

A Mesdames et Messieurs les Bourgmestres,

Les membres des collèges communaux

Bruxelles, le 10 mai 2016

Circulaire explicative relative aux missions de la Commune et du Bourgmestre dans le cadre de l'exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique.

Par un courrier du 1^{er} mars 2016, le Directeur général de Bruxelles Economie et Emploi communiquait à vos secrétaires communaux une note d'information sur la nature des missions que les bourgmestres et les communes seront amenés à accomplir une fois que la nouvelle réglementation relative à l'hébergement touristique sera entrée en vigueur. Une séance d'information, à laquelle nombre de communes étaient représentées, s'est tenue le 18 mars dernier.

Depuis lors, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 mars 2016 portant exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique a été adopté et est entré en vigueur le 24 avril dernier.

La présente circulaire a pour objet de rappeler la nature des missions que les bourgmestres et leur commune sont dorénavant amenés à accomplir dans le cadre de la délivrance de *certaines* des documents/attestations que les exploitants d'hébergement(s) touristique(s) devront déposer à la Région afin de se faire délivrer un numéro d'enregistrement pour leur(s) établissement(s) d'hébergement touristique.

1. Rétroacte et nouvelle réglementation

Le 8 mai 2014, le Gouvernement a sanctionné une ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale relative à l'hébergement touristique. L'ordonnance a mis en place un régime de conditions d'accès à la profession en matière d'hébergement touristique et a élargi le champ d'application de la réglementation en la matière. En effet, sous l'ancien régime organisé par la Commission communautaire française, le champ d'application était limité aux établissements hôteliers et aux établissements de chambres d'hôtes.

Dans l'ordonnance du 8 mai 2014, le législateur a réglementé l'ensemble du secteur de l'hébergement touristique bruxellois estimant que la situation actuelle génère une insécurité juridique et risque de produire une mauvaise image de la Région par l'absence de contrôle de qualité de ces hébergements, mais aussi d'entretenir une concurrence déloyale vis à vis des autres types d'hébergements touristiques, tels les hôtels, qui sont déjà soumis au respect d'un nombre important d'obligations (en terme de sécurité et de qualité d'accueil). L'un des aspects clés de la nouvelle réglementation réside dans le contrôle du respect des normes applicables en matière de protection contre l'incendie.

L'ordonnance crée six catégories d'hébergement touristique : hôtel, apart-hôtel, résidence de tourisme, hébergement chez l'habitant, centre d'hébergement de tourisme social et terrain de camping.

Chaque catégorie et/ou sous-catégorie fait l'objet de conditions d'exploitations spécifiques complémentaires.

Environ 5500 établissements d'hébergement touristique sont potentiellement concernés en Région de Bruxelles-Capitale, répartis en 7 catégories ou sous catégories : hôtel, appart-hôtel, résidence de tourisme (ou sa sous-catégorie meublé de tourisme), hébergement chez l'habitant, hébergement de tourisme social et camping. Le système choisi, en vue de respecter les exigences de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur (« directive services »), est celui de l'enregistrement de l'hébergement touristique via une déclaration préalable d'activité et contrôle sur place *ex post*.

L'arrêté du 24 mars 2016 a pour objet d'exécuter l'ordonnance du 8 mai 2014, et son ordonnance modificative du 28 mai 2015.

Il est composé de 8 parties :

- Dispositions générales ;
- Conditions d'exploitations spécifiques complémentaires ;
- Déclaration préalable et enregistrement ;
- Obligations d'informations ;
- Logo ;
- **Protection contre l'incendie ;**
- Contrôle ;
- Dispositions transitoires.

2. Délivrance par la commune d'une attestation de conformité en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme

Parmi les documents à fournir en vue de l'enregistrement d'un hébergement touristique figure une attestation « *démontrant que l'établissement d'hébergement touristique est conforme aux dispositions légales applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme* ».

Conformément à l'article 5, 2°, b) de l'ordonnance, cette attestation est délivrée par la commune où est établi l'hébergement touristique.

