

Lieux d'hébergement

- Location de logements à des touristes
- Communautés d'habitation jusqu'à 19 personnes

Notice explicative de protection incendie Édition 01/2019

Les Prescriptions de protection incendie réglementent uniquement l'hébergement à partir de 20 personnes. Par cette notice explicative, l'AIB définit les exigences pour les établissements accueillant 19 personnes tout au plus. Il s'agit par exemple de chambres louées à des touristes par l'intermédiaire de plates-formes en ligne ou de communautés d'habitation avec encadrement médico-social.

1 Champ d'application et terminologie

Les appartements ou chambres qui sont loués en permanence font partie de l'affectation « Habitations » du point de vue de la protection incendie. Toutefois, si le logement est loué à des fins commerciales pour une durée limitée, on parle d'« hébergement ».

Les Prescriptions de protection incendie 2015 de l'AEAI distinguent différents établissements d'hébergement :

[a] : notamment les hôpitaux, les maisons de retraite et établissements médico-sociaux où séjournent, de façon permanente ou temporaire, 20 personnes ou plus, ayant besoin de l'aide de tiers

[b] : notamment les hôtels, les pensions, les centres de vacances où séjournent, de façon permanente ou temporaire, 20 personnes ou plus, n'ayant pas besoin de l'aide de tiers.

En conséquence, les Prescriptions de protection incendie réglementent uniquement l'hébergement de 20 personnes ou plus. Si l'établissement accueille un nombre inférieur de personnes, les exigences opérationnelles et structurelles ne sont pas précisées. Il peut s'agir par exemple de la location de logements par l'intermédiaire de plates-formes en ligne ou de l'encadrement de personnes dans une communauté d'habitation privée.

Avec cette Notice explicative, l'AIB réglemente l'**hébergement de 19 personnes au maximum** et introduit pour ce faire le terme « **lieux d'hébergement** ».

Sont considérés comme des **lieux d'hébergement de type [a]** les logements ou chambres dans lesquels séjournent, de façon permanente ou temporaire, 19 personnes au plus, ayant besoin de l'aide de tiers. Il peut s'agir par exemple de petits établissements médico-sociaux ou de communautés d'habitation avec encadrement médico-social.

Sont considérés comme des **lieux d'hébergement de type [b]** les logements ou chambres dans lesquels séjournent, de façon permanente ou temporaire, 19 personnes au plus, n'ayant pas besoin de l'aide de tiers. Il peut s'agir par exemple de logements privés loués à des touristes par l'intermédiaire de plates-formes de réservation électroniques ou de Bed & Breakfast privés.

Le nombre de personnes hébergées ne comprend pas les locataires permanents qui ont signé le bail de la résidence principale.

2 Exigences générales pour les lieux d'hébergement de type [a] et [b]

Les bâtiments existants sont évalués, suivant un principe de proportionnalité, selon la [« Norme de protection incendie » 1-15](#), article 2, alinéa 2.

Les exigences relatives aux objets doivent être discutées avec l'autorité de protection incendie compétente. Celle-ci décide des mesures de protection incendie nécessaires.

Du point de vue de la protection incendie, les exigences relatives aux bâtiments d'habitation s'appliquent en principe aux lieux d'hébergement. Si une maison individuelle accueille un maximum de 10 personnes ne dépendant pas de l'aide de tiers (lieux d'hébergement de type [b]), il y a lieu de respecter les exigences qui s'appliquent aux maisons individuelles. Dans tous les autres cas, il convient de respecter les exigences qui s'appliquent aux immeubles d'habitation.

En outre, les exigences suivantes s'appliquent :

Voies d'évacuation

- Les portes situées dans les voies d'évacuation doivent être équipées de serrures pour portes de secours, p. ex. les portes d'entrée d'appartement ou de maison. Les portes existantes doivent au moins être équipées d'un cylindre à bouton rotatif.

