



Dossier Demessine- ZRR

Avantages fiscaux liés aux investissements
en résidences de tourisme situées en zone
de revitalisation rurale

Sommaire:

Les avantages fiscaux Demessine:



- 1) La défiscalisation Demessine et les "ZRR"
 - Les avantages
 - Comme cela fonctionne-t-il?
 - Un exemple
- 2) Ce que nous en pensons
- 3) Ce que nous demandons
- 4) Quelques informations supplémentaires sur les résidences de tourisme à Valloire et les mesures ZRR



La défiscalisation Demessine "ZRR":

Les avantages
Comme cela fonctionne-t-il...
Un exemple

Quels sont les avantages offerts?



En investissant dans une Résidence de Tourisme neuve, classée en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR), un particulier a droit en 2004 aux avantages suivants:

- Une réduction d'impôt (25% sur 4 ans, bientôt 6 ans)
- La récupération de TVA(19.6%)
- Au total, **une économie de 40% environ sur le prix d'acquisition TTC...ou supérieure via le mécanisme des déficits.**
- Ainsi que **les loyers garantis et la possibilité d'occuper son logement** quelques semaines par an.

*: Il s'agit de 40% et non 45% car les 25% s'appliquent sur le prix Hors Taxe

Comment cela fonctionne...



- La réduction d'impôt se fait sur 4 ans. Elle est au maximum de 12500€ pour un célibataire ou 25000€ pour un couple marié (chiffre 2004 pour le neuf)
- La TVA est récupérée rapidement, au plus tard dans les 5 mois qui suivent l'achat.
- L'acheteur du logement doit s'engager à louer, via un bail commercial, sur une période minimum de 9 ans.
- Des remboursements sont à prévoir si le bien n'est pas conservé pendant la période de rétention: 9 ans pour la réduction d'impôt et 20 ans pour le dégrèvement de TVA.
- L'exploitant de la résidence doit proposer une proportion des logements aux saisonniers.

Un exemple...



- Comparons l'achat classique d'un 6 couchages et l'acquisition du même appartement en loi Demessine ZRR tel que mis en avant par un courtier immobilier sur Internet.

Achat classique	Investissement en loi Demessine
107 567 € + 6 461 € (frais de notaire, hypothèque)	120 475€ TTC(790 317Frs) acte en mains, gestion garantie - 19 743€(TVA)
= 114 028 €	= 100 731 €
+ 4 573 € (achat du mobilier)	- 25 000€ (gain fiscal)
= 118 601€	= 75 731€

⇒ **Soit une subvention supérieure à 42 870 € (281 000 Frs), financée par l'état, pour un achat d'un appartement neuf de 800 000 Frs. Sans ces mesures, l'acheteur paierait 63% plus cher!!!!**



2 Ce que nous en pensons

En quelques transparents...

Quel avenir pour les stations de Maurienne?



- L'objectif affiché de la défiscalisation ZRR aux stations de tourisme de Maurienne est de leur permettre de "rejoindre" leurs voisines de Tarentaise en terme de développement.
 - Quand on lit les commentaires des valloirins et des vacanciers qui ont répondu à notre lettre ouverte, il y a de quoi douter sur l'adhésion de la population à cet objectif (celui-ci a-t-il jamais été discuté?) ainsi qu'à son intérêt pour Valloire. En effet, les commentaires sont extrêmement peu élogieux pour les stations de Tarentaise qui sont vus comme des "usines à ski" et certainement pas comme des modèles en terme de développement.
 - Valloire comme d'autres stations de Maurienne est une station village qui n'a pas encore été trop urbanisée et bétonnée. Il faut profiter de cet atout pour se différencier et non pas essayer de recopier le modèle "usine à ski".
- ⇒ **Non au modèle des usines à ski et à son corollaire le bétonnage et la densification des vallées!**
- ⇒ **OUI à un développement harmonieux et original des Stations Villages, qui soit respectueux du patrimoine et de l'environnement. Oui à la réhabilitation du bâti existant.**

Quel sont les avantages des Résidences Touristiques ZRR pour les communes?



