



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

Internet : cercleproprietaires.com

E-Mail : cercledesproprietaires@wannadoo.fr

RAPPORT DU CERCLE DES PROPRIETAIRES

**du Pays de SAINT-LOUIS
du Pays d'ALTKIRCH
du Pays de SIERENTZ
Extension sur le secteur de MULHOUSE**

A

MADAME LA MINISTRE DU LOGEMENT CECILE DUFLOT

Présenté par Monsieur Gilbert SPERY Président en collaboration de Me Jean-Luc VONFELT avocat au Barreau de Mulhouse

en date du 27 mai 2013

et remis à

Monsieur Bastien DOLLA conseiller technique logement et hébergement

Elaboré par Madame Rachel SCHLICKLIN, secrétaire adjointe du Cercle.

Inscrite au registre des associations du Tribunal de Mulhouse.
Cercle des propriétaires et copropriétaires du pays de Saint-Louis, Altkirch et Sierentz
12 rue des Vignes 68730 RANSPACH-LE-BAS
Tél. 03 89 68 41 98 Fax 03 89 68 90 05

INTRODUCTION

Le Cercle des Propriétaires du Pays de SAINT-LOUIS, ALTKIRCH et SIERENTZ est actuellement en expansion sur le secteur de MULHOUSE.

Il a été fondé en 1997 par Monsieur Gilbert SPERY, Président actuel.

Le bureau est constitué de: Gilbert SPERY Président fondateur
Jean-Paul HIGY vice-président Gérant de sociétés et Syndic de copropriété
Claude WILSER trésorier Expert-Comptable
Gérard MUNCH trésorier adjoint Cadre bancaire
Agnès HARNIST secrétaire commerçante
Rachel SCHICKLIN secrétaire adjointe
Jean-Jacques LIDY assesseur Bureau d'Etudes Techniques
Me Jean-Claude ROMINGER assesseur huissier de Justice
Me Rémi SEEMANN assesseur huissier de Justice
Me Jean-Luc VONFELT assesseur et avocat au Barreau de Mulhouse
Gérard TSCHANN assesseur chimiste
Hervé WENTZINGER assesseur Expert-Comptable

Le Cercle des Propriétaires est également membre de l'Observatoire de l'Habitat à COLMAR et de l'ADIL de l'antenne de MULHOUSE.

Les adhérents du Cercle participent à l'élaboration de la Grille de saisie des loyers.

Le Cercle des Propriétaires a pour objectif premier d'informer les propriétaires et les locataires de leurs droits et devoirs.

Ses autres missions sont de :

- ✓ Diffuser l'information quotidienne aux adhérents concernant l'évolution des lois et leurs applications,
- ✓ Tenir les permanences en collaboration avec les membres du bureau de SAINT-LOUIS, SIERENTZ et ALTKIRCH,
- ✓ Créer une synergie entre le bureau, les membres adhérents, sympathisants et les professionnels adhérents au Cercle,
- ✓ Transmettre par courriel l'information Immobilière de manière très concise à l'ensemble des Maires de ces secteurs.

LE QUOTIDIEN DU CERCLE ET SES PROPOSITIONS...

LA GRL et son maintien

La création de la Garantie du Revenu Locatif a été accueillie très favorablement par le Cercle. La rupture du contrat par la Direction des Assurances Mutuelles du Mans a été perçue par l'ensemble des propriétaires bailleurs de France comme un total bouleversement et un réel manque de soutien de la part du Gouvernement actuel.

Des milliers de propriétaires bailleurs avaient eu la possibilité par ce biais, de proposer un logement aux locataires en précarité.

Votre proposition de la Garantie Universelle Revenu de Loyer (GURL) est un projet tout à fait honorable sur les nombreux points que nous allons développer :

En effet, le fait de faire souscrire l'ensemble des propriétaires bailleurs à une même assurance permettra inéluctablement une baisse de la cotisation. Actuellement, elle est de 3 % pour la GRL et la GLI. Avec la mise en place de la GURL, ce pourcentage pourra être diminué de 50 %.

