

FOIRE AUX QUESTIONS RELATIVES AUX TEXTES D'APPLICATION DE L'ARTICLE 37 DE LA LOI N° 2024-317 DU 8 AVRIL 2024 PORTANT MESURES POUR BÂTIR LA SOCIÉTÉ DU BIEN VIEILLIR ET DE L'AUTONOMIE

Décret n°2025-516 du 11 juin 2025 relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif.

Arrêté du 11 juin 2025 pris en application de l'article D. 281-7 du code de l'action sociale et des familles relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif.

1. Définition et périmètre de l'habitat inclusif

- a. L'habitat inclusif relève de la réglementation des bâtiments d'habitation depuis la loi du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie.

L'article 37 de la loi du 8 avril 2024 a précisé que l'habitat inclusif relève de la réglementation des bâtiments d'habitation. Des mesures spécifiques complémentaires relatives à la sécurité contre l'incendie sont précisées réglementairement.

L'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles a donc été complété pour intégrer la précision suivante : *Pour l'application des règles de sécurité mentionnées à l'article L. 141-2 du même code, 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 sont déterminées par voie réglementaire.*

Le statut de logement est donc conservé pour les habitats inclusifs en écartant ainsi l'application de la réglementation relative aux établissements recevant du public de type J.

La commission de sécurité ERP (établissements recevant du public) ou le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) doivent-ils être saisis lors de la mise en œuvre d'un projet d'habitat inclusif ?

Non, l'habitat inclusif relevant de la réglementation relative aux bâtiments d'habitation, la commission de sécurité n'est pas compétente et n'a pas à être saisie. Le SDIS peut être consulté par le service instructeur ou le maire au sujet de la défense extérieure contre l'incendie ou l'accessibilité des secours aux bâtiments.

b. Définition de l'habitat inclusif

L'habitat inclusif est défini par l'article L. 281-1 dans le code de l'action sociale et des familles. C'est un mode d'habitation partagé par des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap, qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes.

L'habitat inclusif est un logement ordinaire, adapté aux besoins des personnes, constitué d'espaces privés et d'espaces partagés, dans lesquels les habitants font le choix d'une vie sociale et partagée favorisant le "vivre ensemble".

Il peut prendre la forme d'un habitat partagé ou d'un habitat regroupé, associé à un projet de vie sociale et partagée (PSVP). Il est porté par une personne morale qui a pour mission de mettre en œuvre ce projet de vie sociale et partagée élaboré par les habitants. Le PSVP est notamment mis en œuvre dans l'espace commun à l'ensemble des habitants.

L'habitat inclusif n'a pas besoin d'une autorisation pour s'installer, n'étant pas un établissement social ou médico-social (ESMS).

L'évaluation du GIR des personnes âgées n'est pas requise, pas plus qu'une orientation de la maison départementale des personnes handicapées (MDPH) pour les personnes en situation de handicap ou l'obligation d'être bénéficiaire d'une prestation d'aide à l'autonomie.

Comment sait-on qu'il s'agit bien d'un habitat inclusif ?

Les principaux éléments qui permettent de déterminer que l'on est bien en présence d'un habitat inclusif sont :

- le projet de vie sociale et partagée,
- la présence d'un espace commun,
- une personne morale qui porte l'habitat inclusif : ses missions sont d'élaborer le projet de vie sociale et partagée avec les habitants, de réguler la vie quotidienne dans l'habitat inclusif, d'organiser les partenariats avec le secteur médico-social et sanitaire, d'assurer le cas échéant, les relations avec le propriétaire, notamment pour l'espace commun,
- l'aide à la vie partagée (AVP), le cas échéant, qui est versée par le département pour le financement du PSVP. Mais un habitat partagé dont les habitants ne bénéficient pas de l'AVP peut être considéré comme étant de l'habitat inclusif, s'il dispose d'un espace commun, si ses habitants ont élaboré un projet de vie sociale et partagée et si une personne morale porte l'habitat.

