

ASSEMBLEE GENERALE du CERCLE DES PROPRIETAIRES DU 22 NOVEMBRE 2022

Le mot du Président

Chers adhérents, je vous salue cordialement et vous remercie d'être venu si nombreux à l'AG.

Annulation du buffet :

Le buffet a été annulé suite à un entretien téléphonique avec le service culturel pour la remise des clés il m'a annoncé que la mairie a pris la décision de ne plus autoriser de buffet chaud afin d'économiser l'énergie.

Nous avions prévu une grande réception avec carpes frites, des frites, des viennoises etc. donc beaucoup de consommation électrique.

Trop tard pour organiser un buffet froid.

J'ai été informé que la clé me sera remise qu'à 14h30 un casse-tête supplémentaire.

Quelques infos sur l'année écoulée

Questions posées par E-Mails.

Elles sont de plus en plus nombreuses mais la plupart sont incomplètes pour pouvoir formuler une réponse adaptée. Donc je dois relancer l'adhérent sur des points précis.

Mais hélas, souvent je ne reçois pas de réponse à mes informations demandées, donc la réponse s'effectuera sur la base des données transmises.

Constructions

Nous enregistrons la construction de centaines de logements à SAINT-LOUIS et autant dans le pourtour de la ville et ceci jusqu'à 15 km à la ronde.

Toutes ces constructions sont la bienvenue car il y a encore des investisseurs dans l'immobilier, sauf que parfois la mixité non annoncée peut créer à long terme un handicap.

La projection de la fermeture de l'hôpital des trois frontières n'est pas une bonne initiative car il y a toujours des locataires qui viennent s'installer dans une ville où l'activité est présente, surtout les soins de proximité.

ASSURANCES

Souscrire une assurance loyers impayés GLI est primordial en cette période où les charges vont exploser. Avantages, pas besoin de cautionnaire, plus nécessaire de demander que les APL soient perçus par le propriétaire.

Pour les candidats locataires à faible revenu c'est l'assurance VISALE que nous vous proposons de souscrire gratuitement.

LA GLI peut être souscrite auprès de divers agences d'assurances adhérentes au CERCLE.

La condition GLI, le locataire doit présenter un revenu de 3 x le loyer avec charges.

Pour les locataires en place sans impayés, il est possible de souscrire une assurance loyers impayés mais tous les assureurs ne peuvent pas faire ce type de contrat.

N'oubliez pas de souscrire la PNO (propriétaire non occupant) surtout si vous avez un locataire qui ne présente pas l'attestation d'assurance RC.

L'impayé

L'impayé est le plus triste fléau qui pourra vous nuire sur le plan financier mais plus grave encore sur le plan moral, surtout si vous n'avez pas souscrit l'assurance loyer impayé.

Ce qui est grave, c'est que nous avons plusieurs associations de locataires qui insistent pour que le locataire se mette en surendettement. Ces personnes ne se rendent même pas compte du mal qu'ils produisent en dépouillant ainsi un autre citoyen travailleur. Il a économisé durant toute sa vie et s'est privé de bien de choses pour avoir un complément de retraite. En plus de cela, il doit continuer à subvenir aux différentes charges locatives avec son revenu retraite.

Son pouvoir d'achat fond comme neige au soleil.

Pour les autres, il est important de respecter les conditions de l'assureur.

Ne pas autoriser au locataire un impayé plus d'un mois sans réagir avec ou sans assurance impayé. Même une agence de gestion locative pourra être déboutée par l'assurance loyer impayé si la règle n'est pas appliquée. C'était déjà le cas pour un adhérent.

En tous les cas n'hésitez pas à prendre contact avec le CERCLE.

Le surendettement

Le surendettement est un thème que le CERCLE des PROPRIETAIRES ne lâche pas.

Lors de l'entretien au Ministère du Logement nous avons évoqué 16 points mais en fait nous avons dépassé le protocole.

Il m'est impossible ce soir de développer tous les points discutées cela serait beaucoup trop long.

J'ai démontré que la Suisse et l'Allemagne ont moins de surendettement locatif.

