

L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DE CHARENTE-MARITIME : PLUS DE 50 ANS AUX CÔTÉS DES PROPRIÉTAIRES

Un peu d'histoire

Terre tournée vers l'océan, la Charente-Maritime entretient depuis toujours un lien étroit avec la propriété immobilière. Des demeures d'armateurs de La Rochelle aux immeubles anciens de Rochefort, en passant par les résidences du littoral, le patrimoine bâti fait partie intégrante de l'identité du département.

Au fil des siècles, les villes portuaires ont développé une activité économique dynamique favorisant l'essor d'une bourgeoisie commerçante investissant dans la pierre. À La Rochelle, les hôtels particuliers et les rues à arcades témoignent encore de cette prospérité. Rochefort, ville royale créée autour de son arsenal, possède également un patrimoine urbain remarquable.

Au XX^e siècle, le développement du tourisme littoral, des résidences secondaires et des copropriétés transforme profondément le marché immobilier local. Les propriétaires doivent alors faire face à des réglementations de plus en plus nombreuses et complexes.

C'est dans ce contexte qu'est née l'Association des Propriétaires et Copropriétaires de Charente-Maritime.



Par Jean-Louis Racaud

Les débuts d'une association indépendante

Créée le 20 novembre 1975, l'Association des Propriétaires et Copropriétaires de Charente-Maritime est une association loi 1901 à but non lucratif fondée dans un esprit mutualiste et indépendant, afin de défendre les intérêts des propriétaires immobiliers.

Dès sa création, sa mission est claire : représenter les propriétaires auprès des pouvoirs publics, les conseiller et leur apporter une information fiable dans un environnement juridique et fiscal en constante évolution.

À une époque marquée par l'évolution rapide des rapports locatifs et l'augmentation des contraintes administratives, plusieurs propriétaires locaux prennent conscience de la nécessité de se regrouper pour ne pas rester isolés.

Depuis plus de cinquante ans, l'association accompagne ainsi propriétaires bailleurs, copropriétaires et propriétaires occupants dans les différents aspects de la gestion immobilière. Cette longévité témoigne de la confiance accordée par les adhérents et de l'utilité concrète de l'association dans la vie quotidienne des propriétaires de Charente-Maritime.



© Jean-Louis Racaud

Jean-Louis Racaud, un président engagé

Depuis plusieurs années, l'association est présidée par Monsieur Jean-Louis Racaud, figure engagée de la défense des propriétaires immobiliers sur le territoire rochelais.

Sous son impulsion, l'association a renforcé sa proximité avec les adhérents et affirmé sa volonté de défendre les propriétaires face à une pression fiscale et réglementaire toujours plus forte.

Très attaché au dialogue local, Jean-Louis Racaud rappelle régulièrement le rôle essentiel des propriétaires privés dans l'économie locale et dans l'offre de logements. Il souligne notamment que les propriétaires constituent un acteur majeur du logement, souvent au prix d'investissements importants et d'une fiscalité lourde.

Lors d'une assemblée générale marquée par l'intervention d'Agnès Verdier-Molinié, directrice de la Fondation IFRAP, il avait

notamment alerté sur les conséquences des réformes fiscales pesant sur l'immobilier, comme l'IFI ou l'augmentation de la fiscalité sur les revenus fonciers.

Son engagement s'inscrit dans une volonté constante de faire entendre la voix des propriétaires auprès des collectivités locales et des décideurs publics.

Une association de proximité

Installée au 15 rue des Dames à La Rochelle, l'Association des Propriétaires et Copropriétaires de Charente-Maritime privilégie depuis toujours la proximité et l'accompagnement personnalisé.



Les adhérents peuvent obtenir des conseils concernant :

- les baux d'habitation ;
- les relations locatives ;
- les classements de meublés ;
- les états des lieux ;
- la révision des loyers ;
- les charges locatives ;
- les problématiques liées à la copropriété ;
- les revenus fonciers ;
- ou encore les difficultés rencontrées avec les locataires et syndics.

L'association joue également un rôle important d'information et de prévention. Face à la multiplication des textes législatifs - loi ALUR, loi ELAN, loi Climat et Résilience ou encore nouvelles obligations énergétiques - les adhérents ont plus que jamais besoin d'un accompagnement fiable et accessible.

L'objectif reste inchangé depuis sa création : permettre aux propriétaires de mieux comprendre leurs droits et leurs obligations afin de gérer leur patrimoine avec sérénité.

