



Taux horaire Smic

8,44 €

Valeur du repas

3,21 €

Plafond Sécu.

2 773 €Indice du coût
de la construction**1 474**

Révision : + 16,15 %

Renouvellement :

+ 37,24 %

(4^e trimestre 2007)

Taux de chômage

7,8 %(4^e trimestre 2007)

SI VOTRE HÔTEL COMPTE MOINS DE 50 CHAMBRES

SÉCURITÉ INCENDIE : IL VOUS RESTE TROIS ANS POUR VOUS METTRE AUX NORMES

Ce ne sont pas moins de 15 000 établissements qui doivent se mettre en conformité avec les contraintes imposées par un arrêté du 24 juillet 2006 relatif à la sécurité des petits hôtels de 5^e catégorie. La date butoir de ces travaux est fixée au 4 août 2011. Il est plus qu'urgent de s'en préoccuper maintenant. Tour d'horizon de vos obligations.

L'arrêté du 24 juillet 2006 portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (petits hôtels) vient compléter, mais surtout renforcer les règles instaurées par l'arrêté du 22 juin 1990 relatif à la sécurité incendie des établissements de 5^e catégorie. Rappelons qu'un hôtel de 5^e catégorie est un établissement qui peut recevoir au maximum 100 personnes, personnel non compris.

Fabrice Barthélémy, fondateur d'Expertiss, expert judiciaire sécurité incendie explosion auprès de la cour d'appel de Bordeaux, fait le point sur les différentes obligations de sécurité applicables aux hôtels de la 5^e catégorie.

L'Hôtellerie Restauration : L'arrêté du 24 juillet 2006 est-il applicable à tous les hôtels ?

Fabrice Barthélémy : L'arrêté du 24 juillet 2006 s'applique uniquement aux établissements de la 5^e catégorie. En général sont concernés les hôtels de moins de 50 chambres. Attention, certains hôtels-restaurants ou hôtels avec salles de séminaire de moins de 50 chambres peuvent être classés en 4^e ou 3^e catégorie en raison d'activités de restauration. Dans ce cas, cet arrêté ne s'applique pas. Mais il n'est pas exclusif d'autres textes. Certaines dispositions sont fixées par des arrêtés qui datent de 1965, de 1976 et de 1990. Nous pouvons dire objectivement que depuis 1976, aucun texte n'était rétroactif. Le ministère de l'Intérieur a donc attendu plus de trente ans pour imposer de nouvelles mesures.

Quelles sont les principales exigences de l'arrêté du 24 juillet 2006 ?

Cet arrêté s'applique non seulement aux établissements à créer (construction, réhabilitation, rénovation) mais aussi aux établissements existants. Dans ce dernier cas, l'application est bien souvent complexe.

L'arrêté prévoit notamment les mesures suivantes :

- enclôssement des cages d'escaliers ;
- remplacement des blocs-portes pare-flammes ;
- création d'un deuxième escalier dans certains cas ;
- mise en conformité du système de sécurité in-

ccendie (SSI) et de l'éclairage de sécurité ;

- mise en conformité des installations électriques ;

- formation à la sécurité 2 fois par an.

Chaque établissement doit faire l'objet d'une étude spécifique, notamment lorsque des demandes de dérogations sont introduites auprès de la commission de sécurité.

En quoi consiste l'enclôssement d'une cage d'escalier ?

Les travaux d'enclôssement consistent à isoler la cage d'escalier des autres locaux ou circulations (couloirs) pour les protéger des fumées.

En cas d'incendie, la cage d'escalier doit être praticable et permettre l'évacuation du public et l'intervention des sapeurs-pompiers. Dans la réalité, l'enclôssement de la cage d'escalier et de la cage d'ascenseur pose souvent des problèmes insurmontables, sauf à démolir l'établissement pour reconstruire un hôtel aux normes.

