

*Direction du tourisme*

**Lettre-circulaire du 14 février 2003 relative  
à la réhabilitation de l'immobilier de loisirs (ORIL-VRT)**  
NOR : EQUZ0310039Y

*Le secrétaire d'Etat au tourisme à Mesdames et Messieurs les préfets de région ; Mesdames et Messieurs les préfets de département.*

La réhabilitation de l'immobilier de loisirs et la mise sur le marché de l'hébergement de loisirs dans les stations constitue une des priorités du secrétariat d'Etat au tourisme inscrite dans de nombreux contrats de plan Etat-régions.

Deux procédures réglementaires, l'opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs (ORIL) et le village résidentiel de tourisme (VRT), fixent le cadre des actions de réhabilitation de l'immobilier de loisirs.

Vous trouverez ci-joint le guide méthodologique « Guide national méthodologique de la réhabilitation de l'immobilier de loisirs » qui constitue un outil pratique pour engager une démarche de réhabilitation de l'immobilier de loisirs. Ce document a été réalisé à l'initiative des associations d'élus (Association nationale des élus de la montagne, Association nationale des maires des stations classées et des communes touristiques, Association nationale des maires des stations françaises de sports d'hiver et d'été) en partenariat avec le secrétariat d'Etat au tourisme.

Pour tout dossier de demande de classement en VRT, il vous appartient :

- de vérifier que celui-ci s'inscrit dans une ORIL ayant fait l'objet d'une délibération de la collectivité locale (*cf.* annexe I) ;
- d'instruire la demande de l'exploitant selon la procédure de classement du VRT précisée en annexe II.

Le village résidentiel de tourisme doit être géré par un exploitant unique, enregistrant dans ses comptes et sous sa responsabilité les mouvements de perception et déduction de la TVA. L'exploitant doit conclure avec les propriétaires un contrat de location d'au moins neuf ans.

La réussite du dispositif repose sur la qualité et la sécurité juridique des relations entre les propriétaires et l'exploitant du VRT.

Les services de la direction du tourisme sont à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire : le bureau des politiques territoriales concernant les ORIL et le bureau des industries et des professions touristiques concernant les VRT.

Je vous remercie de m'adresser au plus tard le 30 juin 2003 l'état récapitulatif de la mise en œuvre du dispositif ORIL/VRT en me retournant le tableau ci-joint complété.

Pour le secrétaire d'Etat au  
tourisme  
et par délégation :  
*Le directeur du tourisme,*  
B. Fareniaux

ANNEXE I  
DESCRIPTIF DU DISPOSITIF DE LA RÉHABILITATION  
DE L'IMMOBILIER DE LOISIRS  
(opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisirs -  
villages résidentiels de tourisme)  
1. **Objectifs et réglementation**

L'hébergement touristique de nombreuses stations, en particulier en montagne et sur le littoral, est marqué par la prépondérance de la résidence secondaire, le vieillissement du parc et l'insuffisance d'entretien, qui aboutissent à une dégradation de l'offre alors que la demande est de plus en plus exigeante et que la concurrence est de plus en plus forte.

Parallèlement, les techniques de commercialisation apparaissent trop souvent insuffisantes et peu organisées.

Cette situation a été mise en évidence par les élus locaux qui ont constaté une baisse d'activité pour leurs stations, ce qui se traduit par un surcoût de fonctionnement des équipements publics et une diminution d'activité pour les entreprises locales liées au tourisme.

L'objectif recherché a donc été d'inciter les propriétaires à engager ou à faire engager des travaux de réhabilitation et à mettre leurs appartements sur le marché.

Pour cela, diverses mesures ont été envisagées afin de :

- mieux répondre aux besoins du client en améliorant la qualité de l'offre, en encourageant la création de services et en s'appuyant sur l'engagement commercial des professionnels ;
- proposer aux collectivités locales un cadre d'intervention adapté s'inspirant notamment des opérations programmées

d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;

- créer les conditions d'une meilleure rentabilité pour les propriétaires.

Dans ce but, le ministère de l'économie, des finances et de l'industrie et le secrétariat d'Etat au tourisme ont pris l'initiative de dispositions visant à permettre à un exploitant chargé, par les propriétaires d'un même site, d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation et la location de leurs appartements de récupérer la TVA sur le montant des travaux.

C'est ainsi que différents textes ont pu voir le jour, précisant les concepts d'opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs (ORIL) et de village résidentiel de tourisme (VRT).

Dans un premier temps, le Parlement a adopté, dans le cadre de l'examen de la loi de finances pour 1999, un article qui modifie l'article 261 D du code général des impôts et permet la récupération de la TVA sur les travaux de réhabilitation entrepris dans le cadre des VRT.

Puis, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a défini dans son article 186, devenu l'article L. 318-5 du code de l'urbanisme, les ORIL, leurs objectifs, la procédure déterminant leur création et leur financement.

Cet article précise également que la délibération créant l'ORIL prévoit les aides susceptibles d'être accordées par les collectivités territoriales ou leurs groupements aux personnes ayant en charge des travaux de réhabilitation et la mise en marché durable.

