

La réglementation des Résidences de Tourisme

Code du Tourisme Article D321-1

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Concernant le référentiel réglementaire applicable aux Résidences de Tourisme, il faut savoir qu'il existe deux grandes familles répondant à des obligations différentes, tant sur le plan de la réglementation sécurité que sur celui de l'accessibilité. Les points de repères longtemps restés assez flous sont désormais très clairs et encadrés par des Décrets et Arrêtés.

Pour appliquer le bon référentiel réglementaire, il est donc avant tout nécessaire de savoir si l'établissement est un Etablissement Recevant du Public (E.R.P.) ou non. L'arrêté du 25 octobre 2011 art 1 indique que :

- toutes les résidences homogènes sont classées ERP type O.
- celles qui ne sont pas homogènes ne sont pas classées ERP

La définition de l'homogénéité est donnée dans la circulaire du 23 juillet 2012 : un seul propriétaire, un seul exploitant, plus de 15 personnes dans l'établissement.

Les Résidences non homogènes sont donc généralement celles que l'on retrouve sous statut de copropriété des immeubles bâtis ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles à temps partagé (aussi appelé Multipropriété).

Réglementation Résidences de Tourisme : SECURITE

Sur le plan de la sécurité :

- Les résidences en copropriété restent soumises aux prescriptions de l'arrêté du 30 janvier 1978 relatif aux habitations de loisirs à gestion collective. Toutes les autres obligations sont celles du Code de la Construction et Habitation (CCH) selon la famille imposée par la taille de l'établissement.
- Les établissements avec un investisseur unique sont classés en ERP de Type O (Hôtel), forcément dans le 1^{er} groupe, donc pas en 5^{ème} catégorie (le Code du Tourisme calibrant la RT à 100 lits minimum).

Petit rappel pour les catégories du 1^{er} Groupe :

- 1ère catégorie : effectif > 1500 personnes ;
- 2ème catégorie : 700 < effectif ≤ 1500 personnes ;
- 3ème catégorie : 300 < effectif ≤ 700 personnes ;
- 4ème catégorie : ≤ 300 personnes

Depuis la sortie de la circulaire de 2012 les préventionnistes ont répertorié les résidences existantes pour les classer, selon la déclaration de leur exploitant, dans une catégorie ou dans l'autre.

Synthèse des Obligations de contrôle des Installations Techniques :

TABLEAU VERIFICATIONS TECHNIQUES

Installation	Référence	Périodicité	Classement ERP	Par Technicien Compétent	Par Organisme Agréé
Désenfumage	DF10	Annuelle	Toutes catégories	OUI	NON
		Avant ouverture ou après gros travaux	Catégories 1ère à 4ème + 5ème avec sommeil	NON	OUI
Chauffage	CH58	Annuelle	Toutes catégories	OUI	NON
		Avant ouverture ou après gros travaux	Catégories 1ère à 4ème	NON	OUI
Gaz	GZ30	Annuelle	Toutes catégories	OUI	NON
		Avant ouverture ou après gros travaux	Catégories 1ère à 4ème	NON	OUI
Electricité	EL19	Annuelle	Toutes catégories	OUI	NON
		Avant ouverture ou après gros travaux	Catégories 1ère à 4ème + 5ème avec sommeil	NON	OUI
Eclairage	EC15	Annuelle	Toutes catégories	OUI	NON
		Avant ouverture ou après gros travaux	Catégories 1ère à 4ème + 5ème avec sommeil	NON	OUI
Ascenseur	AS9	Annuelle	Toutes catégories	OUI	NON
		Avant ouverture ou après gros travaux	Toutes catégories	NON	OUI
		Quinquennale	Toutes catégories	NON	OUI
Cuisine	GC22	Annuelle	Toutes catégories	OUI	NON
		Avant ouverture ou après gros travaux	Catégories 1ère à 4ème + 5ème avec sommeil	NON	OUI
Moyens de secours	MS73	Annuelle	Toutes catégories	OUI	NON
		Avant ouverture ou après gros travaux	Toutes catégories	NON	OUI
		Triennale	si SSI catégorie A ou B si SSI catégorie A ou B	NON	OUI
		+ Contrat annuel si SSI A ou B		OUI	NON

Réglementation Résidences de Tourisme : ACCESSIBILITE

Sur le plan de l'Accessibilité :

- **les établissements classés Habitation** doivent répondre aux dispositions de l'arrêté du 14 mars 2014 pour l'application des articles R. 111-18-1, R. 111-18-2 (II) et R. 111-18-6 (III) du Code de la Construction et de l'Habitation : tous les accès, parties communes et parties collectives doivent être accessibles. Tous les logements doivent être visitables.

Un pourcentage de logements doit présenter des caractéristiques et des équipements supplémentaires pour être totalement adaptés à l'accueil des personnes handicapées (4 handicaps). Pour les Résidences de Tourisme, classées ou non au titre du Code du Tourisme, ce pourcentage est, depuis 2014, de **10 %** arrondi à l'unité supérieure et avec un minimum d'un logement.

- **les établissements classés ERP** doivent répondre aux dispositions de l'Arrêté du 1 août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des Etablissements Recevant du Public.

Dans ce cas les dispositions supplémentaires relatives aux établissements comportant des locaux d'hébergement concernent un nombre minimal de chambres adaptées défini de la façon suivante:

- 1 chambre si l'établissement ne comporte pas plus de 20 chambres ;
- 2 chambres si l'établissement ne compte pas plus de 50 chambres ;
- 1 chambre supplémentaire par tranche ou fraction de 50

N.B. Ces quotas ont été écrits pour les hôtels. Dans le cas des RT une question-réponse publiée sur le site du Ministère de l'Intérieur autorise à remplacer le mot « chambre » par « appartement ».

Sur le plan des Ad'Ap pour les établissements existants :

- **les établissements classés ERP** n'étant pas conformes en 2015 ont déposé un Agenda d'Accessibilité Programmé (Ad'Ap) avant octobre 2015 en fonction de la catégorie de l'établissement. Le calendrier des travaux à prévoir peut s'étaler sur 3 ans.
- **les établissements classés Habitation** (non ERP) ont également déposé un Ad'Ap mais seulement pour les parties collectives.

N.B. L'accueil est presque toujours assimilé à un ERP de 5ème catégorie (si >50m²). Peu importe le type il faut retenir que l'effectif plafond pour la 5ème catégorie est de 200 personnes ce qui inclut en général l'ensemble des réceptions de Résidences de Tourisme.