

LA REFORME DU CLASSEMENT DES MEUBLES DE TOURISME

Arrêté du 2 août 2010

26 novembre 2010



**Association Nationale des Maires
de Communes Thermales**

SOMMAIRE

1 – CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

2 - DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE

3 - LES GRANDS PRINCIPES DU NOUVEAU CLASSEMENT

4 - LES ACTEURS DE LA NOUVELLE PROCÉDURE

5 – LE NOUVEAU TABLEAU DE CLASSEMENT

6 – LES EFFETS DE LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION

1 – CALENDRIER DE MISE EN OEUVRE

CALENDRIER DE MISE EN OEUVRE

LES DATES CLÉS

- ❖ **1er juillet 2010 : entrée en vigueur des nouveaux dispositifs de classement** pour les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences de tourisme, les villages de vacances, les meublés de tourisme, les villages résidentiels de tourisme. *(voir décret n°2009-1652 publié au JORF du 27 décembre 2009)*
- ❖ **17 août 2010 : entrée en vigueur des nouvelles normes de classement des meublés de tourisme.** *(voir arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme publié au JORF du 17 août 2010).*
- ❖ **1er janvier 2011 au plus tard : entrée en vigueur du niveau de certification à respecter par les organismes** réputés accrédités *(voir article D.324-6-1 du code du tourisme)*
- ❖ **23 juillet 2012 : fin de validité des étoiles acquises antérieurement** à l'entrée en vigueur du nouveau classement. *(voir loi de développement et de modernisation des services touristiques du 22 juillet 2009 publiée au JORF du 24 juillet 2009)*

2 - DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE

DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE ET PRÉ-REQUIS

Meublé de tourisme

Au sens de l'article D-324-1 du code du tourisme, **les meublés de tourisme sont des 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.**

Pré-requis

Un logement meublé d'une pièce d'habitation destiné à accueillir une ou deux personnes doit avoir **une surface minimale de 9 m² lorsque la cuisine est séparée ou au moins 12 m² lorsqu'il existe un coin cuisine.**

3 - LES GRANDS PRINCIPES DU NOUVEAU CLASSEMENT

LES GRANDS PRINCIPES DES NOUVELLES NORMES

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.

Désormais, quelque soit l'hébergement, les règles d'obtention du classement sont identiques et les normes sont construites sur la même trame : trois chapitres dédiés respectivement à **l'équipement** (surface, état et propreté,...), **aux services au client** (langues parlées, accès internet,...), et enfin à **l'accessibilité et au développement durable**.

Cette harmonisation des pratiques doit contribuer à **renforcer la lisibilité du classement pour le client** qui varie de plus en plus ses pratiques touristiques tout en recherchant une **constance dans la qualité de service**.

LES GRANDS PRINCIPES DES NOUVELLES NORMES

- ❖ Un classement volontaire **valable 5 ans** délivré par le préfet de département
- ❖ Une visite d'inspection effectuée par un **organisme de contrôle accrédité par le COFRAC** ou **réputé accrédité** en vue de l'obtention du classement. *Liste disponible sur www.classement.atout-france.com*
- ❖ Un classement de **1* à 5***
- ❖ Un nouveau tableau de classement fonctionnant selon un système à points avec des **critères obligatoires et « à la carte »**.
- ❖ Une publication gratuite des établissements et meublés classés selon les nouvelles normes sur le site internet d'Atout France.

LES ÉVOLUTIONS DES NORMES

Caractéristiques	Normes du 8 janv. 1993	Normes du 17 août 2010
Gammes	1* à 5*	1* à 5*
Durée d'attribution du classement	5 ans	5 ans
Mode de reconduction	Visites quinquennales	Nouvelle demande de classement
Nombre de critères	47	112
Types de critères	Equipements et aménagements	Chapitre 1- Equipements et aménagements Chapitre 2- Services aux clients Chapitre 3 - Accessibilité et développement durable
Validation des critères	Oui / Non	Attribution de points selon des critères Obligatoires et Optionnels Tous les critères sont rattrapables
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
Emission de l'avis	Consultation de la CDAT	Organisme de contrôle accrédité ou réputé 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

4 - LES ACTEURS DE LA NOUVELLE PROCÉDURE DE CLASSEMENT

LES DIFFERENTS ACTEURS DE LA NOUVELLE PROCÉDURE DE CLASSEMENT

Au delà de la réforme des normes de confort, il s'agit surtout d'une refonte complète de la procédure de classement et du rôle de chacun des acteurs concernés.