Cet article a donné lieu au décret d'application n° 2001-343 du 19 avril 2001 (*cf. Journal officiel* du 21 avril 2001) et à l'arrêté du 19 juillet 2001 (*cf. Journal officiel* du 17 août 2001) qui fixent les normes et la procédure de classement des VRT.

## **2. Programme d'opérations pilotes**

Dans ce contexte, la direction du tourisme, la DATAR et la Caisse des dépôts et consignations ont décidé de lancer un programme d'opérations pilotes dont le but est d'inciter les collectivités locales à redéfinir leurs projets de station en utilisant ce dispositif novateur. Les propriétaires, pour ce qui les concerne, seront incités à faire les travaux nécessaires pour que leurs logements satisfassent aux normes afin de pouvoir les mettre sur le marché, en particulier dans les conditions prévues par le décret relatif aux VRT.

Une convention direction du tourisme - DATAR - Caisse des dépôts et consignations visant à mettre en œuvre ce programme d'opérations pilotes dans treize sites (stations de montagne, thermales et littorales), dont liste ci-annexée, a été signée le 21 décembre 2001. Le secrétariat national de la démarche est confié, à la demande des signataires, à l'Agence française de l'ingénierie touristique (AFIT).

Le coût de l'expérimentation est évalué, pour chaque site, à 110 620 euros, dont le financement sera assuré :

- pour le tiers par l'Etat (direction du tourisme et DATAR à parité) ;
- pour le tiers par la Caisse des dépôts et consignations ;
- pour le tiers par les collectivités locales concernées.

Le comité de pilotage national de la démarche réunit les trois signataires, les associations nationales d'élus concernées (Association nationale des élus de la montagne [ANEM], Association nationale des élus du littoral [ANEL], Association nationale des maires des stations classées et communes touristiques [ANMSCCT], Association des maires des stations françaises de sports d'hiver et d'été [AMSF SHE], le service d'études et d'aménagement touristique de la montagne (SEATM) et l'Agence française de l'ingénierie touristique (AFIT).

A l'issue de ce programme pilote, qui devrait s'achever fin 2003 au plus tard, il sera dressé un bilan de l'opération qui permettra de tirer les conclusions de l'application des textes en vigueur et de voir dans quelle mesure certaines évolutions pourraient se révéler nécessaires.

Parallèlement, un guide national de la réhabilitation de l'immobilier de loisirs à destination des élus et des autres acteurs locaux a été réalisé à l'initiative de l'ANEM, de l'ANMSCCT et de l'AMSF SHE et en partenariat avec le secrétariat d'Etat au tourisme.

### **Réhabilitation de l'immobilier de loisirs sites retenus pour les opérations pilotes**

#### *Montagne*

Gourette (Pyrénées-Atlantiques).  
Saint-Lary-Soulan (Hautes-Pyrénées).  
Super-Besse (Puy-de-Dôme).  
Le Lioran (Cantal).  
Orcières-Merlette (Hautes-Alpes).  
Serre-Chevalier (Hautes-Alpes).  
Valloire (Savoie).  
Les-Sept-Laux (Isère).  
Métabief (Doubs).

#### *Thermal*

Aix-les-Bains (Savoie).

Berck-sur-Mer (Pas-de-Calais).  
Saint-Jean-de-Monts (Vendée).  
La Grande-Motte (Hérault).

## ANNEXE II CLASSEMENT DES VILLAGES RÉSIDENTIELS DE TOURISME

La présente fiche vous précise les modalités d'instruction des demandes de classement transmises par les exploitants de VRT aux services préfectoraux pour la mise en œuvre des dispositions de l'arrêté du 19 juillet 2001 fixant les normes de classement des locaux d'habitation meublés, des locaux et équipements communs et déterminant la procédure de classement des villages résidentiels de tourisme, en application du décret n° 2001-343 du 19 avril 2001 pris pour l'application du d du 4° de l'article 261 D du code général des impôts et relatif à l'imposition à la TVA des prestations d'hébergement fournies dans les villages résidentiels de tourisme.

### 1. Les normes de classement

Les normes de classement du VRT fixées à l'annexe I de l'arrêté du 19 juillet 2001 portent sur quatre points :

- la capacité du VRT dont le seuil minimum a été fixé à 20 locaux d'habitation ou 80 lits.

Un classement provisoire pourra toutefois être prononcé dès lors que la demande de classement porte sur une capacité d'au moins la moitié du seuil indiqué ci-dessus (cf. art. 9) ;

- les locaux communs qui doivent impérativement se situer à proximité ;
- les services : il s'agit de services minimum obligatoires ; l'ensemble des services listés dans cette rubrique devra exister ;
- les locaux d'habitation meublés devront faire l'objet d'un classement individuel dans l'une des cinq catégories, signalées par des étoiles, prévues au D de l'annexe I.

