



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

Le Président

Saint-Louis le, 21 janvier 2021

Internet : www.cercleproprietaires.com
E-Mail : cercledesproprietaires@wanadoo.fr

**Proposition du CERCLE DES PROPRIETAIRES à la
COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE
sur le surendettement et la réorganisation des services sociaux**

Préface :

Le projet que nous vous proposons est une mesure qui vient rapidement en aide au locataire défaillant. Ceci sous plusieurs formes, mais aussi avec une profonde réorganisation de l'ensemble de l'administration sociale. Notre réflexion se base sur les discours de nos divers Présidents de la République et d'une copie de nos partenaires de Suisse et d'Allemagne.

Chez nos voisins, il y a très peu de surendettement car la sévérité est de mise et une administration sociale impartiale qui suit le dossier de A à Z sans une multicouche d'intermédiaire.

Pour pouvoir aboutir à une réduction du nombre trop important de dossiers de surendettement, il faudra commencer par fusionner toutes les administrations sociales en place et ce n'est qu'avec un collège unique que nous pourrons y aboutir. Avec ce projet même la CCAPEX n'a plus sa raison d'être.

Cette fusion permettra une importante réduction de personnels dirigeants, actuellement chaque service social a un directeur, un directeur adjoint, une ou plusieurs secrétaires.

Avec la fusion et un suivi plus intensif, moins de dossier seront transférés à la commission de surendettement. En cas grave, la justice aura tous les éléments pour statuer, car le diagnostic social et financier aura été élaboré en toute transparence.

Le décret du 05 janvier 2021 freine à nouveau le dispositif et est source à déroger l'envoi de tous les documents bancaires.

A ce jour, la commission et les services sociaux ont simplement demandé les documents sur le bon vouloir du locataire. Certains revenus n'ont jamais été adressés à la commission.

Comment réaliser un très bon DSF sans la consultation sur place des documents et en questionnant le locataire, des revenus, des dépenses obligatoires et surtout des dépenses de luxe.

Dès le 1^{er} ou le 2^{ème} mois d'impayé du locataire, le propriétaire doit pouvoir saisir l'administration sociale. Ce collège unique désignera un responsable qui aura l'obligation de suivre le dossier dans son intégralité. Son rôle premier : dresser le diagnostic social et financier comme le mentionne la loi ELAN et le décret du 05 janvier 2021, mais sur une autre base d'application et plus sérieusement.

Le responsable du collège, pourra intervenir financièrement et acquitter le loyer sur 3 mois. Durant cette période, il lui sera rapidement possible de connaître le motif de la dette.

En cas de situation grave, le collège devra décider s'il y a lieu de prolonger le soutien plus longtemps.

En cas de dépense abusive d'un membre du foyer, il faudra intervenir énergiquement et mettre en demeure les personnes afin d'arrêter dans les plus brefs délais ces activités dépensières sans compter.

Plusieurs cas se présentent :

Soit durant ces trois mois d'analyse, les défaillants comprendront rapidement que la commission ne pourra plus être saisie pour rayer la dette. (*actuellement dès qu'un dossier est éligible le locataire arrête le paiement du loyer et charges*).

Avec un entretien personnalisé, il accepte de se priver des produits de luxe et superflus.

Il accepte de recevoir une petite formation pour mieux gérer ses dépenses.

Si toutes ces règles sont respectées le collège pourra accorder une aide complémentaire.

Cette première initiative permettra à la CAF de continuer de verser les allocations, car en cas d'impayé, sans contrat d'apurement, les versements sont arrêtés.

La famille est touchée par un cas grave et reconnu comme tel par le responsable du collège, l'aide devra être immédiate et sans conditions durant plusieurs mois continus. Ce sera un RSA social.

