



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 92497

Texte de la question

M. Marc Francina alerte M. le ministre des finances et des comptes publics sur les graves risques que présente le statut de loueur en meublé non professionnel en raison des manœuvres abusives mais légales des professionnels. L'avantage présenté par les commerciaux pour convaincre les acheteurs d'acquérir un bien immobilier est le suivant : le paiement du loyer est garanti par le gestionnaire pour une durée fixe. Mais cela n'est valable que tant que le gestionnaire paye. Dès le début de l'opération, la tromperie est sournoise. Les prix des biens immobiliers sont souvent déconnectés de la réalité du marché local : la TVA étant récupérable, il n'est pas rare de voir des biens vendus hors taxe au prix du TTC et donc 20 % plus cher que le marché, ce qui permet de gonfler la marge du promoteur et du commercial. Plus inacceptable encore, de nombreux Français se retrouvent pris au piège suite aux défaillances des gestionnaires. Bon nombre de résidences de France connaissent le même problème : les retards puis les impayés de loyers se succèdent sans explication. Ainsi, les loyers que les propriétaires n'encaissent plus les placent dans l'incapacité de rembourser leur emprunt. L'issue du bail contracté avec les sociétés de gérance n'est pas une perspective plus réjouissante, puisque fréquemment, ces sociétés imposent aux propriétaires une baisse des loyers pour l'avenir. De nombreuses associations se sont formées sur tout le territoire, et les actions judiciaires se multiplient pour le recouvrement des loyers impayés. Mais dans l'attente, les victimes de ces abus se trouvent en grande difficulté. C'est pourquoi les pouvoirs publics doivent prendre la mesure de la gravité de ces produits toxiques et se saisir urgemment de ce problème. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer les intentions du Gouvernement sur ce sujet.

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. Aussi, compte tenu non seulement des dérives constatées dans la commercialisation 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. Par ailleurs, 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. Marc Francina](#)

Circonscription : Haute-Savoie (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 92497

Rubrique : Logement

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 janvier 2016](#), page 445

Réponse publiée au JO le : [7 février 2017](#), page 1017