

N° 673

# SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

Enregistré à la Présidence du Sénat le 29 mai 2026

## PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*pour la mobilisation de l'habitat existant  
en réponse à la crise du logement,*

TRANSMISE PAR

MME LA PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

À

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

*(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle  
d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*

*L'Assemblée nationale a adopté la proposition de loi dont la teneur suit :*

**Voir les numéros :**

**Assemblée nationale (17<sup>e</sup> législature) : 2674, 2816 et T.A. 292.**



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

- ① I. – Le *j* du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1<sup>o</sup> Le début de la première phrase du premier alinéa est ainsi rédigé : « Pour les logements donnés en location à titre de résidence principale en France et ayant fait l'objet de travaux qui ont permis une amélioration de leur niveau de performance énergétique, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, d'au moins deux classes si leur classe initiale était F ou G ou d'une classe sinon, à la demande... (*le reste sans changement*). » ;
- ③ 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> (*Supprimés*)
- ④ 3<sup>o bis</sup> (*nouveau*) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Par dérogation au premier alinéa, pour les logements situés dans les départements de Guadeloupe, de la Martinique, de Guyane, de La Réunion et de Mayotte, la condition relative à l'amélioration du niveau de performance énergétique est réputée satisfaite lorsque les travaux permettent une amélioration d'au moins une classe, quelle que soit la classe initiale du logement. » ;
- ⑥ 4<sup>o</sup> (*nouveau*) Au dernier alinéa, après le mot : « logements », sont insérés les mots : « ou aux locaux transformés en logements ».
- ⑦ II (*nouveau*). – La perte de recettes pour l'État résultant de la suppression de la condition liée au montant des travaux mentionnés au *j* du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du code général des impôts ainsi que du 3<sup>o bis</sup> du I du présent article est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

## Article 2

- ① I. – (*Supprimé*)
- ② II (*nouveau*). – Le 3<sup>o</sup> de l'article L. 124-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

- ③ « 3° La mention expresse de l'absence de solidarité juridique des cotraitants envers le maître d'ouvrage, y compris le mandataire commun, les responsabilités de chaque entreprise dans l'exécution des travaux et les conséquences que cela emporte sur les garanties des ouvrages après la réception des travaux ; ».
- ④ III (*nouveau*). – Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport évaluant les effets du présent article, notamment ses effets sur l'évolution du nombre de recours aux groupements momentanés d'entreprises pour la réalisation de travaux ainsi que ses conséquences sur les maîtres d'ouvrage.

### Article 3

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 26-12 est ainsi modifié :
- ③ a) (*nouveau*) Au début, il est ajouté un I ainsi rédigé :
- ④ « I. – L'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 est garanti dans les conditions prévues aux II ou III du présent article. » ;
- ⑤ b) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑥ – au début, est ajoutée la mention : « II. – » ;
- ⑦ – après le mot : « solidaire », sont insérés les mots : « ou par un mécanisme de sûreté présentant des garanties équivalentes » ;
- ⑧ c) Au deuxième alinéa, après le mot : « solidaire », sont insérés les mots : « ou le mécanisme de sûreté mentionné au premier alinéa du présent II » ;
- ⑨ d) À la seconde phrase du dernier alinéa, les mots : « , celle-ci est subrogée » sont remplacés par les mots : « ou du mécanisme de sûreté, ceux-ci sont subrogés » ;
- ⑩ e) (*nouveau*) Sont ajoutés des III et IV ainsi rédigés :
- ⑪ « III. – L'organisme prêteur est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire, par un autre mécanisme de sûreté présentant des garanties équivalentes ou par un mécanisme d'assurance, après constat de la défaillance du syndicat des copropriétaires bénéficiant de

l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 de la présente loi, pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement de ses accessoires.

- ⑫ « Le cautionnement solidaire ou le mécanisme de sûreté ou d'assurance mentionnés au premier alinéa du présent III ne peuvent résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement, par le Trésor public, par la Caisse des dépôts et consignations ou par La Poste dans les conditions définies à l'article L. 518-25 du code monétaire et financier.
- ⑬ « La défaillance du syndicat des copropriétaires mentionnée au premier alinéa du présent III est constatée dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.
- ⑭ « IV. – Le contrat inclut une information spécifique des copropriétaires sur les modalités de la garantie de l'emprunt. » ;
- ⑮ 1° *bis (nouveau)* Après le même article 26-12, il est inséré un article 26-12-1 ainsi rédigé :
- ⑯ « Art. 26-12-1. – Dans les copropriétés situées dans les communes de montagne définies à l'article 3 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne et dans les copropriétés dont plus de 50 % des lots sont des résidences secondaires, au sens de l'article 6 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, lorsque les travaux mentionnés à l'article 26-4 de la présente loi portent sur l'amélioration de la performance énergétique d'immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990, la durée de remboursement du prêt collectif peut être étendue à vingt-cinq ans, par dérogation au droit commun.
- ⑰ « Dans ces mêmes copropriétés, le syndicat peut adopter un plan de rénovation pluriannuel financé en tout ou partie par le prêt mentionné au même article 26-4, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État. » ;
- ⑱ 2° À la première phrase du premier alinéa de l'article 26-13, les mots : « qui correspondent au remboursement du capital et des intérêts et au paiement des frais et des honoraires » sont supprimés.
- ⑲ II (*nouveau*). – La perte de recettes pour l'État résultant du 1° *bis* du I est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

### **Article 3 bis (nouveau)**

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° Après le *e* du II de l'article 24, il est inséré un *e* bis ainsi rédigé :
- ③ « *e* bis) L'autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux d'installation de protections solaires affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ; »
- ④ 2° Après le *f* de l'article 25, il est inséré un *f* bis ainsi rédigé :
- ⑤ « *f* bis) Les travaux d'intérêt collectif consistant en l'installation de protections solaires extérieures sur les baies vitrées donnant sur l'extérieur, y compris lorsque ces travaux affectent des parties privatives ; »
- ⑥ 3° Au premier alinéa du III de l'article 26-4, les mots : « et au *f* » sont remplacés par les mots : « ainsi qu'aux *f* et *f* bis ».

### **Article 3 ter (nouveau)**

- ① Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport évaluant l'opportunité d'adapter les conditions d'éligibilité des logements situés dans les départements de Guadeloupe, de la Martinique, de Guyane, de La Réunion et de Mayotte au dispositif fiscal prévu au *j* du 1° de l'article 31 du code général des impôts.
- ② Ce rapport examine notamment la possibilité de considérer comme satisfaite la condition relative à l'amélioration du niveau de performance énergétique lorsque les travaux permettent une amélioration d'au moins une classe, quelle que soit la classe initiale du logement concerné.

### **Article 4**

- ① I. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ② II. – La perte de recettes pour les organismes de sécurité sociale est compensée à due concurrence par la majoration de l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 28 mai 2026.*

*La Présidente,*  
*Signé : YAËL BRAUN-PIVET*