A présent, la nouvelle réglementation considère **chaque loueur de meublé comme un acteur professionnel du tourisme**, au même titre qu'un hôtelier ou un propriétaire de camping.

Les différents acteurs

- ❖ le **loueur** propriétaire ou mandataire
- ❖ **l'organisme évaluateur**
- ❖ la **Mairie**
- ❖ la **Préfecture**
- ❖ **Atout France**

Le statut et le rôle de chacun des acteurs de la procédure de classement

Le loueur

Dès lors, ce dernier est au centre de la procédure et doit maîtriser tous les niveaux de la démarche :

- ❖ Il se procure les normes (internet : site Atout France),
- ❖ Il doit en avoir une parfaite maîtrise,
- ❖ Il pré-évalue lui-même son meublé,
- ❖ Il fait sa déclaration de mise en location en mairie,
- ❖ Il demande une visite de contrôle (payante pour chacun de ses meublés) auprès d'un organisme accrédité de son choix
- ❖ Il présente son meublé pour une catégorie de classement bien précise ,
- ❖ Il transmet son dossier (demande de classement avec rapport de contrôle) à la préfecture de son département (sous forme papier et numérique) dans un délais de 3 mois.
- ❖ Il renouvelle sa demande auprès d'un organisme évaluateur avant 5 ans

LES DIFFERENTS ACTEURS DE LA NOUVELLE PROCÉDURE DE CLASSEMENT

L'organisme évaluateur

2 types d'organismes :

- Les **organismes de contrôle accrédités COFRAC** : cabinets privés de certification et d'audit (Bureau Veritas, Afnor, Aucert, Dekra ...)
- Les **organismes réputés accrédités** : organismes locaux, départementaux, régionaux, souvent sous statut associatifs ou fédéraux (CDT, CRT, UDOTSI, Thermauvergne, Relais des Gîtes, ...) investis d'une mission d'intérêt général et bénéficiant jusqu'à présent de concours publics pour cette mission.

Ces derniers devront tout de même répondre à une certification COFRAC à compter du 1^{er} janvier 2011 (en attente du référentiel à ce jour).

Cet organisme :

- ❖ Intervient pour un audit sur le niveau de classement demandé par le loueur et seulement sur celui-ci.
- ❖ Ne peut plus assurer le conseil et l'accompagnement du loueur dans sa démarche (plus de pré-diagnostic, de conseils techniques, plus de choix de la catégorie de classement la mieux adaptée, plus d'enregistrement ni de constitution et de transmission du dossier en préfecture)
- ❖ Doit établir une tarification de ses prestations selon les lois du marché
- ❖ Emet un avis technique uniquement sur les 112 critères du tableau de classement, sans prendre en compte dans son audit des normes de confort, d'habitabilité, de sécurité du logement liées aux diverses réglementations en vigueur (décrets du 6 mars 1987 et 30 janvier 2002) . La sécurité est de la responsabilité du loueur et seule la Préfecture est à même de se prononcer sur la conformité des normes d'habitabilité et de logement décent, sur dossier, selon les observations mentionnées dans le rapport d'inspection.
- ❖ N'est plus destinataire des arrêté de classement émis par la Préfecture
- ❖ Transmet son rapport de contrôle au loueur sous 15 jours

LES DIFFERENTS ACTEURS DE LA NOUVELLE PROCÉDURE DE CLASSEMENT

La Mairie

- ❖ Enregistre la demande de mise en location d'un meublé de tourisme
- ❖ Adresse un accusé de réception d'enregistrement au loueur
- ❖ N'est plus destinataire des arrêtés de classement

