

Les Parcs Résidentiels de Loisirs



Sommaire

A – La réglementation des parcs résidentiels de loisirs exploités sous le régime hôtelier :

- 1 – Les prérequis au classement des parcs résidentiels de loisirs (PRL)
- 2 – Un nouveau modèle de règlement intérieur et notice d'informations sur les conditions de location d'un emplacement à l'année

B –Réglementation des PRL à cession de parcelle :

- 1 – Le fonctionnement
- 2 – Type d'emplacement
- 3 – La jouissance des parcelles
- 4 – Les taxes
 - Taxe d'habitation et de séjour
 - 1) Personne imposable
 - 2) Locaux imposable
 - 3) Taxe de séjour

Taxe foncière

A – La réglementation des parcs résidentiels de loisirs exploités sous le régime hôtelier

Les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier sont destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations, destinés à la location pour une durée pouvant être supérieure au mois, ainsi que d'équipements communs.

Ils accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. [Voir article D. 333-4 du code du tourisme.](#)

Ils sont classés en cinq catégories exprimées par un nombre d'étoiles croissant avec le niveau de confort des équipements et des aménagements.

En cas d'augmentation supérieure à 10 % du nombre d'emplacements exploités indiqué par la décision de classement, l'exploitant, s'il souhaite disposer d'un classement, est tenu de demander un nouveau classement auprès de l'autorité administrative compétente : [art. D. 333-5-3 du code du tourisme](#)

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions. Les HLL sont alors considérées comme des constructions sans aucune spécificité particulière : soumises à déclaration préalable si leur surface est comprise entre 2 et 20m² et a permis de construire lorsqu'elle est supérieure à 20m²

Caravane, mobil-homes, habitation légère de loisir (HLL)... quelle différence ?

>> Caravanes : véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire, qui sont également autorisés à se déplacer ou à être déplacés par traction et qui conservent en permanence des moyens de mobilité à cet effet.

>> Résidences mobiles de loisirs (ou mobil-homes) : assimilées à des véhicules habitables qui doivent conserver en permanence leurs moyens de mobilité (déplacement par simple traction, circulation en ligne droite à 5km/h sur une distance minimale de 100m et possibilité de prendre un virage d'un rayon de 10m à 2km/h) mais dont le code de la route interdit la circulation. Elles répondent à la norme NF S 56 410 résidences mobiles.

>> HLL : constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire à usage de loisirs.

Les HLL peuvent être implantées :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du tourisme
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du Code du tourisme. (art. R 111-32 du Code de l'urbanisme).

1 – Les prérequis au classement des parcs résidentiels de loisirs (PRL)

[L'arrêté du 17 février 2014](#) relatif aux prérequis au classement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs impose de vérifier que :

- le nombre d'emplacements à classer correspond bien au nombre d'emplacements autorisés par le permis d'aménager. Les exploitants non détenteurs d'un permis d'aménager, doivent présenter soit une autorisation d'aménager soit un permis de construire, délivré(e) conformément à la réglementation alors en vigueur. Les exploitants qui ne seraient pas en mesure de produire les documents précités devront déposer une demande de permis d'aménager.
- une seule personne physique ou morale doit avoir la propriété ou la jouissance du terrain et l'exploitation doit être assurée par une seule personne physique ou morale.

2 – Un nouveau modèle de règlement intérieur et notice d'informations sur les conditions de location d'un emplacement à l'année

Depuis le 1^{er} avril 2015, les parcs résidentiels de loisirs doivent disposer d'un nouveau modèle de règlement intérieur : [décret n° 2014-138 du 17 février 2014](#) et de [l'arrêté du 17 février 2014](#) qu'ils doivent afficher soit dans l'entrée soit dans le bureau d'accueil. Lorsqu'un contrat de location d'emplacement à l'année est conclu entre le propriétaire de résidence mobile de loisirs et l'exploitant du terrain de camping, ce dernier devra lui remettre le règlement intérieur et la notice d'informations.

Il s'agit d'un modèle qui sert de base. Il n'est donc pas modifiable mais peut être complété par l'exploitant pour une spécificité.

Conditions d'exploitation d'un parc résidentiel de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs étant également soumis à la réglementation du droit des sols, l'exploitant doit obtenir un permis d'aménager auprès de la mairie du lieu d'implantation de son établissement pour commencer l'exploitation de son terrain.

