

Lutter contre les hôtels clandestins dans votre ville

Fiche pratique

1. Constat

- ➔ Immeubles entiers transformés en hébergements touristiques marchands sans respecter les règles sécurité incendie (SI) ni accessibilité, alors qu'ils offrent des prestations hôtelières (accueil, ménage, linge, etc.).
- ➔ Distorsion de concurrence avec les hôtels soumis aux normes ERP (type O) et aux contrôles réguliers.
- ➔ Impacts territoriaux : raréfaction du logement permanent (habitants / saisonniers), dégradation de la promesse de sécurité pour les clients, pression sur la vie locale.

2. Rappel des risques

- ➔ Pour la sécurité des personnes
- ➔ La responsabilité de la commune en cas d'incident,
- ➔ Pour le logement permanent qui se raréfie au détriment des habitants et des salariés,
- ➔ Pour le secteur hôtelier local qui crée de l'emploi et dont la taxe de séjour récoltée contribue à l'attractivité du territoire, avec la CVAE, CFE, etc.

3. Stratégie d'intervention auprès des maires dans le prisme des municipales 2026

Objectif Umih : les convaincre d'exercer leur pouvoir de police pour fermer, par arrêté municipal, les établissements assimilables à des hôtels non conformes (sécurité incendie / accessibilité), sur la base d'un faisceau d'indices et d'un constat technique (services municipaux / services départementaux d'incendie et de secours (SDIS) / commission).

Éléments de langage : « Nous ne demandons pas l'interdiction, mais la mise en conformité de toute offre qui a tout d'un hôtel. La sécurité des clients et l'égalité des règles sont non négociables. »

4. Pouvoir du maire

Le maire, au titre de son pouvoir de police administrative générale¹, peut faire cesser l'exploitation d'un établissement assimilable à un hôtel qui ne présente pas les garanties réglementaires de sécurité incendie et d'accessibilité.

La démarche s'appuie juridiquement sur :

- ➔ la qualification ERP au sens de R.143 2 CCH et de l'art. O1 (type O) en s'appuyant sur un faisceau d'indices fixé par la réglementation sécurité incendie ;
- ➔ la constatation technique par les services compétents et le SDIS/commission de sécurité ;
- ➔ la mise en demeure de se conformer ;
- ➔ à défaut, un arrêté municipal de fermeture, motivé par la protection des personnes et la non conformité aux prescriptions applicables.

4.1 Méthode "faisceau d'indices" :

3

La qualification en « autre établissement d'hébergement » au sens du règlement sécurité de 1980 modifié (*article O1, §1 b*) repose sur l'existence d'indices cumulatifs suivants :

- ➔ **un ensemble homogène**
- ➔ **des services communs**
- ➔ **une exploitation collective** (*cf. annexe 1 du règlement de sécurité*)
- ➔ **effectif du public > 15** ; lorsque l'effectif est entre 15 < 100, application des articles PE (5^e catégorie).

Lorsque ces indices sont présents, il incombe au maire de requalifier l'immeuble en ERP de type O et d'exiger la conformité ; à défaut, la fermeture est légalement justifiée.

1. **CGCT art. L.2212 2** : sûreté, sécurité, salubrité publiques ; L.2212 4 : mesures en cas de danger grave et imminent

4.2 Illustration – Ville de Cannes (Umih 06 Cannes hôteliers)

À Cannes, la combinaison du travail de l'Umih pendant plus de dix ans, des signalements hôteliers, de voisins, d'observations de terrain et du croisement d'informations issues des plateformes, a permis à la mairie d'identifier des immeubles exploités « comme des hôtels ».

Au regard de la réglementation sécurité incendie, la mairie a retenu le **faisceau d'indices** ci-après pour qualifier les immeubles d'hôtels au sens de la réglementation :

- ➔ **ensemble homogène** : niveau de confort identique,
- ➔ **services communs** : hall/accueil – y compris digital –, numéro d'appel, linge, ménage à la demande²,
- ➔ **exploitation collective** (gestionnaire unique),
- ➔ **effectif > 15**.

Après constat technique (sécurité incendie/accessibilité), la commune a mis en demeure les propriétaires de se conformer, puis a prononcé des arrêtés de fermeture motivés par la protection des personnes. Sept établissements ont été fermés, sans contestation contentieuse à ce jour par les propriétaires.

Cet exemple démontre la fiabilité du recours à la méthode du faisceau d'indices qu'il faut tenter de dupliquer au sein des territoires touchés par ce phénomène.

4.3 En pratique comment la mairie / l'Umih / les adhérents peuvent faire ?

a. Repérage/signalements.

La commune recense les immeubles suspects à partir des signalements qui auront été fait par l'Umih/les adhérents/les voisins, des annonces et indices matériels (travaux d'importance, boîtes à clés, check in digital, sonnettes identiques en bas d'immeuble, présence d'un hall/accueil), et des flux de courts séjours.

2. Sur l'illustration des services communs : BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 - TVA - Champ d'application et territorialité - Opérations imposables en raison de leur nature - Prestations d'hébergement hôtelières et parahôtelières et locations meublées à usage d'habitation | bofip.impots.gouv.fr

b. Qualification juridique.

