Résidences gérées : des propriétaires bailleurs privés de recours en justice ?

Par Léo Monégier
Publié le 07/01/2021 à 17h24 • Mis à jour le 08/01/2021 à 14h06

Partager cet article sur

Selon les informations de Mieux Vivre Votre Argent, l'avocat Jacques Gobert et l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) vont engager une action contre la loi du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et ses décrets d'application. Des mesures qui, selon eux, portent atteinte à la Constitution en restreignant la marge de manœuvre des propriétaires bailleurs sur le plan judiciaire.

Les propriétaires de résidences gérées de tourisme seront-ils victimes d'une double peine ? Du fait de la crise sanitaire, les stations de sports d'hiver viennent de recevoir confirmation qu'elles ne rouvriraient pas le 7 janvier. Remontées mécaniques, bars et restaurants sont fermés. Mais aussi de nombreux sites exploités par des gestionnaires de résidence de tourisme, privant les bailleurs de recettes locatives. Un coup dur qui s'ajoute à la situation déjà catastrophique du secteur : bien avant l'ouverture de la saison, certains exploitants de résidences gérées, comme Pierre et Vacances, Réside Études, Odalys ou Belambra, avaient arrêté de les payer pendant plusieurs mois.

Et pourtant, en théorie, rien n'empêcherait la mise en location de ces biens, tonne-t-on du côté des propriétaires bailleurs. « *Ce n'est pas normal : la législation des baux commerciaux impose aux gestionnaires de les exploiter. Le cas échéant, le propriétaire est en droit de demander la résiliation du contrat et de solliciter des dommages-intérêts* », lance Maître Jacques Gobert, avocat à Marseille. Pour l'expert, qui défend plusieurs milliers de propriétaires et conseille notamment l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI), « *les gestionnaires ne peuvent pas s'exonérer du paiement des loyers et des charges en invoquant que la crise sanitaire constituerait un cas de force majeure* ». Un argument brandi par plusieurs opérateurs, bien que pour l'heure, la question soit juridiquement loin d'être tranchée.

Des propriétaires privés d'action en justice

Mais au-delà de la seule perte des recettes locatives, un élément repéré par l'expert pourrait aggraver davantage cette situation : la deuxième loi d'urgence sanitaire du 14 novembre 2020, et particulièrement son article 14, dont les effets sont d'une « *particulière gravité* » selon le cabinet d'avocats. Le texte prévoit des exonérations de paiement de loyers par certains gestionnaires de résidences gérées, sous certaines conditions. Une protection qui court jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle leur activité cesse d'être affectée par les mesures de administratives prises en raison de la crise. Ainsi, ces sociétés « *ne peuvent encourir d'intérêts, pénalités ou toute mesure financière ou encore d'actions, sanctions ou voies d'exécution forcée, ou encore mesures conservatoires en raison du retard ou défaut de paiement de loyers ou charges locatives du fait d'une mesure de police administrative* ». Pour l'avocat, « *en clair, la loi interdit l'accès au juge, ce qui est pourtant un droit fondamental garanti par la Constitution et la Convention européenne des droits de l'Homme (CEDH)* ». Sans compter l'atteinte au droit de propriété, qui comprend la jouissance de ses biens « *et, en particulier, le droit d'en percevoir les fruits* ».

À LIRE >> Immobilier : les propriétaires d'appartements en résidence touristique dans la tourmente

L'un des décrets pris en application de ce texte, le 30 décembre dernier, en dit plus sur les entreprises pouvant se prévaloir de cette mesure. Sont concernées les structures de moins de 250 salariés, d'un chiffre d'affaires inférieur à 50 millions d'euros et une perte de chiffre d'affaires de plus de 50 % au titre du mois de novembre 2020. En pratique, la situation peut donc aboutir à ce qu'un même propriétaire disposant de deux biens semblables, gérés par des structures distinctes, puisse obtenir le paiement de son loyer ou non, selon que le gestionnaire entre dans ces critères ou pas. Autre difficulté, l'appréciation de ces seuils de chiffre d'affaires et de salariés : ainsi, selon l'avocat, « *un groupe de sociétés qui emploieraient régulièrement moins de 250 salariés se verrait protégé par le dispositif si aucune des entités dudit groupe prise individuellement ne réalisait plus de 50 millions d'euros annuels de chiffre d'affaires* ».

