

IMMOBILIER

Les résidences de tourisme dans l'œil du cyclone

» Qu'elles soient d'affaires ou de tourisme pur, les résidences gérées inquiètent leurs propriétaires et leurs conseils

» La situation se dégrade encore du côté d'Appart'City quand une renégociation massive apparaît chez Belambra

par PÉLAGIE TERLY

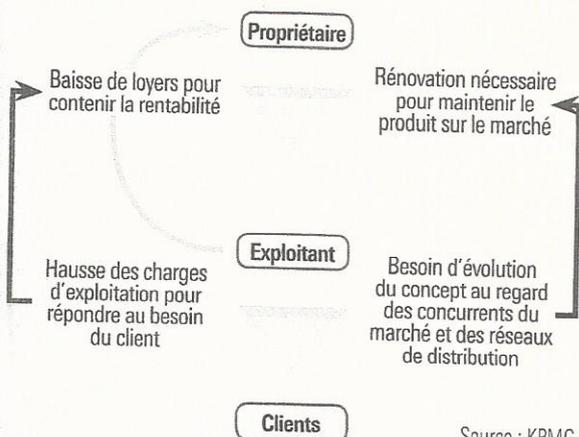
@PelagieTerly
+ E-MAIL pterly@agefi.fr

Les résidences de tourisme n'ont pas fini de faire parler d'elles. Loin de se résoudre, les problèmes de loyers persistent, voire empirent, sur cet investissement réalisé bien souvent sous le statut du loueur en meublé non professionnel ou en défiscalisation Censi-Bouvard.

Renégociation généralisée.

« Le nombre de dossiers que je reçois augmente. A quelques exceptions près, les exploitants en résidences de tourisme ont adopté une politique généralisée de renégociation des baux et des loyers, constate David Sabatier, avocat. Face notamment à un taux de remplissage des hébergements en repli, la variable d'ajustement des opérateurs consiste à diminuer les loyers, lesquels représentent

Les loyers comme variable d'ajustement



Source : KPMG

un poids important dans le chiffre d'affaires. Si une partie des demandes de baisse peut sembler justifiée, d'autres profitent du contexte. »

A la base, pour certaines opérations, des biens ont été vendus chers, trop chers, et pour afficher un rendement attractif auprès de l'investisseur, les loyers ont été surévalués à tel point qu'ils deviennent insupportables pour l'exploitant. De plus, le principe des vases communicants entre la promotion immobilière et l'exploitation ne fait plus effet quand la commercialisation aux investisseurs va mal. Seuls 10.000 lits auraient été créés en résidence de tourisme en 2014, contre 30.000-40.000 au plus haut entre 2007 et 2009. En outre, la mutualisation entre les résidences rentables et les déficitaires est remise en question chez ceux qui la prônaient encore il y a peu, au temps où ils vendaient des programmes.

De leur côté, les opérateurs, tout au moins ceux qui veulent bien parler, évoquent principalement des difficultés économiques dues notamment à une concurrence plus rude et des charges d'exploitation en hausse quand les propriétaires ont bénéficié d'une indexation très favorable des loyers. La dernière étude de KPMG sur l'industrie hôtelière souligne ainsi que « les résultats d'exploitation des appart'hôtels mettent en exergue une dégradation de la rentabilité des établissements. L'optimisation des frais de personnel en 2014 n'a pas permis d'inverser la tendance à la hausse des charges globales comme l'entretien ». Mais des prévi-

sionnels trop optimistes ou un défaut de stratégie sur la commercialisation des séjours à l'heure d'internet sont également des sujets à soulever.