Un parc résidentiel de loisirs ne peut être exploité sous régime hôtelier qu'à la double condition qu'une seule personne physique ou morale ait la propriété ou la jouissance du terrain et que l'exploitation en soit assurée par une seule personne physique ou morale. [Voir article D. 333-4 du code du tourisme](#)

Information tarifaire

L'arrêté du 24 décembre 2014 prévoit l'obligation d'affichage des prix des prestations de service des terrains de campings ou de caravanage et des parcs résidentiels de loisirs. Il oblige également les exploitants de terrains de campings ou de caravanage ou de parcs résidentiels de loisirs à remettre aux propriétaires d'un hébergement de plein air des informations précises préalablement à la conclusion d'un contrat de location d'un emplacement à l'année.

Classement d'un parc résidentiel de loisirs

L'article L141-2 du code du tourisme prévoit que le groupement d'intérêt économique " Atout France, agence de développement touristique de la France ", placé sous la tutelle du ministre chargé du

tourisme poursuit un triple objectif de promotion du tourisme en France, de réalisation d'opérations d'ingénierie touristique et de mise en œuvre d'une politique de compétitivité et de qualité des entreprises du secteur.

Atout France conduit les procédures de classement et prononce le classement des hébergements touristiques marchands. Elle conçoit et met à jour notamment les tableaux de classement des terrains de camping et caravanage et des parcs résidentiels de loisirs, et diffuse librement et gratuitement la liste des établissements classés hébergements classés. [Voir article L141-2 du code du tourisme](#)

Le tableau de classement

La grille de classement contient 172 critères répartis en 3 grands chapitres : équipements, services au client, accessibilité et développement durable. Il propose un classement dynamique, lisible, exigeant et impliquant directement l'exploitant.

La procédure de classement

Le classement est volontaire. Il comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles. Il est valable 5 ans, période à l'issue de laquelle l'établissement peut renouveler la demande de classement.

L'exploitant qui souhaite obtenir le classement transmet par voie électronique à Atout France sa demande accompagnée du certificat de visite délivré par un organisme évaluateur accrédité pour le contrôle des terrains de camping et de caravanage par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou tout organisme européen équivalent. Cette demande précise le nombre total d'emplacements et, le cas échéant, leur répartition suivant leur mode de location " tourisme " ou " loisirs ".

Le certificat de visite comprend :

- Un rapport de contrôle attestant la conformité au tableau de classement dans la catégorie demandée et portant mention de l'avis de l'organisme évaluateur sur le classement dans cette catégorie ; ce rapport de contrôle est établi sur la base d'une visite réalisée dans les trois mois précédant la transmission de la demande de classement à Atout France.
- La grille de contrôle renseignée par l'organisme évaluateur.

Les panneaux de classement :

Les établissements classés parcs résidentiels de loisirs apposent obligatoirement à leur entrée un panneau.

B –Réglementation des PRL à cession de parcelle

1 Le Fonctionnement :

Avec cette formule, vous achetez votre parcelle de terrain par acte notarié, il s'agit en fait d'un lotissement de loisirs. On ne peut implanter sur les parcelles d'une surface minimale de 200 m², que des habitations légères de loisirs (H.L.L.). Il est à noter qu'une résidence mobile (mobil home) qui a perdu ses moyens de mobilité, devient de fait une habitation légère de loisir.

Le parc résidentiel de loisirs (PRL) est alors organisé comme une copropriété (Association Syndicale Libre), avec l'organisation d'une assemblée générale annuelle, la nomination d'un conseil syndical, élu par les propriétaires, pour permettre de voter, par exemple des améliorations du parc.

AGENCE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DES ARDENNES

24, Place Ducale – 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES

Tél. : 03 24 56 68 69

Email : wateau@ardennes.com

Le parc est accessible toute l'année, à usage exclusif de résidence secondaire. L'usage de la parcelle et de son chalet sont complètement libres (usage personnel, prêt, location...)

Une assemblée générale se réunit donc au moins une fois par an, avec un ordre du jour, établit en concertation entre le syndic et le conseil syndical de l'A.S.L. Dans l'ordre du jour doit figurer, au moins les résolutions à adopter, telles que le renouvellement ou non du syndic en place et des membres du conseil syndical, l'approbation des comptes, l'approbation du budget de l'année suivante...

Les contrats d'assurance, les honoraires du syndic... sont réparties sur l'ensemble des propriétaires de parcelles, au prorata de leurs millièmes (en cohérence avec la taille de la parcelle).

L'état descriptif de division a pour fonction d'établir la notion de parties communes et parties privatives, et il attribue à chaque parcelle un nombre de millième, qui sert d'assiette de calcul des quotes-parts des charges et travaux de chacun...

