

## **Résidences de tourisme : un investissement « risqué » selon Bruno Le Maire**

**120.000 particuliers ont été privés de loyers pendant la pandémie. Une réforme pourrait obliger à informer les investisseurs sur les risques avant leur achat.**

### **Des exploitants qui ont renoncé à payer leurs loyers**

La crise du COVID-19 aura mis en évidence une information importante pour ceux qui souhaitent investir dans l'immobilier : les placements dans les résidences de tourisme sont plus risqués qu'il n'y paraît, pour de multiples raisons.

Pour rappel, ce type d'investissement se présente la plupart du temps comme l'achat d'un logement à vocation touristique au sein d'un complexe. Souvent acquis neuf auprès d'un promoteur, le lot est assorti d'un bail commercial signé avec un exploitant pour une durée de 9 ans. Ce « package » est présenté comme distribuant un taux de rentabilité annuel généralement compris entre 3 et 6% bruts.

Si ces investissements peuvent parfois laisser penser que la rentabilité est garantie, il n'en est rien. Même si l'évènement est rare, les propriétaires peuvent être confrontés un jour à une défaillance de l'exploitant. Au moins 120.000 propriétaires en ont fait l'amère expérience à partir du printemps 2020.

Avec la pandémie, le tourisme a subi un coup d'arrêt. De nombreuses résidences ont été contraintes de fermer leurs portes. Privés de revenus, des gestionnaires pourtant solides ont alors cessé de payer leur loyer (Pierre et Vacances, Belambra, Odalys, Néméa...). En face, certains particuliers se sont retrouvés en difficulté pour rembourser leur crédit immobilier. Un risque auquel la plupart d'entre eux n'étaient pas sensibilisés.

### **Loyers non garantis, baisse de rentabilité, indemnités d'éviction... Un manque d'information sur les risques**

Interrogé par la députée LR Brigitte Kuster, le ministre de l'Économie Bruno Le Maire s'est déclaré « conscient de l'inquiétude des propriétaires ». Dans un courrier de réponse daté du 7 avril qu'a pu se procurer [Le Figaro](#), il affirme que ses services ont oeuvré à « faciliter les discussions entre les propriétaires-bailleurs et les exploitants de résidences de tourisme, pour parvenir un compromis qui préserve la situation économique des résidences et les droits des propriétaires-investisseurs ». Toutefois, la lettre précise que « l'État n'a pas vocation à être parti dans cette relation contractuelle de nature privée entre gestionnaires et propriétaires », le Gouvernement préférant privilégier les « règlements à l'amiable » des litiges.

En effet, les investissements dans les résidences de tourisme sont soumis aux baux commerciaux. Ces contrats sont réputés être parmi les plus complexes et les plus contraignants pour les bailleurs. Reste que lors de la vente, l'accent est surtout mis sur le bien immobilier et peu sur ses conditions d'exploitation : prix d'achat souvent inférieur au marché, récupération de la TVA, rentabilité... L'information sur la gestion s'arrête bien souvent au nom de l'exploitant, les grandes enseignes ayant un côté rassurant. Pourtant, les conditions du bail commercial sont déterminantes pour la pérennité de l'investissement. Combien d'acheteurs prennent le temps de les lire, de les interpréter, de poser des questions et de tenter de négocier les clauses ?

Certains contrats mentionnent par exemple clairement que si les propriétaires ne souhaitent pas reconduire le bail, ils doivent payer une « *indemnité d'éviction* » à l'exploitant. En moyenne, celle-ci s'élève à 3 ans de chiffre d'affaires. Parfois, l'exploitant peut y renoncer après négociation. Une fois « libre », le propriétaire doit toutefois gérer son bien lui-même.

Cette autonomie retrouvée peut se révéler périlleuse fiscalement lorsque le lot a été acheté en défiscalisation et a permis de recupérer la TVA. Si à l'entrée le propriétaire a pu payer son bien immobilier neuf 20% moins cher, il s'est engagé auprès de l'administration fiscale à l'exploiter commercialement pendant 20 ans. Autrement dit, il est tenu de fournir au moins 3 services parmi le ménage, le petit-déjeuner, la fourniture du linge de maison et l'accueil de la clientèle, doit gérer la TVA et tenir une comptabilité.

Dans ce type d'investissement, les propriétaires sont donc plutôt incités à renouveler le bail puisque cette solution reste la plus simple à mettre en oeuvre. Cela place aussi l'exploitant en position de force pour revoir le loyer à la baisse. Selon un sondage du Syndicat national des résidences de tourisme (daté de 2015), 70% des gestionnaires renégocient les loyers à l'échéance. De fait, la rentabilité prévue par le particulier-investisseur peut être remise en cause, tout comme la pertinence de son investissement.

## Une réforme pour obliger à informer les investisseurs sur les risques ?

L'investissement dans une résidence gérée (tourisme, seniors, affaires...) présente un certain nombre de points communs avec les placements financiers en termes de types de risques. Avec peu de possibilités de récupérer le bien pour l'habiter, l'achat s'apparente d'ailleurs beaucoup à un pur placement : les investisseurs achètent plus une rentabilité qu'un logement. Mais si les placements financiers sont soumis à des contraintes strictes en matière d'informations aux investisseurs, ces produits immobiliers n'ont, à l'heure actuelle, aucune contrainte.

Selon le courrier de Bruno Le Maire, les règles pourraient changer. « *Une réforme visant à améliorer l'information pré-contractuelle 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 résidence de tourisme, ce qui requiert une information objective des investisseurs, à l'instar des obligations d'information prévue pour les produits financiers.* »

Le sujet n'est pas nouveau : en 2017, une enquête de la Répression des fraudes mettait en lumière les défaillances de quelques gestionnaires et un nombre élevé de plaintes. Le rapport appelait à un renforcement de la réglementation sur les contraintes imposées en amont de la vente et en période d'exploitation. Une loi obligeant à informer les investisseurs avant leur acquisition serait probablement bienvenue, afin que ceux-ci puissent décider d'investir ou non en pleine connaissance de cause.