



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Petits propriétaires bailleurs et gestionnaires - Covid-19

Question écrite n° 30528

Texte de la question

Mme Françoise Dumas appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la situation des petits propriétaires bailleurs face aux décisions unilatérales des gestionnaires spécialisés dans les locations saisonnières, de suspendre le paiement des loyers pour la période où les établissements recevant du public et n'étant pas indispensables à la Nation, étaient contraints de fermer. Cette décision de plusieurs gestionnaires et groupes spécialisés dans les locations saisonnières a pour conséquence de priver de nombreux petits propriétaires bailleurs de tout revenu locatif, créant une situation financière extrêmement compliquée pour ces propriétaires et difficile à vivre. Si cette situation exceptionnelle et inédite peut amener à des mesures temporaires exceptionnelles, elles ne peuvent mettre en péril des milliers de petits propriétaires. De plus, si cette période a été accompagnée d'une soudaineté et d'une ampleur sans précédent, requérant une certaine forme d'immédiateté dans la prise de décision, cette unilatéralité actant des suspensions de paiement et des révisions des loyers pour les mois à venir, sans la mise en place d'échanges avec les propriétaires bailleurs, est déconcertante. D'autant plus que, dans le cadre de la loi sur l'état d'urgence sanitaire et l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020, fixant les dispositions relatives à la suspension des loyers et le cadre relatif à l'éligibilité des entreprises, sont exclues de fait les grandes entreprises locataires et gestionnaires de résidences touristiques. Le plan tourisme, qui prévoit quant à lui des annulations de loyers, exclut également les entreprises de la taille d'un gestionnaire de locations saisonnières. Aussi, elle souhaiterait savoir quelles mesures le Gouvernement compte mettre en place afin de protéger ces petits propriétaires bailleurs face au non-paiement des loyers de gestionnaires spécialisés dans les locations saisonnières.

Texte de la réponse

Depuis le mois de mars 2020, les mesures de confinement prises par le Gouvernement ont conduit à l'arrêt des prises de réservation en résidence de tourisme. Leurs activités se sont considérablement ralenties voire arrêtées, et aucune réservation n'a été effectuée. Elles augmentent graduellement leur activité depuis la levée des restrictions des déplacements (11 mai et 2 juin), depuis le passage de toute la métropole en zone verte et au fur et à mesure des nouvelles étapes du déconfinement. Les résidences de tourisme doivent néanmoins faire face à des charges fixes habituelles, en premier lieu les loyers. En outre, les incertitudes sur l'ampleur de la reprise de l'activité placent les gestionnaires dans une situation inconfortable. D'un autre côté, le Gouvernement a conscience de l'inquiétude des propriétaires-investisseurs particuliers, dans la mesure où certains gestionnaires de résidences les informent qu'ils ne seront pas en mesure de verser les futurs loyers alors qu'une majorité de ces propriétaires est endettée, ce qui les placerait dans une situation difficile vis-à-vis de leurs banques. Dans ce contexte, l'administration des ministères économiques et financiers a facilité les discussions et la médiation entre les propriétaires-bailleurs et les exploitants de résidence de tourisme, en s'efforçant de les faire converger vers un accord qui préserve la situation économique des résidences tout en protégeant les propriétaires particuliers. Au terme d'échanges entre le syndicat national des résidences de tourisme (SNRT), plusieurs groupes de gestionnaires, et la fédération nationale des propriétaires en résidence de tourisme FNAPRT, un ensemble de mesures a fait consensus pour un accord. Dans ce cadre, les gestionnaires de

résidences de tourisme se sont notamment engagés à communiquer leurs chiffre d'affaires 2020 comparé à celui de 2019 sur la même période. Cet accord prend la forme d'un canevas non contraignant qui peut servir de base de discussion entre les bailleurs et les locataires-exploitants et être amendé le cas échéant au cas par cas. L'État n'est pas partie dans cette relation contractuelle entre les bailleurs et les exploitants de résidences de tourisme. A fortiori, les termes de cet accord ne seront pas repris sous la forme d'une ordonnance. Enfin, le Gouvernement a demandé au SNRT de se mettre en relation avec la fédération bancaire française. Cette dernière a ensuite invité ses adhérents à examiner avec bienveillance les situations individuelles des investisseurs particuliers qui seraient frappés par les conséquences de la crise et rechercher avec eux les solutions appropriées, en fonction de leur situation personnelle.

Données clés

Auteur : [Mme Françoise Dumas](#)

Circonscription : Gard (1^{re} circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30528

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 juin 2020](#), page 4308

Réponse publiée au JO le : [25 août 2020](#), page 5682