Nous rappelons qu'à partir du 4 août 2011, seule une chambre aménagée avec un sas placé sous détection incendie pourra déboucher dans la cage d'escalier. Par conséquent, les hôtels dont les chambres (bien souvent 2, 3, voire davantage) débouchent dans la cage d'escalier devront revoir toute leur distribution.

Il est bien évidemment plus simple d'écrire ou de rappeler les obligations que de les appliquer. Nous constatons bien souvent que, malgré la meilleure volonté des hôteliers, le financement des travaux dépasse rapidement plusieurs centaines de milliers d'euros, voire plusieurs millions.

En effet, il y a des dégâts collatéraux. L'hôtelier comprendra aisément que la réalisation de travaux de distribution entraînent d'autres de reprise de la décoration, notamment des plafonds. De même, le remplacement des blocs-portes des chambres s'accompagne souvent de la reprise des



L'arrêté du 24 juillet 2006 prévoit, dans certains cas, la création d'un deuxième escalier.

cloisons des chambres.

Combien de temps reste-t-il aux hôteliers pour effectuer les travaux de mise en conformité ?

Pour que les travaux soient réalisés avant le 4 août 2011, il ne leur reste que quelques mois pour s'en préoccuper. L'hôtelier doit s'engager dans un projet de travaux de mise en conformité tant vis-à-vis des règles de sécurité que d'accessibilité.

Nous présentons un extrait de planification d'une opération de travaux de réhabilitation ou de mise en conformité (voir ci-dessous et pages suivantes). Les hôteliers peuvent se procurer la intégralité de ce rétro-planning sur le site internet d'Expertiss (expertiss.com)

La conduite à tenir pour réaliser des travaux de mise aux normes

Expertiss propose un plan d'action qui se décompose en 15 étapes.

Étape n° 1 : Réalisation d'un diagnostic de conformité en sécurité incendie et en accessibilité

Le diagnostic de conformité en sécurité incendie permet d'établir un constat exhaustif des travaux à réaliser pour répondre aux exigences de l'arrêté du 24 juillet 2006. Le diagnostic de conformité en accessibilité des personnes handicapées poursuit les mêmes objectifs pour l'accessibilité des personnes handicapées, la notion de handicap n'étant plus limitée aux personnes à mobilité réduite.

Avant de revenir sur ce dossier à l'occasion de la semaine de l'accessibilité, je souhaite rappeler aux hôteliers que les travaux de mise en accessibilité, même si ils ne doivent être effectifs qu'en 2015, seront réalisés dans les faits en même temps que les travaux de mise en conformité en matière de sécurité incendie. Le schéma directeur des travaux doit donc intégrer les deux volets.

Étape n° 2 : Diagnostic technique et urbanistique

Le diagnostic sécurité et accessibilité sera complété dans de nombreux cas par des opérations de diagnostics

techniques des différentes installations. Au final, les études permettent de renseigner le maître de l'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération et ont pour objet d'établir un état des lieux précis. Le maître de l'ouvrage a la charge de remettre à la maîtrise d'œuvre tous les renseignements en sa possession concernant le bâtiment. La maîtrise d'œuvre est chargée, s'il y a lieu, d'effectuer les relevés nécessaires à l'établissement de cet état des lieux :

- le diagnostiqueur doit fournir une analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale du bâti existant ;

- il faut procéder à une analyse technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur, et aux règlements d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité ;
- il faut établir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière, et d'en déduire la faisabilité de l'opération.

Étape n° 3 : Réalisation des plans de l'existant

Le maître d'ouvrage devra faire dresser

SUITE PAGE 14



Il ne reste que quelques mois aux hôteliers pour se préoccuper de la mise en conformité de leur établissement.

des plans aux normes et côtés afin de permettre au bureau d'études ou à l'architecte de travailler sur une base vérifiée. En effet, bien souvent, les plans disponibles dans l'hôtel ne sont pas exploitables ou n'ont pas été modifiés à la suite de travaux réalisés.