Un modèle facultatif d'attestation est transmis par Bruxelles Economie et Emploi en annexe de la présente circulaire. Cette attestation est à octroyer aux exploitants qui la sollicitent, lorsqu'il appert que l'affectation de l'immeuble en question permet en son sein l'exploitation de l'établissement d'hébergement touristique concerné.

D'un point de vue urbanistique, le critère principal distinguant l'établissement hôtelier du logement est le fait que la fonction de résidence/d'habitat cède le pas à la notion d'hébergement d'une clientèle de passage. Le glossaire du PRAS définit l'établissement hôtelier comme étant un « *établissement d'accueil de personnes pouvant offrir des prestations de services à la clientèle, tel que hôtel, auberge de jeunesse, motel, pension, appart-hôtel, flat-hôtel, ...* ». Cette notion est à interpréter de manière large et vise toute forme d'établissement destiné à héberger une population de passage, ce qui la distingue de la notion de logement.

A cet égard, il convient de vérifier *in concreto* si l'activité d'hébergement touristique exercée dans l'immeuble requiert – ou non – que l'immeuble soit affecté en « établissement hôtelier » au sens du PRAS.

Cette vérification doit se faire au cas par cas :

- Si le bien dans lequel l'établissement d'hébergement touristique se situe conserve une fonction principale de logement résidentiel, il ne doit pas être affecté en établissement hôtelier. Il en va ainsi, par exemple, du logement mis en location touristique de manière occasionnelle ou du logement au sein duquel l'exploitant réside de manière habituelle, tout en exploitant une partie de ce logement comme hébergement touristique ;
- A contrario, lorsque le bien est entièrement consacré à l'hébergement touristique, de sorte que plus aucun habitant n'y vive de manière habituelle, l'activité d'hébergement touristique ne constitue plus l'accessoire d'un logement et le bien doit être considéré comme un établissement hôtelier au sens du PRAS.

Il va de soi que les communes gardent leur entier pouvoir d'appréciation pour juger *in concreto* de la conformité de l'affectation donnée au bien en question.

3. Délivrance par le bourgmestre d'une attestation de sécurité d'incendie ou d'une attestation de contrôle simplifié

L'arrêté du 24 mars 2016 encadre la procédure d'obtention et de renouvellement de l'attestation de sécurité d'incendie à joindre à la déclaration (a).

Toutefois, pour certaines catégories d'hébergements touristiques de moins de dix personnes, une attestation de contrôle simplifié peut se substituer à l'attestation de sécurité d'incendie (b).

Une procédure de recours est organisée, au cours de laquelle une Commission sécurité d'incendie sera invitée à rendre un avis à l'attention du Ministre en charge du tourisme (c).

Par ailleurs, des mesures transitoires sont prévues afin de permettre la continuation de l'exploitation des établissements touristiques préexistants durant le passage à la nouvelle réglementation (d).

a) Attestation de sécurité d'incendie

i) Normes de sécurité

Les normes de sécurité en matière de protection contre l'incendie spécifiques aux établissements d'hébergement touristique auxquelles ils doivent satisfaire en vue de l'obtention de l'attestation de sécurité ont été établies en collaboration avec le SIAMU et figureront en annexe de l'arrêté.

Il s'agit de nouvelles normes, qui se distinguent, sous certains aspects, de celles qui s'appliquaient, sous l'empire des réglementations précédentes, aux établissements hôteliers autorisés et aux chambres d'hôtes agréées par la COCOF ou aux hébergements touristiques autorisés en application du décret du Parlement flamand du 10 juillet 2008 relatif à l'hébergement touristique.

ii) *Procédure*

L'attestation est délivrée par le bourgmestre de la commune dans laquelle se situe l'hébergement touristique, après qu'un avis du SIAMU lui ait été délivré par Bruxelles - Prévention & Sécurité.

La procédure se déroule de la manière suivante :

1°) Envoi d'une demande d'attestation de sécurité par recommandé au Bourgmestre, au moyen d'un formulaire établi par Bruxelles Economie et Emploi (une même demande peut porter sur plusieurs bâtiments) ;

2) Dans les **quinze jours** de la réception, le Bourgmestre :

- transmet une copie de la demande à Bruxelles Prévention & Sécurité, qui la fait suivre sans délai au SIAMU.

