

Compte-rendu - Réunion Loi Demessine

Le 11/12/2007

Présents : Mme Demessine, M. Sabattier (assistant de M. Bouvard - député de Savoie), Florian Neveu, Association APART et 21 associations de copropriétaires (dont Chamrousse, Termignon, Granges d'Arvieux...)

Madame Demessine a rappelé en préambule que la loi qui porte son nom a été créée afin de rationaliser les régimes de défiscalisation qui lui précédaient notamment en ciblant sur certaines zones prioritaires (ZRR). L'objectif du dispositif étant de mieux gérer la croissance de l'industrie touristique française par une meilleure répartition sur le territoire et le soutien à un tourisme « durable ».

Ce dispositif arrive à échéance en 2010, date à laquelle sa reconduction éventuelle doit être examinée.

Les associations de copropriétaires considèrent que la loi Demessine est une bonne loi, mais qu'elle possède une faille identifiée récemment et exploitée depuis par certains gestionnaires peu scrupuleux.

Le disfonctionnement dénoncé : des acquéreurs de bonne foi sont contraints par le gestionnaire de la résidence de louer à très bas prix sous la menace de perdre le bénéfice de l'avantage fiscal.

Selon les copropriétaires l'origine de la faille vient du bail commercial :

La faille identifiée tourne autour de l'utilisation de baux commerciaux dont le bailleur est un particulier (et donc une personne réputée "faible"), alors que le preneur connaît parfaitement la loi et sait la contourner. Sur ce point, au-delà de la loi Demessine, l'assistance fait remarquer que cette faille concerne finalement tous les dispositifs fiscaux des résidences de tourisme.

Les principaux verrous de ces baux tournent autour de l'impossibilité pour le bailleur de disposer de son bien (renouvellement automatique, indemnités et difficultés d'éviction, capacité de céder le bail sans limite...) **et du paiement aléatoire du loyer** (société écran, absence de la promotion de la part du bailleur, "aventuriers" entrant sur ce marché et cédant les baux à un gros en cas de succès).

L'investisseur est prisonnier de ce système dont il supporte seul toutes les conséquences (redressement TVA / remboursement des avantages), autrement dit le rapport de force lié à la pression fiscale est déséquilibré.

Mme Demessine propose d'interpeller le gouvernement par l'intermédiaire d'une **Question orale** formulant des pistes de réflexions pour réformer le dispositif et demander des mesures urgentes.

Piste de réflexion pour réformer le dispositif :

- délivrer un agrément pour les gestionnaires des sites afin de garantir que l'envergure financière de la société sera suffisante
- Homogénéiser les baux (voir établir un bail spécifique au dispositif ZRR)
- Couper le lien entre le gestionnaire et le syndic provisoire
- Solliciter le devoir de conseil du Conseil Supérieure du Notariat
- Abaisser la possibilité de se délier, actuellement il faut regrouper 70% des propriétaires.

Mesures urgentes :

- Geler l'obligation de rembourser la TVA en cas de défaillance du gestionnaire pour éviter la pression du repreneur sur les copropriétaires
- préciser le délai courant pour l'investisseur durant lequel il doit trouver un gestionnaire en cas de défaillance de l'exploitant (--> suggestion 1 année)

Selon le député Alain Lambert, il serait possible de sécuriser l'avantage fiscal, en accord avec Bercy, le temps de trouver un loueur honnête et fondant sa proposition sur un modèle économique responsable.

Remarques :

- De nombreux copropriétaires sont des ressortissants de l'Union Européenne notamment des irlandais. Dans ce pays une grande campagne de presse à dénoncer la loi Demessine provoquant une vente massive de ces investisseurs.
- A termes c'est l'image de la France qui risque d'être ternie...

Prendre rendez-vous avec :

- M. Luc Chatel, secrétaire d'Etat chargé de la Consommation et du Tourisme
- M. Didier Migaud, Président de la commission des Finances
- M. Alain Lambert, Sénateur de l'Orne Ancien ministre délégué au budget
- M. Jean Gaillard, président du Syndicat National des Résidences de Tourisme.
- M. Gérard Brémond, Président Directeur Général de Pierre & Vacances

Il faudrait également mobiliser tous les parlementaires de la montagne et des départements concernés ainsi que les maires des villes concernées (voir l'AMF).