



DEMARCHE NATIONALE
EN FAVEUR DE L'HABITAT INCLUSIF
POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

SOMMAIRE

Qu'est-ce que l'habitat inclusif ?.....	3
Un premier état des lieux de l'offre émergente d'habitat inclusif.....	5
Les avancées apportées par la loi ASV	6
Des moyens à renforcer pour structurer une politique publique pour l'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap	7
AXE 1 : IMPULSER UNE DEMARCHE NATIONALE EN FAVEUR DE L'HABITAT INCLUSIF POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP.....	9
AXE 2 : SECURISER ECONOMIQUEMENT LES MODELES D'HABITAT INCLUSIF.....	11
AXE 3 : LEVER LES OBSTACLES JURIDIQUES AU MONTAGE DE PROJETS D'HABITAT INCLUSIF.....	12

Qu'est-ce que l'habitat inclusif ?

Structuré entre le maintien à domicile, vécu par certaines personnes comme une source d'isolement et d'exclusion sociale, et l'hébergement en institution, synonyme pour d'autres de perte d'espace et de liberté, le dispositif historique d'accompagnement des personnes en situation de handicap n'apporte plus à bon nombre d'entre elles la réponse qu'elles attendent en réponse à leur **besoin légitime d'inclusion et d'insertion pleine et entière dans la cité.**

Un nombre croissant de personnes handicapées souhaite choisir son habitat et les personnes avec qui le partager le cas échéant. Elles expriment une forte demande de projet social et de services associés au logement dans un environnement adapté et sécurisé qui garantisse conjointement inclusion sociale et vie autonome en milieu « ordinaire ». Ces formes d'habitat, plus souples, et aussi parfois plus économiques pour des personnes handicapées aux revenus souvent modestes, apportent une réponse complémentaire au logement ordinaire et à l'hébergement en institution. Pour satisfaire cette demande, une diversité de formes de logement avec services associés se développe, souvent dans le cadre d'initiatives portées par des acteurs associatifs, des collectivités locales et leurs CCAS, des mutuelles et des bailleurs sociaux.

Les Conférences Nationales du Handicap de 2014 puis de 2016 ont insisté sur le développement d'une offre de logements adaptés qui visent à permettre aux personnes en situation de handicap une insertion pleine et entière dans la cité et le libre choix de leur mode de vie.

L'habitat inclusif, à distance de l'accueil en établissement comme du logement dans sa famille ou dans un habitat ordinaire totalement autonome, fait partie des éléments permettant de diversifier l'offre et ainsi d'élargir la palette des choix offerts aux personnes en situation de handicap. De ce point de vue, il rejoint les enjeux portés dans le cadre de la loi du 11 février 2005 et s'inscrit dans les préconisations de nombreux textes nationaux et internationaux, dont la Convention relative aux droits des personnes handicapées. Son article 19, sous le titre « *Autonomie de vie et inclusion dans la société* » inclut les dispositions suivantes :

« Les États Parties à la présente Convention reconnaissent à toutes les personnes handicapées le droit de vivre dans la société, avec la même liberté de choix que les autres personnes, et prennent des mesures efficaces et appropriées pour faciliter aux personnes handicapées la pleine jouissance de ce droit ainsi que leur pleine intégration et participation à la société, notamment en veillant à ce que :

a. Les personnes handicapées aient la possibilité de choisir, sur la base de l'égalité avec les autres, leur lieu de résidence et où et avec qui elles vont vivre et qu'elles ne soient pas obligées de vivre dans un milieu de vie particulier ;

b. Les personnes handicapées aient accès à une gamme de services à domicile ou en établissement et autres services sociaux d'accompagnement, y compris l'aide personnelle nécessaire pour leur permettre de vivre dans la société et de s'y insérer et pour empêcher qu'elles ne soient isolées ou victimes de ségrégation ;

c. Les services et équipements sociaux destinés à la population générale soient mis à la disposition des personnes handicapées, sur la base de l'égalité avec les autres, et soient adaptés à leurs besoins ».

