

IMMOBILIER

Les vertus du tourisme

Le Spicca, syndicat des propriétaires du Centre Alsace, a tenu ce samedi 16 février son assemblée générale. Dominique Grunenwald, président, s'est dit optimiste quant à l'évolution du marché tout en regrettant une fiscalité qui se fait de plus en plus pressante.

Dom POIRIER

Dominique Grunenwald, président du Spicca (Syndicat des propriétaires immobiliers et de copropriétaires du Centre Alsace), s'est dit optimiste quant à l'évolution du marché immobilier lors de l'assemblée générale qui s'est tenue à Colmar ce samedi 16 février, en présence de Christophe Demerson, nouveau président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers, et de quelques élus.



*L'investissement immobilier dans l'ancien à Colmar, comme ici Quai de la Poissonnerie, permet la sauvegarde et la valorisation du patrimoine de la ville.
Photos L'Alsace/Dom Poirier*

Ce dernier est plus pessimiste, dénonçant un manque de stabilité dans la taxation des propriétaires bailleurs.



Rue Morel à Colmar, cet ancien immeuble va prochainement bénéficier d'une réhabilitation. Photo L'Alsace

Les meublés de tourisme ont augmenté de 10 % en 2018



Le Spicca constate une stagnation du nombre de ses adhérents depuis quelques années. Photo L'Alsace

Le cas particulier de Colmar a longuement été évoqué. Premier adjoint et responsable de l'urbanisme, Yves Hemedinger a rappelé que, malgré l'augmentation des meublés de tourisme au centre historique (de l'ordre de 10 % en 2018), le nombre de foyers restait inchangé.



Les logements les plus prisés des Colmariens sont récents et à proximité du centre historique. Photo L'Alsace

« L'avantage des meublés de tourisme est qu'ils mobilisent des locaux vacants. Et puis c'est un nouveau mode de consommation dont on aurait tort de se passer. » Et de constater, toutefois, qu'il ne faudrait pas qu'ils se développent trop, pour ne pas nuire au dynamisme de la ville. Éric Straumann évoque à ce sujet le cas de Kaisersberg où, conséquence indirecte, le nombre d'élèves au collège ne cesse de baisser. La raison : le nombre de meublés de tourisme est sans doute trop élevé, ce qui ne favorise pas l'installation de jeunes couples. Mais le développement des meublés de tourisme n'a pas que des désavantages. « À Riquewihr, par exemple, les jeunes ne veulent plus habiter dans des bâtiments anciens et peu fonctionnels, explique le député. Et ce sont des logements qui répondent à l'attente des touristes. » Et comme ces locations sont plus



rentables, cela permet des restaurations importantes de bâtiments vétustes.

« Au Conseil départemental, nous mettons en place en 2019 un nouveau dispositif d'aide à la préservation du patrimoine alsacien », indique Brigitte Klinkert, sa présidente. Des aides pouvant atteindre 10 % du montant des travaux.

Le président de l'UNPI, Christophe Demerson, défend quant à lui ardemment la régulation des taxations des propriétaires. « Il y a de la souffrance chez les propriétaires bailleurs, alors ils se décalent vers le meublé de tourisme. Ils sont aujourd'hui taxés à 17, 2 % sur la location, auxquels il faut ajouter les impôts fonciers et ceux sur le revenu. »

« Monsieur Macron dit vouloir taxer les rentes immobilières, explique Dominique Grunenwald. Lorsque j'ai pris la présidence du Spicca en 1986, les bailleurs étaient taxés à 1 % contre 17, 2 aujourd'hui », dénonce-t-il. L'évolution de la fiscalité inquiète également Éric Straumann.

« Si j'investis dans l'immobilier, je génère des emplois »

« Nous avons un gouvernement anti-immobilier, affirme-t-il. Si je prends une action chez Peugeot, je ne génère que du bénéfice financier, alors que si j'investis dans l'immobilier, je valorise le patrimoine et je génère des emplois », rappelant que 10 % des emplois en France découlent de l'immobilier. Résultat, seuls 14 % des logements disponibles à la

relocation bénéficient de travaux de réhabilitation.

Outre les aides financières, le Conseil départemental du Haut-Rhin a mis en place une boîte à outils regroupant toutes les aides disponibles afin de sécuriser les propriétaires bailleurs.

Concernant l'évolution du neuf, le changement du PLU de mars 2017 a permis de dégager 130 ha de terrain constructible. Résultat, en 2018, ce sont 420 logements qui sont sortis de terre, dont 140 à cause de la décohabitation (divorces, séparations). ■