or, les incendies les plus meurtriers prennent la plupart du temps naissance dans les parties communes des immeubles.**

### **Les recommandations du GRESEL :**

- *Imposer, comme recommandé par le CNC en 2005, la vérification, dans les parties communes des immeubles d'habitation, de la présence d'une installation de mise à la terre desservant les logements privatifs de l'immeuble, avec obligation pour le syndicat des copropriétaires d'y remédier en cas d'absence.*
- *D'autre part, rendre obligatoire le diagnostic des installations électriques desservant spécifiquement les parties communes, à l'exclusion de celles soumises à des réglementations spécifiques en matière d'entretien et de mise en sécurité (ascenseurs, chaufferies...). Les copropriétaires décideront des modalités de réalisation et d'exécution des travaux dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1965.*