

Immobilier de loisirs : il est temps de faire évoluer la législation pour mieux protéger les investisseurs

Par Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo

Ces derniers mois, les mises en redressement judiciaire de groupes immobiliers spécialisés dans la construction et l'exploitation de résidences de tourisme se sont multipliées : Quiétude, Residhôtel, LVR, Mona Lisa, Atrium Tourisme, Maisons de Biarritz...

Même si la crise a joué le rôle d'accélérateur, ce n'est pas à elle qu'il faut imputer ces défaillances en série.

Les premiers fautifs sont, en réalité, les promoteurs et les exploitants qui ont entrepris de réaliser – ou de faire réaliser– nombre de programmes dans des zones où il était impossible de garantir les loyers promis et, même en les baissant fortement, de trouver des locataires. Un exemple : à Arreau dans les Pyrénées, deux résidences proposant 100 appartements ont été construites, leurs exploitants faisant miroiter aux acquéreurs des loyers aussi élevés qu'au pied des pistes, alors que le domaine skiable le plus proche est à 20 km !

Ce serait néanmoins injuste d'imputer à ces groupes immobiliers la seule responsabilité des revers enregistrés par l'immobilier de loisir. Les élus locaux qui ont accordé les permis de construire et les commercialisateurs peuvent également faire leur examen de conscience.

La situation actuelle des résidences de tourisme et de l'immobilier d'investissement est en effet le résultat d'une réglementation juridique inadaptée à nos métiers.

La loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques a certes apporté des améliorations mais celles-ci sont nettement insuffisantes si l'on ne veut pas voir les investisseurs faire une croix sur les résidences de tourisme.

Il conviendrait de développer un cadre juridique responsabilisant les intervenants et, plus particulièrement, les commercialisateurs, notamment en engageant leur responsabilité lorsqu'ils commettent des erreurs inexcusables.

Le développement et la distribution de produits financiers sont aujourd'hui réglementés de manière draconienne ce qui, au final, sécurise les épargnants. Le législateur devrait donc réfléchir à une évolution des lois encadrant l'immobilier d'investissement (aujourd'hui régi par la loi Hoguet), voire à créer un organisme délivrant des agréments aux commercialisateurs, comme le fait aujourd'hui l'AMF dans le domaine de l'appel public à l'épargne.

Il ne serait pas non plus inutile de rappeler aux acquéreurs que l'investissement immobilier en résidence de tourisme comporte, comme tout investissement, une part de risque même s'il est du rôle des professionnels de minimiser ce risque à son niveau incompressible. A savoir, des implantations dans un site offrant un vrai potentiel touristique, un emplacement de qualité et un niveau de loyer en rapport. L'exploitant doit enfin offrir une surface financière lui permettant de faire face aux aléas de l'activité touristique.

Si l'ensemble de ses paramètres est satisfait, le risque sera bien encadré, et les potentialités de sinistres limitées.

CERENICIMO en bref..

Créée en 1995, CERENICIMO propose aux professionnels du patrimoine une large gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : LMP-LMNP, Loi Girardin sur La Réunion et Loi Scellier. En complément, CERENICIMO assure à ses partenaires des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux performants. Filiale de Consultim Finance (SAS au capital de 2.5 M€ détenu par IBN gestion et 3i), l'entreprise, qui compte un effectif de 60 salariés, est la plus ancienne plate-forme immobilière, leader de son marché. CERENICIMO a commercialisé ces dix dernières années plus de 21.000 logements et distribué près de 3 milliards d'euros d'actifs immobiliers, dont près de 420 M€ en 2009.