Attaquer la loi et le décret

En définitive, pour la SCP Gobert, il s'agit d'un « *dispositif d'urgence spoliateur qui se désintéresse des éventuelles difficultés rencontrées par les bailleurs et notamment la charge économique que constitue pour ces derniers le remboursement d'un emprunt immobilier* ». Mais le groupement de

propriétaires représenté par ce cabinet d'avocats, qui avait attiré l'attention de plusieurs députés de l'opposition sur ce point durant les navettes parlementaires, ne compte pas en rester là : le conseil de l'UNPI entend « *former des questions prioritaires de constitutionnalité pour attaquer le décret et la loi* ». Et cela, « *dès que possible* ».

Le Parisien INTERNET

dimanche 7 février 2021 16:22
641 mots - 3 min

IMMOBILIER

Investissement immobilier : à la montagne, le désarroi des petits propriétaires

A cause de la crise, les exploitants des 648 résidences gérées à la montagne ne versent plus les loyers depuis des mois. L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) réclame un rehaussement du fonds de solidarité pour qu'ils puissent les payer.

La neige est là, mais les vacanciers risquent bien de bouder cet hiver les stations de ski. Depuis l'annonce de la fermeture des remontées mécaniques à cause de la crise sanitaire, les annulations s'enchaînent et le secteur s'affole. En première ligne : les 648 résidences de tourisme de montagne, qui anticipent une perte de 85 % de leur chiffre d'affaires sur la saison. Voilà plusieurs mois que les propriétaires de ces 44 000 appartements proposés aux touristes, via des résidences gérées, rencontrent des difficultés à percevoir les loyers censés être versés chaque trimestre par des exploitants comme Pierre & Vacances, Odalys, CGH ou encore le groupe Lagrange. Une mésaventure partagée également par l es propriétaires de cottages dans les Center Parcs.

« Depuis novembre, nous avons eu de nombreuses réclamations de la part de centaines d'adhérents, assure Pierre Hautus, le directeur de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). Les gestionnaires, qui ont certes une dette locative importante, mettent la pression et ne payent plus les loyers. »

« Quand l'activité s'arrête mais que vous avez des loyers à payer, la situation est inextricable, reconnait Pascale Jallet, la déléguée générale du Syndicat national des résidences de tourisme (SNRT). La plupart des exploitants ont souscrit des Prêts garantis par l'Etat (PGE) qui leur ont notamment permis de régler les loyers en 2020. Désormais, la seule solution serait une indemnisation de l'Etat. » Les 4 milliards d'euros annoncés ces derniers jours pour financer le « Plan montagne » ne suffiront pas. A Bercy, on assure tout faire « pour trouver de l'argent » et « étudier toutes les solutions, même si rien n'est encore arrêté ».

LIRE AUSSI > La bataille de Christian, propriétaire à Chamrousse, « pour obtenir ses loyers »

En attendant, les petits propriétaires réclament leur argent... sans aucun recours possible. Car avec l'état d'urgence, les loyers impayés ne peuvent pas faire l'objet de poursuites juridiques. « Au bout du bout, ce sont des milliers de petits investisseurs qui se retrouvent coincés, face à de gros services juridiques, avec parfois des conséquences sur leur vie personnelle », dénonce le directeur de l'UNPI qui réclame notamment « le paiement des loyers par les gestionnaires grâce au rehaussement de l'aide du fonds de solidarité ».

« Il y aura de la casse »

Le dispositif actuel, plafonné à 200 000 euros par mois, est insuffisant pour permettre aux exploitants de payer ce qu'ils doivent aux propriétaires. Mais l'élargissement du fonds de solidarité - censé couvrir 70 % de leurs charges fixes dans la limite de 3 millions d'euros sur la période de janvier à juin 2021 - devrait convenir aux petites et moyennes structures. Le souci : aucune date de versement n'est encore précisée.

« 3 millions d'euros, cela ne suffira pas pour les plus gros exploitants, poursuit Pascale Jallet. Il n'y a qu'à voir la situation du numéro 1 du secteur, Pierre & Vacances, aujourd'hui en conciliation. Il faudrait aller jusqu'à 10 millions d'euros pour payer les loyers, qui représentent environ 40 % des charges fixes. » La récente proposition de Bruno Le Maire, le ministre de l'Economie, de réévaluer le plafond de 3 millions à 10 millions pour les entreprises ayant un chiffre d'affaires de plus d'un million d'euros est toujours en cours de validation à Bercy.

