



N° 2789

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 7 avril 2020.

PROPOSITION DE LOI

*visant à encourager les propriétaires à rendre les logements
écologiquement performants,*

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

présentée par
M. Sacha HOULIÉ,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La rénovation des logements communément appelés « passoires thermiques » est l'une des priorités absolues de la politique énergétique.

L'action publique doit trouver, dans la poursuite de cet objectif, le moyen d'apporter des solutions à deux difficultés insupportables : la précarité énergétique des foyers français et la déperdition d'énergie consécutive aux défauts d'isolation des logements.

À l'occasion de la présentation de la programmation pluriannuelle de l'énergie, le 27 novembre 2018, le Gouvernement a fait état de statistiques permettant de mesurer les enjeux. En 2019, en France, 22 % des logements sont des passoires thermiques, soit 7,5 millions de logements étiquetés F ou G selon leur diagnostic de performance énergétique (DPE) sur les 35 millions recensés sur le territoire national.

Or l'incidence de ces logements sur l'environnement et partant sur le réchauffement climatique est considérable.

Si l'on se réfère toujours aux chiffres mentionnés par le Gouvernement, les bâtiments représentent 45 % de la consommation d'énergie dans notre pays et un quart des émissions de gaz à effet de serre de la France.

Ainsi, en agissant sur ce levier, le législateur est susceptible de trouver de considérables économies d'énergie.

Il est, de surcroît, en mesure de protéger significativement le pouvoir d'achat des Français pour lesquels l'énergie la moins chère est d'abord celle qui n'est pas consommée.

Lors des annonces faites en novembre dernier, le Gouvernement a mis à disposition de nombreuses aides aux particuliers : prime à la conversion des chaudières à combustible fossile allant jusqu'à 3 000 euros, élargissement et simplification du crédit d'impôt à la transition énergétique qui devient une prime forfaitaire, simplification et garantie d'accessibilité à l'éco-Prêt à taux zéro ouvert dès la première action en faveur de l'environnement, financement plein et entier d'audits énergétiques pour les ménages modestes propriétaires de passoires thermiques (DPE classés F ou G).

Ces dispositifs s'adressent principalement aux propriétaires, et particulièrement ceux dont les revenus sont modestes. C'est une politique publique qui doit être saluée et poursuivie.

Cependant, nombreux sont nos concitoyens qui demeurent – par choix ou par contrainte – locataires de leurs logements. Ces derniers n'ont que peu de leviers pour améliorer la performance énergétique de leur logement afin de les rendre plus sains, de réaliser des économies d'énergies substantielles et de réduire leurs factures d'énergies. Ces locataires sont, bien souvent, soumis au bon vouloir de leurs propriétaires respectifs quant à la réalisation de travaux tendant à améliorer leur logement.

En conséquence, la proposition de loi tend à inciter les propriétaires à entreprendre, dans les logements qu'ils mettent à la location, des travaux susceptibles d'en améliorer la performance énergétique.

Ainsi, il s'agit de faire dépendre la révision annuelle des loyers⁽¹⁾ du niveau de performance énergétique du bien mesuré au terme du DPE. Plus spécifiquement, au-delà des mesures législatives établissant le principe, des mesures réglementaires permettront :

- de prévoir une augmentation du loyer si le logement est classé A, B ou C ;
- de neutraliser l'augmentation du loyer si le logement est classé D ou E ;
- d'envisager une baisse du loyer si le logement est classé F ou G.

Ce dispositif présente plusieurs avantages.

Il permet d'abord de lutter contre la précarité énergétique des foyers modestes qui, en leur qualité de locataires, n'ont aucun levier pour y remédier.

Il incite également les propriétaires de biens mis à la location et dont la performance énergétique n'est pas satisfaite à entreprendre les travaux nécessaires à défaut de quoi le loyer susceptible d'être réclamé en serait affecté.

Enfin, il crée un mécanisme gagnant-gagnant pour le locataire et le propriétaire où tous deux ont intérêt à ce que des travaux de performance

(1) Permise par l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

énergétique soient entrepris et assure une distribution du gain pécuniaire au travers de l'économie d'énergie réalisée.

Cette logique collaborative s'exprime par la présente proposition de loi qui devra être suivie de mesures réglementaires permettant d'en assurer l'application.

En conséquence, l'**article unique** introduit une clause de révision des loyers dans le contrat de bail en cours, en fonction du diagnostic de performance énergétique du bien immobilier mis en location et est cumulable avec l'indice de révision des loyers.

À l'initiative du bailleur aussi bien que du locataire, cette révision ne pourra dépasser à la hausse ou à la baisse 15 % du montant du loyer et est conditionnée à un changement de classe énergétique du bien.

Ce dispositif prendra effet au 1^{er} janvier 2021 soit à la date d'opposabilité du diagnostic de performance énergétique et dans des délais qui permettent, au pouvoir exécutif, d'adopter les décrets d'application utiles à l'exécution du texte législatif.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① L'article 17-1 de la loi n°89-462 du 5 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :
- ② « I. – Un contrat de bail prévoit une clause de révision du loyer. Celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. La révision peut être à l'initiative du bailleur ainsi que du locataire.
- ③ « La révision du loyer dépend de la classe énergétique du bien établie au terme du diagnostic de performance énergétique tel que visé à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation. La variation ne peut excéder 15 % à la hausse ou à la baisse du loyer contractuel. Elle intervient exclusivement en cas de changement de classe énergétique.
- ④ « Elle dépend également d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.
- ⑤ « Ces deux conditions de révision du loyer sont cumulatives.
- ⑥ « II. – Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.
- ⑦ « III. – Un décret en conseil d'État précise les modalités d'application du présent article. Ce dispositif prend effet le 1^{er} janvier 2021. »