L'offre d'habitat inclusif peut désigner un bâtiment collectif entièrement dédié à des personnes handicapées ou bien des logements regroupés sur un même site soit de manière contiguë, soit dans un périmètre restreint. Elle peut également viser une maison ou un appartement permettant la cohabitation entre personnes handicapées. Il s'agit d'habitats se situant hors de la législation relative aux établissements et services sociaux et médicosociaux, le plus souvent construits dans le cadre de partenariats impliquant des bailleurs sociaux, des collectivités, des associations, des représentants de la société civile et les personnes elles-mêmes. Ces réalisations développent par ailleurs des dispositifs d'accompagnement à la vie sociale spécifiques et non médicalisés. Solidarité collective et autonomie de décision caractérisent ainsi ces nouvelles formes d'habitat. Une multitude de termes émerge pour tenter d'appréhender la diversité de cette offre elle-même émergente : habitat regroupé autogéré, habitat participatif, habitat coopératif, habitat solidaire, etc.

Bien que très diverses dans leurs dénominations et modalités, ces différentes formes d'habitat inclusif ont trois caractéristiques communes :

1° L'habitat inclusif repose sur une organisation qui fait du lieu d'habitation de la personne en situation de handicap son logement personnel, son « chez soi »,

2° L'habitat inclusif conjugue, pour la personne en situation de handicap, la réponse à son besoin de logement et la réponse à ses besoins d'aide, d'accompagnement et, le cas échéant, de ce qu'il est convenu d'appeler la « surveillance »,

3° L'habitat inclusif vise toujours, en prenant en général appui sur la vie organisée à plusieurs, une insertion active dans le voisinage, la vie de quartier, l'environnement de proximité.

Un premier état des lieux de l'offre émergente d'habitat inclusif

La DGCS¹ a confié au cabinet Oxalis une étude sur l'offre d'habitat alternatif au logement ordinaire et au logement en institution pour personnes handicapées et personnes âgées afin d'analyser le développement de cette offre dans ses différentes dimensions (juridiques, économiques, sociales,...) et de repérer les leviers utiles à son développement. Dix monographies de projets à destination des personnes en situation de handicap ont été réalisées. L'étude et les monographies ont été remises début 2015.

La DGCS a par ailleurs recueilli un certain nombre d'initiatives et de contributions dans le cadre d'une enquête qui s'est poursuivie jusqu'en novembre 2016.

L'étude Oxalis permet d'identifier deux principaux modèles pour les réalisations pour personnes en situation de handicap :

- **L'association gestionnaire – location ou sous location et services** : il s'agit du modèle le plus couramment observé avec peu de variantes. Une association gère le dispositif, signe un bail et propose à des personnes en situation de handicap une sous-location. Cette sous-location est liée à l'intervention d'une part, d'une personne assurant une fonction d'accompagnement de la vie sociale et, d'autre part, d'un service spécifique pour personnes en situation de handicap (SAMSAH², SAVS³...). Chaque locataire s'acquitte d'un loyer pour le logement et pour les services d'aide individualisés. Une partie de la prestation de compensation du handicap (PCH) est mise en commun pour le financement des activités de surveillance et parfois pour l'accompagnement à la vie sociale ;
- **Bailleur public/privé – fléchage Personnes Handicapées/Personnes Agées** : un bailleur flèche dans un même immeuble ou, sur un même macro-lot, des appartements à destination de personnes en situation de handicap et/ou de personnes âgées, adapte les logements et finance une fonction de coordination dont l'action est destinée à l'ensemble des locataires. Ce sont en général des projets à forte dimension de mixité sociale / inter-génération. Il existe une variante sans financement de fonction de coordination ou d'animation.

