



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 54449

Texte de la question

M. Gilbert Mathon attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la situation de nombreuses personnes ayant investi dans des résidences de tourisme. Depuis quelques années, plusieurs produits d'investissements défiscalisés dans des résidences de tourisme en particulier le dispositif « Demessine » sont proposés : ces défiscalisations portent sur la TVA ou sur l'impôt sur le revenu selon certaines modalités. Or de nombreux groupes sont aujourd'hui défaillants et n'honorent plus leurs baux et le paiement des loyers en toute impunité. Ainsi, de nombreuses résidences sont actuellement dans des situations précaires et des copropriétaires sont à la merci de gestionnaires peu scrupuleux qui n'hésitent pas à remplir des résidences en saison touristique mais ne respectent pas leurs engagements vis-à-vis de leurs bailleurs : loyers impayés, parfois dès le début, changement de bail au bout de 2 à 3 années d'impayés avec baisse des loyers de 40 à 60 % pour certains. Sachant que le bail commercial est une obligation des dispositifs pour pouvoir bénéficier de la défiscalisation et/ou de l'exonération de TVA, il leur est impossible de récupérer leur bien. Pire, en cas de perte de statut de résidence de tourisme par défaillance du gestionnaire, il leur faut alors rembourser la TVA et/ou la défiscalisation. Les propriétaires sont ainsi pris en otage. La loi n'a pas prévu ce type de problème, surtout que le dispositif perdure et que des constructions se font dans des régions où la situation touristique est loin d'être florissante. Les conséquences pour le tourisme et les communes concernées tournent ainsi à la catastrophe tant du fait du nombre inconsidéré de lits autorisés à la construction que de pertes d'emploi liées à la défaillance des gestionnaires. Les subventions nationales ou européennes sont ainsi instrumentalisées par les promoteurs et les intermédiaires et détournées de leurs objectifs premiers (exemple des ZRR). Ainsi de nombreux acheteurs se retrouvent en très grandes difficultés financières et ce qui pouvait apparaître comme une opération de revitalisation du tourisme et des résidences de service est en fait instrumentalisée pour des profits malhonnêtes à court terme au détriment des investisseurs avec des situations présentes ou à venir dramatiques pour les citoyens (remboursement de la TVA et/ou de la défiscalisation) et pour les communes concernées (défaillance du parc touristique, remboursement de subventions en cas de non-respect des conditions d'octroi). Afin de proposer des solutions permettant aux citoyens ayant investi dans ces résidences d'être mieux protégés des abus de promoteurs et de gestionnaires malhonnêtes, il lui demande ce qu'envisage de faire le Gouvernement pour modifier le dispositif de défiscalisation.

Données clés

Auteur : [M. Gilbert Mathon](#)

Circonscription : Somme (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54449

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Redressement productif

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 juillet 2009, page 6876

Question retirée le : 19 juin 2012 (Fin de mandat)