



COMPRENDRE VOS RISQUES

Sites fermés, inoccupés ou en grève

FACTEUR HUMAIN

Les bâtiments fermés ou inoccupés font partie des actifs de valeur d'une société, mais sont rarement gérés comme tels. Ils constituent donc une cible privilégiée pour les intrusions, les vols et les actes de vandalisme. Ils sont également plus vulnérables aux événements météorologiques. S'il sont protégés de manière inadéquate, ces bâtiments peuvent être détruits ou subir des dommages tels qu'une reprise d'activité est inenvisageable.

CATÉGORIES DE RISQUES :

CONSTRUCTION

ÉQUIPEMENTS

PROTECTION INCENDIE

FACTEUR HUMAIN

RISQUES NATURELS

RISQUES LIÉS AUX PROCÉDÉS

Cette brochure fait partie d'une série de publications conçues pour aider les clients de FM Global à mieux évaluer les risques liés à leur cœur de métier. Pour en savoir plus sur ces risques, contactez FM Global.



Les risques

Le risque de sinistre augmente fortement lorsqu'un bâtiment est fermé, condamné, abandonné ou quasiment inoccupé en raison d'une réduction des effectifs.

En effet, une fuite sur un réseau de plomberie pourrait passer inaperçue et endommager le bâtiment et son contenu. L'absence de mesures de sécurité adéquates peut également accroître le risque de vol et d'accès non autorisé à un bâtiment. Par ailleurs, l'utilisation de chalumeaux pour le démontage d'équipements par des prestataires susceptibles de ne prendre les précautions adaptées aux travaux par point chaud peut provoquer un incendie. La présence de débris combustibles peut également accélérer la propagation d'un incendie déclenché par des employés mécontents ou des personnes malveillantes. En cas d'incendie mineur, maîtrisable par des sprinkleurs automatiques en situation normale d'exploitation, le feu peut également se propager à un bâtiment dont la protection sprinkleur a été mise hors service pour éviter le gel des conduites. La fermeture par erreur d'une vanne de protection incendie peut aussi passer inaperçue faute d'inspections, de maintenance et d'essais réguliers.

Analyse des risques

L'analyse des risques est relativement simple. Un bâtiment situé sur votre propriété peut abriter des stocks, des pièces de rechange, des équipements, voire des lignes de production inutilisées ou des équipements de production à l'arrêt que vous prévoyez de remettre en service ultérieurement. Ce bâtiment fait peut-être l'objet d'une ronde de sécurité sommaire plusieurs fois par jour, mais n'est pas suffisamment surveillé en dépit des biens de valeur qu'il abrite. Il est alors très vulnérable et constitue une cible facile pour des personnes mal intentionnées.

De plus, les intempéries telles que le vent, le gel, les inondations et les eaux de ruissellement peuvent endommager un bâtiment inoccupé. D'autres problèmes mineurs, qui seraient détectés et résolus dans des conditions normales d'exploitation, peuvent se transformer en incidents majeurs au fil du temps. En général, ces bâtiments ne font pas l'objet du même niveau de maintenance que les sites en activité et, la plupart du temps, ne sont même pas protégés.



En cas d'urgence, les pompiers perdront un temps précieux à chercher cette prise masquée par la végétation.

Cette brochure est publiée à titre informatif uniquement, à l'attention des clients de FM Global. Les informations qu'elle contient ne sauraient modifier ou étendre les engagements de FM Global au-delà des termes et conditions de ses polices d'assurance.

