

14ème législature

Question N° : 99361	De M. Fernand Siré (Les Républicains - Pyrénées-Orientales)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		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 : 27/09/2016 Réponse publiée au JO le : 28/02/2017 page : 1717 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

M. Fernand Siré appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les difficultés que rencontrent un certain nombre de personnes ayant investi dans les résidences de tourisme et d'affaires, investissements rendus attractifs en raison des défiscalisations permises grâce au dispositif « Censi-Bouvard ». Malgré les avantages que l'acquisition de ce type de biens permet - réductions d'impôt, remboursement de la TVA lors de l'acquisition - les acquéreurs rencontrent plusieurs difficultés. En effet, les biens sont souvent vendus au-dessus du prix du marché à cause des marges prohibitives du promoteur, des fonds de concours. Les acquéreurs s'endettent ainsi pour des biens « dopés » qu'ils ne pourront revendre car trop décotés ou situés dans des secteurs où la demande locative est faible. Les gestionnaires ne paient pas leurs loyers ou avec plusieurs mois de retard car la rentabilité promise lors de l'achat est rapidement intenable une fois les fonds de concours épuisés. Les propriétaires sont contraints à mener des procédures judiciaires (assignations, injonctions, saisies) pour se faire payer leur loyer afin de faire face à leurs échéances de crédit. À la fin du bail, voire en cours de bail, les gestionnaires exigent des propriétaires des baisses de loyer importantes ainsi que des travaux à des coûts excessifs en mettant en avant les difficultés financières. Les propriétaires doivent alors se battre pour refuser leurs propositions ou sont contraints de revendre à perte. En cas de congé donné par le propriétaire, le gestionnaire applique une indemnité d'éviction dont le montant représente de deux à quatre années le chiffre d'affaires du bien considéré. Enfin les gestionnaires ne publient pas de comptes détaillés, rendant impossible la vérification de l'état financier des résidences. Alors que la loi a été modifiée concernant les lots de services pour les résidences construites à partir du 1er juillet 2014, toutes les résidences bâties avant cette date sont soumises à la même pression des gestionnaires qui utilisent abusivement cet argument pour contraindre les propriétaires à céder à leurs propositions. Les baux commerciaux ne sont pas adaptés à ces lots en résidences services affaires et il conviendrait de proposer des baux tenant compte de la spécificité de ces biens commerciaux qui sont des lieux d'habitations temporaires. Il conviendrait d'améliorer la législation en vigueur afin de mieux protéger les propriétaires-investisseurs des agissements de promoteurs et de gestionnaires peu scrupuleux. Il souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement en la matière.

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 sécuriser 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 taxe sur la valeur ajoutée (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.