



Le Président

**DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES
DU PAYS DE SAINT-LOUIS
ANTENNE A ALTKIRCH ET A SIERENTZ
12 RUE DES VIGNES
68730 RANSPACH-LE-BAS**

**.Monsieur le Ministre du Logement
Patrice VERGRIETE
Pour Monsieur Guillaume VOISARD
244 Bd Saint-Germain
75007 PARIS**

Saint-Louis le, 22 septembre 2023

Internet : www.cercleproprietaires.com

E-Mail : cercledesproprietaires@wanadoo.fr

Monsieur VOISARD,

Je vous remercie de nous recevoir le 28 septembre 2023, depuis notre premier entretien lors de votre nomination la situation s'est aggravée.

De partout, il y a des voix qui s'élèvent enfin car le CERCLE avait déjà émis ses inquiétudes lors de l'entretien avec Mr le conseiller Hugues PIAZZA.

Je serais honnête avec vous mais m'accordez qu'un temps restreint, ressemble à ne pas vouloir améliorer a première vue la dégradation de l'immobilier.

A ce jour la fédération du bâtiment du Bas Rhin prévoit un licenciement de 2500 emplois et le Haut-Rhin suivra. Ne parlons pas des régions moins aisées.

Aujourd'hui dans les Vosges une propriété se vend à moins de 100'000 €, donc déjà une perte financière sèche pour l'Etat.

Les augmentations successives des taxes sur le logement est le fruit d'une responsabilité de vouloir taxer le propriétaire bailleur qui n'est autre qu'une petite entreprise.

Les augmentations de loyers ont été plafonnées à 3,5% alors que l'inflation avoisine les 7% (différence à la charge du propriétaire).

Mais pas les dépenses appliqués au propriétaire (ex de la taxe foncière qui a augmenté de 100% à Charmes-en-L'Angle 52110, 52% pour Paris)

L'abolition de la taxe d'habitation est certes bienvenue chez les locataires qui ne participent plus au financement des dépenses publiques et qui ont été récupéré dans le domaine de l'immobilier.

La fiscalité de l'immobilier est devenue illisible depuis 15ans: entre les augmentations de la CSG/CRDS, les impositions des values au-delà de 15 ans de détention, la surimposition des + values >50 000€ lors de la revente qui touche ceux qui ont construit ou rénové eux même leur logement pour les louer, la création de l'IFI, le plafonnement des niches fiscales: tous ces changements opérés ces dernières années affectent tous les investisseurs. Si les entreprises du privé subissaient de tels empilages/variations de taxes, il y a longtemps qu'elles auraient fait faillite.

Trop de taxes et il ne reste plus au propriétaire bailleur le moyen d'investir. En 2022 il ne restait plus que 220 € pour un loyer de 850 € au bailleur tableau explicatif du CERCLE déposé au Ministère.

L'appauvrissement est fait à petit feu par BERCY et un petit exemple de la COM COM de Saint-Louis elle augmente l'abonnement EAU de 30 % et le gouvernement bloque le loyer dans certaines zones.

Le déséquilibre économique et diverses hausses sont une cause réelle de l'abolition de la taxe d'habitation.

Cette recette est compensée par l'augmentation de diverses taxes sur une seule partie de la société.

L'autre partie ne participe plus au financement public (routes, écoles, salle de sport, rénovation énergétique des bâtiments publics etc.) La devise gouvernementale est de prendre aux travailleurs pour le renflouer dans le social.

Il me semble que nous marchons sur la tête, raison pour laquelle le bailleur qui n'est autre qu'une petite entreprise sera bientôt en faillite.

Extrait de Que Choisir trois paragraphes

Sortir les passoires énergétiques du parc locatif était un beau projet quand le marché de la construction tournait à plein. Mais depuis qu'il s'est enrayé, les objectifs deviennent intenable, l'offre se tarit et le gouvernement réagit au jour le jour.

De nouvelles mesures de la loi Climat imposent aux copropriétés d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments. Décryptage d'un dispositif qui s'étend de 2023 à 2026 pas toujours très facile à comprendre.

Le gouvernement semble avoir pris conscience des errements gravissimes du diagnostic de performance énergétique (DPE) et des préjudices qu'il cause aux propriétaires ou aux acquéreurs, selon les cas. Reste à savoir si les mesures prévues dans sa feuille de route suffiront à assainir la profession.

Questions pour la réunion du 28.09.23 :

Amélioration du DPE

Quel est encore aujourd'hui l'intérêt d'investir dans l'immobilier

Discrimination CSG – RDS de 17.5 % par rapport aux autres revenus.

La Caisse de Dépôts et de Consignations doit racheter les logements invendus par l'intermédiaire d'Action Logement.

L'augmentation des intérêts c'est à ce jour 30% d'investissement en moins

L'investisseur bailleur privé fait le travail social pour l'Etat. Expulsion tardive, squattage, impayés etc.

Plusieurs milliards de perte d'impôts suite à la baisse du prix du logement plusieurs motifs.

Augmentation **simplifiée** du loyer suite à une rénovation énergétique out installation d'une pompe à chaleur dans une maison individuelle ou petit collectif. (E-Mail du 12.09.23)

Dans l'attente de vous rencontrer, le Cercle vous prie de recevoir l'expression de nos sentiments très distingués.

Président National des Propriétaires de France

8 rue de la Pyramide

68128 VILLAGE NEUF

E-Mail : proprietairesdefrance@orange.fr

Marc MAURER

Vice-président du Cercle National des Propriétaires de France

Président du Cercle des Propriétaires du H-R

Gilbert SPERY