

NOTE COMPLÉMENTAIRE AU « MANIFESTE POUR LA SURVIE DE L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE PROFESSIONNEL » Cas des Résidences de Tourisme et appartohotels

Contexte

L'objectif du « Manifeste pour la survie de l'hébergement touristique » proposé par l'ANAT, soit l'ensemble des hébergeurs professionnels, est d'attirer l'attention des pouvoirs publics sur la nécessité d'encadrer les relations entre les exploitants, locataires de fonds de commerce et les bailleurs lorsque leur partenariat est régi par un bail commercial d'une durée minimale de 9 ans comportant un loyer fixe, forfaitaire ou minimum garanti.

Les loyers fixes, minimums ou forfaitaires, représentent le premier poste de charges des entreprises gestionnaires d'hébergement touristiques homogènes.

Compte-tenu de la brutalité de la crise sanitaire, et de la durée prévisible de sortie de crise, il va être économiquement impossible pour nos entreprises d'acquitter ces loyers et redevances.

Exposé des motifs

Dans le cas des Résidences de Tourisme la volumétrie est de 2200 Résidences, soit 178 000 appartements qui appartiennent soit à des investisseurs institutionnels (10%) soit à des propriétaires particuliers (**environ 120 000 propriétaires particuliers**). Sans mesure exceptionnelle adaptée, les négociations entre bailleurs et locataires engendreraient inévitablement des débats juridiques interminables et un **nombre énorme de contentieux** qui accapareraient totalement les exploitants, et les tribunaux.

Un **risque de prédation** a été clairement identifié : certains propriétaires, et surtout leurs avocats, voient dans l'arrêt total du marché touristique et les difficultés insurmontables de leurs locataires-exploitants une « opportunité » pour récupérer leur appartement à bon compte. Ce qui entraînerait la disparition de l'hébergement professionnel.

Ci-joint un exemple de démarchage des bailleurs intercepté dès le 20 mars 2020.

Dans la situation actuelle, l'usage du mot « **opportunité** » pour définir une stratégie de destruction de fonds de commerce et d'emplois apparaît tout simplement scandaleux .

Le risque encouru pour l'hébergement de montagne par exemple est de voir les 47 000 appartements exploités aujourd'hui en Résidences de Tourisme transformés en résidences secondaires, c'est-à-dire des lits froids, ou au mieux tièdes.

Rappel : Un lit en RT est loué 12,5 semaines par saison d'hiver. En résidence secondaire il est occupé 3 semaines (*source ANEM*).

La contribution économique d'une RT sur son territoire est de 1,4 million d'€.

Pour l'ensemble de la France cette contribution représente plus de 3 milliards d'€. (*source Atout France*).

Il faut donc impérativement normaliser la relation bailleurs-exploitants par des dispositions provisoires claires faisant l'objet d'une ordonnance, veillant à respecter l'intérêt de toutes les parties en présence.

Moyens

- **Les Exploitants** : nous sommes dans une période « zéro chiffre d'affaires ». **C'est pourquoi nous demandons une mesure d'annulation de la charge de loyers pendant toute la période de crise sanitaire.** Nous proposons de définir la période de crise sanitaire par référence à l'arrêté du 14/03/2020, et à son abrogation.

Au-delà de la fin de cette période de crise sanitaire aigüe, il suivra une période de reprise progressive, largement dépendante du redémarrage des activités de loisirs, culturelles et sportives, ainsi que des congrès, séminaires..., et l'accueil de la clientèle internationale va indéniablement subir un coup d'arrêt. Monsieur le Premier Ministre a d'ores et déjà clairement annoncé que la reprise de l'activité s'accompagnerait de mesures sanitaires restrictives de nos déplacements, ou de réunions, selon des critères géographiques, ou d'âge, afin de limiter l'impact de la seconde vague de COVID-19. Dans ce contexte flou **la manière la plus efficace d'accompagner un redémarrage qui va être très lent serait de prévoir une franchise de loyers de 3 mois à compter de la sortie de crise.** C'est une mesure nette, précise, qui ne créera aucun contentieux ultérieur.

Pendant toute la période concernée, y compris pendant toute la période où les établissements sont fermés ou inexploitablement, **les exploitants de structures d'hébergement touristiques homogènes vont bien entendu continuer d'assumer le paiement des charges communes**, conformément aux baux, (eau, électricité, gaz, contrats de maintenance divers). Par ailleurs la quasi-totalité de nos établissements ont conservé un personnel local veillant au maintien en état du patrimoine des bailleurs, pour prévenir tout sinistre ou pillage.

- **Les Bailleurs ne doivent pas pour autant subir de préjudice.** C'est pourquoi nous proposons deux mesures fortes .

La première est la demande d'une suspension des emprunts bancaires pour l'outil de travail mis à disposition des exploitants. Dans un même souci de clarté, cette **suspension d'emprunts bancaires devrait être fixée à 6 mois.** Il est peu probable, espérons-le, que la crise sanitaire + 3 mois soit d'une durée supérieure à cette durée. Elle correspond au moratoire d'emprunts bancaires accordés aux entreprises. Une foncière ou un particulier qui a investi dans un établissement commercial d'hébergement professionnel doit pouvoir être considéré par son banquier comme une « entreprise », ses loyers étant d'ailleurs assujettis à TVA.

La seconde est de **prolonger d'une année le terme de tous les baux commerciaux concernés par l'ordonnance.** Pour la délivrance des congés, cette durée sera facile à mettre en œuvre, et n'appellera pas de contentieux. Elle va offrir aux bailleurs, au terme de leurs baux, au minimum une année de revenus supplémentaires. L'outil de travail touristique de la France est ainsi préservé, ainsi que l'intérêt des bailleurs.

- **Les Banques doivent conserver le produit de leurs intérêts, même si le paiement en est différé.** La suspension des emprunts bancaires des bailleurs de 6 mois, accompagnée d'une prolongation du terme des baux commerciaux en cours d'une année supplémentaire, va en ce sens. Il conviendra de réaménager les tableaux d'amortissement des crédits concernés, pour les prolonger d'une durée d'une année.
- **L'Etat n'est aucunement mis à contribution dans cet ensemble de mesures,** qui, au contraire, préservera le patrimoine d'hébergement touristique professionnel d'un secteur hautement contributif à l'emploi.