

L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

- ❖ **Les réglementations**
- ❖ **Les labels de qualité**
- ❖ **L'accessibilité**



SOMMAIRE

1 – UN NOUVEAU CLASSEMENT

1-1 LES PRINCIPES GENERAUX DE LA REFORME DU CLASSEMENT..... p.3

- Objectifs
- Les hébergements concernés
- Les grands principes du dispositif
- Les 4 étapes du classement

1-2 LES TABLEAUX DE CLASSEMENT..... p.4

- Les chapitres communs à tous les hébergements

1-3 EVOLUTIONS DES TABLEAUX DE CLASSEMENT PAR TYPE D'HEBERGEMENT.... p.4

2 – LES MEUBLES DE TOURISME

2-1 LES EVOLUTIONS DANS LA PROCEDURE..... p.7

2-2 LES ETAPES DU CLASSEMENT DANS LES LANDES..... p.7

- Avant la visite de classement
- La visite de classement
- Après la visite de classement

2-3 MODALITES DE TRAITEMENT DES RECLAMATIONS PARVENANT AU CDT..... P.11

2-4 LES DOCUMENTS LIES A LA TRANSACTION AVEC LE LOCATAIRE..... p.12

- Le contrat de location
- L'état descriptif

2-5 QUELQUES OBLIGATIONS EN VIGUEUR POUR LE PROPRIETAIRE..... p.12

- Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb
- Sécurité incendie

2-6 L'AVANTAGE FISCAL DU MEUBLE CLASSE..... p.14

3 – LES CHAMBRES D'HÔTES p.15

4 - LES LABELS

4-1 GITES DE FRANCE..... p.16

4-2 CLEVACACES..... p.17

4-3 ACCUEIL PAYSAN..... p.17

4-4 TOURISME ET HANDICAP..... p.18

5 – L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

5-1 LA NOTION D'ERP..... p.19

5-2 PORTEE DE L'OBLIGATION D'ACCESSIBILITE..... p.20

- Construction de nouveaux bâtiments
- Travaux sur les bâtiments existants
- Dérogations à l'obligation d'accessibilité

5-3 ECHEANCIER DE MISE EN CONFORMITE DES ERP EXITANTS..... p.20

- ERP classés dans les catégories 1 à 4
- ERP de 5ème catégorie
- Contenu de l'obligation

5-4 SANCTIONS..... p.21

1 – UN NOUVEAU CLASSEMENT

Références :

- loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques
- décret n°2009-1650 du 23 décembre 2009 portant application de la loi n°2009-888 du 22 juillet 2009
- arrêté du 02 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme

Un an après la publication de la loi de développement et de modernisation des services touristiques, l'ensemble des hébergements touristiques se voit désormais doté de nouvelles normes de classement.

1-1 LES PRINCIPES GENERAUX DE LA REFORME DU CLASSEMENT

• Objectifs

L'objectif de la nouvelle réglementation est d'**harmoniser** les systèmes de classement de **chaque mode d'hébergement** et de **moderniser des normes** qui avaient pour certaines d'entre elles près de 30 ans.

Il s'agit de redonner du sens aux étoiles, de rétablir une communication positive et moderne et de faire du classement un outil de progrès.

• Les hébergements concernés

- Les hôtels de tourisme
- Les villages de vacances
- Les résidences de tourisme
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs (régime hôtelier)
- Les meublés de tourisme
- Les villages résidentiels de tourisme

• Les grands principes du dispositif

- **Classement de 1 à 5***
- **Contrôle effectué sur commande** de l'exploitant ou du propriétaire par un organisme évaluateur privé accrédité par le COFRAC ou réputé accrédité dans le cas des meublés de tourisme.

Coût du classement à la charge de l'exploitant ou du propriétaire

- **Classement valable 5 ans** attribué par le Préfet du département sur la base de l'avis émis par le cabinet de contrôle accrédité ou réputé accrédité
- **Publication des établissements classés par ATOUT France**
- **Animation** du dispositif de classement par ATOUT France
- **Référentiel révisable tous les 5 ans**

• Les 4 étapes du classement

1- Se connecter sur www.classement.atout-france.fr

Les exploitants d'un hébergement touristique peuvent se connecter sur ce site, créer leur compte et réaliser un prédiagnostic en ligne.

2- Commander une visite de contrôle

Un organisme de contrôle accrédité ou réputé accrédité effectuera la visite. La liste des organismes est sur www.classement.atout-france.fr, rubrique organismes de contrôle.

3- La visite de contrôle

Une date de visite est programmée avec l'organisme de contrôle choisi par l'exploitant. Pour les exploitants d'hôtels, ce sera une visite mystère. L'organisme de contrôle dispose d'un délai de contrôle de 15 jours pour émettre le rapport complet, qui comprend la synthèse du rapport et la grille de contrôle.

4- La demande de classement en Préfecture

L'exploitant remplit le formulaire de demande de classement et adresse le dossier à la préfecture du département où est implanté l'hébergement qui prend la décision de classement sous 1 mois.

1-2 LES TABLEAUX DE CLASSEMENT

• Les chapitres communs à tous les hébergements

Chapitre 1 : équipements et aménagements

- superficies, densités d'occupation
- aménagements des emplacements et des espaces communs
- équipements communs
- état et propreté des installations et des équipements
- ...

Chapitre 2 : services au client

- qualité et fiabilité de l'information client
- traitement de la réservation
- réception et accueil
- ...

Chapitre 3 : accessibilité et développement durable

- accessibilité des personnes handicapées et/ou à mobilité réduite
- environnement et développement durable
- ...

