

Document
mis en distribution
le 17 décembre 2007



N° 341

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 24 octobre 2007.

PROPOSITION DE LOI

*visant à créer des **prêts verts** en faveur du **développement durable** dans la **construction** et la **gestion des biens immeubles**,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR MME FRANÇOISE BRANGET, MM. ALFRED ALMONT, PATRICK BEAUDOUIN, JEAN-CLAUDE BEAULIEU, JACQUES ALAIN BÉNISTI, GABRIEL BIANCHERI, CLAUDE BIRRAUX, CLAUDE BODIN, PHILIPPE BOËNNEC, JEAN-YVES BONY, LOÏC BOUVARD, MME VALÉRIE BOYER, MM. BERNARD BROCHAND, DINO CINIERI, ÉRIC CIOTTI, GEORGES COLOMBIER, MME GENEVIÈVE COLOT, MM. JEAN-YVES COUSIN, ALAIN COUSIN, GILLES D'ETTORE, MME MARIE-CHRISTINE DALLOZ, MM. OLIVIER DASSAULT, BERNARD DEBRÉ, JEAN-PIERRE DECOOL, LUCIEN DEGAUCHY, BERNARD DEPIERRE, NICOLAS DUPONT-AIGNAN, DANIEL FIDELIN, MARC FRANCINA,

MME ARLETTE FRANCO, MM. SAUVEUR GANDOLFI-SCHEIT, JEAN-JACQUES GAULTIER, ALAIN GEST, CHARLES-ANGE GINESY, JEAN-PIERRE GRAND, FRANÇOIS GROSIDIER, MME ARLETTE GROSSKOST, MM. LOUIS GUÉDON, ANTOINE HERTH, FRANCIS HILLMEYER, MME FRANÇOISE HOSTALIER, MM. YVES JEGO, ALAIN JOYANDET, PATRICK LABAUNE, YVAN LACHAUD, MARC LE FUR, DOMINIQUE LE MÈNER, JEAN-MARC LEFRANC, LIONNEL LUCA, RICHARD MALLIÉ, JEAN-PIERRE MARCON, THIERRY MARIANI, MME MURIEL MARLAND-MILITELLO, PHILIPPE ARMAND MARTIN, MME HENRIETTE MARTINEZ, MM. JEAN-CLAUDE MATHIS, CHRISTIAN MÉNARD, ALAIN MOYNE-BRESSAND, JEAN-MARC NESME, PHILIPPE PEMEZEC, BERNARD PERRUT, ÉTIENNE PINTE, JEAN PRORIOI, DIDIER QUENTIN, MICHEL RAISON, JACQUES REMILLER, FRANCK REYNIER, FRANCIS SAINT-LÉGER, BRUNO SANDRAS, MICHEL SORDI, DANIEL SPAGNOU, GUY TEISSIER, ALFRED TRASSY-PAILLOGUES, JEAN UEBERSCHLAG, FRANÇOIS VANNSON, MME ISABELLE VASSEUR, MM. PATRICE VERCHÈRE, PHILIPPE VIGIER et ANDRÉ WOJCIECHOWSKI,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

De récentes études sociologiques et socio-économiques montrent que les Français sont prêts à investir financièrement dans l'environnement pour contribuer à la sauvegarde et à l'amélioration de leur cadre de vie.

Cependant, ce souhait se heurte à un obstacle majeur, l'érosion régulière du pouvoir d'achat des ménages ainsi que l'alourdissement constant du taux d'endettement des particuliers.

Alors que nos concitoyens ont une appétence naturelle pour la propriété immobilière, cette vocation est fortement contrariée par le coût d'acquisition des logements et des maisons et l'enchérissement des valeurs foncières.

Ces éléments sont de nature à obérer leur capacité, d'accroître la valeur environnementale de leurs habitations. Disposent-ils encore de la capacité de financer le surcoût destiné à réduire leur empreinte écologique ? Ce surcoût est estimé par les experts à 17 %. En réalité, le respect des normes liées au développement durable porte celle-ci à 20 %.

Ces équipements vertueux peuvent s'exprimer activement, par des pompes à chaleur ou des puits provençaux (ou canadiens), des panneaux solaires ou photovoltaïques, des éoliennes, ou passivement au moyen de méthodes d'isolation ou de conservation d'énergie, ou encore par le recours à des matériaux spécifiques.

En tout état de cause, ces initiatives représentent des surcoûts financiers importants que de nombreux accédants à la propriété ne peuvent assumer sans pénaliser directement et durablement leur pouvoir d'achat et leur niveau de vie.

Un moyen privilégié d'aider les investisseurs particuliers à trouver les budgets nécessaires passerait par la solution de prêts à taux zéro.

Un accédant à la propriété faisant construire sa maison recourt en général à un prêt bancaire pour assurer l'acquisition du foncier et couvrir les frais de construction de sa maison. Ce prêt bancaire représente un engagement financier sur plus de 20 ans, sachant que les durées d'amortissement des emprunts sont aujourd'hui plus couramment de 25 voire 30 ans.

