

# **Défiscalisation :**

## **Cas du Demessine dit**

### **ZRR**

**ce que les députés n'ont pas  
prévu**



**Par des investisseurs en résidence de tourisme piégés !!!**

- ◆ immobilière, SCPI, fortune, fond de pension, Epargne retraite, banque, optimisation fiscale, **loi Demessine**, immobilier d'habitation, achats de parts de scpi, gestion d'actifs immobiliers, Placement à long terme, **épargne retraite**, investissement scpi, placements financiers, epargne retraite, société civile de placements immobiliers, impot sur les grandes fortunes, Offres partenaires, pierre papier, grandes fortune, gestion, Assurance & protection, grande fortune, im

inv

## Produits de défiscalisation :

**des produits qui pullulent actuellement avec l'inquiétude des français pour leur retraite**

ne, pi, Vie, **rdin**, mer, alité, Dom tom, dom tom investissements, residence de tourisme, location meuble, investissement immobilier, immobilier guadeloupe, defiscalisation guyane, plan d'epargne en action, droit de succession, **loi derobien**, appartements neufs, conseil patrimoine, defiscalisation martinique, immobilier besson, investissement loi paul, défiscalisation besson, investissements dom tom, placement immobilier, immobilier martinique, **exonération d'impôts, loi de défiscalisation**, investissement, investissement besson, dom tom, **defiscalisation reunion**, promotion immobiliere,





# La loi Demessine dite ZRR

## ◆ Dispositif

- ◆ Les contribuables qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou qui réalisent des travaux entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 2010 dans les résidences de tourisme classées dans les Zones de Revitalisation Rurale bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu équivalente à 25% du montant de l'investissement hors taxes.

## ◆ Avantages

- ◆ Économie d'impôt
- ◆ Récupération de la TVA.
- ◆ Constitution de patrimoine.
- ◆ Préparation retraite.
- ◆ Possibilité d'occupation du bien sous certaines conditions.



# Investir en zone de revitalisation rurale : une noble intention, revitaliser le tourisme

- ◆ **Avantages :**

- **Aspects positifs du ZRR :**

- défiscalisation, loyers censés être garantis,  
procédure intéressante si l'on paye des impôts,  
récupération de la tva sur l'achat

- Si on aime le ski ou la mer (sans habiter trop loin)

- ...

Mais ce n'est pas le propos ici

car les coulisses cachent des pièges



# Investir en zone de revitalisation rurale

## Inconvénients :

- ◆ Les pièges cachés :
  - ils sont nombreux ; le législateur a laissé des vides énormes en terme de protection des investisseurs au profit des promoteurs, des banques et agents financiers, des sociétés de gestion bidon
  - **Que faut-il changer dans la loi pour que ça change pour les investisseurs ?**



# ZRR : Les pièges cachés

- ◆ **Point faible du dispositif : le bail avec le gérant**
- ◆ IL N'Y A **AUCUNE GARANTIE DE PAIEMENT DES LOYERS**
- ◆ **SI LA SOCIETE DE GESTION N'EST PLUS SOLVABLE** VOUS RESTEZ BLOQUES AVEC UN APPARTEMENT SUR LES BRAS QUE VOUS NE POUVEZ NI LOUER NI VENDRE
- ◆ VOUS CONTINUEZ A PAYER LES CHARGES ET LES IMPOTS (APRES LES 6 PREMIERES ANNEES) SANS RENTREE D'ARGENT
- ◆ **Vous devez rembourser la défiscalisation si le gestionnaire est défaillant**
- ◆ **Vide juridique** : en cas de défaillance du gestionnaire, rien n'est prévu ni assurance loyers de sa part ni possibilité de sortir du dispositif ce qui semble anticonstitutionnel ; s'il n'y a pas reprise vous devez vous occuper de votre appart, rien n'est dit quant à cet aspect des choses. Par ailleurs, rien n'est précisé pour la fin de bail pour la gestion de la copropriété.  
Du coup le gestionnaire interprète comme ça l'arrange et vous êtes obligés de vous y plier car les propriétaires sont isolés et ne connaissent pas.



# ZRR : Les pièges cachés

- ◆ **Rendement :**

Arguments du commercialisateur : défiscalisation (récupération de la tva, impôts), possibilité de relouer vos semaines, loyers garantis, revalorisation des loyers, ce qui est le cas idéal, et vous annonce du 4 à 5,6% !