Mais en attendant, les semaines passent pour les petits propriétaires... « J'ai un bon espoir que nous trouvions une solution courant mars, estime de son côté Pascale Jallet. Si l'Etat prend en charge 70 % des charges fixes, on peut imaginer que 70 % des loyers depuis le mois de janvier seront versés. Pour les précédentes échéances, il est évident qu'il y aura de la casse. »

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

INVESTISSEMENT LOCATIF À LA MONTAGNE

« Nous avons 1 000 € à rembourser tous les mois, ce n'est pas rien »

Avec la crise, les exploitants des 648 résidences de tourisme ne versent plus ou difficilement les loyers aux propriétaires comme **Christian,** qui a encore un prêt.

PAR AURÉLIE LEBELLE

LA NEIGE EST LÀ, mais les vacanciers risquent bien de bouder cet hiver les stations de ski. Depuis l'annonce de la fermeture des remontées mécaniques à cause de la crise sanitaire, les annulations s'enchaînent et le secteur s'affole. En première ligne : les 648 résidences de tourisme de montagne, qui anticipent une perte de 85 % de leur chiffre d'affaires sur la saison. Voilà plusieurs mois que les propriétaires de ces 44 000 appartements proposés aux touristes, via des résidences gérées, rencontrent des difficultés à percevoir les loyers censés être versés chaque trimestre par des exploitants comme Pierre & Vacances, Odalys, CGH ou encore le Groupe Lagrange.

« Depuis novembre, nous avons eu de nombreuses réclamations de la part de centaines d'adhérents, assure Pierre Hautus, le directeur de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). Les gestionnaires, qui ont certes une dette locative importante, mettent la pression et ne payent plus les loyers. »

Christian peut en témoigner. Avec sa femme, ils ont acheté en 2007 un deux-pièces à Chamrousse (Isère) dans une résidence gérée, « qui nécessitait alors un faible effort d'épargne mais promettait d'améliorer la retraite », se souvient-il. Depuis, son deux-pièces d'une quarantaine de mètres carrés lui gâche ses vieux jours. Car le gestionnaire, DG Holidays, a arrêté de payer les loyers des propriétaires. « Nous avions déjà des problèmes avant, reconnaît-il. Mais la crise du Covid-19 a accentué les choses. » En mai dernier, le gestionnaire a écrit aux 443 copropriétaires pour leur faire part de la situation financière catastrophique du groupe. « Il nous proposait de signer un texte où nous acceptions de perdre une partie de nos loyers, raconte le retraité lyonnais. Jusqu'à 50 %… » 150 copropriétaires refusent de renoncer à leur dû. Ensemble, ils ont contacté un cabinet d'avocats pour « ne pas céder au chantage ». « Chaque trimestre, nous lançons un commandement de payer que le gestionnaire doit honorer dans le mois qui suit s'il ne veut pas perdre son bail », poursuit Christian. Avec retard, il perçoit donc les 840 € de loyer trimestriel. Mais cela coûte cher : 3 500 € de frais doivent être rassemblés à chaque fois par les copropriétaires participants. « Il est évident que, pour certains, il est possible d'attendre sans récupérer de loyer. Ce n'est pas le cas de tout le monde… Avec ma femme, nous avons encore un prêt de 1 000 € à rembourser tous les mois, ce n'est pas rien. »

LP/NICOLAS FORAY

Caluire-et-Cuire (Rhône), samedi. Christian Bonnetain a acheté en 2007 un deux-pièces à Chamrousse (Isère) dans une résidence gérée par DG Holidays. En mai, ce gestionnaire, en difficulté financière, a proposé aux 443 copropriétaires d'accepter de perdre « jusqu'à 50 % » de leurs loyers.

