

Passoires énergétiques : Imodirect alerte sur les failles de la PPL Marchive-Echaniz et appelle à des mesures d'urgence pour préserver le parc locatif privé

Alors que la proposition de loi (PPL) Marchive-Echaniz visant à « Prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et sécuriser leur application en copropriété » entre en discussion à l'Assemblée nationale, Arnaud Hacquart, président d'Imodirect, tire la sonnette d'alarme : « *Si cette PPL a le mérite de mettre le sujet sur la table, elle reste largement insuffisante face à l'ampleur du problème. Sans ajustements, c'est tout le parc locatif privé qui risque de s'effondrer* ».

Une transition énergétique nécessaire, mais un calendrier irréaliste

Avec l'interdiction de mise en location des logements classés G dès le 1^{er} janvier 2025, la tension est à son comble pour les propriétaires bailleurs. Bien que la PPL Marchive-Echaniz cherche à introduire de la souplesse pour les copropriétés, elle ne répond pas aux défis concrets de la rénovation énergétique : des délais impossibles à tenir, des coûts souvent prohibitifs et des aides insuffisantes.

Imodirect renouvelle son alerte sur le risque majeur qui pèse sur le parc locatif, faute d'une anticipation des pouvoirs publics et des gouvernements successifs sur l'ampleur du défi. Ce sont plusieurs millions de logements qui pourraient sortir du parc locatif à terme. Imodirect estime aujourd'hui qu'environ 8% de son parc est composé de logements classés G, soit plus de 400 appartements qui pourraient ne plus pouvoir être loués.

« Cette loi ne prend pas en compte les réalités du terrain. Le calendrier est tout simplement irréaliste, et les moyens alloués sont dérisoires face à l'enjeu. Ce texte risque de priver des milliers de ménages de leur logement », alerte Arnaud Hacquart. *« Le bon sens et le respect des Français amèneraient a minima à repousser de 12 mois l'interdiction de louer pour les bailleurs ayant engagé des travaux de rénovation ou un dossier d'aides à la rénovation avant le 31 décembre 2024 ».*

Des ajustements indispensables pour éviter une catastrophe locative

Imodirect propose plusieurs pistes pour corriger les lacunes de la PPL :

- **Exclure les renouvellements et reconductions tacites de bail de l'indécence énergétique :** appliquer l'obligation uniquement aux nouveaux contrats signés après le 1^{er} janvier 2025 est crucial pour éviter une vague d'expulsions déguisées et protéger juridiquement les propriétaires comme les locataires.
- **Étendre la suspension de l'indécence énergétique :** elle doit inclure toutes les copropriétés ayant adopté un plan ou une résolution en vue de travaux, même si ceux-ci ne sont pas encore réalisés, afin d'éviter les blocages fréquents.

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com

Un financement largement insuffisant

Le principal frein à la rénovation reste son coût. Les dispositifs actuels, comme MaPrimeRénov', ne permettent pas de couvrir les dépenses nécessaires pour les travaux lourds souvent exigés. « *De nombreux propriétaires bailleurs bénéficient de revenus modestes et n'ont tout simplement pas les moyens d'engager les montants nécessaires aux travaux.* » rappelle Arnaud Hacquart.

A l'heure actuelle, les délais de traitement des dossiers de demande d'aides à la rénovation énergétique prennent plusieurs mois, retardant d'autant la rénovation du parc et bloquant le lancement des travaux. « *Si on veut réussir cette transition énergétique, il faut un plan massif de financement. Sinon, les propriétaires renonceront, et ce sont les locataires qui paieront le prix fort* », prévient Arnaud Hacquart.

Un appel à repenser la stratégie

Pour Imodirect, cette PPL est une occasion manquée si elle n'intègre pas des mesures pragmatiques et adaptées aux contraintes des bailleurs. « *Les propriétaires sont au cœur de la solution pour la transition énergétique. Mais ils ne peuvent pas être sacrifiés sur l'autel d'un calendrier irréaliste et d'une réglementation inapplicable* », conclut Arnaud Hacquart.

Il en appelle aux députés pour ajuster le texte et mettre en place des mesures réalistes et efficaces. « *L'intention est louable, mais sans corrections, cette loi pourrait accélérer la disparition de milliers de logements dans les territoires où l'offre est déjà insuffisante* », avertit-il.

Imodirect propose d'envisager une nouvelle méthode pour imposer la rénovation énergétique des logements, en la rendant obligatoire au moment de la revente, pour permettre une transition en douceur et sans bloquer le marché locatif. Cette rénovation serait financée dans le projet global par l'acquéreur : acquisition, rénovation et rénovation énergétique.

À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Plus d'informations sur www.imodirect.com

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com