Indélicat. Parmi les exploitants indélicats figure toujours Appart'City – nom du groupe issu de l'acquisition par Park & Suites d'Appart'City en 2014. Le trouble perdure chez cet exploitant qui communique peu. Ses retards de loyers représentent en général deux trimestres. « La problématique de paiement des loyers a perduré en 2015. L'exploitant entame actuellement des renégociations en cours de bail en écartant le principe de la mutualisation. Or, en théorie, le loyer ne peut être modifié en cours de bail sauf accord amiable avec le bailleur, souligne François Lorgeoux, avocat défendant plusieurs centaines d'investisseurs. Pour obtenir le versement des loyers et une indemnité couvrant en tout ou partie les frais engagés, nous utilisons l'action en référé provision. » Des quotidiens régionaux se font d'ailleurs l'écho des procédures en cours menées par les investisseurs pour recouvrer les loyers dus par l'opérateur. L'association Andira, qui fédère plus de 450 copropriétaires au sein de 56 résidences, remarque que les loyers, auparavant versés avant l'audience d'assignation, ne sont plus payés par manque de trésorerie et qu'il faut à présent opérer la saisie bancaire via huissier pour recouvrer les loyers impayés. Elle constate ainsi que, depuis peu, des comptes bancaires sont débiteurs, avec de surcroît des inscriptions de privilège du Trésor Public.

Sans compter que les impayés ne sont pas les seuls sujets de pré-occupation, la rénovation en est un autre. « A l'approche de la fin du bail, la question de la remise en état tant des parties communes que privatives (les appartements) va se poser, relève François Lorgeoux. Il faudra déterminer si celle-ci relève ou non d'un manque d'entretien de l'exploitant et quelle est alors la responsabilité du syndic sur les premières. »

Crainte. Selon Appart'City, qui a réuni des représentants de copropriétaires en mars dernier, sur 115 résidences en 2014, 56 % affichaient des résultats déficitaires, 17 % étaient à l'équilibre et 27 % demeuraient profitables. Loin d'améliorer la situation des deux opérateurs, leur fusion ne porte donc, pour l'heure, toujours pas ses fruits. L'exploitant propose alors de « maîtriser » des loyers en ramenant leur poids à 35 % du chiffre d'affaires.

Mais qu'en sera-t-il si les renégociations sur les loyers n'aboutissent pas ? Le risque pourrait être que le droit au bail de ces résidences récalcitrantes soit cédé à une SAS à très faible capital comme ce fut le cas l'année dernière pour 11 résidences du groupe. Une « élégante » parade pour écarter une partie des établissements avant l'échéance des baux, qui n'est pas sans poser la question de sa régularité.

La colère monte encore d'un cran

pour les adhérents d'Andira interpellés à la lecture des comptes de la société Denizet Etudes gérée par Pierre Denizet, président d'Appart'City, dont le chiffre d'affaires progresse de manière exponentielle en 2014 (il a été multiplié par 4 et le résultat par 14,55) quand eux éprouvent de plus en plus de difficultés à se voir régler leurs loyers.

Au tour de Belambra.

Que le bail arrive à échéance ou non, Belambra, l'exploitant de clubs de vacances, souhaite à son tour renégocier massivement les loyers. Il faut dire qu'il affiche de mauvais résultats. Après avoir enregistré une perte de plus de 2 millions d'euros en 2013 et de plus de 16 millions en 2014, l'exploitant compte réviser son modèle économique et cela passe par une baisse massive des loyers. « Est-ce que Belambra a tout mis en œuvre pour améliorer sa situation avant d'envisager une baisse des loyers aussi drastiques ? », se demande Louis Alexandre de Froissard, CGPI, qui, face à cette diminution de loyer, estime fondé de demander la révision du prix de vente.

Si, pour une partie des baux, l'exploitant fait une proposition à l'amiable, il a également sorti l'artillerie

L'entretien avec **Patrick Illiano**, directeur immobilier, Belambra

La diminution du loyer serait en moyenne de 70 à 165 euros par mois

L'Agefi Actifs. - Pour quelles raisons engagez-vous des renégociations de loyer, notamment avant l'échéance du bail ?

