ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème legislature

Question N° : 41510	De **M. Antoine Savignat** (Les Républicains - Val-d'Oise)	**Question écrite**

Ministère interrogé > Économie, finances et relance	**Ministère attributaire** > Économie, finances et relance

Rubrique >baux	**Tête d'analyse** >Résidences de service	**Analyse** > Résidences de service.

Question publiée au JO le : **05/10/2021**
Réponse publiée au JO le : **26/04/2022** page : **2721**
Date de renouvellement : **12/04/2022**

Texte de la question

M. Antoine Savignat attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur les conséquences désastreuses de la pandémie de covid-19, au regard des agissements abusifs de gestionnaires de résidences de services. De nombreux petits investisseurs, encouragés par l'État et les organismes institutionnels comme les banques, ont participé depuis des décennies au dynamisme économique de l'activité touristique du pays, en investissant dans des résidences hôtelières. Ils ont concrètement participé à l'accroissement de la capacité d'accueil touristique du pays ainsi qu'à l'évolution économique de cette activité fortement créatrice d'emplois. Depuis mars 2020 et le début de la crise de la covid-19, les propriétaires-bailleurs des résidences de tourisme ont été fortement impactés par les aléas divers et variés liés à la pandémie car ils ne bénéficient d'aucune des mesures mises en place par l'État (FDS) ou par les collectivités locales pour les entreprises du secteur du tourisme. Dans ce contexte inédit, des agissements abusifs sont à déplorer de la part de certains gestionnaires de résidences. En effet, des gestionnaires de résidences hôtelières, dont certains de premier plan, ont cessé de verser les loyers sous prétexte de pandémie. Certains ont immédiatement interprété l'ordonnance du 25 mars 2020 en son article 4 qui suspend certaines procédures d'exécution comme l'opportunité de se soustraire à leur obligation de payer les loyers. Pris en tenaille entre leurs emprunts bancaires liées à leurs investissements et les loyers restés impayés par les groupes touristiques, nombre de ces particuliers se trouvent dans des situations financières très critiques. Le plan de relance du tourisme en date du 14 mai 2020 offre et garantit aux exploitants, notamment pendant le premier état d'urgence, le maintien d'une trésorerie suffisante pour faire face « immédiatement » aux charges de l'exploitation courantes telles que les dettes de leur principal fournisseur, à savoir les loyers de leurs bailleurs. Les agissements de certains gestionnaires sont restés trop longtemps sous silence et placent les petits investisseurs dans des situations financières insoutenables. C'est pourquoi il lui demande quelles sont ses intentions et quelles mesures il compte prendre pour que les gestionnaires qui cherchent à se soustraire à leurs obligations soient très rapidement sanctionnés en leur imposant une utilisation des aides pour payer leurs créanciers ; à défaut, les règles d'attribution n'ayant pas été respectées il faudrait en exiger le remboursement ; d'autre part, pour que la justice procède avec célérité vis-à-vis des gestionnaires déviants afin que les petits propriétaires-bailleurs obtiennent enfin le versement des arriérés de loyers comme prévu contractuellement et enfin que la profession LMP / LMNP obtienne comme d'autres la mise en place du plan d'aide de l'État.

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, 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. 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, 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 donc efforcés de faciliter les discussions entre les propriétaires-bailleurs et les exploitants de résidences 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. 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 différents 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 gestionnaires de résidence de tourisme ont également pu bénéficier des mesures du plan tourisme, qui ont pour objet de permettre aux entreprises directement touchées par la crise de poursuivre leur activité en finançant leurs besoins opérationnels. Dans ce cadre, une partie de ces fonds peut avoir vocation à permettre aux groupes bénéficiaires d'honorer tout ou partie de leurs engagements à l'égard des tiers, notamment afin de soutenir le tissu économique accompagnant l'entreprise. Une fraction des fonds provenant des soutiens publics peut ainsi être utilisée pour régler une partie des arriérés de loyers des groupes bénéficiaires, dans la limite des possibilités de l'entreprise afin de ne pas altérer ses possibilités de redressement, et dans le cadre d'efforts partagés. Il convient de préciser que les loueurs ayant un statut de loueur en meublé professionnel (LMP) ont pu avoir accès au fonds de solidarité. Le versement des aides au titre du plan tourisme fait l'objet de contrôles par l'administration. Dans un contexte d'allègement de l'instruction initiale des dossiers en vue d'accélérer leur traitement, l'enjeu du contrôle a posteriori des aides a rapidement été identifié par l'État. Ainsi, la direction générale des Finances publiques (DGFiP) peut demander à tout bénéficiaire du fonds de solidarité tout document relatif à son activité, notamment administratif ou comptable, permettant de justifier de son éligibilité et du correct calcul du montant de l'aide reçue. Concernant l'activité partielle, un nombre important d'actions de contrôle est également mené, avec des possibilités de reversement des montants perçus de la part des entreprises bénéficiaires. Enfin, l'article 20 de loi de finances pour 2021 a institué 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.