

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'intérieur  
Ministère de l'artisanat, du commerce  
et du tourisme

## Circulaire du 23 juillet 2012

relative à l'application de l'arrêté NOR : IOCE1129259A du 25 octobre 2011 prescrivant les mesures de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public du type O, assujettis au livre 2, titre 2 de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié.

NOR : INTE1230325C

Le 23 juillet 2012

Le Ministre de l'intérieur  
La Ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme

à

Monsieur le Préfet de police,  
Mesdames et Messieurs les Préfets de département (métropole et outre-mer),  
Monsieur le Général commandant la brigade de sapeurs-pompiers de Paris,  
Monsieur l'Amiral commandant le bataillon de marins-pompiers de Marseille,  
Messieurs les Directeurs départementaux des services d'incendie et de secours

**Résumé :** L'arrêté du 25 octobre 2011, publié au *Journal officiel* du 4 novembre 2011, modifie l'arrêté du 21 juin 1982. Il porte désormais sur les « hôtels et autres établissements d'hébergement » classés dans les quatre premières catégories d'établissements recevant du public.

La présente circulaire vise à expliciter l'article O 1 relatif aux « établissements assujettis » et l'article O 22 relatif aux « établissements existants reclassés établissements recevant du public ».

### Genèse de l'arrêté du 25 octobre 2011

Le concept « résidences de tourisme » se développe à partir des années 1970. Il s'agit d'établissements d'hébergement touristique meublés, assujettis à la réglementation applicable aux bâtiments d'habitation prise en application du décret n° 69-596 du 14 juin 1969.

Compte tenu de ce que la densité d'occupation de ces résidences est plus forte que dans l'habitat collectif traditionnel, il est créé une réglementation spéciale pour l'habitat de loisirs à gestion collective. Ces dispositions figurent dans l'arrêté du 30 janvier 1978 (*JO* du 26 février 1978).

Par la suite, il est apparu qu'il existait entre les hôtels, assujettis à la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et les résidences de tourisme, plus de similitudes que de différences. Des courriers signalent dès lors régulièrement les distorsions entre les deux réglementations, dans le but de faire bénéficier la clientèle des résidences de tourisme d'un niveau de protection contre l'incendie identique à celui prescrit dans l'hôtellerie traditionnelle.

Le Conseil d'Etat a été saisi. Il s'est prononcé en séance du 31 mars 2009 en faveur du rattachement des résidences hôtelières et de tourisme à la réglementation applicable aux ERP. L'avis rendu ne prend cependant pas en compte les différences de statuts qui caractérisent ces résidences. Or, si le mode d'exploitation de certaines d'entre elles s'apparente bien à celui des hôtels, une autre part importante est gérée en copropriété, voire en multipropriété.

## **1 – Contenu de l'arrêté modificatif**

Le nouveau texte se substitue à l'arrêté du 21 juin 1982 (*JO* du 11 août 1982) qui s'adressait aux « hôtels et pensions de famille ».

Il conserve, pour l'essentiel, la structure de celui qui le précédait tout en adaptant le contenu des articles aux évolutions intervenues depuis 1982. Sur ce dernier point, il précise en particulier les conditions de mise en œuvre des dispositions de l'article GN 8 de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié applicables aux établissements réaménagés pour accueillir les personnes en situation de handicap, lesquelles avaient été intégralement modifiées par l'arrêté du 24 septembre 2009 (*JO* du 23 octobre 2009).

En ce qui concerne les mesures de sécurité contre l'incendie applicables aux résidences de tourisme, l'arrêté du 25 octobre 2011 poursuit un triple objectif : il détermine les critères permettant de les assujettir à la réglementation ERP, il aligne le niveau de sécurité sur celui des hôtels, et enfin il encadre le relèvement du niveau de sécurité des résidences existantes reclassées ERP afin de rendre le coût primaire de la mise aux normes supportable.

## **2 – Interprétation de l'article O 1**

### **2.1 – Cas du paragraphe 1 b)**

L'avis du Conseil d'Etat du 31 mars 2009 s'adresse aux « résidences hôtelières et de tourisme au sens large », alors que l'article O 1 fixe le périmètre des établissements assujettis aux « autres établissements d'hébergement », sans préciser nominativement quels sont ces autres établissements.