Le règlement intérieur fixe les règles de vie du parc, tel que les modalités d'accès au parc, les conditions de circulation, l'utilisation des infrastructures...

Le cahier des charges quant à lui, établit les conditions de jouissance des parcelles. Par exemple, il impose les coloris des bardages des HLL, les essences de plantations autorisées, la nature des équipements annexes comme les terrasses, les auvents...

A noter que les charges permettant le bon fonctionnement du parc (Le salaire du gardien, l'entretien des espaces verts, la collecte des ordures ménagères, la consommation d'eau et d'électricité, les éventuels abonnements ou contrat d'entretien internet, tv, piscine...)

En fin d'exercice annuel comptable, le syndic établit la balance entre les dépenses réelles et les provisions appelées, afin d'établir la régularisation de ces charges. Celles-ci étant « facturées » au réel, sans bénéfice. Ces comptes étant ensuite vérifiés par le conseil syndical.

2. Les types d'emplacements :

Dans des parcs résidentiels de loisirs (PRL) avec cessions de parcelles, on ne trouve que des emplacements « résidentiels », qui sont donc la propriété d'une clientèle résidentielle.

Ces parcs à cession de parcelles n'étant donc pas exploités en régime hôtelier, ne disposent donc pas d'emplacements nus pour une clientèle saisonnière de passage.

Ces emplacements ne sont donc jamais occupés par des caravanes, camping-car...

3. La jouissance des parcelles :

Dans un Parc Résidentiel de Loisirs à cession de parcelles, il n'y a pas de contrainte particulière de jouissance de sa parcelle, et de son habitation légère de loisir, si ce n'est dans les limites des contraintes du règlement intérieur et du cahier des charges.

C'est un emplacement réservé à la l'implantation d'une habitation légère de loisir à usage de résidence secondaire. Impossible donc d'y élire domicile.

Les conditions de jouissance de la parcelle et de l'habitation sont stipulées dans le règlement intérieur ainsi que dans le cahier des charges. Il sera notamment question des conditions d'usage des parties communes, de celles de l'aménagement des parcelles privatives, des horaires d'ouverture....

Etant propriétaire de sa parcelle, les résidents ont une totale liberté d'usage de leur chalet et de leur parcelle (dans la limite des recommandations du règlement intérieur et du cahier des charges).

Le résident peut donc utiliser son chalet pour son propre compte dans le cadre d'une résidence secondaire. Il peut s'il le souhaite réaliser un investissement à but locatif sans obligation de reverser une commission.

Il peut recevoir des invités, prêter son habitation légère de loisir.... Sans s'en justifier. Et pour finir, le résident peut revendre son chalet et son terrain à sa convenance sans passer par un intermédiaire.

4. Les taxes :

- La taxe d'habitation et de séjour :

1) *Personne imposable :*

La taxe d'habitation est établie d'après la situation au 1er janvier de l'année d'imposition au nom des personnes physiques ou morales qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance à titre privatif des locaux imposables. En outre, l'occupation doit revêtir un certain caractère de permanence. Dans ces conditions, à l'exception du logement du gardien par exemple, il est peu probable que les vacanciers résident dans un parc soient soumis à la taxe d'habitation.

2) *Locaux imposable :*

La taxe d'habitation est due pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation et leurs dépendances -BOFIP-BOI-IF-TH-10-10. Une habitation légère de loisir peut donc être en principe imposée sous réserve que la personne imposable l'occupe de manière permanente, ce qui n'est pas le cas pour des vacanciers de passage.

3) *Taxe de séjour :*

Relevant du Code général des collectivités territoriales, cette taxe décidée par les collectivités locales, ne constitue pas un impôt direct local et n'a aucune corrélation avec le fait que le local soit assujéti à la taxe d'habitation ou pas. Au surplus, lorsque la collectivité locale décide de recouvrer la taxe de manière forfaitaire, celle-ci est due par le logeur et non par l'occupant.

- La taxe foncière :

En matière de taxe foncière sur les propriétés bâties, sont imposables les constructions qui sont fixées au sol à perpétuelle demeure et qui présentent le caractère de véritables bâtiments.

Dès lors, sont passibles de cet impôt les HLL qui reposent sur des fondations ou une assise en maçonnerie telles qu'il soit impossible de les déplacer sans les démolir (ce qui n'est en général pas le cas).

Cela étant, dans l'hypothèse où l'HLL ne serait pas passible de la taxe foncière sur les propriétés bâties, le terrain sur lequel la construction est implantée serait passible de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.