



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Covid 19 et situation de certains propriétaires d'appartements touristiques

Question écrite n° 35581

Texte de la question

Mme Alexandra Valetta Ardisson attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur la situation de certains propriétaires d'appartements touristiques. À l'heure actuelle, les résidences d'appartements touristiques représentent 26 % de l'offre touristique hors campings et génère 3,6 milliards d'euros de chiffre d'affaires annuel. Ce parc totalise 178 000 appartements répartis sur l'ensemble du territoire national (35 % en bord de mer, 30 % à la montagne, 25 % en ville et 10 % à la campagne). Les restrictions de déplacements et la fermeture de certains hôtels, de stations balnéaires ou de montagne auront, tout au long de l'année 2020, touché de plein fouet les exploitants des 2 200 résidences de tourisme de France et leurs propriétaires. La particularité de ce secteur est d'appartenir, à 85 %, à des propriétaires individuels qui, encouragés par des avantages fiscaux, ont investi dans ce type d'immobilier sur la promesse des exploitants d'un rendement garanti de 3 % à 4 % pendant la durée du bail et d'un risque quasiment nul. Saisie par des administrés de sa circonscription propriétaires de résidences touristiques, Mme la députée sollicite M. le ministre afin de l'alerter sur leur situation. Aujourd'hui, ne percevant plus de loyer, de nombreux petits propriétaires-bailleurs sont démunis et certains se trouvent dans des situations extrêmement problématiques car certains exploitants ont arrêté de les payer depuis de nombreux mois. L'association nationale des propriétaires de logements touristiques (FNAPRT) a déjà écrit au ministère à ce sujet. Par ailleurs, face à cette situation exceptionnelle, en avril 2020, des négociations entre votre ministère et le Syndicat national du logement touristique (SNRT) ont été organisées. Elle souhaiterait connaître les décisions qui ont été prises suite à ces négociations et ce qu'il en ressort pour les propriétaires de résidence de tourisme qui se refusent à être « une variable d'ajustement ».

Texte de la réponse

Lors du premier confinement (à partir de mars 2020), les mesures de restriction et de limitation des déplacements ont considérablement limité l'activité des résidences de tourisme, et la grande majorité d'entre elles ont été fermées, faute de clientèle suffisante. A l'occasion du deuxième confinement, l'article 41 du décret du 29 octobre 2020 a fermé administrativement les résidences de tourisme. Puis, le décret du 14 décembre 2020 a de nouveau autorisé l'ouverture de ces hébergements, sous réserve de respecter certaines conditions de sécurité sanitaires. Plus récemment, les remontées mécaniques des stations de montagne ont été fermées. Ces mesures ont placé de nombreuses résidences de tourisme dans une situation économique délicate. Dans ce contexte, certains gestionnaires de résidences ont informé leurs bailleurs de leur intention de ne pas verser temporairement de loyer ou de reporter les loyers dont ils étaient pourtant redevables, selon les termes de leur bail commercial. Ainsi, le Gouvernement et les services du ministère de l'économie, des finances et de la relance, ont pleinement conscience de l'inquiétude des propriétaires-investisseurs face à cette attitude des exploitants, inquiétude d'autant plus compréhensible qu'une majorité des propriétaires de résidences de tourisme ont souscrit des emprunts pour l'acquisition de leurs biens donnés à bail. Des retards, des paiements partiels, voire des non-paiements de loyer, pourraient les placer dans une situation difficile vis-à-vis de leurs banques. Les services des ministères économiques et financiers se sont donc efforcés de faciliter les