c. Les différentes configurations existantes de l'habitat inclusif

L'habitat inclusif peut prendre la forme :

- d'un habitat partagé (colocation) et être installé au sein d'un appartement ou d'une maison partagés. Il se caractérise alors par des espaces privatifs (chambre avec ou sans salle de bain) et des espaces communs tels que le salon, la salle à manger et la cuisine,

- d'un habitat regroupé, constitué par des logements indépendants, comme des maisons ou des appartements sur un même site. Un espace commun est mis à la disposition des habitants pour l'animation de la vie sociale.

d. Le périmètre des mesures complémentaires

L'objectif du décret est de prévoir des mesures complémentaires pour les seuls habitats inclusifs constitués d'un seul logement partagé par plusieurs personnes. Les habitats inclusifs constitués de plusieurs logements individuels autour d'un espace partagé extérieur au logement ont été écartés du périmètre de ces dispositions complémentaires puisque le nombre limité d'habitants par logement facilite l'évacuation en cas d'incendie.

Les mesures complémentaires proposées dépendent du nombre de personnes vivant dans les logements : elles concernent les habitats inclusifs dont les logements sont occupés par au moins 3 personnes.

Dans un même bâtiment d'habitation, combien peut-on avoir de logements indépendants ?

Il n'y a pas de mesures spécifiques en la matière, puisqu'il s'agit de logements indépendants. Ce sont les règles déjà en vigueur pour les bâtiments d'habitation collective qui s'appliquent quant aux conditions d'isolement des logements et à la conception des bâtiments (arrêté du 31/01/1986).

En revanche, s'il y a 3 habitants et plus au sein du même logement, les mesures complémentaires s'appliquent.

Ces habitats inclusifs constitués de logements d'au moins 3 personnes peuvent être localisés :

- dans le parc privé,
- dans le logement social, en application de l'article 20 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement,
- dans un logement-foyer habitat inclusif.

Est-ce que les projets de textes concernent aussi l'espace commun destiné aux activités liées au projet de vie sociale et partagée ?

Oui, si l'espace commun destiné aux activités liées au PVSP est situé dans le logement. A l'inverse, si cet espace commun est indépendant et situé en dehors du/des logement(s), il relève de la réglementation propre aux ERP.

e. Situation des logements-foyers habitat inclusif

Concernant le logement-foyer habitat inclusif, l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation continue à s'appliquer (articles 65 à 72). Les nouveaux textes ne lui sont pas applicables.

La réglementation actuelle fera l'objet d'une révision.

2. Contenu des mesures

a. Périmètre d'application des mesures complémentaires

Les mesures complémentaires s'appliquent en fonction du nombre de personnes.

i. Pour l'ensemble des logements partagés par au moins 3 personnes constitués en habitats inclusifs :

- des détecteurs de fumée devront être installés dans chacune des pièces du logement en plus du détecteur de fumée imposé par la réglementation (en dehors de la cuisine et de la salle de bain). Les détecteurs doivent être placés au-moins à 6 m des feux de cuisson et à moins de 3 m des appareils de chauffage. L'ensemble des détecteurs devront être connectés entre eux permettant ainsi leur déclenchement quel que soit le lieu d'éclosion de l'incendie dans le logement.
- La présence d'une baie d'au moins 1,30 m*0,90 m est obligatoire dans le logement.
- Les logements ne peuvent être situés au-delà du sixième étage des bâtiments.

Quels détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) doivent être retenus ?

S'agissant de produits de la construction relevant du règlement européen 2024/3110/UE, les détecteurs doivent être admis au marquage CE.

Leur installation peut être complétée par des avertisseurs visuels, vibrants, etc...prenant en compte les handicaps des occupants.

La taille de la baie peut-elle être différente ?

