



**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, 24 janvier 2020

Internet : www.cercleproprietaires.com

E-Mail : cercledesproprietaires@wanadoo.fr

Les principales lignes de propositions

Monsieur le Député,

- 1- Fusion de toutes les organismes de l'aide départementale (il y a une multicouche qui se croise).
Surtout intégrer la commission départementale de surendettement, banque de France, CCAPEX etc.
La fusion permettra de réduire les dépenses de fonctionnement, 1 directeur au lieu de 4 ou 5
Facilite le contact pour un meilleur suivi du dossier.
Avec la fusion, il reste plus que trois intervenants, le collègue, le locataire et le propriétaire.**
- 2- Création du collège unique pour les aides au locataire.
Premier objectif : effectuer le diagnostic social et financier.
Apporter une aide immédiate soit au locataire ou au propriétaire dès que l'incident d'impayé est déclaré.
Créer une meilleure collaboration et transparence entre les parties concernées.**
- 3- Après le diagnostic et l'aide morale pour permettre au locataire de se ressaisir
le suivi ne devra pas dépasser 6 mois.
Première hypothèse : le locataire a réduit ses dépenses inutiles sur le conseil du collègue unique et

Seconde hypothèse : il est dans une situation très difficile alors l'Etat devra prendre en charge l'aide.
Il faut rappeler que l'Etat aide de nombreuses personnes n'ayant jamais travaillé ni payé des impôts.**
- 4- Si le locataire est plutôt de mauvaise foi et ne souhaite pas suivre les recommandations du collègue unique, un rapport officiel sera établi sur les raisons d'abandon des aides.
Il appartiendra au propriétaire de le poursuivre en justice.**
- 5- Suite à ce rapport transmis à la justice, il serait souhaitable de ne plus accorder l'effacement de la dette mais de statuer pour un remboursement de 50 € variable suivant les revenus.**

- 6- Instaurer l'assurance obligatoire loyer impayé pour tous les propriétaires bailleurs.**
Le droit de bail et taxe additionnelle de 2.5 % a été abandonné remplacé longtemps après par d'autres taxes sur le revenu foncier, un montant non négligeable pour une participation au surendettement.
La GRL était une initiative approuvée par divers propriétaires et mal appliquée car elle n'était pas obligatoire et non soutenue par l'UNPI.
En instaurant l'assurance loyer impayé obligatoire, la cotisation pourra être réduite à 1.5% par rapport à la GLI privée qui pénalise l'accession à divers locataires (3 x le loyer et charges)
Si le 1% logement participe au paiement de la cotisation ce pourcentage sera encore une fois réduit.
- 7- Ces propositions sont ambitieuses mais nécessaires pour toutes les parties.**
Les dépenses de gestion seront réduites pour l'administration départementale.
Avec la fusion le collège unique sera plus efficace dans le traitement du dossier, plus de transparence et une meilleure coordination.
- 8- Actuellement, tous ces organismes sociaux de toutes tendances sont difficiles d'accès, inflexibles**
Très rarement une réponse à une lettre d'un copropriétaire, CAF, CCAPEX, ASL etc.
Coordonnations entre eux trop de contraintes et chaque organisme reprend les mêmes questions auprès du locataire pour remplir le dossier.
Consulter l'organigramme de la CCAPEX c'est indescriptible et chaque organisme se donne 1 à 2 mois pour traiter le dossier.
Que de temps et d'argent perdu.
- 9- L'analyse des dossiers de la commission de surendettement fait apparaître plusieurs anomalies et pour moi elles sont provoquées et le propriétaire n'a aucune chance de démontrer cette faille.**
(sauf à ce jour par le biais de la justice)
Un manque de transparence absolu, pas de dossier complet à la disposition du propriétaire, c'est la loi.
Le litige devrait permettre à toutes les parties de prendre connaissance du dossier.
Le forfait est un montant tiré de la comète et le locataire n'a pas réduit ses dépenses inutiles.
Pour plus de transparence, la commission devrait présenter les documents donnant ce forfait.
Les allocations familiales ne sont pas mentionnées sur les revenus des locataires, oubli volontaire ou involontaire.
Tout cela fausse le calcul du surendettement et la commission est consciente que peu de propriétaires font opposition.
Dans la plupart des cas les banques ne font pas opposition au dossier de surendettement, mais la commission continue de présenter la dette dans son ensemble.
Le collège unique est bien la solution à retenir.
- 10- Nous demandons que la commission de surendettement du groupe parlementaire de l'Assemblée Nationale ouvre une enquête parlementaire en attendant qu'une proposition de loi soit déposée.**

Le CERCLE DES PROPRIETAIRES vous remercie de votre attention.

Recevez Monsieur le Député et Conseiller, l'expression de nos sentiments très distingués.

Le Président



Gilbert SPERY