

COMPTE-RENDU REUNION SENAT AVEC MADAME DEMESSINE
PARIS le 11 décembre 2007

Présents :

Madame Michèle DEMESSINE, sénatrice du Nord,
Monsieur Florient NEVEU, collaborateur de Madame DEMESSINE
Monsieur l'attaché parlementaire de Monsieur Michel BOUVARD, député.

Associations de copropriétaires :

APART, Granges d'Arvieux, la Gardiette Réallon, ADICCHEG Puy Saint-Vincent, les Chalets du Thabor, Valfréjus, Super Dévoluy, Termignon la Vanoise, Giez le Birdie, les terrasses du lac à Evian, le prince des écrins les Deux Alpes, l'Ecrin des neiges à Vars, les Fermes de Saint-Sorlin, le Domaine des Nouailles à Nontron.

Rappel : Cette réunion entre dans le cadre des actions décidées à la suite de celle du 13 octobre 2007 (Paris) qui avait réuni une quinzaine d'associations. Monsieur Froideval (propriétaire à la Granges d'Arvieux et à Réallon), a été contacté suite à ses démarches et ses courriers par Madame DEMESSINE, sénatrice du Nord à l'origine de la loi qui porte son nom. Une entrevue coordonnée par APART a donc eu lieu le 11 décembre dernier, à l'invitation de Madame la Sénatrice. Madame DEMESSINE était accompagnée par le directeur de cabinet de Monsieur BOUVARD, député de Savoie, qui suit le dossier auprès de la commission des finances. Madame la Sénatrice souhaitait être informée sur les dérives de sa loi, les problèmes rencontrés par les investisseurs et les moyens d'y remédier.

En complément à ce compte rendu les interventions de Monsieur Ernest Froideval (TRANSMONTAGNE), Madame Mireille Pierret (APART) et le fil conducteur devant servir aux débats proposé par Monsieur Mustapha Nadi (APART). Les associations avaient convenu d'axer la discussion sur l'essentiel de ce qui ne fonctionne pas avec le dispositif sans focaliser sur des situations particulières sauf à les utiliser pour exemple de dysfonctionnement.

Après nous avoir souhaité la bienvenue, Madame DEMESSINE a tout d'abord rappelé le contexte dans lequel elle a proposé cette loi :

- favoriser le tourisme sur tout le territoire.
- accueillir des touristes étrangers sur toutes les zones touristiques et pas seulement 20% du territoire.
- aider des zones en difficultés économiques.
- permettre à de petits investisseurs d'acquérir une résidence secondaire et des semaines de vacances dans la première phase d'investissement grâce à ce dispositif assorti de la défiscalisation.

Mme Pierret fournit à Mme Demessine un dossier comportant l'essentiel des points posant problème pour les Résidences de tourisme en ZRR de manière générale ainsi que la pétition mise en place sur le Net à la suite de la réunion de Paris et les signatures à la date du 11/12/2007. D'autres documents avaient été envoyés ou ont été remis par d'autres associations précisant leur situation.

Alertée par plusieurs mails depuis près d'une année, Mme Demessine remarque qu'elle ne pouvait répondre qu'à des demandes d'associations organisées et précise qu'aucune action ou demande individuelle auprès des élus et autorités ne peut avoir de chance d'être prise en compte si elle ne provient pas d'une association pour des raisons pratiques que chacun peut comprendre.

M Froideval donne lecture de son intervention. Mme Pierret précise les problèmes spécifiques au dispositif. M Nadi détaille les dysfonctionnements principaux en abordant des exemples de solutions. Ces interventions servent de base à la discussion et aux échanges entre Mme Demessine et les associations dont l'essentiel est résumé ci dessous :

Les échanges font apparaître des difficultés inhérentes à la commercialisation de l'ensemble sous forme d'un package incluant plusieurs intervenants de manière différée dans le temps :

- l'acquéreur ne peut choisir ni le syndic, ni le gestionnaire.
- le bail commercial n'est pas adapté aux résidences de tourisme (l'investisseur ne peut bénéficier de ce fait, de la protection du consommateur).
- La défiscalisation qui peut être remise en cause lors de la défaillance du gestionnaire.
- les résidences ont été vendues comme un produit financier sans protection de l'acheteur et le dispositif tel qu'il est mis en œuvre ne lui permet pas de faire de son bien une résidence secondaire.

Mme Demessine demande des précisions sur des points tels que la résiliation du bail, les défaillances des gestionnaires, la récupération du bien en fin de bail et fait part de son grand étonnement quand à la manière dont la loi a été détournée de ses objectifs premiers : la revitalisation du tourisme et l'accès à une résidence secondaire qui participe de ce développement.

Plusieurs participants interviennent au nom des associations pour répondre (exemples à l'appui) :

