



Built to Lead

Pour publication immédiate : 23/6/2016

GOUVERNEUR ANDREW M. CUOMO

LE GOUVERNEUR CUOMO RATIFIE UNE LOI RADICALE POUR LUTTER CONTRE LE FLÉAU DES PROPRIÉTÉS INOCCUPÉES ET ABANDONNÉES

L'ensemble complet de mesures législatives améliore les conférences obligatoires de règlement et établit une Déclaration des droits du consommateur en vue d'aider la population à rester dans leur habitation, crée un fonds de restauration de la communauté

Lutte contre le fléau des propriétés zombies en imposant un devoir de pré-saisie aux banques et agents d'entretenir les propriétés zombies, en créant un registre électronique des propriétés abandonnées, et en accélérant la procédure de saisie pour les propriétés abandonnées et inoccupées afin de les remettre sur le marché

Le Gouverneur Andrew M. Cuomo a signé aujourd'hui une loi visant à empêcher les saisies hypothécaires et à enrayer la menace que les « propriétés zombies » représentent pour les communautés. Le projet de loi a été adopté lors de la Session législative 2016 et est une bénédiction pour la santé économique et la sécurité publique des communautés et des propriétaires qui risquent de perdre leur habitation. La loi lutte contre le fléau des propriétés inoccupées et abandonnées en accélérant la rénovation, la réparation et l'amélioration de ces habitations, et en permettant à l'État d'aider les propriétaires exposés à une saisie hypothécaire. Le Gouverneur a ratifié la législation et a visité les communautés touchées de l'État lors d'événements à Syracuse, à Manhattan et à Long Island.

« Pour de nombreux New Yorkais, l'habitation est leur investissement le plus important, mais cet investissement peut être menacé par le fléau des propriétés négligées et abandonnées, **a déclaré le Gouverneur Cuomo**. Pour chaque maison zombie que nous rénovons et que nous prévenons grâce à cette loi, nous sauvons des quartiers entiers de l'effet corrosif de la négligence. Je tiens à remercier mes collègues du Sénat et de l'Assemblée pour avoir reconnu cette crise et en avoir fait une opportunité qui permettra à la population d'accomplir le rêve américain de posséder sa propre maison. »

John J. Flanagan, chef de la majorité au Sénat, a déclaré : « En travaillant ensemble, nous avons adopté une mesure responsable en réponse aux habitations abandonnées qui se délabrent dans la majorité de nos communautés, ce qu'on appelle les "propriétés zombies". Cela nous permet d'inverser ce fléau, de protéger la valeur

des propriétés et de renforcer notre économie pour l'avenir. Je tiens à saluer le Gouverneur Cuomo et nos collègues à la Législature, tout particulièrement le Sénateur Jeff Klein qui, en tant que chef de l'Assemblée démocratique indépendante et partenaire de notre coalition de la majorité, n'a cessé de se pencher sur ce problème avant d'atteindre des résultats positifs pour la population new-yorkaise. »

Le Président de l'Assemblée Carl Heastie a déclaré : « Alors que notre économie a pris des mesures efficaces pour son rétablissement, les taux élevés de saisies hypothécaires continuent de toucher les New Yorkais dans tout l'État. Il est important de faire tout notre possible pour aider la population à rester chez eux et à sécuriser nos quartiers. Cet accord offrira des meilleures protections contre les pratiques prédatrices de saisie, une procédure plus rapide pour remettre ces propriétés sur le marché après la saisie, et des opportunités de posséder sa propre habitation. »

