



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 14ème législature

### établissements d'hébergement

Question écrite n° 95035

#### Texte de la question

M. Romain Joron appelle 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 de résidence de tourisme gérées. Ces multiples petits propriétaires, qui ont bien souvent investi en prévision de la retraite grâce à des incitations fiscales, se retrouvent depuis plus d'un an dans des situations difficiles. En effet, les sociétés qui assurent l'exploitation de ces résidences accusent de sérieux retards de loyers, ce qui pèse lourdement sur certains propriétaires devant rembourser un prêt ou comptant sur le complément de revenus assuré par ce loyer. Ils doivent alors multiplier les procédures en justice afin d'obtenir leur dû, comme le font par exemple les propriétaires d'une résidence située à Amiens. Ces démarches systématiques, outre leur lourdeur, ne leur permettent pas non plus d'être rassurés quant à la pérennité de leur investissement. Certaines associations de propriétaires dénoncent d'ailleurs un prix d'achat particulièrement élevé des lots de ces résidences, justifié par une promesse de rentabilité qui semble de plus en plus difficile à tenir. D'ailleurs, plusieurs sociétés d'exploitation commencent à évoquer une renégociation à la baisse des loyers, arguant d'une charge excessive. Pour autant, les propriétaires ne parviennent pas toujours à obtenir les comptes détaillés de leur résidence leur permettant d'apprécier la réalité de la situation. La situation de ces milliers de petits investisseurs pose donc la question de l'équilibre entre les propriétaires et les sociétés d'exploitation, d'autant que ce type d'opération continue à se développer dans le pays. Si l'offre touristique peut représenter un atout important pour le territoire, elle ne peut se développer au détriment des particuliers qui se basent sur un dispositif fiscal porté par l'État pour investir dans un secteur qui finalement ne tient pas ses engagements. Il l'interroge donc sur les moyens qu'il serait possible de mettre en œuvre afin que les sociétés de commercialisation et d'exploitation des résidences de tourisme assument davantage leurs responsabilités vis-à-vis des petits investisseurs qu'ils sollicitent pour leurs projets.

#### 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 présentent 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 protéger 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. D'autant que la défiscalisation, destinée à l'origine à encourager l'implantation de ces résidences dans des territoires qui présentaient un fort potentiel touristique, a également facilité un certain nombre de projets sans lien avec les réalités économiques du secteur. Aussi, 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 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. De leur côté, 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. Les services du secrétariat d'Etat chargé du tourisme suivent 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. Romain Joron](#)

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

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 95035

**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)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 21 juin 2016

**Question publiée au JO le :** [12 avril 2016](#), page 3035

**Réponse publiée au JO le :** [30 août 2016](#), page 7705