1-3 EVOLUTIONS DES TABLEAUX DE CLASSEMENT PAR TYPE D'HEBERGEMENT

HEBERGEMENT	ANCIENNES NORMES	NOUVELLES NORMES
CRITERES COMMUNS A TOUS LES HEBERGEMENTS		
Gammes		1* à 5*
Durée d'attribution du classement	Illimitée	5 ans
Organe d'inspection		Cabinet de contrôle accrédité par le Cofrac librement choisi par l'exploitant
Emission de l'avis	CDAT	Organisme de contrôle accrédité sur la base du respect du nombre de points
Décision de classement	Préfet de département	Préfet de département
Périodicité de révision du référentiel	Pas de périodicité	Au moins une fois tous les 5 ans avec délai de prévenance de la profession
Communication officielle	Pas de communication officielle	Publication des établissements classés sur le site national d'ATOUT France

HÔTELS DE TOURISME		
Nombre de critères	31	246
Types de critères	Equipements et aménagements Accessibilité	Chapitre 1 : équipements et aménagements Chapitre 2 : services aux clients Chapitre 3 : accessibilité et développement durable
TERRAINS DE CAMPING		
Nb emplacements min.	Limité à 6 emplacements ou 20 personnes	Limité à 6 emplacements ou 20 personnes
Nombre de critères	103	204
Types de critères	Equipements et aménagements Accessibilité	Equipements et aménagements Etat et propreté Exigences de qualité de services normés Accessibilité et développement durable
Types de visite	Déclarée	Déclarée
Procédure d'attribution des étoiles	1. Demande en Préfecture 2. Visite de la DDCCRF 3. Passage du dossier en CDAT 4. Décision du Préfet	5. Commande de la visite de contrôle avec fourniture du prédiagnostic 6. Visite de contrôle par le cabinet accrédité 7. Dépôt du dossier par le cabinet accrédité 8. Décision du Préfet
PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS		
Nombre de critères	42	172
Types de critères	Equipements et aménagements	Equipements et aménagements Etat et propreté Exigences de qualité de services normés Accessibilité et développement durable
Types de visite	Déclarée	Déclarée
Procédure d'attribution des étoiles	1. Demande en Préfecture 2. Visite de la DDCCRF 3. Passage du dossier en CDAT 4. Décision du préfet	1. Commande de la visite de contrôle avec fourniture du prédiagnostic 2. Visite de contrôle par le cabinet accrédité 3. Dépôt du dossier par le cabinet accrédité 4. Décision du Préfet

RESIDENCES DE TOURISME		
Nombre de lits	100	100
Nombre de critères	30	175
Types de critères	Locaux communs Habitabilité Service personnel Divers	Chapitre 1 : équipements et aménagements Chapitre 2 : services aux clients Chapitre 3 : accessibilité et développement durable
VILLAGES DE VACANCES		
Nombre de critères	20	252
Types de critères	Organisation Hébergement (équipement) Animation Préparation et distribution des repas Divers	Chapitre 1 : équipements et aménagements Chapitre 2 : services aux clients Chapitre 3 : accessibilité et développement durable
Types de visite	Déclarée	Déclarée
MEUBLES DE TOURISME		
Nombre de critères	47	112
Type de critères	Equipements et aménagements	Chapitre 1 : équipements et aménagements Chapitre 2 : services aux clients Chapitre 3 : accessibilité et développement durable
Organismes d'inspection	Réseaux touristiques locaux, labels privés, réseaux professionnels bénéficiant d'une convention d'agrément préfectoral	Organismes de contrôle réputés accrédités devant répondre à un niveau de certification et les cabinets de contrôle accrédités par le Cofrac librement

2 – LES MEUBLES DE TOURISME

2-1 LES EVOLUTIONS DANS LA PROCEDURE

- La Commission Départementale d'Action Touristique (CDAT) est supprimée.
- Le classement est accordé sur la base de l'avis émis à l'issue de la visite par le cabinet de contrôle accrédité ou réputé accrédité.
- Les réserves qui pouvaient être levées dans l'ancienne procédure pour accéder à un nouveau classement ne sont plus possibles. Pour une demande de classement supérieur, il faudra effectuer une nouvelle demande de visite qui sera également payante.
- La demande de classement est normalisée (formulaire type).
- Le dossier est à transmettre à la fois en version papier et numérique.
- Le maire n'est plus destinataire de l'arrêté de classement, le propriétaire le recevra directement par mail ou par courrier.

2-2 LES ETAPES DU CLASSEMENT DANS LES LANDES

Le Comité Départemental du Tourisme des Landes, organisme réputé accrédité par Atout France pour le classement des meublés saisonniers dans le cadre de la loi N° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, a mis en place une procédure de classement des meublés saisonniers validée par la préfecture des Landes et répondant aux exigences de la nouvelle réglementation.

• Avant la visite de classement

Le CDT met en dépôt dans tous les Offices de tourisme des Landes les documents nécessaires aux propriétaires pour demander à se faire classer :

- le formulaire de demande de classement Cerfa 11819-02
- le bon de commande du CDT pour effectuer le classement

Le CDT tient également ces documents à disposition des agents immobiliers.

Une fois muni de ces documents, le propriétaire ou le mandataire a le choix entre deux possibilités :

- 1- il demande la visite de classement par un agent du CDT des Landes (le CDT figurant sur la liste des organismes réputés accrédités publiée sur le site d'Atout France).
- 2- il contacte un organisme privé accrédité par le Cofrac à effectuer la visite de classement (liste également visible sur le site d'Atout France).

Dans le cas où le propriétaire souhaite se faire classer par un agent du CDT des Landes.

Le CDT demande à l'office de tourisme ou à l'agent immobilier de lui préparer un planning de visites (de 4 à 6 visites par jour selon le cas).

Au préalable, le CDT aura fixé des journées avec l'office de tourisme ou avec l'agent immobilier.