- A priori, les résidences touristiques neuves sont un moyen facile et court terme de garantir une clientèle régulière aux remontées mécaniques et à la station via des lits "banalisés" (i.e. à taux d'occupation important par opposition à des résidences classiques qui sont souvent très peu occupées)
- Même à ce niveau, à notre avis, ces avantages sont très surfaits. Les résidences touristiques n'ont pas tout l'impact bénéfique sur l'économie locale que l'on veut bien leur prêter. On peut mentionner
 - Ristournes importantes accordées par les regies des remontées (ex: 70% de ristourne sur le forfait à Valloire)
 - Faible nombre de "locaux" employés par les gestionnaires
 - Vacanciers qui montent le coffre plein et consomment peu
 - L'incertitude sur la reconduction des baux après 9ans
- Sur le long terme, on voit des inconvénients ou des incertitudes inaccpetables (voir ci-après)

Les Résidences Touristiques présentent de gros risques pour les communes...



Une fois construite, les résidences présentent les inconvénients suivants :

1) Les investissements très lourds et très longs en nouvelles remontées mécaniques permettant d'absorber la nouvelle clientèle risquent fort de se révéler hasardeux à cause:

- ✓ du réchauffement climatique et à son corollaire l'enneigement déficitaire. (-38 jours d'enneigement prévu à 1500m d'altitude. Voir transparent ci-après)
- ✓ à la versatilité mécanique d'une clientèle étrangère éloignée et dépendante des transports aériens ou routiers très longue distance.

2) La construction tout azimut et non synchronisée en Maurienne de nouvelles résidences risque de saturer la demande et de contribuer à une chute des prix pour l'immobilier locatif existant (voir ci-après article du monde sur la Guadeloupe). On nous a dit que plus de 20,000 lits ont été ou sont en cours de construction sur la Maurienne. Ne faut-il pas contrôler et limiter cette expansion qui en fin de compte pourrait coûter cher en dépenses fiscales? (voir transparent sur l'estimation des dépenses fiscales)

Les Résidences Touristiques présentent aussi de gros risques pour les communes...(suite)



- 3) **Le bétonnage et la densification des vallées** et notamment de Valloire, en cours grâce aux subventions de l'état pour le "neuf", va tuer le tourisme vert de qualité qui est à notre avis un bien meilleur atout. Qui voudra en effet aller passer ses vacances d'été ou même d'hiver dans les "villes" qui sont en train de se construire sous nos yeux et ce bien souvent grâce à la bienveillance de quelques élus et aux puissants lobbies des constructeurs immobiliers et des sociétés de remontées mécaniques. Quel est l'intérêt de privilégier des activités qui fonctionnent 6 semaines l'hiver par rapport à d'autres possibles pratiquement toute l'année ?
- 4) Enfin **les infrastructures des stations ne vont plus suivre**: remontées mécaniques, routes, VRDs... Nous entrons dans le cercle vicieux où l'accroissement de la clientèle nécessite de nouveaux investissements en tous genres qui doivent être financés par la construction de nouveaux lits qui génèrent à leur tour un accroissement de la clientèle et ainsi de suite. Or **les stations ne sont pas extensibles** à l'infini et la demande non plus. Etc...

A qui profitent les Résidences Touristiques "neuves" ZRR?



- Avant tout aux promoteurs et aux constructeurs qui sont les véritables bénéficiaires des aides fiscales en leur permettant de vendre plus chères leurs constructions : 4000€ le m² aux chalets du Galibier par exemple!! C'est la part du lion!!
 - Aux commerçants et professionnels du ski qui voient arriver une clientèle nouvelle.
 - A court terme, aux propriétaires des terrains qui profiteront de la pression immobilière pour vendre à bon prix des terrains.
 - Aux acheteurs qui bénéficient de réductions fiscales importantes : 40% dans le cadre de la loi de finance 2004 pour des appartements qui sont ainsi subventionnés par l'état !
-
- ⇒ **Mais comme nous l'avons vu, pour la grande majorité de la "population locale ou résidente", les inconvénients et les risques sont supérieurs aux bénéfices.**



3 Notre demande

En un transparent...

