

Monsieur le Président,

Je dirige depuis 25 ans le Groupe CONSULTIM, leader français de l'investissement dans les résidences gérées. Nous avons ainsi assuré le financement de plus de 9 milliards d'actifs en les vendant dans le cadre de copropriétés, à près de 45 000 investisseurs particuliers aujourd'hui.

Nous intervenons sur l'ensemble des classes d'actifs de l'immobilier géré :

- EHPAD
- Résidences pour séniors
- Résidence de tourisme d'affaires
- Résidence de tourisme de loisirs et assimilé
- Résidence pour étudiants

Nos clients particuliers louent ces actifs à des exploitants spécialisés au travers de baux commerciaux.

Nombre de nos clients investisseurs ont eu recours à des financements bancaires dans le cadre de leurs investissements dans l'immobilier géré. Cette activité est créatrice d'emploi au même titre que les activités classiques de construction et de promotion mais elle y ajoute des emplois locaux durables pour assurer les services apportés par les exploitants.

La crise actuelle a frappé de plein fouet trois de ces classes d'actifs, à savoir les résidences de tourisme d'affaires et de loisirs et les résidences pour étudiants. Les résidences de tourisme se sont retrouvées dans l'obligation de fermer en application de l'arrêté du 14 mars 2020 chapitre I, et les résidences pour étudiants se vident depuis la fermeture des écoles et des universités (arrêté du 14 mars chapitre III).

Aussi depuis maintenant 10 jours nous sommes régulièrement informés par les exploitants qu'ils sont dans l'obligation de suspendre le paiement des loyers à nos clients pour assurer la pérennité de leurs entreprises. C'est aujourd'hui un mal nécessaire pour que cette crise conjoncturelle ne devienne pas structurelle en mettant en défaut ces sociétés. Le potentiel locatif des marchés visés reste intact et j'ajoute que le secteur du tourisme de loisirs devrait bénéficier en sortie de crise de la faveur des européens pour un tourisme domestique dont la France devrait pleinement profiter. Le retour à une situation sanitaire normalisée devrait permettre aux exploitants d'honorer leurs loyers conformément aux baux commerciaux qui les lient avec les investisseurs particuliers.

Nos clients rencontrent à ce stade d'importantes difficultés pour obtenir la suspension des échéances des financements liées à ces investissements. Ces demandes sont systématiquement refusées lorsqu'ils ont investi en nom propre, leurs banques considérant qu'ils ne s'agit pas d'activité commerciale, et cela alors même que la nature des revenus générés par ce type d'investissement est classée dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Ces investisseurs se retrouvent donc en difficultés en devant honorer le remboursement de leurs prêts sans percevoir les recettes habituelles. L'ensemble de ces difficultés créeront des incidents de crédits (FICP) qui dégraderont sans raison la qualité de crédit de ces investisseurs qui portent un fort potentiel d'investissement dans la perspective du plan de relance.

Je suis pleinement conscient de l'énorme charge de travail à laquelle doivent actuellement faire face les banques et leurs collaborateurs, et je ne peux que regretter que ce formidable travail ne soit pas mieux valorisé.

Je compte néanmoins sur vous et l'ensemble des banques françaises pour que nos clients et ceux de nos confrères puissent obtenir automatiquement la suspension de leurs échéances pour 6 mois à partir du moment où ils apportent la preuve de la suspension des loyers par la société exploitant la résidence dans laquelle ils sont propriétaires.

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à ma demande et pour les instructions qui en découleront.

Je reste avec mes équipes à votre disposition pour vous apporter les éléments d'analyse de cette situation.

Veillez agréer, Monsieur le Président, mes meilleures salutations.

Benjamin NICAISE  
Président de CONSULTIM Groupe