Les dimensions de la baie doivent permettre aux sapeurs-pompiers d'intervenir par l'extérieur, soit pour effectuer le sauvetage des occupants soit pour lutter contre un incendie. Il s'agit d'une taille standard minimum (1,30 m sur 0,90 m) requise uniquement pour une des ouvertures (fenêtre, porte sur balcon, etc...) du logement.

ii. Pour les seuls logements occupés par plus de 6 personnes :

- un dispositif permettant de ramener automatiquement la porte des chambres en position fermée devra être installé.

Cependant, cette disposition n'est pas applicable aux portes de chambres dont la manœuvre par les occupants est conditionnée à la mise en place de systèmes automatiques d'ouverture et de fermeture ;

- les parois des chambres devront être classées coupe-feu de degré une demi-heure. Ce degré est atteint par exemple avec une cloison constituée de 2 plaques de plâtre BA 13 fixées de part et d'autre sur rails et montants métalliques, ce qui correspond à une distribution standard ;

- les portes des chambres devront être des portes pleines d'une épaisseur d'au-moins 30

millimètres.

Le système de fermeture automatique des portes convient-il à des personnes en situation de handicap et à des personnes âgées ?

Oui, car c'est un objectif qui est visé, les moyens d'y parvenir sont multiples.

Le dispositif peut être un simple ferme-porte (groom). Si l'occupant souhaite avoir sa porte ouverte, la fermeture en cas d'incendie s'effectuera alors suite à l'action d'un détecteur incendie, qui actionnera le ferme-porte « débrayé ». Le ferme-porte est ainsi asservi au déclenchement du détecteur incendie. Cet asservissement n'est pas une obligation.

Ces dispositifs ne sont pas demandés lorsque les portes de chambres sont motorisées en raison de l'incapacité de l'occupant à les manœuvrer.

iii. Pour les seuls logements occupés par plus de 15 personnes :

Le logement doit être recoupé en volume de 15 personnes maximum par un mur résistant au feu. La communication entre les volumes est assurée par un bloc-porte classé coupe-feu de degré une demi-heure. Ce bloc-porte est muni d'un système de fermeture automatique. Enfin, chacun des volumes recoupés est muni d'un accès distinct depuis les circulations communes afin de faciliter l'évacuation.

iv. Résumé des mesures complémentaires en fonction du nombre de personnes :

	Habitats inclusifs constitués d'un logement comprenant 3 à 6 habitants	Habitats inclusifs constitués d'un logement comprenant 7 à 15 habitants	Habitats inclusifs constitués d'un logement comprenant plus de 15 habitants
Détecteurs avertisseurs autonomes de fumée interconnectés dans les chambres et pièces communes	✓	✓	✓
Présence dans le logement d'une baie d'au moins 1,30m*0,90m	✓	✓	✓
Implantation des logements au plus au 6 ^e étage sur RDC	✓	✓	✓

Installation d'un dispositif permettant de ramener automatiquement la porte en position fermée (à l'exception des portes ayant des systèmes automatiques d'ouverture et de fermeture)	x	✓	✓
Respect des exigences relatives aux parois coupe-feu et aux portes pleines d'au-moins 30 millimètres dans les chambres	x	✓	✓
Recoupement du logement en volumes d'au plus 15 occupants avec installation d'un bloc-porte classé coupe-feu entre les volumes et présence d'un accès distinct	x	x	✓

Faut-il prévoir d'installer des extincteurs ?

L'arrêté ne mentionne pas la nécessité d'installer des extincteurs. Comme dans tous les immeubles d'habitation, ils ne sont pas obligatoires. Néanmoins, il est tout à fait possible d'en installer et de former les intervenants professionnels et les occupants qui le souhaitent, à leur utilisation.

3. Entrée en vigueur

L'article 37 de la loi du 8 avril 2024 a précisé que l'habitat inclusif relève de la réglementation des bâtiments d'habitation. Ainsi, les locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif constituent, **dès la publication du décret n°2025-516 du 11 juin 2025** relatif aux règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie des locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif, des bâtiments à usage d'habitation.

