



N° 3093

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 16 juin 2020.

## PROPOSITION DE LOI

*portant création d'une prime pour le climat  
et élimination des passoires thermiques,*

(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 Mesdames et Messieurs

Boris VALLAUD, Jean-Louis BRICOUT, Dominique POTIER, Valérie RABAULT, et les membres du groupe Socialistes<sup>(1)</sup> et apparentés<sup>(2)</sup>,  
députés.

---

(1) *Mesdames et Messieurs* : Joël Aviragnet, Ericka Bareigts, Marie-Noëlle Battistel, Gisèle Biémouret, Christophe Bouillon, Jean-Louis Bricout, Luc Carvounas, Alain David, Laurence Dumont, Olivier Faure, Guillaume Garot, David Habib, Marietta Karamanli, Jérôme Lambert, George Pau-Langevin, Christine Pires Beaune, Dominique Potier, Joaquim Pueyo, Valérie Rabault, Claudia Rouaux, Hervé Saulignac, Sylvie Tolmont, Cécile Untermaier, Hélène Vainqueur-Christophe, Boris Vallaud, Michèle Victory.

(2) Christian Hutin, Régis Juanico, Serge Letchimy, Josette Manin.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 18 juin 2019, par l'adoption d'un amendement des parlementaires socialistes et apparentés et écologistes, la loi relative à l'énergie et au climat a, dans son article deux, inscrit l'urgence écologique et climatique dans notre droit.

Alors que les études réalisées par le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) montrent que, même avec des efforts drastiques, il sera très difficile de respecter les objectifs fixés à l'horizon 2030 d'une hausse des températures limitée à 1,5°C, l'enjeu d'une accélération majeure de la transition écologique est plus important que jamais. Toute la politique énergétique de notre pays doit donc consister à tenir cet objectif.

La transition écologique nécessite une diversification et un verdissement de nos modes de production d'énergie, en particulier électriques, mais elle implique surtout une réduction de cette consommation énergétique.

À cet égard, le bâtiment représente 43 % de la consommation d'énergie finale en France et compte pour près du quart des émissions de gaz à effet de serre, derrière les transports mais devant l'agriculture, l'industrie et la production d'électricité. Au sein du secteur du bâtiment, la rénovation énergétique des logements est identifiée depuis longtemps comme un gisement majeur d'économies d'énergie, il est aussi le premier poste de dépenses des ménages. La transition énergétique du parc de logements relève donc autant de l'urgence climatique que de l'urgence sociale et doit donc devenir une priorité nationale pour lutter contre le changement climatique et la précarité énergétique.

En effet, les députés Socialistes et apparentés considèrent que la transition écologique ne pourra se faire qu'avec plus de justice et moins de carbone, condition de l'adhésion de la société à ce changement de paradigme.

Le taux d'effort énergétique des ménages, c'est-à-dire la part de la facture d'énergie du logement dans le budget d'un ménage, est en constante augmentation depuis 20 ans et représente en moyenne 5,6 % de leur budget. Cette moyenne connaît de fortes disparités territoriales entre zones urbaines et rurales. Aux inégalités dans les qualités de construction

s'ajoutent les inégalités de revenus. Les ménages des grandes villes ont, en moyenne, des revenus plus élevés, des logements plus petits et des habitations de meilleure qualité sur le plan thermique.

En 2017, les Français ont consacré 1 683 € en moyenne au chauffage de leur logement, une moyenne qui atteint 2 230 € pour les ménages se chauffant exclusivement au fioul. Alors que les ménages les plus modestes ont tendance à occuper les logements les moins efficaces sur le plan thermique, ils sont nombreux à s'imposer des restrictions de consommation, en ne chauffant que certaines pièces ou en maintenant un niveau de température inférieur aux seuils de confort. D'après une étude de l'Observatoire du consommateur d'énergie (CRÉDOC-GDF-SUEZ) de 2012, c'est dans les communes rurales et les bourgs de moins de 20 000 habitants que la proportion de ménages qui s'imposent des restrictions est la plus élevée (37 % et 33 % des ménages, respectivement).

En France, sur 36,3 millions de logements, plus de 7,4 millions sont considérés comme des passoires énergétiques, c'est-à-dire que leur consommation énergétique les place dans les catégories F (consommation d'au moins 331 kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup>/an) ou G (consommation d'au moins 450 kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup>/an) des diagnostics de performance énergétique des logements. Cela représente environ 12 millions de Français, soit une personne sur cinq.

Dans le département de l'Aisne par exemple, sur 227 000 logements, 29 000 sont classés F et 18 700 en étiquette G, soit 13 % et 8 % du parc départemental respectivement. Ce sont autant de ménages, placés en situation de précarité énergétique potentielle.

Outre les difficultés budgétaires auxquelles ces populations fragilisées doivent faire face, l'état de leur logement entraîne des dégradations économiques évidentes mais, également, sociales, sanitaires, écologiques et territoriales. Consacrer, parfois, plus de la moitié du reste à vivre familial aux dépenses d'énergie, amène des impayés, un recours souvent difficile aux aides sociales et, de fait, engendre des privations qui touchent jusqu'aux enfants. Dans ces conditions, l'endettement du ménage est souvent lié à l'incapacité à faire face durant les mois les plus froids aux factures énergétiques.

Faute de chauffage adapté et d'un entretien régulier, le logement se dégrade. L'absence d'aération pour conserver un peu de chaleur accélère ce phénomène. À la précarité énergétique s'ajoute alors l'insalubrité et parfois même, une insécurité patente. Plongée dans cette spirale dont elle ne peut

que difficilement s'extraire, avec des dettes de fourniture d'énergie et de loyer, la famille se trouve dans l'incapacité de déménager ; d'où un profond sentiment d'injustice, de rancœur vis-à-vis du bailleur et, plus globalement, des autorités et collectivités, accusées, à tort ou à raison, de ne rien faire.

Dans le domaine de la santé, un logement mal chauffé et humide entraîne des pathologies amplifiées chez les personnes âgées ou fragiles. Les solutions alternatives comme le feu à pétrole accentuent les risques et augmentent les dépenses sans régler la question de la passoire thermique. Ces phénomènes prennent une dimension humaine plus prégnante encore chez les aînés dont le logement n'est pas adapté au vieillissement. Quant aux conséquences environnementales, outre un gaspillage énergétique évident, les émissions de CO<sub>2</sub> augmentent sensiblement.

Force est de constater que les plans successifs énergie et habitat n'ont pas été à la hauteur des enjeux. Leurs objectifs, rénover l'ensemble du parc de bâtiments en basse consommation d'ici 2050, éliminer 7 à 8 millions de passoires thermiques d'ici 2025 en rénovant, depuis 2018, 150 000 logements par an sont louables, mais les fractures, sociales et territoriales, sont loin d'être réduites ou résorbées. Au rythme actuel, il est à craindre que la neutralité carbone ne soit pas atteinte avant 2080. Trop tard.

Pour atteindre les objectifs de la Stratégie nationale bas carbone, I4CE évalue les investissements nécessaires dans la rénovation thermique du bâtiment entre 22 et 31 milliards d'euros par an sur la période 2019-2028, nous en sommes loin, avec un déficit annuel d'investissement compris entre 7 et 16 milliards d'euros. Les déficits d'investissement les plus importants sont dans la rénovation des logements privés, qui seraient compris entre 4,5 à 8 milliards d'euros par an sur la période 2019-2028.

