



mesfinances.fr - LesEchos week-end

FINANCES PERSONNELLES > IMMOBILIER > ENQUÊTES



IMMOBILIER -

Résidences de tourisme : les retards de paiement de loyer se multiplient

[07/09/07 - 16H53] - [Voir les commentaires publiés \(19\)](#)

Confrontés à de sérieuses difficultés financières, certains exploitants de résidences de tourisme ne parviennent pas à honorer les loyers qu'ils avaient garantis à des investisseurs privés. D'où des problèmes pour leurs remboursements d'emprunt.

De la théorie à la pratique, il y a souvent un monde. Des investisseurs privés ayant réalisé des placements de défiscalisation dans des résidences de tourisme situées dans des zones de loisirs ou dans des secteurs urbains sont en train d'en faire l'amère expérience. En théorie, ces investissements dans la pierre de loisirs devaient leur procurer des loyers trimestriels destinés à leur permettre à faire face aux remboursements d'emprunt.

D'importants retards de paiement

Au niveau du calendrier, ces loyers devaient être versés le mois suivant la fin du trimestre, soit par exemple dans le courant du mois d'avril pour le loyer du premier trimestre 2007. Dans la pratique, certains investisseurs se retrouvent avec d'importants retards de paiement.

Ainsi par exemple, les propriétaires des 2.350 logements gérés par le groupe Transmontagne sont particulièrement inquiets. Cet exploitant de résidences touristiques, qui est également engagé dans la gestion de domaines skiables, notamment celui de Chamrousse (Isère) a été mis en redressement judiciaire début juillet. Avec à la clé environ 3,6 millions d'euros de passif en matière de loyers, soit pour l'instant, un impayé de l'ordre de 1.500 euros par appartement.

Un plan de continuation chez Transmontagne ?

Transmontagne vient de présenter un plan de continuation au Tribunal de Commerce de Lyon. En principe dans le courant du mois de septembre, cet exploitant saura si son plan est accepté ou non. Dans ce dernier cas, il faut s'attendre à une cession du groupe, voire à sa liquidation.

D'ici là, les copropriétaires se mobilisent. Qu'ils aient réalisé un investissement dans le cadre de la **ZRR** (zone de revitalisation rurale), du statut du LMNP (loueur en meublé non professionnel) ou de celui du LMP (loueur en meublé professionnel), ils ont l'intention de se regrouper pour mener ensemble des actions afin de récupérer leurs loyers impayés. A Super-Dévoluy, une association de défense est en cours de création, selon notre confrère le Dauphiné Libéré.

Des soucis dans les résidences étudiantes

Les résidences touristiques situées en moyenne altitude ne sont pas les seules à être confrontées à des problèmes financiers. Les résidences urbaines destinées à des étudiants peuvent également en rencontrer, comme par exemple celle de Life Valley, qui se présente comme "promoteur, constructeur et gestionnaire de résidences étudiantes".

Dès octobre 2006, Jean-François Guinot, président de Life Valley, société holding écrivait à ses clients: "*j'ai proposé aux banques ma caution personnelle et la mise en garantie de mes biens, afin d'obtenir un prêt relais pour assurer le paiement intégral des loyers dès que possible*". Certains copropriétaires se sont regroupés dans l'association de défense des investisseurs en LMP (ADI LMP).

Également présent sur le créneau des résidences urbaines et médicalisées, ce groupe débourse environ 2,5 millions de loyers par trimestre, soit 10 millions par an. Tous produits immobiliers confondus, les loyers du premier trimestre viennent d'être réglés en août. Ceux du second trimestre devraient l'être en septembre prochain, sachant que le groupe compte sur une recapitalisation via un fonds d'investissement dans les prochaines semaines.

Martine Denoue

► [Réagir à cet article](#) | ► [Voir les commentaires publiés \(19\)](#)

Tous droits réservés - Les Echos 2007