

## Motion du CNCPH

### *portant sur la requalification d'habitats inclusifs en établissements recevant du public (ERP)*

Assemblée plénière du 26 mai 2023

#### **Rappel du contexte**

---

Le développement des forfaits inclusifs et de l'aide à la vie partagée a permis le déploiement de nombreux projets d'habitat inclusif qui répondent aux aspirations de vie des personnes en situation de handicap concernées.

Alors que l'habitat inclusif est aujourd'hui en plein développement, une décision du juge des référés du Conseil d'Etat a confirmé, sur saisine de la Ville du Mans, l'avis de la commission de sécurité du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de la Sarthe visant à requalifier un immeuble accueillant sept personnes (ou plus) en situation de handicap en établissement recevant du public (ERP).

Les conséquences de cette ordonnance pourraient, à terme, mettre en difficulté les habitats inclusifs déjà existants mais également ceux en cours de développement qui ont un nombre variable d'occupants qui peut dépasser 6.

Cette décision envoie par ailleurs un message particulièrement « anxiogène » aux bailleurs privés et sociaux, aux porteurs de projets et aux personnes concernées.

#### **1. Contexte législatif et réglementaire**

- Article 129 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (articles L. 281-1 à L. 281-4 et articles L. 233-1-1 et L. 233-3-1 du Code de l'action sociale et des familles),
- Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné au titre VIII du livre II du code de l'action sociale et des familles,
- Instruction ministérielle n° DGCS/SD3A /SD3B/DHUP /PH1/CNSA/DC/2019 /154 du 04 juillet 2019 relative aux modalités de mise en œuvre du forfait pour l'habitat inclusif prévu par le décret n° 2019-629 du 24 juin 2019,
- Arrêté du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP.

#### **2. Description de la problématique**

Une visite de la commission de sécurité du SDIS de la Sarthe a conduit à requalifier un immeuble accueillant un habitat inclusif (existant sous cette forme depuis 1994) en ERP de type J5, se fondant sur l'arrêté du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP, aux termes duquel la présence de plus de six personnes en situation de handicap dans un même immeuble emporte de facto qualification d'ERP.

Cet avis a conduit le maire du Mans, après mise en demeure du bailleur social de procéder aux travaux rendus nécessaires par la qualification d'ERP, à en prononcer, par arrêté du 8 décembre 2022, la fermeture administrative avec effet immédiat.

Le bailleur social a contesté devant le juge administratif des référés tant la qualification d'ERP que sa qualité d'exploitant au sens de la réglementation y afférente. Le tribunal administratif de Nantes avait fait droit à son argumentation et avait prononcé la suspension de l'exécution de l'arrêté du maire du Mans. La commune du Mans a ensuite interjeté appel de cette décision devant le Conseil d'État qui, par une ordonnance du 20 février 2023, a annulé l'ordonnance du premier juge.

L'arrêté étant désormais exécutoire, les occupants de cet immeuble se trouvent sous la menace d'une expulsion imminente alors même qu'aucune solution de relogement adaptée (logements PMR + pour des personnes avec un handicap moteur) ne pourra probablement être trouvée.

## **Position du CNCPH**

---

La classification en ERP d'un immeuble accueillant un projet d'habitat inclusif (plus de six personnes en situation de handicap ou personnes âgées en GIR 1/2) pourrait conduire à une remise en cause de ce type de projets et à un désintérêt des bailleurs privés et sociaux au regard des surcoûts associés (modification substantielle de l'équilibre économique pour un maître d'ouvrage).

Les personnes handicapées sont classées automatiquement dans la catégorie non autonome par la loi, car il n'existe aucune grille d'autonomie pour elles.

S'il doit y avoir une adaptation des règles de sécurité et éventuellement des aménagements à financer pour améliorer cette sécurité, c'est d'abord à travers une telle grille qu'il faut les construire.

L'insécurité juridique ainsi créée mobilise actuellement les services de l'Etat (DGCS, DHUP et DGSCGC) et plusieurs parlementaires ont déposé des propositions d'amendements dans le cadre du débat sur la proposition de loi portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir en France.

Sans préjuger du bien-fondé d'un tel avis de la commission de sécurité ou au contraire de l'inadaptation de l'arrêté en question, notre commission appelle le Gouvernement à une mise en cohérence des politiques publiques et des réglementations afin de donner un signal clair et pérenne aux porteurs de projets.

Il est désormais nécessaire de trouver des solutions et résoudre ce « vide juridique » du modèle. Plusieurs pistes peuvent être identifiées : adaptation du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique pour les habitats inclusifs, création d'un fonds permettant le financement des surcoûts associés au classement en ERP, obligation de réservation de logements pour les personnes en situation de handicap conformes aux caractéristiques de sécurité attendues pour toute nouvelle construction...

La commission appelle le Gouvernement à traiter en toute urgence cette question et à veiller à ce que celle-ci ne débouche pas sur des compromis qui pourraient être discriminants pour des personnes avec différentes altérations de fonctions.

## **Vote de l'Assemblée plénière du CNCPH**

---

Les membres du CNCPH, réunis en assemblée plénière, approuvent et adoptent **la motion proposée.**