ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Situation des propriétaires bailleurs des résidences de tourisme (Appart'City)

Question écrite n° 40793

Texte de la question

Mme Anne-France Brunet alerte M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur la situation alarmante des propriétaires bailleurs des résidences de tourisme, en particulier celles exploitées par le groupe Appart'City. Les exploitants de ces résidences de services n'honorent pas le versement des loyers à leurs propriétaires et détournent les aides gouvernementales mises en place dans le cadre de la crise sanitaire. Depuis mars 2020, Appart'City a décidé unilatéralement de ne plus honorer ses loyers, sans le moindre avertissement, ni concertation. La société Appart'City a pourtant bénéficié de prêts garantis par l'État à hauteur de 41 millions d'euros qui n'ont pas été utilisés pour régler ses loyers. Cette stratégie financière de non-paiement des loyers entraîne des conséquences graves pour les propriétaires. Appart'City a été placé en procédure de sauvegarde, suivant une procédure de conciliation amiable menée avec ses créanciers. Plusieurs centaines de propriétaires bailleurs accusent le groupe d'avoir détourné cette conciliation. Qu'envisage le ministère pour accompagner ces propriétaires ? Est-il envisageable d'assujettir les aides de l'État au paiement des créanciers ? Elle interroge le ministre sur l'opportunité d'interdire le versement des dividendes aux actionnaires pour les sociétés qui ont perçues des aides de l'État, tant que l'ensemble des créanciers n'ont pas été payés. Par ailleurs, elle l'alerte sur la nécessité d'améliorer l'information à destination des propriétaires afin que ces derniers soient mieux éclairés sur les risques à l'avenir.

Texte de la réponse

Dans le cadre de la crise sanitaire liée au Covid-19, les mesures de restriction et de limitation des déplacements ont fortement impacté l'activité des résidences de tourisme, et la grande majorité d'entre elles ont été fermées, faute de clientèle suffisante. Ces mesures ont placé de nombreuses résidences de tourisme dans une situation économique délicate. Dans ce contexte de crise sanitaire, 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 pendant la période du premier confinement, selon les termes de leur bail commercial. Le Gouvernement et les services du ministère de l'économie, des finances et de la relance ont pleinement conscience des inquiétudes des propriétaires-investisseurs, 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 du ministère de l'économie, des finances et de la relance se sont efforcés de faciliter la relation 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. En outre, la médiation entre bailleurs et locataires commerçants conduite 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. 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. Par ailleurs, 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. Enfin, une réforme visant à améliorer l'information précontractuelle des investisseurs en résidence de tourisme, afin de mieux avertir des risques liés à ce type d'investissement, est actuellement à l'étude. L'objectif de ce projet de réforme est motivé par le constat du caractère risqué de l'investissement en résidence de tourisme, ce qui requiert une information objective des investisseurs, à l'instar des obligations d'information prévues pour les produits financiers.

Données clés

Auteur : Mme Anne-France Brunet
Circonscription : Loire-Atlantique (3e circonscription) - La République en Marche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 40793
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Économie, finances et relance
Ministère attributaire : Économie, finances et relance

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 31 août 2021, page 6480
Réponse publiée au JO le : 28 décembre 2021, page 9210