Les principaux acteurs

Les initiateurs des projets d'habitats accompagnés pour personnes en situation de handicap sont majoritairement issus de la société civile (associations réunissant les personnes concernées ou les aidants familiaux, dont des associations spécialisées sur un type de handicap – cérébrolésion ou handicap moteur par exemple). Au-delà, les principaux partenaires de ces projets sont les collectivités locales, essentiellement les communes, les bailleurs sociaux, les prestataires de services à la personne et les MDPH⁴. La réussite de ces projets est souvent liée à la richesse des partenariats conclus.

¹ Direction générale de la cohésion sociale

² Service d'accompagnement médico-social pour adulte handicapé

³ Service d'Accompagnement à la Vie Sociale

⁴ Maison départementale des personnes handicapées

Les services proposés

L'essentiel de l'offre proposée prend la forme d'un service de veille et d'aide de type permanence 24h/24 et 7j/7 sur site pour la gestion du quotidien, a minima pour la sécurité des personnes et pour répondre à des besoins immédiats non couverts par les aides à domicile de prestataires extérieurs dont aucune ne peut répondre la nuit et rarement en dehors d'horaires programmés. Un rôle important de coordination des intervenant médicaux, sociaux et médico-sociaux est également couvert par ce service, et peut être répartie entre plusieurs personnes et/ou structures. Il s'agit soit d'une simple veille (par le biais de l'intermédiation logement) soit une permanence de la présence d'auxiliaire de vie sociale (au travers d'un service à domicile 24h/24) et/ou de personnels paramédicaux (par un SAMSAH) pouvant intervenir sur certaines actions d'aide humaine auprès de la personne en situation de handicap, à sa demande et en l'absence de son aide individuelle. Cette coordination 24h/24 auprès des occupants est couplée avec une coordination partenariale opérationnelle des acteurs extérieurs intervenant au domicile des personnes en situation de handicap, essentielle au bon fonctionnement et à la tenue du dispositif. Cette dernière est assurée le plus souvent par l'association et/ou structure porteuse et initiatrice du projet. Cette fonction, au-delà de la diversité des mises en œuvre, est le point commun entre tous les projets et constitue un facteur clé de succès.

Les avancées apportées par la loi ASV

La loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, qui a tiré les conclusions des premiers résultats issus de l'étude Oxalis, institue un cadre juridique facilitant le développement de l'offre de logement accompagné.

Modification du régime applicable aux résidences-services

La loi modifie, dans son article 14, le régime applicable aux résidences services régies par la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés afin d'améliorer les garanties offertes aux propriétaires investisseurs et surtout aux résidents. Un conseil des résidents est institué pour favoriser l'information et les droits des copropriétaires occupants et des locataires, la distinction est précisée entre les services non individualisables par nature (facturés de manière forfaitaire) et les services individualisables (facturés selon la consommation effective du résident). Les services non-individualisables permettent en outre une plus grande mutualisation des coûts et donc, in fine, une charge moindre pour les résidents. Le libre-choix d'adhésion à une prestation par un résident est toutefois respecté avec une liste limitative de service non-individualisables. Le décret n°2016-1446 du 26 octobre 2016 définit la liste des services non individualisables.

Elle institue par ailleurs dans son article 15 un nouveau cadre pour les résidences-services locatives permettant notamment de lier contrat de bail et contrat de service, de distinguer les services non individualisables par nature (facturés de manière forfaitaire) et les services individualisables (facturés selon la consommation effective du résident), de créer un conseil des résident. Ce modèle ne peut cependant trouver à s'appliquer au logement social selon le ministère en charge du logement. Un décret en cours de contreseing définit la liste des services non individualisables de façon identique au décret du 26 octobre précité.

Facilitation de la réalisation des travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapées

La loi facilite par ailleurs la réalisation des travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapées par l'instauration d'une dérogation à l'article 7 de la loi de 1989 ouverte aux seuls locataires en perte d'autonomie ou en situation de handicap pour adapter leur logement à leurs frais en application de laquelle une demande du locataire, par ailleurs non tenu à la remise en état des lieux, vaut accord tacite du bailleur en l'absence de réponse. Le décret n°2016-1282 du 29 septembre 2016 définit la liste des travaux concernés.

