



N° 2352

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 22 octobre 2019.

## PROPOSITION DE LOI

*portant création d'une prime pour le climat et de lutte  
contre la précarité énergétique,*

(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, 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 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 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 être axée derrière la poursuite de 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.

Alors que le logement représente tout à la fois le premier poste de dépenses des ménages et le secteur le plus consommateur d'énergie avec les transports, la transition énergétique du parc de logements relève donc autant de l'urgence climatique que de l'urgence sociale.

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 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 de 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 fournitures 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 CO2 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.

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, soit un déficit annuel 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.

Réalisée au printemps 2017 sur un échantillon représentatif de 29 253 ménages résidant en maison individuelle, l'enquête « TREMI » sur les travaux de rénovation énergétique souligne, par ailleurs, les freins rencontrés : financiers et de conseils. Le coût élevé des rénovations se heurte, en effet, à une problématique financière, avec une faible capacité d'endettement pour une grande partie des ménages. De plus, le manque d'information des ménages (connaissances techniques pour maîtriser les travaux ; asymétries d'information entre les ménages et les acteurs du bâtiment) constitue également un frein au déclenchement des investissements, auquel s'ajoute le fait que la très grande fragmentation des dispositifs d'accompagnements technique et financier (notamment les dispositifs de réduction fiscale), sont difficiles à appréhender pour les non-initiés. Plus grave, même si le phénomène n'est pas majoritaire, certains travaux n'améliorent que très peu la performance énergétique du logement. Si 27 % des ménages estiment que tous les travaux de maîtrise de l'énergie ont été réalisés, dans les faits, seulement 5 % des rénovations présentent un impact énergétique important.

Cette carence est à rapprocher de la forte baisse enregistrée dans le domaine de la construction et des mises en vente en recul de 11 % entre 2017 et 2018. Cette tension de l'offre impacte également les prix.

Pourtant, les travaux de rénovation réalisés entre 2014 et 2016 ont représenté 59,3 milliards d'euros de dépenses. Point positif, l'intervention de l'ANAH constitue le plus souvent l'effet déclencheur de ces investissements, également financés par des prêts bancaires à la consommation et immobiliers pour 32 % des foyers et sur des durées moyennes de 82 à 103 mois.

Autre fait marquant justifiant du recours à l'ANAH, 29 % des ménages déclarent avoir manqué d'accompagnement. L'amélioration du confort intérieur et le remplacement d'une installation défectueuse restent, au départ, les principaux leviers d'intervention. Quant à l'absence de travaux, elle reste liée à trois causes essentielles : la méconnaissance de l'intérêt d'une réhabilitation, l'absence de moyens financiers et un locataire dans l'attente de l'intervention du propriétaire ; autant de phénomènes qui plaident pour un engagement de l'État volontariste lisible et, enfin, efficace.

La lutte contre la précarité énergétique constitue un enjeu majeur. Elle ne passe, cependant pas, par un simple toilettage des aides, la transformation de certains dispositifs parfois considérés comme de l'assistantat 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 présente proposition de loi entend donc proposer un dispositif particulièrement ambitieux, créant les conditions de l'élimination des passoires thermiques en 10 ans et permettant d'atteindre effectivement la neutralité du parc de logements à l'horizon 2050.

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'Agence nationale de l'habitat (ANAH) qui dispose d'ores et déjà de l'expertise de ce type d'accompagnement.

Cette prime couvre jusqu'à 100 % du montant des travaux ou de l'acquisition d'équipements concourant significativement à la transition énergétique d'un logement. 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 2026, 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 2027, 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 2026.

Si tous les travaux ou équipements concourant significativement à la transition énergétique des logements sont éligibles au dispositif, l'ANAH aura vocation, au titre de ses missions de conseil et d'ingénierie, à favoriser les dispositifs les plus performants sur le plan énergétique.

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 ainsi 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 2026.

Le montant de la prime est plafonné à 750 euros par mètre carré, 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'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. Le plafond de 750 euros permet aux logements classés F et G d'atteindre un niveau de performance de classe B et aux logements classés E à B d'atteindre la classe A.

Le plafonnement à deux tiers de la valeur du bien, dans la limite de 100 000 euros, vise à 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. De fait, 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.