Dispositifs d'extinction

- Des extincteurs portatifs sont prescrits.
- Une couverture d'extinction doit être mise à disposition dans chaque cuisine.

Détecteurs de fumée

- L'AIB préconise d'équiper les voies d'évacuation et les logements de détecteurs de fumées.

Installations techniques du bâtiment

- Les exigences en matière de protection incendie pour les installations de chauffage et de ventilation doivent être respectées.
- Les installations électriques doivent être installées et contrôlées conformément à la Norme NIBT.

Mesures de protection incendie organisationnelles

- Les propriétaires ou exploitants sont responsables du respect des mesures de protection incendie et du bon fonctionnement des équipements de protection incendie.
- Les plans d'évacuation et consignes sur le comportement en cas d'incendie doivent être affichés. Les affiches doivent être rédigées dans la langue des résidents.
- Les voies d'évacuation doivent toujours rester dégagées et utilisables en toute sécurité sur toute leur longueur.

Protection incendie défensive

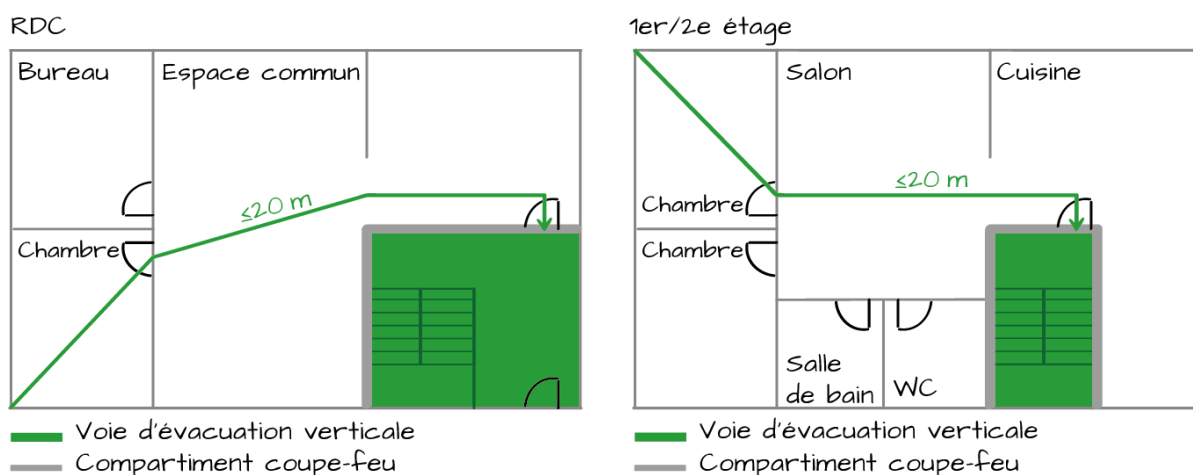
- Les sapeurs-pompiers compétents doivent être informés de l'utilisation et du nombre de personnes pouvant être hébergées.

3 Lieux d'hébergement de type [a] – communautés d'habitation avec encadrement médico-social

Les exigences suivantes s'appliquent en complément du chapitre 2 :

- Les chambres à coucher ou les unités d'habitation doivent mener, sur un même étage, à l'extérieur ou à des voies d'évacuation verticales ou horizontales.
- Les voies d'évacuation qui traversent des pièces dans une même unité d'utilisation pour mener à l'extérieur ou à des voies d'évacuation horizontales ou verticales peuvent avoir une longueur maximale de 20 mètres.
- Les systèmes porteurs et compartiments coupe-feu doivent répondre aux mêmes exigences que dans les maisons multifamiliales. Chaque unité d'habitation doit constituer un compartiment coupe-feu.