Compte tenu de l'urgence climatique, il n'y a pas d'autres choix que d'accroître nos investissements au niveau nécessaire à la tenue de nos engagements climatiques.

Trois causes principales, détaillées au printemps 2017 dans l'enquête « TREMI » réalisée sur un échantillon représentatif de 29 253 ménages résidant en maison individuelle, permettent d'expliquer ce retard d'investissement : la méconnaissance de l'intérêt même d'une réhabilitation, l'absence de moyens financiers et un locataire dans l'attente de l'intervention du propriétaire.

Le premier frein au déclenchement des investissements est le manque même d'information des ménages (connaissances techniques pour maîtriser les travaux ; asymétries d'information entre les ménages et les acteurs du bâtiment), auquel s'ajoute la très grande fragmentation des dispositifs d'accompagnements technique et financier (notamment les dispositifs de réduction fiscale), qui amplifient l'incompréhension des non-initiés. Le second frein est d'ordre financier, le coût élevé des rénovations se heurte, en effet, à la faible capacité d'endettement d'une grande partie des ménages (les travaux sont financés par des prêts bancaires à la consommation et immobiliers pour 32 % des foyers et sur des durées moyennes de 82 à 103 mois).

Point positif, en revanche, l'intervention de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), lorsqu'elle a lieu, apparaît comme un élément déclencheur de l'investissement. *A contrario*, 29 % des ménages déclarent avoir manqué d'accompagnement, ce qui n'est pas sans conséquence.

Ce retard d'investissement plaide, face à l'urgence climatique et social pour un engagement de l'État volontariste lisible et, enfin, efficace.

Efficace, car si les travaux de rénovation réalisés entre 2014 et 2016 ont représenté 59,3 milliards d'euros de dépenses, certains travaux n'améliorent que très peu la performance énergétique du logement. Dans les faits, seulement 5 % des rénovations présentent un impact énergétique important. Il apparaît donc nécessaire d'optimiser les investissements réalisés en menant des rénovations plus ambitieuses sur le plan du gain énergétique attendu et impliquant donc, un niveau d'accompagnement financier et en ingénierie supérieurs.

La lutte contre la précarité énergétique constitue un enjeu majeur. Elle ne passe, cependant pas, par un simple toilettage des aides, mais par la transformation de dispositifs parfois considérés comme de l'assistanat par ceux qui en sont exclus et inefficaces par les propriétaires/occupants dont le reste à charge, trop élevé, constitue un frein à l'engagement des travaux.

La prime pour le climat, ici proposée, propose donc un dispositif qui entend massifier la rénovation énergétique du parc de logements privés pour atteindre effectivement l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050, en mobilisant 510 milliards d'euros d'investissements en 30 ans.

Elle s'inscrit dans la continuité de la proposition de loi n° 2352 présentée par le groupe Socialistes et apparentés en décembre 2019, en

intégrant de nombreuses modifications et améliorations suggérées à l'occasion des auditions menées et des débats parlementaires sur ce premier texte. En cela, elle entend proposer une base législative solide sur laquelle un consensus national doit pouvoir se construire face au double enjeu de la transition écologique et de la relance de l'économie dans le contexte de l'épidémie de Covid-19.

L'ingénierie financière proposée permet de garantir ce financement dans la durée. Le dispositif permet l'élimination des passoires thermiques (étiquettes énergétiques F et G) en dix ans et la sortie de la précarité énergétique de 12 millions de Français.

Efficace sur le plan environnemental grâce à un haut niveau de prise en charge financier permettant une rénovation complète et performante des logements, la prime pour le climat est aussi socialement juste en prenant en charge jusqu'à 100 % des dépenses (selon la période calendaire) au moment des travaux et en prévoyant un subventionnement sous condition de ressources pouvant aller jusqu'à 50 % au moment du remboursement lequel, pouvant intervenir à tout moment ou au moment de la mutation du bien, offre une grande flexibilité aux bénéficiaires.

S'adressant à l'ensemble des propriétaires, bailleurs ou occupants du parc privé, la prime pour le climat se substitue à tous les dispositifs existants et mise sur un accompagnement renforcé de l'ANAH pour tous les bénéficiaires. Enfin, par son ampleur et son ambition, le dispositif est un gisement d'emplois durables pour toute la filière du bâtiment.

Ainsi, **l'article 1<sup>er</sup>** vise à instaurer une Prime pour le climat. Cette prime constitue une avance remboursable intégrale versée par l'État par le biais de l'ANAH qui dispose d'ores et déjà de l'expertise de ce type d'accompagnement.

Cette prime couvre jusqu'à 100 % du montant (selon la période calendaire) des travaux et de l'acquisition d'équipements concourant significativement à la transition énergétique d'un logement sous la forme d'une avance remboursable. Dès lors, la première force du dispositif est d'éliminer le reste à charge pour le propriétaire, frein souligné dans nombre de rapports quant au faible effet levier des aides existantes.

Le taux effectif de l'avance sera fonction de la vitesse avec laquelle les propriétaires s'engageront dans le dispositif afin d'engager une dynamique forte pour la transition énergétique. Il s'agit d'une prime « fondante » avec le temps pour accélérer l'investissement.

La prime est pensée pour permettre une transition globale du parc de logements français en 30 ans afin d'atteindre les objectifs de la politique énergétique de la France d'une neutralité carbone du parc de logements à l'horizon 2050.

Pour ce faire, le dispositif distingue plusieurs périodes de 2021 à 2050 avec des dates d'éligibilité au dispositif prenant en compte la performance sur le plan énergétique. Les logements les moins performants sont servis en premier, les plus performants en dernier.

La première période, fixée de 2021 à 2030, est donc exclusivement concentrée sur la transition énergétique des logements les plus énergivores et relevant de l'appellation de « passoire thermique », soit les logements classés F et G. À partir de 2031, la catégorie suivante, des logements classés C, D et E devient éligible, sans que les logements classés F et G ne perdent leur éligibilité. En revanche, le niveau de financement par l'ANAH est divisé par deux, incitant ainsi les propriétaires à déposer un dossier avant le 31 décembre 2030. À partir de 2041 enfin, les logements classés A et B deviendront éligibles et les autres étiquettes énergétiques verront à nouveau leurs aides divisées par deux.

La liste des travaux et équipements ouvrant droit à la prime sera fixée par arrêté, de même que les caractéristiques techniques et les critères de performances minimales, ainsi que les modalités de réalisation requis.

Cet arrêté pourra également conditionner l'éligibilité à la prime de certains travaux et équipements au respect d'un plafond de prix afin d'éviter les phénomènes inflationnistes.

Pour un projet de rénovation donné, peuvent bénéficier de la prime ces travaux et équipements qui s'inscrivent dans le cadre d'une rénovation complète et performante, c'est-à-dire ceux qui permettent au logement d'atteindre, après rénovation, la norme « bâtiment basse consommation » ou, si celle-ci est structurellement inatteignable, la meilleure performance énergétique possible. Il en est de même lorsque le coût des travaux nécessaires à l'atteinte de cette norme est manifestement disproportionné au regard de la valeur du bien.

