

Jean-Louis Le Boulc'h : « L'immobilier géré, bien choisi, reste pertinent »

PROPOS RECUEILLIS PAR MARTINE DENOUE, LES ECHOS
21/06/2010 15 h 23

L'investissement en résidences services a attiré nombre des particuliers. Que faire si l'on est confronté à une défaillance de l'exploitant ? Quelles précautions prendre pour réaliser un investissement dans ce secteur. Les réponses du « pape » de l'immobilier géré.

Avocat fiscaliste à la tête du cabinet Agik'a à Annecy, Me Jean-Louis Le Boulc'h vient de publier l'ouvrage intitulé « Immobilier locatif : les nouvelles réductions d'impôts » aux Editions Maxima. Dans un style didactique, ce professionnel étudie la loi Scellier, la réduction Censi Bouvard et les résidences services. Ce grand témoin fait le point sur l'immobilier géré.

Comment expliquez-vous les dépôts de bilan, voire les liquidations sur le marché des résidences de tourisme ?

Effectivement depuis 2007, plus d'une vingtaine d'exploitants de résidences de tourisme ont été défaillants. Portant sur près de 10.000 appartements. Ces accidents trouvent leur origine dans la combinaison de trois causes. Tout d'abord, les résidences de tourisme se sont créées et continuent de voir le jour sans aucun aval préalable d'ordre administratif, comme celui qui existait pour l'hôtellerie au niveau de la Commission départementale d'équipement commercial (CDEC). Cela a pu conduire, localement à des surcapacités d'hébergement.

Ensuite beaucoup de gestionnaires émanent de promoteurs qui ont voulu faciliter la commercialisation de leur opération en attirant des clients -les investisseurs -avec des taux de rendement élevés. Les conditions de loyer ont donc été fixées dans une logique de promoteur, sans tenir compte de la réalité économique du marché. Normalement, les investisseurs ne devraient recevoir que 35 à 45% des loyers perçus par l'exploitant. Le solde sert à couvrir ses charges comme par exemple les frais de commercialisation, les salaires du personnel et sa marge. Sans oublier que la hausse du marché immobilier a suscité des vocations de promoteur.

Enfin, la pratique des fonds de concours a perturbé le marché. Il s'agit d'une contribution financière versée par le promoteur à l'exploitant pour l'aider à verser à l'investisseur le loyer des premières années d'exploitation. En fait, cette enveloppe financière a pu fausser l'appréciation des paramètres d'exploitation. Une fois qu'elle est épuisée, les difficultés financières commencent : d'abord avec des impayés de loyer, suivis parfois d'une défaillance de la société d'exploitation. Même si ces accidents successifs créent un mauvais climat, ils ne doivent pas jeter le discrédit sur l'immobilier géré et en particulier sur les résidences de tourisme. Lorsqu'elles sont bien situées et pilotées par des professionnels expérimentés, elles constituent des placements pertinents.

A ce jour, quels risques fiscaux et financiers court tout investisseur dont l'exploitant à déposer le bilan ?

S'il a investi dans une résidence de tourisme dont l'exploitant a déposé le bilan, l'investisseur court plusieurs risques. D'abord, un risque financier puisque, privé de loyer, il doit faire face à ses remboursements de crédit. Il court ensuite des risques fiscaux sur deux plans : celui d'avoir à reverser une partie de la TVA remboursée et celui d'une remise en cause de son impôt sur le revenu. La doctrine administrative a toutefois prévu, pour la loi Demessine relative aux ZRR (zones de revitalisation rurale), une mesure de tempérament en cas de défaillance de l'exploitant : l'absence de remise en cause du remboursement de la TVA si la vacance d'exploitation ne dépasse pas douze mois. Selon le cas, le point de départ de la période de douze mois correspond à la date du jugement d'ouverture en cas de liquidation judiciaire ou la date de réception de la lettre recommandée signifiant la résiliation du bail aux copropriétaires.

