



N° 5193

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 5 avril 2022.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à faciliter l'accèsion sociale et durable à la propriété,*

(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. Jean-Louis BRICOUT,

député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Nombreux sont les locataires à espérer terminer leurs jours chez eux. Or, pour nombre de salariés modestes obligés d'acquitter un loyer, lorsque sonne l'âge de la retraite, la diminution de leurs ressources accroît leur précarité. Le logement accapare déjà 42 % des ressources pour 10 % des foyers les plus pauvres, qu'en est-il à la retraite ?

Devenir propriétaire de son logement demeure un objectif de vie inscrit dans la culture française. Pour beaucoup de familles, devenir propriétaire de son logement, avoir « quelque chose à soi » et pouvoir transmettre son bien à sa famille reste un objectif de vie.

Pourtant, face l'envolée de l'immobilier, la part du budget réservée au loyer, aux charges diverses du foyer, aux frais d'études pour les enfants, le budget des familles rend difficile l'accession à la propriété et en particulier pour les classes laborieuses mais modestes. Faciliter une transition douce dans le parcours résidentiel vers la primo accession pour tous et la rendre possible pour les populations les plus modestes : telle est l'ambition de cette proposition. Elle est une nécessité sociale et écologique, elle permet la vie digne.

### **ENJEUX SOCIAUX ET SOCIOLOGIQUES**

Devenir propriétaire n'est pas sans incidence dans ses relations à l'autre. C'est s'ancrer dans un quartier, y tisser durablement des liens sociaux, vivre des relations de voisinage apaisées, participer activement et durablement à la vie collective et associative de la cité. Devenir propriétaire, c'est aussi se libérer psychologiquement du poids de la dépendance aux aides sociales liées au loyer.

Devenir propriétaire suffisamment tôt, c'est, également, préparer sa retraite. Il n'est plus concevable qu'une vie modeste et de labeur s'achève dans la précarité au moment de la cessation d'activités où la part du loyer rend les fins de mois difficiles et où le moindre plaisir pour sa famille devient interdit. Accompagner l'accès à la propriété de celles et ceux qui travaillent dur, voilà l'ambition de cette proposition qui veut récompenser le travail.

## **ENJEUX ÉCOLOGIQUES**

La loi de Transition du 17 août 2015 (Loi n° 2015-992) entérine un objectif de rénovation du parc bâti selon les normes bâtiment basse consommation ou assimilées d'ici 2050. D'autre part, le Haut Conseil pour le Climat et l'ADEME alertent sur l'inefficacité d'une approche par des gestes isolés de travaux (changements de chaudière, fenêtres, etc.). Seule une rénovation globale et performante du logement permettra d'atteindre les objectifs fixés. Et ce n'est pas la politique du Gouvernement et ses 2 500 rénovations globales en 2021 sur les 700 000 annoncés qui permettront de remplir nos objectifs. Du reste, les 150 citoyens de la Convention citoyenne pour le climat appellent à ce changement de stratégie.

Amorcer une approche globale et performante de la rénovation du logement au moment privilégié de la mutation du bien sans bousculer outre mesure le secteur du bâtiment et en la rendant financièrement accessible pour les familles : telle est l'ambition de cette proposition.

## **ENJEUX ÉCONOMIQUES**

L'impact de la rénovation énergétique des logements sur l'activité du bâtiment n'est plus à démontrer. L'étude de cette proposition permettra, d'ailleurs, d'évaluer l'effort à réaliser de la filière en matière d'organisation, de besoins en formations et en recrutement.

## **MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE**

Pour leur première acquisition, les allocataires de l'APL pourront, à la fois, bénéficier d'une aide pour l'achat de leur habitation mais, également, pour les travaux de rénovation, assurant un gain de performance d'au moins deux classes énergétiques.

Le montant de cette aide correspondrait à la différence entre le dernier loyer net et la première mensualité du crédit immobilier. Avec l'APL transformée en aide à l'accession, le futur propriétaire conserverait le même reste à vivre. Cependant, en moyenne, vingt ans plus tard, il deviendrait propriétaire de son logement.