Ainsi, le bénéficiaire de la prime et l'ANAH construiront ensemble un projet de transition écologique de l'habitat qui listera les travaux ou équipements à mettre en œuvre sur le logement et ainsi le montant des dépenses éligibles à la prime. Ce projet fait également apparaître le gain de

consommation énergétique attendu ainsi que le montant estimatif des économies réalisées sur les dépenses énergétiques du logement.

Dès lors, selon la période calendaire durant laquelle le dossier est déposé, le taux de l'avance remboursable pourra être de 100 % du montant des travaux validés. Il sera de 100 % pour les logements classés F et G de 2021 à 2030.

Le montant de la prime est plafonné à 350 euros hors taxes par mètre carré de surface habitable pour les logements collectifs et 550 euros hors taxes par mètre carré de surface habitable pour les logements individuels, dans la limite des deux tiers de la valeur du bien et sans pouvoir être supérieur à 100 000 euros.

Ce plafonnement tient compte du retour d'expérience de l'Agence de la transition écologique, anciennement Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et des professionnels du secteur quant à ce type de travaux, et repris dans leurs matrices de coût de passage d'une catégorie énergétique à l'autre. Ce plafond doit permettre aux logements classés F et G de pouvoir atteindre un niveau de performance de classe B et aux logements classés E à B de pouvoir atteindre la classe A.

Le montant de la prime est plafonné à deux tiers de la valeur du bien, dans la limite de 100 000 euros, afin d'éviter que le montant de la fraction de l'avance qui sera à rembourser, soit au moment de la mutation du bien, soit au fil de l'eau, ne soit excessif au regard de la valeur de celui-ci. Le plafond à 100 000 euros permet également de prévenir les effets d'aubaine, sur de très grandes demeures par exemple et rend ainsi inutile la fixation d'un plafond de ressources.

L'ANAH rémunèrera directement les entreprises habilitées à réaliser les travaux ou la pose d'équipements à la livraison de ceux-ci. La charge administrative reposant sur le bénéficiaire, qui peut faire obstacle à l'efficacité du dispositif, en est ainsi réduite.

Le dispositif prévu par la proposition de loi permet donc de lever deux des principaux freins à la rénovation énergétique, à savoir le reste à charge, souvent trop élevé mais aussi, le manque d'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation.

Pour assurer un accompagnement renforcé des ménages par l'ANAH, celle-ci se reposera sur ses mandataires habilités (sociétés d'économie mixte ou offices publics de l'habitat, par exemple).



Les ménages sont pleinement aidés dans leur projet par un tiers de confiance compétent et de proximité (montage du dossier administratif, choix des travaux, des entreprises et des devis, réception des travaux, etc.) dans une logique d'assistance à maîtrise d'ouvrage déjà expérimentée avec succès dans plusieurs régions.

La prime pour le climat, si elle peut atteindre 100 % des dépenses éligibles, n'en demeure pas moins une avance remboursable au moment de la mutation du bien rénové ou au fil de l'eau et n'a pas vocation à mettre en œuvre une prise en charge totale qui créerait une distorsion considérable entre locataires et propriétaires de logements.

Pour autant, celle-ci a vocation à être une aide plus attractive qu'un simple prêt ou qu'une ligne de trésorerie. Ainsi, il est proposé qu'une fraction de l'avance remboursable demeure acquise au bénéficiaire, sous forme d'une subvention pour travaux.

Le taux de cette subvention est fixé à 40 % pour les ménages dont le niveau de revenus est compris parmi les trois premiers déciles de revenus, à 30 % pour les ménages dont le niveau de revenus est compris entre le quatrième et le huitième décile de revenus et à 20 % pour les ménages dont le niveau de revenus est compris parmi les deux derniers déciles de revenus. Ces taux sont majorés de dix points pour les logements situés en zone dite détendue.

La fraction à rembourser à l'ANAH le serait selon deux modalités possibles, laissées au choix du bénéficiaire sans que ce droit d'option ne soit irrévocable :

- Soit à l'occasion de la vente du bien immobilier. Dans ce cas, la propriété du bien ayant bénéficié de la prime pour le climat est grevée d'un privilège au bénéfice de la Caisse des dépôts et consignations. Le remboursement est alors mis en œuvre par le notaire chargé de la mutation du bien ;

- Soit sous la forme d'un remboursement mensuel, assimilable au remboursement d'un prêt à taux zéro, jusqu'au remboursement de la somme et dans la limite de trente ans.

Cette limite de trente ans, assise sur la durée de prescription acquisitive, s'appliquerait aussi par parallélisme à l'option assise sur la vente du logement. Dans ce cas, la créance serait transformée en passif de succession et liquidée à l'intervention de celle-ci.

S'agissant des biens situés en copropriété, l'article 1<sup>er</sup> substitue le syndicat des copropriétaires au propriétaire comme bénéficiaire de la prime lorsque le plan de transition écologique de l'habitat implique une intervention sur les parties communes de l'immeuble, ce qui représentera la grande majorité des cas. Il reviendra à l'Assemblée générale des copropriétaires de valider le plan pour permettre sa réalisation au bénéfice de l'ensemble de la copropriété dans les conditions de majorité qualifiée prévues par la loi de 1965.

Les organismes d'habitations à loyer modéré, qui bénéficient de dispositifs spécifiques et les investisseurs institutionnels, pour éviter les effets d'aubaine, sont exclus de l'éligibilité à la prime pour le climat.

#### Le mécanisme de financement de la prime pour le climat

Grâce aux chiffres avancés par l'INSEE et l'ADEME et aux travaux menés en décembre 2019 lors de l'examen parlementaire d'une première version de la présente proposition de loi, nous pouvons estimer qu'environ 24 millions de logements devront être rénovés d'ici 2050. Le parc à rénover annuellement d'ici 2050 (en 30 ans) se situerait donc entre 750 000 et 770 000 logements par an. Il ressort de ces travaux et des matrices de gain de performance énergétique développées par les acteurs du secteur, que le coût moyen d'une rénovation complète et performante s'élève à 32 000 euros par logement.

Le coût total de la rénovation, chaque année, de 760 000 logements revient donc à environ 24,3 milliards d'euros.

Le taux de prise en charge des travaux par la prime peut aller jusqu'à 100 % du coût de la rénovation mais il est conditionné à l'effort réalisé en matière de gain de performance énergétique d'une part et dégressif dans le temps en fonction des étiquettes énergétiques d'autre part. Nous pouvons donc prendre comme hypothèse celle un taux de prise en charge moyen équivalent à 70 % du coût des travaux. Sur cette base, le financement de la prime pour le climat représenterait un coût annuel moyen de 17 milliards d'euros.

Avec une fraction pour subvention moyenne de 30 %, cette fraction représenterait une dépense de 5,1 milliards d'euros par an. Quant à la fraction remboursable, qui s'apparente à une avance de trésorerie, celle-ci s'élèverait donc à 11,9 milliards d'euros par an.

Au regard de la nature et du coût de ces deux fractions, la proposition de loi prévoit que le dispositif soit cofinancé par L'ANAH et la Caisse des dépôts et consignations, chacune dans leur cœur de métier.

Ainsi L'ANAH, alimentée par le budget général de l'État, financerait la fraction assimilable à une subvention et acquise au bénéficiaire. Elle assumerait également les dépenses liées aux frais de gestion et d'ingénierie du fonds tels que la maîtrise d'ouvrage.