Instauration d'un dispositif d'attribution prioritaire de logement locatif social pour les personnes en situation de handicap

Le dispositif réglementaire reste à compléter notamment avec le décret pris en application de l'article 20 de la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 qui prévoit l'attribution prioritaire de logements locatifs sociaux dans le cadre de programmes de construction ou d'aménagement de logements spécifiquement conçus pour les personnes handicapées. Le décret d'application définira prochainement les modalités d'octroi de l'autorisation spécifique de déroger aux règles classiques d'attribution. La mesure, applicable à l'offre nouvelle et non au parc existant, dans le respect des priorités du contingent de l'Etat, s'appliquera dans le respect du principe de mixité sociale et générationnelle.

Des moyens à renforcer pour structurer une politique publique pour l'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap

Malgré les réelles avancées dans l'identification et la connaissance des projets d'habitat inclusif, et les premières réponses apportées en faveur du logement des personnes en situation de handicap, les pratiques en la matière restent très diverses et continuent de susciter de nombreux questionnements d'ordre économique et juridique.

Les résultats de l'étude menée par Oxalis montrent que les coûts de fonctionnement des structures d'habitat inclusif ne sont pas couverts intégralement par les ressources de ses habitants. Sans une aide financière complémentaire, la structure est en déficit ou les charges des habitants sont plus importantes. Ainsi, l'étude montre des situations peu contrastées en termes de loyers et de charges incompressibles (dont locaux communs) pour les résidents en situation de handicap : de 345 à 575 euros. Ces montants permettent de dégager un montant théorique restant pour vivre (sans déduire l'APL) se situant entre 275 euros/mois et 455 euros/mois (estimation faite sur la base du revenu perçu via l'AAH).

Les résultats de l'enquête menée par la DGCS au dernier trimestre 2016, dont les objectifs essentiels étaient de recenser les initiatives et les expériences, d'identifier des « *territoires témoins* », les bonnes pratiques et les typologies de projets et de dégager des recommandations, font écho aux conclusions de l'étude Oxalis.

Il existe d'autres freins au développement de l'habitat inclusif qui tiennent à l'application de la législation. Ainsi tous les porteurs de projet notent que la mise en commun de la PCH pour

l'accompagnement du projet de vie des personnes handicapées présente des incertitudes qui peuvent empêcher sa mise en œuvre. Les difficultés de mobilisation des crédits fonciers pour le logement social constituent un frein repéré par nombre d'acteurs.

L'habitat inclusif en ce qu'il permet de diversifier l'offre pour les personnes en situation de handicap, de combiner vie autonome et sécurisation de l'environnement est l'une des modalités majeures de réponse aux problèmes d'offre médico-sociale en France. C'est la raison pour laquelle le gouvernement a décidé d'une démarche nationale qui permettra de lever progressivement ces obstacles. Sa mise en œuvre exige la mobilisation conjointe et coordonnée de l'ensemble des acteurs (ARS, MDPH, CDCA⁵, conseils départementaux, promoteurs de l'habitat inclusif).

Cette offre nouvelle d'habitat appelle avant toute chose une plus grande visibilité et un portage fort par les pouvoirs publics dans le cadre d'une stratégie nationale permettant le virage inclusif que doit prendre la société pour être plus accueillante.

Cette stratégie nationale en faveur de l'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap présente des propositions qui se traduisent en mesures concrètes autour de 3 grands axes:

- **Impulser une démarche nationale en faveur de l'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap**
- **Sécuriser économiquement les modèles d'habitat inclusif**
- **Lever les obstacles juridiques au montage de projets d'habitat inclusif**

⁵ *Conseils départementaux de la citoyenneté et de l'autonomie*

AXE 1 : IMPULSER UNE DEMARCHE NATIONALE EN FAVEUR DE L'HABITAT INCLUSIF POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Le contexte global du développement de l'offre d'habitat inclusif, très diversifiée par nature, mérite d'être éclairé tant pour les personnes handicapées que pour les principaux acteurs de sa mise en oeuvre (bailleurs sociaux, partenaires associatifs, prestataires de services, MDPH, ...).