Pour déclencher la visite, pour chaque location, il devra être constitué le dossier suivant :

- la demande de classement Cerfa remplie et signée
- le bon de commande rempli et signé, accompagné du chèque correspondant (chèque global si un propriétaire a plusieurs meublés)

Une fois que l'office de tourisme a le nombre de dossiers suffisants qui lui sont retournés, il les envoie au CDT avec le planning des visites fait. Devront y être mentionnés :

- l'horaire de la visite
- le nom du propriétaire ou de la personne présente pour la visite
- l'adresse de la location à visiter
- le numéro de téléphone où joindre le propriétaire ou son représentant

Modèle de planning :

Planning de visites pour le...				
Horaire	Propriétaire	Adresse location	Téléphone	Commentaire

Zoom sur le formulaire de demande de classement :

Il s'agit d'un formulaire comprenant plusieurs rubriques telles que l'identification du logement meublé, l'identification du demandeur, la nature de la demande, la description du logement meublé, l'identification de l'organisme évaluateur et les pièces à joindre.

Tout formulaire mal complété notamment concernant les coordonnées du propriétaire et celles de la location, peut être source de refus du dossier par la Préfecture.

Zoom sur le bon de commande du CDT :

Il s'agit d'un document stipulant ce que comprend la prestation du CDT auprès du loueur en meublé, le coût de cette prestation (qui peut être revu tous les ans) et la date et l'heure de la visite de classement proposées.

- **La visite de classement**

La visite se fait au jour et à l'heure indiqués par l'office de tourisme ou l'agent immobilier en présence du propriétaire ou de la personne que celui-ci aura mandaté.

La technicienne du CDT effectue la visite avec son ordinateur et avec la nouvelle grille de classement.

Le résultat de la visite est instantané : la technicienne du CDT est en mesure d'annoncer au propriétaire l'avis de classement qui sera mentionné dans le rapport de visite remis à la Préfecture.

La technicienne du CDT effectue la clôture du dossier au CDT en établissant le rapport de visite.

Zoom sur les nouveaux critères de classement :

L'arrêté du 02 août 2010 fixe les nouvelles normes de classement des meublés de tourisme qui font l'objet d'un classement de 1 à 5* d'après un tableau de classement fonctionnant selon un système à points répartis en critères obligatoires et en critères optionnels.

- **Après la visite de classement**

Le CDT transmet sous 15 jours le **rapport de visite (attestation de visite et grille)** au propriétaire sous format numérique et/ou papier. Celui-ci doit renvoyer l'attestation de visite signée au CDT sous 8 jours dès réception.

Une fois l'attestation de visite retournée au CDT, celui-ci transmet le dossier complet à la Préfecture :

- la demande de classement Cerfa datée et signée (adressée sous format papier et format numérique)
- le rapport de visite (attestation et grille)

A la réception du dossier, les services de la préfecture :

- vérifient la validité de tous les documents
- complètent la demande de classement et l'attestation de visite puis signent l'arrêté de classement
- adressent au propriétaire l'arrêté de classement sous format papier
- communiquent l'ensemble du dossier sous format numérique à Atout France qui centralise tous les classements
- communiquent au CDT, chaque semaine, la liste des arrêtés de classement (sous format numérique en mettant le CDT en copie lorsqu'ils font l'envoi à Atout France).

Le loueur doit afficher son arrêté de classement dans son meublé et doit se déclarer auprès de sa mairie via le formulaire Cerfa 14004-01.

Le CDT fait un export des données via le module des meublés sur l'intranet www.cdt40.com afin que les offices de tourisme puissent voir les résultats de classement.

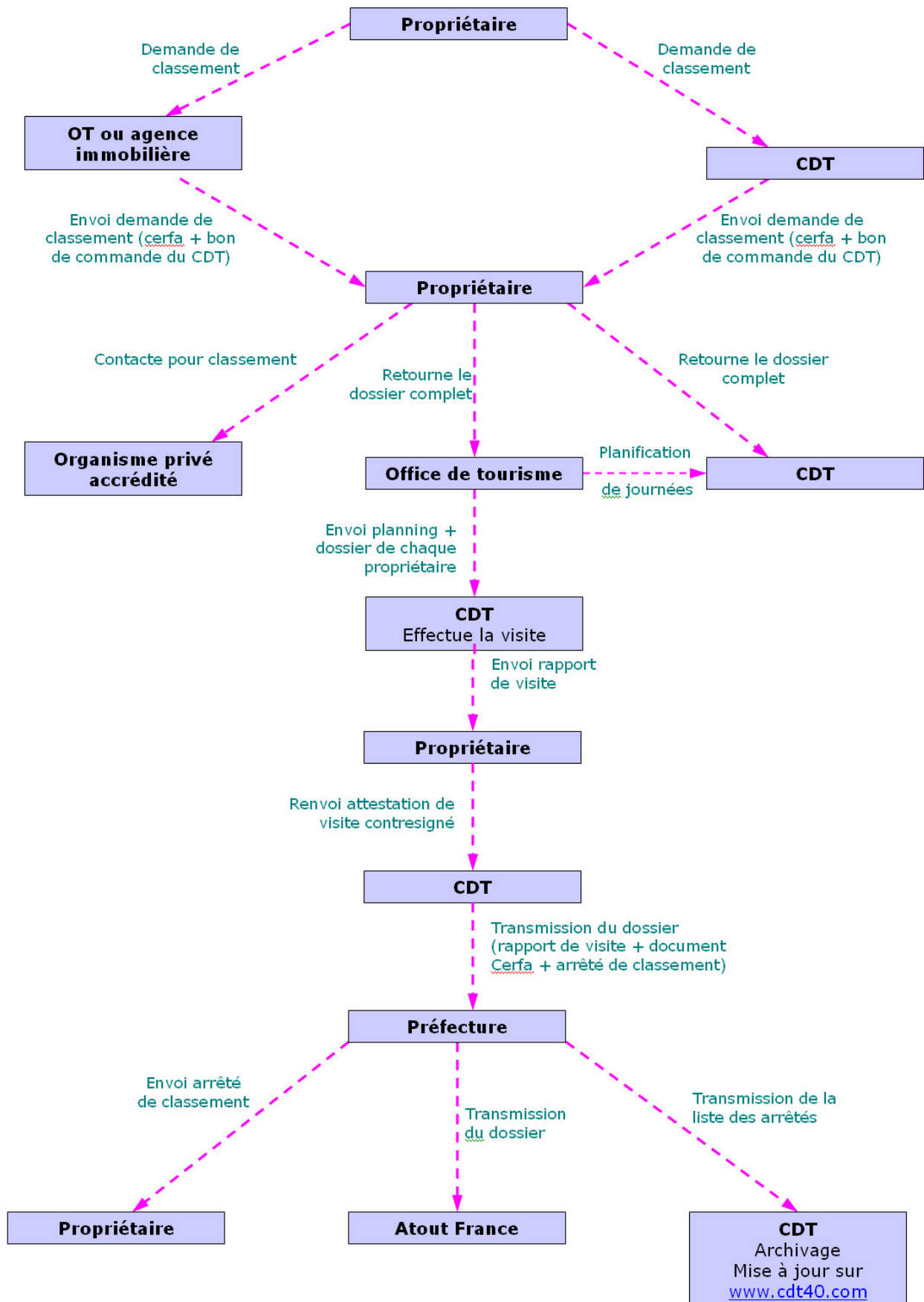
Zoom sur le formulaire de déclaration en mairie :

