

Chers Adhérents, Sympathisants,

Nous vous remercions d'avoir participé à la conférence GoToMeeting du mardi 5 mai, organisée par la FAPRAH et vous invitons après lecture à répondre au questionnaire sur le lien qui figure en bas de ce document.

Nous étions environ 60 présents au titre de représentants d'associations de bailleurs d'AppartCity (~55) ou Zénitude (~5)

Votre enregistrement à cette conférence avait permis de lister les questions principales, auxquelles nous répondons pour la plupart dans le compte-rendu basé sur l'enregistrement effectué que vous trouvez ci-après.



### Introduction Les questions que vous posez

"Où en est la négociation DGE ; le projet d'ordonnance ; y a-t-il un projet ordonnance 'bis' ? Quelles sont les mesures prises par le gouvernement. ?

Visibilité de la position d'Appart'city Echéances de negociation Echeances de remboursement des loyers retardés." Hypothèses de compromis

Le bail prévoit des loyers, ce n'est pas normal qu'on ne les touche pas, comment faire ? Légalement, combien de temps peut-on rester sans loyers ?\*

"Où en est la trésorerie d'AC? Santé financière de AC? / Vont-ils payer le loyer de mars/ Quelles sont les intentions de l'actionnaire ? Si dépôt de bilan de AC; quelles conséquences?

"Demandes de cas particuliers VSP sont ouvertes et demandent leurs sous. Saint Nazaire idem avec de la longue durée; celles qui ont fait des rénovations ..." les projets de rénovation sont ils suspendus ?

Intérêt de prendre un conseil / assistance juridique

Pourquoi discuter d'abandon de loyer ?

Quelle instance est habilitée à négocier, légitimité de la FAPRAH, nombre de lots représentés, ses intérêts perso, ses compétences...etc

la FAPRAH ne défendra t elle que les signataires de l'accord 2017 ?



Nous avons également rappelé quelques activités de la FAPRAH, crée à l'occasion des difficultés de paiement au moment de la cession-fusion.

- Fondée 2014-2015
- Suite P&S <> AC; puis les « ex » AC
- ~ 45 associations adhérentes
- Selon ses statuts, la FAPRAH aide, fédère et défend les intérêts des associations de propriétaires en Résidences de Tourisme.
- Création d'une association (<a href="http://faprah.fr/nos-conseils/comment-creer-son-association/">http://faprah.fr/nos-conseils/comment-creer-son-association/</a>)
- Mise à disposition conférences téléphoniques gratuit avec 100 participants possibles (intéressant pour les discussions de vos associations)
- Solution de comptabilité par internet (http://faprah.fr/les-outils-proposes-par-la-faprah/lexpertise-comptable/)
- GALETTE, un outil de gestion des associations (<a href="http://faprah.fr/les-outils-proposes-par-la-faprah/application-galette/">http://faprah.fr/les-outils-proposes-par-la-faprah/application-galette/</a>)
- Rôle du syndic en résidence de tourisme (http://faprah.fr/nos-conseils/le-syndic/syndic-residence-de-tourisme/)
- Organisation de l'AG annuelle de copropriété (http://faprah.fr/nos-conseils/le-syndic/lorganisation-de-lassemblee-generale-annuelle/)
- http://faprah.fr/revente-et-marche-secondaire-du-lmnp/
- Possibilité de souscrire à un tarif avantageux à l'assurance PNO, rendue obligatoire depuis la Loi ALUR, que ce soit à titre collectif après que la majorité des copropriétaires l'a décidé en assemblée générale de copropriété, ou à titre individuel dans le cas contraire
- · Newsletter, Information sur les gestionnaires (pas seulement Appart'City), et plan B
- Évolution des baux
- Rénovations

L'impact COVID est majeur et commence par des annulations fortes. Seules certaines résidences AC dites VSP (clientèle sociale) sont restées en activité. Juridiquement, les résidences ne sont pas fermées, à la différence des restaurants.

## Effet Covid19 sur gestionnaires de RT

- Annulations (> fin fév)
- fermetures ~ 14 mars(sauf residences "VSP " dans le cas AC)
- Reprise 'lente' (> 11 mai)
  (conditions sanitaires et fréquentation)

On imagine mal une reprise rapide vu les déplacements limités à partir du 11 mai. Des coûts supplémentaires (entretien, ménage) sont probables.