Attention : dans un premier temps, la demande doit être directement transmise au SIAMU, qui reste chargé d'assurer les missions en matière de centralisation la gestion de la politique de prévention et de sécurité jusqu'à ce que Bruxelles Prévention & Sécurité soit entièrement opérationnel pour reprendre la gestion de ces missions¹.

- envoie un accusé de réception au demandeur.

3) Dans les **soixante jours** de la réception de la copie de la demande, Bruxelles – Prévention & Sécurité adresse au bourgmestre, l'avis du SIAMU

4) Dans les **trente jours** de la réception de l'avis, le bourgmestre statue sur la demande. Lorsque le bourgmestre s'écarte dudit avis, il en indique les motifs. Il notifie sans délai sa décision, à laquelle il joint l'avis.

Attention : si la décision n'est pas prise par le bourgmestre endéans le délai de trente jours précité, la demande d'attestation est réputée refusée.

iii) *Durée de validité et renouvellement*

L'attestation de sécurité d'incendie a une validité de **5 ans**. La validité de l'attestation sera toutefois prolongée jusqu'au terme de l'examen de la demande de renouvellement de l'attestation si celle-ci est introduite dans les 6 mois qui précèdent l'échéance.

Toutefois, si des transformations susceptibles de remettre en cause la sécurité du bâtiment ont lieu, l'attestation de sécurité devient caduque et une nouvelle demande doit être introduite. A nouveau, la

¹ Bruxelles Prévention & Sécurité sera opérationnel sur ce point lorsque l'article 12 de l'ordonnance du 28 mai 2015 « *créant un organisme d'intérêt public centralisant la gestion de la politique de prévention et de sécurité en Région de Bruxelles-Capitale* » sera entré en vigueur, ce qui n'est pas le cas à ce jour. Voir à cet égard l'arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 2015 « *fixant la date d'entrée en vigueur de certains articles de l'ordonnance du 28 mai 2015 créant un organisme d'intérêt public centralisant la gestion de la politique de prévention et de sécurité en Région de Bruxelles-Capitale* ».

validité de l'attestation de sécurité existante est prolongée jusqu'au terme de l'examen de la nouvelle demande.

Il ne sera pas nécessaire d'obtenir une nouvelle attestation de sécurité d'incendie lorsque les transformations ne sont pas susceptibles de remettre en cause la sécurité du bâtiment et ont trait à l'installation ou la modification des conduites et appareils de gaz et réservoirs LPG fixes, des conduites d'évacuation de gaz de fumées des appareils de chauffage ou à l'installation, la modification ou l'extension d'un réseau d'électricité. Dans ces cas de figure, l'exploitant doit uniquement transmettre au Directeur-chef de service de Bruxelles Economie et Emploi les attestations de conformité des installations et équipements qui ont fait l'objet des transformations en question, dans le cadre de la procédure de modification de l'enregistrement prévue dans l'arrêté.

b) Attestation de contrôle simplifié

En vertu de l'ordonnance, seules les catégories « résidences de tourisme » (et sa sous-catégorie « meublés de tourisme ») et « hébergement chez l'habitant » sont susceptibles de bénéficier du régime d'attestation de contrôle simplifié. Le législateur a laissé le soin au Gouvernement d'encadrer plus strictement le bénéfice de l'attestation de contrôle simplifié.

Dans cette logique, l'arrêté prévoit que l'attestation de contrôle simplifié peut se substituer à l'attestation de contrôle de sécurité d'incendie si :

- 1° la capacité maximale de l'hébergement relevant d'une des catégories précitées est inférieure à dix personnes et qu'aucun autre hébergement ne se situe dans le même bâtiment ;
- 2° l'établissement se situe dans un bâtiment qui accueille plusieurs hébergements touristiques dont la capacité additionnée est inférieure à dix personnes ;

De plus, les exploitants qui exploitent plus de cinq résidences de tourisme ne peuvent pas bénéficier du régime de l'attestation de contrôle simplifié. Ils doivent nécessairement obtenir une attestation de sécurité d'incendie pour chacun d'entre eux. Au-delà de ce seuil et par analogie avec les appart-hôtel (qui comptent 6 appartements minimum), l'exploitation des résidences de tourisme est analysée et considérée comme une exploitation professionnelle, si bien qu'un régime de contrôle simplifié en matière d'incendie n'est plus raisonnablement justifié.

