



15ème législature

Question N° : 35313	De M. Nicolas Dupont-Aignan (Non inscrit - Essonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Tourisme, Français de l'étranger et francophonie		Ministère attributaire > Économie, finances et relance
Rubrique > baux	Tête d'analyse > Loyers des résidences services	Analyse > Loyers des résidences services.
Question publiée au JO le : 29/12/2020 Réponse publiée au JO le : 28/12/2021 page : 9164 Date de changement d'attribution : 12/01/2021		

Texte de la question

M. Nicolas Dupont-Aignan 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 la situation des propriétaires bailleurs des résidences services (résidences loisirs, appart hôtel, résidences séniors...), qui, du fait de la crise sanitaire, se trouvent privés du paiement des loyers qui leur sont dus. Les propriétaires de résidences services sont liés par bail commercial à des gestionnaires exploitants qui leur reversent trimestriellement des loyers tels que fixés contractuellement, quel que soit le taux d'occupation des locaux. Or, depuis la crise sanitaire, prenant prétexte d'un taux d'occupation qui aurait pu être amoindri par les conséquences du confinement, les gestionnaires exploitants ont pris la décision de baisser unilatéralement une part importante (de 30 à 60 %) des loyers qu'ils sont supposés verser à ces petits propriétaires. Pire, ils auraient indiqué leur intention pour l'année 2021 d'interrompre totalement le versement de ces loyers. Si ces propriétaires ont investi dans ce type d'immobilier, souvent en contractant des crédits, c'est précisément parce qu'ils avaient la certitude de loyers garantis sans aléa et qu'ils y étaient incités fiscalement par l'État. La crise sanitaire a modifié la donne, mais elle n'a pas impacté de façon égale les propriétaires de ces résidences et les gestionnaires exploitants. Ces derniers ont souvent touché des aides de l'État, parfois et souvent même encaissé les recettes des loyers des clients à venir et ont, de surcroît mis leurs personnels en chômage partiel. De leur côté, les propriétaires sont les grands perdants puisque, situés en bout de chaîne, ils sont les seuls à pâtir, sans compensation, de la crise sanitaire. Considérant que le Gouvernement s'est engagé à ne laisser personne sur le bord du chemin, il lui demande quelles dispositions il entend prendre pour contraindre les gestionnaires exploitants à négocier avec les propriétaires bailleurs, de façon à partager de façon équitable les risques.

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'Economie, 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'Etat 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. Enfin, 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). Actuellement, la majorité des situations a abouti à des compromis. Pour le reste, et si les désaccords subsistent et que les propriétaires-investisseurs souhaitent aller jusqu'au contentieux, la solution sera soumise à l'appréciation souveraine du juge. En outre, une réforme visant à améliorer l'information précontractuelle des investisseurs particuliers 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.