Il s'agit du formulaire Cerfa 14004-01 comprenant plusieurs rubriques dont l'identification du déclarant, l'identification du meublé de tourisme, les périodes prévisionnelles de location.

La mairie remet au propriétaire un récépissé de déclaration.

Le formulaire Cerfa 14004-01 de déclaration en mairie est disponible sur <http://vosdroits.service-public.fr/R14321.xhtml>

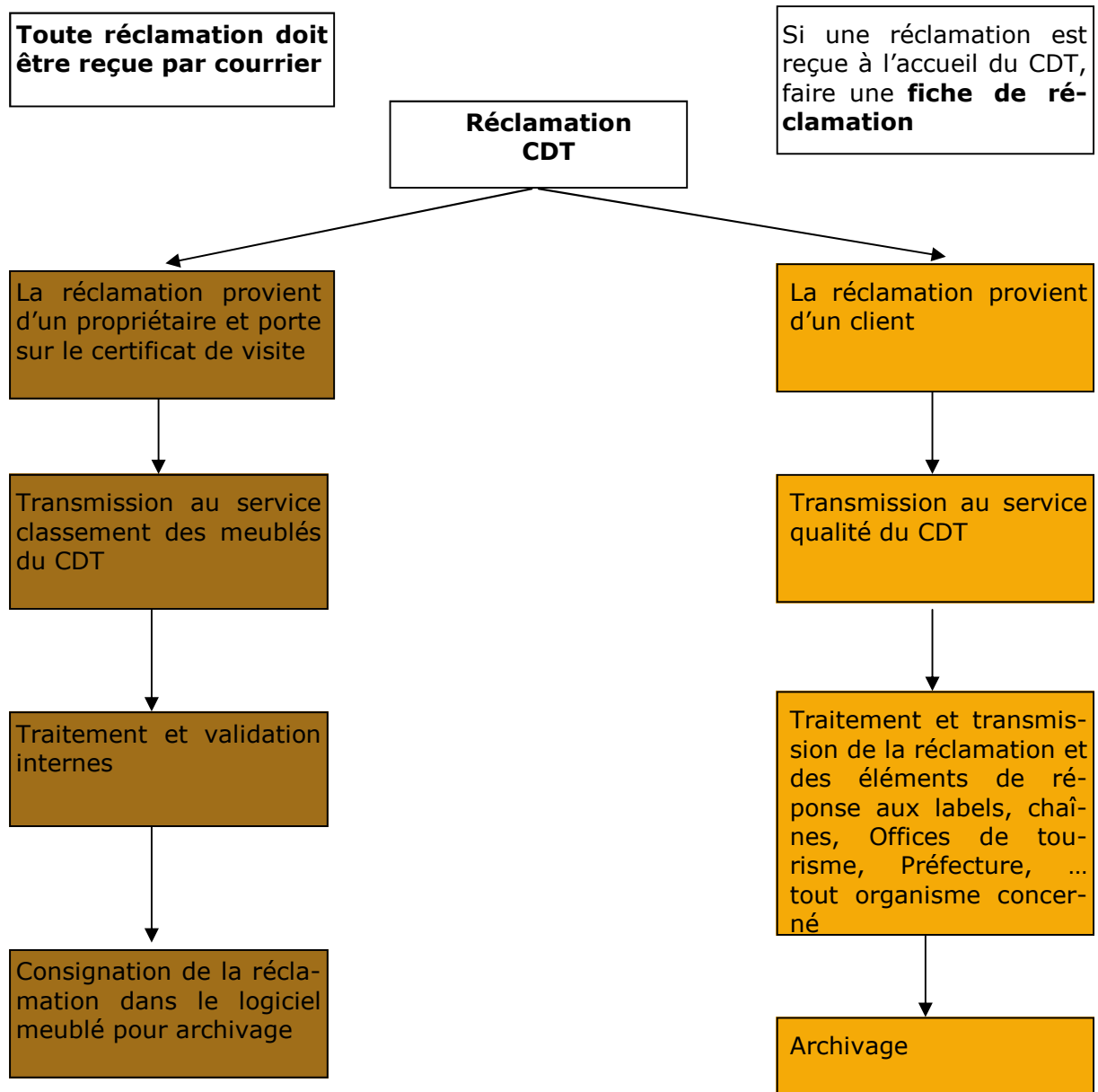
Schéma de la nouvelle procédure dans les Landes :



2-3 MODALITES DE TRAITEMENT DES RECLAMATIONS PARVENANT AU CDT

Le CDT ne traite pas les plaintes qui relèvent de la compétence des OT.