Les missions de cette nature, déjà menées par des opérateurs locaux, tels que Picardie Pass Rénovation, permettent d'évaluer ce coût à environ 1 500 € par dossier, soit un coût annuel, hors économies d'échelle, de 1,1 milliard d'euros pour 760 000 dossiers.

Ainsi L'ANAH serait amenée à financer la Prime pour le climat à hauteur de 6,2 milliards d'euros par an. Les mesures permettant de mobiliser ces crédits sont prévues à l'article 6.

Les 11,9 milliards d'euros restant annuellement et correspondant à la fraction remboursable sont pour leur part financés par la Caisse des dépôts des consignations.

Ainsi, l'article 1<sup>er</sup> confie à la Caisse des dépôts ce rôle de co-financeur du dispositif, aux côtés de l'ANAH.

Pour ce faire, il est créé une troisième section, aux côtés de la section générale (correspondant au bilan de l'établissement public) et du fonds d'épargne (fonds dont les sommes sont employées en priorité au financement du logement social et ayant un bilan autonome).

Cette troisième section, intitulée « fonds de primes pour le climat », bénéficie, elle aussi, d'un bilan autonome.

Comme pour le fonds d'épargne, la Caisse des dépôts pourra prêter à ce fonds et émettre des titres de créance au bénéfice du fonds. Elle y centralisera également les remboursements de la fraction non-assimilable à une subvention et pourra y faire figurer à son bilan les créances à rembourser au moment de la mutation des biens (privilèges grevés).

Les prêts et autres instruments financiers qui seront mobilisés au bénéfice du financement du fonds bénéficieront d'une garantie de l'État, à titre gratuit, jusqu'à 5 milliards d'euros par an, dans la limite de 150 milliards d'euros sur la durée de vie de la prime soit 30 ans.

Si le niveau d'engagement financier est donc important, de l'ordre de 11,9 milliards d'euros par an, il s'agit d'une avance gagée sur un collatéral solide, des biens immobiliers ayant fait l'objet d'une rénovation importante et grevés d'un privilège à son bénéfice.

Les remboursements réalisés au fil de l'eau selon l'option assimilable à un prêt à taux zéro permettront à la Caisse des dépôts de faire face au coût financier des instruments mobilisés et de constituer une réserve pour les premières échéances en capital.

À compter de 2050, les dépenses du fonds sont résiduelles pour les projets engagés avant 2050 et non encore finalisés et les remboursements des bénéficiaires permettent à la Caisse des dépôts d'amortir les instruments financiers mobilisés.

Au-delà de 2080, le fonds entrera en phase d'extinction progressive où seules demeureront à percevoir les créances attachées à des passifs de succession encore à liquider.

La présente proposition de loi enclenche donc un effort sans précédent de 510 milliards d'euros sur 30 ans en faveur de la transition énergétique du parc de logements privés selon un système progressif traitant en priorité les logements les plus énergivores.

**L'article 2** vise, par coordination dans le code de l'énergie, à préciser que le service public de la performance énergétique de l'habitat s'appuie également sur le dispositif de la prime pour le climat.

**L'article 3** vise à interdire la première mise en location ou le renouvellement de bail pour les logements classés F G à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031 soit dix ans après l'entrée en vigueur de la prime pour le climat. Cette mesure forte vise à déclencher un compte à rebours dans l'esprit des propriétaires bailleurs ou de ceux qui aspirent à le devenir, pour mettre leurs logements en conformité avec la loi en profitant de la prime pour le climat. En effet, outre la transition énergétique du bâtiment, la présente proposition de loi entend également lutter contre la précarité énergétique.

À cet égard, l'article prévoit les modalités de sanction des propriétaires bailleurs récalcitrants en mettant à leur charge, outre la réalisation des travaux et le relogement éventuel des locataires le temps des travaux, une amende administrative de 100 € par jour de retard au-delà d'un délai d'engagement des travaux de trois mois à compter de la constatation de la

carence du propriétaire par l'autorité compétente en matière de police de l'habitat. Une dérogation est prévue pour les propriétaires de logements en copropriétés qui, malgré leurs diligences répétées, n'ont pu obtenir l'engagement des travaux sur les parties communes de leur immeuble.

L'article procède enfin aux coordinations entre ce dispositif et les dispositions adoptées dans la récente loi relative à l'énergie et au climat.

Il avance ainsi de 2022 à 2021 la date à laquelle les audits énergétiques sont rendus obligatoires et fixe à 2031 plutôt que 2028 la date à laquelle la norme maximale de consommation énergétique des logements (330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an) entre en vigueur considérant qu'elle se voit adjoindre de réelles mesures coercitives.

**L'article 4** 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 passoires énergétiques mises ou remises en location, ou dont le bail est renouvelé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031.

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.

**L'article 5** vise à lutter contre le risque d'inflation des loyers qui pourrait découler de la mise en œuvre de la prime pour le climat.

En effet, avec la réalisation de travaux de transition énergétique importants, les propriétaires seront tentés de valoriser ces travaux dans le montant du loyer demandé, en profitant soit de la disposition législative régissant l'intégration de travaux d'amélioration du logement dans le montant du loyer, soit de celle régissant le cas des loyers « manifestement sous évalués ».

Considérant que l'État finance directement 30 % en moyenne du montant des travaux et indirectement la totalité de la valeur de ceux-ci sous forme d'une avance de trésorerie et considérant que ces travaux auront un effet substantiel sur la valeur de ces biens, le propriétaire ne saurait bénéficier au surplus de revenus locatifs majorés. L'État ayant de plus pour mission de permettre l'accès de chacun à un logement digne et abordable, il est souhaitable que celui-ci fasse obstacle à tout effet d'aubaine qui se ferait par ailleurs au détriment des locataires.

Ainsi, cet article limite la possibilité d'augmenter le loyer des logements ayant bénéficié de la prime pour le climat à la seule révision annuelle des loyers prévue à l'article 17-1 de la loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

**L'article 6** organise, en complément du dispositif encadrant le cofinancement de la prime par la Caisse des dépôts et consignations prévu à l'article 1<sup>er</sup>, la mobilisation des crédits nécessaires au financement de la fraction non-remboursable versée par l'ANAH et du financement des dépenses de gestion et d'ingénierie pour un total de 6,2 milliards d'euros par an.

Il procède ainsi :

1° À la suppression du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) dont l'objet est repris par le dispositif de la prime pour le climat. La suppression de cette dépense fiscale permet de mobiliser 1,1 milliard d'euros, en sus des 450 millions d'euros de crédits budgétaires déjà dévolus à l'ANAH au titre des programmes « Habiter mieux sérénité » et la prime de transition énergétique versée aux ménages modestes et très modestes dont les moyens seront fondus dans la prime pour le climat. (Voies et moyens tome II – PLF 2020).

2° À la création d'une taxe affectée à l'ANAH sur la plus-value de cession des biens ayant bénéficié de la prime pour le climat et, à partir de 2031, sur la cession des biens relevant toujours d'un seuil de performance énergétique inférieur à la classe E. Le produit attendu de ces taxes pourrait atteindre 2 milliards d'euros en rythme de croisière.

3° À l'affectation du produit de la taxe générale sur les activités polluantes (TGAP) à l'ANAH. Cette taxe était pour partie affectée à l'ADEME jusqu'en 2018 avant que son produit ne soit renvoyé au budget général de l'État.

