RAPPORT D'ACTIVITES 2018 – 2021
& PERSPECTIVES D'AVENIR

2018 - 2019

L'ADIP a été créée par des représentants de 12 résidences Appart'City ayant activement soutenu, accompagnés par l'avocat Philip Pechayre, la mise en place du nouveau bail en 2016.

Ce nouveau bail a permis d'éviter le dépôt de bilan d'Appart'City et de sortir de la crise des loyers impayés. Il a entraîné la reprise régulière du paiement des loyers à partir de 2017.

Cependant, face aux difficultés de faire fonctionner le Comité de Suivi prévu par ce nouveau bail, il a été jugé opportun de se regrouper de façon plus structurée, à travers une association réunissant les propriétaires/bailleurs d'appartements exploités par Appart'City. L'association ADIP a été créée à cette fin en août 2018.

Un millier de propriétaires/bailleurs ont adhéré à l'ADIP. En effet, contrairement à la FAPRAH ou la FNAPRT, l'ADIP n'est pas une fédération d'associations, qui ont un niveau de représentativité souvent surestimé, mais une association de personnes annonçant ouvertement le nombre de propriétaires-bailleurs qu'elle représente réellement.

Depuis la création de l'ADIP nous avons milité pour nous faire reconnaître comme un partenaire par Appart'City, ce qui n'a pas été facile sous la direction de son ancien PDG François Sabatino et le Comité de Suivi prévu par le nouveau bail n'a jamais vraiment fonctionné.

De plus, le fait que les loyers étaient de nouveau payés, a entraîné une certaine démobilisation de nos adhérents.

2020 - 2021

Lors de l'émergence de la crise sanitaire début 2020, l'ADIP s'est rapidement organisée, toujours aux cotés de Philip Pechayre, pour engager des négociations afin de passer de la meilleure façon cette crise qui a impacté très lourdement le secteur du tourisme d'affaires.

Assez vite, l'ADIP a été reconnue comme partenaire sérieux et en tant que président j'ai pu participer à toutes les séances de travail et de négociation dans le cadre de la procédure de conciliation ouverte à la demande d'Appart'City en juillet 2020.

En tant que contrôleur des créances, j'ai également été convié à toutes les séances du Tribunal de Commerce de Montpellier liées à la procédure de sauvegarde qui a été ouverte en avril 2021 à la suite de la conciliation. J'ai ainsi pu mandater Philip Pechayre pour y défendre les positions de l'ADIP.

L'ADIP a très largement contribué au succès de la procédure de conciliation, avec un accord signé par plus de 85 % des propriétaires/bailleurs début 2021. Ce taux est même passé à 92 % de propriétaires/bailleurs qui ont accepté le Plan de Sauvegarde en septembre 2021.

La gouvernance agile de l'ADIP, basée sur des réunions en visio-conférence très fréquentes de l'équipe des représentants des résidences, a largement facilité ce travail, avec un relais de communication toujours très efficace de leur part vers nos adhérents dans les résidences.

Bilan

Deux éléments ont toujours guidé notre action :

- le réalisme économique : la valeur de nos appartements n'est garantie que par un gestionnaire à qui nous donnons les moyens de les exploiter de façon rentable.
- la négociation plutôt que la contestation judiciaire : mieux vaut négocier les conditions d'une exploitation rentable de nos biens que d'exiger la mise en œuvre des conditions contractuelles intenables face à ce réalisme économique.

Je suis intimement persuadé que ce sont ces 2 principes de « gagnant-gagnant », combinés avec notre modèle de gouvernance agile, qui ont largement contribué à la sauvegarde d'Appart'City.

Perspectives

L'avenir reste incertain !

La crise sanitaire a entraîné des changements qui ont lourdement impactés le secteur du tourisme d'affaires. Ceci nécessitera, pour un certain nombre de résidences, des travaux lourds pour se repositionner sur de nouveaux marchés, comme le « co-workin & co-living ».

La loi climat va également, dans un futur plus ou moins proche, nécessiter des travaux, parfois aussi lourds.

Tout ceci nécessite de rester très vigilants à ce que l'exploitant ne sera pas de nouveau tenté de faire financer ces coûts, de façon inéquitable, par les propriétaires/bailleurs.

Par ailleurs, beaucoup de propriétaires/bailleurs ont découvert que les revenus d'un investissement dans une résidence sous bail commercial avec un exploitant unique dans le cadre du dispositif LMNP sont loin d'être le complément de retraite sûr et sans risques qui leur a été promis.

Nombreux sont ceux qui souhaitent sortir de cet investissement, mais se heurtent à un marché de revente sinistré.

Pour toutes ces raisons, l'ADIP doit se renforcer et se structurer davantage !

Notre Assemblée Générale du 13 novembre 2021 a pour but de vous présenter nos actions, notamment dans le domaine de l'aide à la revente de vos appartements.

J'espère pouvoir compter sur vous une nouvelle fois.

Au nom de toute l'équipe de l'ADIP

Hans Brandenburg

Président