Le CDT ne peut répondre que sur des contestations formulées par les **propriétaires** sur le **certificat de visite**.



2-4 LES DOCUMENTS LIES A LA TRANSACTION AVEC LE LOCATAIRE

Le loueur en meublé de tourisme doit envoyer à la personne qui souhaite louer ledit meublé :

- un contrat de location en double exemplaire
- un état descriptif

• Le contrat de location

Le contrat de location lie le propriétaire du meublé de tourisme au locataire. Il est remis en double exemplaire au locataire. Il le complète, le signe et en remet un exemplaire au propriétaire.

Il fixe notamment la durée de location, le prix comprenant toutes les charges, le montant du dépôt de garantie et le montant des arrhes ou de l'acompte.

• L'état descriptif

Depuis 1965, tout bailleur est tenu d'adresser au candidat locataire à une location saisonnière un état descriptif conforme à l'arrêté ministériel du 16 mai 1967 relatif aux locations saisonnières en meublé.

Il précise la description des lieux loués, leur situation dans la localité et les conditions de leur location.

2-5 QUELQUES OBLIGATIONS EN VIGUEUR POUR LE PROPRIETAIRE

• Le CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

La loi du 09 août 2004 relative à la politique de santé publique oblige les propriétaires d'un immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949 d'établir un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) qui devra être annexé à tout contrat de location.

Dès lors que ces constats établiront la présence de revêtements dégradés contenant du plomb :

- une information circonstanciée des occupants et des personnes amenées à faire des travaux devra être assurée,
- des travaux destinés à supprimer le risque d'exposition au plomb devront être réalisés dans le strict respect des occupants,
- tout manquement du propriétaire à cette obligation de travaux sera susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

Le CREP doit être réalisé par une personne certifiée conforme aux articles L271-4 à L-271-8 du code de la construction et de l'habitation.

Un constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements du bien objet de la mission ainsi que leur concentration en plomb, leur état de conservation et, le cas échéant, il dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Une notice d'information est annexée à ce constat.

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

La validité du CREP est fixée à 6 ans dans le cas où il établit la présence de revêtements contenant du plomb à une concentration supérieure à la limite admissible fixée par arrêté du 25 avril 2005.

Dans le cas où le CREP établit une absence de plomb, il n'y a pas de limite de validité.

- **Sécurité incendie**

Références :

- loi n°2010-238 du 09 mars 2010

La loi impose l'installation de détecteurs de fumée dans tous les logements. D'ici **2015**, toutes les maisons, tous les appartements devront en être équipés.

Le détecteur de fumée doit être idéalement placé :

- dans le couloir qui mène aux chambres,
- en haut d'un escalier,
- près d'un tableau électrique, de la chaudière, etc...

Vérifier que l'appareil porte bien en plus du marquage CE le marquage EN14604 (norme européenne).

Tout occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, doit installer au moins un détecteur de fumée normalisé et veiller à son entretien.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant pour les locations saisonnières, les logements de fonction, les foyers et les locations meublées.

Nota : Pour les détecteurs fonctionnant à piles, il est donc conseillé aux propriétaires de prévoir des piles d'avance dans les locations en cas de déchargement de ces dernières.

L'assureur à qui il est produit une preuve de l'installation d'un détecteur de fumée peut minorer le montant de la prime d'assurance habitation.

Emplacements recommandés pour une protection de base :

- placez un détecteur-avertisseur de fumée à proximité des chambres
- placez au moins un détecteur-avertisseur de fumée par étage
- placez des détecteurs-avertisseurs de fumée supplémentaires pour surveiller les escaliers

Emplacements recommandés pour une protection maximum :

- placez un détecteur-avertisseur de fumée dans chaque chambre occupée
- placez un détecteur-avertisseur de fumée dans chaque pièce contenant des appareils électriques
- placez un détecteur-avertisseur de fumée dans les pièces suivantes : salon, salle à manger, rangement, dressing, sous-sol

Emplacements à éviter :

- dans une pièce dont la température est susceptible de tomber au-dessous de 4°C ou de dépasser 37°C,
- dans un rayon de 90cm autour d'une ventilation de plafond ou autre zone à forte circulation d'air,
- dans le garage, des produits de combustion étant présents lors du démarrage de la voiture
- à proximité d'une salle de bains avec baignoire ou douche, la vapeur pouvant provoquer des alarmes intempestives
- près des lumières fluorescentes, le « bruit électronique » pouvant déclencher également des alarmes intempestives
- dans les zones poussiéreuses

La fumée, la chaleur et les produits de combustion s'élèvent normalement vers le plafond et se propagent horizontalement : le montage au plafond et au centre de la pièce est donc recommandé en appartement ou en maison.

Pour en savoir plus : www.landespublic.org/sdis40

2-6 L'AVANTAGE FISCAL DU MEUBLE CLASSE

Références :

- article 90 de la loi de finances pour 2009 n°2008-1425 du 27 décembre 2008
- article 15 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2009 n°2009-431 du 20 avril 2009

Le régime de la location meublée, considéré comme une « niche fiscale » a fait l'objet d'une réforme par la loi de Finances pour 2009. Les nouvelles mesures réduisent, de façon significative, la possibilité de bénéficier du régime des micro-entreprises (ou communément appelé « régime micro-BIC »).