- Dans le cadre d'une demande d'attestation de contrôle simplifié, l'exploitant doit uniquement faire parvenir au bourgmestre **les attestations de conformité des installations d'électricité, de gaz et de chauffage délivrées par un organisme agréé** par les autorités compétentes : Pour les installations d'électricité, le contrôle est réalisé par un organisme de contrôle agréé par le SPF Economie, Classes moyennes et Energie² ;

² La liste actualisée peut être téléchargée sur le site internet du SPF Economie à l'adresse suivante : <http://economie.fgov.be/fr/modules/publications/general/lijsterkendecontroleorganismen.jsp>

- Pour les installations de gaz, le contrôle est réalisé par un organisme de contrôle reconnu par le SPF Economie, service Energie et Sécurité, et disposant d'une accréditation BELAC³ ;
- Pour l'installation de chauffage, le contrôle est réalisé par un professionnel agréé par Bruxelles Environnement⁴.

L'attestation de contrôle simplifié a également une validité de cinq ans. Durant cette période, l'attestation de contrôle simplifié devient caduque si des transformations ont pour effet de remettre en cause la sécurité du bâtiment ou que le bâtiment ne rentre plus dans les conditions requises pour bénéficier d'une attestation de contrôle simplifié.

La prolongation et le renouvellement de l'attestation sont organisés de manière similaire à la prolongation et au renouvellement de l'attestation de sécurité d'incendie.

Attention :

- En principe, c'est à l'exploitant, et non aux services communaux ou au SIAMU, qu'il revient de déterminer si son hébergement entre, ou non, dans les conditions permettant de se limiter à l'obtention d'une attestation de contrôle simplifié.

En cas de doute, il est demandé aux communes d'inviter le demandeur d'attestation à s'informer auprès de Bruxelles Economie & Emploi, qui se tient à disposition pour guider l'exploitant :

- par téléphone (02 204 25 00) ;
- par courriel (tourisme@sprb.brussels) ;
- via son site web (www.economie-emploi.brussels).
- Les formulaires de demande d'attestation de sécurité d'incendie et de contrôle simplifié, que les exploitants doivent remplir, peuvent être téléchargés sur www.economie-emploi.brussels
- Les modèles d'attestations de sécurité incendie et de contrôle simplifié à utiliser, tels qu'établis par le Ministre et annexés à l'arrêté ministériel du 18 avril 2016, déterminant les modèles visés aux articles 4, 16, 19 et 28 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 mars 2016 portant exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique, sont joints en annexe à la présente circulaire.

c) Recours

Les décisions du bourgmestre de refus d'octroi ou de renouvellement des attestations de sécurité d'incendie et des attestations de contrôle simplifié peuvent faire l'objet d'un recours auprès du Ministre en charge du Tourisme.

³ La liste actualisée peut être consultée sur le site internet du SPF Economie à l'adresse suivante : http://economie.fgov.be/fr/entreprises/vie_entreprise/Politique_qualite/Accreditation/org_accrédites/Organismes_inspection/

⁴ La liste actualisée peut être téléchargée sur le site internet de Bruxelles-Environnement à l'adresse suivante : http://app.bruxellesenvironnement.be/listes/?nr_list=PEB_023

Ce n'est que dans le cadre de ce recours que l'exploitant pourra éventuellement demander une dérogation à certaines normes de sécurité jugées non satisfaites par le bourgmestre. Ces dérogations aux normes ne pourront donc pas être demandées dans le cadre de la première demande introduite auprès du bourgmestre.

