



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Situation des petits propriétaires bailleurs

Question écrite n° 31754

Texte de la question

M. Julien Borowczyk attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance, sur la situation des petits propriétaires bailleurs faisant face à de nombreux loyers impayés suites aux décisions unilatérales des gestionnaires spécialisés dans les locations saisonnières de suspendre le paiement des loyers pour la période de crise sanitaire où les établissements recevant du public furent contraints de fermer. Cette décision met à mal les revenus locatifs des petits propriétaires qui subissent de plein fouet les difficultés qu'engendre la crise sanitaire due au covid-19, tandis qu'elle ne saurait respecter le cadre de la loi sur l'état d'urgence qui exclut les grandes entreprises locataires et gestionnaires touristiques du droit de suspension des loyers. Face à ce constat et à la fragilité de la situation dans laquelle se retrouvent nombre de petits propriétaires bailleurs, il aimerait savoir quelles mesures seront mises en place, et sous quel délai, pour mettre fin aux impayés des grandes entreprises locataires et gestionnaires touristiques.

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'Etat n'est pas partie dans cette relation contractuelle. En outre, la médiation entre bailleurs et locataires commerçants conduits par Mme Jeanne-Marie Prost, 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). Les services des ministères économiques et financiers (en l'espèce, la sous-direction du tourisme de la direction générale des entreprises) ont 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. Afin de soutenir les exploitants des résidences de tourisme en montagne, et garantir le versement des loyers à leurs propriétaires, le Premier ministre a annoncé, le 2 février dernier, des mesures économiques exceptionnelles en faveur des acteurs de la montagne, notamment un nouvel étage « coûts fixes » du fonds de solidarité, plafonné à 3 Ms€ sur la période et destiné à garantir la couverture de 70 % des charges fixes, élargi aux entreprises réalisant moins d'1 M€ de chiffre d'affaires (CA) par mois pour les résidences de tourisme notamment. Enfin, l'article 20 de 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. Ce crédit d'impôt vise à inciter les bailleurs à annuler une partie des loyers dus par leurs entreprises locataires qui sont administrativement fermées ou particulièrement affectées par les restrictions sanitaires mises en œuvre. Tous les bailleurs y sont éligibles, personnes physiques ou personnes morales, quel que soit leur régime fiscal. Le dispositif se traduit pour les bailleurs d'entreprises de moins de 250 salariés, par un crédit d'impôt de 50 % des sommes abandonnées. Pour les bailleurs d'entreprises de 250 à 5 000 salariés, le crédit d'impôt se traduit par un crédit d'impôt de 50 % des sommes abandonnées, dans la limite des deux tiers du montant du loyer. 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. De plus, 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 pour faire le point sur l'année 2020, 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 : [M. Julien Borowczyk](#)

Circonscription : Loire (6^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31754

Rubrique : Baux

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

Ministère attributaire : [Petites et moyennes entreprises](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 août 2020](#), page 5372

Réponse publiée au JO le : [23 mars 2021](#), page 2645