



*Le Président*

**DES PROPRIETAIRES D'ALSACE**

**12 RUE DES VIGNES**

**68730 RANSPACH-LE-BAS**

## **Compte rendu AG du 27 février 2025 à Saint-Louis / Bourgfelden**

Ouverture de l'AG par le Président Gilbert SPERY et salutations par Mr Joël CHERON

Election du président de séance à l'unanimité de Mr Joël CHERON

### **Le mot du Président**

Bonjour à vous, je m'associe aux salutations faites par Mr. Joël CHERON  
L'année 2024 a été très exceptionnelle avec tous ces mouvements gouvernementaux.  
C'est la raison du report de notre AG.

Le 20 janvier 2025 le CERCLE a été reçu par le directeur et un conseiller du cabinet du Ministère du Logement. J'ai pu m'exprimer très longuement sur les doléances qui ont été établis au préalable, à savoir le logement G, les impayés, le surendettement, le squattage, les tribunaux, les taxes etc. Il y a une certaine reconnaissance sur la manière de l'application de la loi sur les logements G.

Ils ont hérité de cette loi prévue de longue date. Madame la Ministre n'était pas favorable mais des contraintes politiques empêchent un recul.

La loi sur l'interdiction de ne plus pouvoir louer en G n'aura des répercussions que lorsque le locataire quitte le logement.

Un déjeuner avec Mr le député François JOLIVET de l'Indre a permis un tour d'horizon sur l'immobilier.

Suite à cet entretien il a demandé au CERCLE de lui faire parvenir des informations immobilières sur l'Allemagne et la Suisse.

Je remercie Mme la Présidente Me Henriette RAUCH du Haus & Grund et Monsieur Andréas ZAPPALA du HEV de Bâle des informations immobilières transmises avec rapidité au CERCLE.

La situation économique est très différente d'une région à l'autre, pour les impayés et le surendettement nous sommes un peu parmi les privilégiés, mais pour combien de temps encore.

A ce jour nous enregistrons une incertitude en Suisse dans la chimie et la métallurgie avec à la clé des licenciements.

Pourtant notre secteur continue de s'accroître et les nouveaux bâtiments sortent en nombre et les banques sont même débordées sur les demandes de crédit.

Nous notons également beaucoup de ventes de maisons individuelles suite à une crise familiale.

De plus en plus de personnes se manifestent par E-Mail lors d'un souci quelconque, mais parfois la question est incomplète et ceci nécessite une relance.

Les dossiers délicats sont toujours traités lors des permanences.

Depuis peu, certains membres du Bureau m'accompagnent.

L'inscription pour la consultation lors de la permanence a des avantages importants pour nous, mais venir à une permanence sans s'inscrire reste une possibilité tant que nous sommes présents.

Marc MAURER Président National de France est en négociation avec la mairie de THANN pour l'ouverture d'une permanence mensuelle.

C'est grâce au CERCLE National de France que nous avons pu organiser deux colloques à l'Assemblée Nationale en mai et novembre 2023.

### **RETROSPECTIVES**

Daniel NUNNINGER et Gilbert SPERY ont été reçus au Ministère du Logement Boulevard Saint Germain en septembre 2023.

Le 14 mars 2023 25<sup>ème</sup> anniversaire du Cercle a été fêté au restaurant Sud Alsace à Ranspach-le-Bas en présence d'un magicien.

Le 16 novembre 2023 AG du CERCLE à Bourgfelden

Le 10 février 2024 Réunion publique avec les artisans au Restaurant Sud Alsace.

Le 30 avril 2024 Réunion Foncière avec FIBA à la Comète de Héisingue

Le 21 septembre 2024 Invitation par Saint-Louis Agglo à la Matinale Immobilière de Blotzheim

Le 05 octobre 2024 Participation au Forum à la Bourse de Mulhouse.

Le 30 mai 2024 visite du Parlement Européen et l'Assemblée Générale du Cercle National de France.

Le 20 janvier 2025 rencontre au Ministère du Logement avec le Directeur et un Conseiller à la rue de Ségur nouveau siège du Ministère du Logement.

Le 21 septembre 2024 matinale Immo Blotzheim.

Le 21 janvier 2025 déjeuner débat avec le Député de l'Indre François JOLIVET.

Le 10 février 2025 remise d'un chèque à l'association des femmes battues de Mulhouse.

Tous les dossiers immobiliers sont difficiles à négocier. Il faudrait impérativement que nos députés interviennent en force. Le CERCLE National de France est bien placé pour intervenir.

Exemple la table ronde ou colloque que je voulais organiser aurait été une manifestation constructive car une réflexion d'un groupe est plus entendue.

Pour les divers Ministères et la presse nationale, j'ai fait deux mémoires et un journaliste a repris diverses réflexions lors des débats TV.

Les syndicats sont de plus en plus soucieux de faire du chiffre et on ne dénombre plus beaucoup de syndicats motivés pour bien gérer les problèmes techniques de l'immeuble.

