

Résidences de tourisme : le dossier explosif des impayés de loyers

Prolongation des mesures sanitaires et dégradation des recettes touristiques plongent les résidences services et leurs bailleurs privés dans une situation critique. Face au fléchissement des impayés de loyers, l'Etat est appelé à la rescousse. Des conciliations sont en cours devant la justice. Celle ouverte par Appart'City vient de déboucher sur une procédure de sauvegarde.

Tous les clignotants sont au rouge... et même au rouge vif. A l'épreuve de la pandémie mondiale et des mesures sanitaires qui contraignent son activité depuis déjà plus d'un an, le secteur des résidences de tourisme se fragilise. Ce qui en ricochet continue d'aggraver le sort de plusieurs dizaines de milliers de propriétaires-bailleurs de biens en location dans ces résidences. Ils sont perdus, n'ont plus confiance et, de plus en plus, réclament justice. Car, face à la dégradation persistante des recettes touristiques de leurs exploitants, le montant des loyers qui ne leur sont pas versés enfle dangereusement.

« Pour l'ensemble de 2020, évalue Pascale Jallet, déléguée générale du Syndicat national des résidences de tourisme et des appart'hôtels (SNRT), qui représente la moitié des exploitants de résidences en France, les bailleurs privés auront dû renoncer, selon les exploitants, de 2,5 mois à 4 mois de loyers, en moyenne (correspondant aux fermetures administratives). L'abandon de loyers est assorti ou pas d'une compensation comme une clause de retour à meilleure fortune, un allongement de la durée du bail ou des séjours d'occupation en plus. »

Conciliations en cours

Ce relatif équilibre entre propriétaires et gestionnaires s'annonce encore plus difficile à tenir cette année. Selon la déléguée générale, « la majorité de nos adhérents a fait un grand effort en payant sur ce premier trimestre, en moyenne, un acompte de 50 % des loyers dus, en attendant d'y voir plus clair sur les indemnités de l'hiver et l'activité au printemps. » Car, entre-temps, le bilan se détériore. « La situation du secteur est actuellement catastrophique », s'alarme-t-elle. Les résidences montagne, mer et campagne avaient relativement limité les dégâts en 2020, avec une perte de chiffre d'affaires évaluée à 30/40 % en moyenne par le SNRT. Mais les premiers mois de 2021 ne font que creuser le trou.

Pour se sortir de l'ornière, des exploitants sont entrés en procédure amiable de conciliation sous l'égide du tribunal. C'est le cas, depuis le 2 février, pour une durée de 4 mois, éventuellement prorogable, du leader des résidences de tourisme, le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs (GPVCP) qui compte 18.600 propriétaires. Il a aussi le 15 février officiellement annoncé une suspension provisoire des loyers.

Les discussions se poursuivent pour élaborer des solutions communes sur le traitement des loyers, a précisé le 14 avril le groupe à l'occasion de ses résultats. Cinq cabinets d'avocats et la Fédération nationale des associations de propriétaires en résidences de tourisme et résidences gérées (FNAPRT), représentants les bailleurs, sont autour de la table de conciliation. Aucune proposition concernant les loyers n'aurait à ce stade été précisément formulée mais, selon un proche du dossier, « ce qui se dessine est défavorable aux propriétaires privés. »

Quant à la conciliation enclenchée en décembre par Appart'City, le numéro un des appart'hôtels en France, aux mains de 11.000 propriétaires, elle vient de s'achever par une mise en procédure de sauvegarde déclenchée le 15 avril dernier par le Tribunal de commerce de Montpellier.

Conditions draconiennes

Devant l'ampleur des dégâts, propriétaires et exploitants recherchent le soutien des pouvoirs publics. Les dispositifs d'aide publique sont jugés très insuffisants. Ainsi, le gouvernement a annoncé dès décembre que les hébergeurs de la montagne seraient indemnisés à hauteur de 70 % de leurs charges fixes. Puis le dispositif devait être élargi à d'autres zones. Or, déplore le SNRT, le décret du 24 mars 2021 a certes créé une aide pour tout le monde mais il impose en même temps des conditions draconiennes. Le dispositif « coûts fixes » a donc été remplacé par un dispositif « perte d'exploitation » peu lisible et qui réduit très sensiblement le montant de l'indemnisation.