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 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. Celle-ci serait de 20 % pour les 20 % des ménages aux revenus les plus élevés et de 30 % pour les 80 % des ménages dont les revenus leurs sont inférieurs.

La fraction à rembourser à l'ANAH le serait selon deux modalités possibles, laissées au choix du bénéficiaire qui exercerait un droit d'option irrévocable :

– Soit par le prélèvement d'une taxe du montant de la fraction de l'avance à rembourser au moment de la vente du logement. Dans ce cas l'acte de propriété serait grevé d'une hypothèque au bénéfice de l'ANAH, ayant rang de créancier privilégié au même niveau que le Trésor public ;

Dans ce cas, l'État se rembourse de son avance en taxant ce qui pourrait constituer une plus-value immobilière consécutive à la rénovation. En effet, la valeur du bien est augmentée de l'amélioration de la performance énergétique ;

- Soit sous la forme d'un remboursement mensuel, assimilable au remboursement d'un prêt, dont les mensualités seraient du montant des économies d'énergies ainsi réalisées 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 transférée de l'acte de propriété du bien vers la liquidation de la succession du bénéficiaire.

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 prévue par la loi de 1965. Pour les copropriétés qui feraient l'objet d'un plan de sauvegarde, d'une OPAH, d'une ORCOD, ou déclarées en état de carence, les dates d'entrée en vigueur des mécanismes incitatifs et de sanction prévus aux articles 3 et 5 sont décalées de 2027 à 2030.

L'article 1<sup>er</sup> précise également l'interaction entre l'ANAH et les entreprises chargées de réaliser les travaux et les modalités de contrôle mises en œuvre.

Enfin, l'article 1<sup>er</sup> autorise l'ANAH à mobiliser, notamment par l'emprunt, jusqu'à 5 milliards d'euros par an sur les marchés financiers, dans la limite de 150 milliards d'euros sur la durée de vie de la prime soit 30 ans. Ce dispositif étant inspiré de celui applicable à la CADES. Ces engagements financiers font l'objet d'une garantie intégrale de l'État à titre gratuit. Cette autorisation est complétée par les dispositions de l'article 5 qui permettent de porter à 11,5 milliards d'euros par an les crédits dévolus à la Prime pour le climat. En défalquant les crédits qui seront dévolus à la gestion de la prime par l'ANAH et à la couverture de la dette qu'elle est susceptible de lever, ce sont ainsi 10 milliards d'euros par an qui pourront être mobilisés pour la prime.

La présente proposition de loi enclenche donc un effort sans précédent de 300 milliards d'euros sur 30 ans en faveur de la transition énergétique du parc de logements selon un système progressif traitant en priorité les logements les plus énergivores.

L'apurement de la dette qui sera ainsi constituée par l'ANAH dans le cadre du dispositif pourra être couverte au-delà de 2050 par le mécanisme de remboursement de l'avance qui continuera de produire des effets jusqu'à la fin du siècle et, le cas échéant, par un maintien des moyens prévus à l'article 5 au-delà de 2050.

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 ou G à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027 soit six ans après l'entrée en vigueur de la prime pour le climat. Cette mesure 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.

L'**article 4** 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 % 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 5 organise, en complément du dispositif encadrant l'intervention de l'ANAH sur les marchés financiers prévu à l'article 1<sup>er</sup>, la mobilisation des crédits nécessaires au financement de la prime pour le climat. 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 l'abrogation de l'article du code général des impôts qui prévoit un taux de TVA réduit à 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments dès lors que le montant total des travaux est financé par l'État. La suppression de cette dépense fiscale permet de mobiliser 1,25 milliard d'euros (Voies et moyens tome II – PLF 2020).

3° 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 2027, sur la cession des biens relevant toujours d'un seuil de performance énergétique inférieur à la classe E. Le produit attendu de cette taxe pourrait atteindre 2 milliards d'euros en rythme de croisière.

4° 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.

5° 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.

Outre les crédits mobilisés au présent article, soit 6,42 milliards d'euros sur la base du PLF 2020, l'ensemble des crédits budgétaires dévolus aux missions du budget général de l'État, au compte d'affectation spécial pour la transition énergétique et au programme d'investissement d'avenir et relevant de la transition énergétique de l'habitat auront vocation à être mobilisés au profit de l'ANAH pour le financement de la prime pour le climat par transferts dans le cadre du PLF 2021.

