



Communiqué du 17 décembre 2012

Défiscalisation « Censi-Bouvard » : le gouvernement est-il rentré à la niche (fiscale) après un entretien entre le PDG de Pierre & Vacances et le ministre du Budget ?

Un amendement du gouvernement au projet de loi de Finance 2013, déposé à la dernière minute, a permis de prolonger pour 4 années un dispositif fiscal des plus contestables. L'amendement a été déposé en séance par le ministre du budget, Jérôme CAHUZAC, quelques jours après qu'il ait reçu en entretien le PDG de la multinationale Pierre & Vacances, très directement intéressée par ce dispositif. Coïncidence ?

Il s'agit du dispositif de défiscalisation dit « Censi-Bouvard » (similaire au dispositif « Scellier ») taillé sur mesure pour quelques grands groupes du tourisme. En effet, le système permet de bénéficier d'un avantage fiscal de 11% sur le prix de revient d'un investissement (plafonné à 300 000 €) et d'une récupération de la TVA. Pour cela l'investisseur doit s'engager à louer son bien pendant 9 ans à un gestionnaire. Ainsi, **chaque investisseur peut économiser jusqu'à 33 000 € d'impôt sur neuf ans**, soit 3 660 € par an, auxquels s'ajoute la récupération de la TVA.

Le dispositif est valable pour les maisons de retraites et les résidences étudiantes ... mais aussi, plus bizarrement, pour les résidences de tourisme. **Et ainsi, l'Etat subventionne très généreusement les activités de grands groupes, devenus de véritables spécialistes du placement immobilier** et dont le modèle économique repose sur ces aides publiques indispensables pour équilibrer leurs opérations. Par ce biais, sont favorisés les complexes touristiques de grande taille au détriment des structures du tourisme doux, peu tournées vers la spéculation immobilière.

Depuis le milieu des années 1990, c'est toute la montagne française qui a été bétonnée à outrance grâce à des systèmes de défiscalisation qui ont contribué à fabriquer de véritables friches touristiques (de nombreuses résidences restent vides 11 mois sur 12 et certaines font faillites) et à mettre à mal les secteurs du tourisme social, des centres de vacances ou de l'hôtellerie traditionnelle.

Autre exemples de ce système : les Center parcs de la multinationale Pierre & Vacances, qui annonce d'ailleurs la couleur sur son site (1) :

En devenant propriétaire d'un bien immobilier avec le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs, vous choisissez le régime fiscal le plus intéressant au regard de votre situation patrimoniale : Censi Bouvard : location en meublé [...] De plus, un investissement en Résidence de Tourisme vous assure le remboursement de la TVA, soit 19,6% sur la valeur de votre bien (pour un programme neuf). Profitez de votre investissement locatif avec le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs pour bénéficier d'une défiscalisation immobilière avantageuse.

Lors d'une table ronde sur la politique touristique de la France, organisée au Sénat le 19 mai 2011, Gérard BREMOND, PDG de Pierre & Vacances, ne cachait pas ses attentes auprès des parlementaires (2) :

« Nous avons actuellement un avantage fiscal, appelé « Censi-Bouvard », qui permet à la fois des opérations de rénovation lourdes et la création de villages tels que Center Parcs. Ce crédit d'impôt a été ramené à 18 %, au lieu de 25 %, suite au « coup de rabot » sur les niches fiscales intervenu en loi de finances pour 2011. Une grande incertitude plane sur ce qui va se passer en 2012 et plus encore sur ce qui se passera après. [...] Les parlementaires, particulièrement les sénateurs, vont jouer un rôle important dans les débats à venir. Le terme de ces dispositifs est fixé à 2012. [...] Nous avons donc besoin du soutien des parlementaires.»

Le dispositif devait donc s'arrêter en 2012, ce qui aurait bien réduit les profits de Pierre & Vacances qui a notamment plusieurs projets de Center parcs en cours : en Isère, dans la Vienne et en Saône et Loire.

Le lobbying a dû être intense en coulisse. **Et il a manifestement touché les plus hautes sphères. Ainsi on peut lire dans l'agenda du Ministère du Budget, encore en ligne sur internet (3) :**

Mardi 30 octobre : 11H00 Entretien avec Gérard BREMOND, Président du Groupe Pierre & Vacances et Jean CHABERT, Directeur général PV Développement chez Pierre & Vacances

Et 15 jours plus tard, le 14 novembre, arrivait l'amendement « n°754 » (4) au projet de loi de Finance 2013, prolongeant pour 4 ans le « Censi-Bouvard ». **Amendement défendu dans l'hémicycle par le ministre du budget en personne.** Le verbatim des échanges (5), confirme le circuit pour le moins inhabituel et le débat pour le moins expéditif pour un choix politique de cette importance. **L'amendement n'a pas pu être débattu et étudié en commission puisque déposé au dernier moment :**

