

ASSEMBLEE GENERALE DU 25 NOVEMBRE 2021

Le mot du Président

Cher adhérent, déjà deux ans que nous nous sommes réunis.

Le COVID a changé nos habitudes et a dérèglé le Cercle des Propriétaires mais toutes les associations ont été touchées par ce phénomène.

- En 2020 la réunion foncière virtuelle programmée à Bartenheim a dû être annulée

- Notre belle excursion programmée et réservée pour le 5 juin 2020 est tombée à l'eau.

Dès que la situation le permettra nous pourrons reprendre le programme de la sortie.

- Notre AG 2020 en virtuelle n'a pas pu se dérouler.

Pour 2021, nous avons organisé une réunion foncière téléphonique mais il n'y avait pas beaucoup d'appel.

Plus aucune réunion, permanence et autres manifestations ont eu lieu.

En septembre 2021 les mairies nous ont autorisé la reprise des permanences.

Quelques mots sur les 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.

Il n'est pas de coutume que le CERCLE vous fasse la lettre adéquate

C'est à vous de m'envoyer la structure de la lettre, la colonne vertébrale, puis elle sera adaptée.

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 annoncé peut créer à long terme un handicap.

ASSURANCES

Souscrire une assurance loyers impayés GLI est primordial en cette période. 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. Cette année « Action Logement » Madame Corine REINHEIMER, ne peut pas être présente.

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

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 le faire ce type de contrat.

J'ai noté très peu de souscription d'assurances loyers impayés, VISALE ou GLI.

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.

Informez-vous auprès de votre syndic si la PNO est comprise dans le contrat d'assurance de l'immeuble.

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 à l'assurance loyer impayé.

Ce qui est grave pour moi, 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'il produise 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 sans réagir. Même une agence de gestion locative pourra être déboutée par l'assurance loyer impayé si la règle n'est pas appliquée. C'était le déjà le cas pour un adhérent.

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

Le COVID

Le covid a créé une ambiance immorale, plusieurs adhérents ont souhaité vendre même à un prix inférieur, mais aussi suite à l'augmentation des impayés et de la commission de surendettement qui n'agit pas équitablement dans l'analyse du dossier impayé.

Le squattage

Après la première émission sur nos antennes 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.

Pourquoi aucune action et loi concrète n'est pas engagé ? 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.

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 les 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.

Nous appelons le gouvernement à agir très rapidement pour donner une perspective acceptable et réaliste aux propriétaires.

Il y actuellement une pétition vous pouvez la remplir et la déposer à la sortie, le CERCLE se charge de la transmettre au Premier Ministre.

MaPrimRénov

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

Si l'ADIL souhaite ajouter un petit mot sur cette prime pas de problème.