Les règles spécifiques, prévues par le décret et précisées par l'arrêté du 11 juin 2025, n'entrent en vigueur que progressivement :

- a) pour les habitats inclusifs accueillant ses occupants à une date antérieure au 1^e janvier 2027, doivent être installés :
 - les détecteurs avertisseurs autonomes de fumée interconnectés,

- une porte munie d'un dispositif permettant de ramener celle-ci, après ouverture, en position fermée, pour les seuls habitats inclusifs constitués de logements occupés par plus de 6 habitants. Cette disposition n'est pas applicable aux portes de chambres dont la manœuvre par les occupants est conditionnée à la mise en place de systèmes automatiques d'ouverture et de fermeture.
- b) Pour les habitats inclusifs accueillant ses occupants après le 1^{er} janvier 2027 : toutes les mesures s'appliquent.

Par conséquent, entre la date de publication du décret (11 juin 2025) et l'entrée en vigueur des dispositions au 1^{er} janvier 2027, les règles applicables sont celles applicables à tout local à usage d'habitation (arrêté du 31 janvier 1986).

Les responsabilités associées à ces équipements sont applicables à partir du 1^{er} janvier 2027.

4. Rappel des responsabilités de chacun

L'article 4 de l'arrêté prévoit que la personne responsable, chargée de vérifier le bon fonctionnement des équipements est le propriétaire.

Le propriétaire peut par convention déléguer la responsabilité :

- à la personne morale porteuse de l'habitat inclusif ;
- aux organismes agréés exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour ces locaux.

Au moins une fois par an, il doit être ainsi procédé à la vérification du bon fonctionnement :

- des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée dans les habitats inclusifs constitués d'un logement occupé au-moins par 3 habitants ;
- des dispositifs de fermeture de porte, de l'intégrité des portes de chambre résistantes au feu et des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) dans les logements constitués en habitat inclusif occupés par 7 personnes et plus.

Est-ce au locataire occupant un habitat inclusif constitué en un seul logement qu'incombe la responsabilité de son entretien (par exemple changement des piles dans le cas d'un détecteur alimenté par piles) ?

Non, contrairement aux autres locations, la location constituée d'un seul logement dans un habitat inclusif n'implique pas pour le locataire l'entretien du DAAF. L'entretien revient au propriétaire ou à un tiers qu'il a désigné par convention : la personne morale porteuse de l'habitat inclusif ou l'organisme chargé de l'intermédiation locative.

Concernant la responsabilité de l'entretien des DAAF et des systèmes de fermeture des portes, est-ce qu'une vérification annuelle doit être prévue par des organismes agréés ?

Non, la réglementation ne rend pas obligatoire la réalisation régulière d'un contrôle du bon fonctionnement des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) et des systèmes de fermeture des portes par des organismes agréés.

L'article R. 142-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose seulement que les propriétaires sont tenus d'assurer l'entretien et la vérification du bon fonctionnement des installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non, mis en place pour permettre la protection des habitants des immeubles. Ils doivent également pouvoir en justifier, notamment par la tenue d'un registre.

Toutefois, la personne morale en charge de la responsabilité de l'entretien des DAAF peut avoir intérêt - **sans obligation**- à confier ce contrôle à un professionnel, compte tenu de leur fonctionnement plus complexe en raison de l'interconnexion nécessaire des détecteurs entre eux et de l'asservissement éventuel des ferme-portes sur ces détecteurs.

5. Sensibilisation des habitants au risque d'incendie et information sur les dispositifs existants

La sensibilisation des habitants et leur information peut être organisée par le porteur d'habitat inclusif. En effet, l'aide à la vie partagée peut financer l'interface entre le propriétaire ou le bailleur avec les habitants sur les questions liées au logement. Dans ce cadre, une formation aux risques de sécurité incendie est proposée quand une aide à la vie partagée de forte intensité est associée à l'habitat (comme le prévoit l'accord pour l'habitat inclusif signé entre le département et la CNSA).