Patrick Illiano. - L'objectif poursuivi par Belambra est de disposer de manière récurrente d'une capacité d'autofinancement pour entretenir les sites. Notre secteur a été fortement touché par une série d'événements qui ont profondément modifié l'équilibre des comptes d'exploitation : la persistance d'une crise économique, le développement d'internet - avec accès immédiat à l'ensemble de l'offre disponible - qui a modifié le comportement des consommateurs (ventes de « dernière minute »...), la multiplication de sites de réservation de séjours en ligne, le commissionnement des réseaux de distribution de plus en plus lourd. Citons aussi des réglementations - sécurité, normes d'accessibilité... - plus contraignantes, des charges d'exploitation comme l'énergie en augmentation malgré les efforts de productivité, une hausse de la TVA de 5,5 % avant 2012 à 10 % qui n'a pu être répercutée sur le prix du séjour. Tous ces éléments affectent durablement les

comptes d'exploitation et les résultats.

N'y a-t-il pas d'autres leviers que celui des loyers ? N'étaient-ils pas surévalués à l'origine du bail ?

- Nous avons procédé, ces dernières années, aux investissements indispensables en termes de commercialisation et de communication pour développer la notoriété de la marque, améliorer les prestations et poursuivre une politique de réduction rigoureuse des coûts. Après ce travail de développement du chiffre d'affaires et de rationalisation des coûts d'exploitation, les loyers sont trop élevés. Ces derniers ont été fixés en fonction des potentialités du développement du chiffre d'affaires et d'une structure de coût. Belambra ne pouvait pas prévoir ces événements et a toujours honoré le paiement de ses loyers.

Comment procédez-vous pour faire baisser les loyers et de quel ordre est cette diminution ?

- Nous proposons d'anticiper amiablement le renouvellement



des baux en nous engageant sur une nouvelle période ferme de 9 à 11 ans en contrepartie d'un loyer diminué, en moyenne de 70 à 165 euros par mois et par lot selon les résidences.

Les investisseurs ont perçu une rentabilité annuelle de l'ordre de 4,4 % à 5,5 %. Cette rentabilité annuelle demeurera intéressante, de 3,5 % à 4,7 % par an selon les logements et les résidences, dépassant les niveaux actuels d'autres placements. Outre la durée ferme de son engagement, Belambra prévoit en sus du loyer fixe une part de loyer variable. Le groupe continuera de prendre en charge les gros travaux et les grosses réparations de l'article 606 que la loi Pinel met dorénavant à la charge des bailleurs et continuera de prendre en charge l'entretien et les charges de copropriété. La remise à plat du niveau de loyer assortie des mesures d'accompagnement proposées aux bailleurs permettra à Belambra de continuer à investir dans les sites concernés, seul gage de la pérennité des investissements des bailleurs.

lourde en choisissant la voie judiciaire. Faute d'accord entre les parties, l'exploitant brandit une action devant le juge des loyers commerciaux. En effet, pour certains baux, il s'appuie notamment sur l'article 145-39 du Code de commerce pour demander le réajustement du loyer dès lors que, par le jeu de l'indexation, le loyer a évolué de plus de

25 %. « Si cette voie est choisie au lieu d'un accord amiable, la procédure peut être longue. L'exploitant adresse un mémoire en demande élaboré par un avocat et un expert judiciaire, mémoire auquel je conseille aux investisseurs de répondre avec leur propre expert. Puis, le tribunal qui est assigné nommera un troisième expert. Il faut savoir que le loyer fixé par le juge sera applicable rétroactivement. S'il est diminué, l'investisseur devra rembourser la part du loyer versée en trop pendant la procédure », explique David Sabatier qui encourage les copropriétaires à se fédérer pour négocier les nouvelles conditions. Les baisses de loyer qui ont été avancées sont brutales, pouvant aller jusqu'à 50 % sur le loyer actuel.

Pour sa part, Belambra annonce un rendement en repli de 15 % à 20 %, selon les sites, pour atteindre entre 3,5 % et 4,7 % (lire l'avis d'expert p. 28). La plate-forme immobilière Cerenicimo a d'ores et déjà trouvé un terrain d'entente avec la négociation d'une baisse des loyers en moyenne de 17 % pour les 2.500 lots qu'elle a commercialisés, proposition qu'elle encourage d'accepter.

De son côté, Odalys estime désormais la situation sous contrôle (lire l'entretien ci-contre)

Continuer à vendre ou pas.