En effet, le montant des recettes annuelles de location meublée à ne pas dépasser pour pouvoir bénéficier du « régime micro-BIC » s'élève, à compter du 1^{er} janvier 2009, à 32 000 € avec un taux forfaitaire d'abattement représentatif des charges de 50 % (contre 76 300 € et un taux d'abattement de 71 % précédemment).

En revanche, ne sont pas concernés par ces nouvelles dispositions les meublés classés tourisme, gîtes ruraux et chambres d'hôtes.

Les revenus tirés des activités de location meublée de tels locaux continuent donc de relever, pour le régime des micro-entreprises, du seuil de 80 000 € (pour l'année 2009) et de l'abattement de 71 % (Bulletin officiel des impôts 4 F-3-09 du 30 juillet 2009).

Cette distinction nouvelle aboutit en conséquence à créer un avantage particulier au bénéfice des loueurs en meublé classant leur logement, dans la mesure où :

- le plafond du revenu annuel tiré de la location est conservé et revalorisé, soit 80 000 € HT (au lieu de 32 000 € HT pour les logements non classés) ;
- l'abattement admis reste de 71 % (au lieu de 50 % pour les meublés non classés).

Sont également concernés par cette mesure, les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes au, sens de l'article L.314-3 du code du tourisme.

Les propriétaires de meublés mis sur le marché en location saisonnière auraient donc tout intérêt à classer leur logement : ils bénéficieraient d'un abattement de leurs recettes imposables à l'impôt sur le revenu de 20 % supérieur à celui admis pour le meublé non classé, applicable sur un plafond de revenu de plus du double.

Pour en savoir plus : www.impots.gouv.fr

3- LES CHAMBRES D'HÔTES

- **L'activité de location de chambres d'hôtes**

Le code du tourisme définit le cadre juridique de l'activité de location de chambres d'hôtes afin d'améliorer la protection du consommateur et de respecter les règles de loyauté en terme de concurrence.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes. Elle donne lieu à la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner pour un prix tout compris.

La chambre d'hôtes doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- donner accès à une salle d'eau et à un WC
- être en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité
- sa location est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison.

L'utilisation de la dénomination « chambres d'hôtes » est désormais réservée à l'activité ainsi décrite.

- **La déclaration en mairie**

Toute personne souhaitant commencer à exercer cette activité après le 4 août 2007 et toute personne qui exerçait cette activité le 4 août 2007 (date de publication au Journal Officiel du décret du 3 août 2007) doit procéder à la déclaration en mairie.

La déclaration précise :

- l'identité du déclarant,
- l'identification du domicile de l'habitant,
- le nombre de chambres mises en location,
- le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies,
- la ou les périodes prévisionnelles de location.

Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

Le formulaire Cerfa de déclaration en mairie est disponible sur http://tourisme.gouv.fr/formulaire/cerfa_13566_02-1.pdf

En cas de non-déclaration, le loueur sera passible de sanctions administratives.

Pour assurer une meilleure information du consommateur, la liste des chambres d'hôtes ainsi déclarées sera consultable en mairie.

Aucune réglementation n'a fixé de critères de classement à ce jour.

Les loueurs ont éventuellement la possibilité de recourir aux différents labels, marques, chartes pour valoriser leur prestation.

4- LES LABELS

En gage de qualité supplémentaire, un loueur en meublé peut, s'il le souhaite, faire labelliser son meublé de tourisme.

4-1 GITES DE FRANCE



Il s'agit du premier réseau européen d'accueil chez l'habitant et du leader du marché de l'hébergement en milieu rural. Il fédère 42 000 propriétaires d'hébergement soit 56 000 hébergements labellisés sur l'ensemble du territoire.

Il existe **trois grandes familles d'hébergements** qui peuvent bénéficier du label « Gîtes de France » : les Gîtes, les Chambres et Tables d'Hôtes, et les Campings.

Le gîte rural : En pleine campagne, au bord de la mer ou en montagne, pour louer pour une ou plusieurs semaines ou le temps d'un week-end. Souvent aménagé dans une demeure traditionnelle, le gîte rural est une maison ou un logement indépendant.

Le gîte d'étape et de séjour :

Le gîte de séjour est un gîte de grande capacité (de 12 à 50 personnes). Accueil de groupes d'amis ou des familles qui souhaitent séjourner le temps d'un week-end ou de vacances. Séminaires, classes vertes ou stages sportifs, vous êtes également disposés à recevoir des groupes à la recherche d'une structure d'accueil adéquate. Le gîte d'étape est situé sur un itinéraire ou un sentier de randonnée, votre gîte constitue une halte appréciée par les marcheurs, cavaliers ou cyclistes qui prendront une ou plusieurs nuits de repos avant de reprendre leurs pérégrinations.

Les hébergements « spécifiques » :

Outre les caractéristiques communes à tous les hébergements, certains ont, en raison de leur localisation ou de leurs aménagements particuliers, le petit plus qui fait toute la différence. Ces séjours à thème séduisent les adeptes de locations hors saison. A noter également que les types d'hébergements suivants peuvent être gîte rural, gîte d'étape et de séjour, chambre d'hôtes ou camping.

- **Séjours de Charme :** distingué par les « Gîtes de France » pour son caractère particulièrement remarquable, l'hébergement enchante les hôtes pour son architecture, son aménagement haut de gamme ou bien encore son environnement.

- **Séjours à la Neige :** logés à moins de 15 km d'une station de ski de piste ou de pistes de ski de fond, vos hôtes pourront s'adonner aux joies de la glisse en toute quiétude.

- **Accessibilité aux personnes handicapées :** aménagé de telle sorte que vous puissiez accueillir des personnes handicapées, votre hébergement bénéficiera du label « Tourisme et Handicap ».