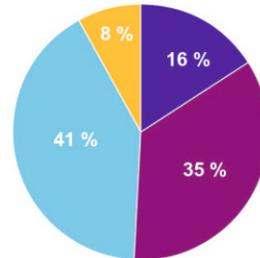
Mesures à prendre

- Maintenir les systèmes sprinkleur en service et poursuivre le programme d'inspection et d'essai.
- Adopter un solide programme de maintenance préventive contre le risque de dégât des eaux dû à la détérioration du système de plomberie ou de la toiture.
- Retirer les matériaux combustibles non nécessaires à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment et élaguer régulièrement la végétation.
- Retirer les liquides qui peuvent brûler et couper l'alimentation des utilités non nécessaires.
- Surveiller les travaux par point chaud.
- Informer les pompiers que le bâtiment est inoccupé et aménager un accès si nécessaire.
- Sécuriser le bâtiment afin d'éviter l'intrusion de personnes malveillantes.
- Maintenir un éclairage intérieur et extérieur adéquat.
- Assurer la sécurité à l'aide de caméras de sécurité ou d'un service de surveillance.
- Maintenir la température du bâtiment à 4 °C minimum.
- Dans les bâtiments exposés à l'humidité, maintenir les systèmes de chauffage/climatisation en fonctionnement afin d'éviter la formation de moisissures.
- Informer FM Global de tout bâtiment inoccupé, fermé ou bloqué par une grève.

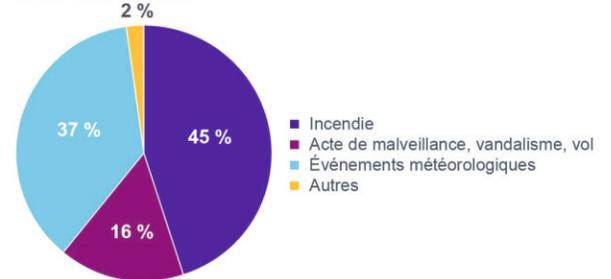
Statistiques de sinistres

Les sinistres déclarés par des assurés FM Global entre 1989 et 2020 et survenus dans des bâtiments inoccupés ou fermés montrent que les incendies accidentels représentent 16 % du nombre total de sinistres, mais 45 % du montant des pertes. Inversement, les incendies volontaires, les actes de vandalisme et les vols représentent 35 % du nombre de sinistres, mais seulement 16 % du montant des pertes.

Causes des sinistres par fréquence, 1989-2020



Causes des sinistres en fonction de leur coût, 1989-2020



Source : assurés FM Global



Jusqu'à ce que ces bâtiments fermés soient vendus ou loués, ils constituent une cible idéale pour les pyromanes et les personnes mal intentionnées.

Exemple de sinistre

Un incendie s'est déclaré dans une usine du secteur agroalimentaire inoccupée. Les étincelles produites par le chalumeau d'un employé d'une entreprise de démolition sont tombées à travers les trous du plancher du troisième étage et ont enflammé des stocks de sacs en plastique situés au deuxième étage, non protégés par sprinkleurs. Lorsque les employés du sous-traitant sont arrivés au deuxième étage, le feu avait déjà démarré le long du mur, derrière les sacs en plastique. L'incendie s'est étendu et lorsqu'il a pu être maîtrisé, les pertes ont été évaluées à environ 4,3 millions de dollars au total (montant indexé sur les valeurs de 2020).

Un autre incendie s'est déclaré sur un site de production fermé. La détection du feu a été retardée, l'alimentation électrique du système d'alarme de passage d'eau ayant été coupée plusieurs semaines auparavant. Cet incendie, qui a gravement endommagé le bâtiment d'une superficie de 8 103 m², était vraisemblablement d'origine volontaire. Les pertes se sont élevées à environ 7,3 millions de dollars (montant indexé sur les valeurs de 2020).