Il apparaît nécessaire de **capitaliser les expériences menées afin de pouvoir essayer les bonnes pratiques**, dans le respect des droits des personnes handicapées, et favoriser le développement de cette offre. Aujourd'hui, de nombreux bailleurs sociaux, souvent à la demande de collectivités territoriales ou d'associations, développent des formules d'habitat inclusif, en rapport avec la réalité des territoires et les besoins des populations, avec le souci de la mixité des publics au plus près des services de proximité (commerces, pharmacies, services de soins...). Ces initiatives correspondent aux attentes des citoyens et participent au vivre-ensemble. Ces pratiques restent néanmoins inégales. Le développement de cette offre doit être soutenu et les bailleurs sociaux ont besoin d'être accompagnés et outillés.

La structuration d'une démarche nationale visant à rendre visible à tous, dans une terminologie partagée, cette offre émergente est un des leviers essentiels de son développement.

Une telle démarche nationale doit en premier lieu mobiliser les acteurs du logement social et permettre que se développent les dispositifs adaptés. Pour être pleinement efficace une telle évolution doit être complétée par l'assouplissement des conditions d'attribution des logements dans le parc social. Le développement des pensions de famille constitue une dimension complémentaire de cette diversification de l'offre d'habitat pour les personnes en situation de handicap..

Mesure 1 : Conclure une convention entre l'Etat et l'union sociale pour l'habitat (USH)

Cette convention permettra de définir une stratégie commune pour le développement de l'offre d'habitat inclusif : elle formalise les engagements des parties prenantes pour mobiliser les bailleurs sociaux concernant l'adaptation des logements et du cadre de vie du parc social au handicap et à la perte d'autonomie dans tous les registres de la gestion locative, sociale et de proximité et de la gestion du patrimoine. Elle sera signée dès le mois de janvier 2017.

Mesure 2 : Mettre en oeuvre l'article 20 de la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative de l'adaptation de la société au vieillissement

L'article 20 prévoit l'attribution prioritaire de logements locatifs sociaux dans le cadre de programmes de construction ou d'aménagement de logements spécifiquement conçus pour les personnes handicapées afin de permettre, pour l'offre nouvelle, de déroger aux règles classiques d'attribution, dans le respect des priorités du contingent de l'Etat, ainsi que dans le respect du principe de mixité sociale et générationnelle.

Mesure 3 : Développer dès 2017 l'offre de pensions de familles et de résidences accueils pour les personnes avec handicap psychique avec la création de 800 places dès 2017.

Passer du stade actuel d'émergence d'initiatives locales au développement de l'habitat inclusif sur tout le territoire permettant la mise en œuvre d'un véritable choix de son mode d'habiter pour les personnes en situation de handicap, nécessite une mobilisation des différents acteurs, une acculturation à ces nouvelles formules et une connaissance fine des besoins. La promotion de l'habitat inclusif passe ainsi par une capitalisation des savoirs et des pratiques inspirantes, la constitution, l'animation et l'accompagnement d'un réseau d'acteurs. Ce réseau pourrait également proposer des actions d'appui au montage de projet.

Mesure 4 : Dans le cadre de l'élaboration des programmes régionaux de santé, demander aux Agences régionales de santé (ARS) de faire un diagnostic des besoins des personnes handicapées accompagnées par un établissement sanitaire ou médico-social, qui souhaiteraient accéder à des formes d'habitat inclusif.

Mesure 5 : Encourager une meilleure prise en compte du logement des personnes handicapées et des personnes âgées dans les plans départementaux d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Mesure 6 : Installer un observatoire de l'habitat inclusif, chargé de l'animation territoriale et de la diffusion des pratiques inspirantes. En lien avec les différents acteurs, il serait chargé de la formalisation d'outils pour promouvoir le développement de formules d'habitat inclusif.