Il n'est donc pas envisageable de mettre à la charge des acquéreurs une charge supplémentaire.

La présente proposition de loi suggère qu'un organisme d'État ou proche de celui-ci et agissant sous son contrôle direct consentirait à un particulier un prêt dont le montant serait équivalent au surcoût généré par le recours à des matériaux, des techniques de réalisation ou des critères d'approvisionnement labellisés « Développement durable ». Cette labellisation pourrait être délivrée par un expert extérieur à l'État. Ce prêt serait à taux d'intérêt nul et son remboursement ne commencerait qu'à l'échéance finale du remboursement des emprunts bancaires ; l'organisme de versement financier conservant durant tout ce temps un droit d'hypothèque sur le bien, par le biais d'une créance de premier rang partagée avec l'organisme bancaire prêteur.

Ce prêt n'entraînerait qu'un impact réduit sur les finances de l'emprunteur dès lors que le taux d'intérêt pratiqué est de 0 %.

Il s'agit pour l'emprunteur de disposer d'une rallonge budgétaire spécifiquement affectée. Ayant un taux d'intérêt nul et son remboursement ne débutant qu'à l'issue du remboursement des autres crédits immobiliers, son poids sur le pouvoir d'achat est inexistant. Entre la période de livraison du bien et le remboursement, le coût réduit de la gestion énergétique de l'immeuble permettra de dégager des économies, qui pourront être affectées à d'autres investissements, voire à l'anticipation du remboursement des emprunts onéreux. À terme, le poids de cet emprunt supplémentaire est nul, et le solde peut même être positif pour l'emprunteur.

En outre la plus value écologique dégagée génère de l'activité pour les entreprises et les artisans situés à proximité des chantiers (c'est là l'un des principes majeurs du développement durable), permettant ainsi de maintenir une activité économique dans des petites agglomérations.

Les travaux réalisés et les fournitures acquises produisent immédiatement de la TVA, et alimentent le produit de la fiscalité des entreprises, ce qui profite à l'État.

En apportant des marchés à des petites entreprises locales, le dispositif contribue à maintenir l'économie locale et également à fixer de l'emploi dans des zones moins urbanisées.

En outre, il y aurait là un gisement supplémentaire de recettes de taxe professionnelle pour les collectivités territoriales.

Ce système aurait une véritable signification en terme de développement durable.

En l'occurrence, s'il est légitime de souhaiter faire évaluer et certifier les aménagements écologiques intégrés dans le bien immobilier, afin d'authentifier ces apports écologiques et de justifier la plus-value apportée, exprimée sous le terme d'**éco valeur**, afin d'inciter les propriétaires à faire opérer ces nécessaires certification et labellisation, il conviendrait de les défiscaliser.

Mesdames et Messieurs, tel est l'objet de la présente proposition de loi qu'il vous est demandé d'adopter.

PROPOSITION DE LOI

TITRE I^{ER}

INSTITUTION DE PRÊTS À TAUX ZÉRO EN FAVEUR DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES BIENS IMMOBILIERS

Article 1^{er}

Afin de permettre aux propriétaires d'investir dans des aménagements éco-responsables, un prêt vert à taux zéro est assuré par un organisme d'État. Ce prêt est valable pour un montant équivalant au surcoût généré par les matériaux, les techniques de réalisation ou les critères d'approvisionnement labellisés « développement durable ». Cette qualité est certifiée par un expert extérieur à l'État.

Article 2

- ① Le remboursement de ce prêt à taux zéro ne débute qu'à l'échéance finale de remboursement des emprunts bancaires souscrits pour l'acquisition du foncier et pour assurer le coût de la construction. Son niveau et sa durée d'amortissement ne peuvent être supérieurs à celui observé pour le remboursement des emprunts bancaires classiques consentis à l'emprunteur.
- ② L'organisme de versement financier conserve sur le bien durant tout le temps du crédit un droit d'hypothèque de premier rang à part égale avec les créanciers bancaires.

TITRE II
**CRÉDIT D'IMPÔT EN FAVEUR DES CERTIFICATIONS
ÉCOLOGIQUES DES BIENS IMMOBILIERS**

Article 3

La certification « écologique » du bien délivrée à la suite de son évaluation ouvre droit à un crédit d'impôt, inscrit dans la loi de finances pour la totalité des sommes consacrées.

Article 4

Les modalités de mise en œuvre de la présente loi sont fixées par décret.

TITRE III
DISPOSITIONS DIVERSES

Article 5

Les charges et les pertes de recettes susceptibles d'être engendrées pour l'État par la présente proposition de loi sont compensées à due concurrence par l'augmentation des droits sur les tabacs prévus par les articles 575 et 575 A du code général des impôts et alcools prévus par les articles 402 *bis* et 403 du même code.