



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

établissements d'hébergement

Question écrite n° 99686

Texte de la question

Mme Joëlle Huillier attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la protection des particuliers qui investissent dans les résidences de tourisme et d'affaires. Il existe en France plus de 2 200 résidences de ce type, qui fonctionnent correctement pour la grande majorité d'entre elles. Afin d'encourager leur implantation dans des territoires à fort potentiel touristique, plusieurs dispositifs de défiscalisation (déduction de TVA à l'acquisition, réduction d'impôt, etc.) ont été mis en place ces dernières années. Attirés par ces avantages, certains propriétaires se sont retrouvés piégés par leur investissement, les gestionnaires de leur bien ne payant pas toujours leur loyer, exigeant des baisses de prix importantes ou d'importants travaux de rénovation, voire des indemnités d'éviction en cas de congé donné par le propriétaire. Certaines familles se retrouvent ainsi confrontées à des difficultés pour faire face à leurs échéances de crédit. Dans une réponse à une question orale au Sénat en mai 2014, le Gouvernement indiquait vouloir améliorer le dispositif. Il souhaitait notamment renforcer la capacité de l'investisseur particulier à évaluer l'offre et la soutenabilité des engagements de loyer des gestionnaires. Le Gouvernement souhaitait également réétudier le contexte du financement de l'investissement par emprunt, en vue de rendre plus visible, pour le particulier, les conséquences d'un défaut de loyer. Il n'excluait pas aussi de renforcer les sanctions envers les promoteurs et gestionnaires ne respectant pas leurs obligations d'information. Une disposition avait été introduite dans la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové afin de garantir aux copropriétaires la propriété des locaux dédiés aux services collectifs - et ainsi faciliter le changement de gestionnaire - mais elle ne s'applique qu'aux résidences construites à partir du 1er juillet 2014. Elle souhaite connaître l'état d'avancement de ces travaux et les évolutions de la législation envisagées par le Gouvernement afin de mieux protéger les investisseurs particuliers dans ce type d'opérations.

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. 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. 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 Joëlle Huillier](#)

Circonscription : Isère (10^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 99686

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

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

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 octobre 2016](#), page 7933

Réponse publiée au JO le : [28 février 2017](#), page 1717