Du côté de DG Holidays, Jacob Bensaid, le patron de la partie hébergement du groupe, assure que la situation économique est « dramatique ». « Nous avons perdu 70 % de notre chiffre d'affaires en 2020 et, avec la fermeture des remontées mécaniques, la saison 2021 est foutue, lâche-t-il. Nous faisons le maximum pour trouver des solutions avec les copropriétaires. »

« La seule solution serait une indemnisation de l'Etat »

Face à la situation, le Syndicat national des résidences de tourisme (SNRT) en appelle aux pouvoirs publics. « La plupart des exploitants ont souscrit des prêts garantis par l'Etat (PGE) qui leur ont permis de régler les loyers en 2020. Désormais, la seule solution serait une indemnisation de l'Etat. » Les 4 milliards d'euros annoncés pour financer le plan Montagne ne suffiront pas. A Bercy, on assure tout faire « pour trouver de l'argent » et « étudier toutes les solutions, même si rien n'est encore arrêté ». En attendant, les propriétaires se sentent bien seuls. « Des milliers de petits investisseurs se retrouvent coincés, face à de gros services juridiques, avec des conséquences sur leur vie personnelle », dénonce le directeur de l'UNPI qui réclame notamment « le paiement des loyers par les gestionnaires grâce au rehaussement de l'aide du fonds de solidarité ».

En BREF

DETTE
L'annulation de la dette Covid-19 est « inenvisageable », a déclaré Christine Lagarde, la présidente de la Banque centrale européenne (BCE) dans « le Journal du dimanche ». A ses yeux, « ce serait une violation du traité européen qui interdit strictement le financement monétaire des Etats ». Plus de 100 économistes ont lancé vendredi un appel à annuler les dettes publiques détenues par la BCE pour faciliter la reconstruction sociale et écologique après la pandémie.

VEOLIA - SUEZ
Le groupe Veolia a annoncé hier soir mettre 7,9 milliards d'euros sur la table pour acheter la totalité de Suez, soit les 70,1 % du capital qu'il ne détient pas, renonçant au caractère amical de la tentative de rachat de son concurrent. Le conseil d'administration a décidé de faire « une offre publique d'acquisition en numéraire au prix de 18 € » par action. Depuis des mois, Suez se démène pour éviter d'être racheté par Veolia, qui a abattu ses cartes fin août alors qu'en juillet son actionnaire Engie s'était dit « ouvert » à la cession de ses parts dans Suez.

L'Occitanie teste le train gratuit pour les jeunes

L'offre sera accessible aux 18-26 ans. Seule condition, faire plusieurs allers-retours par mois en TER.

PAR VINCENT VÉRIER

« LE TRAIN DU BON TEMPS à bon prix » ! Ce slogan de la SNCF du début des années 1980, la région Occitanie pourrait le faire sien. La cinquième région la plus peuplée de France, avec près de six millions d'habitants, annonce ce matin une mesure à destination des jeunes âgés de 18 à 26 ans. A partir du 1er avril et jusqu'au 31 août, 2 000 d'entre eux testeront la gratuité du TER occitan. L'expérimentation sera ensuite généralisée à l'ensemble de cette tranche d'âge à partir de septembre. Une première en France.

L'idée a germé après l'opération « petits prix » organisée cet été pour booster le tourisme occitan. Le résultat a dépassé les attentes de la région, avec une fréquentation des TER en hausse de 13 % par rapport à l'été 2019, quand la moyenne nationale affichait un déprimant - 25 %. Surtout, sur le 1,2 million de billets vendus à 1 €, plus de la moitié ont été achetés par les jeunes.

Coût pour la région : 1,5 million d'euros

Sur cette terre de rugby, il s'agissait de transformer l'essai avec une offre alléchante pérenne… mais selon un processus un brin alambiqué. « Les cinq premiers allers-retours sont à moitié prix, détaille Jean-Luc Gibelin, vice-président (PCF) aux transports. A partir du sixième, tous les trajets sont gratuits. Et à partir du quinzième, vous enclenchez la gratuité pour le mois suivant sur tous les trajets. » Une complexité assumée : « Plus vous utilisez les transports, moins vous polluez, plus vous aidez la collectivité. En contrepartie, la collectivité vous aide. C'est vertueux ! » plaide-t-il.

