



## *Puy-Saint-Vincent*

### *Propriétaires et gestionnaires sous pression*

*ou*

### *Fiasco d'une revitalisation détournée de sa finalité*

---

Que ce soit à **Puy-Saint-Vincent**, à **Risoul** ou **aux Orres**, propriétaires et gestionnaires d'appartements achetés dans le cadre de la défiscalisation de la *loi Demessine* ont bien du mal à sortir la tête de l'eau.

---

Créées par la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995, les zones de revitalisation rurale (ZRR) regroupent des territoires ruraux qui rencontrent des difficultés particulières : faible densité démographique, handicap structurel sur le plan socio-économique. La loi visait à corriger les inégalités des conditions de vie des citoyens liées à la situation géographique et à ses conséquences en matière démographique, économique et d'emploi et à compenser les handicaps territoriaux en fixant des dispositions dérogatoires modulant les charges imposées à chacun.

Le dispositif *Demessine* a été instauré afin de soutenir plus particulièrement l'activité dans les ZRR ayant un potentiel touristique, plus particulièrement les zones vertes et les zones de montagnes. Il s'adresse aux particuliers qui investissent dans des logements en résidences de tourisme situées dans une zone de revitalisation rurale et qui s'engagent à le louer pour une durée de 9 ans.

Au début tout était pour le mieux dans le meilleur des mondes. Pensez donc, ses dispositions fiscales étaient censées permettre de transformer son imposition en patrimoine, en acquérant un bien immobilier financé entre 80 et 90 % par les autres : d'abord, l'État, à travers une réduction d'impôt de 40%, réinvestie dans le bien immobilier, ensuite les locataires avec, selon les baratins des commerçants, tous les mois, un loyer garanti, versé par les locataires, qui devait contribuer au remboursement de l'investissement à hauteur de 50 %.

C'était trop beau pour être vrai et les nouveaux propriétaires ont très vite déchanté. Il faut dire que :

Le logement devait être situé dans une résidence de tourisme classée, située dans une zone de revitalisation rurale et être loué nu pour une durée minimale de neuf ans.

Afin de bénéficier de la récupération de TVA, il était nécessaire de passer un contrat de bail avec un gestionnaire fournissant un certain nombre d'équipements et de prestations de services aux occupants (mobilier, petit-déjeuner, blanchisserie...). Jusque-là ça va, mais, plus embêtant, le bail est un bail commercial qui peut donc être résilié par le gestionnaire en respectant la loi après trois ans de gestion, par exemple en cas de difficulté financière. Dans ce cas, l'investisseur perd le bénéfice de la déduction et doit rembourser la TVA perçue. Il se trouve donc en situation critique et se voit ainsi quasi obligé d'accepter un nouveau bail souvent moins intéressant financièrement que lui propose le gestionnaire de la résidence.

Encore plus embêtant, les ventes se sont faites en période d'inflation immobilière entre 2000 et 2006 avec des prix de vente élevés. Comme les loyers étaient censés financer le bien (à hauteur de 50 %, n'oublions pas), leurs montants garantis ont été fixés en pourcentage de la valeur d'achat, en commettant donc l'erreur ahurissante de confondre le marché de l'immobilier et le marché locatif.



On a assisté à cette époque à une véritable fuite en avant immobilière avec beaucoup trop de mises sur le marché. Non pas sur le marché immobilier, puisque les appartements se sont bien vendus compte tenu du montage financier, mais sur le marché touristique résidentiel qui s'est trouvé en fort excès d'offre, et en beaucoup d'endroits souvent proches, ce qui a encore plus déséquilibré le marché locatif. Pour verser des loyers de plus en plus en décalage par rapport au marché touristique, les gestionnaires ont dû faire du remplissage à tous prix, c'est-à-dire en les cassant ! Cet écart grandissant entre les loyers réels et les loyers garantis ont provoqué des bouillons en chaîne, *Mona Lisa*, *Transmontagne*, et de sévères réajustements à la baisse des loyers par les gestionnaires. Du coup, le financement miracle des biens n'a plus été assuré pour des propriétaires qui ne pouvaient pas sortir du dispositif *Demessine* sauf à perdre le bénéfice de la défiscalisation sur un bien payé par ailleurs à un prix excessif. Les bonnes affaires se sont ainsi transformées en cauchemars pour beaucoup d'entre eux. Et en toute légalité ...

