



Monsieur Gérald DARMANIN
Ministre de l'Intérieur et des Outre-mer
Hôtel de Beauvau
1, place Beauvau
75008 PARIS

Paris, le 16 mars 2023.

Monsieur le Ministre,

Nous nous permettons d'appeler tout particulièrement votre attention **sur les incohérences entre politiques publiques et réglementations en matière de développement de l'habitat inclusif, qui pourraient conduire à remettre en cause un modèle sur lequel de nombreuses personnes en situation de handicap fondent beaucoup d'espoir.**

Le projet de vie sociale et partagée, envisagé sous la dénomination « habitat inclusif », est défini par la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN ») et est, depuis lors, codifié aux articles L. 281-1 à L. 281-4 du Code de l'action sociale et des familles.

Promu par le Gouvernement, l'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées ou aux personnes âgées qui ont fait le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Les personnes intéressées expriment une demande d'aide, d'accompagnement et de services associés au logement, dans un environnement adapté et sécurisé qui garantisse conjointement inclusion sociale et vie autonome, tout en restant au domicile. Aux fins de satisfaire cette demande croissante, une diversité d'offres d'habitat inclusif s'est développée en France dans le cadre de partenariats impliquant des bailleurs sociaux, des collectivités territoriales, des associations, des mutuelles ou encore des fondations.

La pénurie alarmante de logements adaptés, tant dans le parc immobilier privé que public, est d'autant plus préjudiciable que ces formules d'habitat contribuent à élargir la palette des choix offerts aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap qui aspirent à vivre dans **un environnement de droit commun.**

L'habitat inclusif fait l'objet d'un financement particulier : l'aide à la vie partagée. L'aide à la vie partagée est destinée à financer le projet de vie sociale mis en œuvre dans l'habitat inclusif. Celle-ci finance ainsi l'animation, mais aussi la coordination du projet de vie sociale ou la régulation du « vivre ensemble ». Celle-ci ne finance en revanche pas l'accompagnement individuel de la personne pour la réalisation des activités de la vie quotidienne (aide et surveillance) et c'est la raison pour laquelle le regroupement d'au moins six personnes en situation de handicap est indispensable pour que ces dernières puissent bénéficier de façon continue de la mutualisation des prestations d'aides humaines financées par le conseil départemental.

.../...

Le développement de l'habitat inclusif constitue une étape structurante de la transformation de l'offre au bénéfice de l'inclusion des personnes en situation de handicap. De nombreux projets sont ainsi d'ores et déjà déployés et opérationnels en réponse aux aspirations de vie des personnes en situation de handicap concernées. Le réseau de Paralyse Cérébrale France accompagne ainsi déjà 133 personnes en situation de handicap à travers 20 habitats inclusifs.

Certaines associations ont développé très tôt des projets véritablement précurseurs. C'est ainsi le cas de l'Association Départementale des Infirmes Moteurs Cérébraux (ADIMC) de la Sarthe qui a déployé, dès 1994, un habitat inclusif adapté aux personnes en situation de handicap moteur de seize logements intégrant des caractéristiques élargies PMR. Ces logements s'intègrent dans un immeuble de 25 appartements dont une partie est occupée par des personnes non concernées par le handicap.

Or, une visite de la commission de sécurité du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Sarthe a conduit à requalifier l'immeuble (existant sous cette forme depuis 1994) en Etablissement Recevant du Public (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 M. 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 de M. le 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.

Cet arrêté d'expulsion étant désormais parfaitement exécutoire, les occupants de cet immeuble se trouvent sous la menace d'une expulsion imminente alors même qu'aucune solution de relogement adaptée ne pourra probablement être trouvée aux personnes en situation de handicap.

La classification « automatique » en ERP d'un immeuble accueillant un projet d'habitat inclusif (plus de six personnes en situation de handicap) va conduire à en modifier considérablement l'équilibre économique pour un maître d'ouvrage.

Les conséquences de cette ordonnance du juge des référés du Conseil d'Etat conduiront fort probablement à une remise en cause d'un grand nombre de projets et un désintérêt des bailleurs privés et sociaux au regard des surcoûts associés.

Sans préjuger du bien-fondé d'un tel avis ou au contraire de l'inadaptation de l'arrêté en question, la Fédération Paralyse Cérébrale France et l'ADIMC de la Sarthe appellent 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.

Si le modèle a été pensé à l'échelle de plusieurs personnes, c'est précisément pour réussir le pari du lien social, pour mutualiser les services et pour une mise en commun des heures de prestations de compensation du handicap qui permettent seules de garantir une présence humaine sur des plages horaires élargies. Or, une limitation de facto à six personnes ne permettra plus de proposer ces projets aux personnes ayant les besoins d'accompagnement les plus importants. Elle remet également en question l'esprit de l'habitat inclusif conduisant à s'approcher le plus près possible du droit commun.

Cette décision ne peut qu'inviter à se questionner pour trouver des solutions : 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 ? ...

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir étudier ce dossier avec une attention toute particulière et de nous tenir informés de la suite que vous réserverez à notre démarche.

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de notre haute considération.



Nathalie BOMPART
Présidente de l'ADIMC de la Sarthe



Jacky VAGNONI
Président de Paralyse Cérébrale France

Copies pour information :

Jean-Christophe COMBE, ministre des solidarités, de l'autonomie et des personnes handicapées
Geneviève DARRIEUSSECQ, ministre déléguée en charge des personnes handicapées,
Jean-René LECERF, président de la CNSA,
Virginie MAGNANT, directrice générale de la CNSA.