Mais comme le martèle le Gart (Groupement des autorités responsables de transport) : « La gratuité n'existe pas. » Effectivement, si ce n'est pas l'usager qui paye, c'est le contribuable. En France, un billet de transport public est financé autour de 75 % par le contribuable. L'usager ne débourse que 25 % du prix réel. La mesure de gratuité coûtera 1,5 million d'euros au budget de la région Occitanie et concernera, à terme, près de 5 000 jeunes. « Nous voulons que les transports soient le moins chers possible, assume Carole Delga, président socialiste de la région. Il faut redonner du pouvoir d'achat aux gens. Et c'est cette tranche d'âge qu'il faut habituer à prendre les trains. » Une tendance aux petits prix que l'on retrouve dans la plupart des 12 régions françaises où circulent des TER (sauf en Ile-de-France). Elles se sont adaptées au télétravail. Qu'ils s'appellent Flexi'pass en Normandie, Pass abonné télétravail en Nouvelle-Aquitaine ou Zou ! Télétravail en Provence-Alpes-Côte d'Azur, les collectivités proposent des abonnements spécifiques à ceux qui ne se rendent au bureau qu'une partie de la semaine.

ARC-ANDAR PARROSSIANO

A partir du 1er avril et jusqu'au 31 août, 2 000 jeunes testeront la gratuité du TER occitan. Une première en France.

LE FIGARO.fr

mardi 9 février 2021 06:00
437 mots - 2 min

ACTUALITÉ

Le coup de gueule des propriétaires d'appartements de montagne

Les gestionnaires de résidences touristiques ne paient plus leur loyer à cause de la crise sanitaire. Les propriétaires réclament d'urgence leur dû.

Loyers impayés des résidences de tourisme, acte 2. En décembre dernier, plusieurs centaines de petits propriétaires ont lancé une action en justice contre Pierre & Vacances qui refuse de payer son loyer. Bis repetita deux mois plus tard. Les vacances d'hiver ont débuté le week-end dernier mais les Français risquent de bouder les stations de ski avec l'annonce de la fermeture des remontées mécaniques. Conséquence : les 648 résidences de tourisme de montagne devraient rester largement vides.

» LIRE AUSSI - Covid : le casse-tête des bailleurs et commerçants sur les loyers

Un sacré manque à gagner pour leurs gestionnaires qui anticipent une perte de 85% de chiffre d'affaires sur la saison. Dès lors, ces derniers se refusent à payer leur loyer pour un bien qu'ils ne peuvent pas exploiter. Une situation dramatique pour plusieurs centaines de propriétaires qui continuent de payer leurs crédits immobiliers, leurs taxes foncières, leurs charges voire leurs travaux. «*Malgré des tentatives de conciliation, les loyers et les charges restent impayés. Cela place ces propriétaires dans des impasses de trésorerie parfois dramatiques*», déplore Jacques Gobert, avocat et expert-conseil de l'Union nationale des propriétaires de l'immobilier (UNPI).

Une solution courant mars ?

Pour y remédier, la fédération réclame le paiement immédiat des loyers grâce à la hausse du fonds de solidarité. Actuellement plafonné à 3 millions d'euros, ce dispositif a été porté à 10 millions, a annoncé la semaine dernière Bruno Le Maire, ministre de l'Économie. L'État devrait prendre en charge depuis le mois de janvier 70% des charges fixes dont les loyers qui représentent environ 40% pour les grands exploitants.

» LIRE AUSSI - Les résidences de tourisme ont cessé de verser des loyers aux propriétaires

De quoi a priori satisfaire propriétaires et gestionnaires et mettre fin à une urgence financière. «*J'ai bon espoir que nous trouvions une solution courant mars*», précise Pascale Jallet, déléguée générale du Syndicat national des résidences de tourisme. Si l'UNPI « reste ouverte au dialogue », elle n'exclut pas que des actions judiciaires soient engagées. «*Les propriétaires ne sont pas responsables de la décision du gouvernement de fermeture administrative des services et commerces des stations de montagne*», martèle Christophe Demerson, président de l'UNPI.

» À VOIR AUSSI - Acheter une résidence secondaire et la rentabiliser

Acheter une résidence secondaire et la rentabiliser - Regarder sur Figaro Live

par Guillaume Errard

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

ASSURANCE-VIE

● Fonds opportuniste ● Fonds immobilier ● Fonds euros dynamique ● Fonds d'infrastructures

Contrats et fonds en euros que vous pouvez retrouver dans les fiches en pages 6 et 7.

Source : dans l'immense majorité, les informations ont été récoltées par *Investir*. Pour quelques fonds : Good Value For Money.