Le syndicat des exploitants a « poussé » pour des franchises de loyer conséquentes. Un projet d'ordonnance avait pour conséquence des pertes importantes pour les propriétaires. Beaucoup de résidences se sont émues et sous la suggestion de la FAPRAH ont écrit à la DGE.



#### **Communications et discussions**

- o SNRT (syndicat national des résidences de tourisme) lettre ouverte
- o DGE + SNRT + FNAPRT / 6 réunions → Projet d' "ordonnance"
- o exposé FNAPRT (fédération nationale des propriétaires en résidence de tourisme)
- o mails FAPRAH à DGE
- o réponse Sous-direction du tourisme DGE (Olivier Lacoste)
  - = canevas non contraignant; base de discussion entre les bailleurs et les

locataires-exploitants

L'Etat ne sera pas partie dans cette relation contractuelle entre les bailleurs et les exploitants de résidences de tourisme

pas d' ordonnance

La réponse de la sous-direction du tourisme confirme que le rôle de l'état restera limité :

De: LACOSTE Olivier [mailto:Olivier.LACOSTE@finances.gouv.fr]

Envoyé: lundi 27 avril 2020 16:23

À : LACOSTE Olivier

Cc: CERIONI Hugo; DUPAS Nicolas; DELFAU Emma

Objet : résidences de tourisme - Covid

Madame, monsieur,

Vous avez bien voulu attirer notre attention sur des discussions en cours entre les propriétairesbailleurs et exploitants de résidence de tourisme et nous vous en remercions. En effet, les services de l'Etat ont été saisis pour faciliter les échanges entre les fédérations d'exploitants et de bailleurs dans le cadre d'une situation préoccupante des résidences de tourisme à compter du 14 mars 2020, date du début de confinement.

Depuis le mois de mars, les mesures de confinement prises par le gouvernement ont conduit à l'arrêt des prises de réservation en résidence de tourisme. Leurs activités se sont considérablement ralenties voire arrêtées, et aucune réservation n'est effectuée. Ces résidences doivent néanmoins faire face à des charges fixes habituelles, en premier lieu les loyers. En outre, les incertitudes sur la date de la reprise de l'activité et sur son ampleur placent les gestionnaires dans une situation inconfortable.

D'un autre côté, nous avons conscience de l'inquiétude des propriétaires-investisseurs particuliers, dans la mesure où certains gestionnaires de résidences les informent qu'ils ne seront pas en mesure de verser les futurs loyers alors qu'une large majorité de ces propriétaires est endettée, ce qui les placeraient dans une situation difficile vis-à-vis de leurs banques.

La Direction générale des entreprises a facilité les discussions et la médiation entre les propriétaires-bailleurs et les exploitants de résidence de tourisme, en s'efforçant de les faire converger vers un accord qui préserve la situation économique des résidences tout en protégeant les propriétaires particuliers.

Au terme d'échanges entre le SNRT (syndicat national des résidences de tourisme), plusieurs groupes de gestionnaires, et la FNAPRT (fédération nationale des propriétaires en résidence de tourisme), un ensemble de mesures a fait consensus pour un accord. Cet accord prend la forme d'un canevas non contraignant qui pourra servir de base de discussion entre les bailleurs et les locataires-exploitants et être amendé le cas échéant au cas par cas. L'Etat ne sera pas partie dans cette relation contractuelle entre les bailleurs et les exploitants de résidences de tourisme. A fortiori, les termes de cet accord ne seront pas repris sous la forme d'une ordonnance. Nous tenons à être clairs : le projet qui a circulé ces derniers jours n'émanait pas de nos services.

Veuillez agréer, madame, monsieur, l'assurance de nos sentiments distingués.

Sous-direction du tourisme - DGE



Les dispositions du gouvernement pour les TPE (< 1 Mil €) ne sont pas applicables à une société mutualisée comme AC. Elles peuvent l'être pour des SAS.

