



La Charte

de Bonnes Pratiques des exploitants de Résidences de Tourisme en ZRR

Le dispositif « RT-ZRR » initié par Mme Demessine a été créé dans la loi de finances 1999, pour une durée de 3 ans, puis prolongé jusqu'en décembre 2010.

Ce dispositif avait pour but d'améliorer l'aménagement touristique de la France, en favorisant une meilleure répartition des lits sur le territoire.

Cet objectif a été en grande partie atteint :

sur un total de 1.550 résidences de tourisme recensées début 2008, soit 533.000 lits, 16% ont été ouvertes dans des zones ZRR (250 résidences, 85.000 lits), dans des zones de montagne encore peu développées (Maurienne, Alpes du Sud, Pyrénées) et dans des zones de campagne, surtout au Sud de la Loire.

Mais le succès même du dispositif a entraîné le développement de projets à la rentabilité incertaine, et l'apparition sur le marché d'opérateurs nouveaux, inexpérimentés ou d'envergure trop faible.

Des lacunes sont apparues aux différents stades de la chaîne :

- des maires n'ont pas su apprécier l'opportunité ou la cohérence des propositions qui leur étaient apportées.
- certains promoteurs ont vendu de l'avantage fiscal, avec des loyers trop élevés.
- certains gestionnaires ont accepté des loyers trop élevés ou ont sous-estimé l'importance des moyens de commercialisation à mettre en œuvre dans des zones encore peu touristiques.

Quelques défaillances ayant été relevées ces derniers mois (deux dépôts de bilan, des retards de loyers), les gestionnaires réunis au sein du SNRT ont décidé de mettre en œuvre une démarche qualité inscrite dans le Plan Qualité Tourisme et dans le volet hébergement du Plan Stratégique 2020, par le biais d'une Charte de Bonnes Pratiques.

Cette charte a un objectif pédagogique, celui de renforcer la fiabilité de toute la chaîne en œuvre dans le montage d'une résidence de tourisme en ZRR, afin de :

- professionnaliser les gestionnaires
- protéger les investisseurs
- protéger les consommateurs

Le SNRT préconise donc à ses adhérents de respecter les points suivants :

En amont des opérations

- Implication du gestionnaire dans l'étude économique du projet afin qu'il puisse, le plus tôt possible, apporter son avis et son expérience et permettre ainsi une meilleure cohérence entre les différents intervenants : promoteur, commercialisateur, gestionnaire.
- Fourniture à la commune par les différents intervenants, d'une information aussi complète que possible sur le projet envisagé.
- Le S.N.R.T préconise que la décision d'attribution du Permis de Construire soit prise par délibération du Conseil Municipal et que celui-ci statue notamment sur :
 - l'opportunité du projet et sa cohérence avec les équipements publics et l'environnement touristique.
 - la réservation ou non de places pour les saisonniers (dans le cadre de la loi du 23 février 2005).
 - le choix du gestionnaire unique dont l'identité doit être connue à l'avance.
- Communication aux investisseurs et à leurs financiers, en sus de la documentation commerciale, des éléments de l'étude de marché réalisée (environnement du site, équipements existants, équipements projetés par la commune...), avec le cas échéant un avis des pouvoirs publics si la commune les a sollicités.
- Conclusion par le gestionnaire d'un bail commercial ferme de 9 ans minimum excluant par clause expresse toute possibilité de résiliation triennale.
Cette obligation d'un bail effectif et continu de 9 ans minimum a été inscrite officiellement par le SNRT dans le projet de statuts devant remplacer l'arrêté du 14 février 1986 pour le classement des Résidences de Tourisme. Ce projet a été transmis au Ministère du Tourisme.
- Proposition par le promoteur à l'investisseur, d'un système couvrant les risques de loyers impayés, par le biais d'une assurance optionnelle. Cette assurance devrait couvrir l'équivalent de 6 mois à 1 an d'impayés, durant les premières années d'exploitation de la résidence

Pendant l'activité de la résidence

- Les investisseurs seront informés de façon transparente :
 - les coordonnées des autres propriétaires pourront être communiquées par le Syndic (sauf opposition de leur part).
 - le gestionnaire fournira une fois par an des éléments clairs et précis sur l'activité de la résidence (moyens de commercialisation mis en œuvre, taux d'occupation global, perspectives...).

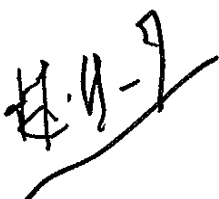
En cas de défaillance d'un gestionnaire adhérent au syndicat

- Les investisseurs pourront disposer d'un délai d'un an (au lieu d'un mois actuellement) pour rechercher un nouveau gestionnaire sans remise en cause de leur statut fiscal.


Le SNRT, avec les associations de copropriétaires et les élus concernés, a demandé au Ministère des Finances une modification légale de l'instruction fiscale du 6 avril 2006 en ce sens.
La nouvelle instruction a été publiée au Bulletin Officiel des Impôts le 11 juillet 2008.
- Dans l'hypothèse d'un repreneur désigné par le Tribunal, l'ensemble des copropriétaires de la résidence pourra entreprendre une négociation avec le nouveau gestionnaire.
- Le SNRT pourra informer les propriétaires sur les alternatives possibles.

Fait à Neuilly, le 1^{er} septembre 2008

Pour le SNRT



Jean Gaillard
Président



Pascale JALLET
Déléguée Générale

Syndicat National des Résidences de Tourisme
177, avenue Achille Peretti – 92200 NEUILLY
☎ : 01 47 38 35 60 - 📠 : 01 47 38 35 61 - ✉ : snrt@snrt.fr