Distributeur Compagnie Nom du contrat	Rendement net de frais de gestion 2020 2019 2018	Vers. min. à l'ouverture Frais sur vers. max. Frais gestion annuels	Versement max./fonds en € Nombre d'UC Nombre de supports ISR	Commentaire
PLACEMENT-DIRECT.FR GENERALI **KAPITAL-DIRECT (EUROSSIMA)**	**0,9 %** 1,15 % 1,65 %	**1.000 €** 0 % **0,75 %**	**50.000 € l'année de la souscription et 25.000 € par an ensuite** **> 600** 63	Contrat Internet avec de nombreuses UC de bonne qualité. S'adresse aux investisseurs équilibrés ou dynamiques. Rendement faible du support sécurisé Eurossima.
(NETISSIMA) ●	**1,1 % à 1,7 %** 1,2 % à 1,7 % 2,25 %	**1.000 €** 0 % **0,75 %**	**50 %** **> 600** 63	5 niveaux de bonus pour le support sécurisé immobilier Netissima. Maximum si part d'UC > à 50 %.
(SÉCURITÉ EURO TARGET) ●	**0 %** 3,15 % 0 %	**10.000 €** 4 % **0,8 %**	**60 %** **320** 30	Contrat de la gestion de patrimoine. Le fonds dynamique Sécurité Euro Target est l'un des plus mauvais de 2020, alors que c'était le meilleur, en 2019. Nombreuses UC.
PRIMONIA ORADÉA **TARGET+ (SÉCURITÉ INFRA EURO)** ●	**2,1 %** - -	**10.000 €** 4 % **0,8 %**	**30 %** **320** 30	Sécurité Infra Euro, spécialisé dans les infrastructures, est, au contraire du précédent, parmi les meilleurs, mais n'est accessible qu'à hauteur de 30 %.
PRIMONIAL SURAVENIR **SÉRÉNIPIERRE (SÉCURITÉ FLEX EURO)** ●	**1,4 %** 1,65 % 0 %	**10.000 €** 4 % **0,8 %**	**70 %** **320** 40	Performance dans la moyenne haute du fonds dynamique Sécurité Flex Euro. Il ne présente pas un grand intérêt par rapport à un fonds euros classique.
(SÉCURITÉ PIERRE EURO) ●	**2,5 %** 2,8 % 3,2 %	**10.000 €** 4 % **0,8 %**	**35 %** **320** 40	Un contrat pour ceux qui cherchent à investir dans la pierre-papier, que ce soit avec Sécurité Pierre Euro ou une dizaine de supports immobiliers. Sélection des autres UC très moyenne.
SICAVONLINE ORADÉA VIE **FUTURA VIE**	**1,2 %** 1,35 % 1,85 %	**1.000 €** 0 % **0,7 %**	**100 %** **250** NC	Contrat Internet au taux de rendement passable. Bonnes conditions générales. Peu de frais (comme la plupart des contrats de sa catégorie).
SICAVONLINE AGEAS FRANCE **KOMPOZ**	**1,35 % à 1,71 %** Sans objet Sans objet	**500 €** 0 % **0,85 %**	**100 %** **> 700** 54	Rendement minimal correct. Frais de gestion dégressifs jusqu'à 0,45 % selon la part investie en UC, l'univers d'investissement et si mise en place de versements programmés. Grand nombre d'UC.
SMAVIE SMAVIE BTP **B@TIPROJET**	**1,1 %** 1,65 % 2,24 %	**500 €** 2,5 % **0,6 %**	**100 %** **27** 4	Contrat similaire à Batiretraite, mais dédié aux artisans. Bonnes conditions générales. Rendement du fonds en euros passable.
SMAVIE SMAVIE BTP **BATIRETRAITE MULTICOMPTE**	**1,1 %** 1,65 % 2,24 %	**500 €** 2,5 % **0,6 %**	**100 %** **27** 4	Assurance-vie dédiée aux chefs d'entreprise. (Par Internet versement min. à l'ouverture de 150 € et frais pour les versements libres de 1 %). Bonnes conditions générales. Rendement passable.
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SOGÉCAP **ÉBÈNE**	**1,15 % à 1,72 %** 1,3 % 1,8 %	**150.000 €** 2,5 % **0,84 %**	**100 %** **73** 4	Contrat assez simple, mais très sélectif, avec un versement initial minimum de 150.000 €. Un rendement minimal passable. Des frais assez élevés (les frais de versement sont toujours négociables).