discussions entre les propriétaires-bailleurs et les exploitants de résidence de tourisme, pour parvenir à un compromis qui préserve la situation économique des résidences et les droits des propriétaires-investisseurs. Au cours des mois d'avril et mai 2020, des échanges sont notamment intervenus entre le Syndicat national des résidences de tourisme (SNRT), qui regroupe un ensemble de gestionnaires, et la Fédération nationale des propriétaires en résidence de tourisme (FNAPRT). Le contenu de ces discussions forme ainsi la trame d'un canevas non contraignant, pour servir de base de discussion contractuelle entre les bailleurs et les locataires-exploitants. L'État n'est pas partie dans cette relation contractuelle. Cet accord contient les points suivants : - pour la période de crise sanitaire, courant du 14 mars 2020 jusqu'à la date de fin de la crise sanitaire déterminée par les pouvoirs publics : versement de 10 % des loyers et paiement des charges locatives, - pour la période de reprise de douze mois qui suit la période de crise sanitaire : versement d'un loyer correspondant au pourcentage du chiffre d'affaires (CA) réalisé certifié par les commissaires aux comptes ou experts-comptables rapporté au CA réalisé sur la même période de l'année 2019 - ce pourcentage de loyer étant au minimum de 30 % le premier mois et de 50 % les onze mois suivants ; paiement des charges locatives, - pour la période de douze mois qui suit la période de reprise définie au 2. : en cas de retour à meilleure fortune de la résidence, versement d'un loyer complémentaire correspondant à 50 % de la différence entre le CA réalisé et le CA réalisé sur la même période de l'année 2019, indexé de l'indice d'évolution des loyers, - prolongation des baux d'un an, sur proposition du bailleur. Cette mesure de prolongation est destinée principalement à permettre un rééchelonnement des crédits bancaires immobiliers. En outre, la médiation entre bailleurs et locataires commerçants conduite par la médiatrice du crédit aux entreprises, s'est traduite par la rédaction d'une charte encadrant les reports et annulations de loyers pour la période du premier confinement et la période de reprise jusqu'au 30 septembre 2020. Tous les commerçants et bailleurs, indépendamment de leur adhésion aux fédérations signataires, peuvent utiliser la charte pour régler au mieux les conditions de paiement des loyers sur la période du premier confinement et de reprise. Ainsi, les propriétaires de lots au sein d'une résidence de tourisme et les sociétés gestionnaires peuvent utilement s'appuyer sur ce document pour conduire leurs négociations. Dans ce cadre, afin de faciliter la mise en place d'accords entre les parties, il est proposé aux bailleurs et aux preneurs de baux commerciaux de recourir à des modes amiables de règlement des différends : - soit à la commission départementale de conciliation des baux commerciaux, - soit au médiateur des entreprises. Toutefois, dans la mesure où il s'agit de litiges entre professionnels et particuliers, la commission départementale de conciliation des baux commerciaux devra être saisie en priorité (généralement, la médiation des entreprises n'intervient pas dans les litiges entre une entreprise et un particulier). La sous-direction du tourisme (SDT) de la direction générale des entreprises (DGE) a également demandé au SNRT de se mettre en relation avec la Fédération bancaire française, afin que les situations individuelles d'endettement des investisseurs-particuliers en résidence de tourisme soient étudiées avec attention par les organismes bancaires et que soient recherchées les solutions appropriées, en fonction de la situation personnelle de leurs clients. Par ailleurs, afin de soutenir les exploitants des résidences de tourisme et de garantir le versement des loyers à leurs propriétaires, les résidences de tourisme - inscrites parmi les secteurs de la liste S1 - ont bénéficié des renforcements successifs du fonds de solidarité qui, depuis décembre 2020, permet à chaque exploitant qui déplore une perte de chiffre d'affaires de plus de 50% d'être indemnisé à hauteur de la perte mensuelle de son chiffre d'affaires dans la limite de 10 000 € ou d'un montant égal à 20% de son chiffre d'affaires de référence dans la limite de 200 000 € par mois et par groupe. De plus, depuis le 31 mars 2021, une aide exceptionnelle pour la prise en charge des coûts fixes est mise en place pour les entreprises réalisant plus de 1 M€ de chiffre d'affaires mensuel ou 12 M€ de chiffre d'affaires annuel. Le dispositif permet de couvrir jusqu'à 70% des pertes d'exploitation pour les entreprises de plus de 50 salariés et 90% des pertes d'exploitation pour les petites entreprises, dans la limite de 10 M€ sur le premier semestre de l'année 2021. L'accès à ce dispositif est en outre élargi aux entreprises qui réalisent moins de 1M€ de chiffre d'affaires mensuel ou 12 M€ de chiffre d'affaires annuel exploitant des résidences de tourisme en montagne. Enfin, l'article 20 de la loi de finances pour 2021 institue un crédit d'impôt au profit des bailleurs qui consentent un abandon ou une renonciation des loyers au titre du mois de novembre 2020. Cette mesure peut permettre dans certains cas de contribuer à faciliter les discussions entre les bailleurs et les gestionnaires de résidences, et de les aider à trouver une solution équilibrée. Au demeurant, la majorité des discussions entre les gestionnaires et les propriétaires bailleurs ont aujourd'hui abouti à des compromis. En outre, l'activité des résidences de tourisme a été satisfaisante à l'été 2020, les Français ayant souhaité privilégier le territoire national pour leurs vacances. En effet, 94 % des voyageurs français sont restés en France. Il importe surtout que bailleurs et gestionnaires se concertent à l'issue

de l'année 2020 pour faire le point, avec le recul nécessaire, sur les conditions d'exploitation de cet exercice. La recherche commune d'un point d'équilibre entre les contraintes des exploitants et celles des investisseurs doit être privilégiée, d'autant que la crise sanitaire a perturbé de manière totalement inédite les conditions d'exploitations traditionnelles.

Données clés

Auteur : [Mme Alexandra Valetta Ardisson](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (4^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35581

Rubrique : Baux

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

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

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [19 janvier 2021](#), page 435

Réponse publiée au JO le : [20 avril 2021](#), page 3473