Cet observatoire devra associer les réseaux d'acteurs déjà constitués. Il sera installé dès le premier trimestre 2017.

AXE 2 : SECURISER ECONOMIQUEMENT LES MODELES D'HABITAT INCLUSIF

Le financement de l'offre d'habitat inclusif est un des leviers primordial de son essor. La question est tout d'abord posée des règles d'utilisation de la PCH lorsqu'elle est accordée à des personnes handicapées qui partagent un même habitat dans la mesure où, en l'état actuel du droit, la loi et les textes réglementaires sont muets sur la possibilité d'une mise en commun, par ces personnes de tout ou partie des aides dont elles peuvent disposer dans le cadre de la PCH.

Par ailleurs, **l'équilibre économique de bon nombre de structures se révèle fragile du fait notamment de la moindre prise en compte de certains besoins dans l'attribution de la prestation de compensation du handicap.** En conséquence, les besoins d'animation du vivre-ensemble et de la vie sociale sont très peu couverts par la PCH des habitants.

Enfin, la couverture de l'investissement de l'habitat inclusif repose, outre les dons privés et subventions publiques, sur la mobilisation de prêts bonifiés (PLAI, PLS) remboursés par les loyers ou les redevances locatives des habitants. Ces prêts locatifs, accordés pour la construction, l'achat, la réhabilitation des logements destinés à être loués comme logement social, ne peuvent être accordés que pour les habitats constitués d'unités de vie autonome (auxquelles peuvent être adjoints des espaces partagés), qui sont la garantie de l'inclusion et de l'indépendance sociale de leurs occupants.

Mesure 6 : Permettre une application harmonisée de la mise en commun de la prestation de compensation du handicap (PCH).

Cette mesure, issue des recommandations formulées par l'IGAS dans son rapport sur l'évolution de la PCH, vise à faciliter et encadrer la mise en commun de la PCH, dans le respect de son caractère individuel, pour les personnes vivant en habitat partagé. Une note explicative (en complément du vade-mecum existant) sera diffusée aux départements sur les possibilités de mises en commun de la PCH dans le cadre d'habitat partagé.

Mesure 7 : Le rappel du contexte législatif des résidences sociales sera largement diffusé.

Cette diffusion visera les services déconcentrés de l'Etat et les porteurs de projet.

Mesure 8 : Créer une aide spécifique forfaitaire par structure d'habitat inclusif, expérimentale en 2017 dans la perspective d'une généralisation en 2018

Cette aide sera destinée à compléter les montants de la prestation de compensation du handicap des personnes vivant en habitat inclusif afin de couvrir les frais liés à la coordination, la gestion administrative et la régulation de la vie collective. Des crédits médico-sociaux du plan de transformation de l'offre médico-sociale seront mobilisés dans un cadre expérimental sur des sites pilotes en 2017. Chaque ARS se verra attribué 60 000 euros en 2017 pour développer un projet expérimental.

Le fonds national des aides à la pierre (FNAL) pourra financer des aides à l'investissement pour l'habitat inclusif.

Ce dispositif pilote pourra déboucher sur un dispositif étendu en 2018.

AXE 3 : LEVER LES OBSTACLES JURIDIQUES AU MONTAGE DE PROJETS D'HABITAT INCLUSIF

L'intermédiation locative présente de nombreux avantages dans la mise en œuvre des projets d'habitat inclusif. Elle permet notamment de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 70 % des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.

Si le recours à l'intermédiation locative présente également l'avantage pour les porteurs de projets de renforcer les liens avec les bailleurs sociaux et les familles des personnes handicapées, le dispositif mériterait des éclaircissements pour en faciliter l'appropriation par les promoteurs de projets d'habitat inclusif.