Nous demandons que



- 1) L'arrêt des mesures de défiscalisation ZRR à la construction de residence de tourisme neuves sur la commune de Valloire
 - La station est suffisamment urbanisée. De nombreuses résidences de tourisme neuves ont déjà été construites.
 - Il faut se limiter aux aides fiscales à la restauration de l'habitat ancien ou existant de façon à pousser les propriétaires à rehabiler ou restaurer (Oril, autres....)
- 2) Que des dispositions soient prises au niveau du code de l'urbanisme pour rétablir une vraie protection du patrimoine et des zones de montagne contre le bétonnage et la densification.
 - avec les lois SRU et UH, la loi montagne a perdu un certain nombre de dispositions contraignantes qu'il aurait fallu rétablir pour limiter l'urbanisation et la densification débridée des dernières années.
 - la loi de développement rural en cours de ratification va dans le mauvais sens, sous couvert de simplification et de décentralisation.



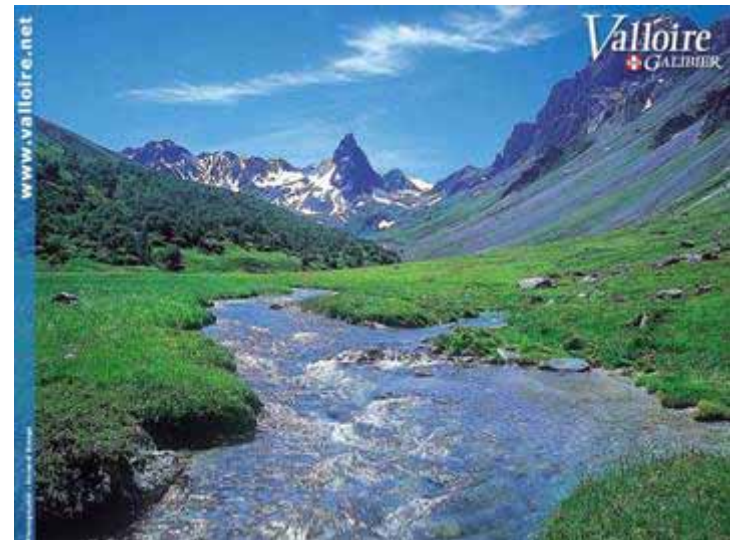
Quelques informations supplémentaires

Les résidences de Tourisme à Valloire et
la défiscalisation ZRR

Présentation de Valloire



- Valloire en quelques chiffres:
 - Altitude: 1400-2400 mètres
 - Population: 1350 à 15 000 hab
 - Hiver: 150 kilomètres de piste
 - Été: tourisme vert (activités champêtres et de montagne l'été)
- La station a encore le label de station verte (mais pour combien de temps compte tenu de la densification?)



Les conséquences des mesures "ZRR" sur Valloire: Du béton et de la densification additionnelle



- Valloire a vu apparaitre ces deux dernières années de nouvelles "résidences de tourisme" dits ZRR permettant à des investisseurs de bénéficier des mesures de défiscalisation. De nouvelles tranches ou programmes sont en cours ou préparation.

