



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## établissements d'hébergement

Question écrite n° 92556

### Texte de la question

Mme Marie-Lou Marcel attire l'attention de Mme la secrétaire d'État, auprès du ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique, chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire sur la situation des particuliers propriétaires qui ont investi dans des placements immobiliers défiscalisés souvent en prévision de leur retraite. Ces placements immobiliers présentaient un double avantage fiscal : réduction de l'impôt sur le revenu et exonération de la TVA lors de l'acquisition. Autre argument attractif avancé : un désengagement de la gestion de ces biens, l'exploitant se chargeant de trouver des locataires et de reverser aux particuliers des loyers garantis par bail commercial. Or très vite, après leur acquisition, ces propriétaires ont été victimes de dysfonctionnements : retards dans les paiements de loyers, baisse imposée de ces loyers ou cessation de paiement. Certains se sont retrouvés dans l'incapacité de régler leurs échéances de prêt et leurs charges de copropriété. De plus, ces biens avaient été acquis à un prix largement supérieur au prix moyen du marché local. Regroupés en associations, les copropriétaires ont lancé des actions judiciaires pour recouvrer leurs impayés. Elle lui demande quelles mesures compte prendre le Gouvernement afin que les sociétés de commercialisation et d'exploitation de ces résidences assument leurs responsabilités envers les particuliers 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. 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 le dispositif Censi-Bouvard, prorogé jusqu'au 31 décembre 2016, qui attribuait 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, subsistait encore ; il est également abandonné aujourd'hui. De leur côté, les fédérations de professionnels et les associations des copropriétaires (notamment le syndicat national des résidences de tourisme, la fédération nationale des associations de propriétaires en résidences de tourisme, et la 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 Marie-Lou Marcel](#)

**Circonscription :** Aveyron (2<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 92556

**Rubrique :** Tourisme et loisirs

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

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

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [19 janvier 2016](#), page 425

**Réponse publiée au JO le :** [16 mai 2017](#), page 3493