



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

établissements d'hébergement

Question écrite n° 57239

Texte de la question

M. Jean-Pierre Decool attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la situation alarmante des investisseurs en résidence de tourisme. Poussés par des systèmes de défiscalisation successifs, de nombreux Français ont investi ces dernières années dans des résidences de tourisme. Le principe semble en effet attrayant : l'investisseur privé peut occuper le bien en question pendant quelques semaines de vacances et le louer, *via* un gestionnaire, le reste du temps. Vendues comme des placements simples et sans risque, ces résidences sont toutefois « prises en otage » par des exploitants malhonnêtes et sans scrupule. Les gestionnaires de ces résidences de tourisme profitent en effet de ce marché juteux sans honorer les engagements pris auprès des investisseurs, et ce en toute impunité. Ils peuvent ainsi décider arbitrairement de baisser les loyers engendrant par là même des conséquences dramatiques pour les ménages les moins aisés qui se sont endettés afin d'acheter ce bien immobilier. Ils peuvent également décider de la vente de biens immobiliers appartenant pourtant aux propriétaires par destination comme par exemple des radiateurs ou des éviers. Certains investisseurs se retrouvent même devant les tribunaux face à des exploitants défaillants. Devant ces abus, les propriétaires se retrouvent malheureusement pieds et poings liés sans réelle possibilité de riposte. Leur seule contre-attaque réside dans la résiliation du bail, bien souvent impossible sous peine d'indemnités d'éviction conséquentes. À l'heure actuelle, il n'existe donc aucune protection adaptée pour les propriétaires floués de ces résidences de tourisme. Les mesures prises, comme la simple amélioration de l'information préalable des investisseurs, ne suffisent plus. En conséquence, afin d'en finir avec cette situation d'injustice et de déséquilibre, il convient de mettre en place un dispositif législatif concret dans le but de protéger les propriétaires des résidences de tourisme contre les abus des exploitants. Il lui demande donc de bien vouloir indiquer les intentions du Gouvernement vis-à-vis d'une telle proposition.

Texte de la réponse

Si pour une grande majorité de propriétaires, l'investissement dans une résidence s'est avéré un placement satisfaisant et rentable, on estime qu'environ 10 % de propriétaires (soit près de 20 000 personnes) ont rencontré certains mécomptes, parfois avec les conséquences évoquées par l'auteur de la question. Dans certains cas, l'investissement a présenté un risque élevé et manifestement sous-estimé par les investisseurs-personnes physiques. Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier, l'avantage fiscal, dont ont bénéficié les propriétaires investisseurs, s'est trouvé parfois capté par les promoteurs sur des territoires - en montagne comme sur le littoral - en situation de pénurie de foncier. La complexité des montages juridiques (baux commerciaux notamment avec des prêts bancaire in fine, parfois en devises étrangères ...) a pu aussi alimenter des contentieux entre investisseurs et gestionnaires. Aussi, la pertinence du maintien d'un avantage fiscal pour la construction neuve de résidences de tourisme s'est-elle trouvée fortement remise en question au regard de ces inconvénients. Le niveau historiquement très faible des taux d'intérêt, qui est très favorable à l'investissement immobilier, relativise d'autant plus l'intérêt d'un avantage fiscal à l'acquisition d'une résidence de tourisme. Malgré ces inconvénients, l'apport des résidences de tourisme à l'hébergement touristique reste cependant significatif. Dans un contexte de concurrence internationale, la modernisation de l'hébergement

touristique constitue un réel enjeu pour l'attractivité et la compétitivité de la destination France. Dans ces conditions, le Gouvernement a décidé l'arrêt du dispositif de réduction d'impôt sur le revenu, à compter du 31 décembre 2016, au titre de l'achat d'appartement dans des résidences de tourisme ((dispositif dit « Censi-Bouvard ») et a prévu une réorientation du dispositif d'aide fiscale à l'acquisition de résidences de tourisme neuves vers l'aide aux opérations de rénovation et de réhabilitation, notamment en montagne. Cette réforme est prévue à l'article 41 du projet de loi de finances pour 2017. Le nouvel avantage fiscal, destiné à impulser la réhabilitation des résidences de tourisme, porte sur des travaux de grande ampleur portant sur l'ensemble de la résidence et adoptés en assemblée générale de copropriété. Les travaux éligibles sont limitativement énumérés et comprennent une forte composante environnementale, en intégrant dans son champ d'application, notamment, les travaux visant à la rénovation énergétique globale des résidences. Avec un taux de réduction d'impôt de 20 % applicable aux dépenses éligibles dans la limite d'un plafond de 22 000 € par logement, cet avantage fiscal s'appliquera, du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2019, pour tenir compte des délais nécessaires à la réalisation de travaux de grande ampleur sur ces résidences, aux travaux adoptés en assemblée générale de copropriété. Cette réforme du cadre fiscal des investissements dans les résidences de tourisme ne peut que conduire les professionnels à interroger leur modèle économique et à proposer aux investisseurs des montages plus simples et plus sécurisés, à l'heure où l'offre d'hébergement touristique se diversifie avec les plateformes de location en ligne. Sans doute, l'investissement en résidence de tourisme ne peut-il plus s'appréhender exclusivement sous l'angle de l'acquisition d'une résidence secondaire. Sa meilleure sécurisation suppose qu'il soit considéré comme un investissement financier dans l'immobilier touristique, via l'épargne collective. A cet égard, la vente des hébergements touristiques à des investisseurs institutionnels (OPCI et SCPI notamment) constitue un mode de financement alternatif reposant sur une meilleure mutualisation du risque. Il est par conséquent souhaitable que les promoteurs immobiliers s'engagent dans cette voie, en approfondissant les opportunités offertes par les véhicules d'épargne collective en immobilier pour pallier la fin du dispositif « Censi-Bouvard » à l'acquisition des résidences de tourisme, à compter du 1er janvier 2017. Au plan contractuel, la complexité juridique, qui s'attache au bail commercial entre les propriétaires investisseurs et les gestionnaires des résidences, justifie également d'explorer des voies de réforme pour l'amélioration de l'information préalable des investisseurs, afin que des particuliers, qui envisageraient d'investir en direct, soient pleinement informés des risques encourus. Les professionnels du secteur ont certes réalisé de réels efforts pour améliorer ses relations avec les propriétaires-investisseurs, via notamment des engagements actés dans une « charte des bonnes pratiques ». Dans le cadre du contrat de réservation d'une résidence faisant l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), il serait également envisageable de rendre obligatoire la fourniture d'un carnet d'informations, détaillant les obligations juridiques incombant aux investisseurs, afin d'assurer leur pleine information. Cette mesure qui serait d'ordre législatif, est actuellement à l'étude.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Decool](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57239

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

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

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [10 juin 2014](#), page 4664

Réponse publiée au JO le : [24 janvier 2017](#), page 548