- **Séjours Pêche :** situé à un coup de lancer d'un plan d'eau ou d'une rivière, votre gîte entièrement équipé (local pour entreposer matériel, vivier...) permettra à vos hôtes amateurs de pêche de pratiquer leur activité favorite dans des conditions idéales.

- **Séjours Panda :** situé dans un Parc Naturel Régional ou National et contrôlé par le WWF France, votre hébergement offre à vos hôtes la possibilité de pratiquer l'observation de la nature dans un environnement propice à toutes les formes de découverte.

- **Le Séjour à la ferme :** vous êtes agriculteurs et propriétaires d'une exploitation agricole, le gîte à la ferme permet de faire découvrir ce qu'est la vie à la ferme, ses produits, son mode de vie, ses traditions et ses animaux.

- **Le Gîte au jardin** : formule d'accueil bénéficiant de lieux privilégiés facilitant la découverte et l'accès à des jardins privés remarquables. Vous vous engagez alors à organiser des visites guidées pendant lesquelles vous exposerez toutes vos connaissances en botanique.

- **Les "écogites"** : thématique de qualification environnementale qui se fonde sur l'utilisation de matériaux écologiques et sur l'utilisation d'énergies renouvelables comme l'énergie solaire.

Référent départemental : Karine DUPOUY et Christelle HARAMBILLET, contacts pour porteurs de projet (05.58.85.44.44)

Pour en savoir plus : <http://www.gites-de-france.com>

4-2 CLEVACANCES



Le label Clévacances a pour seule vocation de garantir et de promouvoir des hébergements locatifs de qualité, partout en France.

L'association Clévacances met à la disposition de ses propriétaires-adhérents un ensemble de moyens, en vue de développer une offre de locations saisonnières et de chambres d'hôtes conforme à ses valeurs : qualité, accueil, confort, assistance...

Le label Clévacances repose sur une charte qualitative qui intègre d'office les normes du classement ministériel et trois autres types de critères :

- l'accueil et l'assistance : garant d'un accueil personnalisé par le propriétaire ou une personne mandatée par lui.
- l'environnement de la location : mise en valeur extérieure de l'hébergement (bâtiments, abords, site...), calme...
- l'aménagement intérieur : confort, mobilier, décoration, équipements, distribution et définition des pièces au regard de la capacité d'accueil du logement...

Pour entrer dans le label, chaque hébergement est soumis à une visite de labellisation. Un professionnel Clévacances évalue la location au regard des critères de la charte de qualité du label. Si la visite est concluante, il officialise la labellisation en attribuant à l'hébergement de 1 à 5 clés, qui attestent de son niveau de confort.

Par la suite, une visite de contrôle intervient tous les trois ans.

Référent départemental : Sophie LAJUS-LABASSA (05.58.06.89.89)

Pour en savoir plus : <http://www.clevacances.com>

4-3 ACCUEIL PAYSAN



Accueil Paysan est un réseau présent sur l'ensemble du territoire français, dans deux départements d'outre-mer et dans 23 pays dans le monde (Europe occidentale et de l'Est, Afrique et Amérique du Sud).

Accueil Paysan est un groupement de paysans, qui prenant appui sur leur activité agricole mettent en place un accueil touristique et social en relation avec tous les acteurs du développement local.

Sa vocation est l'accueil en monde rural sous tous ses modes par des hommes et des femmes qui vivent en monde rural et qui veulent faire découvrir leurs activités agricoles et le milieu dans lequel ils vivent.

Le paysan accueille dans sa maison, à sa table, à l'auberge ou dans un gîte en milieu rural.

Il accueille dans ses chambres, parmi ses animaux, dans le paysage que son travail façonne. Il fait partager :

son savoir-faire de jardinier, d'éleveur, de bûcheron, de paysagiste...

ses connaissances sur la ruralité, son histoire, sa géographie, son économie...

sa compétence, sur la vie des sols, des plantes et des animaux.

Référente départementale : Béatrice CURCULOSSE (05.58.44.14.13)

Pour en savoir plus : <http://www.accueil-paysan.com>

4-4 TOURISME ET HANDICAP



C'est une marque de qualité de l'accueil créée par le ministère chargé du Tourisme pour des clientèles en situation de handicap.

Le label est aussi un moyen de sensibiliser les professionnels du tourisme à l'accueil des personnes handicapées grâce aux unions professionnelles mais aussi par l'intermédiaire du réseau français d'institutionnels du tourisme (office de tourisme, syndicat d'initiative, comité départemental et régional du tourisme). L'association Tourisme & Handicaps s'y emploie en permanence.

Pour les touristes handicapés, le label constitue la preuve de l'engagement concret ainsi que la garantie d'un accueil efficace et adapté.

Le logo, apposé à l'entrée des sites, établissements et équipements touristiques et sur tous documents renseigne les personnes handicapées sur leur accessibilité en fonction du handicap (moteur, visuel, auditif et mental) grâce à quatre pictogrammes.

Le label comprend :

- tous les types d'hébergements : hôtels, villages de vacances, maisons familiales, chambres d'hôtes, centre d'accueil de jeunes, auberges de jeunesse, résidences de tourisme, locations de meublés et de gîtes, campings...
- les établissements de restauration de toutes natures : restaurants, bars, brasseries, fermes auberges, crêperies...
- tous les sites touristiques : monuments, musées, salles d'exposition, châteaux, sites remarquables, jardins...
- les sites de loisirs : parcs à thème, salles de spectacles, équipements sportifs et récréatifs, piscines et équipements balnéaires, bases de loisirs, salles de sport...

Les conditions d'attribution du label ont été formalisées par le ministère délégué au tourisme qui a confié à l'association « Tourisme et Handicaps » la mission d'aider concrètement à sa mise en place.