Par ailleurs les personnes ayant investi dans les résidences de tourisme dans le cadre de la loi Demessine ou de la loi Censi-Bouvard bénéficient de réductions d'impôt. En cas de défaillance de l'exploitant, l'avantage fiscal n'est pas remis en cause si la période de vacance correspondant au changement d'exploitant, n'excède pas douze mois.

En matière de ZRR définie par le régime fiscal Demessine, la loi accepte désormais les loyers combinant à la fois une partie fixe et une partie variable. Ces loyers binaires commencent à apparaître sur le marché lors de la reprise de la gestion de résidences en difficulté. Ainsi par exemple, le bail peut prévoir un loyer fixe de 2%, voire de 1,5% et la rémunération des investisseurs par une partie variable dépendant du chiffre d'affaires du gestionnaire. Et ce, sous réserve que la partie variable ne représente qu'une part minoritaire du loyer global.

Que pensez-vous de l'autogestion pour la reprise de résidences de tourisme en difficulté ?

La loi de finances pour 2010 autorise, sous certaines conditions, les investisseurs confrontés au dépôt de bilan de leur exploitant à autogérer leur bien. Dans ce schéma, ils deviennent associés d'une société chargée de reprendre l'exploitation de la résidence, en ayant recours à une ou plusieurs entreprises assurant les mêmes prestations que l'exploitant initial.

Séduisante sur le papier, cette option s'avère plus délicate à mettre en oeuvre car l'exploitation nécessite un vrai savoir que l'on ne peut pas demander à des néophytes. En outre, cette solution de la dernière chance destinée à palier l'absence d'un repreneur d'une résidence en difficulté ne permettra pas de créer une demande locative pour une résidence mal située.

Entre le promoteur, l'exploitant, le commercialisateur indépendant ou banquier, qu'en est-il de la responsabilité des différents acteurs dans ce mécano infernal ?

Dans le secteur de l'immobilier géré, résidences de tourisme ou EPHAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), les responsabilités peuvent jouer à trois niveaux : à celui du promoteur, de l'exploitant, du commercialisateur. A ce jour, il existe peu de condamnation sur cette question. A noter toutefois qu'une décision récente du tribunal de grande instance de Bobigny (12 novembre 2009) a déchargé un promoteur mis en cause dans le cadre d'une résidence de tourisme dont l'exploitation s'est avérée défaillante.

Avant de lancer une action en responsabilité pour le compte d'investisseurs, nous identifions les points de vulnérabilité pour déterminer quel(s) acteur(s) ont pu avoir un

comportement fautif. Nous réunissons un dossier solide comprenant notamment des publicités relatives aux programmes immobiliers, afin d'examiner les promesses de vente faites et les éventuelles défaillances des intervenants en terme de devoir de conseil et d'information. Cette phase préalable nécessite donc un travail méticuleux d'audit et d'examen.

Compte tenu des aléas, comment un particulier peut il réussir un investissement dans l'immobilier géré dans le cadre d'un bail commercial ?

Au préalable, je voudrais insister sur le fait qu'un investissement immobilier géré dans le cadre d'un bail commercial permet s'il a été choisi avec discernement, de percevoir un loyer pendant toute la durée du bail. Soit une période minimale de neuf ans. En outre, il présente l'avantage de mutualiser les risques. Rien de tel dans l'immobilier non géré où l'investisseur s'expose au risque locatif caractérisé par des périodes de vacance et l'éventualité de loyers impayés.

Reste que pour réussir son investissement dans une résidence de tourisme, une résidence pour étudiants ou un Ephad, des précautions spécifiques s'imposent. L'achat d'un ou plusieurs logements dans ces résidence nécessite de s'informer, au préalable sur l'environnement économique et financier de l'opération.

Et de vérifier la surface financière du gestionnaire. Outre l'examen de ses derniers bilans, il peut être utile de consulter sur internet les blogs le concernant. Quitte à faire jouer dans le délai de sept jours sa faculté de rétractation, si l'on a signé un achat un peu hâtivement.