

# Résidences de tourisme: un modèle fragile

Affaiblis par la crise, les exploitants rêvent d'alternatives aux investisseurs individuels pour financer les projets.

JORGE CARASSO  
@jorgecarasso  
ET MATHILDE VISSYRIAS  
@MVisseyrias

**TOURISME** Les résidences de tourisme ne sortiront pas indemnes de la crise causée par le Covid-19. En procédure de conciliation, Pierre & Vacances lutte pour sa survie: le leader européen du secteur négocie avec ses partenaires financiers un prêt de 250 millions d'euros, avant de renforcer ses fonds propres. La semaine dernière, Appart-City, numéro un des appart-hôtels en France, s'est placé en procédure de sauvegarde. Pour tous, la situation devient difficilement tenable.

L'offre n'est pas remise en cause: la formule a ses adeptes, surtout des familles. «L'appartement avec services est un produit qui plaît aux vacanciers, et certainement encore plus après la pandémie», assure Laurent Dusollier, directeur général d'Odalys, qui exploite 400 résidences. Les retours des clients sont très positifs.»

En revanche, la crise a épuisé les limites d'un système qui s'appuie sur une multitude d'investisseurs particuliers. Propriétaires des appartements, ils perçoivent des loyers censés être garantis par un bail commercial signé avec un exploitant. Cette spécificité a viré au cauchemar avec la pandémie. Chez Pierre & Vacances, les règlements auprès des 18 000 propriétaires sont

suspendus depuis novembre. L'an passé, Odalys n'a pas réglé 30 % des loyers. Cette année, seuls ses propriétaires à la mer ont été payés intégralement. «Les exploitants doivent supporter de lourdes charges fixes et de faibles marges», rappelle Laurent Dusollier. Ils sont parfois fortement endettés.»

La crise devrait accélérer la consolidation du secteur, ce qui permettra de réduire frais généraux et de sièges, dépenses marketing et d'informatique. Mais

**La résidence Prestige Odalys Isatis, à Chamonix. L'exploitant Odalys n'a pas réglé 30 % des loyers l'an passé à cause de la crise du Covid-19.**  
QUENTIN IGLESIS

cela ne suffira pas. Laurent Dusollier espère que ce sera l'occasion de changer les habitudes pour limiter les risques. «Il faut réduire les loyers, qui représentent 50 % du chiffre d'affaires, selon lui. Trouver un équilibre nouveau, en commençant par imposer une partie de loyer variable, selon le taux d'occupation des appartements.»

## «Inventer des produits»

Pour que les appartements ne sortent du marché locatif, pourquoi

pas «inventer des produits financiers», dans lesquels les particuliers investiraient plutôt que d'acheter un appartement en direct. «Il faudrait aussi nouer un nouveau dialogue avec les investisseurs institutionnels», avance Laurent Dusollier. Ceux-ci ont les poches profondes. Mais ils sont aussi plus exigeants que les particuliers, en termes de rendements. Il va donc falloir rivaliser d'ingéniosité pour continuer à attirer de petits investisseurs et proposer de

nouvelles incitations fiscales. D'ici là, l'urgence est d'éviter trop de casse.

Début avril, exploitants et propriétaires ont écrit au premier ministre, Jean Castex, pour appeler à l'aide. «Ils doivent faire front commun. Il faut que le secteur s'en sorte pour que tout le monde y trouve son compte», insiste Pascale Jallet, déléguée générale du Syndicat national des résidences de tourisme (SNRT). Le SNRT et l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) proposent également un crédit d'impôt de 50 % pour les bailleurs sur la partie des loyers qui seraient abandonnés. «2021 sera pire que 2020, s'inquiète Laurent Dusollier. Notre entreprise tiendra avec des aides publiques pourtant insuffisantes, si l'état est correct.»

Un décret paru en mars fixe les modalités d'indemnisation du secteur. Le compte n'y est pas pour les professionnels, qui lui reprochent de ne pas prendre en compte la saisonnalité très forte. «Bercy recommande aux entreprises d'aller au comité interministériel de restructuration industrielle (Ciri) si besoin», constate le directeur général d'Odalys. Or, la vocation du Ciri est de sauver les entreprises en difficulté structurelle. Odalys est une société saine, qui est fragilisée à cause d'un contexte conjoncturel exceptionnel. Je ne veux pas aller au Ciri.» Cela peserait sur l'image, la notation Banque de France et les propriétaires ne toucheraient plus rien. ■