Étape n° 4 : Définir un programme de travaux complet

Une fois le schéma directeur des travaux de mise en conformité rédigé, il est nécessaire de définir un programme des travaux intégrant les installations techniques, les choix décoratifs, d'aménagement, etc. Ce travail peut prendre plusieurs mois. Le repérage de produits, d'éléments de décoration, d'équipements techniques... nécessite du temps.

Trop souvent, cette étape est négligée par les clients. Nous avons vu certains hôteliers commencer des travaux sans avoir validé de programme précis. Le programme se fait et se défait alors au fil des jours. Cette démarche n'est pas sérieuse et conduit systématiquement à l'échec.

Ce programme sera traduit dans des pièces écrites (CTP, Cahier des clauses techniques particulières) et permettra par la suite à des bureaux d'études techniques de réaliser les plans d'exécutions, les notes de calculs, etc. À partir de ce moment là, un dossier de consultation des entreprises pourra être transmis à des entreprises. Le maître d'ouvrage (l'hôtelier) pourra alors étudier des offres comparables, puisqu'elles

“

Bien souvent, le financement des travaux dépasse rapidement plusieurs centaines de milliers d'euros, voire plusieurs millions.

”

seront établies à partir des mêmes cahiers des charges. La mission de programmation incombe en général au maître d'ouvrage. Toutefois, des bureaux d'études et des architectes spécialisés, comme ceux du réseau Bati Project, peuvent assister les hôteliers dans des missions de définition de programmes hôteliers.

Étape n° 5 : Évaluer le montant de l'opération de travaux

L'évaluation du montant des travaux est une étape importante dans le processus de mise en conformité. Mais attention, pour l'évaluer objectivement, il est nécessaire d'avoir défini préalablement un programme de travaux aussi complet que possible. La mission d'économie de la construction permet d'évaluer le montant de l'opération

de travaux. Il convient de parler d'opérations et non pas seulement de travaux. Il ne faut pas sous-estimer les coûts des études, des installations de chantiers, des honoraires des différents acteurs, des assurances, etc.

À partir de l'évaluation des travaux, l'hôtelier prendra ses décisions. Certains préfèrent vendre le bien en l'état plutôt que de financer des travaux. Il existe en effet des investisseurs spécialisés dans le rachat d'établissements hôteliers non conformes ou anciens. D'autres vont choisir de vendre ou de transformer l'hôtel en appartements, quand les règles d'urbanisme ne s'y opposent pas.

Étape n° 6 : Constituer une équipe de maîtrise d'œuvre

Jusqu'à présent, l'hôtelier a pu acheter des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de prestataires spécialisés pour :

- établir des diagnostics de conformité ;
- définir un programme de travaux ;
- évaluer le montant de l'opération de travaux.

Désormais il est nécessaire de constituer une équipe de maîtrise d'œuvre en distinguant la maîtrise d'œuvre technique de la maîtrise d'œuvre architecturale. Cette équipe de maîtrise d'œuvre va se charger notamment :

- du pilotage et de la coordination de l'opération (et non pas des seuls travaux) ;
 - de la conception technique du bâtiment (sécurité, accessibilité, électricité, chauffage, structure, thermique, etc.) ;
 - de la conception architecturale du bâtiment
- La rémunération de la mission de maîtrise d'œuvre est répartie entre les deux maîtrises d'œuvres (techniques et architecturales).

Étape n° 7 : Réalisation d'un avant-projet sommaire

L'équipe de maîtrise d'œuvre réalisera les études d'avant-projet sommaire ayant pour objet de :

- préciser la composition générale en plan et en volume ;
- vérifier la compatibilité de la solution retenue avec les contraintes du programme et du site ainsi qu'avec les différentes réglementations, notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité ;
- contrôler les relations fonctionnelles des éléments du programme et leurs surfaces ;
- apprécier les volumes intérieurs et l'aspect extérieur de l'ouvrage, ainsi que les intentions de traitement des espaces d'accompagnement ;
- proposer les dispositions techniques pouvant être envisagées ainsi

qu'éventuellement les performances techniques à atteindre ;

- préciser un calendrier de réalisation et, le cas échéant, le découpage en tranches fonctionnelles.

