



GRAND PARIS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 20 décembre 2024

Des dizaines de milliers de locataires franciliens pourraient perdre leur location en 2025

Comme tout le monde le sait dorénavant, il ne sera plus possible de louer un bien classé G en tant que résidence principale à partir du 1^{er} janvier 2025. Mais, ce que l'on a tendance à oublier, c'est que cette interdiction n'affecte pas seulement les nouveaux baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2025. Elle concerne également les reconductions tacites et les renouvellements de bail avec le locataire déjà occupant. Or on estime à 192 000 le nombre de logements classés G dans le parc locatif privé.

Afin d'éviter le risque, bien réel, d'être assigné en justice par leur locataire pour location d'une passoire énergétique, de nombreux propriétaires n'auront pas d'autre choix, au terme du bail en cours, que de s'abstenir de le renouveler ou de le reconduire avec le locataire actuel. Plutôt que de subir la complexité et les coûts associés à une rénovation énergétique, ils mettront alors leur bien sur le marché de la location saisonnière (moins contraignante) ou le proposeront à la vente. Concrètement, cela signifie que des dizaines de milliers de locataires en Île-de-France risquent de perdre leur logement dans les prochains mois.

Car quoiqu'en dise l'adage, il ne suffit pas de vouloir pour pouvoir, et encore moins de « pouvoir vite » :

- tous les travaux de rénovation énergétique ne sont pas réalisables en milieu occupé, il en est ainsi par exemple de l'isolation par l'intérieur qui peut nécessiter des interventions sur l'électricité ou la plomberie ; le locataire doit donc quitter son logement pendant le chantier ;
- les travaux au sein d'un bien ne suffisent pas toujours à « faire un saut » de classe énergétique ; alors que l'isolation d'un immeuble a beaucoup plus d'impact sur la performance énergétique d'un logement ; mais le projet concerne alors tous les copropriétaires (pas seulement les propriétaires-bailleurs), et il implique une mise à l'ordre du jour ainsi qu'une adoption majoritaire en Assemblée générale ;
- les aides financières ne bénéficient plus d'un fort capital confiance, à l'instar de MaPrimeRénov' qui n'a cessé de changer de périmètre et de plafond ; or tous les propriétaires n'ont pas 20 000 ou 30 000 euros disponibles immédiatement et mobilisables ;
- les établissements financiers n'ont pas encore structuré une offre solide pour accompagner les propriétaires-bailleurs dans la rénovation énergétique ;
- enfin il n'y a pas suffisamment d'artisans RGE pour mener les chantiers nécessaires.

« Si les députés ne profitent pas des débats à venir sur la proposition de loi Marchive-Echaniz pour l'améliorer, en exemptant de l'interdiction de location les renouvellements et reconductions tacites pour les biens classés G, alors de nombreux logements déjà loués vont sortir du parc locatif privé longue durée. Cela va accentuer une tension locative déjà insupportable et aggraver d'autant les difficultés à se loger en Île-de-France.



Malgré nos incessantes alertes et nos tentatives d'échange, le gouvernement refuse d'écouter les conseils des professionnels de l'immobilier dont la FNAIM du Grand Paris porte la voix. Ce sont pourtant des conseils frappés de bon sens ! Nous ne demandons pas à mettre un terme à la dynamique impulsée pour l'amélioration énergétique du parc immobilier, elle est nécessaire. Nous souhaitons seulement que le calendrier soit mieux adapté, plus progressif et surtout plus cohérent avec les moyens et outils mis à la disposition des propriétaires-bailleurs. » indique **Olivier Princivalle, président de la FNAIM du Grand Paris.**

À propos de la FNAIM du Grand Paris :

L'organisation syndicale patronale regroupe tous les départements d'Île-de-France (hors Seine-et-Marne). Elle représente 1 300 établissements adhérents qui œuvrent chaque jour dans l'intérêt de leurs clients, et qui les accompagnent dans leurs projets ainsi que dans la valorisation et la sécurisation de leurs patrimoines immobiliers.

1 professionnel de l'immobilier sur 2 est adhérent à la FNAIM. La Chambre FNAIM du Grand Paris représente et défend les professionnels de 13 métiers différents, comme la transaction (vente et location), l'administration de biens, et le syndic (métiers dont l'accès et l'exercice sont réglementés par la Loi dans l'intérêt de la protection du consommateur), mais aussi l'expertise, le diagnostic, la promotion et l'aménagement, etc. Dotée de nombreux outils d'analyse et d'une véritable expertise de terrain, la FNAIM du Grand Paris est une référence incontestée en matière d'informations et d'études économiques et juridiques des marchés immobiliers, appuyée par plus de 70 ans de pratique et d'actions en faveur la politique immobilière.

Depuis décembre 2022, Olivier Princivalle est président de la FNAIM du Grand Paris. Il est également membre du conseil d'administration et le bureau exécutif de la FNAIM Nationale.

Site Internet : <https://www.fnaim-grand-paris.fr/> - Twitter : @fnaimidf

Contact presse – Galivel & Associés

Marie-Caroline Cardi / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com