

Avis du CNC PH

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.

Rappel du contexte

Le projet de décret et le projet d'arrêté soumis à l'avis du CNC PH 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 CNC PH

La direction générale de la cohésion sociale (DGCS), a saisi le CNC PH pour avis sur ces projets 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 construits 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.

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 compris de 3 à 6 au maximum.**

Dans ces logements inclusifs concernés par ce nombre d'habitants, **un détecteur de fumée par pièce devra être installé, en plus de celui imposé par la réglementation.** Ces détecteurs devront être reliés entre eux, et, le cas échéant, le déclenchement de dispositifs d'alarme complémentaires du logement adaptés aux situations de handicap des occupants.

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.**

Ces logements sont implantés **au plus au sixième étage sur rez-de-chaussée**, soit au septième niveau

- **A l'article 2**, le projet d'arrêté prévoit **des dispositions en lien avec un seuil de nombre d'habitants par logement compris de 7 à 15 au maximum.**

- Chaque chambre est équipée d'une **porte munie d'un dispositif permettant de ramener celle-ci, après ouverture, en position fermée.** Toutefois, cette disposition **n'est pas applicable aux portes de chambres dont la manœuvre par les occupants est conditionnée à la mise en place de systèmes automatiques** d'ouverture et de fermeture.

- Sont indiqués les équipements et propriétés des murs et des parois nécessaires pour chaque chambre :

- **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 sont des portes pleines d'une épaisseur minimale de 30 millimètres.**

- **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 recoupage 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.**

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

Le présent arrêté est applicable à compter du 1^{er} janvier 2027 aux habitats inclusifs qui accueillent leur premier occupant postérieurement au 1^{er} janvier 2027.

Observations et recommandations du CNCPH

Observations

Le CNCPH tient à rappeler qu'il prend toute la mesure de l'enjeu de donner aux personnes en situation de handicap, les mêmes chances qu'à tout citoyen de pouvoir vivre chez soi en toute sécurité.

Il tient aussi à rappeler que l'habitat inclusif relève de la réglementation de l'habitation.

Il attire donc l'attention du législateur sur la nécessité de travailler le sujet de l'accessibilité à la sécurité pour tous avec comme référence le droit commun et les droits fondamentaux, notamment de l'importance 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. recommandations de l'ONU : cf. [article 14 – Sécurité et liberté de la personne, de la convention des droits des personnes handicapées](#).)

Le CNCPH tient également à rappeler que les droits et les moyens spécifiques doivent être au service du droit commun et des droits fondamentaux. Ils n'ont pas pour objectif d'enfermer les personnes en situation de handicap dans des vies spécifiques.

Dans l'habitat inclusif, les personnes concernées sont majoritairement locataires ou propriétaires dans le parc privé, elles sont donc chez elles.

L'application de normes de sécurité telles que l'on peut les retrouver dans des établissements médico-sociaux par exemple, n'a pas à être imposée aux personnes en situation de handicap.

Il conviendrait également de ne pas écourter la définition de l'habitat inclusif.

L'arrêté mentionne en effet l'habitat inclusif comme étant destiné « *aux personnes handicapées 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* ».

Est occultée la fin de la phrase ci-après : « *le cas échéant :*

- *dans le respect des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux prévues au chapitre Ier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation et des conditions d'orientation vers les logements-foyers prévues à l'article L. 345-2-8 du présent code,*

et,

- *assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national fixé par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement ».*

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045212803

En tenant compte de cette définition, **cela implique que seuls les habitats inclusifs dits « habitats partagés au sein de locaux communs ainsi que les habitats regroupés avec des murs mitoyens et sans entrées individuelles »**, sont concernés par cet arrêté et ce décret.

Dès lors, nous percevons toujours deux problématiques majeures persistantes :

- **La non prise en compte des différentes formes de l'habitat inclusif reconnus par les textes à ce jour** afin de différencier clairement celles qui relèveraient de ces mesures versus celles qui n'en relèveraient pas. A cet égard la non prise en compte de la colocation regroupant au moins 3 personnes dans des locaux communs n'est pas cohérente.