Jeffrey Klein, Chef de l'Assemblée démocratique indépendante du Sénat, a déclaré : « Ce jour marque une victoire pour les communautés de l'État de New York. Du Bronx à Buffalo, les propriétés zombies touchent les quatre coins de notre État et représentent un fléau qui réduit la valeur de l'habitation des propriétaires à proximité. Je me suis battu pour faire de cette loi une réalité et les banques devront désormais entretenir les propriétés abandonnées qui sont bloquées dans le flou juridique de la saisie hypothécaire. Les vitres brisées, les portes ouvertes et les façades délabrées n'entacheront plus nos communautés, et si les banques ne respectent pas cette loi, le Département des services financiers aura le droit prendre des mesures judiciaires pour dresser des contraventions pour infraction. Je tiens à remercier le Gouverneur Cuomo pour la ratification de cette loi qui protège les communautés de l'ensemble de l'État. »

Andrea Stewart-Cousin, chef des Démocrates au Sénat, a déclaré : « La revitalisation et le renforcement de nos communautés est une priorité de longue date des Démocrates du Sénat et du Gouverneur Cuomo. Cela fait trop longtemps que nos communautés sont affaiblies par ces propriétés zombies et aujourd'hui, nous commençons à aller de l'avant afin d'assurer la protection de nos quartiers. Les quartiers plus forts permettent de bâtir des communautés plus fortes. »

La loi comprend plusieurs dispositions qui permettront d'empêcher que les gens ne perdent leur habitation et de répondre au problème des propriétés inoccupées et délabrées, dont le nombre, selon des rapports spontanés, est estimé à plus de 6 000. En vertu de cette nouvelle loi, la signalisation est désormais obligatoire et le nombre d'habitations abandonnées devrait être encore plus grand.

La loi comprend des mesures visant à aider les propriétaires confrontés à une saisie hypothécaire, à améliorer l'efficacité et l'intégrité des conférences obligatoires de règlement, à établir un devoir de pré-saisie d'entretien pour les créanciers, à créer une procédure de saisir accélérée pour les propriétés abandonnées et inoccupées, à créer un registre électronique des propriétés inoccupées et à établir une Déclaration des droits du consommateur. Plus particulièrement, la loi :

RENFORCERA LES SERVICES DE PRÉVENTION DE LA SAISIE HYPOTHÉCAIRE

- Augmente l'efficacité des conférences obligatoires de règlement : Les conférences obligatoires de règlement sont entrées dans la loi en 2010 pour ralentir la procédure de saisie et offrir aux propriétaires une meilleure opportunité de lutter contre cette saisie. Depuis sa création, le nombre de décisions de saisie par défaut a diminué pour passer de 80 % à moins de 20 %. Cette loi améliorera encore plus l'efficacité des conférences de règlement pour les propriétaires en déterminant les droits et devoirs des parties et en clarifiant le fonctionnement de la procédure afin de mieux protéger les propriétaires qui contestent une saisie et de leur empêcher de perdre leur habitation.
- Établit une Déclaration des droits du consommateur en vue d'informer les propriétaires au sujet de leurs droits durant la procédure de saisie afin d'empêcher que les gens ne perdent leur habitation : Certains propriétaires quittent leur maison à l'avance durant leur procédure de saisie car ils ne connaissent pas leurs droits ou sont poussés à quitter les lieux. Les exigences d'avis de saisie établies par cette loi permettront d'éliminer cette confusion et de réduire le nombre de propriétés abandonnées qui en résultent en informant clairement les propriétaires au sujet de leurs droits
- Crée un Fonds de restauration de la communauté (CRF), un nouvel outil de l'Agence immobilière de l'État de New York (SONYMA) visant à aider les propriétaires confrontés à une saisie hypothécaire. Le CFR rachètera des prêts hypothécaires en défaut de paiement à d'autres créanciers et offrira des modifications de prêt favorables afin de permettre aux propriétaires de rester dans leur habitation. Le CFR aura la possibilité de renoncer au remboursement d'une partie du montant du prêt et de le rendre plus abordable dans les régions où la valeur des habitations a diminué ou là où le revenu des propriétaires a diminué.