Afin de faciliter leur application, les normes de classement des locaux d'habitation meublés du VRT reprennent, pour la quasi-totalité, les normes fixées par l'arrêté du 28 décembre 1976 modifié relatives aux meublés de tourisme.

Dans le cas particulier où l'exploitant solliciterait une dérogation en application de l'article 10 - en raison de « conditions particulières d'exploitation de certains établissements, notamment saisonniers ou situés dans les communes rurales ou dans les départements d'outre-mer » ou en raison « d'impératifs techniques de structure », il vous appartient d'instruire la demande après avoir recueilli l'avis de la commission départementale d'action touristique.

Le modèle de panneau prévu à l'article 5 est en cours d'élaboration.

### 2. Procédure de classement des villages résidentiels de tourisme

Le classement du VRT est prononcé pour cinq ans ; il peut faire l'objet d'un renouvellement dans les mêmes conditions que le classement initial (art. 6 et 7).

Dans certains cas, un classement provisoire pourra être prononcé préalablement au classement définitif : lorsque les travaux sont en cours de réalisation ou lorsqu'une capacité minimale de 10 locaux d'habitation meublés ou 40 lits est atteinte (art. 8 et 9).

#### a) Procédure de classement définitif

Dès réception du dossier de demande de classement qui vous sera adressé par l'exploitant et qui devra nécessairement comporter les pièces figurant à l'article 6, il vous appartient de faire établir la fiche de visite prévue au dernier alinéa de ce même article afin de vous assurer de la conformité de l'établissement à l'ensemble des conditions requises pour le classement.

Cette fiche de visite qui sera présentée lors de l'examen de la demande de classement en CDAT, sera établie à la suite d'une visite de contrôle effectuée par des agents de l'Etat ou des personnes que vous aurez préalablement habilités (cf. art. 4).

Sur ce point précis, afin de ne pas alourdir la tâche des services déconcentrés de l'Etat, le contrôle préalable au classement des VRT pourrait s'organiser de la façon suivante, en distinguant les parties communes et les locaux d'habitation :

- s'agissant des parties communes, il me paraît souhaitable que la conformité des lieux puisse être contrôlée par les services compétents de l'Etat au regard notamment des réglementations spécifiques en matière de sécurité pour les établissements recevant du public. Il peut également être envisagé de solliciter les services d'un professionnel compétent que vous aurez préalablement habilité, sous réserve toutefois qu'il s'agisse d'une profession réglementée au plan national (architectes, géomètres-experts, huissiers de justice, agents immobiliers par exemple) ;
- pour la visite des locaux d'habitation meublés qui devront faire l'objet d'un classement individuel dans l'une des catégories prévues à l'annexe I, outre la possibilité de faire appel aux services de l'Etat ou aux professionnels indiqués ci-dessus, il peut également être envisagé de demander à l'exploitant du VRT de fournir la preuve de la conformité des locaux d'habitation aux normes de classement. Pour ce faire, l'exploitant pourrait utiliser, pour chacun des appartements

concernés, l'état descriptif figurant à l'annexe II de l'arrêté qu'il ferait attester par un professionnel réglementé (cf. ci-dessus), ou par l'un des organismes avec lequel vous avez passé une convention au plan départemental pour les visites de contrôle des meublés de tourisme ; ces derniers disposent en effet de l'expérience nécessaire dans ce domaine et exercent leur compétence sous votre autorité.

b) Procédure de classement provisoire

Deux situations :

- article 8 : le dossier de demande de classement devra dans ce cas comporter un descriptif des travaux à réaliser dont la conformité avec les normes de classement fixées à l'annexe I aura été attestée par un architecte. Le classement définitif pourra être prononcé dès lors que l'ensemble des travaux prévus aura été réalisé et que vous aurez fait établir la fiche de visite prévue à l'article 6 ;

- article 9 : il s'agit de classer à titre provisoire un VRT dont la capacité minimale requise à l'annexe I ne serait pas encore atteinte sous réserve toutefois que la demande de classement provisoire porte sur une capacité au moins égale à 10 locaux d'habitation meublés ou 40 lits. Dans ce cas, la durée de validité du classement provisoire est fixée à deux ans. A l'issue de cette période le VRT devra disposer de la capacité minimale de 20 locaux d'habitation meublés ou 80 lits pour faire l'objet d'un classement définitif. La fiche de visite prévue à l'article 6 est nécessaire pour procéder au classement définitif de l'établissement. Dans le cas contraire le classement provisoire devient caduc.

\*  
\* \*

En outre, de manière générale, il est rappelé que pour tout VRT, l'exploitant admet la visite des agents de l'Etat et des personnes habilités par le préfet dans le cadre de l'exercice du contrôle permanent de l'Etat.

ANNEXE III  
Bilan de la mise en œuvre du dispositif ORIL-VRT au 30 juin 2003

ORIL	VRT	OBSERVATION				
		Projet de délibération	Date de l'arrêté de classement	Demande de classement en cours	Nombre de locaux d'habitation concernés	Nombre de lits
Commune	Date de la délibération de création de l'ORIL					