Le terme « résidence tourisme » n'a pas été repris dans l'arrêté du 25 octobre 2011 car il est « la propriété » du ministère ayant le pouvoir de modifier le Code du tourisme. Quant aux « résidences hôtelières », elles n'ont aucune existence juridique.

La portée de l'avis du Conseil d'Etat n'est pas restrictive. Aussi, s'il se prononce clairement en faveur de l'assujettissement des résidences hôtelières et de tourisme au règlement de sécurité ERP, il n'exclut pas le rattachement d'autres résidences qui fonctionneraient selon le mode d'exploitation cité dans le paragraphe ici explicité.

Il est toutefois rappelé que certaines réglementations encadrent déjà précisément les établissements et locaux d'hébergement. Il s'agit en particulier des logements-foyers et autres résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) considérés comme des bâtiments d'habitation. Les internats d'établissements scolaires sont, quant à eux, assujettis au règlement ERP, hors le cas de l'hébergement des étudiants de niveau post-secondaire. Ces dispositions sont existantes ; elles ne sauraient être remises en cause car elles n'ont jamais été contestées.

Dans ce contexte, il convient de ne procéder aux classements, ou reclassements, qu'après vous être assurés que les modes d'exploitation et de gestion coïncident effectivement avec ceux d'un ERP car les intitulés d'enseignes comportant la mention « résidence » peuvent être trompeurs.

Enfin, le seuil bas d'assujettissement au règlement de sécurité ERP est fixé à 16 personnes ; en deçà il s'agit de locaux d'habitation. Les dispositions du livre 3 de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié ne sont par conséquent pas applicables aux « autres établissements d'hébergement ».

## 2.2 – Cas du paragraphe 2

La définition donnée à l'article O 1 (§ 1b) mentionne deux fois le terme « homogénéité » avec un sens différent. Les deux acceptions sont précisées en annexe 1 de l'arrêté du 25 octobre 2011.

L'exigence d'homogénéité vise à empêcher le mitage des résidences. Il s'agit d'éviter qu'une partie des appartements fonctionne en copropriété et l'autre comme des locaux ERP, ce dernier mode d'occupation pouvant d'ailleurs être minoritaire. Le classement ou le reclassement ERP ne peut donc être prononcé que si la totalité des locaux appartient au même propriétaire ; c'est l'objet du paragraphe 2.

A titre de rappel, la **copropriété** est l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes. Elle se distingue de la **propriété partagée**. Dans ce dernier cas, la propriété d'un immeuble bâti n'est pas répartie en lots, mais revient à plusieurs propriétaires qui peuvent bénéficier d'un certain nombre de droits ou avantages sur le bien, comme une période annuelle de jouissance du bien, une priorité d'accès, le partage des revenus, ou encore des tarifs réduits. Aucune de ces formules ne convient au mode d'exploitation prévu pour les ERP.

Au niveau national, le nombre de résidences à reclasser en ERP a été estimé à 44 % par le syndicat national des résidences de tourisme (SNRT), soit 1280 résidences sur les 2880 existantes.

## 2.3 – Cas du paragraphe 3

Le régime d'exploitation d'une résidence est déterminant pour son classement au regard des règles de sécurité contre le risque d'incendie et de panique. Ne peuvent être classées ou reclassées ERP que les résidences réunissant trois conditions essentielles :

- elles sont gérées par un gestionnaire unique ;
- les locaux résidentiels du bâtiment appartiennent à un propriétaire unique ;
- l'effectif susceptible d'y être accueilli est strictement supérieur à 15 personnes.

Le respect de ces conditions permet en principe d'éviter les reclassements successifs. Ils restent toutefois possibles, puisque le paragraphe 3 de l'article O 1 le permet.

Vous pourrez vous inspirer du paragraphe qui suit pour mettre en œuvre la procédure de recensement - reclassement des établissements existants.

### **3 – Recensement et classement des établissements existants**

Les résidences de tourisme implantées dans votre département étaient connues de vos services car la décision de classement dans l'une des cinq catégories d'hébergements prévues par le Code du tourisme faisait partie de vos prérogatives.

Toutefois, les règles de ce classement ont été modifiées par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009. Elles sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2010. En outre, la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, relative à la simplification du droit et à l'allègement des demandes administratives transfère les prérogatives de classement des hôtels et résidences de tourisme au groupement d'intérêt économique « Atout France ».

