

**SECURITE CONTRE L'INCENDIE DES GITES
ET LIEUX DE SEJOURS DE VACANCES ADAPTEES ORGANISEES (VAO)**

Le 09 août 2023, un incendie a détruit un gîte situé à Wintzenheim dans le Haut-Rhin. Le bilan est extrêmement lourd, si 17 personnes ont été évacuées du bâtiment, **11 personnes ont perdu la vie**. Le gîte accueillait un groupe 28 personnes handicapées dont 16 étaient hébergées dans les étages concernés par le feu. Si l'instruction est toujours en cours, les premières conclusions font ressortir que le gîte *"n'était pas aux normes de sécurité"*.



Ce drame est l'occasion de faire un point sur les différentes réglementations relatives aux structures d'hébergement locatif.

Définitions**a. Les gîtes ou meublés de tourisme :**

Un gîte est une maison ou un appartement, meublé et tout équipé, mis à disposition exclusif du locataire. Les gîtes sont prévus pour accueillir entre 2 et 15 personnes. La location d'un gîte se fait généralement à la semaine mais elle peut aussi se faire pour un week-end ou encore sur des courts et longs séjours.

Aujourd'hui, les plateformes de type Airbnb autorise la location de sa résidence principale, dans la limite de 120 nuitées par an, ou de sa résidence secondaire, sans limitation.

b. Les chambres d'hôtes :

Une chambre d'hôtes est une chambre, chez l'habitant, aménagée avec une salle de bain privative. Sa location se fait à la nuit. La maison pourra proposer au maximum 5 chambres d'hôtes dans la limite de 15 couchages (code du tourisme et circulaire du ministère du tourisme en date du 23 décembre 2013).

c. Les hôtels :

L'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés 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. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Le nombre de chambres et la capacité de couchage n'influent pas sur le classement en qualité d'hôtel.

Ces différentes dénominations et catégorisations relèvent du code du tourisme et peuvent notamment être en lien avec la nature de l'enregistrement au registre du commerce et des sociétés (RCS). **Elles ne conditionnent pas les règles et normes de sécurité qui s'y imposent.**

Réglementations

a. Les hôtels :

Tous les hôtels relèvent du règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public, arrêté du 25 juin 1980. Leur capacité d'hébergement ne conditionnera que les articles qui leurs seront appliqués :

- **jusqu'à 100 couchages** : articles PE et PO (arrêté du 22 juin 1990), et articles GN (arrêté du 25 juin 1980) ;
- **au-delà de 100 couchages** : l'arrêté du 25 juin 1980 dans l'ensemble des dispositions qui les concernent.

b. Les gîtes :

En application de l'article R.143-2 du code de la construction et de l'habitation et de l'article PE 2 du règlement de sécurité, la réglementation qui s'applique aux gîtes est fonction d'un seuil de couchages :

- **jusqu'à 15 personnes** : les gîtes relèvent de la réglementation relative aux habitations ;
- **au-delà de 15 personnes** : les gîtes relèvent de la réglementation relative aux établissements recevant du public et donc du règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public, arrêté du 22 juin 1990, comme les petits hôtels.

Les couchages s'entendent exhaustifs et sans discernement : un lit d'appoint, un lit enfant ou bébé, sont autant de couchages.

En aggravation, si l'hébergement concerne des mineurs en dehors de leurs familles, ce seuil d'effectif à partir duquel les dispositions du règlement de sécurité relatif aux établissements recevant du public s'appliquent est fixé à 7 mineurs.

Ces deux réglementations diffèrent sur des dispositions majeures comme, entre autres, l'obligation ou non de disposer d'un système de sécurité incendie de catégorie A avec détection automatique (ERP et gîtes de plus de 15 couchages) en lieu et place des détecteurs avertisseurs autonomes de fumées (D.A.A.F.) autorisés dans les habitations et gîtes de 15 couchages au plus.

Vigilance : sites multi-gîtes de plus de 15 couchages
a. Conditions d'isolement :

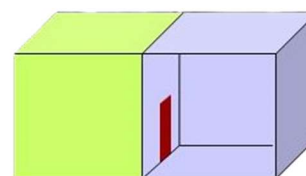
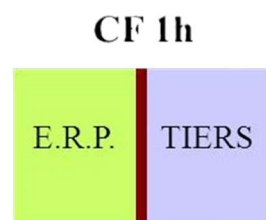
Certains gîtes sont composés de plusieurs volumes ou bâtiments. Pour que 2 gîtes, volumes ou bâtiments soient considérés comme distincts au titre de la réglementation ils doivent être isolément entre eux conformément aux dispositions de l'article PE 6, arrêté du 22 juin 1990 relatif aux petits établissements :

- soit par des parois coupe-feu de degré 1 heure.
Une porte d'intercommunication peut être managée sous réserve que le bloc-porte soit coupe-feu de degré ½ heure et muni d'un ferme-porte.

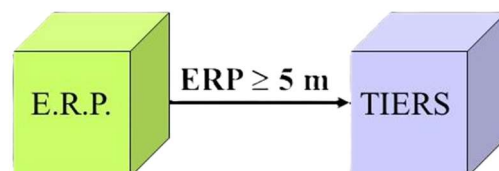
Important : L'effondrement d'une des structures ne doit entraîner l'effondrement de l'autre en application de l'article GN3. Ainsi, une longère que l'on aurait séparée en son milieu par un mur coupe-feu 1 heure (toute hauteur, combles inclus), mais dont on n'aurait pas repris la charpente afin d'assurer une dissociation des structures, ne pourrait pas être considérée comme 2 entités isolées, la ruine d'un des 2 gîtes entraînant la ruine de l'autre.

- soit par une distance supérieure à 5 mètres

Important : Cette distance peut être ramenée à 4 mètres si les conditions de l'article CO 8 §2 sont observées, à savoir plancher bas du dernier niveau accessible au public inférieur à 8 mètres et pas de locaux à sommeil au-dessus du 1^{er} étage.



Une intercommunication possible
(CF 1/2 h + FP)


b. Conséquences et applications réglementaires :

- Soit les gîtes (unités locatives) sont isolés conformément par mur coupe-feu de degré 1h00 avec dissociation des structures ou par une distance réglementaire, alors leurs effectifs respectifs ne se cumulent pas.
Conséquence : un site de plusieurs gîtes totalisant 30 couchages peut être constitué de 5 gîtes isolés entre eux de 6 couchages chacun. Chacun des gîtes relève alors de la réglementation relative aux habitations.
- Soit les gîtes (unités locatives) ne sont pas isolés conformément entre eux, alors leurs effectifs respectifs se cumulent.
Conséquence : un site peut regrouper 5 gîtes de 6 couchages chacun, non isolés entre eux et totalisant 30 couchages au total relevant alors de la réglementation relative aux établissements recevant du public.

PRÉVENTION DANS LES ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

c. Attestation d'isolement :

Les sapeurs-pompiers, préventionnistes, ne sont pas compétentes pour reconnaître ou attester du degré coupe-feu 1 heure d'un mur ou de la dissociation de structure de 2 bâtiments accolés.

Il revient aux exploitants/propriétaires de faire intervenir un organisme agréé (SOCOTEC, QUALICONSULT, VERITAS, DEKRA, APAVE...), voire un architecte DPLG, afin de se voir délivrer par ces bureaux de contrôle et autres personnes dûment qualifiés, une attestation d'isolement sur la base de la nature et la qualité de leurs murs (matériaux, épaisseurs) et de la dissociation de leurs structures et charpentes.

Cette attestation d'isolement viendra étayer leur déclaration d'établissement relevant de la réglementation "habitations".