Le niveau de définition correspond à des plans établis au 1/200, avec certains détails significatifs au 1/100 ;

Étape n° 8 : Réalisation d'un avant-projet définitif

Cette même équipe de maîtrise d'œuvre réalisera les études d'avant-projet définitif, fondées sur l'avant-projet sommaire approuvé par le maître de l'ouvrage. Ces études ont notamment pour objet de :

- vérifier le respect des différentes réglementations, notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité ;
- déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme ;
- arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect ;
- définir les principes constructifs, de fondation et de structure, ainsi que leur dimensionnement indicatif ;
- définir les matériaux ;
- justifier les solutions techniques retenues, notamment en ce qui concerne les installations techniques ;
- permettre au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction de l'estimation des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance ;
- établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposés en lots séparés ;
- arrêter le forfait de rémunération dans les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre.

Le niveau de définition correspond à des plans établis au 1/100, avec certains détails significatifs au 1/50. Les études d'avant-projet comprennent également l'établissement des dossiers et les consultations relevant de la compétence de la maîtrise d'œuvre et nécessaires à l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, ainsi que l'assistance au maître de l'ouvrage au cours de leur instruction. Pour les constructions neuves et les réhabilitations d'hôtels, les études d'avant-projet sommaire et d'avant-projet définitif peuvent être exécutées en une seule phase d'étude.

Étape n° 9 : Réalisation des études de projet

Enfin, les études de projet, fondées sur le programme arrêté et les études d'avant-projets approuvées par le maître de l'ouvrage, ainsi que sur les prescriptions de celui-ci, découlant du permis de construire et autres autorisations administratives, définissent la conception générale de l'ouvrage.

Les études de projet ont pour objet de :

- préciser par des plans, coupes et élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre ;
- déterminer l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques ;
- préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides et, en fonction du mode de dévolution des travaux, coordonner les informations et contraintes nécessaires à l'organisation spatiale des ouvrages ;
- décrire les ouvrages et établir les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet ;