Rassurons-nous quand même, les promoteurs, les vendeurs, les banques, les entrepreneurs et probablement quelques intermédiaires ici ou là, ont été rémunérés en fonction des prix de vente élevés. On a eu peur ...

Plusieurs gestionnaires ont déposé le bilan, les rescapés et les repreneurs n'ont pas fait dans la dentelle et ont tordu le bras des propriétaires aux abois lors des renégociations des loyers.

---

**Puy-Saint-Vincent**, alors classée en ZRR, a été particulièrement concernée par le dispositif *Demessine* avec la construction entre 2004 et 2006 de 3 000 lits dans des résidences de niveau 3 et 4\*, du moins au moment de la construction, censées la faire monter en gamme. La station était alors plombée par une première erreur stratégique, à savoir la vente en copropriétés de la grande barre, et souffrait d'un déficit de lits commerciaux. Il était donc raisonnable d'en construire. Malheureusement leur nombre excessif a complètement dérégulé le marché résidentiel touristique, non seulement de la station mais de toute la **Vallouise**. La station et les agences se sont lancées dans une politique de remplissage à prix cassés qui a asphyxié les hébergeurs de la vallée. Et c'est ainsi que le haut de gamme initial est devenu low cost ! Cette politique, ici et dans d'autres stations, a précipité la chute des sociétés gestionnaires, *Transmontagne* (candidate en 2006 à l'exploitation de la station !), puis *Mona Lisa*. Autant de coups douloureusement encaissés par les propriétaires floués et à la peine pour rembourser leurs emprunts, puisqu'à chaque fois, il leur a fallu accepter des baisses de loyers de la part des repreneurs.

---

L'affaire qui a éclaté en décembre 2012 concerne la résidence *le Parc aux Etoiles et la Dame Blanche* construite en 2004 par le promoteur immobilier *Faure* (1). Les appartements ont été commercialisés par la société *Valority* et c'est *Résid'Hôtel* qui en a assuré la gestion dans le cadre de baux commerciaux de type 3-6-9 prévoyant un loyer garanti pendant les 9 années de mise en location obligatoire. Au terme des 3 premières années, *Résid'Hôtel* a résilié les baux selon le processus classique. En 2008, *HRD* a pris la relève mais a vite déposé le bilan et les baux commerciaux sont alors transférés à **la Sara** (2) qui tord le bras des copropriétaires en leur imposant une baisse de 35 % des loyers.

Dès 2008, un certain nombre d'entre eux se sont regroupés en association de défense des intérêts des copropriétaires des (résidences de tourisme) *le Parc aux Etoiles et la Dame Blanche* (ADICPAEP).

En janvier 2012, **la Sara** cesse carrément de payer les loyers. À **Puy-Saint-Vincent**, mais aussi à **Risoul** (3) et **aux Orres** (4). Menaçant de déposer le bilan, **la Sara** propose le paiement des arriérés mais avec une baisse rétroactive de 20 % et à condition que les propriétaires acceptent une nouvelle baisse de 20 % sur les futurs loyers. *Bernard Boillon*, le président de **la Sara**, tente de se justifier en indiquant que sa société « a



repris des résidences à **Puy-Saint-Vincent** qui étaient en situation d'échec (5). On a baissé les loyers de 35 % mais c'était encore trop cher. On a demandé une nouvelle baisse aux copropriétaires et ils ont refusé » (6).

Un accord est finalement trouvé dont le volet commercial prévoit que les propriétaires récupèrent leurs appartements et que **la Sara** se dégage de l'affaire.

Pour l'avenir, un point positif pourrait ressortir de cet accord à l'amiable entre les propriétaires et **la Sara** : près d'un millier de lits pourraient sortir du marché locatif. C'est plutôt une bonne chose, au moins à court terme, dans un marché locatif saturé.