- Les charbonnières 15000m2 ❶
(2500 m2 à construire au 1/2004)

- Moulin-Benjamin 15000 m2 ❷
(7500m2 à construire au 1/2004)

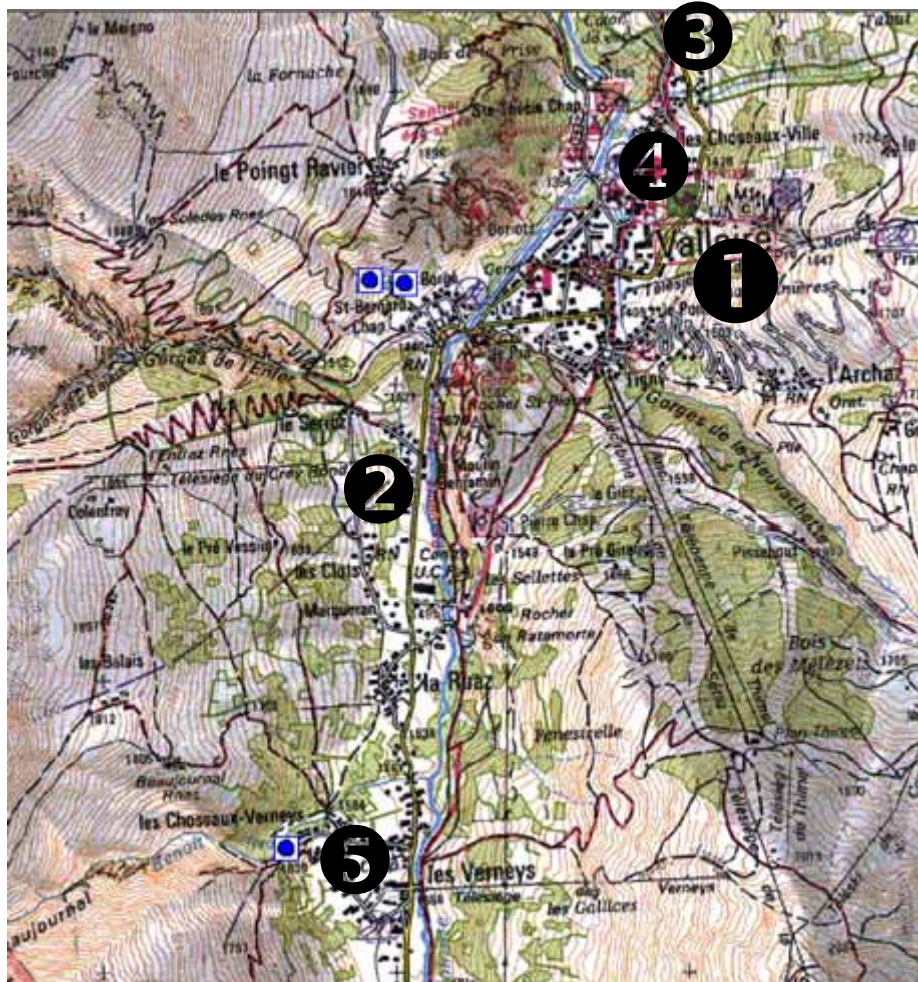
D'autres projets sont en cours

- Collège des sœurs 4000m2 ❸

- Les Choseaux - Ville (procés)
5000m2 ❹

Et demain

- Les Verneys 6000 m2? ❺



Exemple de Résidence de Tourisme Les Charbonnières (1)



Exemple de Résidence de Tourisme Les Charbonnières (1)



Exemple de Résidences de Tourisme Moulin Benjamin (2)



Quelques chiffres pour Valloire

Estimation des dépenses fiscales des mesures ZRR



Même en cas d'arrêt des mesures ZRR en 2005 (de façon à finir les programmes neufs déjà déposés) et compte tenu du report des réductions d'impôt sur 4 ans qui se prolongeront jusqu'en 2008, **le coût de la dépense fiscale dépassera (voir tableau)**

- **50 millions d'Euros pour Valloire**

⇒ **Est-il bien normal de dépenser autant pour un résultat aussi controversé? Pourquoi ne pas utiliser ces aides pour réhabiliter ou restaurer le bâti ancien.**

Les estimations nationales de dépense fiscale pour 2001, 2002 2003 du Conseil des Impôts semblent minorées avec un total de
En effet, l'utn Valloire représente 30 000m². Celle de Valmenier 70 000m². Valloire et Valmenier représenterait le tiers des aides nationales en valeur.