Enfin, l'**article 6** 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 Le titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② I. – Après l'article L. 321-1-3 sont insérés des articles L. 321-1-4 et L. 321-1-5 ainsi rédigés :
- ③ « *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 et suivants.
- ④ « *Art. L. 321-1-5.* – I. – En application du 4<sup>o</sup> du III de l'article L. 321-1 et pour remplir les obligations résultant de ses missions au titre de l'article L. 322-1, l'Agence nationale de l'habitat est habilitée, dans des conditions fixées par décret, à contracter des emprunts à long, moyen et court termes libellés en euros ou en autres devises et à procéder à des conversions facultatives, à des opérations de prises en pension sur titres d'État, à des opérations de dépôts de liquidités sur le marché interbancaire de la zone euro, à des rachats, à des échanges d'emprunts, à des échanges de devises ou de taux d'intérêt, à l'achat ou à la vente d'options, de contrats à terme ou d'autres instruments financiers à terme, conformément aux obligations et à la mission de l'établissement et dans la limite de cinq milliards d'euros par exercice budgétaire.
- ⑤ « II. – Le ministre chargé de l'économie est autorisé à accorder la garantie de l'État aux emprunts bancaires et instruments financiers contractés par l'Agence nationale de l'habitat et affectés au financement de la prime visée à l'article L. 322-1.
- ⑥ « 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.
- ⑦ « Une convention conclue avant la souscription des emprunts bancaires et instruments financiers mentionnés au premier alinéa du présent II entre l'Agence nationale de l'habitat et l'État définit, notamment,

les modalités de souscription et de garantie de ces emprunts et instruments financiers et les mécanismes de contrôle et d'action visant à préserver la soutenabilité financière de l'Agence. ».

- ⑧ II. – 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 :

⑨ « CHAPITRE II

⑩ « *Prime pour le climat*

⑪ « *Section 1*

⑫ « *Dispositions générales*

- ⑬ « *Art. L. 322-1.* – La prime pour le climat a pour objectif d'accompagner les propriétaires de locaux à usage d'habitation dans la réalisation de travaux ou 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.

- ⑭ « Elle constitue une avance remboursable dont le montant peut représenter jusqu'à 100 % du montant des travaux de rénovation énergétique selon les modalités précisées par le présent chapitre. Une fraction de l'avance, assimilable à une subvention pour travaux, est acquise au bénéficiaire.

- ⑮ « Les bénéficiaires remboursent la fraction restante de la prime pour le climat selon une des modalités précisées à la section 3 du présent chapitre.

⑯ « *Section 2*

⑰ « *Éligibilité*

- ⑱ « *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 :

- ⑲ « *a)* 330 kilowatt/heure 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 2026 ;

- ⑳ « b) 150 kilowatt/heure d'énergie primaire par mètre carré et par an pour les dossiers de demande déposés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2027 et le 31 décembre 2035 ;
- ㉑ « c) 50 kilowatt/heure d'énergie primaire par mètre carré et par an pour les dossiers de demande déposés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2036 et le 31 décembre 2049.
- ㉒ « II. – Sont éligibles, tous travaux et acquisitions d'équipements concourant significativement à l'objectif fixé à l'article L. 321-1-4 et présentés dans le cadre d'un projet de transition écologique de l'habitat. Ce projet fait apparaître le gain de consommation énergétique attendu et exprimé en kilowatt/heure d'énergie primaire par mètre carré et par an, ainsi que le montant estimatif des économies ainsi réalisées sur les dépenses énergétiques du logement.
- ㉓ « 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.
- ㉔ « Le montant de ces dépenses ne peut être supérieur à 750 euros par mètre carré, 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.

㉕ « Section 3

㉖ « **Montant de la prime et modalités de remboursement**

㉗ « Art. L. 322-3. – I. – Le montant plafond de la prime est fixé selon les barèmes suivants :

㉘ « 1<sup>o</sup> Pour les dossiers déposés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 31 décembre 2026.

㉙

«

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

» ;

⑩ « 2° Pour les dossiers déposés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2027 et le 31 décembre 2035.