Autres ressources FM Global

Fiches techniques de prévention des sinistres de FM Global

- 1-24, *Protection Against Liquid Damage*
- 9-1, *Supervision of Property*
- 10-3, *Gestion des travaux par point chaud*
- 10-6, *Protection Against Arson and Other Incendiary Fires*

Autres publications FM Global

- *Reducing the Arson Threat* (P7721)
- *Pochette murale pour permis de feu* (P9311_FRA)
- *Vannes hors service, attention danger !* (P7133_FRA)
- *Permis de mise hors service d'équipements de protection incendie* (P7427F)
- *Protecting Your Facilities from Wind Storms* (P0101)
- *Prévention des risques liés au gel : points à contrôler* (P9521_FRA)
- *Prévention des sinistres liés aux dommages matériels en cas de pandémie : points à contrôler* (W152550_FRA)

Les réponses aux questions que vous vous posez

POURQUOI NE PAS VIDANGER LE SYSTÈME SPRINKLEUR ET ÉCONOMISER AINSI LES COÛTS LIÉS AU CHAUFFAGE DU BÂTIMENT ?

Un système sprinkleur sous eau ne devrait jamais être vidangé sans consulter FM Global au préalable. Si votre site se trouve dans une zone exposée au risque de gel, nous recommandons en priorité de maintenir une température de 4 °C dans le bâtiment durant tout l'hiver. Une autre solution consiste à laisser le système sprinkleur sous pression et à surveiller attentivement la température. Utilisez des chauffages portatifs fiables si la température descend au-dessous de 4 °C. Consultez toutes les publications FM Global relatives à la prévention des risques liés au gel (voir la liste dans l'encadré).

COMMENT PROCÉDER SI, FAUTE D'EFFECTIFS, VOUS NE DISEPOSEZ PAS DE SUFFISAMMENT DE PERSONNEL POUR SURVEILLER LES BÂTIMENTS FERMÉS ?

En l'absence de service de gardiennage, vous devriez au minimum charger le personnel de maintenance de vérifier chaque semaine que les vannes d'alimentation sprinkleur sont cadenassées en position ouverte et tous les jours que les portes et fenêtres sont fermées et verrouillées. Pendant l'hiver, la température ambiante devrait être contrôlée fréquemment et devrait toujours être supérieure à 4 °C, de jour comme de nuit. Si vous faites appel à un service de gardiennage, demandez aux agents de sécurité d'effectuer ces contrôles élémentaires et de consigner les résultats dans leur compte-rendu quotidien.

QU'EN EST-IL DE LA DIFFICULTÉ D'INSPECTER LES BÂTIMENTS EN PÉRIODE DE GRÈVE OU DE CONTESTATION SOCIALE ?

Il est vrai qu'il peut être difficile d'accéder au site et encore plus d'inspecter les bâtiments inoccupés pendant ces périodes. Il n'est toutefois pas acceptable d'omettre ces inspections. Ces bâtiments font partie des actifs de votre entreprise et s'ils prennent feu ou sont endommagés par des intempéries, ils mettent en péril le reste de vos biens. Le bâtiment fermé risque tout au moins de perdre de sa valeur en raison des dommages subis. Vous pouvez limiter ce risque en prenant les mesures recommandées dans la réponse à la question précédente.



À en juger par la végétation envahissante, il est évident que ce bâtiment est inoccupé depuis un certain temps, ce qui peut favoriser les vols et les actes de vandalisme.

Pour en savoir plus

Contactez l'ingénieur-e chargé-e de votre site ou votre équipe client FM Global pour accéder aux ressources suivantes :

- Exemples de biens particulièrement exposés à ce risque
- FM Global Fire Prevention Grant Program

Informations complémentaires

Vous pouvez commander d'autres exemplaires de cette brochure ou d'autres ressources FM Global relatives à la prévention des sinistres à l'adresse suivante : www.fmglobalcatalog.com. Pour toute demande d'assistance, contactez l'ingénieur-e chargé-e de votre site ou notre permanence technique au +33 (0)1 46 93 31 07.



P0274_FRA © 2002 FM Global.
(Rév. 12/2022) Tous droits réservés.
fmglobal.fr

Éviter le pire



Ce bâtiment fermé réunit toutes les conditions propices à une catastrophe. Les gravats combustibles accumulés pourraient facilement prendre feu, et si les sprinkleurs automatiques sont hors service (que ce soit intentionnellement ou par négligence), le bâtiment pourrait subir des dommages importants.