

En crise, les appart-hôtels négocient les loyers à la baisse

Par Guillaume Mollaret
Mis à jour le 29/08/16 à 19:05
Publié le 29/08/16 à 18:55



Appart'city à Lille. Crédits photo : Thomas LO PRESTI/PHOTOPQR/VOIX DU NORD

L'offre n'a jamais été autant développée mais le modèle économique de ces résidences connaît des ratés.

«Condamnons la société Appart'City à titre provisionnel à verser les loyers dus aux requérants au titre des troisième et quatrième trimestres 2015, et ce sans délais.» Cette ordonnance de référé rendue en avril par le tribunal de grande instance de Montpellier aux dépens d'Appart'City, leader français des résidences de tourisme ou appart-hôtels, n'est pas un cas isolé.

Appart'City gère, dans le cadre d'un bail commercial, quelque 13.500 clés pour le compte d'une dizaine de milliers de propriétaires

La juridiction a rendu plusieurs décisions à l'encontre de ce gérant de 120 résidences hôtelières. Appart'City gère, dans le cadre d'un bail commercial, quelque 13.500 clés pour le compte d'une dizaine de milliers de propriétaires considérés comme «loueurs de meublé non professionnels» (LMNP (http://immobilier.lefigaro.fr/article/immobilier-la-location-meuble-est-elle-toujours-attractive_-98555f4c-c695-11e5-8b1a-9c667a4cff9f/)). De l'aveu même de son directeur général, Pierre Denizet, l'entreprise doit «15 millions d'euros d'arriérés de loyer». La somme correspondrait à l'équivalent d'un trimestre de paiement, alors qu'Appart'City a enregistré l'an dernier un chiffre d'affaires de 185 millions d'euros.

Baisse de loyer

«Lors de la dernière assemblée générale de copropriétaires, le 2 avril au Bourget, M. Denizet a parlé de 25 millions d'euros», précise Me Philip Pechayre, avocat cannois qui s'est fait une spécialité de la défense des loueurs de meublé non professionnels. «Le contrat qui les lie aux sociétés de gestion telles qu'Appart'City, Pierre & Vacances, ou Belambra, stipule un rendement garanti. Or, c'est rarement le cas. Mes clients sont obligés d'ester en justice, où ils gagnent à chaque fois, et de payer un avocat ce qui nuit à la rentabilité de leur investissement.» Avec trois confrères, il revendique la représentation quelque 4000 clients, propriétaires dans 61 résidences Appart'City. Depuis dix-huit mois, 200 décisions de justice ont été rendues.

Cette année, Belambra, dont la Caisse des dépôts est actionnaire à 34 %, a négocié, selon Philip Pechayre, «une baisse de loyer moyenne de 17 %» afin de maintenir son activité à flot. «Nous sommes deux fois lésés, résume un propriétaire. D'une part, nous avons payé un bien au prix fort. D'autre part, on nous oblige à baisser sa rentabilité. Nous sommes forcés d'accepter car, en cas de cessation de paiement pour le gestionnaire, les loyers impayés seraient perdus.»

«Le problème est que de nombreuses résidences ont, par le passé, été construites avec une vision avant tout immobilière plutôt que fonctionnelle... Et il y a eu de la casse»,

«Le problème est que de nombreuses résidences ont, par le passé, été construites avec une vision avant tout immobilière plutôt que fonctionnelle... Et il y a eu de la casse», résume Vanguelis Panayotis, directeur du développement de MKG, société d'études du marché hôtelier. Souvent, certains appart'hôtels ont été bâtis par des promoteurs dont l'actionnaire est le même que la société chargée de son exploitation...

«Aujourd'hui, ajoute Vanguelis Panayotis, le problème est en train de se régler avec des implantations mieux réfléchies mais à l'heure où certaines rénovations doivent être effectuées dans les résidences les plus anciennes, certains propriétaires, et on les comprend, ont du mal à accepter de devoir mettre à la main à la poche alors même que les contrats initiaux ne sont pas respectés à la lettre.»

Souvent proposé par des conseillers en gestion de patrimoine, le placement LMNP en appart-hôtel (<http://www.lefigaro.fr/flash-eco/2012/02/25/97002-20120225FILWWW00288-boom-des-appart-hotels-urbains.php>) suscite aujourd'hui la méfiance chez ces professionnels. «Personnellement, raconte Jean-François Zapelloni, conseiller en patrimoine à Lons-le-Saunier (Jura), j'ai quasiment un client sur deux qui a dû subir des baisses de loyer. Autant vous dire, même si certains acteurs respectent leurs engagements, que je ne propose plus de placement en résidence hôtelière »

Interrogé lors de la récente inauguration d'une nouvelle résidence hôtelière 4 étoiles située face aux arènes de Nîmes, Pierre Denizet affirme vouloir trouver «une solution amiable avec les propriétaires d'ici la fin de l'année». Mais cette solution passera par une baisse des loyers perçus par les investisseurs.

Service :

Retrouvez toutes les annonces immobilières avec Explorimmo

La rédaction vous conseille :

- [Ascott, leader des résidences hôtelières, veut doubler de taille](#)
- [Immobilier: la location meublée est-elle toujours attractive?](#)
- [Ce nouveau concurrent d'Airbnb revendique des locations 100% légales](#)
- [Emmanuelle Cosse veut «en finir avec l'anarchie des locations touristiques»](#)

Guillaume Mollaret



Newsletter

Tous les jeudis, recevez le meilleur de l'actualité immobilière

J'accepte de recevoir des annonces immobilières de partenaires du Figaro Immobilier
Je m'inscris

Inscription enregistrée avec succès