ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

établissements d'hébergement

Question écrite n° 102019

Texte de la question

M. Jean-Claude Bouchet appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances concernant les investissements toxiques en résidences gérées et résidences de tourisme. Les investissements en résidences de tourisme et résidences gérées sont vendus comme des placements sûrs, permettant au particulier de se créer un patrimoine en percevant des revenus réguliers sans devoir en assurer la gestion, celle-ci étant confiée à un professionnel expérimenté. Or la réalité s'avère souvent toute autre. Généralement, le bien a été vendu au-dessus de sa valeur, avec un loyer promis déconnecté de la réalité économique. En achetant, l'investisseur met le doigt dans un engrenage d'une complexité juridique dont parfois il ne sort jamais. De multiples difficultés sont à déplorer, telles que les baisses et non paiements des loyers, l'abandon de la résidence au bout du premier bail ou même avant, la reprise de l'avantage fiscal, la revente du bien à perte voire invendable, le déséquilibre du rapport de force gestionnaire/propriétaire du fait des baux commerciaux. En outre, tous ces investissements sont associés à une opération de défiscalisation. Mais pourquoi une telle privation de rentrées fiscales ? Le dispositif Censi-Bouvard mentionne, entre autres, un développement excessif de l'offre de meublés par rapport à la demande touristique, le manque de protection des investisseurs et des élus vis-à-vis des promoteurs ou des gestionnaires. Il souhaite avoir des informations concernant l'utilisation de l'argent public quant au système des investissements en résidences services. Il lui demande, en outre, des données quant au rééquilibrage des rapports entre les gestionnaires et les propriétaires par les pouvoirs publics, quant à la révision de la question des redressements fiscaux et sur le fait de mettre fin au dispositif Censi-Bouvard pour les résidences de tourisme comme le Gouvernement s'y était engagé le 25 septembre 2015.

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 : M. Jean-Claude Bouchet
Circonscription : Vaucluse (2e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 102019
Rubrique : Tourisme et loisirs
Ministère interrogé : Économie et finances
Ministère attributaire : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 17 janvier 2017, page 264
Réponse publiée au JO le : 28 février 2017, page 1717