ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

établissements d'hébergement

Question écrite n° 100420

Texte de la question

M. Bernard Gérard attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les conditions de gestion des résidences de tourisme et d'affaires. En effet, la manière dont sont gérés les biens paraît parfois inquiétante et pénalise certains investisseurs propriétaires d'appartements en résidences appart'hôtel. Ainsi certains gestionnaires payent avec plusieurs mois de retard les loyers, ce qui contraint les propriétaires à mener des procédures judiciaires afin de faire face à leurs échéances de crédit. Par ailleurs, il arrive également qu'à la fin du bail, voire en cours de bail, les gestionnaires exigent des propriétaires des baisses de loyers importantes ainsi que des travaux à des coûts excessifs. Enfin, les gestionnaires ne publient pas de comptes détaillés, ce qui rend impossible la vérification de l'état financier des résidences. Ainsi, il souhaite savoir si le Gouvernement a déjà analysé ce dossier afin de trouver des solutions aux éventuelles dérives observées, dans le but de protéger les propriétaires des agissements de certains promoteurs et gestionnaires.

Texte de la réponse

Si pour une grande majorité de propriétaires, l'investissement dans une résidence s'est avéré un placement satisfaisant et rentable, on estime qu'environ 10 % de propriétaires (soit près de 20 000 personnes) ont rencontré certains mécomptes. Dans certains cas, l'investissement a présenté un risque élevé et manifestement sous-estimé par les investisseurs personnes physiques. Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier, l'avantage fiscal, dont ont bénéficié les propriétaires investisseurs, s'est trouvé parfois capté par les promoteurs sur des territoires - en montagne comme sur le littoral - en situation de pénurie de foncier. La complexité des montages juridiques (baux commerciaux notamment avec des prêts bancaires in fine, parfois en devises étrangères …) a pu aussi alimenter des contentieux entre investisseurs et gestionnaires. Malgré ces inconvénients, l'apport des résidences de tourisme à l'hébergement touristique reste cependant significatif. Dans un contexte de concurrence internationale, la modernisation de l'hébergement touristique constitue un réel enjeu pour l'attractivité et la compétitivité de la destination France. Au plan contractuel, la complexité juridique, qui s'attache au bail commercial entre les propriétaires investisseurs et les gestionnaires des résidences, justifie également d'explorer des voies de réforme pour l'amélioration de l'information préalable des investisseurs, afin que des particuliers, qui envisageraient d'investir en direct, soient pleinement informés des risques encourus. Au regard des enjeux importants qui sont liés aux résidences de tourisme, un groupe de travail réunissant les acteurs du secteur a été mis en place par la direction générale des entreprises (DGE), dans l'objectif de progresser vers une meilleure articulation des relations entre tous les acteurs de ce marché et de mettre fin aux dérives observées. Les professionnels du secteur ont réalisé de réels efforts pour améliorer les relations avec les propriétaires-investisseurs, via notamment des engagements actés dans une "charte des bonnes pratiques". Dans le cadre du contrat de réservation d'une résidence faisant l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement, il serait également envisageable de rendre obligatoire la fourniture d'un carnet d'informations détaillant les obligations juridiques incombant aux investisseurs, afin d'assurer leur pleine information. Cette mesure, qui serait d'ordre législatif, est actuellement à l'étude.

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE100420

Données clés

Auteur : M. Bernard Gérard
Circonscription : Nord (9e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 100420
Rubrique : Tourisme et loisirs
Ministère interrogé : Logement et habitat durable
Ministère attributaire : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 1er novembre 2016, page 8991
Réponse publiée au JO le : 7 février 2017, page 1035