

Avis selon arbitrage de la commission Accompagnement des Personnes du CNCPPH

Portant sur les projets de décret et d'arrêté relatifs aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif.

Assemblée plénière du 30 janvier 2025

Rappel du contexte

Le projet de décret et le projet d'arrêté soumis à l'avis du CNCPPH porte sur l'habitat inclusif. L'habitat inclusif se déploie depuis plusieurs années, et [la loi Élan de 2018](#) lui a donné un cadre juridique.

L'habitat inclusif est destiné aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes.

Pour répondre à des difficultés d'interprétations sur les règles de sécurité incendie applicables aux habitats inclusifs, les parlementaires ont légiféré en 2024 dans le cadre de [loi dite « Bien vieillir » du 8 avril 2024](#).

L'article 37, clarifie la réglementation incendie applicable aux habitats inclusifs et vient préciser que la réglementation qui s'applique est celle de l'habitation, et non pas d'établissement recevant du public (ERP).

Les publics concernés sont les suivants: propriétaires, copropriétaires, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs, promoteurs, architectes, entreprises du bâtiment constructeurs, occupants et exploitants des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif, les porteurs de l'habitat inclusif, services de l'État.

Dossier de la saisine du CNCPPH

La direction générale de la cohésion sociale (DGCS), a saisi le CNCPPH pour avis sur ces projet de décret et d'arrêté en transmettant un dossier de saisine comprenant :

- le texte du projet de décret relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif ;
- le texte du projet d'arrêté pris en application de l'article D. 281-7 du code de l'action sociale et des familles relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif ;
- une note de présentation en FALC.

Ces projets de décret et d'arrêté ont été construit avec la direction générale de la sécurité civile et de la gestion des crises (DGSCGC) et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages. Ces 2 directions sont co-porteuses de ces textes avec la DGCS.

1/5

Présentation du projet de décret et du projet d'arrêté

Le projet de décret et le projet d'arrêté ont pour objectif d'apporter des précisions sur la réglementation applicable aux locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif et des dispositions particulières relatives à la sécurité incendie des bâtiments à usage d'habitation qui les abritent.

Le projet de décret relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif

Il a pour but de :

- réaffirmer le principe selon lequel l'habitat inclusif relève de l'habitation ;
- préciser le périmètre des habitats inclusifs pour lequel les règles spécifiques s'appliquent : les logements des habitats dans lesquels au moins trois personnes vivent ;
- poser les objectifs des règles spécifiques : déclencher une alarme, permettre l'évacuation immédiate ;
- faciliter l'intervention des services de secours dans ce logement.

Le projet de décret renvoie ensuite à un arrêté qui mentionne le contenu des règles spécifiques.

Le projet d'arrêté en application de l'article D. 281-7 du code de l'action sociale et des familles relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif

Le projet décline les règles spécifiques prévues par le décret. Ces dernières portent sur le nombre d'habitants dans le logement, les responsabilités en fonction des mesures, le périmètre et les modalités de l'entrée en vigueur, qui dépendent des types de mesures des habitats inclusifs existants et des futurs habitats inclusifs.

● **A l'article 1**, le projet d'arrêté prévoit **des dispositions en lien avec un seuil de nombre d'habitants par logement, de 3 à 6 au maximum.**

Dans des logements inclusifs avec ce nombre d'habitants, **des détecteurs de fumée dans chaque pièce du logement, en plus de ceux imposés par la réglementation.** Ces détecteurs devront être reliés entre eux.

En bâtiment collectif, à partir de la deuxième famille, **une baie doit permettre d'intervenir et de pénétrer par l'extérieur, afin de secourir les occupants. Sa dimension est d'au moins 1,30 mètre sur 0,90 mètre.**

● **A l'article 2**, sont indiqués les équipements et propriétés des murs et des parois nécessaires pour chaque chambre :

- l'équipement d'une **porte munie d'un dispositif permettant de ramener celle-ci, après ouverture, en position fermée,**
- **la nécessité que les parois de ces pièces soient classées coupe-feu de degré une demi-heure ou EI 30 et leurs portes d'accès classées pare-flammes de degré une demi-heure ou E 30.**

● **A l'article 3**, lorsque le seuil de 6 habitants par logement inclusif est dépassé,

D'abord pour les logements des habitats inclusifs occupés par 7 à 15 personnes (article 2), puis pour les logements des habitats inclusifs occupés par plus de 15 personnes.

Ces dispositions sont les suivantes :

- **Le logement est recoupé en volumes par tranche d'effectif d'au plus 15 occupants.** Ce recoupement est **constitué d'un mur présentant des exigences de résistance au feu** visées à l'article 8 de l'arrêté 31 janvier 1986.
- **La communication entre les volumes recoupés est assurée par un bloc-porte classé coupe-feu de degré une demi-heure ou EI30.** Ce bloc-porte est équipé d'un dispositif permettant de ramener la porte, après ouverture, en position fermée, sa largeur minimale est de 0,90 mètre.
- **Chaque volume recoupé dispose d'un accès distinct depuis les circulations communes du bâtiment permettant d'évacuer** directement sans transiter par le ou les volumes contigus.