---

Les remplissages peu regardants (notamment à des groupes en mal de fiesta) ont provoqué la dégradation rapide des résidences que la situation financière des exploitants et des propriétaires n'a pu corriger au fur et à mesure. Pire, des charges d'entretien ont été payées par les propriétaires sans que les dégradations soient corrigées (7).

La spirale infernale est enclenchée, et **Puy-Saint-Vincent** qui rêvait de monter en gamme avec ses résidences 3\* et 4\* construites en trop grand nombre, a dû adopter un mode de commercialisation *low cost* d'appartements de moins en moins haut de gamme.

Car vu du côté locataire maintenant, la situation perçue et les expériences vécues ne sont pas brillantes. En voici une qui m'a été envoyée au retour de ces vacances d'hiver :

---

« Notre mauvaise expérience chez **Hameau des Écrins** montre un aspect que nous ignorions : l'usine à touristes ! Je n'imaginai pas que c'était à ce point dégradé : remplissage à outrance avec des bandes de jeunes et d'étrangers irrespectueux. C'est absolument hallucinant et en plus les propriétaires sont arnaqués...tout bon !!! Heureusement la météo a été sympa avec nous.

Concernant notre séjour nous étions au **Hameau des Écrins** géré par **Madame Vacances**. Nous étions 5 et avons loué un 4/6 personnes pour 650 € au lieu de 1100 € prix normal. C'était une promotion et nous n'avions pas trouvé de logement à **la Dame Blanche** où nous étions déjà allés. Les appartements sont plutôt mieux équipés chez **Sara Résidences** mais ça reste dans tous les cas des petites surfaces. La différence est qu'au hameau l'appartement était dans un état déplorable, sale et mal équipé, même pas de table de nuit dans la chambre.

La cerise sur le gâteau c'est la fréquentation. Nous avons eu trois nuits blanches sur 6 à cause de jeunes qui ne respectaient ni le matériel ni le voisinage. Ces gestionnaires sont totalement sur la mauvaise voie : remplissage bas de gamme, offres dégriffées ... Au final, dégradations propriétaires lésés et locataires mécontents.

Nous étions nombreux cette semaine à nous plaindre. Vous pouvez utiliser mon témoignage et même mon nom. Je ne laisserai pas cela sans suite. Comme d'autres locataires de cette semaine je vais porter réclamation auprès de **Madame Vacances**.

...

Suite et fin de l'histoire de notre semaine au **Hameau des Écrins**. J'ai posé une réclamation au SAV de **Madame Vacances**. Apparemment ils sont habitués, ils parlent même de standards d'indemnisation !!! Ils m'ont proposé 20% d'indemnisation ; j'ai refusé et ils sont montés à 30% !!! Ça montre leur grande habitude du problème.

Cette vallée que nous aimons tant depuis 40 ans ne s'en sortira qu'en sélectionnant intelligemment son développement touristique. Un investisseur qui ferait une vraie résidence haut de gamme sur les pistes avec peu de logements mais de qualité contribuerait au



développement du haut de gamme sur **Puy-Saint-Vincent**. La Vallouise manque cruellement d'offre hôtelière skis aux pieds : l'**Aiglière** trop loin, le **Saint-Roch** trop bas. Comparativement à d'autres stations c'est évident : il n'y a que de la cage à lapins et à 1600 c'est encore pire. Dommage ... »

---

Quand propriétaires d'appartements, gestionnaires de résidences et touristes en location sont tous mécontents pour diverses raisons, les causes se situent au niveau au-dessus, donc au niveau de la station elle-même.