Exemple



4 Lieux d'hébergement de type [b] – location de logements à des fins touristiques

4.1 Responsabilités et autorisation

Il appartient à l'autorité compétente en matière de permis de construire de décider si un permis est nécessaire ou non. La pratique suivante s'applique de manière générale :

Si des chambres ou des appartements qui étaient auparavant occupés de manière permanente sont convertis et loués à des fins commerciales pour de courts séjours – par analogie à un Bed & Breakfast – un permis de construire est requis dans les cas suivants :

- Un appartement ou une maison individuelle est loué à plus de 10 personnes.
- Dans un immeuble d'habitation, un ou plusieurs appartements sont loués à plus de 10 personnes au total.

Plusieurs propriétés (voisines) sont considérées comme un tout si la location commerciale à court terme semble constituer une entreprise unique.

L'AIB est compétente pour les lieux d'hébergement de plus de 10 personnes offrant des services de restauration, tels que le petit-déjeuner. Quant aux autres lieux d'hébergement, ils tombent sous la compétence de l'inspecteur du feu communal concerné.

Pour les lieux d'hébergement de moins de 20 personnes, la surveillance du feu périodique (contrôle de protection incendie) n'est pas obligatoire.

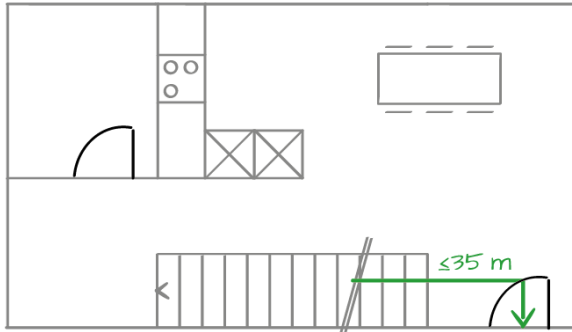
4.2 Exigences pour la location de lits à 10 personnes tout au plus

Les exigences suivantes s'appliquent en complément du chapitre 2 :

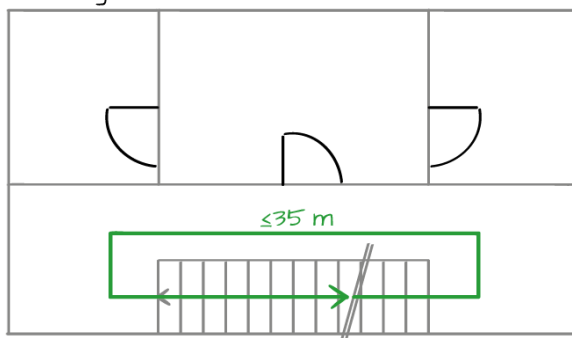
- Les chambres à coucher peuvent être réparties sur trois étages ouverts tout au plus (p. ex. dans une maison individuelle).
- Les voies d'évacuation peuvent traverser plusieurs pièces et étages.
- Les voies d'évacuation qui traversent des pièces dans une même unité d'utilisation pour mener à l'extérieur ou à des voies d'évacuation horizontales ou verticales peuvent avoir une longueur maximale de 35 mètres.
- Les systèmes porteurs et compartiments coupe-feu doivent répondre aux mêmes exigences que pour les bâtiments d'habitation.

