

14ème législature

Question N° : 92727	De M. Alain Rousset (Socialiste, républicain et citoyen - Gironde)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement, égalité des territoires et ruralité		Ministère attributaire > Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire
Rubrique >tourisme et loisirs	Tête d'analyse >établissements d'hébergement	Analyse > résidences de tourisme. acquéreurs. protection.
Question publiée au JO le : 26/01/2016 Réponse publiée au JO le : 07/02/2017 page : 1019 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

M. Alain Rousset attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les problématiques liées à l'encadrement de certains dispositifs de placements immobiliers défiscalisés (type Censi-Bouvard). Sollicité sur cette question, il souhaite relayer le sentiment d'injustice que ressentent de nombreux copropriétaires ayant acquis un logement dans une résidence de tourisme, et pénalisés semble-t-il par un dispositif aux garanties insuffisantes. Ainsi, depuis 2012, des copropriétaires d'appartement de tourisme se sont retrouvés dans des situations financières difficiles à la suite d'acquisitions auprès de promoteurs et gestionnaires peu scrupuleux. Au-delà des retards ou du non-paiement de loyers, des pratiques regrettables ont été pointées : surfacturation des biens immobiliers de la part des promoteurs, obligation de diminution du prix de leurs loyers, notamment en fin de bail. De fait, ces opérations présentées comme porteuses de revitalisation du tourisme et des résidences de service se sont avérées parfois servir des objectifs de rentabilité de court terme de certains promoteurs immobiliers. Il rappelle que face à cette situation, et pour répondre aux inquiétudes des copropriétaires, une enquête a été ouverte par la DGCCRF. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui faire connaître l'état d'avancement de cette enquête, et de lui préciser quelle est la position du Gouvernement concernant cette situation.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est particulièrement attentif à l'inquiétude exprimée par les copropriétaires ayant investi dans des résidences de tourisme. Ceux-ci considèrent en effet que ces investissements soutenus par des mesures de défiscalisation présentaient des garanties insuffisantes, conduisant à des surfacturations des biens lors de leur acquisition et à une baisse ou à la perte des loyers s'y rapportant. Il convient pourtant de rappeler que les avantages fiscaux attachés à l'investissement dans les résidences de tourisme, notamment sous la forme de réductions d'impôts, ont permis la réalisation de nombreuses résidences de tourisme, notamment en territoire rural, qui sont encore exploitées à la satisfaction de toutes les parties concernées. Des cas ont cependant été signalés d'exploitants qui n'honoraient pas leurs engagements au titre du bail commercial, et qui, sur la base des difficultés de gestion qu'ils rencontraient, proposaient aux propriétaires de baisser les loyers de façon importante. Quand ceux-ci n'acceptaient pas ces baisses, les exploitants se déclaraient en faillite et empêchaient parfois la reprise de la résidence par un autre gestionnaire dans la mesure où ils étaient propriétaires des locaux et équipements à usage collectif. En l'absence de gestionnaire pour la résidence, les propriétaires-investisseurs perdaient à la fois le produit de la location et le bénéfice de la défiscalisation, qui leur était repris. Aussi, diverses dispositions ont été prises

depuis 2009 pour protéger les investisseurs, faciliter le changement d'exploitant et ouvrir la possibilité d'une autogestion. Elles concernent l'information préalable de l'acquéreur et la communication des comptes d'exploitations aux copropriétaires, l'interdiction de résiliation triennale des baux commerciaux, l'affectation obligatoire des locaux à usage collectif à l'ensemble de la copropriété. Des aménagements des dispositions fiscales ont également permis aux propriétaires-investisseurs, dans certains cas de défaillance de l'exploitant, de poursuivre eux-mêmes l'exploitation en autogestion en conservant leurs avantages fiscaux. En ce qui concerne la TVA, sa restitution est maintenant limitée au prorata de la période durant laquelle le logement ne remplit plus les conditions permettant d'en être dispensé. Ces mesures ont permis de renforcer la sécurité des opérations engagées par les investisseurs. Pour autant, à l'instar des autres investissements, ce type de placement comporte des risques. Il est soumis aux aléas du marché immobilier locatif. Pour cette raison, et du fait de la relative importance des sommes en jeu, l'investisseur doit porter une attention particulière au bien qu'il acquiert ainsi qu'à son environnement, ce qui inclut évidemment l'examen de la qualité et du volume de l'offre locative concurrente. D'autant que la défiscalisation, destinée à l'origine à encourager l'implantation de ces résidences dans des territoires qui présentaient un fort potentiel touristique, a également facilité un certain nombre de projets sans lien avec les réalités économiques du secteur. Aussi, compte tenu non seulement des dérives constatées dans la commercialisation du dispositif et des conséquences préjudiciables qui en résultent pour les investisseurs, mais aussi de l'inefficacité d'une partie de la dépense fiscale qui génère ainsi une offre de logement excédentaire ne correspondant pas aux besoins du marché, l'ensemble des avantages fiscaux ont été abandonnés au 31 décembre 2012. Seul subsiste aujourd'hui le dispositif Censi-Bouvard, prorogé jusqu'au 31 décembre 2016, qui attribue une réduction d'impôt sur le revenu de 11 % du prix de revient du logement en résidence de tourisme, neuf ou de plus de 15 ans réhabilité. De leur côté, les fédérations de professionnels et les associations des copropriétaires (syndicat national des résidences de tourisme, fédération nationale des associations de propriétaires en résidences de tourisme, fédération des associations de résidence de service) ont souhaité améliorer le dialogue avec les investisseurs, convaincus de la persistance de difficultés, en élaborant une charte de bonnes pratiques visant à encadrer les pratiques des exploitants et à instaurer un dialogue constructif et transparent avec les propriétaires. Le ministère suit avec attention ces initiatives et les évolutions du secteur et poursuit la réflexion avec les professionnels et les associations de protection des propriétaires en résidences de tourisme, en vue d'apporter d'éventuelles évolutions juridiques, afin que le dispositif fonctionne dans les meilleures conditions, notamment pour les propriétaires investisseurs et les gestionnaires. Enfin, s'agissant de l'enquête à laquelle il est fait référence, celle-ci a eu lieu en 2012 et n'a porté que sur l'investissement dans les programmes immobiliers relevant du seul dispositif fiscal dit « Scellier ». Aucune conclusion ne peut donc en être tirée en matière d'investissement en résidence de tourisme.