La réglementation en matière de sécurité incendie dans les établissements recevant du public (ERP) est prévue dans le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public modifié par l'arrêté du 19 novembre 2001. A l'exception des dispositions à caractère administratif, de celles relatives aux contrôles et aux vérifications techniques ainsi qu'à l'entretien, ce règlement n'est pas applicable aux établissements existants avant la date de publication des normes considérées. Il n'est applicable qu'aux seules parties de la construction ou des installations modifiées de ces établissements (article GN 10).

Sont soumis à la réglementation de l'ERP de type J, les établissements ayant pour vocation principale d'héberger des personnes handicapées (enfants ou adultes), quel que soit l'effectif du public accueilli si la capacité d'hébergement de l'établissement est supérieure ou égale à 20 (article J2 et suivants du règlement de sécurité). Ces établissements sont les suivants :

- les établissements médico-éducatifs qui reçoivent en internat de jeunes handicapés ou inadaptés ;
- les établissements d'enseignement avec internat qui dispensent à titre principal une éducation spéciale aux jeunes handicapés ou inadaptés ;
- les établissements qui assurent l'hébergement des adultes handicapés.

Les dispositions relatives à la protection des habitants contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation neuf sont inscrites dans le code de la construction et de l'habitation, à l'article R 111-13. Ses modalités d'application sont fixées par un arrêté du 31 janvier 1986 modifié. A la différence des établissements recevant du public (ERP), il n'y a pas de visite périodique pour contrôler la conformité du bâtiment à la réglementation, et les exigences normatives, notamment les circuits d'évacuation des habitants et l'obligation de les alerter, ne s'applique pas. Les locaux assujettis aux dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 sont :

- des logements ;
- des unités de vie assimilées à des logements, l'unité de vie étant l'ensemble des chambres et locaux directement liés à l'hébergement sur un même niveau ;

- des parties communes, constituées par les dégagements (couloirs, coursives et escaliers) et par des locaux autres que ceux abritant les services collectifs ;
- des locaux de service tels que bagagerie, buanderie, lingerie,...

Les espaces de services collectifs des habitats inclusifs (salles de réunions, salles de jeux, restaurants) et leurs dégagements sont considérés comme des locaux recevant du public et sont, à ce titre, soumis à la réglementation des ERP, même si la partie "locaux privés" ne l'est pas.

C'est la commission départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA) qui est compétente pour classer ou non un établissement en ERP.

Le dernier volet de la démarche nationale en faveur du développement de l'habitat inclusif porte sur les leviers juridiques qui faciliteraient les montages de projets : accès à l'intermédiation locative, réglementation des ERP ou encore clarification de la notion de domicile de secours.

Mesure 10 : Clarifier les modalités de mise en œuvre de l'intermédiation locative et diffuser les bons usages à destination des porteurs de projet.

Mesure 11 : Dans le cadre de l'étude portant sur la réglementation de type J qui sera menée en 2017 par le ministère de l'Intérieur, clarifier la réglementation relative à la protection incendie des ERP et des bâtiments d'habitation.

L'objectif serait d'aménager les normes applicables aux spécificités de l'habitat inclusif, intermédiaire entre le logement autonome et l'hébergement en collectivité.

Mesure 12 : Créer un groupe de travail national chargé d'examiner la question du domicile de secours.

Le domicile de secours, défini à l'article L. 122-1 du code de l'action sociale et des familles, s'acquiert par une résidence habituelle de trois mois dans un département. Le lieu d'implantation du dispositif d'habitat inclusif devient le lieu de résidence habituelle des personnes en situation de handicap, ce qui détermine la collectivité en charge de la PCH et constitue, de fait, un obstacle à son développement. Le groupe de travail proposera les pistes de solution afin de lever les freins au développement de l'habitat inclusif ; il sera chargé notamment d'élaborer un modèle de convention interdépartementale qui serait proposé aux départements pour régler, en amont de la survenue de cas individuels, la question du domicile de secours.