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SOGÉCAP **ÉBÈNE PRIVATE BANKING**	**1,2 % à 1,8 %** 1,35 % 1,85 %	**150.000 €** 2,5 % **0,84 %**	**100 %** **94** 8	Contrat similaire à Ebène, mais une gamme au-dessus (univers de la banque privée) et avec davantage d'UC. Rendement minimal honorable. Frais assez élevés (frais de versement négociables).
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SOGÉCAP **ÉRABLE ESSENTIEL**	**0,75 % et 1,8 %** 0,9 % et 1,38 % 1,33 % et 1,8 %	**50 €** 3 % **0,96 %**	**100 %** **7 à 65 selon encours** 2	Un des plus mauvais taux minimaux. Des frais élevés. Ce produit ne présente rien d'attrayant si ce n'est la possibilité de verser 100 % sur le fonds en euros et un bonus satisfaisant.
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SOGÉCAP **SÉQUOIA**	**0,75 % à 1,8 %** 0,9 % à 1,38 % 1,33 % à 1,8 %	**7.600 €** 3 % **0,96 %**	**100 %** **58** 2	Un contrat sans grande qualité, avec un rendement minimal très décevant. On apprécie toutefois la possibilité de verser 100 % sur le fonds en euros et le bonus. Frais élevés.
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SOGÉCAP **SG GESTION PRIVÉE VIE ÉVOLUTION 1 (SUPPORT SÉCURITÉ EN EUROS)**	**1,25 % à 1,87 %** 1,4 % 1,9 %	**NC** 2,5 % **0,72 %**	**100 %** **386** 14	Contrat au rendement minimal correct. Nombreuses UC. Frais de versement assez élevés (négociables).
(SÉCURITÉ INFRA EURO) ●	**2,1 %** - -	**NC** 2,5 % **0,72 %**	**50 %** **386** 14	Très bon rendement pour ce fonds euros dynamique, mais accessible uniquement si l'investissement comporte 50 % d'UC.
SWISS LIFE SWISS LIFE **SWISSLIFE RETRAITE**	**0,8 % à 2,7 %** 1 % à 2,7 % 1,5 % à 2,5 %	**3.000 €** 4,75 % **0,65 %**	**100 %** **> 600** > 100	Un rendement minimal très faible, mais un des meilleurs bonus du marché (8 niveaux). Taux le plus élevé si encours supérieur à 250.000 € et investissement en UC supérieur à 60 %.
SWISS LIFE SWISS LIFE **SWISSLIFE STRATEGIC PREMIUM**	**0,8 % à 2,7 %** 1 % à 2,7 % 1,5 % à 2,5 %	**3.000 €** 4,75 % **0,65 %**	**100 %** **> 600** > 100	Contrat en tout point similaire à Swiss Life Retraite. Système de bonus identique. Frais sur versements également très élevés (négociables).
WESAVE SURAVENIR **WESAVE PATRIMOINE VIE**	**1,6 %** 1,6 % 2 %	**300 €** 0 % **0,6 %**	**45 %** **79** 3	Contrat Internet dédié à la gestion profilée (une dizaine de profils). C'est le taux de Suravenir Rendement avec bonus (pour mandat de gestion) qui est appliqué.
YOMONI SURAVENIR **YOMONI VIE (SURAVENIR RENDEMENT)**	**1,3 % à 1,6 %** 1,6 % 2 %	**300 €** 0 % **0,6 %**	**80 %** **280** 57	Contrat Internet prévu pour de la gestion profilée : 9 profils, qui affichent de bonnes performances en 2020. En gestion libre à partir de 100.000 €. Rendement minimal correct.
(SURAVENIR OPPORTUNITÉS) ●	**2 %** 2,4 % 2,8 %	**300 €** 0 % **0,6 %**	**50 %** **280** 57	Suravenir Opportunités s'en sort avec un très bon rendement, mais demande un fort investissement en UC.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

