



15ème législature

Question N° : 38938	De M. Bernard Reynès (Les Républicains - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances et relance		Ministère attributaire > Économie, finances et relance
Rubrique >baux	Tête d'analyse >Amélioration de la réglementation des résidences de tourisme	Analyse > Amélioration de la réglementation des résidences de tourisme.
Question publiée au JO le : 18/05/2021 Réponse publiée au JO le : 28/12/2021 page : 9193		

Texte de la question

M. Bernard Reynès attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur la situation des bailleurs des résidences de tourisme. Dans ce contexte de crise sanitaire de la covid-19, plusieurs groupes gestionnaires de ces résidences de tourisme ont décidé, unilatéralement et sans concertation préalable avec les propriétaires, de notamment suspendre le versement des loyers pour cause de force majeure ne figurant pas dans le bail commercial les liant. Ces exploitants de tourisme sont des grands groupes qui imposent par ailleurs des conditions de renouvellement de bail, le plus souvent en forte diminution, aux bailleurs individuels qui sont par principe isolés et donc en position de faiblesse. Il souhaite donc savoir ce qu'entend faire le Gouvernement pour obliger les exploitants à communiquer aux propriétaires bailleurs une information détaillée quant aux performances économiques de leur investissement par résidence ou village de tourisme et de façon plus générale améliorer la réglementation des résidences de tourisme à court et moyen terme.

Texte de la réponse

Le modèle économique des résidences de tourisme s'est, dans l'ensemble, bien développé au cours des trente dernières années. Il s'est accompagné d'une bonne rentabilité pour les investisseurs, particulièrement dans les stations de ski et du littoral bénéficiant d'une forte affluence. De grands groupes touristiques continuent de promouvoir ce type d'investissement auprès de particuliers investisseurs. Si dans la majorité des cas, l'investissement dans une résidence de tourisme a pu procurer une rentabilité satisfaisante pour l'investisseur (4 à 5 % en moyenne), on estime toutefois qu'environ 10 % des investisseurs concernés (soit près de 15 à 20 000 personnes en France) connaissent d'importants mécomptes ou rencontrent de sérieuses difficultés de gestion, en raison de la complexité des montages juridiques prévus. L'investissement dans les résidences de tourisme peut présenter un risque élevé pour des particuliers, qui n'en sont pas toujours pleinement informés. Nombre d'entre eux ont mal mesuré les risques et les conséquences à long terme, attachés à leurs investissements. Beaucoup d'investisseurs particuliers ont souscrit un emprunt pour financer leur bien (parfois conclu in fine) sur la base des rendements promis par les gestionnaires en début du bail. Pour certains, la baisse des loyers compromet donc leur solvabilité. Par conséquent, afin de travailler à l'établissement de meilleures relations commerciales entre les exploitants et les propriétaires de résidences de tourisme, un groupe de travail, qui réunit les représentants des gestionnaires du syndicat national des résidences de tourisme (SNRT) et des propriétaires de la fédération nationale des associations de propriétaires en résidence de tourisme (FNAPRT), a été mis en place sous l'égide du ministère de l'économie, des finances et de la relance. En outre, une réforme visant à améliorer l'information précontractuelle

des investisseurs en résidence de tourisme, afin de mieux avertir des risques liés à ce type d'investissement, est actuellement à l'étude. L'objectif de ce projet de réforme est motivé par le constat du caractère risqué de l'investissement en résidence de tourisme, ce qui requiert une information objective des investisseurs, à l'instar des obligations d'information prévues pour les produits financiers. Concernant l'obligation issue de l'article L. 321-2 du code du tourisme, qui incombe aux exploitants de résidences de tourisme classées de communiquer aux propriétaires leurs comptes d'exploitation détaillés, il convient de préciser que cette obligation est bien applicable. En effet, la jurisprudence récente de la Cour de cassation, qui confirme deux arrêts de Cour d'appel (Rennes et Poitiers) a considéré que l'exploitant de la résidence de tourisme doit communiquer aux propriétaires les comptes d'exploitation dans leur intégralité. Le compte d'exploitation prévu par le code du tourisme doit correspondre au compte d'exploitation dans son acception usuelle. A défaut, les exploitants s'exposent à des astreintes par jour de retard. Cette obligation étant instaurée dans le code du tourisme, elle vise uniquement les résidences de tourisme et ne s'applique pas aux autres types de résidences service.