Je me permets de citer FONCIA qui a la plus mauvaise réputation, les agents ne répondent même pas à la convocation du Conciliateur de Justice. Attention particulière aux copropriétaires qui donnent l'autorisation de prélèvement, FONCIA s'est trompé dans le relevé eau et a facturé 1500 € au lieu de 90 €, heureusement qu'il n'y a pas eu le prélèvement automatique.

FONCIA a été cité devant le conciliateur à plusieurs reprises et ne s'est jamais présenté ni excusé. FONCIA a été remplacé par un syndic de Héringue mais les interventions sont aussi médiocres.

L'administration dans son ensemble est une institution pas simple que ce soit les impôts ou les tribunaux.

Les actualités et certains journalistes vous informent comment et par qui est gérée la justice de nos jours. Nos avocats ici présents peuvent confirmer ou infirmer.

Suite aux divers dossiers parcourus, il a été constaté un totalitarisme de diverses administrations, ils ne respectent pas les délais mais vous devez suivre à la lettre leurs directives sans pouvoir intervenir.

Un petit rappel pour les retardataires et surtout ceux qui s'abstiennent de payer la cotisation durant une année voire quelques années.

Ils ne pourront plus s'inscrire ultérieurement au CERCLE et je leur conseille de rejoindre par exemple un syndicat qui a 140 € de cotisation et 50 € de droit d'entrée.

Pour terminer je vous transmets un message du Ministère du Logement

« La Ministre va lancer une mission à des parlementaires pour travailler sur le rendement de l'investissement locatif et le rendre plus attractif pour de nouveaux investisseurs »

Le CERCLE espère pouvoir donner son avis à ces parlementaires.

Présentation du rapport financier par le trésorier Mr Gérard MUNCH

Rapport des vérificateurs aux comptes Messieurs René WIESER et Jean-Paul WOLF approuvé

Approbation du rapport financier à l'unanimité

Elections de deux nouveaux réviseurs aux comptes, personne n'a souhaité se présenter les deux sont reconduits à l'unanimité

Election des membres du Bureau à l'unanimité et présentation d'un nouveau membre en la personne de Me Florence SCHOEN notaire à SAINT-LOUIS approuvé à l'unanimité.

Présentation de la reconnaissance de la mission d'utilité publique approuvée à l'unanimité avec plusieurs encouragements des membres.

## Synthèse de l'intervention de Mr Joël CHERON

L'assemblée générale a été le théâtre de discussions essentielles sur la location meublée et son évolution récente. Les participants ont pu découvrir des éléments clés, parfois méconnus, qui redéfinissent l'attractivité de ce mode d'investissement.

1. **Attrait initial de la location meublée**
  - Présentée comme une solution extrêmement avantageuse ces dernières années.
  - Fiscalité plus favorable par rapport à la location nue, attirant de nombreux investisseurs.
2. **Réalité de la fiscalité et des contraintes**
  - Derrière les avantages apparents, se cachent des obligations : imposition en tant que BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux), nécessité d'un numéro SIRET et paiement de la CFE.
  - Un risque majeur évoqué : la bascule fiscale entre LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) et LMP (Loueur Meublé Professionnel), qui peut impacter les plus-values à la revente.
  - Attention à la différence entre le micro-BIC et le BIC réel, souvent mal comprise et pouvant réserver de mauvaises surprises fiscales.
3. **Tendances et perspectives**
  - Les règles fiscales se durcissent, limitant progressivement l'intérêt de la location meublée et orientant l'offre vers la location classique.
  - Hausse de la taxation avec des mesures comme la taxe d'habitation sur résidences secondaires ou encore des restrictions accrues sur Airbnb.
  - Un marché de plus en plus compétitif où les loyers meublés se rapprochent de ceux de la location classique.
4. **Recommandations et conclusion**
  - Un message fort : ne pas se laisser séduire uniquement par la fiscalité ! La stratégie doit être dictée par le projet et non l'inverse.
  - La location meublée reste pertinente pour certains projets bien structurés, mais n'est plus une simple opportunité fiscale.
  - Un grand merci aux acteurs impliqués dans la défense des bailleurs, qui veillent à maintenir un cadre réglementaire équilibré.

Cette intervention a permis de mieux comprendre les enjeux et les évolutions du secteur. Ceux qui y ont assisté en ressortent avec une vision plus éclairée

## Intervention Me Florence SCHOEN notaire à SAINT-LOUIS : LA DONATION AVEC RESERVE D'USUFRUIT :

Aspect civil et fiscal Principe de la donation avec réserve d'usufruit La préparation à la succession n'est jamais trop hâtive : en effet plus des dispositions sont prises tôt, plus les héritiers seront protégés. Une donation est un dessaisissement par le DONATEUR, de son vivant, d'une partie ou de l'intégralité de son patrimoine. Cependant, une donation peut être utilisée afin de se séparer d'une partie de son patrimoine tout en conservant la jouissance de celui-ci et en préparant sa succession et diminuer les frais de succession pour ses héritiers : la donation avec réserve d'usufruit.

