

## Résidences Gérées loueur meublé

Paris, le 28 avril 2020

### Conjoncture / Constats

La crise sanitaire que nous traversons a bien évidemment des répercussions sur les activités économiques des résidences gérées de tourisme, d'affaires et de loisirs notamment par l'obligation de fermeture en application de l'arrêté du 14 mars 2020, et des résidences pour étudiants s'étant également vidées consécutivement à la fermeture des écoles et des universités. Rappelons que dans la très grande majorité de ces résidences les investisseurs sont de simples particuliers cherchant à prévenir leur retraite de demain.

Les exploitants, gestionnaires professionnels de ces résidences, preneurs à bail, sont confrontés sans nul doute à une situation sans précédent d'établissements vides, sans ressources locatives. Aussi un très grand nombre d'entre eux a suspendu - totalement ou presque - de façon unilatérale tout versement de loyers pour assurer la pérennité de leurs entreprises.

Toutefois la réouverture des résidences gérées est semble-t-il envisagée le 12 mai 2020. Le potentiel locatif des marchés visés pourrait alors en toute éventualité rester moins impacté que celui de tourisme classique. Les projections sur les réservations à 3 ou 4 mois - dans cette hypothèse de réouverture - seraient plus optimistes. La situation étant par ailleurs accompagnée par les nouvelles dispositions, dédiées à ce secteur, prises par le gouvernement (exonération de cotisations sociales ; possibilité de recourir au chômage partiel maintenue après la reprise de l'activité ; maintien de l'accès au fonds de solidarité au-delà du mois de mai ; report de la CFE 2020 ; annulation des loyers et redevances d'occupation du domaine public dus aux bailleurs nationaux pour la période de fermeture ; ...). Ainsi, le retour à une situation sanitaire normalisée devrait permettre aux exploitants d'honorer leurs loyers du S2 2020 conformément aux baux commerciaux qui les lient avec les investisseurs particuliers.

Ces « particuliers-investisseurs » très souvent endettés pour cet investissement sur 15 à 20 ans présentent un risque avéré de solvabilité par une situation personnelle qui pourrait se dégrader par la situation économique en général. Chômage partiel dans un premier temps et perte d'emploi par la suite amèneront ces personnes dans une situation financière critique d'autant plus si cette situation aggravée par la non-perception des loyers issue de leur investissement à crédit. Certes des efforts de tous apparaissent nécessaires afin que cette crise conjoncturelle ne devienne pas structurelle en mettant en défaut les exploitants. Mais il nous paraît majeur de mettre en œuvre des efforts proportionnés afin que chacune des parties puisse faire face à ses propres difficultés et survivre.

## Positions / Propositions ANACOFI

- **Echéance du prêt immobilier souscrit par l'investisseur propriétaire bailleur** : l'organisme prêteur doit accéder favorablement à la demande de modification des mensualités ou leurs suspensions (modularité ou report des échéances) – conformément à la durée d'allongement permise - dès lors que l'exploitant preneur à bail suspend ou diminue de plus de 70% le paiement des loyers de la résidence dans laquelle l'emprunteur (particulier ou représenté par une personne morale) est propriétaire investisseur;
- **Abandon des loyers BIC liées au T2 2020** : afin de soutenir le secteur, en difficulté, les particuliers propriétaires bailleurs abandonnent 25% de leurs recettes acquises contractuellement (bail commercial) ; les résidences ont ainsi 3 mois de franchise de paiement des loyers pour compenser les 8 semaines de confinement. Cet abandon des loyers du T2 2020, sans pénalité, est conditionné à la vérification des comptes par un CAC au plus tard au 31/03/2021.
- **Mécannisme du retour à meilleure fortune** : si le Résultat Net Avant Impôt (RNAI)2020 est supérieur au RNAI 2019 alors l'exploitant devrait reverser une partie des loyers supprimés proportionnellement à son résultat. Par exemple, si le RNAI 2020= 110% du RNAI 2019, alors l'exploitant devrait verser 110% de la totalité des loyers 2019 (hors indexation)
- **Pour les résidences en difficulté (perte de minimum 30% de leur CA en 2020 vs CA 2019)**
  - Ouvrir la possibilité d'une diminution de versements de loyers sur les T3 et T4 2020. En tout état de cause, cette faculté ne peut pas être ouverte au-delà de 2020.
  - Cette possibilité est exclusivement ouverte sous condition *sinequanone* de vérification des CA, résidence par résidence, par un Commissaire Aux Comptes tiers de confiance, avant le 31/03/2021 :
    - Si le CA 2020 est compris entre 70% et 100% du CA 2019, alors 75% des loyers 2020 (hors T2) sont dus ; la réduction de loyers sur T3 et T4 2020 – alors injustifiée - doit être remboursée sur les 8 trimestres de 2021 et 2022
    - Si le CA 2020 est inférieur à 70% du CA 2019, vérifier que la baisse appliquée aux versements des loyers T3 et T4 est proportionnelle : par exemple si le CA 2020 équivaut à 50% du CA 2019, alors les loyers versés sur 2020 doivent être équivalents à 50% des loyers versés en 2019 (hors indexation) ; si une régularisation doit être faite, elle doit s'appliquer sans pénalités et être lissée sur les 8 trimestres de 2021 et 2022
    - Si les bénéfices et Ca 2020 sont supérieur aux bénéfices et CA 2019 alors 100% des loyers sont dus (y compris T2 2020) ; l'abandon de loyers du T2 et la réduction de loyers sur T3 et T4 2020 – alors injustifiés - doit être remboursés sur les 8 trimestres de 2021 et 2022; et le partage de profits doit être appliqué

NB : si le bail en cours arrive à échéance avant la fin des régularisations éventuelles, soit le propriétaire bailleur valide la prorogation de bail dans la limite restante des 8 trimestres précédemment cités dans les conditions initiales du bail (obligatoirement proposée par le gestionnaire, à la main du propriétaire bailleur), soit le débiteur (propriétaire bailleur ou exploitant preneur à bail, selon les cas) s'engage à rembourser les dites régularisations sur la durée du bail initial restante et non renégociée.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter : Marie LALANDE ([m.lalande@anacofi.asso.fr](mailto:m.lalande@anacofi.asso.fr) Tel : 01 40 02 03 74)

## L'ANACOFI EN QUELQUES MOTS :

L'ANACOFI est la première instance française de représentation des Conseils en Gestion de Patrimoine, Conseils en Finance d'Entreprise, Courtiers/conseil en banque, finance, assurance-vie et immobilier patrimonial et d'entreprise.

Ses élus occupent la majorité des postes d'administrateurs tenus par des français dans des instances internationales représentant les métiers de ses membres et nombre de sièges dans des Commissions, Comités ou Conseils nationaux.

L'ANACOFI contrôle la principale association de Conseils en Investissements Financiers (48% des effectifs nationaux), la première association d'Intermédiaires en Opérations de Banques par le nombre d'entreprises, une des plus importantes associations d'agents immobiliers (patrimoniaux) et le principal syndicat de courtiers en assurance-vie/patrimoine par le nombre d'entreprises.

Avec sa confédération, elle représente plus de 5000 entreprises, pèse environ 50 000 emplois et est l'une des 10 principales associations IFA au Monde.

Le chiffre d'affaires généré par nos membres dépasse 3,8 Md€ et génère autour de 7,5 Md€ de PIB.

Elle est inscrite au registre des intérêts de l'Assemblée Nationale, du Sénat et de transparence de l'Union Européenne.