



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Bailleurs et exploitants de résidence de tourisme

Question écrite n° 38759

Texte de la question

Mme Frédérique Meunier appelle l'attention de M. le secrétaire d'État auprès du ministre de l'Europe et des affaires étrangères, chargé du tourisme, des Français de l'étranger et de la francophonie, sur les difficultés rencontrées par les propriétaires investisseurs en résidence de tourisme face aux gestionnaires de ces logements. En effet, il semble que la crise sanitaire que l'on rencontre actuellement permette aux exploitants des résidences de tourisme d'en faire supporter les conséquences aux petits copropriétaires bailleurs. Alors que ces grands groupes d'exploitants (Pierre et Vacances, Appart City, Belambra, Goélia, Lagrange, pour ne citer qu'eux) ont pu bénéficier des aides accordées par le Gouvernement pour supporter les conséquences financières de la crise, telles que le PGE, le chômage partiel, le report ou l'abandon de charges sociales, ceux-ci se sont soit « auto-facturés » des avoirs financiers sur les bailleurs, soit ont cessé le paiement des loyers sans communication sur le bilan économique ou les aides reçues et ce malgré la loi Novelli. Aujourd'hui, ce sont donc des milliers de petits propriétaires qui, à l'origine, ont investi dans ces résidences pour bénéficier d'un petit revenu, qui se retrouvent à payer leur crédit sans contrepartie financière. Pendant ce temps, les sociétés gestionnaires s'organisent pour percevoir les loyers, les aides et ne rien reverser aux bailleurs. Certaines se seraient même placées en sauvegarde de justice afin de geler le passif, et se préserver ainsi des actions en justice lancées par les collectifs et associations de copropriétaires dont l'issue est souvent en leur défaveur. Le déséquilibre gestionnaires propriétaires existait bien avant la crise sanitaire mais celle-ci n'a fait que l'aggraver. Elle lui demande donc quelles mesures peuvent être envisagées pour rétablir l'équilibre des forces afin que les petits propriétaires ne soient plus assujettis au bon vouloir des grands groupes d'exploitants.

Texte de la réponse

Lors du premier confinement, les mesures de restriction des déplacements ont considérablement limité l'activité des résidences de tourisme. Le décret du 14 décembre 2020 a autorisé l'ouverture de ces hébergements, sous réserve de respecter les protocoles sanitaires définis de concert avec les professionnels du secteur. Dans le contexte sanitaire que nous traversons, certains gestionnaires de résidences ont informé leurs bailleurs du non versement temporaire ou du report des loyers dont ils étaient pourtant redevables, selon les termes de leur bail commercial. Le Gouvernement a pleinement conscience de l'inquiétude des propriétaires de résidences de tourisme face à cette situation et a engagé un processus de facilitation des discussions entre les propriétaires-bailleurs et les exploitants de résidence de tourisme afin de parvenir à une situation équilibrée préservant la situation financière des résidences et sans compromettre les droits des propriétaires-investisseurs. En outre, la médiation entre bailleurs et locataires commerçants s'est traduite par la rédaction d'une charte encadrant les reports et annulations de loyers lors du premier confinement et la période de reprise jusqu'au 30 septembre 2020. Tous les commerçants et bailleurs peuvent utiliser cette charte pour régler au mieux les conditions de paiement des loyers sur les périodes citées précédemment. 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, en sollicitant le médiateur des entreprises ou par l'intermédiaire de la communauté départementale de conclusion des baux commerciaux. Dans la mesure où il s'agit de litiges entre professionnels et particuliers, la commission départementale de conciliation des baux commerciaux doit nécessairement être saisie. Il est également demandé au Syndicat National des Résidences

de Tourisme d'étudier, de concert avec la fédération bancaire française, les situations individuelles d'endettement des investisseurs en résidence de tourisme. Cela permet d'envisager des solutions appropriées au cas par cas, en fonction de la situation personnelle des clients des organismes bancaires. Enfin, la loi de finances pour 2021 institue un crédit d'impôt au profit des bailleurs qui consentent au renoncement des loyers au titre du mois de novembre 2020. Ce crédit d'impôt incite les bailleurs à annuler une partie des loyers dus par leurs entreprises locataires étant soit administrativement fermées ou significativement affectées par les mesures de freinage de l'épidémie. Le dispositif se traduit pour les bailleurs d'entreprises de moins de deux-cent-cinquante salariés, par un crédit d'impôt correspondant à 50 % des sommes abandonnées. Pour les bailleurs d'entreprises de deux cent cinquante à cinq mille salariés, le crédit d'impôt se monte à 50 % des sommes abandonnées, dans la limite des deux tiers du montant du loyer. Cette mesure contribue à fluidifier les discussions entre bailleurs et gestionnaires de résidences, et permet de trouver la solution la plus équilibrée entre les deux parties.

Données clés

Auteur : [Mme Frédérique Meunier](#)

Circonscription : Corrèze (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38759

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Tourisme, Français de l'étranger et francophonie](#)

Ministère attributaire : [Tourisme, Français de l'étranger et francophonie](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 mai 2021](#), page 4045

Réponse publiée au JO le : [20 juillet 2021](#), page 5905