



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LE MINISTRE

Paris, le **27 JAN. 2022**

Nos références : MEFI-D22-00059

Vos références : Votre lettre du 17 novembre 2021

Monsieur le Ministre,

Vous avez bien voulu appeler de nouveau mon attention sur la situation des propriétaires - bailleurs de résidences de tourisme qui ne perçoivent plus de loyer, dans le cadre de la crise économique et sanitaire que nous traversons.

Les différents confinements, suivis de mesures de restriction et de limitation des déplacements strictes ont très fortement impacté l'activité des résidences de tourisme, contraintes de fermer faute de clientèle suffisante.

Soyez assuré que le Gouvernement a pleinement conscience des inquiétudes des propriétaires investisseurs, d'autant plus compréhensibles que la majorité d'entre eux, qui avaient souscrit des emprunts pour l'acquisition des biens donnés à bail, n'a toujours pas perçu les loyers dus par leurs gestionnaires en raison des retards, paiements partiels ou refus de versement de ces derniers.

Les services de mon ministère se sont efforcés de faciliter la relation entre les propriétaires bailleurs et les exploitants de résidences de tourisme, afin de parvenir à un compromis qui préserve la situation économique des résidences et les droits des propriétaires.

1/2

Monsieur Jean-Pierre SUEUR
Ancien ministre
Questeur du Sénat
Sénateur du Loiret
Palais du Luxembourg
75291 Paris Cedex 06



139 rue de Bercy – 75572 Paris
Cedex 12

Les échanges intervenus en 2020 entre le Syndicat national des résidences de tourisme, qui regroupe un ensemble de gestionnaires, et la Fédération nationale des propriétaires en résidences de tourisme, ont conduit à des discussions entre bailleurs et locataires exploitants. Une charte encadrant les reports et les annulations de loyers pour les périodes de confinement et de reprise a été mise en place, conséquence des entretiens menés par la Médiation du crédit aux entreprises.

Tous les commerçants et les bailleurs, indépendamment de leur adhésion aux fédérations signataires, peuvent s'appuyer sur la charte pour régler au mieux les conditions de paiement des loyers sur les périodes litigieuses et conduire leurs négociations.

Dans le cadre du plan de soutien au secteur du tourisme, les exploitants de résidences ont pu bénéficier des mesures d'activité partielle et des prêts garantis par l'État. Pour celles qui continuaient à faire face à des difficultés économiques, le décret n° 2021-310 du 24 mars 2021 a institué une nouvelle aide « coûts fixes » visant à compenser le poids des charges fixes des entreprises. Le décret n° 2021-625 du 20 mai 2021 a complété le dispositif avec l'existence de trois régimes distincts : « aide coûts fixes », « aide coûts fixes saisonnalité » et « aide coûts fixes groupe », calculés sur les pertes brutes d'exploitation.

Ces mesures ont pour objet de permettre aux entreprises directement touchées par la crise de poursuivre leur activité en finançant leurs besoins opérationnels. Dans ce cadre, les fonds peuvent avoir pour vocation à permettre aux groupes bénéficiaires d'honorer leurs engagements à l'égard des tiers.

En ce qui concerne les relations complexes existantes entre propriétaires et exploitants de résidences de tourisme, il est évalué à 10 % le nombre d'investisseurs connaissant d'importants mécomptes et de sérieuses difficultés de gestion, en raison des montages juridiques prévus. L'investissement dans les résidences de tourisme présente un risque effectif pour les propriétaires qui ne sont pas toujours pleinement informés.

La réforme visant à améliorer l'information précontractuelle des investisseurs particuliers en résidences de tourisme est actuellement à l'étude. Elle sera porteuse d'obligations d'information systématique des propriétaires investisseurs. En effet, l'existence d'aléas est un point peu développé lors de l'achat des biens immobiliers donnés à bail. Il faut, afin de réduire et d'empêcher les situations économiques délicates dans lesquelles se trouvent les investisseurs endettés, que le caractère risqué de cette démarche soit explicitement indiqué.

Dans cet objectif, tous les documents de commercialisation porteraient la mention des risques encourus et une notice sera annexée lors des ventes de lots de résidences de tourisme. Des sanctions, pour non-respect des nouvelles obligations envisagées, seraient également mises en place dans un but d'effectivité de l'information.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Bruno LE MAIRE