Considérant que la prime pour le climat, qui intervient sur un champ représentant 25 % de la consommation énergétique nationale, entrainera une diminution importante des besoins énergétiques du pays, il apparaît pertinent de lier cette taxe au dispositif de la prime. Le produit attendu en 2020 est de 780 millions d'euros.

4° À l'affectation de la totalité du produit de la mise aux enchères des « quotas carbone » à l'ANAH, soit un produit de 840 millions d'euros attendus en 2020 contre 420 millions d'euros affectés sous plafond aujourd'hui.

5° À la création d'un prélèvement sur les recettes de la TICPE revenant à l'État d'un montant de 1,9 milliard d'euros. Il apparaît pertinent de faire contribuer la fiscalité du carbone au financement de la transition énergétique, d'autant plus dans un contexte où sa non-affectation à de telles dépenses est de plus en plus remise en cause. Si cette mesure a un effet significatif sur les recettes de l'État, la réalisation de 760 000 rénovations par an génèrerait un produit de TVA de 1,4 milliard d'euros sur la base d'une TVA à 5,5 % permettant, avec les autres recettes fiscales induites par ce sursaut d'activité et d'emploi, d'effacer l'essentiel de cet effort budgétaire.

Outre les crédits mobilisés au présent article, l'ensemble des crédits budgétaires dévolus aux 17 missions du budget général de l'État et de ses opérateurs et portant des crédits pour la rénovation énergétique seraient à redéployer pour le financement de la prime pour le climat soit un montant de 1,6 milliard d'euros dans le cadre du PLF 2021.

La prime pour le climat est donc un dispositif qui permet à l'État d'engager un plan à 510 milliards d'euros pour la rénovation énergétique des logements sur 30 ans, sans recourir lui-même à la dette et sans nécessité d'un effort budgétaire supplémentaire significatif.

Enfin, **l'article 7** prévoit les gages en recettes et en dépenses relatifs à la recevabilité financière de la proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

**Article 1<sup>er</sup>**

- ① I. – L'article 2374 du code civil est complété par un 9° ainsi rédigé :
- ② « 9° La Caisse des dépôts et consignations, pour la garantie des créances nées de l'application des articles L. 322-1 à L. 322-7 du code de la construction et de l'habitation. ».
- ③ II – Le titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ④ 1° Après l'article L. 321-1-3 sont insérés des articles L. 321-1-4 et L. 321-1-5 ainsi rédigés :
- ⑤ « *Art. L. 321-1-4.* – L'Agence nationale de l'habitat contribue à la résorption de la précarité énergétique et à la réduction de l'empreinte énergétique de l'habitat par l'allocation de la prime pour le climat dans les conditions définies aux articles L. 322-1 à L. 322-7.
- ⑥ « *Art. L. 321-1-5.* – L'Agence nationale de l'habitat verse la prime pour le climat prévue à l'article L. 322-1 selon les modalités définies à l'article L. 322-5. À cette fin, et selon des modalités définies par décret, elle reçoit de la Caisse des dépôts et consignations le montant correspondant à la fraction non assimilable à une subvention telle que définie à l'article L. 322-4. »
- ⑦ 2° Après le chapitre I<sup>er</sup>, il est inséré un chapitre II et des articles L. 322-1 à L. 322-7 ainsi rédigés :
- ⑧ « *CHAPITRE II*
- ⑨ « *Prime pour le climat*
- ⑩ « *Section 1*
- ⑪ « *Dispositions générales*
- ⑫ « *Art. L. 322-1.* – La prime pour le climat a pour objectif d'accompagner, dans le parc privé, les propriétaires de locaux à usage d'habitation, à l'exception des investisseurs institutionnels, dans la réalisation de travaux et l'acquisition d'équipements concourant significativement à l'amélioration de la performance énergétique de leur



résidence principale ou des locaux à usage d'habitation qu'ils mettent en location à titre de résidence principale.

- ⑬ « Elle constitue une avance remboursable dont le montant peut représenter jusqu'à 100 % du montant des travaux et équipements selon les modalités précisées par le présent chapitre. Une fraction de l'avance, assimilable à une subvention pour travaux, est acquise au bénéficiaire.
- ⑭ « Les bénéficiaires remboursent la fraction restante de la prime pour le climat selon une des modalités précisées à la section 3 du présent chapitre.
- ⑮ « *Section 2*
- ⑯ « *Éligibilité*
- ⑰ « *Art. L. 322-2. – I. –* Sont éligibles, les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs dont le diagnostic de performance énergétique de leurs logements, tel que mentionné à l'article L. 134-1, fait apparaître une consommation énergétique supérieure à :
  - ⑱ « *a)* 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an pour les dossiers de demande déposés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 31 décembre 2030 ;
  - ⑲ « *b)* 90 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an pour les dossiers de demande déposés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2031 et le 31 décembre 2040 ;
  - ⑳ « *c)* 50 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an pour les dossiers de demande déposés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2041 et le 31 décembre 2049.
- ㉑ « Les organismes d'habitations à loyer modéré ne sont pas éligibles à la prime. »
- ㉒ « II. — Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget fixe la liste des travaux et équipements qui ouvrent droit à la prime. Il précise les caractéristiques techniques et les critères de performances minimales, ainsi que les modalités de réalisation requis. Il peut également conditionner l'éligibilité à la prime de certains travaux et équipements au respect d'un plafond de prix.
- ㉓ « Pour un projet de rénovation donné, peuvent bénéficier de la prime les travaux et équipements mentionnés au premier alinéa du présent II qui

s'inscrivent dans le cadre d'une rénovation complète et performante, c'est-à-dire ceux qui permettent au local à usage d'habitation d'atteindre, après rénovation, la norme « bâtiment basse consommation ».

- ④ « Le deuxième alinéa du présent II ne s'applique pas :
- ⑤ « 1° Aux logements qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre une consommation inférieure à la norme « bâtiment basse consommation » ;
- ⑥ « 2° Aux logements pour lesquels le coût des travaux permettant d'atteindre une consommation inférieure à la norme « bâtiment basse consommation » est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.
- ⑦ « Pour les logements qui remplissent au moins l'une des conditions définies aux 1° et 2°, sont éligibles les travaux et acquisitions d'équipements permettant l'atteinte du plus fort gain de performance énergétique possible. Ce gain est évalué par le mandataire habilité de l'Agence nationale de l'habitat mentionné à l'article L. 322-5-1.
- ⑧ « Les travaux et équipements sont présentés dans le cadre d'un projet de transition écologique de l'habitat, élaboré dans les conditions prévues à l'article L. 322-5-1. Ce projet s'appuie, le cas échéant, sur l'audit énergétique prévu à l'article L. 134-3. Il fait apparaître le gain de consommation énergétique attendu et exprimé en kilowattheure d'énergie primaire par mètre carré et par an ainsi que le montant estimatif des économies ainsi réalisées sur les dépenses énergétiques du logement.
- ⑨ « Lorsque les travaux ou une partie des travaux sont réalisés par le propriétaire dans le cadre d'une opération dite d'auto-réhabilitation, accompagnée par des organismes agréés au titre de l'article L. 365-1, le projet de transition écologique de l'habitat mentionné au présent II précise la part de la prime versée directement au propriétaire, notamment pour l'achat des matériaux et matériels et la location éventuelle de matériel pour le chantier.
- ⑩ « III. – L'Agence nationale de l'habitat, après analyse du projet de transition écologique de l'habitat du demandeur, valide la liste des travaux et équipements retenus et le montant des dépenses éligibles couvertes par la prime pour le climat.

