



“ Emmanuel Macron est anti-propriétaires ”

Christophe Demerson

Christophe Demerson, le président de la chambre des propriétaires d'Auvergne, s'inquiète des mesures prises par le Gouvernement...

Quelles sont les bonnes raisons de rejoindre la Chambre des Propriétaires ?

Malheureusement, l'actualité nous en donne tous les jours... Aujourd'hui, l'immobilier est devenu tellement complexe, que si on ne confie pas ses biens à louer à un professionnel ou si on n'entre pas dans une chambre syndicale comme l'UNPI [Union Nationale de la Propriété Immobilière, NDLR], on ne peut pas s'en sortir. Or, personne ne peut se permettre de faire des erreurs dans la constitution ou la gestion de son patrimoine.

Que proposez-vous aux adhérents ?

Nous proposons des conseils gratuits, notamment avec des notaires, des huissiers, des avocats, des conseillers fiscaux, des conseillers juridiques, des architectes, des métreurs... Bref, tout le panel de l'immobilier. Il suffit de prendre rendez-vous. Seule l'adhésion est payante [92 €, NDLR]. Elle inclut l'abonnement à la revue « 25 millions de propriétaires ». En Auvergne, l'association compte près de 2.500 adhérents, essentiellement des propriétaires bailleurs. Je pense d'ailleurs que nous devrions travailler davantage la cible des primo-accédants...

Y a-t-il beaucoup de litiges et sur quoi portent-ils ?

Ils portent surtout sur des loyers impayés ; et dans une moindre mesure sur les troubles du voisinage... En 2017, nous avons reçu 1.000 visites et 2.700 appels. Nos réunions thématiques ayant attiré le plus de monde concernaient la rédaction du bail, le prélèvement à la source ou la transmission patrimoniale et la succession*. Sur ce dernier point, plus les gens s'y intéressent tôt, mieux c'est pour eux et pour leur famille. Ils peuvent ainsi prendre des arbitrages en toute connaissance de cause. Car comme je le disais en préambule, tout s'est complexifié. Et ce n'est bon ni pour le propriétaire ni pour le locataire...

Quels sont vos sujets de préoccupation ?

Le projet de loi Elan. Le Gouvernement communique sur l'interaction, sur le fait que tout le monde discute, que ça se passe bien. Mais tout est déjà écrit : il s'agit davantage de communication que de concertation. Certes, dans cette loi, il y a deux ou trois trucs positifs, comme la mise en place du bail mobilité ou la suppression de la caution manuscrite. Mais la philosophie générale du projet reste très mauvaise. Ceci dit, on le savait déjà un petit peu, car le candidat Macron avait annoncé la couleur en se montrant anti-propriétaires. Il ne s'était pas caché...

Emmanuel Macron est anti-propriétaires ?

Malheureusement, oui. Il est anti-propriétaires. Pour en revenir à la loi, ce qui nous inquiète beaucoup, c'est le bail numérique : si c'est voté, dans deux ans, il faudra s'attendre à la création d'une taxation sur les « loyers fictifs » [NDLR : loyer que paierait un propriétaire pour occuper son logement s'il en était le locataire]. Ce sera très mauvais pour tout le monde, tout comme le remplacement de l'assemblée générale par un conseil d'administration dans les grosses copropriétés, car les travaux deviendront obligatoires. Or, beaucoup de propriétaires ont déjà un taux d'endettement limite. Comment vont-ils faire pour payer s'ils n'ont pas d'argent ? C'est complètement dément.

Quel est le taux de vacance locative à Clermont-Ferrand ?

Nous sommes dans la moyenne nationale, autour de 12 %. Des villes sont complètement sinistrées, comme Niort, Guéret ou même Vichy. C'est une des plus grosses villes de France en termes de vacance locative.

Que pensez-vous des plateformes de location entre particuliers, comme Airbnb ?

Pourquoi pas ! C'est un effet induit de la loi Duflot. Comme tout est complexe, les propriétaires font au plus simple pour mettre des gens chez eux. Aujourd'hui, si personne ne vous aide, si vous n'êtes pas dans une chambre syndicale, vous ne pouvez pas vous en sortir. Donc les gens s'adaptent... Preuve que les bailleurs n'ont plus le moral : seulement 14 % font des travaux entre deux locations, contre 50 % il y a 20 ans. C'est grave et dangereux.

Les propriétaires français seraient les plus imposés d'Europe. Qu'est-ce que cela vous inspire ?

Nous n'avons plus rien à dire. Tous les jours, nous répétons que nous courrons vers la catastrophe, car nous sommes pris entre la concurrence déloyale des HLM et celle de la construction neuve. Les équilibres sont difficiles à trouver. Encore une fois, sans conseils, il est difficile de s'en sortir...

Et la suppression de la taxe d'habitation ?

Les promesses n'engagent que ceux qui y croient. Et les miracles n'existent pas en économie.

► Emmanuel THEROND.

*Ateliers à venir : rôle du syndic de copropriété (24/05), bail commercial : rédaction, loyer, dérogation (07/06), le rôle de l'huissier de justice en fin de bail (21/06)... Renseignements : www.unpi-auvergne.fr

