

ANACOFI
Monsieur le Président David CHARLET
92, rue d'Amsterdam
75009 PARIS

Montpellier, le 17 novembre 2015

Nos réf. : PDE/AG

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu votre lettre en date du 11 juin dernier et ai eu le plaisir de vous rencontrer le 4 novembre dernier.

Je vous informe que j'ai tenu une réunion avec tous les présidents de conseils syndicaux des 117 résidences le 28 mars dernier et une autre avec un grand nombre de CGPI le 17 Juillet dernier.

J'ai donc déjà eu l'occasion de m'expliquer largement sur les questions que vous me posez.

En ce qui concerne le paiement des loyers, il est exact que nous avons un certain retard qui est en cours de résorption. Mais nous n'avons jamais fait défaut et ne le ferons pas. En effet, notre exploitation, après plusieurs années de résultat déficitaire, se redresse significativement en 2015.

En ce qui concerne les baux arrivés en fin de bail, il est exact que nous proposons leur reconduction aux bailleurs à condition que les résidences soient rénovées, à leur frais pour les parties privatives et communes, et aux nôtres pour les services généraux d'exploitation. Cet investissement complémentaire bénéficie des mêmes avantages fiscaux que l'investissement initial. En contrepartie, nous leur proposons un complément de loyer qui se déclenche dans certaines conditions de résultat et qui peut atteindre un supplément de 15% sur une année.

En ce qui concerne le montant des loyers, il est exact que lorsque l'exploitation d'une résidence parvenue en fin de bail est déficitaire, nous proposons aux propriétaires bailleurs une réduction de leurs loyers permettant de rétablir l'équilibre de leur résidence.

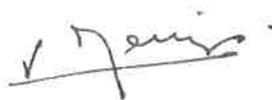
www.appartcity.com

Il existe aussi une quinzaine de résidences en cours de bail dont les résultats sont structurellement déficitaires. Nous en avons informés les bailleurs concernés en les conviant à plusieurs réunions au cours desquelles, le directeur général leur explique la situation de la société et de leur résidence. Ensuite une délégation de propriétaires participe à une réunion réduite au cours de laquelle le directeur financier leur présente les comptes détaillés de leur résidence. Enfin une négociation s'instaure au cours d'une troisième réunion au cours de laquelle, nous recherchons un compromis permettant à la résidence de retrouver progressivement son équilibre et partant aux investisseurs d'être rassurés sur la qualité et la pérennité de leur investissement.

Tels sont les principaux éléments d'information que je souhaite vous transmettre et qui devraient répondre aux questions posées dans votre lettre.

Je vous renverrai rapidement le questionnaire relatif aux gestionnaires et vous confirme ma disponibilité pour venir m'expliquer et répondre aux questions de votre commission compétente.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Pierre Denizet
Président du Directoire