⇒ **Est-il bien normal que ces aides soient concentrées géographiquement?**

Tableau des estimations des dépenses fiscales pour Valloire et au niveau National



Estimation des réductions d'impôts au niveau National (hors dégrèvement de TVA)

Tableau n°6 : les autres dépenses fiscales d'Etat en faveur de certains territoires

No PLF2003	Impôt	Libellé	Zones éligibles	Résultat 2001 (PLF 2003)	Evaluation 2002 (PLF 2003)	Evaluation 2003 (PLF 2003)
110221	IR	Reduction d'impôt au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme	- ZRR - Zones rurales éligibles à l'objectif 2	2	4	7

(source: page 19 de l'annexe du rapport sur la fiscalité dérogatoire du conseil des impôts septembre 2003)

Notre estimation des dépenses fiscales (en supposant un arrêt des mesures ZRR au neuf)

prix TTC du m2

3 700 €

année	2001	2002	2003	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	Total
nbre de m2 ZRR vendu Valloire (estim)	2286	8571	9143	10000	9000				
chiffre d'affaire TTC Valloire (M€)	8	32	34	37	33	0			
Coût réduction impot Valloire (M€)	0,3	1,2	2,2	4,1	5,5	4,6	3,5	1,7	23,1
Coût dégrèvement TVA Valloire (M€)	1,7	6,2	6,6	7,3	6,5				28,3
Coût Total dépense fiscale Valloire (M€)	1,9	7,4	8,9	11,3	12,0	4,6	3,5	1,7	51,3
Chiffre d'affaire TTC National (M€) (estim)	66,3	66,3	99,5	99,0	99,0	0,0	0,0	0,0	430,2
Coût réduction impot 4 ans NATIONAL (M€)	2,0	4,0	7,0	12,0	14,9	12,9	9,9	5,0	67,8
Coût dégrèvement TVA NATIONAL (M€)	13,0	13,0	19,5	19,4	19,4	0,0	0,0	0,0	84,3
Coût total dépense fiscale NATIONAL (M€)	15,0	17,0	26,5	31,4	34,4	12,9	9,9	5,0	152,1