- *M. le président : Quel est l'avis de la commission ?*
- *M. Christian Eckert, rapporteur général : La commission n'a pas examiné cet amendement.*

De son côté, Jérôme Cahuzac est resté sobre dans la défense de cette niche fiscale :

« [...] Je tiens à le souligner, cette prorogation s'appliquera également aux résidences de tourisme, qui permettent la création de nombreux emplois et contribuent incontestablement à l'attractivité touristique de notre pays. »

Le Ministre a oublié de préciser qu'aucune évaluation sérieuse des différents dispositifs de défiscalisation immobilière n'a été publiée à ce jour, alors qu'ils ont généré de nombreuses dérives dont notamment un des plus gros scandales immobiliers de l'histoire d'après les associations des victimes dans l'affaire « Appolonia » (6) pour laquelle 23 députés viennent de demander une commission d'enquête parlementaire (7).

Après son rejet au Sénat, la loi de Finances 2013 est revenue à partir du 13 décembre en seconde lecture à l'assemblée nationale. **L'occasion pour le groupe écologistes de déposer deux « contre-amendements » :**

- un 1^{er} amendement visant à retirer les résidences de tourisme du dispositif (8) ;
- un 2nd amendement visant à limiter à une seule année la prolongation du dispositif (9) permettant notamment la réalisation d'un bilan, ce qui n'a jamais été fait.

Dans les exposés sommaires, les députés écologistes rappellent que :

[cette] mesure qui n'a jamais fait l'objet d'une évaluation présentée au parlement. Prorogée d'année en année, toujours par amendements de dernière minute, ce qui démontre en soit les doutes qui ont toujours pesées sur son opportunité, il serait temps enfin qu'une évaluation sérieuse soit effectuée. Or si nous la prolongeons aujourd'hui de quatre exercices, il sera difficile d'y mettre un terme s'il s'avérait qu'elle soit sans intérêt et même contreproductif. Il est vrai qu'un certain nombre de lobbies font chaque année pression. Il est temps d'y mettre un terme.

Plusieurs députés socialistes ont suivi les écologistes, mais malheureusement ces amendements ont été rejetés à une courte majorité le 13 décembre. Il faut néanmoins noter que le rapporteur de la loi de Finances lui-même, le socialiste Christian Eckert, a soutenu le second amendement écologiste et a déclaré dans l'assemblée (10) :

Cela n'a plus de sens, mes chers collègues : les niches persistent, voire même se développent. Or, en l'occurrence, certaines opérations se sont révélées peu productives, ce qui rend cette niche d'autant plus fragile. [...] Ce n'est pas parce que le dispositif s'appelle « Censi-Bouvard » qu'il doit être gravé dans le marbre et gagner l'éternité !

Nous, élus et militants écologistes, allons continuer à suivre de près ce dossier et à demander le bilan complet et la suppression de cette niche fiscale qui ne permet pas de concentrer les investissements immobiliers là où se situent les réels besoins : pour les résidences principales et notamment pour le logement social.

Maryse OUJAUDI, Secrétaire régionale EELV Rhône-Alpes

Yann MONGABURU, Porte-parole EELV Isère

Michèle RIVASI, Députée européenne du Sud-Est

Michèle BONNETON, Députée de l'Isère

Claude COMET, Conseillère régionale de Rhône-Alpes, déléguée au tourisme et à la montagne

Maryvonne BOILEAU, conseillère régionale et chef de projet du CDDRA Sud-Grésivaudan

Olivier BERTRAND, Conseiller général de l'Isère, délégué aux nouvelles mobilités

Références :

- 1/ <http://www.pierreetvacances-immobilier.com/fr/defiscalisation/principe-de-la-defiscalisation-immobiliere-61-cp>
- 2/ <http://www.senat.fr/rap/r10-684/r10-68441.html>
- 3/ <http://proxy-pubminefi.diffusion.finances.gouv.fr/pub/document/18/13445.pdf>
- 4/ <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/0235C/754.asp>
- 5/ http://www.assemblee-nationale.fr/14/cri/2012-2013/20130061.asp#P60_2286
- 6/ <http://www.lesechos.fr/entreprises-secteurs/service-distribution/dossier/0202279535376-apollonia-retour-sur-un-scandale-immobilier-364054.php>
- 7/ <http://www.toutsurlimmobilier.fr/scandale-apollonia-des-deputes-veulent-une-enquete-parlementaire.html>
- 8/ <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/0466/22.asp>
- 9/ <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/0466/21.asp>
- 10/ <http://www.assemblee-nationale.fr/14/cri/2012-2013/20130098.asp>