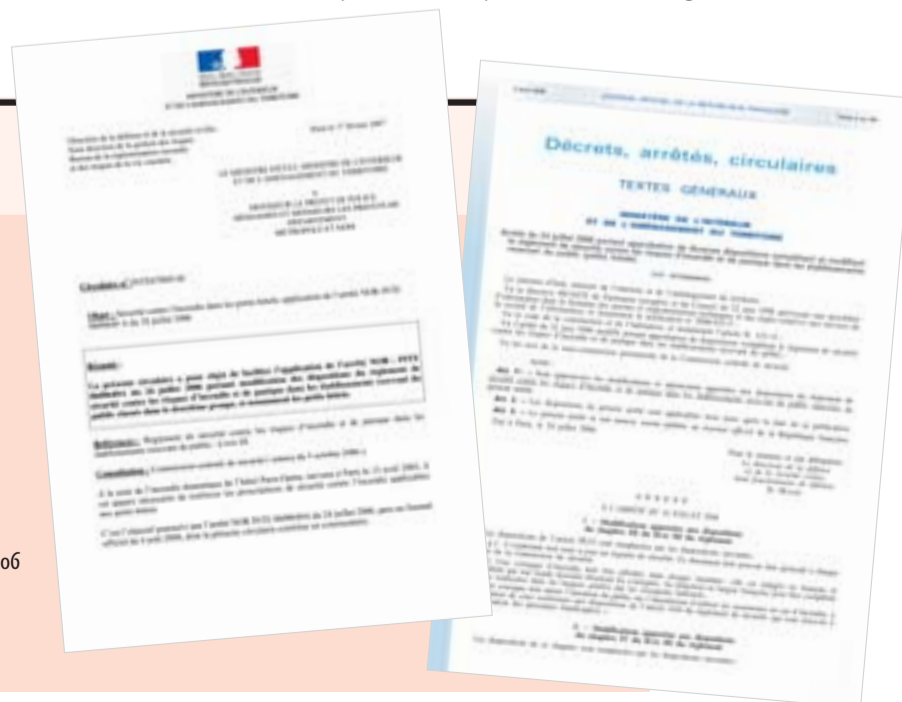
Les textes de référence

- Arrêté du 24 juillet 2006 portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (petits hôtels)
- Circulaire du 1^{er} février 2007 relative à la sécurité contre l'incendie dans les petits hôtels.

Retrouvez les textes de référence, l'arrêté du 24 juillet 2006



et la circulaire du 1^{er} février 2007, à la suite de l'article en tapant le mot-clé 3078p15 sur lhotellerie.fr



- établir un coût prévisionnel des travaux décomposés par corps d'état, sur la base d'un avant-métré ;
 - permettre au maître de l'ouvrage, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel, et, par ailleurs, d'estimer les coûts de son exploitation ;
 - déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.

Le niveau de définition correspond à des plans généralement établis au 1/50 avec tous les détails significatifs de conception architecturale à des échelles variant de 1/20 à 1/2.

En outre, lorsque après mise en concurrence, sur la base de l'avant-projet définitif ou sur la base des études de projet, une variante minimale respectant les conditions stipulées dans le dossier de consultation a été proposée par le ou les entrepreneurs et acceptée par le maître de l'ouvrage, les études de projet doivent être complétées pour :

- assurer la cohérence de toutes les dispositions avec les avant-projets ainsi qu'avec les dispositions découlant, le cas échéant, d'un permis de construire modifié ;
 - établir la synthèse des plans et spécifications émanant d'une part de l'avant-projet définitif établi par le maître d'œuvre et d'autre part des propositions de l'entrepreneur.

Étape n° 10 : Constituer un dossier de demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire

Les travaux de mise en conformité, quand bien même ils sont imposés par la commission de sécurité et d'accessibilité, ne peuvent être exécutés qu'après obtention d'une autorisation de travaux ou d'un permis de construire selon les cas. Ce principe est bien souvent ignoré par les hôteliers qui réalisent des travaux sans en demander préalablement l'autorisation au maire ou au préfet de police de Paris. Les travaux réalisés risquent alors de ne pas être conformes, surtout lorsque, bien souvent par ignorance, les entreprises dérogent au règlement de sécurité et d'accessibilité. Nous rappelons aux

hôteliers qu'il est possible d'obtenir des dérogations en matière de sécurité et d'accessibilité.

Celles-ci sont accordées exceptionnellement par la commission de sécurité et d'accessibilité lors de l'instruction d'un dossier de demande d'autorisations de travaux ou de permis de construire.

Ne pas confondre déclaration préalable depuis la réforme du code de l'urbanisme (anciennement déclaration de travaux exemptés de permis de construire) et l'autorisation de travaux. Les pièces constitutives des dossiers et les délais d'instruction ne sont pas les mêmes. Contrairement aux idées reçues, la plupart des travaux ne peuvent pas être exécutés sans avoir obtenu préalablement d'autorisation. Seuls quelques uns ne nécessitent pas d'autorisation, il s'agit des travaux d'entretien ou de réparations courantes, de remise en état d'un élément existant de construction ou d'équipement, à l'intérieur des volumes préexistants.

Étape n° 11 : Consultation d'entreprises

Une fois que le dossier de demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire est finalisé, les entreprises peuvent être consultées.

Le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage se chargera de sélectionner les entreprises après avoir comparé des offres comparables sur la base des pièces écrites du marché.

