



Partager :



Des résidences de tourisme, encore en difficulté

[20/11/08 - 10H14]

Dans les zones de revitalisation rurale, des exploitants se proposent de réduire sérieusement les loyers des propriétaires. Des retards seraient enregistrés pour le paiement des loyers de ces biens.

" *Les balcons du soleil* " seraient ils en train de devenir les " *balcons du brouillard* "? Ce mauvais jeu de mots, nombre d'investisseurs dans des résidences de tourisme l'ont en tête, en raison des problèmes de loyers qu'ils rencontrent avec leurs exploitants. En théorie, ils leur ont garanti un loyer trimestriel pendant la durée du bail. Voilà pour la théorie. Dans la pratique, les exploitants mettent en avant des difficultés de remplissage des résidences pour revoir les conditions financières du bail. Alors que le montant réel des loyers n'est pas vraiment au rendez-vous, les exploitants doivent également faire face à la révision triennale des baux commerciaux, référencée sur l'indice INSEE du coût de la construction. Sur un an, cet indice a progressé de 8%. Son envol a d'ailleurs conduit les Pouvoirs publics à créer un nouvel indice : l'indice des loyers commerciaux.

Des problèmes de financement

Un groupe comme Rhode Tourisme gère près d'une dizaine des résidences sous l'enseigne Résidhotel implantées dans les zones de revitalisation rurale. " *Dans le parc de résidences de tourisme que nous exploitons, celles situées dans les stations de montagne des Alpes du Sud rencontrent des difficultés. Ainsi par exemple nous enregistrons un déficit d'exploitation de 300.000 euros par an, depuis deux ans à la Foux d'Alloz. Cette situation nous conduit à proposer aux investisseurs une baisse de loyers* ", explique Thierry Mulco, président de Rhode Tourisme et à la tête de l'enseigne commerciale Résidhotel. En fonction de la station où la résidence est installée, la baisse est plus ou moins importante. Toujours à la Foux d'Alloz, des propriétaires ont reçu une proposition d'avenant à leur bail stipulant une baisse des loyers de 30%, voire 40% par rapport au montant du loyer versé à l'origine !

Au téléphone, le service chargé des relations avec les investisseurs se montrerait insistant : " *soit vous acceptez l'avenant et nous restons ensemble jusqu'à la fin du bail, soit vous refusez et vous devenez propriétaire individuel. A ce titre, il faudra payer les charges que vous réglez actuellement plus celles réservées aux locataires* ".

En attendant, des investisseurs également emprunteurs ont reçu avec plusieurs semaines de retard, leur dernier loyer trimestriel versé par des sociétés d'exploitation comme Résidhotel ou Mona Lisa. Avec des loyers minorés, voire non versés, ils ont à faire face à des problèmes de financement, car ils ont souvent investi dans l'espoir que les loyers permettraient de rembourser le crédit immobilier.

Quelles solutions pour les particuliers?

Face à cette pression exercée par les exploitants sur les bailleurs, en leur imposant une baisse de loyers, quelles sont les solutions pour ces particuliers qui tablaient sur un placement sans souci? C'est le thème de notre [chat consacré aux solutions pour les résidences de tourisme](#).

" Dans le dossier de Residhotel, nous sommes à un stade préventif, ce qui signifie qu'une solution amiable doit être privilégiée. Lorsqu'un litige relativement aux loyers surgit dans une résidence de tourisme, trois grands acteurs peuvent voir leur responsabilité engagée : le promoteur qui a construit la résidence, le commercialisateur qui a vendu le placement aux particuliers et, l'exploitant chargé de remplir la résidence avec des vacanciers et de reverser les loyers aux investisseurs. Dans certains cas, le banquier ayant financé les investisseurs et le notaire, qui a fait signer l'acte de vente et le bail commercial peuvent également voir leur responsabilité professionnelle engagée ", explique Me Jean-Pascal Serve, avocat à Marseille.

Par ailleurs une audience du Tribunal de Grande Instance de DIGNE devrait se prononcer le 19 novembre sur la reprise de la société d'exploitation LVR, en dépôt de bilan. Suite aux actions menées par les investisseurs réunis en association de défense, les baux commerciaux ont été résiliés. Reste donc au tribunal à désigner un nouvel professionnel pour reprendre l'exploitation des résidences de tourisme.

Un montage spécifique

Avant de vendre leurs produits immobiliers, ces promoteurs ont passé un accord avec une société d'exploitation pour gérer la résidence de tourisme pendant une période minimale de neuf ans. Dans ce montage, l'investisseur est bailleur, l'exploitant est locataire dans le cadre d'un bail commercial. Et les vacanciers occupant le logement sont des sous-locataires.

Lire dans la rubrique "Finances personnelles" :

[Notre chat : Résidences de tourisme en difficulté : quelles solutions?](#)

[Résidence de tourisme en difficulté : l'instruction fiscale accorde un délai d'un an pour trouver un nouvel exploitant](#)

[Résidence de tourisme: l'exploitant LVR en dépôt de bilan](#)

[Résidences de tourisme : les clients de LVR inquiets](#)

Martine Denoue



Partager :