⑪

«

Niveau de performance énergétique	Plafond de la prime
Consommation supérieure à 330 kilowatt/heure 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 150 kilowatt/heure d'énergie primaire par mètre carré et par an	100 % des dépenses éligibles en application du III de l'article L. 322-2

» ;

⑫ « 3° Pour les dossiers déposés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2036 et le 31 décembre 2049.

⑬

«

Niveau de performance énergétique	Plafond de la prime
Consommation supérieure à 330 kilowatt/heure 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 150 kilowatt/heure 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 kilowatt/heure d'énergie primaire par mètre carré et par an	100 % des dépenses éligibles en application du III de l'article L. 322-2

» ;

⑭ « 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.

⑮

« 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 la fraction pour subvention est fixé à 30 % pour les projets de transition écologique de l'habitat des ménages dont le niveau de revenus est compris parmi les huit déciles de revenus inférieurs et à 20 % pour ceux des ménages dont le niveau de revenus est

compris parmi les deux déciles de revenus supérieurs ainsi que précisés par décret.

- ③⑥ « 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 :
- ③⑦ « 1° Soit à l'occasion de la mutation du bien immobilier. Dans ce cas, l'acte de propriété du bien ayant bénéficié de la prime pour le climat est grevé d'une hypothèque au bénéfice de l'Agence nationale de l'habitat par acte notarié. À cette fin, l'agence précitée se voit conférer le rang de créancier privilégié au même rang que le Trésor public et selon la même réserve que celle édictée au second alinéa de l'article 2327 du code civil. Le remboursement est alors mis en œuvre par le notaire chargé de la cession du bien.
- ③⑧ « 2° Soit sous la forme d'un remboursement mensualisé à due concurrence des dépenses énergétiques économisées sur la base du projet défini au II de l'article L. 322-2 et ce jusqu'à l'extinction de la créance sans que cette durée ne puisse être supérieure à trente ans.
- ③⑨ « 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 ou de l'installation des équipements prévus dans le projet défini au II de l'article L. 322-2, la créance est transférée par acte notarié de l'acte de propriété vers une majoration des droits à acquitter en application de l'article 777 du code général des impôts lors de la liquidation de la succession de l'usufruitier.

④⑩ « Section 4

④⑪ « **Versement de la prime, contrôle et sanctions**

- ④⑫ « 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 ou à la pose des équipements prévus au projet de transition écologique de l'habitat à la livraison de ces travaux certifiée par écrit par le bénéficiaire.
- ④⑬ « Les sociétés habilitées à réaliser les travaux ou la pose des équipements précités sont celles ayant reçu la certification « Reconnu Garant de l'Environnement ».

④④ « II. – L’Agence nationale de l’habitat est habilitée à 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.

④⑤ « Section 5

④⑥ « *Dispositions particulières applicables aux copropriétés*

④⑦ « Art. L. 322-6. – I. – Pour l’application des dispositions du présent chapitre aux logements situés dans un immeuble ou groupe d’immeubles mis en copropriété, le bénéficiaire de la prime pour le climat est le syndicat de copropriétaires lorsque la définition du projet de transition écologique de l’habitat implique la réalisation de travaux ou l’installation d’équipements dans les parties communes telles que définies à l’article 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

④⑧ « La validation du projet de transition écologique de l’habitat par l’assemblée générale des copropriétaires se fait dans les conditions de majorité prévues à l’article 25 de la loi précitée.

④⑨ « Chaque copropriétaire conserve le droit d’option irrévocable prévu au II de l’article L. 322-4 du présent code. Le montant de la fraction de l’avance à rembourser en application du même article est fixé pour chaque copropriétaire conformément à la quote-part afférente à chaque lot en application des dispositions de la loi précitée.

④⑩ « II. – Par exception, l’article 3 de la loi n° du portant création d’une prime pour le climat et de lutte contre la précarité énergétique et l’article 1609 *undecies* du code général des impôts, s’appliquent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2030 pour les copropriétés :

④⑪ « 1° Faisant l’objet d’un plan de sauvegarde tel que prévu à l’article L. 615-1 ;

④⑫ « 2° Situées dans le périmètre d’une opération programmée d’amélioration de l’habitat prévue à l’article L. 303-1 et inscrite dans le volet de cette opération dédié au redressement d’une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique ;

④⑬ « 3° Situées dans le périmètre d’une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ;

- ④ « 4° Pour lesquelles le juge a désigné un administrateur provisoire, conformément aux dispositions des articles 29-1 ou 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- ⑤ « 5° Déclarées en état de carence en application de l'article L. 615-6 du présent code.
- ⑥ « *Art. L. 322-7.* – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent chapitre. ».

