

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 mars 2021

LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3995)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 2947

présenté par

M. François-Michel Lambert, M. Nadot et M. Pancher

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 42, insérer l'article suivant:**

Le titre V du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre III ainsi rédigé :

« Chapitre III

« Arrêté de précarité énergétique

« *Art. L. 153-1.* – En application du III de l'article L. 111-10-4-1, le maire peut prescrire l'exécution de travaux de rénovation énergétique pour des locaux d'habitation à titre de résidence principale du parc privé mis ou remis en location après le 1^{er} janvier 2028 ou dont le bail a été renouvelé après cette même date et dont le niveau de performance énergétique et climatique relève de la catégorie des bâtiments ou parties de bâtiment à consommation d'énergie excessive au sens de l'article L. 173-1-1.

« Le maire peut faire procéder à tous contrôles qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier la performance énergétique du logement.

« Le présent article ne s'applique pas au propriétaire d'un logement faisant partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété qui démontre que, malgré ses diligences, renouvelées chaque année, en vue de l'examen par l'assemblée générale de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes, à l'installation d'équipements communs ou à la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de performance énergétique et climatique ne relevant pas de la catégorie des bâtiments ou parties de bâtiment à consommation d'énergie excessive.

« Art. L. 153-2. – Tout arrêté de précarité énergétique pris en application de l'article L. 153-1 est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu'ils figurent au fichier immobilier. Il est également notifié aux locataires.

« À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa du présent article ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

« À la demande du maire, l'arrêté de précarité énergétique est publié au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend le logement, aux frais du propriétaire.

« Art. L. 153-3. – I. – Le maire, par un arrêté de précarité pris à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'État, met le propriétaire du logement en demeure de faire dans un délai de trois mois les travaux de rénovation nécessaires pour que la performance énergétique et climatique du logement ne relève plus de la catégorie des bâtiments ou parties de bâtiment à consommation d'énergie excessive.

« II. – Les baux poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants.

« Le relogement des locataires, rendu le cas échéant nécessaire durant l'exécution des travaux, est mis à la charge du propriétaire carencé. Il peut déduire de cette charge le montant du loyer habituellement acquitté par le locataire présent dans les lieux au jour de la constatation de sa carence.

« Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conformément au deuxième alinéa du présent II sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

« Le présent II s'applique sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

« III. – L'arrêté de précarité énergétique prévu au I du présent article précise également que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des travaux prescrits, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte d'un montant de 100 € par jour de retard. Lorsque l'arrêté de précarité concerne un logement en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

« L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes, effectué par l'État, est engagé par trimestre échu. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« IV. – Le loyer dû pour les logements qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application du I du présent article fait l'objet d'une consignation à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

« V. – Sur le rapport d'un homme de l'art, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de précarité.

« VI. – Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police.

« *Art. L. 153-4.* – Un décret en Conseil d'État prévoit les conditions d'application du présent chapitre.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement permet au maire de prendre un arrêté appelé « arrêté de précarité énergétique », créé sur le modèle de l'arrêté de péril, pour ordonner l'exécution des travaux de rénovation dans les bâtiments à consommation d'énergie excessive mises ou remises en location, ou dont le bail est renouvelé, à compter du 1er janvier 2028.

Le relogement des locataires, rendu le cas échéant nécessaire durant l'exécution des travaux, est mis à la charge du propriétaire carencé

L'arrêté de précarité énergétique précise également que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des travaux prescrits, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte d'un montant de 100 € par jour de retard

Le loyer dû pour les logements qui font l'objet d'une mise en demeure fait l'objet d'une consignation à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

Cet amendement traduit opérationnellement l'objectif affiché par l'article 42 d'une interdiction de la mise en location des bâtiments à consommation énergétique excessive.