LUTTERA CONTRE LE FLÉAU DES PROPRIÉTÉS INOCCUPÉES ET ABANDONNÉES

- Impose un devoir de pré-saisie aux banques et aux agents d'entretenir les propriétés abandonnées ou inoccupées : Auparavant, une banque ou un créancier devait entretenir une propriété inoccupée à partir du jugement de saisie et de vente, créant ainsi des propriétés zombies et un fléau pour les communautés. Cette législation oblige le créancier à entretenir la propriété dès qu'il est informé, ou devrait avoir été informé, de l'inoccupation de l'habitation. En vertu de cette loi, la banque a le devoir d'entretenir et de sécuriser une propriété résidentielle dès qu'elle peut raisonnablement estimer que la propriété est inoccupée ou abandonnée, et elle s'expose à des amendes civiles allant jusqu'à 500 dollars par infraction, par propriété et par jour en cas de non-respect.
- Accélère la procédure de saisie pour les propriétés inoccupées et abandonnées : La loi offre aux plaignants l'option d'une procédure de saisie accélérée pour les propriétés inoccupées ou abandonnées dont les propriétaires n'ont plus envie. Pour lancer cette procédure, les plaignants devront introduire une demande de jugement de

saisie après avis pour la saisie et la vente d'une propriété en raison de son inoccupation et abandon.

- La loi exige que la partie effectuant la saisie organise une vente aux enchères dans les 90 jours suivant le jugement de saisie. De plus, la partie effectuant la saisie devra prendre des mesures afin d'assurer que la propriété soit occupée dans les 180 jours suivant l'obtention du titre.
- Établit un registre électronique des propriétés inoccupées et abandonnées. La loi favorisera la communication entre les administrations locales et les créanciers responsables de l'entretien des propriétés.
- Dans les cas d'habitations inoccupées, le CRF offrira un mécanisme visant à accélérer la procédure de saisie et à collaborer avec les banques foncières, les institutions financières pour le développement de la communauté, et d'autres organisations à but non lucratif en vue de rénover les propriétés et de les revendre à de nouveaux acheteurs.

La Sénatrice d'État Diane J. Savino a déclaré : « La crise des subprimes est néfaste pour les familles et les communautés et je suis fière de constater la ratification de ma législation pour la création du Fonds de restauration de la communauté aujourd'hui. Ce programme, organisé via l'Agence immobilière de l'État de New York, en collaboration avec un conseil d'experts en immobilier, emploiera des fonds de règlement afin de permettre à des familles confrontées à une saisie de rester dans leur habitation grâce au refinancement de leur prêt. Le Fonds de restauration de la communauté collaborera avec les municipalités, les organisations à but non lucratif et les banques foncières afin d'identifier et d'acheter des propriétés provenant de groupes fédéraux affligés. De plus, les propriétés délabrées et abandonnées de cet État, celles qui ralentissent les communautés, seront rénovées et transformées en logements abordables nécessaires. Je tiens à remercier le Gouverneur Cuomo pour son aide dans le rétablissement des communautés de l'État et pour l'aide accordée aux propriétaires dans le besoin afin d'éviter une saisie tout en réduisant le fléau qui pèse sur nos communautés. »

Le Sénateur d'État David J. Valesky a déclaré : « Au cours des dernières années, l'État de New York a été inondé de propriétés zombies, et grâce au Gouverneur Cuomo et à mes collègues de la Législature, nous avons fait un grand pas en avant pour mettre fin à ces atteintes. On dénombre des quartiers dans tout l'État sur le point de se rétablir et d'à nouveau prospérer mais qui sont pourtant freinés par ces propriétés. Grâce à cette nouvelle loi, nous disposerons des outils nécessaires pour aider nos communautés à atteindre leur potentiel. »