Sur la base des articles R.143 2 CCH et de l'art. O1 (et annexe 1), l'activité est analysée comme ERP d'hébergement (type O) si :

- ➔ homogénéité de l'offre,
- ➔ services communs,
- ➔ exploitation collective,
- ➔ effectif si > 15 personnes.

c. Constat technique.

Le service prévention et le SDIS/commission de sécurité réalisent une visite et apprécient les prescriptions du règlement (désenfumage, dégagements, isollements, alarme/SSI, éclairage de sécurité) ainsi que l'accessibilité ERP.

d. Arrêté de fermeture le cas échéant.

En cas d'absence de mise en conformité ou de danger manifeste, le maire prend un arrêté de fermeture motivé par la protection des personnes (CGCT L.2212 2/L.2212 4) et la non conformité aux prescriptions applicables ; maintien jusqu'à régularisation constatée.

La mairie enjoint le propriétaire/exploitant de réaliser les travaux et démarches nécessaires dans un délai, en listant les articles pertinents du règlement de 1980 (type O/PE, PO/PO13 le cas échéant).

5

5. Bénéfices attendus pour la commune (et l'Umih)

- ➔ **Sécurité des personnes** (clients, riverains, intervenants) ;
- ➔ **Retour de logements** à l'année (habitants / saisonniers) ;
- ➔ **Attractivité économique** : salariés **logés sur place**, fidélisation des équipes et des entreprises ;
- ➔ **Équité concurrentielle** : même **socle de règles** pour toute offre « assimilable hôtel ».

6. Foire aux questions

Q1. Absence de réception physique : est ce encore un hôtel ?

R1 : Oui, si les indices révèlent une exploitation collective offrant des services communs (annexe 1 de O1) et accueillant un public de passage (R.143 2), même avec réception digitalisée.

Q2. Immeuble en copropriété : obstacle à la qualification ?

R2 : Oui, potentiellement, c'est le sujet des résidences hôtelières/résidence de tourisme. L'exploitation collective homogène n'est reconnue que si l'établissement est « géré par une seule personne physique ou morale dont l'accès aux locaux d'hébergement n'est pas entravé par les règles spécifiques du droit de la copropriété ou de la multipropriété » (annexe 1 de O1). À défaut d'accès non entravé, l'homogénéité d'exploitation fait défaut et l'établissement n'est pas assujéti au chapitre O (O1, §2).

Annexes - Fondements juridiques utiles

➔ **CCH art. R.143 2** : Sont ERP « *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* ».

➔ **Arrêté du 25 juin 1980 modifié – Règlement de sécurité des ERP** (article O1) :

- ⊕ a) les **hôtels** dont l'effectif du public est **≥ 100 personnes** ;
- ⊕ b) **Aux autres établissements d'hébergement** – définis comme un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposant d'un minimum d'équipements et de services communs, et offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois – faisant l'objet d'une exploitation collective homogène, dans lesquels l'effectif du public est **supérieur à 15 personnes** ;
- ⊕ § 2. **Les établissements d'hébergement, visés au b du paragraphe 1, dont le type d'exploitation ne présente pas le caractère d'homogénéité précité** (régime des sociétés d'attribution d'immeubles à temps partagé, statut de copropriété des immeubles bâtis) **ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement** ;

- ⊕ § 3. Le régime d'exploitation dont relève un établissement autre qu'hôtel est déterminé suivant la déclaration écrite du maître d'ouvrage ou de l'exploitant. Ce régime peut être modifié par une nouvelle déclaration » ;
 - ⊕ **Annexe 1 - Définitions relatives à l'application de l'article O 1** « Ensemble homogène ».
 - ⊕ « **Constitue un ensemble homogène, un établissement composé de locaux d'hébergement offrant un même niveau de confort, quelles que soient leurs capacités d'accueil unitaires et leurs configurations.**
 - ⊕ Équipements : hall de réception, sanitaires communs, moyen d'appel accessible aux utilisateurs (cabine téléphonique, point phone, téléphone de la réception...).
 - ⊕ Services : réception (au minimum 4 heures par jour, 6 jours sur 7), fourniture du linge de maison et de prestations de ménage à la demande.
 - ⊕ Exploitation collective homogène : établissement géré dans tous les cas par une seule personne physique ou morale dont l'accès aux locaux d'hébergement n'est pas entravé par les règles spécifiques du droit de la copropriété ou de la multipropriété ».
 - ⊕ Pour les hôtels de 5ème catégorie (-100 personnes) les dispositions du règlement de sécurité PE1 et suivants s'appliquent, ainsi que pour tous les hébergements les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui ne relèvent d'aucun type défini à l'article GN 1 et qui permettent d'accueillir plus de 15 et moins de 100 personnes n'y élisant pas domicile.
- ➔ **Arrêté du 22 juin 1990 - Règlement de sécurité contre l'incendie pour les ERP de 5ème catégorie (articles PE et suivants) – Hébergements < 100 personnes n'y élisant pas domicile.**
- ➔ **CGCT art. L.2212 2 et L.2212 4 – Pouvoir de police du maire : sùreté, sécurité, salubrité publique ; mesures nécessaires en cas de danger grave/imminent (mise en demeure, fermeture).**