



LE PRÉFET DU MORBIHAN

PROCÈS-VERBAL

DE LA

Sous-Commission Départementale

pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique
dans les Établissements Recevant du Public et les Immeubles de Grande Hauteur

Le mardi 7 avril 2015

Application de la réglementation relative aux résidences de tourisme existantes
En application de l'arrêté du 25 octobre 2011 modifié
et de la circulaire du 23 juillet 2012

Références : DDP – ERP – Type O – 001 – Résidences de tourisme

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles R 123.1 à R 123.55 et R 152.4 et R 152.5,

Vu l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public,

Vu l'arrêté du 25 octobre 2011 modifié portant approbation des dispositions réglementaires pour les établissements de type O et de la circulaire du 23 juillet 2012 relative aux résidences de tourisme,

Vu le décret n° 95.260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,

Vu l'arrêté préfectoral du 11 juillet 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,

Vu l'arrêté préfectoral du 2 janvier 2006 modifié relatif à la création et au fonctionnement de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et des commissions d'arrondissement,

Vu le rapport du DDSIS N° FG/SLN/2015 - 515 du 16 mars 2015

Le projet ci-dessus a été soumis pour étude aux membres de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur réunis à la Préfecture du Morbihan **le mardi 7 avril 2015.**

.../...

Compte tenu de la parution de l'arrêté du 25 octobre 2011, relatif aux établissements de type O, il est apparu nécessaire de définir les dispositions relatives aux résidences de tourisme existantes.

1/ CONTEXTE

Un message du ministère de l'Intérieur autorisait, jusqu'au 30 juin 2010, les exploitants de résidences de tourisme à choisir la réglementation qu'ils souhaitaient appliquer, soit la réglementation ERP, type O très sécurisante pour la clientèle, soit la réglementation habitation, moins sécurisante (absence de détection, d'alarme, circulations non désenfumées, absence de surveillance).

Depuis la parution de l'arrêté du 25 octobre 2011, l'article O1 définit les établissements d'hébergement auxquels la réglementation « Établissements Recevant du Public » s'applique.

S'agissant des 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,
- il encadre le relèvement du niveau de sécurité des résidences existantes reclassées en ERP afin de rendre le coût de la mise aux normes supportable.

Ainsi, la circulaire du 23 juillet 2012 précise les cas où les résidences de tourisme sont des établissements recevant du public du type O. Cette circulaire vise également à expliciter l'article O22 relatif aux « établissements existants reclassés en établissements recevant du public ».

L'article O1§1b) fixe le périmètre des établissements assujettis aux « autres établissements d'hébergement », à savoir les résidences de tourisme ou hôtelières ou établissements qui fonctionnerait selon un mode d'exploitation similaire.

L'article O1§2 dispose :

- Le classement ou le reclassement en ERP ne peut être prononcé que si la totalité des locaux appartient au même propriétaire. Les copropriétés et les multipropriétés ou propriétés partagées sont exclues de l'application de cet arrêté.
- Le seuil bas d'assujettissement au règlement de sécurité ERP est fixé à 16 personnes ; au-dessous de ce seuil, il s'agit de locaux d'habitation.

