



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## établissements d'hébergement

Question écrite n° 95239

### Texte de la question

M. Alain Chrétien attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics au sujet du mécanisme de défiscalisation Censi-Bouvard issu de la loi de finances pour l'année 2009 dont bénéficient les résidences de tourisme. Suite à des manœuvres frauduleuses de certains promoteurs immobiliers dans le domaine des résidences de tourisme, de nombreux particuliers, devenus des investisseurs à cette occasion, se sont surendettés en achetant un bien proposé par ces entreprises, comme ce fut le cas par exemple dans le scandale Apollonia. Placés dans l'impossibilité de rembourser leur emprunt, les banques ont fait saisir leurs biens. Pis, il est apparu que les biens étaient surpayés, jusqu'à 6 fois leur prix, les loyers prévisionnels surévalués, et que les taux de prêts accordés par les banques étaient dans certains cas majorés. Pour résister ces particuliers n'ont que trois choix, une revente qui implique une moins-value, trouver un nouveau gestionnaire (ce qui s'avère quasi impossible, ces résidences incitant peu à la confiance) ou reprendre la gestion de la résidence en recourant à de petits prestataires. Ils sont nombreux à avoir opté pour l'autogestion, mais c'est ici qu'un problème se pose. Ces propriétaires-associés connaissent des charges difficilement amortissables, et sans les avantages fiscaux portés par le mécanisme Censi-Bouvard, ces frais deviennent insoutenables. Or pour bénéficier du statut de résidence de tourisme et donc d'une défiscalisation, 70 % de l'ensemble résidentiel doit dépendre du même gestionnaire. Cette règle particulièrement stricte met en difficulté de très nombreux propriétaires regroupés en sociétés par actions simplifiées (SAS), qui n'atteignent pas cette limite disproportionnée mais qui offrent pourtant les trois services hôteliers réglementaires. Au regard des difficultés que connaissent des milliers de petits propriétaires, il lui demande si « l'autogestion », devenant une pratique de plus en plus courante, pourrait faire l'objet d'un texte la réglementant en tant que tel et souhaiterait savoir si une révision du code du tourisme est envisageable pour faire face à ces nouvelles réalités.

### Texte de la réponse

Le recours à « l'autogestion » des propriétaires nécessite une forte implication de ces derniers dans l'exploitation d'une résidence de tourisme. Ces expériences de gestion réussies sont des exemples à suivre, au cas où de nouvelles défaillances surviendraient dans ce secteur. A cette fin, le décret no 2015-298 du 16 mars 2015 modifiant les conditions de classement des résidences de tourisme, a assoupli les critères de classement pour les résidences par une modification de l'article D. 321-2 du code du tourisme. En effet, le seuil de 70 % de locaux d'habitation meublés confiés en location, a pu constituer un obstacle au maintien du classement de certains établissements qui ne parvenaient plus à atteindre ce taux après plusieurs années de fonctionnement. Dans le même esprit, le décret du 16 mars 2015 a abaissé ce seuil à 55 % pour les résidences de tourisme exploitées depuis plus de neuf ans non classées ou dont le classement est arrivé à échéance. Depuis le début de l'année 2016, le Gouvernement a engagé une réflexion sur le bilan du crédit d'impôt prévu au titre de l'article 199 sexvicies du code général des impôts. Dans le cadre de cet exercice, l'extension des dispositions dérogatoires de l'article D. 321-2-1 du code du tourisme aux résidences de tourisme acquises entre 1999 et 2016 au titre du régime de défiscalisation de l'article 199 sexvicies du code général des impôts est à l'étude, afin de prévoir la possibilité, le cas échéant, d'une gestion directe des résidences concernées. Le Gouvernement est en effet très attentif à la situation des propriétaires-investisseurs et s'attache aussi à étudier toutes les solutions permettant de mieux sécuriser leur investissement et rééquilibrer, autant que faire se peut, les relations

contractuelles avec les gestionnaires.

## Données clés

**Auteur :** [M. Alain Chrétien](#)

**Circonscription :** Haute-Saône (1<sup>re</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 95239

**Rubrique :** Tourisme et loisirs

**Ministère interrogé :** Finances et comptes publics

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

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [19 avril 2016](#), page 3243

**Réponse publiée au JO le :** [7 février 2017](#), page 1020