Étape n° 12 : Planification du chantier

Le maître d'œuvre ou le prestataire chargé de la mission OPC (Ordonnancement pilotage et coordination) définira un calendrier tous corps d'état pour optimiser l'enchaînement des actions. Il ne faut pas confondre la planification du chantier avec la planification de l'opération de travaux. Le travail de planification de chantier ne peut pas se faire dans l'urgence. Il est nécessaire préalablement au démarrage des travaux d'avoir sélectionné toutes les entreprises.

Étape n° 13 : Réalisation des travaux

Une fois les autorisations administratives obtenues, les travaux pourront commencer. Le maître d'œuvre recevra un ordre de service du maître d'ouvrage pour engager les différentes entreprises. Des réunions hebdomadaires seront organisées. Dans certains cas, la présence quotidienne d'un conducteur de travaux peut s'avérer nécessaire, surtout lorsque les travaux sont concentrés sur une courte période en corps d'état séparés.

Étape n° 14 : Passage de la commission de sécurité et d'accessibilité

À la fin des travaux et préalablement à l'ouverture, certains travaux seront préalablement contrôlés par un organisme de contrôle agréé. La commission de sécurité et d'accessibilité contrôlera à son tour la conformité des travaux et proposera au maire ou au préfet de police de Paris un avis favorable ou défavorable à l'ouverture de l'établissement.

Étape n° 15 : Ouverture de l'établissement

Près de dix-huit mois se seront écoulés entre le diagnostic de conformité et l'ouverture de l'établissement. Ces délais restent théoriques. Dans certains cas, ils peuvent être considérablement rallongés, notamment si l'hôtelier décide de réaliser les travaux par tranches.

Exemples de travaux nécessitant d'obtenir une autorisation de travaux (liste non exhaustive) :



- Remplacement des portes
- Modification de cloisons
- Redistribution
- Travaux d'électricité
- Installation d'une VMC
- Installation d'une chaudière
- Remplacement des revêtements de sols
- Remplacement ou modification du SSI
- Remplacement de l'éclairage de sécurité
- Encloisonnement de la cage d'escalier
- Création d'un exutoire de fumées
- Création d'un escalier
- Rénovation des chambres
- Rénovation du hall
- Isolement des locaux à risques
- Mise en accessibilité de l'établissement
- Modification de l'ascenseur
- Création d'une cheminée
- Construction de chambres
- Aménagement des combles ou du sous-sol...

Contacts

diagnostic sécurité

INCENDIE ET ACCESSIBILITÉ :
 EXPERTISS : 0820 900 112 OU
 EXPERTISS.COM

maîtrise d'œuvre technique et architecturale :

BATI PROJECT : 0820 901 815
 OU BATIPROJECT.COM

formation maîtrise d'ouvrage :

BATI TRAVAUX : 0825 121 518
 OU BATITRAVAUX.COM

Conseils utiles

- Faire réaliser un diagnostic de conformité en matière de sécurité et d'accessibilité
- Désigner un coordonnateur SSI
- Ne pas commencer des travaux sans autorisation
- Ne pas déroger de sa propre initiative aux règles de sécurité et d'accessibilité
- Ne pas commencer des travaux sans avoir défini précisément un programme de travaux
- Ne pas commencer un chantier tant que toutes les entreprises n'ont pas été sélectionnées
- Différer un projet de travaux plutôt que de se précipiter
- S'entourer de bureaux d'études spécialisés
- Sélectionner des entreprises qualifiées
- Suivre une formation à la maîtrise d'ouvrage

Vous cherchez la perle rare ?

Alors, ne la manquez pas !

2 100 offres
 Vente de
Fonds de Commerce
 sur :

www.lhotellerie.fr
 rubrique
→ Vente de Fonds de Commerce

Inscrivez-vous dès maintenant à la réception des nouvelles offres de Vente de Fonds de Commerce par e-mail.
 Demande de renseignements au 01 45 48 64 64

L'Hôtellerie
 PACTE ASSOCIATION