

IMMOBILIER DE LOISIRS

Les avantages fiscaux relatifs à l'immobilier de loisirs ont connu récemment des modifications substantielles. Les lois de finances, depuis 1998, ont accordé des avantages fiscaux pour les personnes physiques qui investissent dans les résidences de tourisme.

La loi de développement des territoires ruraux, votée le 23 février 2005, a accordé des avantages fiscaux aux investissements dans les meublés de tourisme et dans les logements faisant partie d'un village résidentiel de tourisme (VRT) classé inclus dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir (ORIL).

RAPPEL DES DISPOSITIFS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES DES ORIL ET VRT

L'hébergement touristique de nombreuses stations, en particulier en montagne et sur le littoral, connaît un vieillissement du parc. Composé essentiellement d'appartements meublés, une insuffisance d'entretien aboutit à une dégradation de l'offre, alors que la demande est de plus en plus exigeante et que la concurrence est de plus en plus forte.

L'objectif a donc été d'inciter les propriétaires à engager ou à faire engager des travaux de réhabilitation et à mettre leurs appartements sur le marché.

Le Parlement a adopté, dans le cadre de l'examen de la loi de finances pour 1999, un article permettant la récupération de la TVA sur les travaux de réhabilitation entrepris dans le cadre des villages résidentiels de tourisme (article 261 D du Code général des impôts).

Puis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a défini les ORIL, leurs objectifs, la procédure déterminant leur création et leur financement (article L 318-5 du code de l'urbanisme). Cet article précise également que la délibération créant l'ORIL prévoit les aides susceptibles d'être accordées par les collectivités territoriales ou leurs groupements aux personnes chargées des travaux de réhabilitation et de la mise en marché locatif durable.

Deux textes d'application ont été pris : le décret du 19 avril 2001 relatif à la définition des VRT et l'arrêté du 19 juillet 2001 relatif aux normes et à la procédure de classement des VRT.

Les propriétaires souhaitant la réhabilitation de leurs appartements ou maisons doivent passer un contrat avec un opérateur public ou privé pour que celui-ci assure la réalisation et le financement des travaux et une commercialisation du bien pendant au moins neuf ans, donnant lieu à versement d'un loyer. L'opérateur doit demander le classement de ces hébergements en « village résidentiel de tourisme » pour bénéficier ainsi d'une commercialisation assujettie à la TVA sous déduction de celle acquittée sur les travaux.

En collaboration avec les associations d'élus, un guide méthodologique de la réhabilitation de l'immobilier de loisir a été édité en 2002. Ce guide est destiné en priorité aux élus locaux et aux autres acteurs locaux.

Enfin, une mesure fiscale incitative a été votée dans le cadre de la loi en faveur du développement des territoires ruraux (loi n°2005-157 du 23 février 2005). Les dépenses

afférentes à un logement, achevé avant le 1^{er} janvier 1989 et faisant partie d'un village résidentiel de tourisme classé inclus dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir définie à l'article L. 318-5 du code de l'urbanisme (destiné à la location dont le produit est imposé dans la catégorie des revenus fonciers), donnent droit à une réduction d'impôt de 40 % du montant du coût des travaux réalisés dans une limite de 50.000 € pour un célibataire et 100.000 € pour un couple soit une réduction d'impôt maximum de 20.000 € ou 40.000 €.

- **Bilan de l'expérimentation**

Le Ministère délégué au tourisme, la DATAR et la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ont lancé en décembre 2001 avec la participation des collectivités locales, une expérimentation sur 13 sites pilotes, afin d'étudier la mise en œuvre des procédures, leurs avantages, mais également les difficultés rencontrées. L'Agence française d'ingénierie touristique (AFIT), devenue ODIT France depuis, a assuré le secrétariat technique national de l'expérimentation.

