

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

Paris, le 31 octobre 2025

« Angle mort » de la loi anti-squat, la FNAIM du Grand Paris rappelle au ministre du Logement ses propositions d'action renforcée

Comme l'a indiqué à l'AFP Vincent Jeanbrun, ministre du Logement, à l'occasion d'un déplacement dans le Val d'Oise, malgré l'avancée qu'a constituée la loi de Guillaume Kasbarian en matière de lutte contre le squat, il reste bel et bien un « angle mort » : l'expulsion rapide des personnes rentrées « légalement dans le domicile ». La FNAIM du Grand Paris appelle à la mise en place de plusieurs mesures pour mieux protéger les propriétaires-bailleurs et leur redonner confiance.

La « faille juridique » de la loi de Guillaume Kasbarian...

D'après la loi, les squatteurs, c'est-à-dire des personnes qui entrent dans un lieu par effraction, tromperie, menace ou violence, pour l'occuper sans l'autorisation de son propriétaire, encourrent dorénavant trois ans de prison et 45 000 euros d'amende (contre un an de prison et 15 000 euros d'amende auparavant). Et leur expulsion, qui peut être ordonnée sous 72h par un préfet, est applicable même en période de trêve hivernale.

En revanche, aucune mesure significative n'a été prise pour faciliter ou accélérer l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre, à savoir les personnes qui sont entrées légalement dans le logement (après signature d'un bail ou la réservation d'une location touristique), et qui y restent sans en avoir le droit (après la fin du bail ou malgré une résiliation pour non-paiement des loyers).

Les propriétaires bailleurs qui subissent de telles situations sont donc toujours confrontés à des mois, voire des années, de procédures judiciaires : lettre recommandée de mise en demeure, information de la CAF si le locataire perçoit une aide (si le propriétaire n'en fait pas la démarche, il risque une amende de plus de 7 000€), saisie du juge des contentieux, recours à un commissaire de justice pour signifier le commandement de payer, assigner au tribunal, délivrer un commandement de quitter les lieux...

Et même lorsqu'un juge ordonne l'expulsion, elle ne peut s'appliquer pendant la trêve hivernale (du 1^{er} novembre au 31 mars) si l'occupant sans droit ni titre n'a pas de solution de relogement. Ainsi, en plus de ne pas percevoir les loyers dûs, qui généralement, leur permettent de rembourser leur crédit immobilier, les propriétaires bailleurs doivent assumer les frais de justice (avocat, huissier, commissaires de justice...).

...que la FNAIM du Grand Paris souhaite voir comblée au plus vite

Une situation inadmissible que dénonce Olivier Princiville, président de la FNAIM du Grand Paris « *Aujourd'hui, les propriétaires bailleurs constituent le plus grand gisement de logements locatifs, devant le logement social. Les biens disponibles sur le marché de la location sont de plus en plus rares, il faut donc encourager l'investissement locatif. Cela ne pourra se faire que si la loi protège les propriétaires bailleurs et leur garantit une solution rapide en cas d'occupation illicite de leur bien* ».

Pour corriger cette « faille juridique » et « protéger le propriétaire », comme l'indique le ministre du Logement, la FNAIM du Grand Paris souhaite :

- que les propriétaires bailleurs puissent recourir au référé pour obtenir l'expulsion plus rapide d'un occupant sans droit ni titre,
- que l'expulsion soit systématiquement ordonnée.

L'absence de solution de relogement pour l'occupant sans droit ni titre fait toujours obstacle à l'ordonnance d'une expulsion rapide. Le relogement doit être pris en charge par l'Etat et ne doit pas peser sur les épaules des bailleurs privés.

Enfin pour renforcer la lutte contre le squat, la FNAIM du Grand Paris demande que les biens mis sur le marché de la location ne puissent être alimentés en énergie (eau, électricité, gaz) sans l'accord express du propriétaire, le seul à même d'authentifier l'identité du locataire légitime.

Aller plus loin dans la protection des propriétaires

La FNAIM du Grand Paris recommande aux propriétaires bailleurs d'étudier en détail les solutions mises à leur disposition pour réduire au maximum l'impact financier d'une occupation sans droit ni titre ou d'un squat. Les administrateurs de biens proposent des solutions assurantielles comme la Garantie des Loyers Impayés (GLI), qui coûte environ 3 % du loyer annuel (charges comprises). Illimitée dans le temps, elle couvre les loyers et charges impayés, les dégradations et parfois même le squat entre 2 locations. Autre option, la garantie Visale gratuite qui couvre le bailleur sur une durée de 36 mois, mais ne s'applique qu'à certains bénéficiaires.

Enfin, pour éviter le squat, différentes solutions de sécurité telles que les systèmes d'alarme permettent au bailleur d'être alerté en cas d'effraction et de réagir immédiatement.

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 1 000 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 la branche de l'immobilier sur 2 est adhérent à la FNAIM, syndicat professionnel créé en 1946. 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 100 ans de pratique et d'actions en faveur la politique immobilière.

Depuis janvier 2023, 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