Réchauffement Climatique

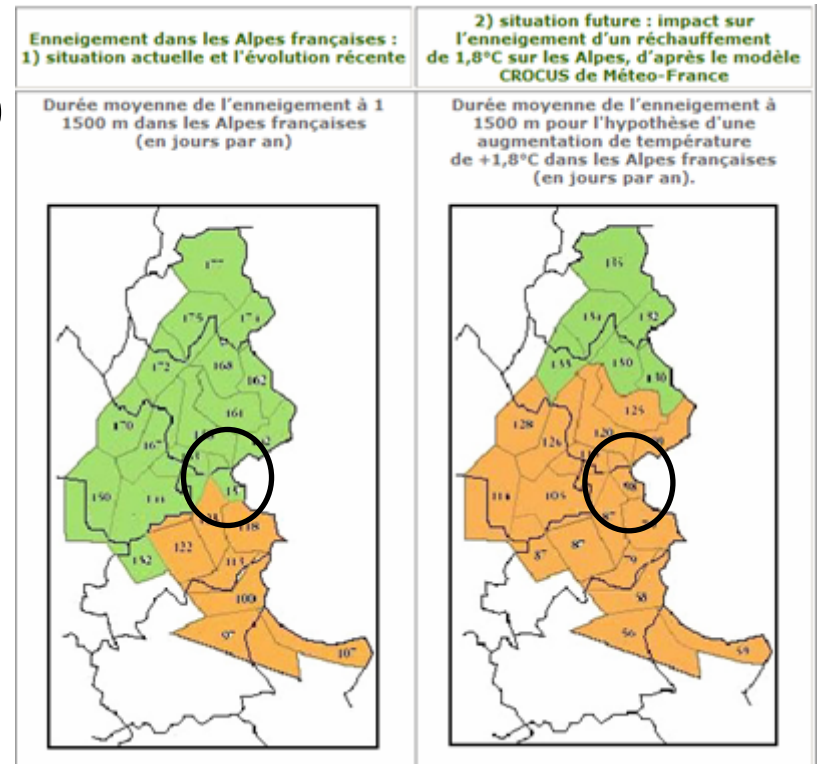
Impact sur l'enneigement en Maurienne



- La température moyenne a augmenté de 2 degrés celsius en 40 ans.
- Si le scénario d'une augmentation de la température moyenne de 1.8 degrés celsius se confirmait d'ici 2010 (dans 6 ans) suite à l'accélération actuelle du réchauffement, cela voudrait dire, - 39 jours d'enneigement à 1500 mètres
- Source: *Source : Météo France - CNRM/CEN - Documents en ligne sur le site :*

www.tourisme.equipement.gouv.fr/

Note: L'évolution climatique est incertaine. Dans des millions d'années, il se peut que la terre se refroidisse à nouveau mais ce qui nous intéresse est quand même le court terme: les 10 à 50 prochaines années.



Une étude parrallèle intéressante sur les effets de la défiscalisation



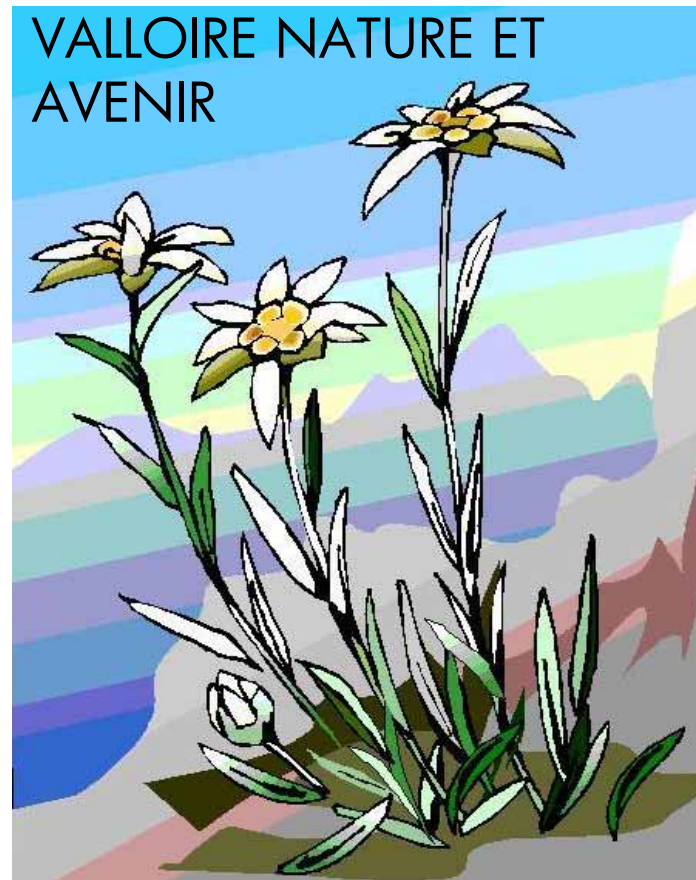
- Article du monde: GUADELOUPE Les effets de la défiscalisation sur l'économie se font encore attendre

On peut lire entre autres effets pervers des mesures de défiscalisation" le doublement du parc hôtelier entre 1986 et 1992 a provoqué une baisse continue du prix des nuitées, puis une lente descente en gamme de la « destination Guadeloupe » qui, par voie de conséquence, se retrouve d'autant plus confrontée à la concurrence des autres îles de la Caraïbe (Cuba, Saint-Domingue), où le coût de la main-d'oeuvre est nettement plus faible.!!! "

Source: Le Monde. Article publié le 3 Mars 2004 par Eddy Nedelkovski

⇒ Notre avis: la construction de nouvelles résidences en Maurienne ne va-t-elle pas provoquer les mêmes effets?

Merci de votre attention!



Email : contact@vnea.net

Site Web : <http://www.vnea.net>