Les sites avaient été retenus pour leur représentativité et la motivation des décideurs locaux :

- 9 pour la montagne : Gourette (Pyrénées-Atlantiques), Le Lioran (Cantal), Les Sept Laux (Isère), Métabief (Doubs), Orcières-Merlette (Hautes-Alpes), Saint-Lary-Soulan (Hautes-Pyrénées), Serre-Chevalier (Hautes-Alpes), Super-Besse (Puy-de-Dôme), Valloire (Savoie).
- 1 pour le secteur thermal : Aix-Les-Bains (Savoie)
- 3 sur le littoral : Berck-sur-Mer (Pas-de-Calais), La Grande-Motte (Hérault), Saint-Jean-de-Monts (Vendée).

En ce qui concerne le financement, l'Etat (Direction du Tourisme et DATAR à 50/50), la CDC et les collectivités locales ont participé, chacun pour 1/3, sur un montant total évalué à 100 620 euros en moyenne alloué à chaque station. S'agissant du financement tourisme, le montage financier n'a pas suivi un schéma identique pour toutes les stations pilotes : les crédits ont été pris soit sur le FNADT (Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire), soit sur les CPER, soit sur les crédits interrégionaux de massif, soit exceptionnellement pour la Grande Motte sur les crédits centraux du ministère délégué au tourisme.

Le programme de diagnostics des stations pilotes s'est terminé formellement fin avril 2004. Les collectivités les moins avancées continuent toutefois à bénéficier d'un accompagnement de la part d'ODIT France jusqu'à la clôture de leur convention.

Une réunion plénière finale s'est tenue avec tous les partenaires concernés le 22 mars 2005. Elle a donné lieu à la présentation d'un bilan par ODIT France sur les bases du rapport effectué par l'URPACT Aquitaine (Union régionale des PACT : protection, conservation, transformation de l'habitat), chargé par ODIT France d'appuyer les acteurs locaux pour réaliser les diagnostics et pour mettre en place et suivre l'expérimentation.

Toutes les stations n'ont pas déroulé le projet de la même façon, les caractéristiques des stations et leur degré de maturité étant divers. L'expérimentation ORIL a en tout cas été un lieu de réflexion et de créativité et a créé une dynamique. Elle a permis aux stations de

définir une véritable stratégie de territoire dans un contexte de requalification de la station selon les trois volets : marketing, urbanisme, immobilier. Elle a favorisé également l'instauration d'un dialogue entre les acteurs autour d'un projet commun sur la filière locative. L'adhésion des propriétaires reste toutefois difficile à obtenir et le dispositif du VRT semble insuffisamment attractif s'il n'est pas mis en œuvre par une maîtrise d'ouvrage publique très volontaire.

Les conventions locales, qui fixent les conditions d'élaboration et le budget du projet d'ORIL, ont toutes été signées par les partenaires locaux, sauf pour Berck. La station de Berck ne s'est en effet pas clairement engagée dans la démarche en raison du projet de ville que la municipalité a souhaité mener, en priorité et de manière globale, indépendamment de l'expérimentation nationale.

En mars 2005, quatre stations avaient véritablement lancé par délibération municipale une ORIL (Orcières-Merlette, Les Sept Laux, Serre-Chevalier, Saint-Jean-de-Monts) ; une autre était sur le point de le faire (Aix-les-Bains), les autres étant en phase pré opérationnelle.

Pour la mise en œuvre, Orcières-Merlette, Les Sept Laux et Serre-Chevalier ont fait appel à un opérateur général, une société d'investissement, en l'occurrence une société d'économie mixte, qui porte le projet pour le compte de la collectivité.

Par contre, Aix-les-Bains, Saint-Jean-de-Monts, La Grande-Motte et Valloire s'orientent vers une aide directe aux propriétaires.

En ce qui concerne les VRT, l'outil est apparu très complexe à appliquer, le passage de la TVA à 5,5 % sur les travaux d'entretien et de grosses réparations rendant le dispositif peu attractif sur le plan financier pour le propriétaire. Par ailleurs, peu de propriétaires semblent sensibles à l'argument financier et l'exigence de mise en location pendant neuf ans apparaît comme une contrainte forte.