● **A l'article 4 sont fixées les responsabilités en fonction des mesures.**

C'est le **propriétaire ou la personne désignée par ses soins qui est tenue de vérifier les équipements.**

La vérification des équipements devra être effectuée au moins 1 fois par an et porté sur :

- Le bon fonctionnement des dispositifs de fermeture de portes prévus aux articles 2 et 3 ;
- Le bon fonctionnement et de l'intégrité des portes des chambres résistantes au feu prévues aux articles 2 et 3 ;
- Le bon fonctionnement des détecteurs avertisseurs automatiques de fumée, conformément à l'article R. 142-3 du code de la construction et de l'habitation et de leur interconnexion, telle que prévue à l'article premier du présent arrêté.

Le propriétaire **est tenu de remplacer ces équipements en cas de défaillance.**

● **À l'article 5 enfin, sont précisées les dates d'entrée en vigueur.**

Le présent arrêté est applicable à compter du 1er janvier 2026 aux habitats inclusifs qui accueillent leur premier occupant postérieurement au 1er janvier 2026.

Observations et recommandations du CNCPH

Le CNCPH prend toute la mesure de l'enjeu de donner aux personnes en situation de handicap la même chance qu'aux personnes qui ne le sont pas de pouvoir vivre chez soi en toute sécurité. Il tient cependant d'emblée à rappeler que l'habitat inclusif correspond à [la réglementation habitation](#). Aussi, il affirme la nécessité de devoir avant tout s'axer sur l'accessibilité à la sécurité pour tous [notamment, par exemple dans le cadre de colocation](#), avant d'imposer des mesures spécifiques, uniformes et imposées à tous ces publics à besoins spécifiques qui eux-mêmes diffèrent grandement entre eux.

Cf CDPH

A cet égard, concernant l'article 1 sus nommé, il relève que :

- Les détecteurs de fumées mentionnés alourdissent l'obligation de droit commun sans pour autant [répondre à l'ensemble des situations de handicap](#) :
 - déclenchement d'anxiété, voire de panique dû à l'effet sonore amplifié produit;
 - non accessibilité pour les personnes sourdes et malentendantes;
- Concernant la baie, elle n'est pas indispensable selon les handicaps et d'autres moyens peuvent s'y substituer selon le type d'habitat.

Concernant l'article 2 :

- la présence de porte munie d'un dispositif permettant de ramener celle-ci, après ouverture, en position fermée, a provoqué la plus forte opposition du CNCPH. Ce dernier a soulevé :
 - un risque d'incompatibilité avec des moyens techniques d'accessibilité, certains handicap nécessitant ... pour ouvrir et fermer leur porte; la réponse donner "ces personnes n'auront qu'à laisser leur porte ouverte est inacceptable";
 - l'état d'anxiété, voire de panique ressentis à se retrouver enfermé;
 - la privation de pouvoir sortir comme les autres pour certaines personnes en situation de handicap;
- la nécessité que les parois de ces pièces soient classées coupe-feu et leurs portes d'accès classées pare-flammes interroge la aussi sur le caractère obligatoire pour toutes les personnes en situation de handicap. Qu'est-ce que cela apporte de plus aux personnes qui ont, malgré leur handicap, des moyens de raisonner et se mouvoir rendant leur évacuation efficiente ?

- A noter qu'il n'est pas fait explicitement mention dans à l'endroit où l'article 2 débute qu'il concerne les logement dont seuil de 6 habitants par logement inclusif est dépassé sans toutefois dépasser 15 habitants; on ne retrouve une référence qu'en article 3, mais cela peut laisser substituer un doute, d'autant que l'article 3 reprecise bien les seuils.

Article 3

Nous notons donc des biais importants dans l'abord de ce sujet majeur concernant un pan de la sécurité, notamment en termes de prise en compte :

- **de la nécessité de la participation et donc la prise en compte de l'avis des personnes en situation de handicap** dès le début de ces travaux (cf recommandation de l'ONU);
- **de l'approche par les droits fondamentaux et l'accessibilité** : les projets de textes n'ont pas été pensés en termes de moyens d'accessibilité à la sécurité, mais d'emblée en ceux de règles de sécurité spécifiques pour des personnes en situation de handicap. Nous tenons à rappeler que les droits, et les moyens, spécifiques, doivent être au service du droit commun et des droits fondamentaux et n'ont pas pour objectif d'enfermer les personnes en situation de handicap dans des vies spécifiques. Dans l'habitat inclusif, nous sommes qui plus est, locataires ou propriétaire dans le parc privé, nous sommes chez nous. L'assimilation à des normes de sécurité telles que l'on peut les retrouver dans des établissement médico-sociaux par exemple n'a pas à nous être imposés, surtout arbitrairement sans évaluation et exploration des champs des possibles et incompatibilités qu'elles pourraient engendrer à d'autres niveaux.

