



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## établissements d'hébergement

Question écrite n° 100037

### Texte de la question

Mme Fanny Dombre Coste attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les difficultés que rencontrent un certain nombre de propriétaires ayant investi dans des résidences de tourisme et d'affaires. Ces investissements, rendus attractifs par le dispositif de soutien à la construction Censi-Bouvard, entré en vigueur en janvier 2009, permettent notamment des réductions d'impôt de 11 % réparties sur neuf ans ainsi qu'une exonération de TVA. En contrepartie, l'acquéreur s'engage à louer son bien pendant toute cette période à un gestionnaire de résidence, avec qui il signe un bail commercial. Ces biens sont le plus souvent vendus nettement au-dessus des prix du marché et c'est à partir de ce prix que sont calculés les loyers que doit toucher l'investisseur. Mais, après plusieurs années, l'exploitant n'est plus en mesure de reverser ces loyers surévalués et les renégocie à la baisse. Par crainte d'une cessation de paiement de la part de l'exploitant, les propriétaires se voient contraints d'accepter cette renégociation, de peur que les loyers impayés soient perdus. Les propriétaires sont ainsi doublement lésés par un bien payé au prix fort et une baisse obligatoire de rentabilité. En cas de congé donné par le propriétaire, les gestionnaires appliquent une indemnité d'éviction pouvant représenter jusqu'à 4 années de chiffre d'affaires. La loi a récemment été modifiée pour les lots de services pour les résidences construites à partir du 1er juillet 2014 mais cela ne règle pas le problème de celles bâties avant cette date. Ainsi elle souhaite savoir ce que le Gouvernement envisage afin de limiter la prise de risque des investisseurs.

### 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.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Fanny Dombre Coste](#)

**Circonscription :** Hérault (3<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 100037

**Rubrique :** Tourisme et loisirs

**Ministère interrogé :** Économie et finances

**Ministère attributaire :** Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [18 octobre 2016](#), page 8463

**Réponse publiée au JO le :** [28 février 2017](#), page 1717