La donation avec réserve d'usufruit inclue donc un démembrement viager de propriété entre le donateur et le donataire. Il peut aussi bien porter sur des biens immobiliers que des valeurs mobilières. Le principe est simple : \*le donateur transmet la nue-propriété d'un bien à ses enfants \* Il conserve néanmoins l'usufruit du bien, ce qui lui permet de continuer à en disposer comme il l'entend et d'en percevoir les fruits en cas de mise en location. Le donateur transmet donc une partie de son bien mais peut continuer à en profiter (personnellement ou par location). Qu'est-ce que l'usufruit ? La propriété d'un bien (appartement, local professionnel, bateau, portefeuille de valeurs...) peut être scindée en deux parties. On parle alors de démembrement de propriété : d'un côté, la nue-propriété, de l'autre, l'usufruit. L'usufruitier à l'usage du bien et en perçoit les « fruits » (loyers, dividendes...). Ainsi l'usufruitier d'un appartement peut y résider, ou le louer et en toucher les loyers, mais ne peut pas le vendre : la vente nécessitera un accord entre nu-proprétaire (le donataire) et le donateur. L'usufruit est par nature temporaire : il s'éteint, notamment lors de la mort de l'usufruitier, ou à l'arrivée du terme fixé par convention. À la fin de l'usufruit, le nu-proprétaire entre en possession de la pleine-propriété du bien. Il s'agit du premier avantage de ce type de donation. En qualité de nu-proprétaire et d'usufruitier, le donataire et le donateur sont donc tous deux désormais propriétaires. Ils doivent donc se répartir les charges liées à ce bien. L'usufruitier théoriquement s'engage sur les dépenses légères d'entretien, alors que les travaux plus importants sont à la charge du nu-proprétaire. En revanche, tout acte de disposition comme la mise en vente du bien demeure l'accord des deux parties. Autrement dit, une bonne entente dans la famille doit exister avant d'engager une donation avec réserve d'usufruit. Quel traitement fiscal ? Le second avantage non négligeable d'une donation avec réserve d'usufruit réside dans son traitement fiscal. En effet, les droits à payer par le donataire seront déterminés non pas par le montant de la donation, mais par rapport au barème de l'article 669 du Code Général des impôts. Celui-ci implique que la valeur de la nue-propriété transmise sera fonction de l'âge de l'usufruitier au moment de la donation. Autrement dit, fiscalement parlant la valeur transmise est beaucoup plus faible en fonction de l'âge de l'usufruitier : plus la donation est effectuée tôt, moins la valeur de la nue-propriété sera conséquente. Cette valeur est calculée selon un barème d'évaluation fiscale qui tient compte de l'âge de l'usufruitier. Entre 51 et 60 ans, elle est de 50 % de la valeur du bien en pleine propriété, entre 61 et 70 ans, de 40 %, et ainsi de suite. Ce barème sera également utilisé en cas de vente, afin de répartir le prix entre le donateur conservant l'usufruit et le nu-proprétaire. A la fin de la vie de l'usufruitier, donc dans ce cas précis du donateur, la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété s'effectue sans imposition supplémentaire, sauf si le donateur décède dans les trois mois de la donation.

Les aides à la rénovation énergétique en copropriété pour 2025 par Mr Adriano PEREIRA de l'ADIL 68.

Il y a aussi les aides pour les propriétaires en résidence individuelle. Il a été très sollicité lors du verre de l'amitié.

Les nouvelles dispositions du DPE présenté par Mr Damien JAEGLE diagnostiqueur à Mulhouse. La non location en G pour 2025 est un sujet préoccupant.

Me Jean-Luc VONFELT a évoqué les diverses actualités juridiques, et les multiples exemples ne manquaient pas. Ce thème est toujours bien accueilli par un assemblé très attentif car elle relève du vécu.

Questions réponses de l'assistance.

La séance est levée et le Président invite au verre de l'amitié.

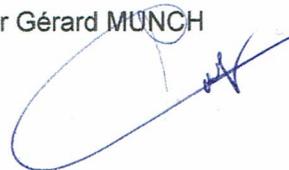
Cette année nous avons l'honneur d'être servi par notre adhérent traiteur Mr René ALMY avec le jambon et les viennoises.

Nous avons eu le plaisir de recevoir Mr Laurent KRAMER « La FLAMM A LAURENT » de RANSPACH-LE-BAS avec la tarte traditionnelle gratinée et aussi avec une tarte flambée végétarienne. Toute cuite sur place et non congelé.

Le Président Gilbert SPERY



Le trésorier Gérard MUNCH



Inscrite au registre des associations du Tribunal de Mulhouse.  
Cercle des propriétaires d'Alsace  
12 rue des Vignes 68730 RANSPACH-LE-BAS  
Tél. 03 89 68 41 98

PK