Le CNCPH formule (réserves/ recommandations) :

Recommandations :

Le CNCPH rappelle qu'il ne s'oppose pas aux règles de sécurité nécessaires mais demande que ces règles ne viennent pas entraver l'autonomie des personnes que l'habitat inclusif cherche à favoriser. Il apparait donc nécessaire que toutes les parties prenantes reprennent les discussions afin de trouver l'équilibre entre sécurité et autonomie en :

- **repensant** des règles moyens spécifiques en matière d'accessibilité; à la sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif. Cela permettrait de s'inscrire dans l'égalité des droits et des chances;
- **Retirer le caractère obligatoire de ces mesures** lorsqu'elles n'entrent pas dans le droit commun, tout en laissant une ouverture législative pour que lorsque des personnes en situation de handicap nécessitent des moyens plus imposants, une évaluation de ces derniers puisse être faite et les aménagements et l'équipement financés; à travailler avec les personnes concernées, les familles, les porteurs de projets et les responsables de la sécurité. Ne pas omettre les contraintes et possibilités locales en offrant une marge une solutions possibles;
- **Penser et mentionner les différents aménagements, moyens, équipements, stratégies aussi** à co-construire, développer et déployer pour répondre à la diversité des besoins des personnes, des professionnels de l'accompagnement, de la sécurité, et de l'environnement au sens large. Ne pas oublier les sensibilisations et formations, y compris adaptées aux personnes directement concernées; certaines, sans pouvoir pour autant accéder à ces formes d'apprentissages peuvent apprendre des gestes, comportement de mise en sécurité, fuite face à un danger.

Pistes :

- créer un module de sens pour les geste et comportement d'évacuation en cas d'incendie pour tout public dont les personnes en situation de handicap à intégrer comme pour la formations aux gestes des 1ers secours;
- lancer une recherche participative pour faire un état des lieux sur les moyens existants et à construire, les innovations, en France et à l'étranger, concernant la facilitation de sécurisation et évacuation des logements des personnes en situation de handicap, selon leurs situations et besoins.
- Retravailler la définition et considérer le besoin de sécurisation adaptée, dans le cadre d'une accessibilité du droit commun d'abord, avec possibilité de plus au cas par cas", de "habitat inclusif" en tenant compte de la réalité de terrain et de son évolution : la notion d'habitat, la définition et les déclinaisons de l'habitat inclusif. Si ces mesures spécifiques sont prouvées indispensables et les seules à pouvoir assurer l'égalité des chances de pouvoir être secourues pour l'ensembles des personnes en situation de handicap, alors elles doivent s'appliquer à tous les modes d'habitats inclusifs; nous rappelons qu'ils ne sont pas tous de forme habitats partagés dans un même bâtiment. Les normes de sécurité spécifiques ne doivent donc pas être une question de nombre, mais de besoins spécifiques et dépasser le champ de l'habitat inclusif d'ailleurs. Par ailleurs, nous savons déjà que d'autres moyens, y compris de la vie ordinaire peuvent tout à fait répondre au besoin d'évacuation facilitante, comme la simple présence d'un [balcon accessible](#).

Lexique

L'expression «habitat inclusif» est le plus souvent utilisée dans un sens équivalent à celui de «logement inclusif». Au regard des définitions des mots ci-après : logement, habitation, habitat, le mot « habitation » apparaît le plus approprié pour rendre compte de la sécurité incendie de l'intérieur à l'extérieur du logement

- *Le logement comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et d'autre part des pièces de service telles que cuisine, salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ...etc.*
- *L'habitation comprend au logement et à ses dépendances (cave, garage ..) notamment en maison individuelle, il comprend également les parties communes (hall, dégagements horizontaux, local ordures ménagères,) en immeuble collectif.*
- *L'habitat comprend l'environnement de l'habitation : habitat rural, (ferme, hameau, village), habitat urbain (centre-ville, quartier, lotissement, îlots, parcelle) avec la voirie, les trottoirs, les parkings, les équipements et les locaux des services publics, les commerces, les professions médicales, les parcs et jardins, les bureaux, etc.....*
- *« Résidence inclusive » plutôt qu'« habitat inclusif » comme appellation des logements foyers de personnes handicapées et de personnes âgées non soumis à l'agrément des établissements sociaux et médico-sociaux.*
- **Le financement** : prévoir une enveloppe modulable à hauteur des besoins des personnes : nous sommes bien là face à un surcoût d'aménagements lié à la situation de handicap qui ne doit pas être laissé à la charge des porteurs de projets. La crise économique et du parc locatif sont déjà suffisamment importantes, chacun doit assumer sa responsabilité pour que la transformation de l'offre ne soit pas davantage entravée.

Proposition de la commission Accompagnement des personnes et de la commission permanente

La commission Accompagnement des personnes et la commission permanente proposent aux membres de l'assemblée plénière un **avis favorable sous réserve**.