### les dispositions / applicabilité aux gestionnaires

- o ordonnance n° 2020-316 du 25 mars (CA < 1mil; < 10 pers; ∠ CA > 50%)
  - → notre preneur non éligible
  - → règles de droit commun = force majeure ? exception d'inexécution ; imprévision
  - = > l'exploitant négocie avec le bailleur ou saisit le juge
- o mesures de soutien aux entreprises
  - Fonds de solidarité: 1,32 milliards d'euros d'aides à 990 000 entreprises depuis le 1<sup>er</sup> avril
    pas pour AC
  - Prêts garantis par l'État (PGE) : < 3 mois de CA => ~25 % CA / banque
  - chômage partiel; ex AC
  - report du paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité

Pour un CA de AC entre 180 et 200 mil €, le PGE pourrait être entre 40 et 50 mil € à 0,5% d'intérêts sur la 1ère année avec prolongation en prêt amortissable les 4 années suivantes. Le CA nominal de environ 15 mil € / mois est réduit à celui des résidences VSP en location-gérance, soit 7% estimé. La trésorerie est au minimum en fin de période hivernale sur des résidences urbaines. La réduction de charges porte sur le personnel (25 % restant en poste pour besoins de sécurisation), mais l'entreprise doit faire l'avance de tous les salaires. Les loyers représentant 5 à 5,5 mil / mois sont dus, mais la trésorerie ne permet pas leur versement avant la perception du PGE (dont le remboursement annuel ensuite amènera un impact de 10 mil par an soit environ 20 % du loyer annuel) ; lequel PGE pourrait permettre quelque versement.

Un comité interministériel du tourisme se réunira le 14 mai sur le sujet pour d'éventuelles mesures complémentaires.

# Quoi faire: Négocier ou bien?

o plan judiciaire:

assignation > arrêt activité judiciaire > renvois > délais

L'obligation de régler le loyer demeure, mais les effets de la non-exécution de cette obligation sont suspendus

o bailleurs =

variable d'ajustement (en période déficitaire)

=> éviter leur sacrifice

Juridiquement, l'obligation de régler le loyer demeure mais le recours judiciaire ne peut amener des solutions en moins de 3 ans.



#### **Discussions AC**

- / Comité de suivi et FAPRAH; recherche négociation avec entité représentative et fédératrice / trouver un accord
- situation (trésorerie ; concours des banques ; réduction charges sociales et fiscales ; effort / actionnaires)
- o concessions

### Vos questions

• Q : Visibilité de la position d'Appart'City ; Échéances de négociation ; Échéances de remboursement des loyers retardés." Hypothèses de compromis

2 réunions du comité de suivi ont eu lieu. Discussion liée à la trésorerie : à l'exploitant de sécuriser son financement. Chiffres à transmettre ; Solution concertée ; Pas de position à ce stade ; ça ne sert à rien d'aller au tribunal dans l'immédiat : difficile d'expliquer à un juge qu'on veut imposer un paiement à une société sans trésorerie (l'article 1345 peut repousser les créances jusqu'à 2ans ; on risque la mise en procédure collective, dépôt de bilan) ;

On regarde la situation financière : discussion en fonction des chiffres que l'exploitant nous transmettra

• Où en est la trésorerie d'AC? Santé financière d'AC? /

Le résultat d'exploitation 2018 était négatif et il était prévu résultat positif en 2019 2020

Vont-ils payer le loyer de mars/ Quelles sont les intentions de l'actionnaire ?

Attente PGE et impact trésorerie, l'actionnaire se positionnera en fonction de ces éléments.

Si procédure collective, on se retrouverait en redressement judiciaire = > administrateur => frais

Les loyers non payés à date sont gelés ; le plan d'apurement du passif (si sauvegarde ou RJ) est de 10 ans (et de plus si plan de cessions, les loyers ne sont pas repris) ;

une analyse sur une résidence déficitaire amène un risque de rupture de baux => la résidence se retrouve sans exploitant .

IL est compliqué de savoir comment ça se terminerait.

• Demandes de cas particuliers VSP sont ouvertes et demandent leurs sous. Saint Nazaire idem avec de la longue durée; celles qui ont fait des rénovations ..."

La crise est la même pour tous donc le point de départ sera une négociation globale

Sur Zenitude c'est différent ; par résidence car chacune est une société distincte.

les projets de rénovation sont-ils suspendus ?



Les travaux sont à l'arrêt (sociétés étrangères ; dispo matériaux)

• Intérêt de prendre un conseil / assistance juridique :

Pas au départ ; Plusieurs conseils sont en vigilance sur le sujet

 Quelle instance est habilitée à négocier, légitimité de la FAPRAH, nombre de lots représentés, ses intérêts perso, ses compétences...etc; la FAPRAH ne défendra-t-elle que les signataires de l'accord 2017 ?