Les stations d'Orcières-Merlette, des Sept Laux, de Serre-Chevalier et de Saint-Jean-de-Monts ont lancé une opération VRT. Orcières-Merlette a atteint le nombre de logements suffisants pour obtenir le classement définitif (43 logements). Les trois autres stations sont en cours d'acquisition de ces logements (20 logements).

La circulaire du 14 février 2003 précise les conditions de création des ORIL ainsi que la procédure de classement des VRT. Il a été demandé à l'ensemble des préfets d'établir l'état récapitulatif des ORIL engagées ou en projet et des VRT ayant fait l'objet d'un classement ou d'une demande en cours d'instruction.

Un tableau des opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir est joint en annexe de ce document (source : enquête auprès des délégués régionaux au tourisme, été 2005, et compte-rendu ODIT France de la journée plénière de conclusion de l'expérimentation des ORIL été 2005).

Il est à noter qu'avec la loi du 23 février 2005, le VRT a reçu un avantage fiscal séduisant, dont la mise en application suscite la remontée d'un certain nombre de questions des opérateurs vers l'administration.

Perspectives

Le gouvernement, dans le cadre du Comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire « littoral » organisé le 14 septembre 2004, a chargé les

inspections des ministères des finances et du tourisme d'effectuer un bilan qualitatif de l'expérimentation et de formuler des propositions permettant de rendre le dispositif ORIL/VRT plus incitatif.

Les réflexions devraient permettre de décider de la suite à donner à l'outil qu'est l'ORIL, par exemple en terme de précision et d'adaptation des textes juridiques, d'obligations à ajouter concernant le logement des saisonniers, de suggestion de création de clubs d'échanges, d'approfondissement éventuel de l'expérimentation sur les sites les plus avancés.

L'INVESTISSEMENT LOCATIF DANS LES RÉSIDENCES DE TOURISME

Succédant au dispositif Périssol d'aide à l'investissement, la loi de finances rectificative pour 1998 a prévu un nouveau dispositif d'aides à l'immobilier spécifique pour l'investissement locatif dans les résidences de tourisme.

La réalisation de ce type de placement, entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2002, dans des zones de revitalisation rurale (ZRR) ouvrait droit à une réduction d'impôt sur le revenu de 5 717 € pour un célibataire et 11 434 € pour un couple.

La loi de finances pour 2001 (articles 78 et 79) a modifié les dispositions ci-dessus :

- la réduction d'impôt est portée à 6 860 € pour un célibataire et 13 720 € pour un couple ;
- le champ géographique de la mesure a été élargi aux zones rurales inscrites sur la liste pour la France des zones concernées par l'objectif 2 (décret n°2001-1315 du 28 décembre 2001).

L'impact du dispositif sus-décrié a fait l'objet d'une évaluation qui en a montré son caractère positif pour l'orientation de l'investissement en faveur des zones de revitalisation rurale (source : Syndicat national des résidences de tourisme).

En 1999, 16% des lits (soit 2 221) ouverts étaient situés en zones de revitalisation rurale (ZRR). Depuis cette date, première année de mise en place de ce mécanisme fiscal, les chiffres ont évolué de la manière suivante : en 2000, 13% des lits (3 165) ; en 2001, 38% des lits (5 378) ; en 2002, 49% des lits (5 789) ; en 2003, 34% des lits (5 618) et en 2004, 46% des lits (10 764) ont été ouverts dans des ZRR.

Ces chiffres confirment la tendance soulignée par les professionnels. Selon eux, l'ensemble des emplacements économiquement disponibles aura été aménagé, ce qui justifie le caractère limité dans le temps de ce dispositif.

La loi de finances pour 2004, tenant compte de cette réalité, a modifié le dispositif fiscal relatif aux résidences de tourisme neuves et a créé un dispositif relatif à la réhabilitation d'immeubles de tourisme en résidence de tourisme.

La loi de finances pour 2004 a aménagé le dispositif de réduction d'impôt en faveur des investissements dans les résidences de tourisme neuves. Le taux de la réduction d'impôt a été porté de 15 à 25% et le montant maximum de la réduction a été majoré : il s'élève à 12 500 € pour les célibataires et 25 000 € pour les couples.