- ◆ **Réalité :** vous devez décompter les 3 premiers mois qui ne vous sont pas payés (c'est dans le bail) pour temps de lancement de la résidence, vous ne pouvez pas sous louer (car illégal),

- ◆ La garantie des loyers est celle d'un bail classique

- ◆ Vous devez rembourser les impôts si vous vendez avant 9 ans (ça c'est clairement dit)

La tva est à rembourser au prorata si vous revendez avant 20 ans (ça c'est clairement dit)



# ZRR un exemple vécu

- ◆ **La pub : La résidence est un programme immobilier exceptionnel par bien des aspects. Elle représente aujourd'hui une opportunité d'acquérir un bien neuf dans une station Été / hiver à OrcièresMerlette (Hautes Alpes), en bénéficiant des avantages fiscaux de la zone de revitalisation rurale (ZRR). Bla bla bla....**
- ◆ Le promoteur est un argument « béton » pour le sérieux
- ◆ Le Gestionnaire vous est présenté comme étant très compétent
- ◆ La station est en plein essor
- ◆ La résidence se veut être un exemple de revitalisation
- ◆ Du tourisme en montagne
  
- ◆ Conclusion : VOUS SIGNEZ une réservation



# ZRR un exemple vécu : De la signature à la triste réalité

- ◆ **Après la signature**

- ◆ Mise à disposition : décembre 2005

**Rendement actuel < à 2% voire négatif !!**

**Semaines d'occupation sous des conditions arbitraires de la part du gestionnaire et selon son bon vouloir**

## **La résidence**

Résidence de Tourisme\*\*\* en ZRR à Orcières Merlette

### **Avant la signature**

- ◆ Mise à disposition : décembre 2004

**Rendement 4,5 % à 6 % HT**

**+ 4 semaines d'occupation**



# De la signature à la triste réalité

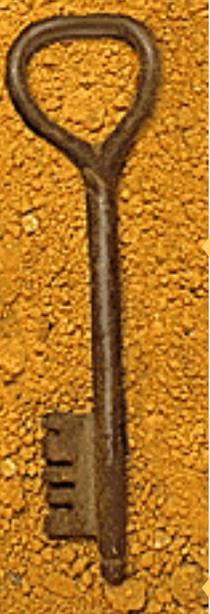
## AVANT :

- ◆ Une fois la réservation faite en toute confiance auprès de votre conseil (banque, agent) vous régler le montant correspondant
- ◆ 1) délai de livraison retardé d'un an
- ◆ 2) prix augmenté de près de 5% sous prétexte d'un problème géologique
- ◆ 3) les appels de fond continuent ainsi que les remboursements de prêts (même in fine car les intérêts sont calculés à partir de sa mise en place)

## APRES

- ◆ 4) Aucune procédure claire, plusieurs acteurs et interlocuteurs rendant la situation **floue** pour l'acheteur
- ◆ 5) Bail et acte de vente signés non retournés par le notaire du vendeur
- ◆ 6) Bail non conforme à celui présenté lors de la réservation
- ◆ 6) Communication inexistante (ben oui une fois qu'on a payé!)
- ◆ 7) Etc...

# Les Responsables

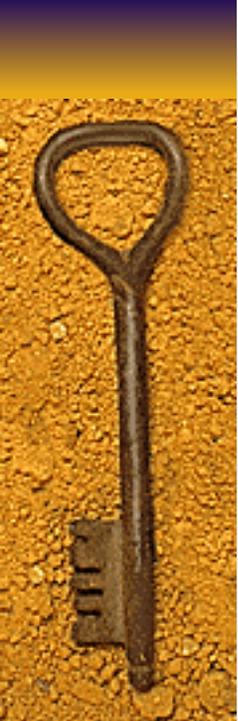


**L'acheteur** : Disons le d'emblée et clairement, nous avons notre part de responsabilité. La plupart d'entre nous ont tous achetés sur la base d'une relation de confiance avec le commercialisateur (en particulier leur banque). Les documents à signer ayant été fournis au fur et à mesure de manière parcellaire avec de nombreuses omissions et toujours dans l'urgence, le piège s'est refermé petit à petit jusqu'à ce qu'il ne soit plus possible se retirer sans perdre le montant de la réservation.

L'investissement aurait pu bien se passer comme ce fut le cas pour les premiers ZRR que l'on nous a cité en exemple.