Le squattage

Après la première émission TV sur le squattage de divers logements avec des dégradations sans pareil, nous étions persuadé que nos politiques vont se pencher sur ce dossier et que des décisions importantes seront prises lors du vote à l'assemblée nationale.

Faux, une récente émission a démontré la continuité de l'occupation, les squatteurs ont **encore tous les droits s'il y a des enfants** et la loi n'est pas à la hauteur du citoyen honnête, que de la poudre aux yeux de nos élus vers le propriétaire bailleur.

Pourquoi aucune action et loi concrète n'est pas engagé depuis des années. C'est très simple le squattage ne coute rien au gouvernement au contraire, il ne doit pas héberger gratuitement ces familles dans les logements sociaux.

Le squattage était à l'ordre du jour au débat ministériel et le CERCLE a proposé qu'une loi devra être déposée par nos députés pour que cette situation devienne un délit et ensuite le squattage diminuera très rapidement.

Juste quelques mots sur l'entretien à Paris

L'impayé point important du propriétaire bailleur

Le Cercle a déposé un rapport au CEA le 21 janvier 2021 pour un meilleur accompagnement du locataire et du propriétaire lors d'un impayé, sans réponse du Président BIERY. Pour le gouvernement c'est bien à la région de prendre les dispositions qui pourront améliorer l'impayé. Ce que le CERCLE propose au CEA c'est presque une copie de ce que pratique la Suisse, chez eux il y a moins d'impayé.

Le gouvernement devrait rendre attentif les locataires sur les risques qu'ils encourent suite aux impayés et non les encouragés à déposer un dossier de surendettement.

Lors de l'entretien du 24 octobre avec Mr. le Député Didier LEMAIRE et Mme la députée Charlotte GOETSCHY j'ai insisté pour qu'ils tiennent à l'Assemblée Nationale un discours sur le risque qu'encourt le locataire lors d'un impayé, mais surtout ne pas encourager le surendettement.

Les jours suivants BERCY informe par le biais d'une lettre la recette comment faire pour déposer un dossier de surendettement, le passage devant la commission avec une info détaillé.

Le CERCLE a été frustré par cette publication et souhaite que BERCY fasse plutôt une publication pour inciter les locataires à payer le loyer en priorité avant les dépenses inutiles.

Une lettre a été envoyée le 14 novembre à Monsieur le Ministre Bruno LE MAIRE pour dénoncer cette aberration.

Je pense que le nouveau CERCLE national des propriétaires de France fera également cette remarque à Monsieur le Ministre Bruno LE MAIRE.

ENFIN un député de la Renaissance Monsieur Guillaume KASBARIAN ose déposer une proposition de loi. Le nouveau texte ne traite cependant pas que des squats mais aussi des impayés.

Il propose ainsi de rendre automatique la résiliation du bail dès qu'un commandement a payé est resté infructueux. Avec une évolution de taille : cette résiliation n'attendrait pas le délai qu'un juge peut ordonner pour apurer la dette.

Les délais de la procédure contentieuse étant par ailleurs considérablement raccourcis.

Ce texte est déjà contré par certaines associations de locataires.

Un petit mot sur le nouveau DPE

Avec ce DPE beaucoup de logements perdent une, voire deux classes sur l'étiquette énergétique.

Cette réforme censée fiabiliser le DPE pour accompagner logiquement de nouvelles contraintes de qualité thermique, se transforme en machine à fabriquer de l'obsolescence.

Le découragement, voire l'expiration des propriétaires individuels et des bailleurs se fait déjà sentir.

Oui, il y a un danger de disparition d'une partie de l'offre locative privée.

Notre adhérent Damien JAEGLE diagnostiqueur nous parlera du DPE.

MaPrimRénov

La prime rénove est un pas qu'il faudra essayer d'engager avec le plan de relance celle-ci est aussi ouverte aux propriétaires bailleurs.

Je suis favorable car cette aide n'est pas soumise au revenu.

J'aimerais bien suivre le déroulement d'une demande de prime.