Des actions au service des adhérents

Au fil des années, l'association a développé de nombreux services destinés à faciliter le quotidien des propriétaires immobiliers.

L'accompagnement juridique constitue l'un des piliers de son activité. Les adhérents bénéficient de conseils personnalisés et d'un soutien concret dans leurs démarches administratives ou contentieuses.

L'association met également à disposition des documents utiles à la gestion locative : modèles de baux, états des lieux, courriers types et documents administratifs régulièrement actualisés afin de tenir compte des évolutions législatives.

Des réunions d'information, conférences et assemblées générales permettent aussi aux adhérents d'échanger avec des professionnels de l'immobilier : juristes, avocats, experts fiscaux, assureurs ou spécialistes de la copropriété.

Ces rendez-vous sont devenus de véritables moments d'échange autour des grandes problématiques du logement et de la propriété immobilière.

Une représentation locale essentielle

L'association assure également un rôle de représentation auprès des acteurs institutionnels et des collectivités locales.

Dans un contexte où les politiques publiques du logement prennent une place croissante dans la vie des propriétaires, cette mission est devenue essentielle.

L'association veille ainsi à porter la voix des propriétaires privés dans les débats relatifs au logement, à la fiscalité immobilière, à l'urbanisme et aux réglementations énergétiques.

Jean-Louis Racaud rappelle régulièrement que les propriétaires privés participent largement au dynamisme économique du territoire, notamment à travers la taxe foncière, les droits de mutation et les investissements réalisés dans l'entretien du parc immobilier.

L'association entretient également un dialogue avec les collectivités locales afin de défendre une vision équilibrée du logement prenant en compte les réalités économiques des propriétaires bailleurs et copropriétaires.

Une association tournée vers l'avenir

Cinquante ans après sa création, l'Association des Propriétaires et Copropriétaires de Charente-Maritime demeure pleinement mobilisée.

Face aux nouveaux défis du logement — rénovation énergétique, fiscalité, évolution des rapports locatifs, développement des copropriétés ou tensions sur le marché immobilier — elle continue d'adapter ses actions afin d'apporter des réponses concrètes à ses adhérents.

Fidèle à ses valeurs d'indépendance, de proximité et de défense du droit de propriété, elle poursuit sa mission avec la même conviction qu'à ses débuts : accompagner, conseiller et représenter les propriétaires immobiliers de Charente-Maritime.

LA SITUATION DES BAILLEURS EN FRANCE, ENTRE ENVIE ET FREINS

L'enquête, réalisée entre février et mars 2026, auprès des adhérents des chambres de propriétaires membres de la FDPCi, s'intéressait au niveau de satisfaction des bailleurs.

Sur l'ensemble des réponses recueillies, on observe une répartition assez nette entre satisfaction, position intermédiaire et insatisfaction.

Sur la satisfaction d'être bailleur

- **Environ 31,6 % des bailleurs se déclarent globalement satisfaits de leur situation.**

Pour eux, la satisfaction repose surtout sur la perception d'un investissement rentable et utile : complément de revenus jugé confortable, bonne relation avec les locataires, absence de difficultés particulières grâce à une gestion via agence ou encore avantages patrimoniaux comme la transmission. Toutefois, la satisfaction est rarement absolue et s'accompagne souvent de réserves, notamment sur le risque locatif ou le contexte réglementaire.

- **Une part plus réduite, environ 15,8 %, exprime une satisfaction mitigée ou conditionnelle.**

Ces bailleurs oscillent entre aspects positifs et difficultés importantes : certains se disent « à moitié satisfaits » ou « peu satisfaits » en raison de situations passées difficiles (impayés, dégradations, éloignement géographique, coûts de remise en état après longue occupation). D'autres reconnaissent un intérêt financier ou patrimonial, mais soulignent une dégradation des conditions d'exercice, notamment liée à la distance de gestion ou aux contraintes croissantes.

- **Enfin, la majorité, soit environ 52,6 %, exprime une insatisfaction globale.**

Les motifs dominants sont très convergents : difficultés avec les locataires (impayés, dégradations, instabilité), lourdeur des procédures d'expulsion, complexité administrative, pression fiscale et réglementaire, et baisse perçue de la rentabilité. Plusieurs témoignages évoquent des situations particulièrement marquantes,

avec pertes financières importantes, procédures longues et coûteuses, ou encore un sentiment de découragement face à la gestion locative. Cette insatisfaction est souvent renforcée par un sentiment d'aggravation du contexte au fil du temps.