La membre de l'Assemblée Helene E. Weinstein, Présidente du Comité judiciaire de l'Assemblée de l'État de New York, a déclaré : « Il est essentiel que nous saisissons chaque opportunité de rendre les banques responsables et d'aider les New Yorkais à rester dans leur habitation. Malheureusement, tant de propriétés abandonnées deviennent un fardeau et une pollution visuelle pour les communautés à proximité. Les dispositions de cette loi sur les saisies permettra de renforcer les droits des propriétaires durant la procédure de saisie, de conserver les familles plus longtemps dans leur maison, et d'exiger que les banques et les agents de prêt

entretiennent les propriétés abandonnées de leur portefeuille en vue d'éviter toute déstabilisation supplémentaire des quartiers. Je tiens à saluer le Gouverneur Cuomo pour nous avoir rejoint en vue d'adopter ces mesures de protection des propriétaires et de préservation des communautés. »

La membre de l'Assemblée Pamela Hunter a déclaré : « Les propriétés zombies sont un fléau pour nos communautés et elles empêchent les quartiers émergents de prospérer. Alors que ces propriétés sont oubliées et se délabrent, elles découragent non seulement les entreprises d'investir dans ces quartiers, mais elles réduisent aussi la valeur des maisons à proximité. Il est absolument nécessaire de se débarrasser de ce fléau et je tiens à remercier le Gouverneur Cuomo pour ses efforts précédents et son leadership qui a assuré la ratification de ce projet de loi. »

Le membre de l'Assemblée Michael Kearns a déclaré : « La Loi d'aide en cas de saisie a été créée pour lutter contre la crise des propriétés zombies au sein de nos communautés depuis 2008. L'implication proactive des voisins, des tribunaux, des municipalités et des banques est essentielle afin d'augmenter les chances de réussite. En vue d'éliminer l'effet des propriétés zombies, nous aurons besoin d'implication, d'éducation, d'application de la loi et d'exécution de la part de toutes les parties intéressées afin d'éliminer le fléau créé par les banques dans nos quartiers. Tous ceux qui souffrent des propriétés zombies se doivent d'être actifs et au courant des protections offertes par cette nouvelle loi afin de surmonter les défis présentés par cette crise. Je tiens à remercier le Gouverneur Cuomo pour avoir ratifié ce projet de loi aujourd'hui. »

Steve Bellone, Directeur du comté de Suffolk, a déclaré : « De Smithtown à Sag Harbor, les habitations inoccupées et délabrées contribuent directement à la dégradation des quartiers et des communautés. Ces propriétés zombies ont des conséquences particulièrement dévastatrices sur les villages déjà ravagés par les saisies hypothécaires et l'instabilité économique. Je tiens à saluer le Gouverneur Cuomo, ainsi que nos dirigeants au Sénat et à l'Assemblée, pour l'adoption de mesures décisives visant à mettre fin au fléau des propriétés zombies et à rendre nos communautés plus fortes et plus sûres pour les générations à venir. »

Joanie Mahoney, Directrice du Comté d'Onondaga, a déclaré : « Les propriétés abandonnées et délabrées ne constituent pas uniquement un problème dans le comté d'Onondaga ou dans le Centre de l'État de New York, elles affligent les communautés de tout l'État et du pays. Le Gouverneur Cuomo mène le pays dans la lutte contre le problème des propriétés zombies sur plusieurs aspects, et cette nouvelle loi créera des meilleurs quartiers et une meilleure qualité de vie à travers l'État de New York. »

Jamie S. Rubin, Commissaire au Renouvellement des foyers et de la communauté de l'État de New York, a déclaré : « Il s'agit d'un grand jour pour les New Yorkais qui habitent au sein de communautés qui souffrent du fléau des propriétés zombies et pour les propriétaires au bord d'une saisie hypothécaire. Le Gouverneur Cuomo a offert de puissants outils à l'État de New York pour lutter contre le problème des propriétés

inoccupées qui afflige bien trop de communautés et pour réduire le risque que davantage d'habitations soient vides et abandonnées. Ensemble, ces projets de loi permettront aux familles de rester dans leur maison et aux quartiers de se débarrasser des propriétés abandonnées. Il s'agit d'investissements réels qui amélioreront les vies et les communautés de l'État de New York. »