Le champ d'application géographique de la mesure relative à l'investissement dans les résidences de tourisme neuves a été maintenu dans les zones de revitalisation rurale et étendu à l'ensemble des zones de l'objectif 2 hors les communes situées dans des agglomérations de plus de 5000 habitants. En contrepartie de cet avantage fiscal, les gestionnaires des résidences de tourisme devront réserver une partie des logements au profit des travailleurs saisonniers.

De plus, un avantage fiscal a été accordé aux acquisitions de logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation. Le taux de réduction d'impôt est de 20 % du montant des travaux et le montant maximum est respectivement de 10 000 ou de 20 000 € selon la situation familiale.

Enfin, un ensemble de mesures complémentaires a été intégré dans la loi de développement des territoires ruraux votée le 23 février 2005 :

- le bénéfice de la réduction d'impôt pour les investissements dans les résidences de tourisme neuves a été étendu aux logements faisant partie d'une résidence de tourisme classée et située dans le périmètre d'intervention d'un établissement public chargé de l'aménagement d'une agglomération nouvelle créée en application de la loi n° 70-610 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la création d'agglomérations nouvelles,
- les travaux de réhabilitation dans les logements situés dans les stations classées, achevés avant le 1^{er} janvier 1989 donnent droit à une réduction d'impôt dont le taux est de 20 %, son montant maximum est de 10 000 € pour un célibataire et de 20 000 € pour un couple.
- les contribuables qui réalisent des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration dans un logement d'une résidence de tourisme classée située dans une zone de revitalisation rurale ou dans une zone, autre qu'une zone de revitalisation rurale, inscrite sur la liste pour la France des zones concernées par l'objectif n°2 prévue à l'article 4 du règlement (CE) n° 1260/1999 du Conseil, du 21 juin 1999, portant dispositions générales sur les fonds structurels, à l'exclusion des communes situées dans des agglomérations de plus de 5 000 habitants, bénéficient d'une réduction d'impôt d'un montant de 20 % des travaux réalisés. Le montant maximum de la réduction d'impôt est de 10 000 € pour un célibataire et de 20 000 € pour un couple.

Le bénéfice de toutes ces réductions d'impôt s'applique pour tous ces types d'investissements, dans les résidences de tourisme classées, réalisés entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2010.

LES MEUBLÉS DE TOURISME

Les contribuables qui réalisent des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2010 dans un logement qui est destiné à la location en qualité de meublé de tourisme bénéficient d'une réduction d'impôt.

Ce logement doit être situé dans une zone de revitalisation rurale ou dans une zone, autre qu'une zone de revitalisation rurale, inscrite sur la liste pour la France des zones concernées par l'objectif n° 2 prévue à l'article 4 du règlement (CE) n° 1260/1999 du Conseil, du 21 juin 1999, portant dispositions générales sur les fonds structurels, à l'exclusion des communes situées dans des agglomérations de plus de 5 000 habitants, qui est destiné à la location dont le produit est imposé dans la catégorie des revenus fonciers.

Le montant des dépenses de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration effectivement supportées par le propriétaire ouvrant droit à réduction d'impôt ne peut excéder 50 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et 100 000 € pour un couple. Le taux de la réduction d'impôt est de 20 % soit une réduction d'impôt maximum de 20000 € ou 40000 € selon la situation familiale.

La loi de développement des territoires ruraux a aussi créé un avantage fiscal pour les personnes physiques qui investissent dans des logements faisant partie d'un village résidentiel de tourisme classé inclus dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, les logements doivent avoir été achevés avant le 1^{er} janvier 1989. Le taux de la réduction d'impôt est de 40 % soit une réduction d'impôt maximum de 20 000 € pour un célibataire ou de 40 000 € pour un couple.

L'ensemble de ces textes couvre de nombreux types de logements touristiques permettant, en plus de l'amélioration du patrimoine immobilier touristique français, de proposer à l'ensemble des touristes des hébergements de qualité.