Permettre de baisser le coefficient d'admission pour les locataires de très faibles revenus (RSA et ARE), sera un point d'honneur pour le maintien de l'accès au logement.

Nous proposons, pour soutenir le taux de cotisation à l'assurance GURL à 1.5 %, que le 1 % logement participe financièrement au fonds de solidarité.

Extrait de la question orale du Député Jean-Luc REITZER à Madame la Ministre Cécile DUFLOT

Nous venons d'apprendre que la Mutuelle d'Alsace et de Lorraine vient de prendre une initiative contraignante à savoir qu'elle ne souhaite plus donner la possibilité au propriétaire bailleur de souscrire auprès d'elle un contrat lorsque le bail est déjà en cours, bien que le loyer ait été versé durant six mois. Nous sommes incontestablement dans une impasse.

Plusieurs courriels et plusieurs appels téléphoniques ont été envoyés ou émis au Ministère du Logement mais sans aucune réponse.

La conséquence de cette situation est que le relogement sera de plus en plus difficile et particulièrement pour les personnes en situation de précarité.

LE SURENDETTEMENT

Les dossiers de surendettement ne font que croître et le Cercle considère que l'ouverture d'un dossier « déshabille » le propriétaire pour « habiller » le mauvais payeur.

Il tient à rappeler que des propriétaires bailleurs retraités sont depuis 2008 (date de la première crise immobilière) dans l'obligation de procéder à la vente du logement locatif pour échapper à la vente forcée suite aux impayés des charges au syndic.

Si la commission approuve le dossier du locataire insolvable la vente est inévitable.

Les ressources financières des retraités sont trop faibles pour faire face au règlement des charges du propriétaire et du locataire.

Nous souhaiterions que Madame DUFLOT, Ministre du Logement, trouve au plus vite une solution fiable et sociale, afin de mettre un terme à cette injustice.

Une telle mesure aurait un impact économique certain.

LES IMPAYES

Le problème des impayés est devenu un souci quotidien depuis le début de la première crise en 2008. La situation s'aggrave et depuis 2012 nos travailleurs frontaliers sont également touchés. Malgré un discours très fervent de bien-être économique de la Suisse, le Gouvernement décide de freiner l'immigration européenne.

Vous trouverez en pièce jointe des articles de presse.

Le gouvernement se réfère souvent à la situation économique des pays avoisinants mais n'envisage que trop rarement de les prendre en exemple notamment lorsqu'il s'agit de mettre en place des mesures drastiques.

Le pourcentage des impayés pour la Suisse est quasi nul. Raison pour laquelle l'immobilier se porte bien. Chaque locataire sait que le non-règlement d'un loyer entraîne une intervention des services sociaux dans le mois qui suit. Une aide financière est apportée très rapidement au locataire en fonction de sa situation personnelle. Si nécessaire des mesures rigoureuses et strictes seront prises à son encontre.

En Allemagne et au Canada, ces problèmes d'impayés sont pratiquement inexistantes. En France, faire du SOCIAL TUE LE SOCIAL ET AFFAIBLIT L'ECONOMIE.

Un système qui attire les mauvais payeurs

Nul ne peut ignorer qu'en France on peut rester au moins deux ans voire plus dans un appartement sans rien payer, ni le loyer, ni les charges, avant d'être contraint par la force publique de le libérer. Nous constatons d'ailleurs, ces dernières années, l'arrivée d'un nouveau type de locataires, expulsés de leurs logements en Suisse et en Allemagne, ils viennent en France sachant qu'ils peuvent habiter gratuitement et sans grand risque.

Impossible de subvenir à toutes ces dépenses auxquelles s'ajoutent : impôts fonciers, contributions sociales, les frais de procédures, huissier et avocat etc.

Imaginons un retraité bénéficiant d'une rente d'environ 1000 €.