Par ailleurs, à l'instar du classement des hôtels, la demande de classement touristique des résidences résulte d'une démarche volontaire. La fraction de celles qui ne sont pas classées peut donc être relativement importante selon les territoires.

Compte tenu des évolutions récentes relatives au classement touristique des hébergements, il vous appartient de vous rapprocher du service le plus compétent s'agissant du recensement des établissements existants. Vous pourrez ainsi vous appuyer utilement sur les compétences des comités départementaux du tourisme (CDT), organismes sous tutelle des conseils généraux, chargés de la promotion des territoires touristiques. Les CDT disposent en effet d'une connaissance précise et actualisée des hébergements, qu'ils soient ou non classés au titre du classement touristique.

Sur la base de la liste des résidences que le CDT vous communiquera, vos services pourront demander à chaque gestionnaire ou propriétaire de renseigner la fiche annexée à la circulaire, qu'ils seront invités à renvoyer, hors le cas de Paris, au maire de la commune, détenteur du pouvoir de police, afin qu'il saisisse la commission de sécurité compétente. Cette fiche contient toutes les données utiles, dont le régime d'exploitation de l'établissement, sous forme de déclaration. La commission de sécurité prend acte de cette déclaration pour prononcer le reclassement ERP ou maintenir le classement en habitation.

Bien que le parc des résidences de tourisme ne soit pas uniformément réparti sur le territoire national, il est indispensable que la procédure de recensement – reclassement soit limitée dans le temps, afin de permettre la planification des premières visites de contrôle.

L'assujettissement au règlement de sécurité ERP implique la mise à jour du fichier départemental des ERP.

Les établissements reclassés peuvent ne pas être visités immédiatement car, aux termes de l'article O 22 (§ 1), ils sont réputés fonctionner en sécurité avec le référentiel qui leur était applicable à leur construction. Vous veillerez toutefois à ce que la première visite soit réalisée dans les délais prévus par le paragraphe 5.2 et, dans ce but, à l'information des maires de votre département.

#### 4 – Cas des dispositions de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié (ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie)

Le paragraphe 2b de l'article PE 2 ne concerne pas les résidences hôtelières et de tourisme, bien qu'il contienne un faisceau d'indices pouvant le laisser supposer. Il est rappelé que ce paragraphe fixe les règles d'assujettissement au livre 3 du règlement de sécurité ERP et que les résidences dont il est question en sont exclues. Il s'agit d'un cas d'exception qui a été admis pour éviter que les résidences existantes à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 25 octobre 2011, et reclassées ERP, se voient imposer l'ensemble des mesures rétroactives prévues pour les petits hôtels.

D'une manière générale, l'assujettissement d'un petit ERP existant aux dispositions applicables à ceux du 1<sup>er</sup> groupe ne se justifie que par des travaux d'extension ou par le changement de son activité, donc par modification de l'effectif public admissible ou de la règle de calcul de l'effectif public.

Une résidence de tourisme ne peut donc pas être classée ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie.

#### 5 – Interprétation de l'article O 22

##### 5.1 – Cas du paragraphe 1

Il dispose que « Les établissements existants et les bâtiments dont la date de dépôt de permis de construire est antérieure à la date d'application du présent arrêté sont réputés conformes aux dispositions prévues pour prévenir les risques d'incendie et de panique dans la mesure où ils répondent à la réglementation qui leur était applicable au moment de leur construction ou à laquelle ils ont été soumis *a posteriori* ».

Compte tenu de ce que la construction des résidences de tourisme prend son essor à partir des années 1970, les bâtiments susceptibles d'être reclassés sont généralement construits en référence aux dispositions des arrêtés du 10 septembre 1970 (*JO* du 29 septembre 1970) ou du 30 janvier 1978. Dans le premier cas, l'écart avec les fondamentaux de la réglementation ERP peut être important, notamment pour ce qui concerne l'adéquation des dégagements à l'effectif des résidents. En revanche, lorsque la construction a été réalisée conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 janvier 1978, les grands principes de sécurité présentent de grandes similitudes, dont :

- l'existence d'une méthode de calcul des dégagements ;
- l'encloisonnement et le désenfumage des escaliers ;
- l'éclairage de sécurité.