Exemple

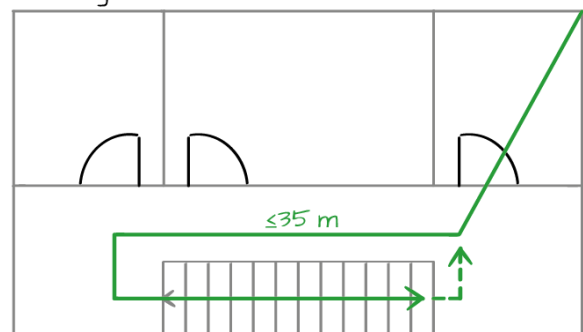
RDC



1er étage



2e étage

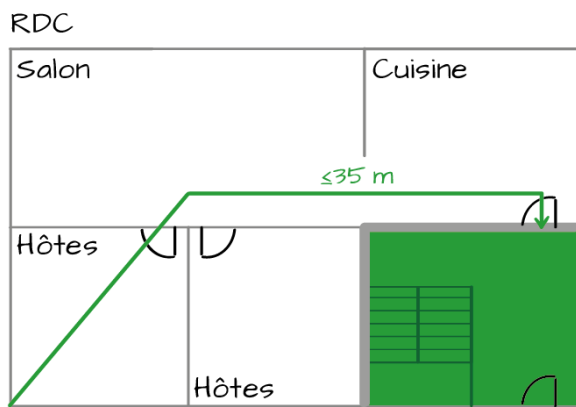


4.3 Exigences pour la location de lits pour 11 à 19 personnes

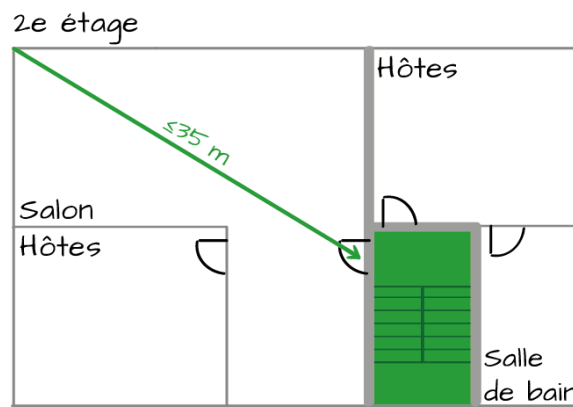
Les exigences suivantes s'appliquent en complément du chapitre 2 :

- Les chambres à coucher ou les unités d'habitation doivent en principe mener, sur un même étage, à l'extérieur ou à des voies d'évacuation verticales ou horizontales.
- Les voies d'évacuation qui traversent des pièces dans une même unité d'utilisation pour mener à l'extérieur ou à des voies d'évacuation horizontales ou verticales peuvent avoir une longueur maximale de 35 mètres.
- Les systèmes porteurs et compartiments coupe-feu doivent répondre aux mêmes exigences que pour les bâtiments d'habitation. Chaque unité d'habitation doit constituer un compartiment coupe-feu.

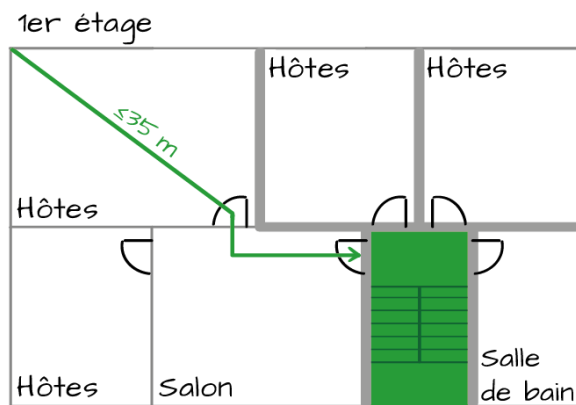
Exemple



— Voie d'évacuation verticale
— Compartiment coupe-feu



— Voie d'évacuation verticale
— Compartiment coupe-feu



— Voie d'évacuation verticale
— Compartiment coupe-feu

Annexe

Bases juridiques

- Norme de protection incendie 2015 de l'AEAI
- Prescriptions de protection incendie 2015 de l'AEAI (valides à partir du 01.01.2017)
- Loi sur la protection contre le feu et sur les sapeurs-pompiers (LPFSP)
- Ordonnance sur la protection contre le feu et sur les sapeurs-pompiers (OPFSP)

Tous les documents mentionnés sont disponibles sous www.gvb.ch/fr/expertise-en-protection-incendie.

Par souci de lisibilité, le texte recourt à une formulation neutre ou à la forme masculine lorsqu'il est question de personnes. Bien entendu que dans tous les cas, les femmes et les hommes sont concernés.