## Article 2

- ① I. – À l'article L. 326-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « et L. 232-2 » sont remplacés par les mots : « , L. 232-2 et L. 232-3 ».
- ② II. – Après l'article L. 232-2 du code de l'énergie, 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 et suivants du code de la construction et de l'habitation. ».

## Article 3

- ① I. – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027 et afin d'atteindre les objectifs fixés aux 1° à 3° et 7° de l'article L. 1004 du code de l'énergie, la première mise en location ou le renouvellement de baux locatifs de locaux à usage d'habitation dont le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 1341 du code de la construction et de l'habitation fait apparaître une consommation énergétique supérieure à 330 kilowatt/heure d'énergie primaire par mètre carré et par an est interdite.
- ② II. – Le non-respect de l'interdiction prévue au I entraîne pour le propriétaire l'obligation de mise en conformité des locaux considérés à ses frais, dans un délai de trois mois après constatation de la carence du propriétaire par l'autorité compétente en matière de police de l'habitat.
- ③ Le relogement des locataires, rendu le cas échéant nécessaire durant l'exécution des travaux de mise aux normes, 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.

- ④ En cas d'absence d'engagement des travaux dans le délai de trois mois précité, le propriétaire s'acquitte d'une amende administrative de 100 € par jour de retard dont le produit est reversé à l'Agence nationale de l'habitat mentionnée à l'article L. 3211 du même code.
- ⑤ III. – Un décret en conseil d'État précise les modalités d'application du présent article.

#### **Article 4**

- 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 5**

- ① I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 200 *quater* est abrogé.
- ③ 2° L'article 278-0 *bis* A est abrogé.
- ④ 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>, il est créé une section XIII *septies* et des articles 1609 *decies* et 1609 *undecies* ainsi rédigés :
- ⑤ « *Section XIII septies*
- ⑥ « *Taxes sur les plus-values de cessions perçues au profit de l'Agence nationale de l'habitat*
- ⑦ « *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 réalisées dans les conditions prévues aux articles 150 U à 150 UC du présent code sur les biens immobiliers ayant bénéficié de la prime visée à l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation.

- ⑧ « II. – Pour l'application du I, le taux visé à l'article 200 B ou, le cas échéant, les taux prévus au III *bis* de l'article 244 *bis* A lorsqu'elles sont dues par des associés de sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 *ter* ou par des porteurs de parts de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 *nonies*, qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France, est majoré de 20 points dans la limite du montant de la fraction pour subvention définie au I de l'article L. 322-4 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑨ « Art. 1609 undecies. – I. – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027, 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 réalisées dans les conditions prévues aux articles 150 U à 150 UC du présent code sur les biens immobiliers 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 kilowatt/heure d'énergie primaire par mètre carré et par an.
- ⑩ « II. – Pour l'application du I, le taux visé à l'article 200 B ou, le cas échéant, les taux prévus au III *bis* de l'article 244 *bis* A lorsqu'elles sont dues par des associés de sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 *ter* ou par des porteurs de parts de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 *nonies*, qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France, sont portés à 50 % . »
- ⑪ II. – Le produit de la taxe mentionnée à l'article 266 *sexies* du code des douanes est affecté à l'Agence nationale de l'habitat.
- ⑫ III. – L'article L. 229-8 du code de l'environnement est complété par l'alinéa suivant :
- ⑬ « Le produit des enchères prévues au I est reversé à l'Agence nationale de l'habitat. »

- ⑭ IV. – En conséquence, la neuvième ligne du tableau du deuxième alinéa de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 est supprimée.
- ⑮ V. – Les dispositions du présent article entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### **Article 6**

- ① I. – La perte de recettes pour l'État résultant des dispositions de la présente loi 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 résultant des dispositions de la présente loi 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.





