



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Investissements en résidence de services

Question écrite n° 29329

Texte de la question

M. Charles de la Verpillière appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les investissements en résidence de services, montages dans lesquels l'investisseur loue suivant bail commercial son bien à une société commerciale exploitante. La crise sanitaire actuelle et la suspension de certains loyers commerciaux amènent des investisseurs à se questionner sur la sécurité de leur investissement. L'article L. 321-2 du code du tourisme impose à ces exploitants, une fois par an, « de communiquer à l'ensemble des propriétaires 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. ». L'information obligatoire se borne à la seule résidence dans laquelle il existe un investissement, et non à l'ensemble du parc exploité, alors que la plupart de ces sociétés gèrent plusieurs résidences et que la réalité de leur situation économique dépend des résultats de toutes les résidences gérées. Il serait souhaitable d'ajouter à cette information annuelle la communication d'une synthèse chiffrée relative à l'exploitation de l'intégralité du parc, avec détail des données par résidence. Il lui demande quelles est la position du Gouvernement sur cette question.

Texte de la réponse

Depuis le mois de mars 2020, les mesures de confinement prises par le Gouvernement ont conduit à l'arrêt des prises de réservation en résidence de tourisme. Leurs activités se sont considérablement ralenties voire arrêtées, et aucune réservation n'est effectuée. Les entreprises de l'hébergement touristique n'ont pas fait l'objet de fermeture administrative nationale et vont graduellement augmenter leur activité à mesure de la levée des restrictions des déplacements à partir du 11 mai 2020. Les résidences de tourisme doivent néanmoins faire face à des charges fixes habituelles, en premier lieu les loyers. En outre, les incertitudes sur l'ampleur de la reprise de l'activité placent les gestionnaires dans une situation inconfortable. D'un autre côté, le Gouvernement a conscience de l'inquiétude des propriétaires-investisseurs particuliers, dans la mesure où certains gestionnaires de résidences les informent qu'ils ne seront pas en mesure de verser les futurs loyers alors qu'une majorité de ces propriétaires est endettée, ce qui les placerait dans une situation difficile vis-à-vis de leurs banques. Dans ce contexte, l'administration des ministères économiques et financiers a facilité les discussions et la médiation entre les propriétaires-bailleurs et les exploitants de résidence de tourisme, en s'efforçant de les faire converger vers un accord qui préserve la situation économique des résidences tout en protégeant les propriétaires particuliers. Au terme d'échanges entre le SNRT (syndicat national des résidences de tourisme), plusieurs groupes de gestionnaires, et la FNAPRT (fédération nationale des propriétaires en résidence de tourisme), un ensemble de mesures a fait consensus pour un accord. Dans ce cadre, les gestionnaires de résidences de tourisme se sont notamment engagés à communiquer leurs chiffres d'affaires 2020 comparé à celui de 2019 sur la même période. Cet accord prend la forme d'un canevas non contraignant qui peut servir de base de discussion entre les bailleurs et les locataires-exploitants et être amendé le cas échéant au cas par cas. L'Etat n'est pas partie dans cette relation contractuelle entre les bailleurs et les exploitants de résidences de tourisme. Par ailleurs, afin de travailler à l'établissement de meilleures relations commerciales entre les exploitants et les

propriétaires de résidences de tourisme, un groupe de travail a été mis en place en 2016 et relancé en 2019, sous l'égide du ministère de l'économie et des finances. Ce groupe de travail réunit les représentants des gestionnaires (SNRT) et des propriétaires (FNAPRT). Toutefois, l'instauration d'une obligation d'ajouter à l'obligation d'information annuelle la communication d'une synthèse chiffrée relative à l'exploitation de l'intégralité du parc, avec détail des données par résidence n'a, pour l'heure, pas été étudiée. Il convient de rappeler que l'article L. 321-2 du code du tourisme oblige les exploitants de résidences de tourisme à communiquer d'une part les comptes d'exploitation aux propriétaires qui en font la demande, et d'autre part chaque année un bilan de l'année écoulée à l'ensemble des propriétaires. Ce compte d'exploitation ne peut être constitué d'un simple extrait du bilan, qui leur est obligatoirement adressé chaque année, et doit comporter un détail des charges variables et des charges fixes. De plus, il est possible aux copropriétaires de saisir en référé le tribunal compétent pour enjoindre au gestionnaire de communiquer les pièces visées par l'article L. 321-2 du code du tourisme avec une astreinte par jour de retard dans la communication de ces documents.

Données clés

Auteur : [M. Charles de la Verpillière](#)

Circonscription : Ain (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29329

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 mai 2020](#), page 3306

Réponse publiée au JO le : [22 décembre 2020](#), page 9532