La liquidation judiciaire guette ce propriétaire ou copropriétaire qui n'est plus en mesure de faire face à toutes ces dépenses.

Nous avons une demande urgente, une suggestion à faire au Ministère du Logement : la pénalisation des impayés de loyer et de charges, en cas de mauvaise foi manifeste.

Il arrive assez fréquemment que des personnes ayant des ressources suffisantes ne paient pas le loyer puis quelques jours avant l'expulsion rendent les clés ou en tous les cas déménagent à la cloche de bois et se relogent chez un autre propriétaire qui subira le même sort.

Ces cas ne sont pas poursuivis en France or il est manifeste qu'il s'agit de véritables escroqueries ou abus de confiance.

Ne rien faire constitue une certaine forme de complicité de la part de nos gouvernants.

Les particuliers vont-ils continuer à investir dans le logement locatif, alors qu'aucune protection ne leur serait accordée pour pallier:

- Les difficultés en cas de non-paiement des loyers
- Les escroqueries

Les enjeux sont importants et touchent l'économie de manière générale, car si l'investissement locatif décline, la construction s'effondre...

L'ABOLITION DES ZONES

Beaucoup trop de règles sont établies au niveau national en fonction de la taille des communes, alors que la réalité des situations de terrain montre tous les jours que c'est une aberration. Par exemple, dans certaines zones éligibles au Scellier, il est quasi impossible de trouver des locataires,

ce qui oblige les propriétaires à rembourser les avantages fiscaux alors même qu'ils sont privés de recettes et doivent supporter les charges ! A l'opposé, dans de petites communes frontalières de la Suisse, où les prix n'ont rien de commun avec ceux du reste du territoire, et où la demande est très forte, il n'existe aucune possibilité de bénéficier des dispositifs successifs mis en place pour augmenter l'offre dans les zones tendues.

Nous demandons que les décisions qui entraînent l'éligibilité ou non des communes aux dispositifs fiscaux ayant trait à l'immobilier soient prises au niveau régional, en s'appuyant par exemple sur les travaux comme ceux de l'Observatoire de l'Habitat menés chaque année dans le Haut-Rhin. Ce serait un gage incontestable d'efficacité.

LES SYNDICS

Nous demandons que les contrats types des syndics mis au point entre les associations de consommateurs et les syndics professionnels deviennent la norme.

LA LOCATION / VENTE

La location-vente a été évoquée sous le gouvernement précédent, sans suite à ce jour.

A notre avis, il serait judicieux de réexaminer ce dossier, qui favoriserait l'accession à la propriété pour le locataire.

Il existe à ce jour une possibilité notariale de conclure cet acte, mais il y a trop de contraintes ; le projet présenté par l'UNPI est beaucoup plus souple. Il favoriserait l'accession à la propriété aux locataires à revenus moyens ayant un apport de 15 à 30 %.

Il faudrait donner la possibilité de contracter un prêt à taux zéro pour les autres n'ayant pas d'apport.

LES NORMES

Monsieur François HOLLANDE, Président de la République, a reconnu qu'il existe actuellement trop de normes et celles à la charge du propriétaire sont plus nombreuses par rapport au locataire.

Lors des Assises de l'Habitat organisées par le Conseil Général du Haut-Rhin, les divers groupes de travail sont arrivés à la conclusion que la multiplication des normes n'est pas forcément un facteur d'efficacité. Il serait intéressant de faire un parallèle en économie d'énergie avec nos pays voisins comme l'Allemagne.

Il est certain que la sécurité est et doit rester prioritaire et peut justifier l'adoption de nouvelles règles. Ainsi la mise en place d'un détecteur de fumée par le locataire et sous sa responsabilité, est une mesure tout à fait appropriée. Mais il est évident qu'il conviendra de codifier les textes qui se trouvent dans des textes épars.

Sur un plan plus général l'idée de RESPONSABILISER davantage LE LOCATAIRE nous paraît devoir être une des préoccupations du législateur de demain.