Maria T. Vullo, Superintendante des Services financiers, a déclaré : « Cette législation révolutionnaire permet de soulager les villes et les villages de l'État de New York qui souffrent des conséquences des propriétés mal entretenues et abandonnées. Elle améliore et développe les pratiques établies par le DFS, en exigeant légalement que les banques et les agents hypothécaires de l'État de New York entretiennent les habitations et en établissant une procédure de saisie accélérée. Je tiens à saluer le Gouverneur Cuomo et la Législature pour l'adoption de cette mesure décisive et je suis prête à appliquer cette loi afin de lutter contre ce fléau grandissant. »

INITIATIVES SUPPLÉMENTAIRES VISANT À LUTTER CONTRE LES PROPRIÉTÉS ZOMBIES

Le Budget de l'année 2017 investit près de 20 milliards de dollars pour des grands plans d'État pour le logement et les sans-abris. Au cours des cinq prochaines années, l'initiative de logement de 10 milliards de dollars créera et permettra de préserver 100 000 logements abordables à travers l'État, alors que le plan d'action pour les sans-abris de 10 milliards de dollars créera des nouveaux logements supervisés, l'équivalent de 6 000 lits, de 1 000 lits d'urgence et d'un large éventail de services offerts aux sans-abris.

Dans le cadre des efforts en cours du Gouverneur pour aider les futurs acheteurs et les propriétaires actuels, cet investissement comprend plus de 100 millions de dollars en fonds offerts dans le but d'aider les nouveaux acheteurs à acquérir et à rénover des propriétés « zombies » et à aider les propriétaires à faible et moyen revenu à effectuer d'importantes réparations et rénovations. Le financement est offert par le Renouveau des foyers et de la communauté de l'État de New York en vue de mettre sur pied le nouveau programme de revitalisation des quartiers et d'offrir des subventions à des organisations à but non lucratif et à des municipalités de tout l'État afin de rénover, réparer et améliorer des foyers.

Peter J. Elkowitz, PDG de Long Island Partnership, Inc., a déclaré : « Nous tenons à remercier le Gouverneur Cuomo pour avoir donné la priorité à ce problème généralisé. Si nous pouvions créer un programme visant à réduire les effets de ces propriétés inoccupées à Long Island, c'est à ceci qu'il ressemblerait. C'est ainsi que les administrations locales et d'État doivent collaborer pour la population de l'État de New York. Le projet de loi du DFS, associé au Fonds de restauration de la communauté, permettra d'améliorer la qualité de vie de nombreux habitants de Long Island et de revitaliser les communautés des comtés de Nassau et de Suffolk. »

Christie Peale, Directrice exécutive du Centre pour les quartiers de la Ville de New York, a déclaré : « Nous tenons à saluer le Gouverneur Cuomo et les dirigeants de la

Législature d'État pour l'adoption d'un accord qui aidera les communautés de l'État à se rétablir après la crise des saisies hypothécaires. Grâce au Fonds de restauration de la communauté, les législateurs disposeront d'un nouvel outil pour aider les propriétaires confrontés à une saisie. De plus, les réformes visant à lutter contre les propriétés zombies permettront également de stabiliser les quartiers dans lesquels les propriétés délabrées se sont multipliées au cours de ces dernières années. Il s'agit là de grandes victoires pour les propriétaires new-yorkais. »

Kerry Quaglia, Directeur exécutif de Home HeadQuarters, a déclaré : « Une seule propriété abandonnée et délabrée peut influencer un pâté tout entier et frustrer les habitants et les touristes. Ces projets de loi nous offrent les outils nécessaires pour corriger le problème des habitations et des bâtiments inoccupés qui affligent nos quartiers. Je tiens à remercier le Gouverneur Cuomo pour sa réponse au problème des propriétés zombies dans le Nord de l'État de New York. »

###

Des informations complémentaires sont disponibles à l'adresse www.governor.ny.gov
État de New York | Chambre Exécutive | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418