Privés de loyer, 900 propriétaires assignent en justice Pierre & Vacances

Entre 3.000 et 5.000 € par personne, c'est ce que doit Pierre & Vacances à 740 propriétaires, selon une assignation portée jeudi 4 février devant le tribunal judiciaire de Paris. Plombé par la crise sanitaire et la fermeture de ses résidences de tourisme pendant les confinements, Pierre & Vacances a unilatéralement suspendu le versement des loyers. Réunis en association, ces propriétaires de cottages au sein de quatre Center Parcs (les domaines des Bois Francs, du Bois aux Daims, des Hauts de Bruyère et des Trois Forêts), l'une des marques du groupe, ont fini par saisir la justice.

Au total, cela représente plus de 2 millions d'euros non reversés par Pierre & Vacances, vendeur et exploitant de ces résidences, pour ces 740 bailleurs. Mais ils sont loin d'être un cas isolé. Patrick Tabet, l'avocat qui représente ce collectif de plaignants, s'apprête à déposer une autre assignation, pour 150 personnes cette fois, concernant Village Nature, un domaine premium situé à Marne-la-Vallée (Seine-et-Marne) et lancé en grande pompe en 2017.

DES LOYERS CENSÉS ÊTRE GARANTIS

Rappelons que, dans les résidences de tourisme, mais aussi étudiantes ou encore seniors, les propriétaires des murs sont de simples particuliers qui ont voulu réaliser un investissement locatif, souvent appâtés par une défiscalisation à l'entrée (le dispositif Censi-Bouvard). Le domaine ou la résidence est ensuite exploité par un gérant, qui doit reverser sa part de loyers à chaque copropriétaire investisseur.

Lors du premier confinement, puis à compter de novembre, Pierre & Vacances n'a plus reversé aux petits propriétaires leur part de loyers. Or ces derniers sont censés être garantis en cas de carence locative… « *C'est en tout cas l'argument de vente utilisé pour inciter à l'achat en résidences services* », reproche Patrick Tabet. « *Dans notre contrat, il est, en effet, stipulé noir sur blanc que le loyer est dû quelle que soit la cause du problème !* » s'insurge Isabelle, propriétaire lésée d'un appartement Pierre & Vacances aux Ares 1800.

On ne lui a pas versé quatre mois de loyers en 2020 soit 2.800€ environ. Un trou de trésorerie qui devrait s'aggraver, le groupe n'ayant ouvert que 9 résidences sur 70 entre décembre et mi-février, à la suite de la fermeture des remontées mécaniques. « *Le taux d'occupation moyen a été de seulement 20 %. Avant cette crise, nous avions toujours tenu nos engagements et versé les loyers* », a justifié un porte-parole à Investir.

« *Nous avons essayé pendant plusieurs mois de régler l'affaire à l'amiable, mais cela n'a abouti à rien de vraiment concret ni d'acceptable,* regrette Patrick Tabet. *Or, parmi les propriétaires lésés, beaucoup ont des crédits et ne perçoivent plus ou peu de revenus.* » Le groupe argue, lui, que « *les biens étaient indisponibles pour cause de force majeure* ».

Résidence Pierre et Vacances « Les terrasses d'Hélios »

LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES AUSSI

En attendant le premier jugement pour les 740 bailleurs Center Parcs (il ne devrait pas intervenir avant plusieurs mois), la fronde s'organise. Des propriétaires dans d'autres résidences, comme Isabelle, se fédèrent, car le problème touche la grande majorité des résidences de tourisme et spécialement celles situées à la montagne. L'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi) a même ouvert une plateforme dédiée. « *Nous recevons les témoignages par dizaines, en particulier sur les résidences de montagne et les résidences d'affaire situées en ville* », informe Pierre Hautus, directeur général de cette association de défense des propriétaires. Le taux d'occupation des appart'hôtels en 2020 a en effet chuté de 60 % par rapport à 2019, selon le Syndicat national des résidences de tourisme (SNRT). La situation est à peine meilleure à la mer ou à la montagne. « *Les défauts de loyers commencent aussi à toucher les résidences étudiantes, puisque les cours ne sont plus en présentiel depuis un an* », prévient Pierre Hautus. D'autres acteurs que Pierre & Vacances sont donc concernés. Quand on sait qu'il existe plus de 2.200 résidences de tourisme et 8.000 logements en résidences étudiantes, on peut supposer que l'assignation du 4 février est la première d'une longue série… – **SANDRA MATHOREL**

NOTRE CONSEIL

Si vous êtes malheureusement confronté au problème, ne restez pas seul ! Essayez de fédérer les autres propriétaires de la résidence, forcément confrontés eux aussi aux impayés de loyers. Contactez une association de défense du consommateur et privilégiez d'abord un accord amiable – le gouvernement devrait augmenter bientôt les aides aux entreprises, notamment à travers le « plan montagne » –, car aller au contentieux demande du temps et de l'argent.