- ① « Le montant de ces dépenses ne peut être supérieur à 350 euros hors taxes par mètre carré de surface habitable pour les logements collectifs et 550 euros hors taxes par mètre carré de surface habitable pour les logements individuels, dans la limite de deux tiers de la valeur du bien et sans que le montant total ne puisse être supérieur à 100 000 euros.

- ② « Section 3

- ③ « **Montant de la prime et modalités de remboursement**

- ④ « Art. L. 322-3. – I. – Le montant plafond de la prime est fixé selon les barèmes suivants :

- ⑤ « 1° Pour les dossiers déposés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 31 décembre 2030.

- ⑥

«

<b>Niveau de performance énergétique</b>	<b>Plafond de la prime</b>
Consommation supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an	100 % des dépenses éligibles en application du III de l'article L. 322-2

» ;

- ⑦ « 2° Pour les dossiers déposés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2031 et le 31 décembre 2040.

- ⑧

«

<b>Niveau de performance énergétique</b>	<b>Plafond de la prime</b>
Consommation supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an	50 % des dépenses éligibles en application du III de l'article L. 322-2 dans la limite de 24 000 €
Consommation supérieure à 90 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an	100 % des dépenses éligibles en application du III de l'article L. 322-2

» ;

39 « 3° Pour les dossiers déposés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2041 et le 31 décembre 2049.

40

Niveau de performance énergétique	Plafond de la prime
Consommation supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an	25 % des dépenses éligibles en application du III de l'article L. 322-2 dans la limite de 12 000 €
Consommation supérieure à 90 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an	50 % des dépenses éligibles en application du III de l'article L. 322-2 dans la limite de 24 000 €
Consommation supérieure à 50 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an	100 % des dépenses éligibles en application du III de l'article L. 322-2 ;

41 « II. – Le taux de prise en charge par la prime pour le climat des dépenses éligibles en application du III de l'article L. 322-2 est croissant en fonction du gain de performance énergétique induit par le projet de transition écologique de l'habitat selon un barème défini par décret pris en Conseil d'État, dans la limite des plafonds visés au I.

42 « Art. L. 322-4. – I. – La prime pour le climat constitue une avance remboursable dont est déduite une fraction assimilable à une subvention et acquise au bénéficiaire. Le taux de subvention est fixé à 40 % pour les ménages dont le niveau de revenus est compris parmi les trois premiers déciles de revenus, à 30 % pour les ménages dont le niveau de revenus est compris entre le quatrième et le huitième décile de revenus et à 20 % pour les ménages dont le niveau de revenus est compris parmi les deux derniers déciles de revenus, tels que précisés par arrêté.

43 « Dans les communes classées dans une zone géographique ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc

résidentiel existant, les taux de subvention mentionnés au premier alinéa du présent I sont majorés de dix points. Un arrêté conjoint des ministres chargés du budget et du logement précise lesquelles des zones géographiques satisfont aux conditions de localisation du présent alinéa.

- ④④ « II. – Le remboursement du solde de la prime pour le climat est mis en œuvre selon l'une des modalités suivantes, pour laquelle le bénéficiaire de la prime aura exercé un droit d'option irrévocable lors de la validation de son projet de transition écologique de l'habitat :
- ④⑤ « 1° Soit à l'occasion de la mutation à titre onéreux du bien immobilier. Dans ce cas, la propriété du bien ayant bénéficié de la prime pour le climat est grevée d'un privilège au bénéfice de l'Agence nationale de l'habitat. Le remboursement est alors mis en œuvre par le notaire chargé de la mutation du bien.
- ④⑥ « 2° Soit sous la forme d'un remboursement mensualisé jusqu'à l'extinction de la créance sans que cette durée ne puisse être supérieure à trente ans.
- ④⑦ « Le bénéficiaire de la prime peut toujours, à son initiative, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, le solde de la prime pour le climat restant dû. Aucuns frais ne peuvent être mis à sa charge en cas de remboursement par anticipation. Pour les bénéficiaires ayant opté pour le dispositif prévu au 1° du présent II, l'Agence nationale de l'habitat accepte alors de réduire son privilège ou de donner mainlevée de son inscription.
- ④⑧ « Pour les bénéficiaires ayant opté pour le dispositif prévu au 1°, si la mutation du bien n'intervient pas avant l'expiration d'une période de trente ans à compter de la livraison des travaux et de l'installation des équipements prévus dans le projet défini au II de l'article L. 322-2, la créance constitue un passif de succession.

④⑨ « Section 4

⑤⑩ « **Versement de la prime, contrôle et sanctions**

- ⑤⑪ « Art. L. 322-5. – I. – L'Agence nationale de l'habitat procède au versement de la prime visée à l'article L. 322-1 directement auprès des sociétés ayant procédé à la réalisation des travaux et à la pose des équipements prévus au projet de transition écologique de l'habitat. Le versement de la prime est conditionné à l'atteinte de la performance énergétique prévue par le projet de transition écologique de l'habitat qui est

certifiée, à la livraison des travaux, par l'Agence nationale de l'habitat ou par un mandataire habilité mentionné à l'article L. 322-5-1. Un arrêté précise le référentiel de vérification de la performance énergétique à la livraison des travaux.

- ⑤2 « Les associations et sociétés habilitées à réaliser les travaux ou la pose des équipements précités sont celles qui respectent certaines conditions, définies par décret, en termes de capacités professionnelles, techniques et financières pour la conception et la réalisation de travaux de qualité.
- ⑤3 « Dans le cadre d'opérations d'auto-réhabilitation, l'Agence nationale de l'habitat procède au versement de la part de la prime qui revient au propriétaire dans les trois mois suivant la validation du projet de transition écologique de l'habitat.
- ⑤4 « II. – L'Agence nationale de l'habitat est habilitée à procéder ou à faire procéder à des contrôles tant quant à la réalisation effective des travaux financés par la prime pour le climat, à leur qualité quant au gain énergétique attendu, qu'à la qualité des entreprises ayant réalisé lesdits travaux.

⑤5 « Section 5

⑤6 « **Modalités d'accompagnement des propriétaires dans leur projet de rénovation**

⑤7 « Art. L. 322-5-1. – Une assistance à maîtrise d'ouvrage, réalisée par un mandataire habilité de l'Agence nationale de l'habitat, est prévue pour les propriétaires bénéficiant de la prime pour le climat. Cette assistance à maîtrise d'ouvrage comprend notamment l'élaboration du projet de transition écologique de l'habitat prévu à l'article L. 322-2, l'appui à l'obtention des devis, le suivi du chantier, l'appui à la réception des travaux et la certification de la qualité de leur exécution prévue à l'article L. 322-5 ainsi que, le cas échéant, les contrôles mentionnés au II du même article.