##### 5.2 – Cas du paragraphe 2

Il traite du contrôle des bâtiments existants reclassés ERP.

Lorsque l'établissement reclassé est existant, la première visite de la commission de sécurité compétente est une visite périodique. Elle porte sur un établissement réputé conforme à la réglementation applicable au moment de la construction du bâtiment. Les éventuelles prescriptions, formulées en application de l'article R. 123-48, visent à assurer ou rétablir un fonctionnement correct des installations existantes.

Il vous est loisible d'organiser ces premières visites selon les charges qui pèsent par ailleurs sur les commissions de sécurité de votre département, mais en respectant toutefois les échéances maximales prescrites par l'article GE 4, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 :

- 2 ans pour les résidences reclassées dans les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories ;
- 3 ans pour celles reclassées dans les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégories.

### **5.3 – Cas du paragraphe 3**

Il inventorie les articles prescrivant les conditions générales d'entretien des installations techniques et de sécurité. Les commissions de sécurité compétentes s'attacheront notamment à vérifier l'existence du registre de sécurité et des pièces qui y sont annexées.

### **5.4 – Cas du paragraphe 4**

Il traite des vérifications techniques périodiques.

Lors de la première visite, elles sont en principe l'objet de rapports de vérifications réglementaires en exploitation (RVRE) prévus par l'article GE 8 (§ 2), lorsque l'intervention d'un organisme agréé est prescrite par le règlement de sécurité. Dans le cas contraire, il convient de se référer à l'article GE 10.

Le rapport de vérifications réglementaires après travaux (RVRAT) n'est dû que lorsque des travaux sont entrepris. Le périmètre des travaux de remplacement d'installation, d'aménagement ou d'agrandissement s'apprécie dans la limite fixée par l'article GN 10 (§ 2).

## **6 – Première visite périodique**

### **6.1 – Application de la section XI de l'arrêté du 25 octobre 2011**

Les seules mesures de sécurité à effet rétroactif, c'est-à-dire exigibles immédiatement, sont celles prescrites aux articles O 23 et O 24 car elles ont été considérées comme financièrement supportables.

La surveillance humaine est permanente pendant l'ouverture au public de l'établissement. L'impact financier de cette mesure est substantiel mais aucune dérogation ne saurait être acceptée car il s'agit de l'un des grands principes intangibles des ERP comportant des locaux à sommeil. Le service de sécurité se compose au moins d'une personne désignée par le chef d'établissement ; elle doit être capable de remplir les missions prévues par l'article MS 46 (§ 2).

Un registre de sécurité est ouvert dans les formes prévues par l'article R 123-51 du code de la construction et de l'habitation.

Les consignes à respecter par le public en cas d'incendie sont affichées dans chaque appartement.

Des extincteurs adaptés aux risques sont répartis dans l'établissement aux emplacements prévus par l'article MS 39.

Les systèmes de détection et/ou d'alarme existants sont acceptés dès lors que les essais fonctionnels et l'audibilité du signal d'alarme générale sont satisfaisants. Les dispositions de l'article O 19 « Systèmes de sécurité incendie – Détection automatique d'incendie » ne s'appliquent qu'en cas de remplacement d'une installation existante défaillante.

### **6.2 – Le procès-verbal de visite de la commission de sécurité compétente**

La liste des buts poursuivis par le contrôle des ERP en phase d'exploitation figure dans l'article R 123-48 du code de la construction et de l'habitation.

Afin d'informer le chef d'établissement de l'écart entre le niveau de sécurité de la résidence reclassée et celui prescrit par le règlement ERP, la commission de sécurité compétente dresse l'inventaire des principales distorsions sur le procès verbal de la première visite périodique, mais en dehors du cadre réservé aux prescriptions. Chacune d'elles est complétée de la référence de l'article de l'arrêté du 25 octobre 2011 non respecté. Cet inventaire permet au chef d'établissement d'apprécier concrètement les travaux d'amélioration à entreprendre à l'occasion de réaménagements ultérieurs.

Tous les ERP abritant des locaux d'hébergement doivent être équipés de détecteurs normalisés, conçus pour détecter la fumée d'un foyer d'incendie naissant. S'agissant du reclassement d'établissements existants, réputés conformes à une réglementation applicable aux bâtiments d'habitation, il est possible de recourir, dans certains cas, à une solution alternative au système de sécurité incendie (SSI) de catégorie A prévu par l'article O 19.

