

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

Avignon, le 25 juin 2026

Passoires thermiques : « La réforme a surtout changé les étiquettes... pas les logements »

À la suite des annonces du gouvernement reprises dans le projet de loi Relance Logement présenté en Conseil des ministres ce mercredi 24 juin et visant à assouplir les conditions de location des logements classés F et G, les professionnels de l'immobilier observent un décalage persistant entre les objectifs affichés de rénovation énergétique et la réalité du terrain.

Si ces mesures devraient permettre de limiter à court terme les tensions sur le marché locatif, elles ne répondent pas à une question centrale : comment rendre les rénovations réellement possibles ?

Une première phase de réforme qui a surtout produit des ajustements de seuil

Depuis la mise en place du calendrier d'interdiction progressive de location des passoires thermiques, le marché locatif ne s'est pas transformé en profondeur.

« Nous n'avons pas observé de vague massive de ventes de biens mal notés. La décote est trop importante, donc les propriétaires préfèrent conserver leur bien », explique Olivier Soulet, agent immobilier du réseau Expertimo dans le secteur du Vaucluse et du Luberon.

Dans les faits, la réglementation a principalement conduit à des stratégies d'adaptation.

« Beaucoup de bailleurs ont réalisé des travaux a minima, uniquement pour franchir un seuil de DPE et continuer à louer. Dans certaines régions, l'installation d'une climatisation a suffi à améliorer la note », ajoute-t-il.

Résultat : si les classements énergétiques ont évolué, la transformation réelle du parc, elle, reste limitée.

Un assouplissement qui confirme les limites du dispositif initial

En permettant de louer sous condition de travaux sur une période de trois ans, le gouvernement cherche à éviter une contraction trop brutale de l'offre locative. Mais pour les professionnels, cette décision acte implicitement une difficulté structurelle.

« Si l'on assouplit aujourd'hui les règles pour maintenir des logements sur le marché, c'est bien que la seule contrainte réglementaire n'a pas suffi à déclencher les rénovations attendues », analyse Olivier Soulet.

À court terme, cet ajustement devrait fluidifier le marché et soulager certains propriétaires, leur permettant de remettre leurs biens en location. Mais cela reste une réponse temporaire qui ne traite pas le cœur du problème.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphanie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Des freins toujours aussi puissants à la rénovation

Sur le terrain, les obstacles à une rénovation énergétique en profondeur restent nombreux : hausse significative du coût des travaux quand le montant des aides lui n'évolue pas, démarches administratives complexes, manque d'artisans disponibles, sans compter les blocages structurels pour les biens en copropriété.

« Le coût de certains travaux a été multiplié par trois en quelques années. Remplacer une chaudière fioul par une pompe à chaleur peut désormais atteindre 12 000 euros, contre environ 4 000 euros auparavant », souligne Olivier Soulet.

Dans de nombreux cas, les propriétaires se retrouvent sans solution viable à leur échelle. Ainsi, Olivier Soulet constate que des appartements entièrement rénovés peuvent rester classés G car situés dans des immeubles anciens mal isolés. Le propriétaire se retrouve frappé d'interdiction de louer sans pouvoir à son niveau aller plus loin dans l'amélioration énergétique.

Le risque d'un statu quo à horizon 3 à 5 ans

L'assouplissement annoncé repose sur un engagement de travaux de la part des propriétaires. Mais les modalités de contrôle de ces engagements restent floues. « Comment s'assurer que les travaux seront effectivement réalisés dans les délais ? C'est une question clé qui reste en suspens », pointe Olivier Soulet.

Dans ce contexte, la réforme apparaît malheureusement comme une succession d'ajustements permettant de gérer les effets immédiats sur le marché locatif, sans enclencher la transformation profonde nécessaire du parc immobilier.

Le véritable enjeu devrait être celui de rendre la rénovation réellement possible. Mais pour cela le débat doit être recentrer sur les leviers opérationnels à savoir la simplification des dispositifs d'aides et la réévaluation des montants en accord avec les coûts réels des travaux, une structuration de la filière des professionnels de la rénovation et des process visant à faciliter les décisions en copropriété. Sans quoi on risque de se retrouver exactement dans la même situation dans trois ou cinq ans.

À propos d'Expertimo

Fondé en 2010 et présidé par Grégory Beurrier, Expertimo est un réseau immobilier en plein essor, réunissant plus de 1 000 professionnels – mandataires et agents immobiliers – en France et au Portugal. En 2025, l'enseigne a réalisé plus de 4.500 transactions, générant un chiffre d'affaires de 43 millions d'euros HT.

Son modèle innovant et différenciant repose sur un principe unique : 100 % des commissions sont reversées aux mandataires, en contrepartie d'une cotisation mensuelle fixe de 190 € HT et de frais de dossier de 150 € HT par vente. Ce fonctionnement leur permet d'optimiser leur rentabilité tout en bénéficiant d'un accompagnement sur-mesure du réseau (outils digitaux performants, assistance juridique et administrative, et formations reconnues) afin d'accompagner leurs clients pour l'estimation, la mise en valeur et même la gestion locative de leurs biens.

Grâce à une croissance continue et une présence renforcée sur le territoire, Expertimo s'affirme aujourd'hui comme un acteur majeur du secteur immobilier indépendant.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphanie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>