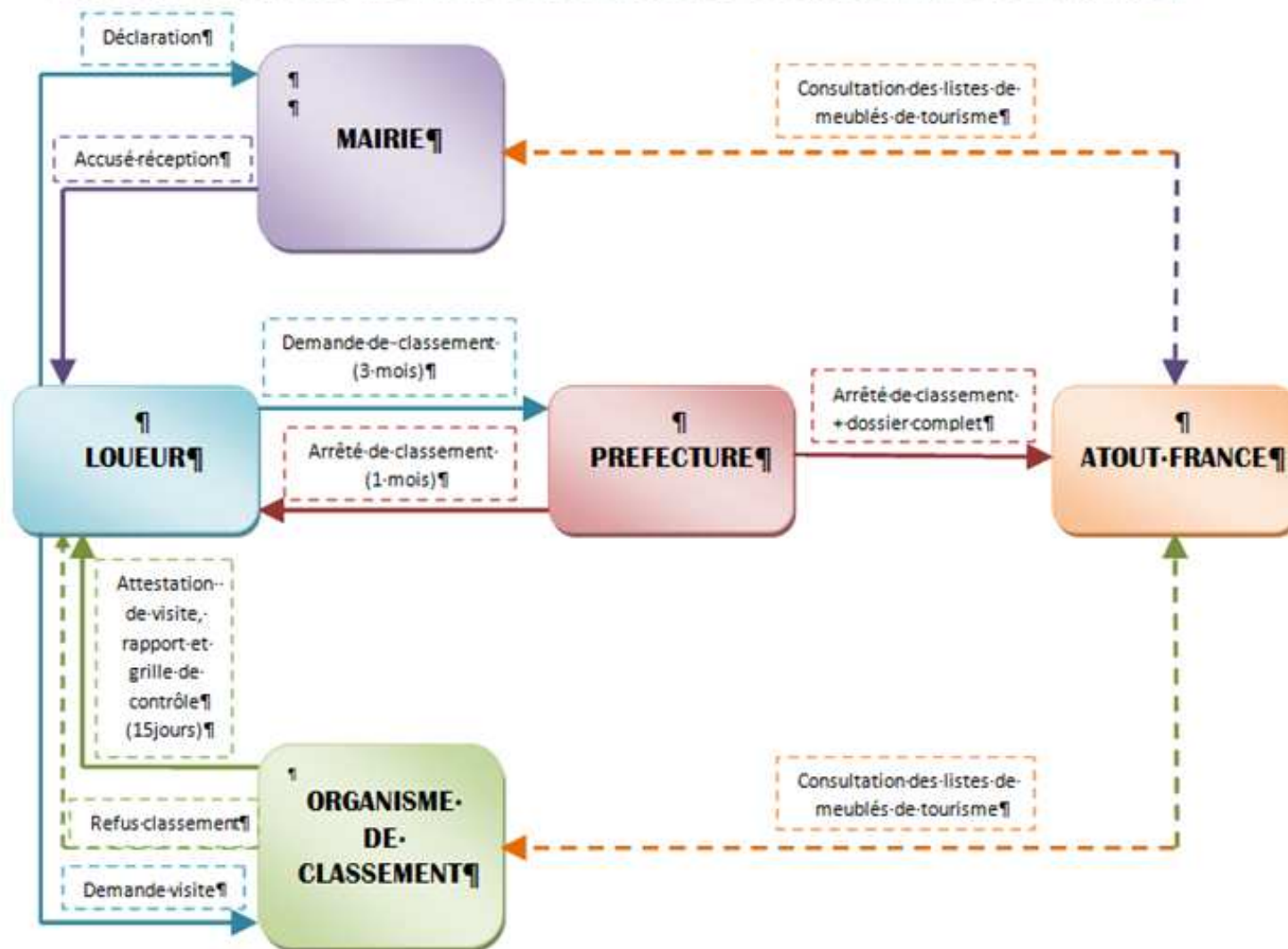
La Préfecture de Département

- ❖ Prend la décision de classement
- ❖ Emet un arrêté de classement
- ❖ Transmet l'arrêté de classement au loueur sous 1 mois
- ❖ Transmet l'arrêté de classement et le rapport de contrôle à Atout France sous 1 mois

Atout France

- ❖ Réceptionne le dossier complet adressé par la préfecture de département
- ❖ Publie l'hébergement classé sur son site internet
- ❖ Assure la promotion de l'ensemble des meublés classés

CIRCUIT DE LA PROCEDURE DE CLASSEMENT D'UN MEUBLE DE TOURISME



PRÉSENTATION D'ATOOUT FRANCE

ATOOUT FRANCE, l'agence de développement touristique de la France est né du rapprochement de la Maison de la France et d'ODIT France. Ce GIE permet de doter la France d'un opérateur unique concourant à la mise en œuvre des politiques publiques en matière de tourisme.