Les détecteurs autonomes avertisseurs de fumées (DAAF), imposés dans les bâtiments d'habitation par la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 et son décret d'application (décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011) pourront être autorisés, lorsque les appartements des résidences reclassées sont desservis par des circulations horizontales « à l'air libre ». Ce mode de distribution a en effet été couramment utilisé dans certaines régions touristiques.

L'installation des DAAF est limitée aux seuls locaux d'hébergement car ils n'ont été conçus que pour délivrer un signal avertisseur local. Pour cette raison, il peut, dans certains cas, être utile de les compléter par un équipement d'alarme prévu pour diffuser le signal normalisé d'alarme générale dans les circulations et locaux communs. L'équipement d'alarme mis en œuvre est conforme aux dispositions de l'article MS 62 mais indépendant des DAAF ; il s'agit au moins d'un équipement d'alarme de type 3.

A l'issue de la première visite, et à l'exception des établissements qui seraient en conformité avec les dispositions de l'article O 19, ou qui seraient équipés d'un système de détection automatique d'incendie associé à un système d'alarme générale, la commission de sécurité prescrira la transmission d'un dossier d'amélioration du niveau de sécurité portant sur la détection automatique d'incendie, sur l'équipement d'alarme générale ainsi qu'une proposition d'échéancier de leur installation. Il devra être déposé en mairie 6 mois au plus après la visite de contrôle.

Lors de son étude, la commission de sécurité fondera son avis sur l'analyse de risque spécifique à l'établissement qu'elle aura préalablement visité, pour déterminer l'installation de détection et/ou d'alarme à retenir. L'autorité de police reste toutefois seule compétente pour accepter l'échéancier de réalisation proposé par le pétitionnaire.

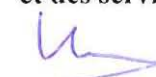
Les procès-verbaux des visites périodiques suivantes mentionnent les travaux réalisés afin que la réduction de l'écart avec la réglementation ERP puisse être l'objet d'un suivi dans le temps.

**Pour le Ministre de l'intérieur**  
**Le Préfet, directeur général de la sécurité civile**  
**et de la gestion des crises**



**JP. KIHL**

**Pour la Ministre de l'artisanat, du commerce**  
**et du tourisme**  
**Le directeur général de la compétitivité, de l'industrie**  
**et des services**



**L. ROUSSEAU**

PREFECTURE DE .....

FICHE DE RENSEIGNEMENTS D'UN ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT DE TOURISME  
AUTRE QU'HOTELS DE TOURISME  
(arrêté du 25 octobre 2011, particulièrement articles O1 et O22)

*A adresser à la mairie*

**IDENTIFICATION DE L'ETABLISSEMENT**

Nom commercial : .....

Numéro de SIRET : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Commune : .....

E-mail : .....

**IDENTIFICATION DE L'EXPLOITANT**

Société : .....

Forme juridique de l'entreprise : SA  SARL  SAS  EURL  Autre.....

Code NAF : .....

Adresse du siège : .....

Code postal : ..... Commune : .....

**DESCRIPTION DE L'ETABLISSEMENT**

Année de construction : .....

Etablissement permanent :  Etablissement saisonnier:

Nombre de personnes susceptibles d'être accueillies : .....

Nombre d'employés permanents : .....

Période(s) d'ouverture : .....

Nombre de bâtiments d'hébergement : .....

Nombre d'étages : .....

Si plusieurs bâtiments, préciser :

.....

.....

.....

**PROPRIETE DES MURS**

Propriétaire unique

Statut de copropriété des immeubles bâtis

Régime de sociétés d'attribution d'immeubles à temps partagé



**DECLARATION DE L'EXPLOITANT**

Tous les locaux d'habitation de la résidence appartenant à un seul et même propriétaire, le régime d'exploitation dont elle relève présente un caractère d'homogénéité

ou

La résidence étant en copropriété, le régime d'exploitation dont elle relève ne présente pas de caractère d'homogénéité

ou

La résidence étant en multipropriété, le régime d'exploitation dont elle relève ne présente pas de caractère d'homogénéité

Fait à .....

Le.....

Signature et cachet :