Une cinquantaine de résidences ; 3000 à 5000 lots ; Compétences ; vous nous avez entendus ; c'est vous qui jugerez ; on s'entourera si nécessaire Votre présence nombreuse légitime notre capacité à négocier La discussion doit porter sur l'ensemble des résidences

## LES QUESTIONS en SEANCE

**Pierre Allard**: Avez-vous le texte de l'accord évoqué par O. Lacoste ? Sinon savez-vous où on peut le trouver ?

Réponse : Il n'y a pas eu d'accord d'ordonnance. Le texte qui a fuité était un faux.

En complément, une médiatrice, Jeanne-Marie Prost, a été nommée par le Gouvernement. Sa mission est de travailler sur le sujet des loyers des locaux commerciaux. Son travail est à rendre pour le 14 mai.

**Eric DESPLATS**: Monsieur Lacoste n'a pas répondu à la question "quid du risque de redressement fiscal en cas d'intéressement au chiffre d'affaires" proposé dans ce canevas. Qu'en est-il ?

Réponse : D'une part le document évoqué étant un faux, M. Lacoste n'avait pas à se prononcer dessus. D'autre part, s'il s'agit d'évoquer la clause recette des nouveaux baux, il n'y a aucune évolution sur ce sujet.

Finalement Me Nathalie HAMET nous informe qu'elle a envoyé un courrier à Bercy pour demander un rescrit en matière de loyers variables, à savoir premièrement si ceux-ci, compte tenu de la situation actuelle, pouvaient être une solution de négociation entre bailleurs et exploitants, pour conserver le paiement des loyers au sein du régime LMNP, et selon quel pourcentage autorisé par l'administration fiscale. Secondement cette demande concerne également la clause de retour à meilleur fortune telle qu'indiquée dans les baux 2017.

Me Hamet diffusera la réponse lorsqu'elle la recevra.

Florent Pichot: Qu'en est-il des résidences Zénitude?

Réponse: Zénitude représente un 30aine de résidences, chacune ayant son entité légale spécifique, SAS avec actionnariat de quelques ou de tous les bailleurs, SARL avec actionnariat unique de Zénitude. Dans tous les cas Zénitude souhaite des discussions par résidence car, ils ne sont pas du tout dans le système de la mutualisation comme chez Appart'City. La situation de ces résidences est vraiment différente de l'une à l'autre. Certaines vont très bien, d'autres rencontrent plus de problèmes. Nous invitons les associations à se rapprocher du management de Zénitude. En cas de difficulté rencontrée, Jacques Robineau, lui-même président d'une SAS, propose son aide et ses conseils.



Guy RUL: Le CA des résidences 'VSP' n'a pas baissé. Pourquoi les loyers ne sont-ils pas payés ?

Réponse : 2 éléments de réponse : d'une part, comme cela a été dit dans l'exposé précédent, Apparty'City n'a pas suffisamment de trésorerie pour payer les loyers, d'autre part le système de la mutualisation impose aux résidences excédentaires de compenser le manque des résidences moins favorisées.

Se souvenir qu'une résidence aujourd'hui excédentaire ne l'a peut-être pas toujours été par le passé, quand les autres compensaient ses propres faiblesses pour payer leurs loyers!

**Luc BARNOUIN**: Même dans les résidences signataires, il y a des propriétaires non signataires. Existe-t-il une possibilité de leur forcer la main?

Réponse : A priori nous risquons de rencontrer le même type de difficultés que celles que nous avons connues auparavant. Ça va dépendre des possibilités autres qui seraient ouvertes en dehors de la négociation nationale et de la médiation en cours. Nous pourrons plus facilement répondre dans quelques semaines.

Olivier METAY: Dans le rapport du comité de suivi, il est clairement indiqué qu'il y a une priorité aux résidences signataires.

Réponse : Cela fait partie des questions qui peuvent être discutées en matière d'accord de soutien au groupe. A l'heure actuelle, bien que la question ait été proposée, ce n'est pas la solution retenue.

Sébastien DUVAL: Il va falloir faire des économies de nouveau. Alfortville a eu une baisse de loyer de 19.34 % en 2017.

Réponse : Effectivement la résidence d'Alfortville fait partie des cas particuliers qui mériteront une attention particulière lors de la négociation à venir.

Par ailleurs les comptes 2019 des résidences ont été transmis ces derniers jours. Ils appellent eux aussi des questions supplémentaires à discuter dans les prochains jours.

