



N° 738

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 décembre 2024.

PROPOSITION DE LOI

visant à élargir au parc social le gel des loyers des passoires énergétiques,

(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. Aly DIOUARA, Mme Mathilde PANOT, Mme Nadège ABOMANGOLI, M. Laurent ALEXANDRE, M. Gabriel AMARD, Mme Sérgolène AMIOT, Mme Farida AMRANI, M. Rodrigo ARENAS, M. Raphaël ARNAULT, Mme Anaïs BELOUASSA-CHERIFI, M. Ugo BERNALICIS, M. Christophe BEX, M. Carlos Martens BILONGO, M. Manuel BOMPARD, M. Idir BOUMERTIT, M. Louis BOYARD, M. Pierre-Yves CADALEN, M. Aymeric CARON, M. Sylvain CARRIÈRE, Mme Gabrielle CATHALA, M. Bérenger CERNON, Mme Sophia CHIKIROU, M. Hadrien CLOUET, M. Éric COQUEREL, M. Jean-François COULOMME, M. Sébastien DELOGU, Mme Alma DUFOUR, Mme Karen ERODI, Mme Mathilde FELD, M. Emmanuel FERNANDES, Mme Sylvie FERRER, M. Perceval GAILLARD, Mme Clémence GUETTÉ, M. David GUIRAUD, Mme Zahia HAMDANE, Mme Mathilde HIGNET, M. Andy KERBRAT, M. Bastien LACHAUD, M. Abdelkader LAHMAR, M. Maxime LAISNEY, M. Arnaud LE

GALL, M. Antoine LÉAUMENT, Mme Élise LEBOUCHER, M. Aurélien LE COQ,
M. Jérôme LEGAVRE, Mme Sarah LEGRAIN, Mme Claire LEJEUNE,
Mme Murielle LEPVRAUD, Mme Élisa MARTIN, M. Damien MAUDET,
Mme Marianne MAXIMI, Mme Marie MESMEUR, Mme Manon MEUNIER,
M. Jean-Philippe NILOR, Mme Sandrine NOSBÉ, Mme Danièle OBONO,
Mme Nathalie OZIOL, M. René PILATO, M. François PIQUEMAL, M. Thomas
PORTES, M. Loïc PRUD'HOMME, M. Jean-Hugues RATENON, M. Arnaud
SAINT-MARTIN, M. Aurélien SAINTOUL, Mme Ersilia SOUDAIS, Mme Anne
STAMBACH-TERRENOIR, M. Aurélien TACHÉ, Mme Andrée TAURINYA,
M. Matthias TAVEL, Mme Aurélie TROUVÉ, M. Paul VANNIER,

députés et députées.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi vise à élargir au parc social de logements la mesure prévue à l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (dite « Climat et résilience ») portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui prévoit le gel des loyers des passoires énergétiques - à savoir, les logements dont la performance énergétique est classée F ou G au diagnostic de performance énergétique (DPE). À ce jour les dispositions de l'article susmentionné excluent de leur champ d'application le parc social de logements.

Cette mesure s'inscrit dans une démarche sociale et environnementale urgente, en réponse à plusieurs enjeux importants en lien avec la rénovation thermique des logements du parc social, qui affectent aujourd'hui un grand nombre de locataires de ce dernier confrontés à la précarité énergétique.

À ce jour, le parc immobilier français compte encore **4,8 millions de résidences principales considérées comme des passoires thermiques**, représentant **16 % des 30 millions de résidences principales** sur le territoire. Ce problème est particulièrement préoccupant dans le parc social, où résident les ménages les plus vulnérables, souvent contraints de supporter des factures énergétiques excessives en raison de l'inefficacité thermique de leurs logements.

En son sein, le parc social compterait actuellement 6 % de logements classés F et G - soit un peu plus de 300 000 logements, répartis dans les parcs d'une trentaine de bailleurs sociaux - selon un rapport de 2023 de l'Agence nationale du contrôle du logement social (ANCOLS). Pour ces familles, le coût de l'énergie est devenu un fardeau qui pèse lourdement sur leur budget, au point parfois de les obliger à faire des choix entre se chauffer convenablement et couvrir d'autres besoins essentiels. Cette situation engendre des situations d'injustice flagrante face auxquelles les ménages les plus modestes subissent les effets d'une mauvaise isolation sur laquelle ils n'ont aucune prise. **Cette situation contribue à une hausse de la précarité énergétique, phénomène touchant aujourd'hui plus de 12 millions de ménages en France, selon la Fondation Abbé Pierre.**

Dans ce contexte, geler les loyers des logements classés F et G dans le parc social apparaît comme une mesure de justice sociale. Cette proposition

permet d'une part, de protéger les locataires vulnérables contre une hausse continue des loyers, alors même que leur logement ne répond pas aux exigences minimales de confort thermique, et d'autre part, d'inciter les bailleurs sociaux à entreprendre et à financer des travaux de rénovation pour améliorer l'efficacité thermique de leur parc de logement.

Les bailleurs sociaux, bien que directement impliqués dans l'amélioration des conditions de logement et la rénovation énergétique de leur parc, peinent à répondre aux exigences actuelles en raison du désengagement persistant de l'État. La réduction de loyer de solidarité (RLS), instaurée pour compenser la baisse des allocations personnalisées au logement (APL), représente une charge annuelle considérable pour les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) : 1,3 milliard d'euros chaque année depuis 2020. Cette contrainte budgétaire, cumulée à d'autres ponctions sur leurs ressources, réduit leur capacité d'investissement, notamment dans les travaux de rénovation thermique pourtant indispensables.

Par ailleurs, le Plan France 2030, malgré quelques crédits alloués au renouvellement urbain, reste largement silencieux sur la rénovation énergétique spécifique du parc social.

Au-delà de l'enjeu social, cette proposition de loi répond également à une urgence environnementale. En 2023, les émissions du secteur du bâtiment atteignaient 58,4 millions de tonnes équivalent CO₂, soit 16 % des émissions nationales, plaçant ce secteur en quatrième position des activités les plus émettrices, selon le Haut Conseil pour le climat.

En gelant les loyers, cette proposition de loi introduit une incitation claire pour encourager le soutien de l'État en faveur des rénovations énergétiques, conformément aux objectifs de neutralité carbone que la France s'est fixée notamment dans le cadre de l'accord de Paris.

L'article unique de cette proposition de loi vise à modifier l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, afin de renforcer l'encadrement juridique et social des logements sociaux, notamment en ce qui concerne leur gestion et les droits des locataires. L'objectif de cette modification est de préciser les règles applicables aux logements appartenant aux organismes HLM et régis par des conventions spécifiques prévues par le code de la construction et de l'habitation. Cet article unique harmonise le cadre juridique applicable aux bailleurs sociaux et leurs obligations envers les locataires.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① L'article 40 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 est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa du I est ainsi rédigé :
- ③ a) Les mots : « 25-3 » sont remplacés par la référence : « , 16 » ;
- ④ b) Les mots : « 25-3 à » sont remplacés par les mots : « 25-4 à 25-8, 25-10 et » ;
- ⑤ 2° Le III est ainsi modifié :
- ⑥ a) Au premier alinéa, les mots : « , 15 et 17, le II de l'article 17-1 et les articles 17-2 et 18 » sont remplacées par les mots : « et 15 » ;
- ⑦ b) À l'avant-dernier alinéa, les mots : « l'article 18, » sont supprimés.