

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 avril 2023

MESURES POUR BÂTIR LA SOCIÉTÉ DU BIEN VIEILLIR EN FRANCE - (N° 1070)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 1146

présenté par

Mme Hugues, M. Fait, Mme Mette, Mme Rixain, Mme Decodts, Mme Rilhac, M. Rousset,
M. Pellerin et Mme Poussier-Winsback

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 13, insérer l'article suivant:**

Après l'article L. 281-4 du code de l'action sociale et des familles, il est inséré un article L. 281-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 281-4-1.* – Les lieux d'habitation d'un habitat inclusif, composés des logements, des dégagements et locaux réservés à la vie commune, constituent un bâtiment à usage d'habitation au sens du 1° de l'article L. 141-2 du code de la construction et de l'habitation, quel que soit le nombre de personnes ayant fait le choix d'une vie en commun au sein de cet habitat. Un décret fixe les mesures complémentaires requises, le cas échéant, pour assurer la sécurité des habitants contre les risques d'incendie, ainsi que les personnes, physiques ou morales, auxquelles elles incombent. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'habitat inclusif, mode de vie partagé librement choisi par des personnes âgées ou des personnes handicapées qui font le projet de vivre, ensemble ou avec d'autres personnes, dans des logements ordinaires organisés en fonction de leur « projet de vie sociale et partagée », a trouvé sa base légale dans la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Aujourd'hui 95 départements et Métropoles sont engagés ou ont programmé cette démarche, près de 2.000 habitats inclusifs sont ouverts ou programmés et plus de 18.000 AVP ont été programmés pour un déploiement d'ici 2029.

Ce déploiement de l'habitat inclusif participe à la dynamique en cours depuis deux décennies, pour répondre au souhait des personnes âgées et en situation de handicap de vivre dans un domicile ordinaire et d'être inclus dans la cité.

Les logements que les personnes occupent appartiennent au parc de logements ordinaires. Il peut s'agir d'une maison ou un grand appartement organisé en colocation, de logements indépendants dans un même immeuble ou répartis entre plusieurs immeubles ou encore de maisons indépendantes. Les personnes en sont locataires ou sous-locataires, colocataires ou propriétaires.

Pour autant, les commissions de sécurité en charge de donner un avis aux maires ou aux préfets sur le respect de la réglementation de sécurité contre l'incendie continuent de voir un « établissement » dans tout habitat qui réunit un certain nombre de personnes âgées ou handicapées. Elles appliquent alors les règles des « établissements recevant du public », qui reposent sur le nombre de résidents handicapés ou âgés (avec un seuil critique au-delà de six personnes).

Or, d'une part, des logements ordinaires ne sont pas des « établissements recevant du public » : la réglementation applicable à ces établissements est donc tout à fait inadaptée au mode de vie ordinaire dans un « chez soi ». D'autre part, plaquer sur de l'habitat ordinaire des règles de sécurité introduisant une logique quantitative liée au nombre de personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap habitant le même immeuble est à contre-courant du virage domiciliaire et des efforts d'inclusion des personnes âgées ou en situation de handicap dans la cité.

Pour autant, certains porteurs de projet sont confrontés à des difficultés rencontrées localement en raison d'une catégorisation comme ERP de ces logements. Plus récemment, un jugement en référé du Conseil d'État du 20 février 2023, concernant un habitat dans le département de la Sarthe, et confirme son classement en ERP Type J et fait courir un risque de fermeture. Même s'il ne s'agit pas d'un jugement sur le fond, cette décision vient mettre ces incohérences en lumière et entraîne déjà des ralentissements dans certains projets avec des réticences de certains financeurs ou bailleurs.

Cet amendement rappelle donc la nature de logement ordinaire des logements et parties communes des habitats inclusifs, à savoir. En conséquence de quoi, les règles de sécurité contre les risques d'incendie qui leur seront opposables seront celles qui concernent les « bâtiments à usage d'habitation » (1° de l'article L.141-2 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation).

Par ailleurs, pour assurer la plus grande sécurité de tous : habitants, professionnels des services à domicile et, en cas d'incendie, professionnels de secours, des mesures complémentaires pourront être définies. Elles devront tenir compte du degré de perte d'autonomie des habitants et pourront comprendre des installations (portes coupe-feu), des équipements (extincteurs) ou des organisations particulière (information des personnes, formation des professionnels, exercices d'évacuation, etc.) qui seront mises en œuvre par les personnes physiques ou morales (propriétaire, occupants, animateur du projet) le mieux à même de les assurer.

En l'absence d'évolution du cadre réglementaire lié à la sécurité incendie, les efforts du gouvernement pour soutenir l'habitat inclusif et améliorer ainsi l'égalité d'accès à un logement de droit commun des personnes en situation de handicap et des personnes âgées seront sans résultats.