LA CONFIANCE ET LA RELANCE

Les propriétaires bailleurs devront bénéficier de plus de confiance de la part du gouvernement. Le fait de leur imposer des contraintes financières supplémentaires régulièrement, comme la CSG et autres contributions, entraîne une baisse continue de l'investissement locatif.

Nous souhaiterions que le taux de TVA soit maintenu à long terme dans le domaine de la rénovation.

Le Conseil Général du Haut-Rhin a enregistré une perte de 2,5 millions d'euros, suite au manque de transactions immobilières.

Le coût de la construction en Alsace est nettement plus élevé que dans d'autres régions de France et notamment en comparaison avec l'Allemagne. Ce coût peut être lié aux zonages que vous avez très récemment mis en application.

C'est un motif supplémentaire pour la proposition de la suppression des zonages.

La relance économique ne pourra s'établir qu'à la condition que le propriétaire bailleur soit davantage protégé et bénéficie de vraies garanties face au locataire malveillant.

LES TAXES DE PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le Gouvernement s'était engagé lors de la campagne présidentielle, à réviser cette taxe.

A ce jour, aucune mesure n'a encore été prise.

La relance de la construction suppose aussi que les propriétaires acceptent de vendre or la taxe constitue un frein indiscutable.

Nous donnons un avis très défavorable quant au projet de création de la taxe sur les terrains non bâtis dans la zone constructible.

LES LOGEMENTS VACANTS

L'application de la taxe sur les logements vacants n'est pas forcément la solution la plus adaptée. En effet, celle-ci ne favorisera pas leur mise sur le marché.

Nous proposons plutôt une garantie sous forme de loi permettant la reprise du bien immobilier dans un **délai amiable très bref, mentionné lors de l'établissement du bail.**

Cette disposition obligera le locataire de sortir impérativement au terme du contrat de bail accepté par les deux parties.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN ALSACE EN 2012

Dans le Bas Rhin, 6600 logements ont été mis en place en 2012, soit 13 % de moins qu'en 2011. Dans le Haut Rhin, 2600 logements en 2012, soit 42 % de moins qu'en 2011.

Pour relancer l'activité immobilière il faudra encourager et donner plus de garanties aux propriétaires et copropriétaires investisseurs.

L'INDIVIDUALISATION DES COMPTEURS D'EAU FROIDE

Sur proposition du Cercle, il fut admis par les services de distribution de l'eau potable une individualisation de la facture par l'installation de compteurs individuels.

Le Cercle entend aller plus loin et souhaite que les services des eaux effectuent la facturation de la consommation d'eau au locataire pour les maisons individuelles n'ayant qu'un locataire.

TRAVAILLEURS FRONTALIERS

Ces dernières années les frontaliers voient leur pouvoir d'achat diminuer de façon importante or ils jouaient un rôle important dans les opérations immobilières.

En outre cette politique a également une incidence directe sur le nombre d'emplois.

(ex : L'obligation de souscrire l'assurance maladie auprès de la Sécurité Sociale crée un coût complémentaire par rapport à l'assurance privée,

Pour certaines banques ou agents d'assurances des régions frontalières, *un tiers* des contrats privés sont supprimés dans cette branche de sorte que l'on peut craindre une réduction de personnel.

LES GRANDES VILLES ET LES VILLES MOYENNES

Le gouvernement se réfère à la politique des grandes villes pour modifier la législation de l'immobilier ; cette façon de faire ne tient pas suffisamment compte des problèmes des autres.

Il faudrait favoriser une meilleure concertation avec les représentants associatifs ou syndicaux des copropriétaires avant de prendre de nouvelles mesures législatives ou réglementaires.

LE POUVOIR D'ACHAT DANS LE HAUT-RHIN

10 % des ménages ont un revenu de 650 € mensuel.

20 % des ménages ont un revenu de 850 € mensuel.

Baisse de 30 % des transactions immobilières

Source Assises de l'Habitat 2013 du Conseil Général du H/R