---

Car cette situation interpelle effectivement sur les errements de la stratégie de développement de **Puy-Saint-Vincent**. D'abord, l'erreur originelle de la construction de lits froids dans la grande barre. Ensuite, et un peu en réaction, la construction de résidences de tourisme en trop grand nombre (8), ce qui a provoqué la saturation du marché touristique locatif, plus l'erreur majeure, au point que l'on peut parler de *faute*, de l'alignement initial des loyers garantis sur le prix de vente de l'immobilier et non sur le marché de la location touristique (9) qui a enclenché la spirale infernale : commercialisation *low cost* et peu regardante (10) ; dégradation rapide des résidences ; chutes des loyers ; dépôt de bilan des gestionnaires ; perte de valeur des appartements ; image de marque *low cost* et finalement bas de gamme.

Pourtant, beaucoup avait dénoncé dès le début la folie de cette fuite en avant immobilière. Alors, pourquoi leurs avis, dont on mesure aujourd'hui la pertinence, n'ont-ils pas été pris en compte à l'époque ?

D'abord, tout simplement parce que le logiciel des élus repose encore sur une conception obsolète du tourisme qui veut que pour eux, tourisme = immobilier. Eh bien non, ces difficultés ont montré que ce n'était pas le cas : les marchés sont distincts ! Espérons qu'elles leur auront enfin ouvert les yeux et qu'ils arrêteront de perdre la raison ou d'entrer en transes à la moindre évocation d'un projet immobilier !

Ensuite, à cause de l'absence d'une gouvernance (11) effective du tourisme dans le **Pays des Écrins** avec des orientations stratégiques claires et partagées, pour un tourisme au bénéfice du pays, des communes et des habitants et non au profit de groupes privés extérieurs.

---

Néanmoins, la création de lits commerciaux n'a pas eu que des effets négatifs (12) car la fréquentation de la station a augmenté. Mais la démesure et la déconnection des réalités économiques pour un miroir aux alouettes qui a tourné la tête aux élus et aux acheteurs (mais pas aux promoteurs), ont enclenché une spirale infernale dont il sera difficile à la station de sortir (13).

Au final, la revitalisation rurale se solde par un échec avec l'éclatement de la bulle immobilière et la fermeture d'une classe, faute de volet social dans un projet qui devait revitaliser les territoires ruraux à faible densité démographique mais qui a été détourné de sa finalité.

---

*Vallouimages*

Vallouise, 13 janvier 2013

---



Notes :

- (1) **Dauphiné Libéré**, 04 janvier 2013.
- (2) **La Sara** est une société spécialisée dans l'exploitation de résidences de tourisme. Elle appartient au **groupe Valmont**, par ailleurs exploitant en DSP des remontées mécaniques de la **station de Pelvoux-Vallouise**.
- (3) **Alpes et Midi**, 11 janvier 2013.
- (4) **Alpes et Midi**, 28 décembre 2012.
- (5) Ce qui était effectivement le cas, les loyers perçus ne permettant pas de couvrir les loyers garantis.
- (6) **Dauphiné Libéré**, 04 janvier 2013.
- (7) **Alpes et Midi**, 28 décembre 2012.
- (8) « Le triple de ce qui était prévu a été construit et on s'est retrouvé avec un marché immobilier complètement saturé », **Bernard Boillon**, président de **la Sara**, **Dauphiné Libéré**, 04 janvier 2013.
- (9) L'aubaine fiscale du dispositif **Demessine** a fait perdre le sens des réalités à nombre d'acquéreurs, aux reins clairement pas assez solides.
- (10) D'où des conflits d'usage entre catégories de clientèle incompatibles, au risque de perdre la clientèle familiale traditionnelle de la station.
- (11) La gouvernance, c'est en simplifiant tout ce qui concourt à l'action collective, toutes les interactions impliquant les décideurs, les acteurs et la population dans un projet partagé.
- (12) Cela aurait même pu être une excellente chose si on s'était limité à un millier de nouveaux lits, par exemple. Le marché locatif n'aurait pas été déséquilibré et la station se serait appréciée.
- (13) Il faudra bien passer par la rénovation des bâtiments et des appartements, mais la perte de contrôle des infrastructures en copropriétés rendra la chose difficile, tant dans la grande barre que dans les derniers bâtiments.

Document de référence :

**Orientations touristiques du Pays des Écrins - Atouts et Faiblesses, Vallouimages, octobre 2012.**

---