



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

établissements d'hébergement

Question écrite n° 100862

Texte de la question

Mme Dominique Chauvel attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les difficultés que rencontrent certains investisseurs en résidences de tourisme et d'affaires face aux agissements de gestionnaires indécidés. Si la loi Censi-Bouvard a permis une réduction d'impôts effective et un amortissement du bien lors de son acquisition, il demeure des écueils que la législation ne prend pas encore en compte et qui rendent ces investissements immobiliers toxiques. Il s'avère que les biens concernés sont souvent vendus au-dessus du prix du marché du fait des marges prohibitives du promoteur ou des fonds de concours. Ensuite, ces biens que l'on pourrait qualifier de « dopés » sont difficilement revendables car décotés ou en-dehors de secteur attractif pour la demande locative. De même, plusieurs sources associatives se plaignent du manquement de paiement des gestionnaires ou d'un paiement retardé de plusieurs mois. La rentabilité qui était mise en avant lors de l'achat du bien se montre en effet moindre lorsque les fonds de concours sont épuisés. Cette situation engendre des procédures pour les acquéreurs qui leur font perdre beaucoup d'argent. Parfois, des gestionnaires demandent des propriétaires une baisse de loyer importante ainsi que des travaux en cours ou en fin de bail qui ne font que favoriser une perte financière. Les gestionnaires justifient cette exigence par le fait de difficultés pécuniaires de leur part. Si les propriétaires ne répondent pas par la positive, ils doivent parfois revendre, mais à perte. Il a été rapporté qu'en cas de congé donné par un propriétaire, le gestionnaire peut appliquer une indemnité d'éviction allant jusqu'à 4 années de chiffres d'affaires pour le bien concerné ce qui limite la liberté du propriétaire. Enfin, le manque de transparence de la part des gestionnaires se fait sentir et l'état financier des résidences est inaccessible car les comptes détaillés ne sont pas publiés. Les propriétaires n'ont donc pas de droit de regard sur leur propre bien. La loi a été modifiée pour les résidences construites à partir du 1er juillet 2014, certes. Mais les biens datant antérieurs à cette date souffrent encore de l'opacité des gestionnaires. Pour cette raison, elle souhaite lui demander ce qu'il serait envisagé pour améliorer les droits des propriétaires et leur droit à la visibilité de la politique des gestionnaires. Elle souhaiterait connaître ses intentions en matière de baux adaptés à ces résidences de tourisme et d'affaires qui sont des lieux d'habitation temporaires et qui nécessitent une législation spécifique.

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 Dominique Chauvel](#)

Circonscription : Seine-Maritime (10^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 100862

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

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

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 novembre 2016](#), page 9555

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