Référente départementale : Béatrice BOUISSOU (05.58.06.69.82)

Pour en savoir plus : <http://www.tourisme-handicaps.org>

5 – L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a pour objectif de mieux insérer dans notre société les personnes handicapées, et ce quel que soit le type de leur handicap (notamment physique, sensoriel, mental, psychique et cognitif).

L'accessibilité du cadre bâti, et en particulier des bâtiments d'habitation et des établissements recevant du public, tient une place importante dans ce dispositif.

Après la publication du décret n°2006-555 du 17 mai 2006, les arrêtés du 1^{er} août 2006 instaurent les nouvelles règles pour les constructions neuves et les nouveaux établissements recevant du public. Les nouvelles règles sont ainsi applicables aux permis de construire déposés depuis le 1^{er} janvier 2007 et à la création, depuis cette date, d'établissements recevant du public et d'installations ouvertes au public.

5-1 LA NOTION D'ERP

Selon l'article R123-2 du Code de la construction et de l'habitation :

« Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quel que titre que ce soit, en plus du personnel. »

L'article R123-19 du Code de la construction et de l'habitation classe les ERP en 5 catégories selon l'effectif du public et du personnel :

Nota : L'effectif du public est déterminé, suivant le cas, d'après le nombre de places assises, la surface réservée au public, la déclaration contrôlée du chef de l'établissement ou d'après l'ensemble de ces indications. Les règles de calcul à appliquer sont précisées, suivant la nature de chaque établissement, par le règlement de sécurité :

1ère catégorie : plus de 1500 personnes

2e catégorie : de 701 à 1500 personnes

3e catégorie : de 301 à 700 personnes

4e catégorie : 300 et moins, à l'exception des établissements compris dans la 5^e catégorie

5e catégorie : établissements dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Un Office de Tourisme est un ERP qui sera, le plus souvent, de 5^{ème} catégorie.

Un meublé de tourisme et des chambres d'hôtes ne sont pas considérés ERP dans la mesure où ils accueillent moins de vingt personnes.

5-2 PORTEE DE L'OBLIGATION D'ACCESSIBILITE

- **Construction de nouveaux bâtiments**

L'article R111-19-2 du Code de la construction et de l'habitation définit l'accessibilité comme la possibilité pour les personnes handicapées de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles l'établissement a été conçu, dans les mêmes conditions qu'une personne valide ou à défaut, selon une qualité d'usage équivalente.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements, et concerne la circulation, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

- **Travaux sur les bâtiments existants**

L'article R111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation impose une obligation de mise en conformité des ERP existant aux normes d'accessibilité en cas de travaux, de modification ou d'extension qui ne s'accompagnent pas d'un changement de destination, lorsqu'ils entraînent la construction de surfaces ou de volumes nouveaux.

Si les travaux de modification sont réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants, ils doivent permettre au minimum de maintenir les conditions d'accessibilité existantes.

- **Dérogations à l'obligation d'accessibilité**

L'article R111-19-6 et l'article R111-19-10 du Code de la construction et de l'habitation prévoient plusieurs dérogations préfectorales, si la mise en conformité :

- est techniquement impossible ou pour des motifs de conservation du patrimoine architectural motivés
- représente des travaux ayant des conséquences excessives sur l'activité de l'établissement.

5-3 ECHEANCIER DE MISE EN CONFORMITE DES ERP EXISTANTS

- **ERP classés dans les catégories 1 à 4**

Ces ERP existants doivent être mis en conformité avec la réglementation sur l'accessibilité **avant le 1er janvier 2015** (Article R111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation).

Les ERP classés en **1re et 2e catégories** et les établissements classés en 3e et 4e catégories appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics ou dont l'Etat assure contractuellement la charge de propriété, doivent avoir fait l'objet d'un diagnostic de leurs conditions d'accessibilité **au plus tard le 1er janvier 2010**.

- **ERP de 5ème catégorie**

Les ERP de 5ème catégorie doivent faire l'objet d'un diagnostic de leurs conditions d'accessibilité au plus tard le **1er janvier 2011**.

Une partie du bâtiment doit fournir aux personnes handicapées l'ensemble des prestations en vue desquelles l'établissement est conçu **avant le 1er janvier 2015**.

Nota : En vertu des dispositions de l'article R111-19-9 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic, établi par une personne pouvant justifier auprès du maître d'ouvrage d'une formation ou d'une compétence en matière d'accessibilité du cadre bâti, analyse d'une part la situation de l'ERP au regard des obligations de mise en conformité et établit d'autre part à titre indicatif une estimation du coût des travaux nécessaires pour satisfaire ces obligations.

Contenu de l'obligation

Les bâtiments doivent respecter les normes prévues par l'arrêté du 21 mars 2007. **L'arrêté du 22 mars 2007 précise les conditions dans lesquelles est établie l'attestation à obtenir par le maître d'ouvrage en fin de travaux soumis à permis de construire.**

5-4 SANCTIONS

Selon l'article L152-4 du Code de la construction et de l'habitation, les personnes physiques peuvent être condamnées à payer une peine d'amende de 45 000 euros et les personnes morales peuvent être condamnées à payer le quintuple de ce montant.

Les personnes physiques peuvent être condamnées à une peine allant jusqu'à six mois d'emprisonnement en cas de récidive.

Les personnes physiques et morales encourent également la peine complémentaire d'affichage ou de diffusion, par la presse écrite ou par tout moyen de communication audiovisuelle, de la décision prononcée, dans les conditions prévues à l'article 131-35 du Code pénal.

Enfin il existe pour les personnes morales une peine complémentaire d'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales, selon les modalités prévues à l'article 131-48 du Code pénal.

Pour en savoir plus, contacter la D.D.E de votre secteur.