Le professionnel du surendettement est très vite repéré, les trois mois d'aide seront accordés pour rétablir sa situation. En cas de blocage avec le responsable, le propriétaire sera averti un commandement à payer sera dressé par l'huissier, nouveauté proposée il pourra être immédiatement transmis au tribunal sans attendre les deux mois. Le collègue aura très bien diagnostiqué les revenus et les dépenses et donnera ses conclusions à l'huissier. Puis le propriétaire saisira l'avocat pour défendre son dossier auprès du tribunal.

Avec ces quelques mesures simples les impayés diminueront automatiquement de façon très rapide. C'est le cas chez nos voisins. Tous savent que les loyers doivent être honorés. Les expulsions seront moins importantes et la commission de surendettement ne servira que pour des cas spécifiques, banques etc.

Par cette courageuse réforme la Collectivité Européenne d'Alsace, bien qu'elle accordera une aide aux locataires, sortira bénéficiaire sur plusieurs plans :
Moins de dossiers de surendettement, la confiance des propriétaires bailleurs renaîtra, moins de logements vacants, un revenu foncier en équilibre ce qui veut dire recette fiscale garantie, au lieu d'enregistrer des déficits fonciers des propriétaires bailleurs.
Il faut reconnaître qu'à ce jour chaque dossier présenté à la commission a été classé éligible et immédiatement le locataire a arrêté de faire un effort de paiement. Les documents demandés étaient envoyés sur la base de la bonne foi. *(certaines recettes ne font pas l'objet d'un envoi, ce qui crée l'insolvabilité)*

Le CERCLE a dénoncé cette méthode pratiquée par la commission et la non transparence était un atout favorable car elle affichait une multitude de dossiers éligibles favorables pour son image.

La mesure sur le RSA présentée par l'ancien Président du Conseil Départemental Mr Eric STRAUMANN était pourtant une initiative sociale importante et dissuasive. Dommage que le gouvernement n'ait pas suivi ce projet innovant. Certains candidats ont retrouvés un travail honorifique.

Conclusions :

Ce projet de réforme simple mais efficace pourrait devenir l'exemple pilote.

Trop de social est source de facilité et engendre une volonté de ne plus faire aucun effort.

Si nous voulons remettre la société en marche, il faudra oser prendre des mesures qui déplaisent.

Il appartiendra aux conseillers d'ajouter quelques réflexions, mais de garder si possible la ligne directrice.

Ce collège unique regroupera tous les fonctionnaires des divers services sociaux, pas de licenciement, au contraire ce sera un grand groupe efficace dans sa fonction.

Chaque responsable devra suivre le locataire de A à Z et aura un nombre de dossiers que définira le directeur du collège.

Actuellement un dossier de surendettement qui passe par la commission dure 1 à 2 ans minimum avant d'être traité par le tribunal pour expulsion.

En Suisse ou en Allemagne les défaillants sont aidés financièrement durant un certain temps et les cas plus critiques obtiennent rapidement un logement social. L'expulsion est un mot inconnu chez nos voisins.

Les citoyens outre Rhin savent que payer le loyer est un acte premier, chez nous c'est juste l'inverse et la commission ou la Banque de France doit répondre de ses actes.

Dans notre pays l'impayé est à la charge du propriétaire qui atteint des montants faramineux, raison pour laquelle le Ministère du Logement ne souhaite pas traiter ce sujet. Il se décharge ainsi de toute responsabilité.

Avec la crise économique due à la pandémie, tous les politiques et responsables souhaitent prendre des mesures pour réduire les frais.

Si le surendettement n'est pas aidé ou amélioré nombreux propriétaires vont se trouver dans une situation déplorable et prendront éventuellement des mesures personnelles, donc il appartiendra aux collectivités de prendre des mesures urgentes voire immédiates pour éviter ces drames.

Le CERCLE des PROPRIETAIRES s'engage à développer plus en détail, lors d'une réunion plénière et d'expliquer de vive voix notre projet.

Le Président Gilbert SPERY

à

Madame Pascale SCHMIDIGER vice-présidente du CEA