ATOOUT FRANCE rassemble, dans une démarche partenariale, l'Etat et les collectivités territoriales ainsi que les professionnels du tourisme et des grands secteurs de l'économie française. Près de 1.300 adhérents, représentatifs de l'offre touristique française, s'appuient sur l'expertise d'ATOOUT FRANCE et participent aux opérations organisées en France et sur les marchés étrangers.

Le nouveau rôle de ATOOUT FRANCE dans la gestion des nouveaux classements

La Direction de la réglementation des métiers du tourisme, des classements et de la qualité a été créée en octobre 2009 pour gérer les nouvelles missions confiées par la loi de développement et de modernisation des services touristiques du 22 juillet 2009. La gestion des dispositifs de classement des hébergements touristiques marchands consiste principalement dans les actions suivantes :

- **Conception et évolution des tableaux de classement** en concertation avec les représentations professionnelles nationales et un représentant de consommateurs
- **Promotion** du nouveau classement
- **Publication** gratuite des hébergements classés selon les nouvelles normes sur internet
- **Suivi et animation** de l'ensemble du dispositif

5 – LE NOUVEAU TABLEAU DE CLASSEMENT

LES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

SOURCE ARRÊTÉ DU 17 AOÛT 2010

FIXANT LES NORMES ET LA PROCÉDURE DE CLASSEMENT DES MEUBLÉS DE TOURISME

Le **tableau de classement liste sous forme de critères, l'ensemble des exigences pour** chaque catégorie de classement (de 1* à 5*) et applicables avec un statut obligatoire (X) ou optionnel (O).

Les points affectés à chaque critère permettent de calculer le nombre de points à atteindre pour chaque logement meublé selon une catégorie de classement visée.

Le **guide de contrôle précise la méthode d'évaluation et de validation de chaque critère.**

Il permet à l'inspecteur de garantir une meilleure homogénéité d'évaluation et donc du classement.

LE TABLEAU DE CLASSEMENT

UN SYSTÈME À POINTS, POURQUOI ?

- ❖ Le classement est désormais attribué sur la base de l'avis émis de l'organisme de contrôle. Cet avis est lié au nombre de points à atteindre pour la catégorie visée.
- ❖ L'ensemble des 112 critères est compensable par des points optionnels (à la carte)
- ❖ Le système à points permet :
 - la prise en compte de certaines contraintes de l'hébergement,
 - l'expression du positionnement commercial de l'hébergement et la valorisation de ses équipements.
- ❖ Enfin, une méthode identique doit favoriser la revalorisation des étoiles grâce à des catégories plus homogènes quelque soit le type d'hébergement.

LES GRANDS PRINCIPES DES NOUVELLES NORMES

Pour obtenir le classement dans la catégorie demandée, il suffit d'atteindre **le nombre de points obligatoires et à la carte définis pour la catégorie visée**, à savoir :

- ❖ Au moins **95 % des points « obligatoires »** de la catégorie de classement visée. **Tout point obligatoire perdu, dans la limite des 5 % tolérés, devra être compensé par trois fois plus de points à la carte.**
- ❖ Et respectivement **5%, 10 %, 20 %, 30 %, 40 % des points « à la carte »** pour les catégories 1*, 2*, 3*, 4*, 5*

6 – LES EFFETS DE LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION

UN CERTAIN NOMBRE DE QUESTIONS SE POSE QUAND À L'APPLICATION DE LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION

Concernant l'Arrêté du 02 août 2010 :