Eric DESPLATs: Quelle est la proportion de résidences ou propriétaires non signataires de l'accord de 2017?

Réponse: Environ 50/50. Cependant parmi la moitié qui n'a pas signé le nouveau bail 2017, certaines résidences ont signé avec AC un accord spécifique incluant également des baisses de loyer. Ainsi la notion de signataires (sous-entendu du nouveau bail) est forcément trop restrictive.

Hervé LACAUSSADE: Ne faudrait-il pas faire du forcing auprès de l'Etat pour que lui-même incite fortement (oblige?) nos Banques à repousser nos échéances de prêts plus que le légal prévu dans nos contrats? On pourrait diminuer la pression sur les gestionnaires vis à vis des loyers par ce biais.

Réponse : Cela dépend des banques. Certaines accordent assez facilement des reports de quelques mois, avec possibilité soit d'ajouter des mensualités, soit d'augmenter le montant des échéances restantes.

En complément l'Italie a choisi de repousser de 9 mois toutes les échéances (des particuliers comme des entreprises, le portage financier de ce report étant à la charge de l'Etat.

Aujourd'hui les décisions prises en France de repousser les échéances ne concernent que les entreprises. Il n'y en a pas pour les particuliers. Cela fait partie de discussions en cours.

Une difficulté à prendre en compte lorsqu'on demande un report d'échéance est que la banque ne facture pas toujours des frais de dossier certes, mais elle impute des intérêts intercalaires ou moratoires qui viennent renforcer ou augmenter le coût du prêt (par augmentation des échéances restantes ou ajout de nouvelles échéances = frais de portage pour les particuliers). Ce sujet a été évoqué en comité de suivi et, à notre avis, cela reste un sujet à éviter. En effet nous représentons des gens qui ont investi du capital disponible ou des revenus pour financer ces appartements à séparer de ceux qui ont investi pour acheter leur habitation principale. Un traitement indifférencié ne serait pas forcément juste.



Il pourra peut-être exister un traitement social de quelques cas particuliers en grandes difficultés personnelles mais en général le fait d'avoir un crédit en cours ne doit pas être un critère de discussion avec l'exploitant.

Néanmoins le sujet du financement est déjà remonté à la DGE pour qu'elle prenne conscience des difficultés des propriétaires entre le décalage du paiement des loyers et de leurs remboursements d'emprunt.

Enfin pour information un projet de loi de finances rectificative prévoit une sorte d'avantage fiscal dans le cadre des abandons de loyers. Elle laisserait néanmoins une charge aux copropriétaires tout en fournissant une augmentation des amortissements reportés laquelle crée un avantage fiscal dans une période assez lointaine, pas forcément intéressant au cours de la période actuelle.

Question: Au cours des premières discussions que vous avez eues, quel est selon vous l'état d'esprit d'Appart'City?

Réponse : Un esprit de volonté de trouver un accord avec le maximum de personnes.

Question: Au sujet de la TVA, y aura-t-il un report?

Réponse : Non, car la TVA est un impôt collecté. Elle est perçue par le propriétaire au fur et à mesure du versement des loyers. Elle est ensuite reversée à l'Etat selon un calendrier connu d'avance.

Mme LEVY-BREUILLET: Que va-t-il se passer en matière d'avantages fiscaux Censi-Bouvard étalés sur 9 ans si on ne perçoit pas de loyers pendant 1 ou 2 ans ? Le délai de 9 ans sera-t-il prolongé ? Sans loyer perçus l'avantage fiscal pourra être perdu.

Réponse: Une première réponse pourrait être que l'avantage fiscal Censi-Bouvard s'impute sur l'Impôt sur le Revenu indépendamment des loyers qui s'imputent sur les Bénéfices Industriels et Commerciaux. L'avantage n'est donc pas perdu. Une réponse plus complète est aussi plus difficile à appréhender. En effet le dispositif Censi-Bouvard exige que l'exploitation soit 'bien faite'. Si vous constatez une baisse voire une perte de loyers due à une résidence non exploitée, cela pose d'autres difficultés qu'il faudra travailler ultérieurement.

pour votre participation et vous pouvez commenter en répondant au questionnaire de satisfaction sur le lien suivant :

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfYU3VrKmBBzfkBzr7IUUrnGDl8ROQ7ORF0DbTvl997Cx3auQ/viewform?usp=sf\_link