Par ailleurs, nous observons que la législation n'a pas évolué depuis la loi ELAN pour intégrer les nouvelles formes de l'habitat inclusif comme les logements éclatés dans la ville.

- **Le caractère obligatoire de mesures spécifiques sur le seul critère du handicap.**

- **Article 1 de l'arrêté,**

- L'ajout de dispositifs d'alarmes complémentaires aux détecteurs de fumée classiques obligatoires pour répondre à la diversité de situations de handicap des occupants est un point positif.

Cependant, l'accumulation des détecteurs de fumée "classiques" sont toujours de mise. L'amplification considérable de l'effet sonore qu'ils engendrent reste incompatible avec les hypersensibilités auditives de certaines situations de handicap.

Il sera essentiel que la mise en place de ces détecteurs tienne encore mieux compte de l'ensemble des particularités et besoins des occupants de l'habitat inclusif

La baie reste accessoire selon les handicaps, sachant que d'autres moyens peuvent s'y substituer selon le type d'habitat (balcon accessible par exemple).

- **Article 2,**

- Est également une avancée en matière de sécurité incendie, la dispense de l'obligation d'avoir une porte munie d'un dispositif permettant de ramener celle-ci, après ouverture, en position fermée pour les personnes dont la manœuvre de leur porte est conditionnée par un système automatique d'ouverture et de fermeture. Toutefois, ce dispositif reste un problème pour toutes les autres personnes à même de quitter les lieux en cas de nécessité et qui pourraient perdre leurs moyens face à une porte fermée.

Une nouvelle fois le CNCPH souligne la nécessité de travailler et de repenser l'accessibilité de la sécurité, pas seulement d'un point de vue technique mais aussi d'un point de vue humain (protocole d'évacuation travaillé avec les habitants par exemple).

- **Le financement**

- Il est nécessaire de prévoir une enveloppe à hauteur des besoins des personnes.

L'on est là face à un surcoût d'aménagements lié à la situation de handicap. Ce dernier ne doit pas être laissé à la charge des personnes en situation de handicap, ni représenter une dépense trop importante tant pour les porteurs de projets que les propriétaires.

La crise économique actuelle et celle du parc locatif étant déjà importantes, chaque partie prenante doit assumer sa responsabilité afin que la transformation de l'offre ne soit pas davantage entravée.

Recommandations

En conclusion, le CNCPH formule les recommandations suivantes :

- **Repenser les réglementations de ces mesures spécifiques de sécurité incendie en tenant compte du droit commun et des droits fondamentaux ;**
- **Évaluer les différents aménagements, moyens, équipements, stratégies à co-construire, développer et déployer pour répondre à la diversité des besoins des personnes, des professionnels de l'accompagnement pour :**

- **Construire des mesures (procédures, moyens techniques etc.) à la fois réellement plus collectives, mais aussi modulables** qui tiennent compte du niveau d'autonomie des habitants et de leurs capacités réelles ;
- **Créer avec les personnes en situation de handicap des modules de sensibilisation et des formations pour les gestes et comportements d'évacuation** en cas d'incendie, y compris adaptées aux personnes directement concernées ;
- **Mettre en place un système de suivi d'évaluation faisant intervenir une recherche participative impliquant le CNCPH ;**
- **Retirer le caractère obligatoire de ces mesures tant qu'elles n'entrent pas dans la législation de droit commun, tout en laissant un droit opposable pour les personnes en situation de handicap** pour lesquelles ces mesures spécifiques sont indispensables à leur sécurité en cas d'incendie du fait de leur handicap et capacité d'autonomie ;
- **Prévoir une enveloppe financière** à hauteur des besoins des personnes en identifiant les financements mobilisables et les financeurs. Il est indispensable de financer les moyens spécifiques et adaptés des personnes qui auront besoin de mesures spécifiques pour faire face aux incendies.
- **Lancer dès que possible le groupe de travail sur l'habitat inclusif en y associant activement le CNCPH.**

Proposition de la commission Accompagnement des personnes

La commission Accompagnement des personnes, avec l'appui de la commission Accessibilité proposent un avis favorable.

Position de la commission permanente du CNCPH

Proposition d'avis favorable.

Vote de l'Assemblée plénière du CNCPH