Aussi, 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.**

2/ ETAT DES LIEUX

2.1 Réglementation applicable aux établissements d'hébergements peut être synthétisée de la façon suivante :

CLASSEMENT ET REGLEMENT APPLICABLE AUX ÉTABLISSEMENTS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE CLASSÉS EN TYPE O	CLASSEMENT								
		Effectifs							
		≥ 1	≥ 7	≥ 16	≥ 21	≥ 100	≥ 301	≥ 701	≥ 1501
Hôtels	Existants	O 5ème (TPO) Si < 8 m ou (PO) si > 8 m			O 5ème (PO)	O 4ème	O 3ème	O 2ème	O 1ère
	Nouveaux	O 5ème (PO) (art. PO 1 à PO 7)							
Ce qui ressemble à un hôtel Autres établissements d'hébergement : Résidence hôtelière, résidence de tourisme, selon définition du O1 § 1 b et O1 § 2	Existants	Habitation		O 4ème Mais : 1. Réputés conformes à leur classement précédent (arrêté du 30/1/1978) 2. Application de certains articles (O 22 à 24 + circulaires)		} idem	} idem	} idem	
	Nouveaux	Habitation		O 4ème					O 3ème
Chambres d'hôtes		Habitation	Habitation ou PE 5ème si présence de 7 enfants (hors famille)	N'existe pas (cf. décret 3/8/2007)					
Gîtes (avec équipement et sans services) et avec accueil de plusieurs groupes possibles		Habitation	Habitation ou PE 5ème si présence de 7 enfants (hors famille)	PE 5ème		N'existe pas (cf. décret 3/8/2007)			

2.2 Recensement des résidences existantes à reclasser :

Grâce à la liste des résidences transmise par le Comité Départemental du Tourisme (CDT), chargé de la promotion des territoires touristiques, le service départemental d'incendie et de secours a adressé aux 33 gestionnaires et/ou propriétaires du Morbihan la fiche de renseignements ci-jointe.

Après une relance en octobre 2014, 25 réponses ont été analysées. Sur les 8 gestionnaires qui n'ont pas répondu, 4 résidences appartiennent à des groupes nationaux assurant la gestion de copropriétés (Lagranges Vacances, Pierre et Vacances, Odalys).

Aussi, selon les critères définis au §1, la liste des résidences à reclasser en nouveaux ERP sont :

RÉSIDENCES DE TOURISME

ARRONDISSEMENT	COMMUNE	ÉTABLISSEMENT	ADRESSE	EFFECTIF	PROPRIÉTAIRE UNIQUE	Visite à prévoir
VANNES	ARZON	Résidence Brise de Mer	22 boulevard de la Rade		X	OUI
VANNES	ARZON	Résidence La petite Cale	10 rue de la Douane - Port Navallo		?	OUI
VANNES	BADEN	Résidence Hôtelière	route de Toulvern		?	OUI
VANNES	PËNESTIN	Résidence Les Îles	52 La Pointe du Bile	52	X	OUI
LORIENT	CARNAC	Carnac Résidence Thalasso	1 allée Fleur de Sel	92	X	OUI
LORIENT	ERDEVEN	Le Safran	Loperhet	106	X	OUI
LORIENT	QUIBERON	Résidence Azur	78 bd de Goulers		?	OUI
LORIENT	QUIBERON	Résidence les 3 Îles	Bd du Congruef		?	OUI

Ces résidences seront donc à intégrer dans la liste des ERP des commissions de sécurité d'arrondissements compétentes à l'issue de la première visite.

3/ PREMIERE VISITE

Le présent paragraphe présente la procédure à mettre en œuvre lors de la première visite de ces nouveaux ERP en application des articles O22 à O24 et de la circulaire du 23 juillet 2012.

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 (Paragraphe 5.2 de la circulaire).

3.1 Arrêté du 30 janvier 1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective :

Selon l'article O22 §1, les résidences sont réputées fonctionner en sécurité avec le référentiel qui leur était applicable à leur construction (arrêté du 10 septembre 1970 ou du 30 janvier 1978).

A cet effet, lors de la première visite, la commission compétente devra s'assurer du respect des dispositions prévues par l'arrêté du 30 janvier 1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective, à savoir :

- Pour les résidences susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (art. 5) :
 - ° Distance de 40 mètres au maximum pour rejoindre un escalier (art. 6),
 - ° Nombre d'escaliers définit en fonction du public hébergé (art. 7),
 - ° Présence d'escaliers encloués dès le 2^{ème} étage (art. 8),
 - ° Mise en place d'un éclairage de sécurité dans les circulations horizontales et les escaliers (art. 9).

- Les locaux collectifs (salle de restaurants, ...) sont justifiables des mesures relatives au type d'établissements recevant du public dont ils relèvent à la date de leurs constructions.

