

Investissements dans les résidences de tourisme

27 Avril 2017

<https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/investissements-dans-residences-tourisme>



© Fotolia.fr

L'enquête de la DGCCRF visait à contrôler le respect de la réglementation applicable et à dresser l'état des lieux du marché de l'investissement dans les résidences de tourisme en France, en s'assurant de la loyauté de l'information donnée aux particuliers souhaitant investir sur ce marché.

Le modèle économique des résidences de tourisme a longtemps offert une rentabilité correcte dans les zones touristiques. Mais en raison notamment d'une offre surabondante qui a conduit à une baisse des loyers, un investisseur sur dix ne perçoit plus la totalité des loyers attendus pour rembourser les mensualités de son crédit (selon les associations de propriétaires). Les victimes se regroupent aujourd'hui en association pour se défendre face aux exploitants. La DGCCRF, quant à elle, poursuit ses contrôles pour lutter contre les pratiques commerciales trompeuses de certains professionnels.

Le montage juridique et fiscal relatif au fonctionnement des résidences de tourisme met en jeu trois acteurs principaux : l'investisseur, le promoteur / commercialisateur et l'exploitant-gestionnaire.

Les propriétaires ont investi dans les résidences de tourisme pour profiter des mesures de défiscalisation et se constituer un patrimoine et un revenu complémentaire pour leur retraite. Ils perçoivent un loyer du gestionnaire auquel ils sont liés par un bail commercial. Cependant, la majorité des gestionnaires contrôlés reconnaît ne plus pouvoir en assurer le versement et est contrainte de le réviser fortement à la baisse.

Les promoteurs prennent désormais mieux en compte les prévisionnels d'exploitation établis par les gestionnaires pour déterminer les prix de vente des logements.

L'enquête de la DGCCRF

Les enquêteurs de la DGCCRF ont d'abord analysé les arguments de vente des sites internet et des commercialisateurs puis, dans une seconde phase, collecté des protocoles de prise à bail et analysé les problèmes rencontrés par les principaux gestionnaires de résidences de tourisme dans leurs relations avec les propriétaires. À cet effet, les enquêteurs ont visité 20 établissements, dont 6 résidences de tourisme ; ils ont également recueilli le point de vue des propriétaires-investisseurs.

Au stade de la commercialisation, la publicité d'un taux de rentabilité présenté comme minimal et l'absence de mention de la durée minimale de location ont été relevées

Un site internet annonçait une « rentabilité à partir de 3 % à 5 % » dans ses annonces de vente de logements au sein de résidences avec services. Or ce taux, déjà élevé et ne reflétant pas réellement la rentabilité de l'investissement, ne pouvait en aucun cas être susceptible d'augmenter. Il a donc été demandé à la société titulaire du site concerné de modifier cette allégation afin de ne pas tromper les consommateurs.

Toutes les sociétés ne respectaient pas l'obligation d'indiquer dans les publicités relatives à l'achat d'un logement au sein d'une résidence de tourisme la durée minimale de mise en location de 9 ans, qui est une condition pour pouvoir bénéficier des mesures de défiscalisation. Un avertissement a été transmis aux professionnels concernés.

Au stade de l'exploitation, un défaut de transparence et des difficultés financières ont été observés dans la gestion

L'article L. 321-2 du Code du tourisme impose aux exploitants des résidences de tourisme classées de communiquer aux propriétaires qui en font la demande le compte d'exploitation propre à leur résidence et de communiquer une fois par an à l'ensemble des copropriétaires un bilan de l'année écoulée précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. Or de nombreux professionnels ne respectent pas ou pas totalement ces obligations. L'une des résidences contrôlées avait en outre omis de solliciter le renouvellement de son classement^[1].

Trois grands types de **défaillance des gestionnaires** ont été recensés durant l'enquête : cessations totales de paiement (qui n'ont plus cours aujourd'hui dans les résidences visitées), retards dans le paiement des loyers ou renégociation des loyers au cours des premiers baux (chez quatre des gestionnaires contrôlés), renégociation^[2] des loyers au moment du renouvellement des baux (cinq des gestionnaires), avec des baisses pouvant aller jusqu'à 70 % du montant du loyer initial.

Malgré des améliorations, les plaintes des propriétaires déçus par leurs investissements dans les résidences de tourisme sont toujours nombreuses. Les enquêteurs de la DGCCRF ont fait corriger les pratiques de plusieurs professionnels contrôlés, lorsqu'elles étaient susceptibles d'être trompeuses. Plus largement, il pourrait être nécessaire de renforcer la réglementation, notamment en amont de la vente (sur l'information préalable et précontractuelle des consommateurs) puis pendant la période d'exploitation (sur la transparence des gestionnaires à l'égard des propriétaires en ce qui concerne le traitement de la propriété des équipements et parties communes, et la prise en charge des gros travaux d'entretien). Ces réflexions pourront se poursuivre, avec les professionnels, au sein d'un groupe de travail mis en place par la Direction générale des entreprises (DGE) en coordination avec la DGCCRF.

Cible

20 établissements (dont 6 résidences)

3 sociétés de commercialisation

1 société de promotion immobilière

[1] La demande de classement des résidences par le gestionnaire constitue une condition indispensable pour les investisseurs car, sans son obtention, ces derniers ne peuvent pas bénéficier des réductions fiscales prévues par le dispositif dit « Censi-Bouvard ». Ce classement doit être renouvelé tous les cinq ans.

[2] Leurs revenus étant insuffisants, les gestionnaires des résidences de tourisme négocient souvent avec les propriétaires une diminution des loyers. Cette renégociation est souvent mieux acceptée quand elle s'effectue au moment du renouvellement des baux. En cas de refus de cette diminution, les gestionnaires peuvent se placer en procédure collective, voire se déclarer en faillite et cesser la gestion ; les propriétaires doivent alors rembourser tous les avantages fiscaux perçus.