Globalement, les réponses dessinent un portrait contrasté, dominé par une tension forte entre l'intérêt financier de l'investissement locatif et la montée des contraintes (juridiques, fiscales et relationnelles). La satisfaction existe, mais elle semble très dépendante de la qualité des locataires et du niveau de complexité rencontré dans la gestion quotidienne.

Sur l'évolution de la situation au cours des dernières années

- 2,8 % ont vu leur situation s'améliorer
- 28 % jugent leur situation stable
- 64 % déclarent que leur situation s'est dégradée.

À la question, pour quelles raisons votre situation s'est-elle dégradée, les sondés ont coché plusieurs réponses. Les impayés et la dégradation des biens arrivent en premier, suivis des relations locatives difficiles, de la fiscalité et des obligations réglementaires. Viennent ensuite le coût des travaux et la hausse des charges de copropriété.

Sur les expériences négatives et positives

- **Concernant les pires expériences**

Environ 72 % des bailleurs décrivent des situations de forte insécurité locative ou de perte financière importante. Les cas les plus fréquents sont les impayés de loyers parfois longs et lourds (jusqu'à plusieurs années et des dizaines de milliers d'euros), les procédures d'expulsion longues, coûteuses

et vécues comme éprouvantes, ainsi que les dégradations importantes des biens, allant parfois jusqu'à des logements entièrement à refaire. Plusieurs bailleurs évoquent aussi des situations plus conflictuelles ou atypiques comme des locataires de mauvaise foi, des procédures complexes (arrêtés de péril contestés, tentatives de reconnaissance de logement indigne), des locataires violents ou sous tutelle, ou encore des départs sans préavis. S'ajoute à cela la pression fiscale et réglementaire, notamment la hausse de la taxe foncière, les normes et le DPE, qui est parfois vécu comme une contrainte aussi forte que les problèmes locatifs eux-mêmes. Globalement, la pire expérience des bailleurs est très rarement un événement isolé, mais plutôt une accumulation de difficultés financières, juridiques et relationnelles autour du locataire.

• Pour les meilleures expériences

La tendance est plus concentrée. Environ 56 % des bailleurs citent une expérience positive liée à un locataire stable, respectueux et fiable sur la durée, parfois sur des périodes très longues (jusqu'à 20 ans). Environ 22 % décrivent une absence de problème notable ou une gestion fluide (souvent via agence ou situation globalement sereine sans incident majeur). Environ 11 % mettent en avant des éléments patrimoniaux ou structurels positifs, comme la satisfaction d'un investissement réussi ou la transmission du bien. Enfin, environ 11 % ne formulent pas clairement de "meilleure expérience" mais plutôt un contraste entre expériences négatives et positives sans hiérarchie forte.

Comment voient-ils le rôle de la FDPCI ?

Les attentes vis-à-vis de la Fédération de défense des propriétaires et copropriétaires immobiliers (FDPCI) sont extrêmement homogènes et fortement orientées vers un rééquilibrage du rapport bailleur-locataire (83 % des bailleurs).

La demande la plus centrale est une simplification et une accélération des procédures d'expulsion en cas d'impayés ou de troubles, ainsi qu'une meilleure protection juridique et financière des propriétaires face aux locataires défaillants ou aux squats.

Beaucoup expriment aussi un rejet des contraintes réglementaires et fiscales jugées excessives, avec des attentes de suppression ou d'allègement du DPE, des taxes (foncière, logement vacant, IFI), ou encore des encadrements jugés défavorables aux bailleurs.

Plusieurs souhaitent également des outils plus efficaces de prévention des impayés (fichage des mauvais payeurs, renforcement des garanties locatives), et une reconnaissance plus forte du rôle des propriétaires dans la société.

À côté de ces revendications très structurelles, on trouve aussi des attentes plus concrètes et pragmatiques : aide juridique, accompagnement dans les procédures, conseils, médiation, ou amélioration de l'image des bailleurs.

Profil des sondés

- 80 % louent en tant que personne physique
17 % en SCI.
- 20 % sont en indivision
- 75 % louent en direct - 11 % louent via un administrateur de biens
- 27% louent 1 à 2 biens en location nue
36 % louent 3 à 5 logements nus - 19 % louent entre 6 et 10 logements nus
- 25 % déclarent loués des logements meublés dont 66 % entre 1 et 2 logements et 34 % entre 3 et 5 logements.
- 67 % ont plus de 66 ans
- 25 % ont entre 51 et 65 ans
- 3 % ont entre 20 et 35 ans.



© Olga demina/AdobeStock