



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Partage du risque entre propriétaires et gestionnaires de structures de tourisme

Question écrite n° 35583

Texte de la question

Mme Typhanie Degois attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès du ministre de l'Europe et des affaires étrangères, chargé du tourisme, des Français de l'étranger et de la francophonie, sur la situation des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires de résidences de tourisme. En effet, de nombreux propriétaires ne perçoivent plus le versement des loyers dus par les exploitants et gestionnaires de résidences de tourisme depuis le mois de mars 2020, sans être tenus informés du bilan économique de ces résidences. Ils supportent donc seuls les conséquences de la crise sanitaire. Pourtant, depuis l'adoption de la loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, qui crée l'article L. 321-2 du code de tourisme, les exploitants de résidences de tourisme sont tenus de communiquer une fois par an, à l'ensemble des propriétaires, un bilan de l'année écoulée précisant notamment les taux de remplissage obtenus. Cette obligation n'est pas respectée, dans la plupart des cas, alors que la communication de ces informations permettrait d'expliquer aux propriétaires les difficultés rencontrées par les gestionnaires et de justifier l'absence de versement des loyers. La situation actuelle est particulièrement problématique pour les propriétaires, qui ne peuvent toucher aucune aide de l'État pour faire face à la crise sanitaire et rencontrent d'importantes pertes d'argent. En parallèle, les gestionnaires de résidence font également face à de nombreuses difficultés en raison, notamment, de l'inadaptation de certaines aides du plan tourisme aux structures de taille importante. Pour faire face à cette situation, la recherche d'un accord entre les deux parties concernant le partage des pertes est nécessaire, afin d'éviter la disparition des villages de vacances, qui représentent 26 % de l'offre touristique en France, hors camping. Dès lors, elle souhaiterait savoir comment le Gouvernement entend agir afin qu'un compromis soit trouvé entre gestionnaires et propriétaires concernant le partage des pertes subies par ces structures touristiques.

Texte de la réponse

Lors du premier confinement, les mesures de restriction des déplacements ont considérablement limité l'activité des résidences de tourisme. Le décret du 14 décembre 2020 a autorisé l'ouverture de ces hébergements, sous réserve de respecter les protocoles sanitaires définis de concert avec les professionnels du secteur. Dans le contexte sanitaire que nous traversons, certains gestionnaires de résidences ont informé leurs bailleurs du non versement temporaire ou du report des loyers dont ils étaient pourtant redevables, selon les termes de leur bail commercial. Le Gouvernement a pleinement conscience de l'inquiétude des propriétaires de résidences de tourisme face à cette situation et a engagé un processus de facilitation des discussions entre les propriétaires-bailleurs et les exploitants de résidence de tourisme afin de parvenir à une situation équilibrée préservant la situation financière des résidences et sans compromettre les droits des propriétaires-investisseurs. En outre, la médiation entre bailleurs et locataires commerçants s'est traduite par la rédaction d'une charte encadrant les reports et annulations de loyers lors du premier confinement et la période de reprise jusqu'au 30 septembre 2020. Tous les commerçants et bailleurs peuvent utiliser cette charte pour régler au mieux les conditions de paiement des loyers sur les périodes citées précédemment. Dans ce cadre, afin de faciliter la mise en place d'accords entre les parties, il est proposé aux bailleurs et aux preneurs de baux commerciaux de

recourir à des modes amiables de règlement des différends, en sollicitant le médiateur des entreprises ou par l'intermédiaire de la communauté départementale de conclusion des baux commerciaux. Dans la mesure où il s'agit de litiges entre professionnels et particuliers, la commission départementale de conciliation des baux commerciaux doit nécessairement être saisie. Il est également demandé au Syndicat National des Résidences de Tourisme d'étudier, de concert avec la fédération bancaire française, les situations individuelles d'endettement des investisseurs en résidence de tourisme. Cela permet d'envisager des solutions appropriées au cas par cas, en fonction de la situation personnelle des clients des organismes bancaires. Enfin, la loi de finances pour 2021 institue un crédit d'impôt au profit des bailleurs qui consentent au renoncement des loyers au titre du mois de novembre 2020. Ce crédit d'impôt incite les bailleurs à annuler une partie des loyers dus par leurs entreprises locataires étant soit administrativement fermées ou significativement affectées par les mesures de freinage de l'épidémie. Le dispositif se traduit pour les bailleurs d'entreprises de moins de deux-cent-cinquante salariés, par un crédit d'impôt correspondant à 50 % des sommes abandonnées. Pour les bailleurs d'entreprises de deux cent cinquante à cinq mille salariés, le crédit d'impôt se monte à 50 % des sommes abandonnées, dans la limite des deux tiers du montant du loyer. Cette mesure contribue à fluidifier les discussions entre bailleurs et gestionnaires de résidences, et permet de trouver la solution la plus équilibrée entre les deux parties.

Données clés

Auteur : [Mme Typhanie Degois](#)

Circonscription : Savoie (1^{re} circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35583

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Tourisme, Français de l'étranger et francophonie](#)

Ministère attributaire : [Tourisme, Français de l'étranger et francophonie](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [19 janvier 2021](#), page 477

Réponse publiée au JO le : [20 juillet 2021](#), page 5902