- ❖ Celui-ci ne fixe **aucun pré-requis minimum**, avant tout examen des critères de classement , en référence aux décrets **du 6 mars 1987 et 30 janvier 2002**. Ces derniers fixant respectivement les « **conditions minimales de confort et d'habitabilité** » ainsi que « **les caractéristiques d'un logement décent** ».
Les organismes évaluateurs doivent uniquement juger les 112 critères de la nouvelle grille en mentionnant éventuellement les lacunes constatées en observation sur leur rapport.
- ❖ L'application de ces textes réglementaires est **réservée aux services de la préfecture** lors de l'examen du dossier, donc **à postériori, après visite de classement facturée au loueur**.
- ❖ Tout critère « obligatoire » étant « compensable » par des points optionnels, il est **possible de présenter un dossier en préfecture comportant un manquement important aux règles minimum de confort et d'habitabilité** tels qu'une superficie insuffisante (- 5 pts), l'absence d'un mode de chauffage (- 5 pts), d'un WC intérieur au logement (- 2 pts) ou de ventilations (- 4 pts) ...

Concernant l'accréditation des organismes réputés accrédités et leurs obligations

Les organismes préalablement titulaires d'une accréditation préfectorale sont réputés accrédités jusqu'au 31 décembre 2010. A compter de cette date ils doivent se conformer au référentiel d'accréditation COFRAC.

- ❖ A ce jour, le référentiel d'accréditation COFRAC spécifique aux meublés de tourisme n'est **toujours pas paru**, ce qui empêche ces organismes réputés accrédités de se mettre en conformité avec la nouvelle loi, dans le délai imparti.
- ❖ La grille de contrôle du tableau de classement éditée par Atout France stipule dans ses principes généraux que « **la visite d'inspection est effectuée après contractualisation d'un partenariat commercial entre le demandeur et l'organisme d'inspection** » et que « **les tarifs sont libres** ».
- ❖ La loi stipule par ailleurs, **l'impossibilité pour un même organisme « réputé accrédité » d'être juge et partie en conjuguant les missions de classement, de promotion et de commercialisation (offices de tourisme, marques, labels ...)**. Pour autant, cela semble possible pour certains ...

De plus, l'accompagnement et les conseils préalables aux propriétaires par un même organisme ne sont plus possibles.

Concernant l'accréditation des organismes réputés accrédités et leurs obligations

- ❖ Si la mission de classement des meublés entre dans le champ de la concurrence commerciale cela pose question pour les organismes subventionnés « réputés accrédités » tels que les Unions Départementales des Offices de Tourisme ou les Comités Départementaux du Tourisme qui assuraient jusqu'à lors une mission d'intérêt général soit, **gratuitement pour le propriétaire soit, avec une faible participation très éloignée du coût réel de la prestation.**
- ❖ Cela laisse présager que de nombreux propriétaires, qui dans la grande majorité ne sont pas des loueurs « professionnels » du tourisme **n'accepteront pas de payer le coût réel de la prestation** (estimée entre 150 et 250 euros par appartement) et **refuseront d'engager toute démarche de classement** en raison de son coût.

LES EFFETS REDOUTÉS DE LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION

- ❖ La réforme bouleverse radicalement l'esprit et la façon dont les différents acteurs du tourisme local et régional appréhendaient la question de l'hébergement touristique. Il va de soi que cette réforme était nécessaire, mais comme toute nouvelle réglementation, elle bouscule les usages et suscite des interrogations à plus d'un titre pour tous ceux qui sont impliqués.

Au regard des éléments présentés plus haut cette nouvelle réglementation peut faire redouter :

- ❖ Une **forte diminution** des demandes de classement et une **diminution du parc** classé allant de 30% à 50%
- ❖ La **régression de la qualité** de l'ensemble du parc des meublés, ce qui est contraire à l'effet recherché
- ❖ La **perte de recettes** conséquentes pour nos **offices de tourisme** en terme de promotion et de taxes de séjour pour les **Communes**.
- ❖ Le retour de la multiplication des **marques et labels** en tous genres
- ❖ La relance d'une **économie souterraine** (notamment par internet).
- ❖ Des effets pervers au plan de l'aménagement du territoire. Certains propriétaires découragés par la lourdeur et le coût réel des nouvelles procédures ne mettant plus leur appartement sur le marché de la location, on peut craindre la création de **friches immobilières** dans les communes et les zones rurales.
- ❖ Que les élus locaux aient à supporter **un risque politique important au niveau local** face au mécontentement de leurs concitoyens propriétaires de meublés.