



**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, janvier 2023

Internet : www.cercleproprietaires.com

E-Mail : cercledesproprietaires@wanadoo.fr

RAPPORT sur le logement

Madame, Monsieur le député,

Monsieur le premier ministre Jean CASTEX et Madame la ministre Emmanuelle WARGON ont publié le décret du 11 janvier 2021 sur l'interdiction de louer en F ou G. Ceci avec l'accord de certains députés.

Aucune concertation avec les associations de propriétaires bailleurs.

Cette mesure a été adoptée dans l'inconscience totale des suites tragiques et cela entrainera les propriétaires bailleurs et les locataires dans une impasse

Une décision irréfléchie qui nous mènera droit dans le mur avec des cas sociaux en multiplications.

Les erreurs des DPE sont une situation qui va conforter en mal et désorienter la location.

Cette mesure qui à notre avis ne tient pas la route et devra rapidement être revue par nos députés, que va-t-elle entraîner ?

Quelles sont les diverses difficultés que rencontrent le bailleur et le locataire:

Les taxes en mille feuilles appliquées par le gouvernement, accentuent et contribuent à ce que le bailleur prenne des décisions que le gouvernement n'a pas évalué.

Certains acceptent de ne plus louer même s'il n'y a plus de bénéfice immobilier sur un logement vide et avec une taxe sur la vacance.

Quelles sont les taxes et charges pour le bailleur : Taxe foncière, assurance PNO, assurance syndic, assurance loyer impayé, charges propriétaire syndic, CSG, RDS, impôts, diagnostic appartement, diagnostic immeuble, audit, réparations propriétaires et remplacement des appareils.

S'il n'a pas fait le remplacement des fenêtres et volets c'est une dépense qui faudra investir en tôt ou tard bien que cette somme est équivalente à plus d'un an de loyer voir plus s'il y plusieurs fenêtres.

L'interdiction de louer ne crée que des contraintes pour le bailleur, celui qui n'investit pas dans une rénovation raisonnable ne pourra plus augmenter le loyer.

Combien de propriétaires sur Paris auront des difficultés à effectuer une rénovation énergétique aux normes imposées par le gouvernement. Exemple un immeuble avec une très belle façade parfois classée monument historique avec de très grandes fenêtres qui coutent le double d'une fenêtre dans une copropriété classique des années 1970 / 80.

L'isolation par l'intérieur est une dépense insurmontable, belles corniches et encadrement à couvrir, électricité à revoir, soit radiateur électrique à ressortir ou autre, peinture à refaire etc. Cet aménagement entrainera aussi une perte de surface suivant le nombre de façades donnant à l'extérieur. (donc une diminution du loyer)

Le CERCLE n'est pas contre la rénovation énergétique dans les immeubles à conditions de respecter les copropriétaires âgés avec parfois de moindre ressources et économies. Même avec les aides et subventions de l'état pour certains cette dépense n'est pas facile, en principe une rénovation énergétique pour un trois pièces s'élève entre 21'000 et 25'000 €. Il a été demandé au syndic une possibilité d'étaler cette dépense, réponse catégorique NON, la loi prévoit cette durée. Le syndic n'a plus le droit d'entreprendre des travaux si les fonds ne sont pas réunis. C'est à ce niveau que le CERCLE interpelle nos députés pour améliorer certaines situations dramatiques et éviter la vente forcée de l'appartement.

Pour revenir à notre dossier F ou G il faudra engager des pourparlers pour légiférer la relation locataire bailleur. Il va y avoir des locataires qui demanderont une réduction de loyer alors que le loyer est déjà adapté à ce type de logement.

Que va devoir faire le propriétaire ? Une demande d'expulsion car ses moyens ou la situation de l'immeuble ne permettent pas de faire baisser le diagnostic.

D'autres mettront en vente le logement avec la résiliation du bail ; ce sont des milliers de locataires qui devront trouver un autre logement. Un logement aux nouvelles normes demandées par le gouvernement est bien plus cher et le locataire n'aura pas le moyen financier de se loger dans un immeuble de luxe et aux normes. (Voir article du journal le monde du 27.12.2022, nouveau diagnostic de performance énergétique : Panique dans le secteur immobilier)

Donc, il lui faudra retrouver un logement correspondant à ses disponibilités financières retrouver un F ou G, autre possibilité faire une demande dans un logement social avec une attente infernale.

De nombreux travaux de rénovation nécessitent aussi l'accord de la majorité de la copropriété ce qui peut prendre plusieurs années, surtout pour les travaux d'isolation des combles pour les propriétaires ayant des appartements situés au dernier étage. Souvent les autres propriétaires ne donnent pas un vote favorable car ils ne sont pas concernés.

Le gouvernement a favorisé le chauffage électrique dans les années 1980 et encore maintenant avec ce type de chauffage le diagnostic est positif.

Le DPE, qui n'est pas au point et s'est avéré inexact, (Voir enquête de l'UFC que choisir du mois d'octobre 2022 magazine n° 617) ou sont utilisation frauduleuse (voir condamnation du bureau Véritas en 2022) doit également être sujet d'une réflexion et surtout à une refonte.

Dans un second rapport il faudra développer la réflexion pour améliorer la loi en vigueur donner un peu plus de souplesse pour ne pas bloquer l'investissement immobilier neuf et ancien.

Cette loi fera que beaucoup de locataires à moindre revenu ne trouveront plus de logement.
Il nous appartient de prendre rapidement les dispositions qui s'imposent afin d'éviter ce désastre et cette pénurie plus importante de logements qui nous manquent déjà à ce jour.

Le CERCLE souhaiterait regrouper les présidents des divers groupes parlementaires dans un cadre convivial et sans distinction de parti politique. (sauf la NUPES) C'est le groupe anti propriétaire.
Mais cela n'est pas possible en France et le CERCLE regrette ce manque de coordination après l'élection.
Quels seront les députés qui accorderaient une attention et une importance à une telle réunion de travail ?
S'il devait n'y avoir qu'un groupe, nous n'arriverons pas à demander une révision de ce décret.
Qu'en pensez-vous ?

Au sous-sol de l'Assemblée Nationale, il y a de belles salles de réunions.

MERCI de faire aussi vos propositions

Très cordialement

Le Président du
CERCLE des Propriétaires du Haut-Rhin
Gilbert SPERY

Le Président du
CERCLE National des Propriétaires de France
Marc MAURER