- Les problèmes d'ordre structurel de la loi qui contient une faille (bail commercial) dans laquelle se sont engouffrés des profiteurs
- Les problèmes de délai face à une défaillance du gestionnaire qui mettent le couteau sous la gorge des propriétaires
- L'investisseur remplit ses obligations : il a confié sa résidence en gestion sur un bail commercial (pour 9 ou 10 ans), il s'acquitte des remboursements des prêts, mais en fait il est otage.
- Otage du promoteur qui n'a pas livré une résidence conforme à la plaquette (dans la majorité des cas la réception est faite par le syndic qui est le plus souvent en collusion avec le gestionnaire), otage de sa banque (il doit rembourser les mensualités même s'il ne perçoit pas de loyers), otage du gestionnaire qui n'entretient pas la résidence, ne respecte pas le bail, ne paye pas les loyers et propose pour continuation de l'exploitation, des baisses de loyer importantes (82 % pour certains cas !!), victime du fisc qui, en cas de défaillance du gestionnaire, peut exiger le remboursement de la défiscalisation voire de la TVA.
- Les investisseurs sont isolés, venant de toutes les régions de France et de différents pays d'Europe. Ils trouvent en face d'eux un groupe très organisé : promoteurs, vendeurs, banques, notaires, syndics et gestionnaires. Ils ont beaucoup de difficultés à s'y retrouver et ils doivent impérativement créer des associations pour se faire entendre. Le bail commercial ne leur permet pas d'être entendus comme consommateurs.
- Il faut le plus rapidement protéger et aider les investisseurs. Dans l'état actuel des choses le dispositif va à sa perte. Les associations ont informé les investisseurs potentiels de se méfier et de renoncer à leur projet, pour l'instant.
- L'investisseur ne doit plus être l'otage du dispositif, mais au contraire doit être protégé par la loi . Des sociétés malhonnêtes ont détourné la loi pour spolier les investisseurs qui connaissent des situations de faillites individuelles conduisant à des situations dramatiques!
- Les stations prises dans cette tourmente vont connaître à terme de graves problèmes financiers et d'emplois. L'image de notre pays est fortement dévalorisée à l'étranger, car les investisseurs impliqués dans le dispositif ne comprennent pas que la loi française, ne puissent agir contre ces montages peu scrupuleux.

Les interventions des associations ont permis à Madame la Sénatrice de prendre conscience de la situation dramatique que vivent les investisseurs en Résidences de tourisme en particulier en ZRR. Les échanges se poursuivent sur les actions possibles. A la différence du problème du time sharing, des actions sont possibles pour les investisseurs en résidence de tourisme.

Des mesures doivent être prises le plus rapidement possible pour venir en aide aux propriétaires :

- Augmenter le délai accordé par le fisc lors de la sortie de bail pour défaillance du gestionnaire (un an au moins car rien n'est clair actuellement sur ce point). Ce délai éviterait le chantage des gestionnaires sur les propriétaires.
- Prévoir un bail spécifique résidences de tourisme, commun à toutes les résidences de tourisme.
- Saisir les élus des communes concernées pour qu'ils participent à la protection des investisseurs contre les gestionnaires indécents.
- Saisir le conseil supérieur du notariat afin que les notaires prodiguent des conseils à leurs clients en toute connaissance de cause.
- Prévoir une mission de l'inspection générale du tourisme.
- Permettre à une copropriété d'être de facto libérée du bail en cas de non paiement des loyers par le gestionnaire afin de lui permettre toute liberté de négociation pour trouver un nouveau gestionnaire.
- Saisir l'association des Maires de France notamment sur les risques encourus par les communes en ZRR à court terme
- De nombreux investisseurs étrangers (qui récupèrent la TVA mais ne sont pas concernés par la défiscalisation des revenus) sont concernés, des actions au niveau des commissions européennes chargées de la consommation sont en cours. Rappelons que les communes en ZRR bénéficient de dispositions approuvées à l'échelle européenne. Des plaintes de citoyens européens peuvent avoir des conséquences pour les communes concernées.
- Saisir le secrétariat d'état au Tourisme (ce que Mme Demessine a d'hors et déjà fait comme elle nous l'a annoncé en début de séance)

- Saisir la commission des finances du Sénat et de l'Assemblée nationale
- Demander la création d'une commission d'enquête parlementaire afin d'analyser la situation et proposer des solutions à court et moyen terme notamment en terme d'impact sur l'activité touristique

Et afin d'assainir le dispositif les associations proposent entre autres de :

- Responsabiliser le promoteur par une caution solidaire promoteur/gestionnaire,
- Imposer au gestionnaire une assurance pour le paiement des loyers sur toute la durée du bail ou envisager des dispositifs permettant par exemple d'inclure le paiement de la totalité des loyers directement dans le prix de vente de sorte à réduire la pression financière sur l'acheteur et lui permettre d'être tranquille sur toute la durée du bail
- Supprimer les droits d'éviction en fin de bail pour permettre aux propriétaires de récupérer leur résidence secondaire pour rester dans l'esprit de la loi Demessine
- Parer à toutes les failles qui rendent l'investisseur otage du gestionnaire
- Eloigner les gestionnaires "voyoux" et ne laisser place qu'aux vrais professionnels ayant une envergure financière suffisante et présentant des garanties sérieuses
- Revoir la carte d'implantation des résidences et éviter ainsi la saturation du marché.

Conclusion et actions

Madame DEMESSINE promet son aide afin d'apporter des solutions le plus rapidement possible. Elle rappelle cependant qu'elle ne fait plus partie du gouvernement et que par conséquent son action sera plus délicate. Elle souhaite saisir la DGI ainsi que le SNRT (afin « d'assainir » la profession de gestionnaire) et intervenir pour obtenir un délai plus important du fisc lors de la dénonciation du bail.

Elle ajoute que les banques ont une part de responsabilité importante par défaut de conseils apportés à leurs clients. Elle compte tirer profit du dossier remis par l'association APART ainsi que des documents fournis par les autres associations afin d'inscrire le problème sous forme de question orale au Sénat. Monsieur Bouvard fera de même à l'Assemblée Nationale.

Les associations conviennent que c'est là un premier pas et une deuxième action dans la suite de la pétition et qu'il faut continuer car c'est un problème qui porte sur le long terme et le plus tôt les actions seront menées, le plus tôt elles aboutiront.

Prochaine action prévue : en direction de l'association des Maires de France, du Secrétariat d'état à la consommation, du tourisme.