3.2 Article O22 §2 à §4 :

Selon les paragraphes 2 à 4 de l'article O22, les résidences existantes reclassées doivent s'assurer de l'entretien et de la vérification de l'ensemble de leurs installations techniques conformément aux dispositions de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié. Le gestionnaire doit tenir à jour un registre de sécurité (art. R123-51 du code de la construction et de l'habitation).

Lors de la première visite, les installations techniques (gaz, système de sécurité incendie, désenfumage asservi, ascenseur) font l'objet d'un rapport de vérifications réglementaires en exploitation (RVRE) prévu par l'article GE8§2, lorsque l'intervention d'un organisme agréé est prescrite par le règlement de sécurité (art. GZ28, DF10§3, AS9, MS73§1 et §5.4 de la circulaire).

3.3 Article O23 :

Un ferme-porte doit être posé sur les blocs-portes des locaux (à l'exception des sanitaires) ouvrant sur les dégagements utilisés pour l'évacuation des locaux à sommeil.

3.4 Service de Sécurité incendie:

Le gestionnaire doit mettre en place un service de sécurité incendie en présence du public conformément aux dispositions des articles MS45 à MS48 (art. O 24).

Aussi, le paragraphe 6.1 de la circulaire précise :

« 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. »

Cette proposition est acceptable pour les résidences existantes reclassées accueillant moins de 100 personnes. En effet, à partir de 101 personnes hébergées, l'article MS46§1 prévoit un service de sécurité composé par des personnes désignées et entraînées.

De plus, l'exploitant doit mettre à disposition de son personnel des consignes précises relatives à la protection contre l'incendie et le risque de panique (art. MS 47).

3.5 Dispositions complémentaires de la circulaire :

Le paragraphe 6.1 de la circulaire précise également que :

- Des 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 et qu'ils sont validés par un RVRE réalisé par un organisme agréé.

4/ PLAN D'AMELIORATION DU NIVEAU DE SECURITE

Afin d'informer le chef d'établissement de l'écart entre le niveau de sécurité de la résidence existante 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. Chacune des recommandations est complétée de la référence de l'article des arrêtés du 25 juin 1980 et du 25 octobre 2011 non respecté.

Cette liste de recommandations permet au chef d'établissement d'apprécier concrètement les travaux d'amélioration de la sécurité à entreprendre.

A l'issue de la première visite, et à l'exception des établissements qui seraient en conformité avec les dispositions de l'article O19, ou qui seraient équipés d'un système de détection automatique d'incendie associé à un système d'alarme générale validés par un RVRE, la commission compétente prescrira la transmission d'un dossier d'amélioration du niveau de sécurité portant, notamment, sur la mise en place d'un système de sécurité incendie de catégorie A.

Ce dossier devra être déposé en mairie 6 mois au plus après la visite périodique.

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.

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 mentionneront les travaux réalisés afin que la réduction de l'écart avec la réglementation ERP puisse être l'objet d'un suivi dans le temps.

Décision de la sous-commission

Suite au rapport du représentant de Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, les membres de la sous-commission départementale émettent un **AVIS FAVORABLE** en application de la réglementation relative aux résidences de tourisme existantes en application de l'arrêté du 25 octobre 2011 modifié et de la circulaire du 23 juillet 2012.

Le Président,



Mr Romain DELMON
Directeur de Cabinet

RAPPEL IMPORTANT :

Conformément à l'article R. 123-49 du Code de la Construction et de l'Habitation, Monsieur le Maire devra notifier le résultat de cette visite et sa décision à l'exploitant, soit par voie administrative soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

Une Ampliation de ce document sera transmise au secrétariat de la commission (D.D.S.I.S - P.I.B.S. Case Postale 62 - 56038 VANNES CEDEX).

« les renseignements contenus dans ce procès verbal font l'objet d'un traitement informatisé en application de la loi n° 78.17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et à l'arrêté du 22 janvier 1998 relatif à la création dans les préfectures d'un traitement automatisé de gestion de la liste des établissements recevant du public »