Le Ministre prendra sa décision après avis de la commission sécurité d'incendie, qui sera composée d'experts dans le domaine de l'hébergement touristique et des services incendies. A cette occasion, le demandeur et le bourgmestre peuvent demander à être entendus par la commission sécurité d'incendie.

d) Mesures transitoires

1° Une période transitoire de deux ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté est prévue pour les exploitants d'hébergements touristiques existants et autorisés en vertu de la législation antérieure. L'objectif est de leur permettre de continuer à exercer leur activité en disposant d'un délai pour obtenir les attestations de sécurité d'incendie requises et introduire leur déclaration en vue de leur enregistrement.

Les hébergements touristiques qui bénéficieront de cette mesure transitoire sont les établissements hôteliers autorisés et les chambres d'hôtes agréées par la COCOF ainsi que les hébergements touristiques autorisés en application du décret du Parlement flamand du 10 juillet 2008 relatif à l'hébergement touristique.

Ce délai sera toutefois raccourci pour les hébergements touristiques dont les attestations de sécurité d'incendie ou les certificats de conformité expirent au cours de la période transitoire. Ils devront alors introduire leur déclaration en vue de leur enregistrement avant l'expiration de ces documents – et donc introduire une demande d'attestation de sécurité d'incendie auprès du bourgmestre.

Ces établissements peuvent alors poursuivre leur activité jusqu'à ce qu'il soit statué définitivement sur leur déclaration.

Attention : afin de permettre une transition rapide et de s'assurer que la période durant laquelle l'ancienne attestation de sécurité d'incendie est prolongée soit la plus courte possible, il est demandé aux Bourgmestres à Bruxelles Sécurité & Prévention et au SIAMU d'accorder la priorité de traitement à ces dossiers.

2° Une période transitoire de douze mois est prévue pour les établissements d'hébergement touristique qui ne sont pas visés au 1° mais exerçaient déjà leur activité avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Pour disposer de ce délai de douze mois pour introduire une déclaration préalable en vue de leur enregistrement, ils doivent non seulement apporter la preuve de leur activité avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance, mais aussi remplir certaines conditions liées à la sécurité contre l'incendie.

Ces conditions sont directement vérifiées par Bruxelles Economie et Emploi, si bien que les bourgmestres et le SIAMU n'ont pas à intervenir dans ce cas de figure.

3° Enfin, il est à noter que dans le cadre de sa première déclaration préalable d'enregistrement, un exploitant qui dispose d'une attestation de sécurité d'incendie en cours de validité obtenue sous l'empire de l'ancienne réglementation peut faire usage de cette dernière.

Il ne doit donc solliciter une nouvelle attestation de sécurité d'incendie que lorsque son attestation actuelle sera sur le point d'expirer. Par exemple, l'exploitant d'un hôtel ayant fait l'objet d'une attestation de sécurité incendie délivrée par la Cocof en décembre 2014 pourra donc introduire une nouvelle demande d'attestation de sécurité d'incendie en novembre 2019.

4. Communication

a) En cas de questions de la part de vos administrés sur la nouvelle réglementation, il est demandé à vos services de les diriger auprès de Bruxelles Economie et Emploi, via les canaux de communication suivants :

- par téléphone (02 204 25 00), où une permanence téléphonique est assurée ;
- par courriel (tourisme@sprb.brussels) ;
- vers le site web : www.economie-emploi.brussels. Outre la présentation la nouvelle réglementation sous tous ses aspects, un outil en ligne est disponible pour orienter les exploitants par rapport aux obligations qui correspondent à leur situation. En cas de questions spécifiques, un formulaire de contact est également à leur disposition.

b) Par ailleurs, des emails et un package de matériel de communication (flyers, texte pour journal communal, texte pour site web, etc.) ont été envoyés à vos services communaux (selon la commune, au service communication / service tourisme ou classes moyennes / service urbanisme). Il leur a été demandé de relayer ces informations.

5. Contact

Toute demande d'information complémentaire **de la part du personnel communal** peut être adressée à tourisme@sprb.brussels - 02/204.25.00).

Vous remerciant par avance pour votre bonne collaboration ainsi que celle de vos services, je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les bourgmestres et les membres des collèges communaux, en l'assurance de mes sentiments très distingués.


Rudi VERVOORT

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la Ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique, du Port de Bruxelles et de la Propreté publique