⑤8 « Peuvent notamment être désignés mandataires les sociétés d'économie mixte locales mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales et les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 421-1 du présent code. »

59

« Section 6

60

« Dispositions particulières applicables aux copropriétés

61

« Art. L. 322-6. – I. – Dans le cas des logements situés dans un immeuble ou groupe d'immeubles en copropriété, lorsque le projet de transition écologique de l'habitat d'un ou plusieurs copropriétaires, validé par l'Agence nationale de l'habitat, implique la réalisation de travaux et l'installation d'équipements dans les parties communes ainsi que, le cas échéant, de travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndic soumet ces travaux et équipements, qualifiés de collectifs, au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

62

« II. – L'adoption du projet de travaux collectifs mentionné au I du présent article ouvre droit à la prime pour le climat prévue à l'article L. 322-1. Cette prime finance les travaux de rénovation et équipements, prévus par des plans de transition écologique de l'habitat, sur les parties privatives des copropriétaires qui le souhaitent, ainsi que les travaux collectifs mentionnés au I du présent article.

63

« III. – Une copropriété est éligible à la prime pour le climat dès lors qu'un des logements situés dans la copropriété y est éligible, selon les modalités prévues au I de l'article L. 322-2. Le barème utilisé pour calculer le montant plafond de la prime est celui fixé à l'article L. 322-3, en prenant comme niveau de consommation d'énergie celui du logement le moins performant au sein de la copropriété.

64

« IV. – Le syndicat de copropriétaires est le bénéficiaire de la part de la prime finançant les travaux collectifs. Sur cette part, le taux de subvention mentionné à l'article L. 322-4, est fixé à 30 %. Chaque copropriétaire rembourse le solde de cette part en exerçant le droit d'option prévu au II de l'article L. 322-4 et conformément à la quote-part afférente à chaque lot en application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

65

« V. – Chaque copropriétaire faisant réaliser des travaux de rénovation énergétique dans son logement bénéficie d'une fraction de la part de la prime pour le climat finançant les travaux privatifs, au prorata du montant des travaux prévus par son plan de transition écologique de l'habitat. Sur cette fraction, le taux de subvention est déterminé selon les modalités prévues à l'article L. 322-4. Chaque copropriétaire exerce également le droit d'option prévu au II de l'article L. 322-4 pour ce remboursement.

- ⑥⑥ « VI. – Dans les copropriétés issues de la vente de logements locatifs réalisée en application de la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code, et dans lesquelles un organisme d’habitations à loyer modéré détient au moins un logement, ce dernier, qui ne bénéficie pas de la prime pour le climat, a l’obligation de financer les travaux collectifs conformément à la quote-part afférente à son lot en application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- ⑥⑦ « *Art. L. 322-6-1.* – Le syndic est chargé d’informer, par lettre recommandée avec avis de réception, l’ensemble des copropriétaires de l’existence de la prime prévue à l’article L. 322-1 et de l’interdiction prévue au III de l’article L. 111-10-4-1.
- ⑥⑧ « *Art. L. 322-6-2.* – Le syndic communique, à la demande des fonctionnaires et agents chargés des contrôles, dans un délai d’un mois à compter de la réception de la requête, l’ensemble des documents prouvant le respect des articles L. 322-6 et L. 322-6-1. En cas de manquement aux deux articles précités, l’autorité administrative met l’intéressé en demeure de s’y conformer dans un délai qu’elle détermine.
- ⑥⑨ « En l’absence de réponse à la requête mentionnée au premier alinéa du présent article dans le délai d’un mois ou lorsque l’intéressé ne s’est pas conformé à la mise en demeure prononcée en application du même premier alinéa dans le délai fixé, l’autorité administrative peut prononcer à son encontre chaque année, jusqu’à la mise en conformité, une sanction pécuniaire par immeuble qui ne peut excéder 1 500 €par logement.
- ⑦⑩ « Cette sanction est prononcée après que l’intéressé a reçu notification des griefs et a été mis à même de consulter le dossier et de présenter ses observations, assisté, le cas échéant, par une personne de son choix.
- ⑦⑪ « L’amende est recouvrée comme les créances de l’État étrangères à l’impôt et au domaine.
- ⑦⑫ « *Art. L. 322-7.* – Un décret en Conseil d’État précise les modalités d’application du présent chapitre. ».
- ⑦⑬ III. – La sous-section 4 de la section 2 du chapitre VIII du titre I<sup>er</sup> du livre V du code monétaire et financier est complétée par un article L. 518-24-2 ainsi rédigé :



- 74 « Art. L. 518-24-2. – I. – Les sommes remboursées par les bénéficiaires de la prime pour le climat, mentionnées au II de l'article L. 322-4 du code de la construction et de l'habitation, sont centralisées par la Caisse des dépôts et consignations dans un fonds géré par elle et dénommé fonds de primes pour le climat.
- 75 « II. – La Caisse des dépôts et consignations, après accord de sa commission de surveillance et après autorisation du ministre chargé de l'économie, peut émettre des titres de créances au bénéfice du fonds. Dans les mêmes conditions, la Caisse des dépôts et consignations peut prêter à ce fonds.
- 76 « III. – Les sommes centralisées en application du I du présent article ainsi que, le cas échéant, le produit des titres de créances et des prêts mentionnés au II du même article sont employés pour financer les fractions non assimilables à des subventions des primes pour le climat telles que définies à l'article L. 322-4 du code de la construction et de l'habitation.
- 77 « IV. – Les emplois du fonds de primes pour le climat sont fixés par le ministre chargé de l'économie. La commission de surveillance de la Caisse des dépôts et consignations présente au Parlement le tableau des ressources et emplois du fonds de primes pour le climat mentionné au présent article pour l'année expirée.
- 78 « V. – Le ministre chargé de l'économie est autorisé à accorder la garantie de l'État aux emprunts bancaires et instruments financiers contractés par la Caisse des dépôts et consignations et affectés au financement du fonds mentionné au I du présent article.
- 79 « Cette garantie est accordée en principal et intérêts, à titre gratuit, dans la limite d'un montant de 5 milliards d'euros par exercice budgétaire et d'un montant total de 150 milliards d'euros.
- 80 « Une convention conclue entre la Caisse des dépôts et consignations et l'État définit, notamment, les modalités de souscription et de garantie des emprunts et instruments financiers prévus au premier alinéa du présent V ainsi que les mécanismes de contrôle et d'action visant à préserver la soutenabilité financière de la Caisse des dépôts et consignations. »
- 81 IV. – Le I de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

- ② « – de soumettre au vote de l’assemblée générale, à la majorité de l’article 25, les travaux et équipements qualifiés de collectifs prévus à l’article L. 322-6 du code de la construction et de l’habitation ;
- ③ « – d’informer, par lettre recommandée avec avis de réception, l’ensemble des copropriétaires de l’existence de la prime prévue à l’article L. 322-1 du code de la construction et de l’habitation et de l’interdiction prévue au III de l’article L. 111-10-4-1 du même code. »

## Article 2

- ① I. – À l’article L. 326-1 du code de la construction et de l’habitation, la référence : « et L. 232-2 » est remplacée par les références : « , L. 232-2 et L. 232-3 ».
- ② II. – Après l’article L. 232-2 du code de l’énergie, il est inséré un article L. 232-3 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 232-3.* – Le service public de la performance énergétique de l’habitat s’appuie également sur le dispositif de la prime pour le climat défini aux articles L. 322-1 à L. 322-7 du code de la construction et de l’habitation. »

## Article 3

- ① I. – L’article L. 111-10-4-1 du code de la construction et de l’habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 111-10-4-1.* – I. – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031, la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, des bâtiments à usage d’habitation n’excède pas le seuil de 330 kilowattheures d’énergie primaire par mètre carré et par an.
- ③ « II. – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, en cas de vente ou de location d’un bien immobilier à usage d’habitation dont la consommation énergétique excède le seuil mentionné au I du présent article, l’obligation définie au même I est mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.
- ④ « À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031, en cas de vente d’un bien immobilier à usage d’habitation dont la consommation énergétique excède le seuil mentionné audit I, le non-respect de l’obligation définie au même I est

mentionné dans les publicités relatives à la vente ainsi que dans les actes de vente concernant ce bien.

