

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 juin 2009

DÉVELOPPEMENT ET MODERNISATION DES SERVICES TOURISTIQUES - (n° 1722)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 73

présenté par
M. Nayrou, Mme Massat, M. Launay, Mme Robin-Rodrigo, M. Brottes
et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 9 BIS, insérer l'article suivant :**

Après l'article L. 321-1 du code du tourisme, il est inséré un article L. 321-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-2.* – Les documents de commercialisation auprès des investisseurs de logements situés dans des résidences de tourisme soumises à l'article L. 321-1 doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence, les hypothèses sur lesquelles il s'appuie pour son exploitation en fonction du contexte touristique local, le dernier rapport annuel ou les derniers comptes certifiés avec le cas échéant l'organigramme du groupe auquel il appartient ainsi que des éléments d'information sur les autres résidences qu'il gère. Ils doivent également comprendre une présentation des spécificités propres aux baux utilisés ainsi que de l'ensemble du cadre fiscal de l'opération et des conditions d'éligibilité à rassembler. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Un investissement dans une résidence de tourisme doit prendre en considération deux éléments : la localisation choisie et les caractéristiques du logement et de la résidence d'une part ; la qualité du gestionnaire retenu d'autre part.

En effet, contrairement à un investissement immobilier classique pour lequel la localisation et les caractéristiques du bien sont les principaux éléments, un investissement en résidences de tourisme suppose une solide connaissance du gestionnaire qui sera retenu, le paiement des loyers dépendant de la qualité de celui-ci, de sa capacité à commercialiser les appartements et de sa solidité financière. Or l'information sur le gestionnaire est aujourd'hui un point presque aveugle de

la commercialisation, l'acquéreur se reposant sur les garanties censément apportées par le commercialisateur. L'insertion d'une information précise dans les documents de commercialisation est donc nécessaire, et viendra éclairer le choix de l'investisseur comme elle doit éclairer, en amont, celui du conseil municipal.

Par ailleurs, le dispositif fiscal et les baux utilisés sont très particuliers, et méritent donc chacun une fiche distinctes d'information, qui offre à l'investisseur une vue globale de leurs caractéristiques et lui permettent de disposer d'éléments qui ne seraient autrement pas nécessairement partie intégrante du kit de commercialisation, alors qu'ils sont une condition de réussite de son opération.