



# ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

## Le développement de l'habitat inclusif menacé par les normes ERP

Question écrite n° 11114

### Texte de la question

Mme Mathilde Paris alerte Mme la ministre déléguée auprès de la ministre des solidarités et des familles, chargée des personnes handicapées, sur les conséquences de la décision du Conseil d'État du 20 février 2023 reclassant un habitat inclusif avec six personnes ou plus en établissement recevant du public (ERP) de type J. Bien qu'utile pour assurer la sécurité des personnes en situation de handicap, cette décision signifie que les bailleurs devront respecter une réglementation plus stricte en matière de sécurité incendie, occasionnant ainsi des coûts supplémentaires d'adaptation et de construction, ce qui va remettre en cause le développement actuel de l'habitat inclusif. L'habitat inclusif est un habitat accompagné et partagé par des personnes en situation de handicap moteur et des personnes âgées. Ce sont des logements indépendants regroupés au sein desquels les habitants disposent à la fois d'espaces de vie individuels et d'espaces communs et où ils bénéficient d'un accompagnement personnalisé selon leurs besoins médico-sociaux et sanitaires. Or un récent arrêt du Conseil d'État, remet en question la qualité d'habitat ordinaire, de l'habitat inclusif en le requalifiant de bâtiment ERP de type J, ce qui entraîne des surcoûts pour les constructeurs et les bailleurs sociaux qui risquent de se désintéresser de ces projets locatifs. Ainsi, à la suite de la décision du Conseil d'État, un habitat inclusif du Mans s'est retrouvé confronté à une fermeture administrative, (en raison du non-respect de ces normes ERP de type J) et tous les occupants, menacés d'une expulsion, alors qu'aucune solution de relogement adaptée à leur handicap n'a été trouvée. Ainsi, cette requalification en ERP de type J rentre en contradiction avec la philosophie initiale de l'habitat inclusif, qui se définit comme un logement privé de droit commun et qui tend à s'éloigner du modèle de l'établissement afin de garantir un cadre de vie plus agréable à ses occupants. De plus, elle engage d'importants travaux de mise en conformité aux normes ERP, occasionnant ainsi des coûts multiples que les porteurs de projet n'ont pas forcément les moyens d'assumer et qui pourraient entraîner le désengagement des bailleurs sociaux et privés, au regard des surcoûts associés. En effet, pour un ERP, les normes de construction ne sont pas les mêmes que pour une habitation « classique » et imposent, notamment : des trappes de désenfumage, des portes coupe-feu, des lumières dans les parties collectives qui restent allumées même en cas de forte chaleur, des alarmes incendies, etc. Elles entraînent également des modifications de la structure avec l'utilisation de matériaux résistant au feu. Le besoin de normes de sécurité incendie adaptées et renforcées pour les locaux accueillant des personnes en situation de handicap est nécessaire, comme l'a rappelé le dramatique incendie ayant fait onze morts il y a quelques semaines, au sein d'un gîte de vacances accueillant des personnes en situation de handicap. Néanmoins, bien que ce règlement ait un objectif, incontestablement louable, assurer la sécurité des résidents, il risque de conduire à une remise en cause d'un grand nombre de projets et à un désintérêt des bailleurs privés et sociaux au regard des surcoûts associés aux normes ERP de type J. Au regard de l'ensemble de ces considérations, elle lui demande d'étudier la possibilité d'une mise en place de mesures financières compensatoires de ces surcoûts pour les porteurs de projet d'habitat inclusif et les bailleurs afin de les encourager à poursuivre la construction et la gestion de ce type d'habitat, pour assurer ainsi leur développement et leur pérennité.

### Texte de la réponse

Choisir son chez soi et y vivre durablement est une demande forte et légitime des personnes en situation de handicap, quelle que soit leur situation. La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a ainsi fait entrer dans le droit commun l'habitat inclusif. Alternative au logement totalement autonome et à l'hébergement en établissement, l'habitat inclusif est un mode d'habitat regroupé assorti d'un projet de vie sociale et partagée. Il est ouvert indifféremment aux personnes handicapées, aux personnes âgées et à toute personne qui fait le choix de ce mode de vie. Favorisant l'insertion des habitants, en leur permettant de conserver leur autonomie et de disposer de leur logement propre tout en leur assurant un accompagnement adapté à domicile, l'habitat inclusif constitue une réponse intéressante aux besoins et aux souhaits des personnes en situation de handicap, dans un contexte global de transformation de l'offre médico-sociale. Dans ce cadre, le Gouvernement doit concilier deux ambitions : accélérer le déploiement de nouveaux habitats inclusifs, solution de plus en plus plébiscitée, et garantir la sécurité des habitants, qui peuvent constituer un public vulnérable. Cet engagement a été rappelé lors du comité interministériel de l'habitat inclusif du 21 février 2023, particulièrement dans le domaine de la sécurité incendie. L'ordonnance en référé du Conseil d'Etat n° 470899 du 20 février 2023, requalifiant un habitat inclusif de la ville du Mans en établissement recevant du public, a ainsi été analysée avec la plus grande attention par les services compétents, qui en tirent toutes les conséquences. Des travaux ont ainsi été engagés au niveau interministériel pour faire évoluer la réglementation applicable à ce type de logement. Des échanges entre les services du ministère de l'Intérieur, ceux du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en lien avec le ministre délégué chargé du logement ainsi que ceux du ministère des solidarités et des familles en lien avec la ministre déléguée chargée des personnes handicapées sont en cours, et devraient aboutir à une solution juridique complète. Les différents acteurs du secteur sont également associés à cette démarche. Une telle réglementation doit concilier le développement, légitime, de l'habitat inclusif sur l'ensemble du territoire national, avec la nécessaire préservation de la sécurité de tous les occupants de ces logements, ainsi que des services de secours appelés à intervenir en cas de sinistre. La loi n° 2024-317 du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie prévoit à son article 37 que pour l'application des règles de sécurité mentionnées à l'article L. 141-2 du code de l'action sociale et des familles, les locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif constituent des bâtiments à usage d'habitation. Des règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie seront déterminées par la suite par voie réglementaire.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Mathilde Paris](#)

**Circonscription :** Loiret (3<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement National

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 11114

**Rubrique :** Personnes handicapées

**Ministère interrogé :** Personnes handicapées

**Ministère attributaire :** [Personnes âgées et personnes handicapées](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [5 septembre 2023](#), page 7858

**Réponse publiée au JO le :** [7 mai 2024](#), page 3681