Quant à la totalité des travaux énergétiques, elle serait assurée grâce à une subvention de 30 % à 50 % en fonction du revenu de référence et à une avance remboursable à la vente du bien. Entre-temps, l'habitation est

valorisée, la consommation énergétique diminuée, le confort assuré et l'État pas plus sollicité.

**FACILITER L'ÉLIGIBILITÉ AUX PRÊTS BANCAIRES EN DISSOCIANT LE FINANCEMENT DE L'ACQUISITION DU BIEN ET SA RÉNOVATION :**

L'acquisition du bien repose sur trois leviers :

- Fonds propres
- Prêt à taux zéro
- APL accession pour les revenus les plus modestes

La rénovation globale et performante du bien repose sur trois piliers :

- Accompagnement tout au long du dossier (de l'audit du logement jusqu'à la réception des travaux et le paiement des factures)

- Forfait de subvention « PRIME RÉNOV + » (suivant la situation sociale du foyer (30 à 50 % de la facture des travaux)

- Avance par les pouvoirs publics (Banque des territoires, grandes collectivités) du reste à charge des travaux après subvention assise sur le bien et remboursée au moment de la prochaine mutation.

En résumé, l'opération acquisition/rénovation du bien est facilitée en ne portant l'éligibilité financière du foyer que sur la partie acquisition. Le financement des travaux dans une approche globale et performante est neutre financièrement pour le foyer et peut même améliorer le reste à vivre par une réduction des factures énergétique antérieures. De plus, le foyer est accompagné tout au long de l'opération et le principe d'une subvention forfaitaire sur les travaux simplifie considérablement les démarches administratives. Voilà pourquoi, la transformation de l'allocation logement en allocation à l'accession modifiera la vie de plus de onze millions de locataires

Je remercie, donc, le gouvernement de bien vouloir m'accorder les moyens d'une étude d'impact qualitative et financière d'un tel dispositif ainsi qu'un droit à l'expérimentation territoriale.

L'article 1<sup>er</sup> insère donc le dispositif mentionné ci-dessus d'aide personnalisée au logement pour l'accession sociale et la rénovation

énergétique de l'habitat au sein du code de la construction et de l'habitation. L'**article 2** assure la recevabilité financière du dispositif.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

- ① Le titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

- ② « *TITRE III*  
③ « *AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT POUR L'ACCESSION SOCIALE ET LA RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT*

- ④ « *CHAPITRE UNIQUE*

- ⑤ « *Art. L. 331-1.* – Les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement instituée au chapitre Ier du titre V du présent livre peuvent bénéficier, pour la première acquisition de leur résidence principale, d'une aide personnalisée au logement pour l'accession sociale selon les modalités précisées au présent chapitre, sous condition de travaux de rénovation énergétique permettant un gain de performance d'au moins deux classes énergétiques sans pouvoir être inférieur à la classe C au sens de l'article L. 173-1-1.

- ⑥ « *Art. L. 331-2.* – Le montant de l'aide instituée à l'article L. 331-1 correspond à la différence entre le dernier loyer net acquitté par le bénéficiaire et le montant de la première mensualité de crédit immobilier afférente à l'acquisition de sa résidence principale, sans pouvoir dépasser 120 % du montant de l'aide personnalisée au logement perçu le mois précédent. Sa durée de versement ne peut être supérieure à vingt années.

- ⑦ « *Art. L. 331-3.* – Pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique prévus à l'article L. 331-1, le bénéficiaire bénéficie du concours du service public de la performance énergétique de l'habitat visé à l'article L. 232-1 du code de l'énergie et de l'Agence nationale de l'habitat.

- ⑧ « Leur financement est assuré par le versement d'une avance remboursable couvrant la totalité des dépenses éligibles. Une fraction de cette avance est acquise au bénéficiaire en fonction de son niveau de ressources. Le remboursement du solde de celle-ci est mis en œuvre selon l'une des modalités suivantes, pour laquelle le bénéficiaire aura exercé un droit d'option irrévocable :

- ⑨ « 1° Soit à l'occasion de la mutation à titre onéreux du bien immobilier. Dans ce cas, la propriété du bien 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 ;
- ⑩ « 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 années.
- ⑪ « *Art. L. 331-4.* – Les dispositions du présent chapitre sont précisées par décret en Conseil d'État. »

## **Article 2**

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.