Dans ces conditions, il paraît difficile le commercialiser des résidences de tourisme. Pourtant certains le font. « Nous proposons une opération Appart'City à Bordeaux. Au vu de sa situation et de son prix, nous n'avons pas d'inquiétude si nous devons trouver un autre gestionnaire un jour », note Olivier Trit, secrétaire général de

« Nous entamons des négociations sans précipitation »

L'Agefi Actifs - L'actionnaire principal d'Odalys, le Groupe Financière Duval, a finalement recapitalisé l'exploitant cette année. Quel est l'impact de cette opération sur les retards de loyers ?

- **Laurent Dusollier.** Tout d'abord, la société va très bien. Dans le passé, comme la plupart des acteurs, nous avons enregistré des retards de loyers. Aujourd'hui, grâce à la croissance du chiffre d'affaires et l'augmentation de capital, la situation se régularise et revient quasiment à la normale. Au delà de la saisonnalité été/hiver intrinsèque au métier, le remplissage des résidences fluctue désormais au rythme des réservations de dernière minute, ce qui est un paramètre important pour notre gestion.

Négociez-vous des baisses de loyers ou projetez-vous de le faire ?

- En tant qu'exploitant, nous sommes dans un environnement très

complexe. Si notre chiffre d'affaires est bon, il reste sous tension en raison notamment de la forte concurrence et de son effet sur les prix. De leur côté, des propriétaires ont bénéficié d'une indexation forte des loyers et beaucoup ont renégocié à la baisse les mensualités de leur prêt. Sans compter que le rendement de leur investissement reste supérieur à bien d'autres placements dans le contexte actuel.

Pour rééquilibrer le modèle économique, nous utilisons différents leviers. Le premier est celui du remplissage et du prix pour lequel nous avons mis en place un plan d'action spécifique. Le deuxième consiste à contrôler toujours plus les charges d'exploitation (le personnel, l'énergie...). Enfin, le troisième et dernier élément sur lequel portent des discussions est le loyer. Nous entamons des négociations sans précipitation sur certaines



LAURENT DUSOLLIER, directeur général, Odalys

résidences, avec les comptes de l'établissement à l'appui. La réduction de loyer et le renouvellement anticipé du bail peuvent faire partie des propositions.

Le parc d'Odalys se développe toujours. Pourtant, n'est-ce pas plus difficile de commercialiser des résidences de tourisme désormais ?

- Odalys a vocation à rester un grand groupe sur le marché et à se développer. Dans un environnement plus difficile, les taux de commercialisation restent stables. Nous comptons ouvrir entre 15 et 20 résidences par an dans les années à venir, dont la moitié en tourisme pur. Nous nous développons aussi sur de la résidence de tourisme urbaine et sur la résidence étudiante, deux secteurs moins soumis à la saisonnalité. Une dizaine de résidences doivent également ouvrir leurs portes en 2016.

Cerenicimo. La plate-forme défend d'ailleurs toujours cet investissement. « La résidence de tourisme est commercialement difficile à vendre. Pourtant, actuellement, c'est sur ce marché qu'il faut se positionner en immobilier géré au regard des prix de vente en forte baisse », relève Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo. Il n'en reste pas moins que se pose la question de la responsabilité de ceux qui commercialisent toujours des résidences gérées par des exploitants ayant notoirement des problèmes de paiement de loyer.

Les pouvoirs publics semblent plus sérieusement s'intéresser aux problèmes de ces résidences de tou-

risme. La direction du tourisme avec la DGCCRF a ainsi prévu de réunir des représentants de copropriétaires, la FNAPRT, et des exploitants, le SNRT, pour constituer un groupe de travail destiné à analyser la situation et à élaborer des évolutions. Il est effectivement temps de faire la lumière sur des pratiques qui concernent des milliers d'investisseurs sollicités pour développer le secteur touristique et ayant bien souvent pour objectif de préparer leur retraite. Car comment ces derniers peuvent-ils s'assurer qu'une fois de nouvelles conditions négociées, une demande de révision du bail ne se renouvelle pas d'ici à quelques années ? **a**