

A. Application aux gîtes des règles de sécurité relatives aux ERP sous certaines conditions

1 – Obligation de déclaration au titre du code du tourisme

Les gîtes sont considérés comme des locations meublées et relèvent à ce titre des articles D. 324-1 à R. 324-8 du code du tourisme. Les locataires ont à leur disposition un bâtiment entier qui peut être équipé d'une cuisine, d'un salon et de chambres, sans prestation de service.

L'article D. 324-1 du code du tourisme précise qu'il s'agit de « *villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile* ».

L'article L. 324-1-1 du code du tourisme impose aux exploitants de gîtes sans exception de déclarer au préalable les locations de meublés de tourisme en mairie.

Par ailleurs, les autres habitations en location ont un traitement similaire puisque les exploitants doivent les déclarer sur le site suivant :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>

Par ailleurs, dans certaines communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

2 – La distinction entre la réglementation relative aux bâtiments d'habitation et la réglementation des ERP

Pour connaître la réglementation applicable aux gîtes, il convient d'établir l'effectif :

- si l'effectif comprend 15 personnes maximum au titre du public accueilli ou 7 mineurs maximum accueillis en dehors du cadre familial, alors le gîte est classé comme **bâtiment d'habitation**. La réglementation applicable est l'arrêté du 31 janvier 1986.

- au-delà de 15 personnes au titre du public accueilli ou de 7 mineurs accueillis en dehors du cadre familial, le gîte est classé comme **bâtiment ou local à usage d'hébergement de 5^{ème} catégorie**. Le règlement de sécurité des ERP est applicable : ces gîtes sont considérés comme des **petits établissements recevant du public**.

Il ne faut pas confondre le classement ERP de type O qui est réservé aux seuls établissements répondant aux critères des hôtels.

Le détail des dispositions figure dans les chapitres I, II et III du livre III du règlement de sécurité incendie. Ces obligations pesant sur les exploitants sont essentielles pour prévenir le risque incendie et permettre tant l'évacuation des occupants que l'intervention des pompiers.

D. Les procédures à respecter

Ainsi, les gîtes considérés comme des petits ERP de 5^{ème} catégorie avec locaux réservés au sommeil sont soumis aux dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et au règlement de sécurité contre les risques d'incendie. Cela implique de solliciter auprès du maire de la commune :

- une autorisation de travaux ou d'un permis de construire,
- une autorisation d'ouverture avant exploitation,
- un arrêté de poursuite d'activité suite à la visite périodique réalisée par la commission de sécurité compétente (cf fiches 5 à 8 de la doctrine).

Les fiches 4, 10 à 15 de la doctrine précisent chaque étape.

La fréquence de la visite périodique peut être augmentée si jugée nécessaire par arrêté municipal du maire après avis de la commission compétente.

E. Les ERP de fait – sans existence juridique

Si un gîte relève de la définition des petits ERP de 5^{ème} catégorie mais ne dispose pas d'arrêté d'ouverture, ou si la procédure d'autorisation des travaux n'a pas été respectée, ce gîte s'apparente à un « ERP de fait ». Il est fortement conseillé d'inciter l'exploitant à régulariser sa situation administrative en déclarant son exploitation auprès de la mairie.

La commission de sécurité compétente peut toujours être sollicitée par le maire pour organiser une visite même inopinée afin de contrôler le niveau de sécurité de l'établissement.