Espoir d'aides publiques

En pratique, détaille le syndicat, en prenant l'exemple du chiffre d'affaires moyen réalisé par une résidence à la montagne, soit un million d'euros par an, et qui a perdu 80 % de celui-ci sur l'hiver 2020/2021, « l'indemnisation ne représenterait pas comme promis initialement 70 % des charges fixes mais 12 % seulement. » En conséquence, avertit Pascale Jallet, « le deal qui consistait à dire que si l'exploitant obtient une aide à hauteur de 70 %, il reversera au minimum 70 % des loyers aux bailleurs, ne tient plus. »

La messe n'est pour autant pas dite. En réaction à ce durcissement, et fait notable, exploitants et propriétaires main dans la main, via leurs syndicats, SNRT et l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers), ont écrit une lettre le 2 avril au Premier ministre Jean Castex lui demandant de revoir urgemment sa copie et un collectif montagne, regroupant les grands hébergeurs, s'est créé pour « exprimer leur colère suite à l'abandon des aides d'indemnisation promises par le gouvernement. » Les discussions se poursuivent entre toutes les parties et, confie un proche du dossier, « des avancées sont espérées ».

En attendant, l'horizon de la filière continue de s'obscurcir. Côté montagne, en dépit de la bouffée d'oxygène de février pour quelques stations de moyenne altitude, la fermeture prolongée des remontées mécaniques a porté le coup de grâce aux opérateurs. Avec pour résultat, précise Pascale Jallet, que « les résidences de montagne accusent une chute de 85 % du chiffre d'affaires, en moyenne, pour la saison d'hiver, du 15 décembre à fin mars. » Et, s'il subsistait encore quelques logements de tourisme au ski ouverts dans la deuxième quinzaine de mars, désormais, « ils sont tous portes closes ».

Résidences urbaines en plein marasme

Les résidences à la mer et à la campagne ne sont guère en meilleure posture. Certaines d'entre elles s'apprétaient à reprendre de l'activité à l'occasion des vacances de Pâques. Mais, les dernières mesures gouvernementales pour freiner la troisième vague d'épidémie ont douché tous les espoirs. Odalys, le numéro deux français des résidences de tourisme, qui avait prévu de tout ouvrir, a décidé de tout refermer. De même, GPVCP a réduit la voilure en fermant toutes les résidences qui devaient être opérationnelles pour Pâques ainsi que son seul complexe Center Parcs encore ouvert en France. S'il n'est pas vain, ce nouveau tour de vis, espèrent les opérateurs, devrait toutefois permettre de sauver la saison d'été, et donc d'atténuer le manque à gagner.

Le bout du tunnel n'est toujours pas en vue pour les résidences d'affaires ou urbaines (Adagio, Appart'City, Citadines, Residhome...) qui paient un lourd tribut à la pandémie. Elles sont touchées de plein fouet par l'effondrement des flux touristiques, notamment internationaux et d'affaires. Nombre d'entre elles sont à l'arrêt comme celles dans les zones aéroportuaires.

Dans une étude réalisée fin décembre pour le SNRT auprès de 365 résidences urbaines, KPMG anticipe en 2020 (versus 2019) une dégringolade de leur activité de - 65 % en Ile-de-France et de - 48 % en province. 2021 s'annonce sous les mêmes - fâcheux - auspices. La prolongation des mesures sanitaires et l'annulation de nombreux événements comme le salon de l'agriculture ou celui du Bourget, plongent la filière dans une situation critique. Le retour à une meilleure fortune n'est, au mieux, pas attendu avant 2022. ■

Par Anne-Sophie Vion