



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

établissements d'hébergement

Question écrite n° 8235

Texte de la question

Mme Jeanine Dubié attire l'attention de Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme sur la situation des investisseurs en résidence de tourisme. Ce produit permet de constituer un patrimoine en bénéficiant de réductions d'impôts ou en récupérant la TVA contre l'engagement à louer le bien pour un usage de loisirs. Il a permis la construction de nombreux logements notamment en zone de montagne. La loi n'a toutefois prévu aucune mesure de protection des investisseurs vis-à-vis des promoteurs, des vendeurs ou des gestionnaires de ces biens immobiliers. Or, depuis quelques années, on observe une dégradation du système avec des défaillances des sociétés gestionnaires liées notamment au nombre trop important de lits autorisés à la construction ou à une implantation de ces résidences dans des zones touristiquement peu attractives. Les logements n'étant peu ou plus loués, non seulement les propriétaires ne perçoivent plus les loyers prévus mais ils ne peuvent plus bénéficier de la défiscalisation ou du remboursement de TVA. De plus, de nombreuses sociétés gestionnaires profitent de la situation de crise pour imposer aux propriétaires une révision à la baisse des baux de location. Les propriétaires sont donc pris en otage et placés parfois dans des situations financières difficiles. Elle lui demande donc quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour assurer une meilleure protection des personnes ayant investi dans les résidences de tourisme.

Texte de la réponse

La direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) est consciente de la situation des consommateurs ayant investi sur des biens défiscalisés dans le cadre des résidences de tourisme. L'opération est complexe dans la mesure où : - elle fait intervenir un contrat de promotion immobilière entre l'investisseur maître d'ouvrage et le promoteur ; - ce contrat de promotion immobilière prévoit que le promoteur confie le bien construit, dans le cadre d'un bail commercial à un gestionnaire-exploitant, appartenant le plus souvent à de grands groupes immobiliers ; - le bail commercial confie au gestionnaire la responsabilité de transférer au maître d'ouvrage le produit de la location saisonnière ; - le gestionnaire est chargé de donner ce bien en bail de location saisonnière à des vacanciers ; - le plus souvent, le gestionnaire assure concomitamment l'entretien de la résidence et la gestion de la copropriété. La possibilité de bénéficier de déductions fiscales est liée à l'affectation du bien à la location pendant une durée de 9 ans au profit de l'exploitant de la résidence de tourisme. L'absence de locataire ne permet pas de bénéficier de l'avoir fiscal. Or des cas sont signalés d'exploitants qui n'honorent pas leurs engagements au titre du bail commercial et font ainsi perdre à l'investisseur à la fois le produit de la location et le bénéfice de la défiscalisation. Cette situation relève donc de plusieurs corps de règles ce qui en fait un objet juridique complexe. Les consommateurs ne sont pas toujours capables d'en comprendre les implications. Le seul recours des particuliers, une fois engagés dans l'opération, consiste à saisir la juridiction civile, compétente en matière de droit des contrats. Une amélioration de l'information préalable des investisseurs est certainement souhaitable, sans préjudice de celles déjà dispensées par les notaires. Par ailleurs, la DGCCRF mènera en 2013 une enquête sur l'investissement immobilier défiscalisé destinée à analyser les difficultés que certains propriétaires pourraient rencontrer dans le secteur de l'investissement locatif. Dans ce cadre, un focus pourrait être réalisé

sur l'investissement locatif dans les résidences de tourisme. En fonction des conclusions qui seront tirées de cette enquête, des pistes d'amélioration de la réglementation en vigueur pourront être étudiées.

Données clés

Auteur : [Mme Jeanine Dubié](#)

Circonscription : Hautes-Pyrénées (2^e circonscription) - Radical, républicain, démocrate et progressiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8235

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : Artisanat, commerce et tourisme

Ministère attributaire : Économie sociale et solidaire et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 octobre 2012](#), page 5832

Réponse publiée au JO le : [19 février 2013](#), page 1888