Les responsabilités relèvent d'autres acteurs :

- **Le commercialisateur**
- **Le promoteur**
- **Le gestionnaire**
- **Le syndic provisoire**
- Les collectivités locales
- Les Députés



# Responsabilités : Les promoteurs

- ◆ **Problèmes de réserves et de malfaçons sur le bâtiment et les appartements portant sur les appartements et sur les communs :** Problèmes classiques des VEFA intolérables surtout à ces prix du m<sup>2</sup>
- ◆ **Certificat de non conformité** parfois non obtenu alors que le bien est vendu (ce document est nécessaire aux propriétaires pour toute action future ou en cas de décès pour les héritiers).
- ◆ **Permis de construire modificatif déposé après la réception** des appartements sans information des acheteurs.
- ◆ **Réception des travaux des entreprises et de l'architecte non effectuée à ce jour** alors que les propriétaires ont été invités à réceptionner les appartements achetés dès novembre 2005
- ◆ **Titre de propriété non envoyé par le notaire du vendeur à plusieurs acheteurs**



# Responsabilités : Le Syndic provisoire

## ◆ Syndic provisoire

- ◆ Son rôle est primordial en tant que garant des intérêts des propriétaires.
- ◆ Il doit convoquer une assemblée générale comme stipulé dans le contrat de vente dans les 6 mois suivants l'achat.
- ◆ Il ne participe pas à la réception de la résidence dont il a la charge à l'ouverture. Etc....
- ◆ **PLUS GRAVE** : Il est parfois Actionnaire de la société de gestion et est donc juge et partie

# Les gestionnaires

- ◆ Le gestionnaire choisi par le promoteur ne respecte pas son contrat à plusieurs niveaux et ce dès l'ouverture de la résidence.
- ◆ Solvabilité parfois incertaine accompagnée d'une incompetence qui montrent à l'évidence qu'il ne tiendra pas longtemps ses engagements au niveau du bail.
- ◆ Il renvoie tous ses problèmes sur le promoteur et les malfaçons et se sert de ce prétexte pour ne pas honorer ses engagements vis à vis des bailleurs.





# Les gestionnaires

- ◆ **Plus grave : plusieurs gestionnaires ne payent pas les loyers** : c'est le cas pour des dizaines de résidences de tourisme obligées de passer leur temps en envoi de recommandés ou d'actions en justice !!
- ◆ **Les propriétaires (investisseurs) se retrouvent ainsi en situation de quémander leur droit, le gestionnaire agissant comme s'il leur rendait service ce qui est inacceptable !!**
- ◆ Où est l'arnaque :
- ◆ Au bout d'un à deux ans : il est racheté par un « gros » qui baisse les loyers car la résidence vantée par la plaquette n'est plus rentable. Du coup le lien avec le promoteur est rompu et vous ne pouvez plus vous retourner contre lui si le gestionnaire est changé.



# La banque ou l'agence financière qui a commercialisé

- ◆ Vis à vis des commercialisateurs, les informations fournies et les arguments de vente avancés dans cette opération sont ressentis aujourd'hui par la plupart des clients comme une trahison de leur confiance. La plupart ayant signé sur la base des informations orales et des conseils de leur interlocuteur bancaire ou financier.
- ◆ Les loyers ont été présentés comme garantis, le gestionnaire validé par la commission de validation des opérations de la banque sans aucune vérification quant à la solvabilité de la dite société. Evidemment tout ce que prétendent les plaquettes de commercialisation est bien sur non contractuel.
- ◆ Malgré tous les courriers et alertes faites auprès des personnes qui ont commercialisé aucune réaction ou action n'a été engagée : attente passive devant le pétrin dans lequel ils ont mis leurs clients !
- ◆ Qu'en sera-t-il lorsqu'ils ne pourrons plus payer leurs prêts (notamment pour la sortie d'un in fine) ?



# Les politiques : notre champ d'action à long terme

## ◆ Les collectivités locales :

- Mairie : elle valide le gestionnaire et soutien le promoteur, les petites communes souvent intéressées à attirer des investisseurs déroulent le tapis rouge sans se douter qu'elles boiront le bouillon lorsque gestionnaire et promoteur auront encaissé le jackpot au détriment des vrais investisseurs : les copropriétaires

## ◆ Les députés

- Ce qu'ils n'ont pas prévu : La protection des investisseurs en résidence de tourisme par un engagement liant le promoteur sur la durée des 9 ans de sorte à l'obliger à choisir un gestionnaire qui tienne la route. D'autres solutions sont à envisager pour les problèmes précités. Plusieurs points sont à changer dans la loi y compris rétroactivement, c'est à ça que se sont attelés plusieurs associations de résidences de tourisme en coordonnant leurs efforts



# Propositions

- ◆ **Faire la synthèse de toutes les actions à long terme (que les députés doivent prendre)**
- ◆ **Faire la synthèse des actions à court terme vis à vis des responsabilités**
- ◆ **C'est l'objet de ce groupe quel que soit le type de régime de votre investissement (ZRR, LNMP, LMP) , à vous de l'animer ...**