- ⑤ « III. – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031 et afin d’atteindre les objectifs fixés aux 1<sup>o</sup> à 3<sup>o</sup> et 7<sup>o</sup> du I de l’article L. 100-4 du code de l’énergie, la mise en location, remise en location ou le renouvellement de baux de locaux à usage d’habitation dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, excède le seuil de 330 kilowattheures d’énergie primaire par mètre carré et par an, est interdite.
- ⑥ « IV. – Les obligations prévues aux I, II et III du présent article ne s’appliquent pas :
- ⑦ « 1<sup>o</sup> Aux bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l’objet de travaux de rénovation permettant d’atteindre une consommation inférieure au seuil mentionné au premier alinéa du même I ;
- ⑧ « 2<sup>o</sup> Aux bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.
- ⑨ « Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d’État.
- ⑩ « V. – Le non-respect de l’interdiction prévue au III du présent article entraîne pour le propriétaire l’obligation de mise en conformité des locaux considérés à ses frais, dans un délai de trois mois après la notification de l’arrêté de précarité énergétique pris en application de l’article L. 153.
- ⑪ « Le relogement des locataires, rendu le cas échéant nécessaire durant l’exécution des travaux de mise en conformité, est mis à la charge du propriétaire carencé selon les modalités prévues au II de l’article L. 153-2.
- ⑫ « 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 selon les modalités prévues au III de l’article L. 153-2.
- ⑬ « VI. – Le V du 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 de résolutions par l’assemblée générale 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 consommation énergétique inférieur à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an.

- ⑭ « VII. – Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article. »
- ⑮ II. – À la fin du IV de l'article 22 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, l'année : « 2022 » est remplacée par l'année : « 2021 ».

#### **Article 4**

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le titre V du livre I<sup>er</sup> est complété par un chapitre III ainsi rédigé :
  - ③ « *CHAPITRE III*
  - ④ « *Arrêté de précarité énergétique*
  - ⑤ « *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<sup>er</sup> janvier 2031 ou dont le bail a été renouvelé après cette même date et dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, excède le seuil de 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an.
  - ⑥ « Le maire peut faire procéder à tous contrôles qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier la performance énergétique du logement.
  - ⑦ « 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 consommation énergétique inférieur à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an.

- ⑧ « *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.
- ⑨ « 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.
- ⑩ « 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.
- ⑪ « *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 consommation énergétique du logement diminue en deçà du seuil de 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an.
- ⑫ « II. – Les baux poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants.
- ⑬ « 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.
- ⑭ « 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.
- ⑮ « Le présent II s'applique sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.
- ⑯ « 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.

- ⑰ « 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.
- ⑱ « 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.
- ⑲ « 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.
- ⑳ « VI. – Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police.
- ㉑ « Art. L. 153-4. – Un décret en Conseil d'État prévoit les conditions d'application du présent chapitre. »
- ㉒ 2° L'article L. 541-2-1 est ainsi modifié :
- ㉓ a) Au premier alinéa, après la référence : « L. 129-2 » est insérée la référence : « , L. 153-3 » et après le mot : « immeuble » sont insérés les mots « ou un logement ».
- ㉔ b) Au troisième alinéa, après la référence : « L. 129-2 » est insérée la référence : « , au III de l'article L. 153-3 ».

## Article 5

- ① I. – Le propriétaire bailleur qui a bénéficié de la prime visée à l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation pour la réalisation de travaux ou l'acquisition d'équipements éligibles ne peut se prévaloir des dispositions du II de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et, du seul fait de ces travaux ou équipements, de celles de l'article 17-2 de la même loi pour le logement considéré.
- ② II. – Le présent article entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## Article 6

- ① I. – L'article L. 229-8 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le produit des enchères prévues au I est reversé à l'Agence nationale de l'habitat. »
- ③ II. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ④ 1° Au *b* du 1° du I de l'article 31, les mots : « du crédit d'impôt sur le revenu prévu à l'article 200 *quater* ou de celui » sont remplacés par les mots : « de la prime pour le climat prévue à l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation ou du crédit d'impôt ».
- ⑤ 2° L'article 200 *quater* est abrogé.
- ⑥ 3° Après la section XIII *sexies* du chapitre 1<sup>er</sup> du titre III de la deuxième partie du livre 1<sup>er</sup>, sont insérés une section XIII *septies* et des articles 1609 *decies* et 1609 *undecies* ainsi rédigés :
- ⑦ « *Section XIII septies*
- ⑧ « ***Taxes sur les plus-values de cessions perçues au profit de l'Agence nationale de l'habitat***
- ⑨ « *Art. 1609 decies.* – I. – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 il est perçu, au profit de l'Agence nationale de l'habitat, visée à l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, une taxe additionnelle sur les plus-values constatées lors de la première mutation à titre onéreux des biens immobiliers ayant bénéficié de la prime mentionnée à l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation, dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH du présent code.
- ⑩ « II. – Pour l'application du I, le taux de la taxe est celui fixé par l'article 200 B, lequel est majoré de 20 points ou, si le montant de la taxe ainsi calculée excède le montant de la fraction pour subvention définie au I de l'article L. 322-4 du code de la construction et de l'habitation, du nombre de points permettant au montant de la taxe d'être équivalent à celui de la fraction pour subvention.
- ⑪ « *Art. 1609 undecies.* – I. – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031, il est perçu au profit de l'Agence nationale de l'habitat, visée à l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation une taxe additionnelle sur les

plus-values constatées lors de la mutation à titre onéreux des biens immobiliers qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession et dont le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation fait apparaître une consommation énergétique supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH du présent code.

- ⑫ « II. – Les plus-values réalisées dans les conditions prévues au I du présent article sont imposées au taux forfaitaire de 50 %. »
- ⑬ III. – La neuvième ligne du tableau du deuxième alinéa du I de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 est supprimée.
- ⑭ IV. – À compter de 2021, une part du produit de la taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques prévue à l'article 265 du code des douanes revenant à l'État est affectée à l'Agence nationale de l'habitat. Cette part est fixée à 1 900 millions d'euros à compter de 2021.
- ⑮ V. – Le produit de la taxe mentionnée à l'article 266 *sexies* du code des douanes est affecté à l'Agence nationale de l'habitat.
- ⑯ VI. – Les dispositions du présent article entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## Article 7

- ① I. – La perte de recettes pour l'État est compensée, à due concurrence, par la majoration du taux du 1° du B du 1 de l'article 200 A du code général des impôts.
- ② II. – La charge pour l'État est compensée, à due concurrence, par la majoration du taux du 1° du B du 1 de l'article 200 A du code général des impôts.