

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 mai 2026

POUR LA MOBILISATION DE L'HABITAT EXISTANT EN RÉPONSE À LA CRISE DU
LOGEMENT - (N° 2816)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

N° 21 (Rect)

AMENDEMENT

présenté par
M. Causse, M. Ray et M. Vuibert

ARTICLE 3

I. – Après l'alinéa 1, insérer les huit alinéas suivants :

« 1° L'article 26-7 est ainsi modifié :

« a) Au premier alinéa, après le mot : « solidaire », sont insérés les mots : « , un contrat d'assurance ou tout mécanisme de sureté estimé équivalent par le prêteur, » ;

« b) Au troisième alinéa, les mots : « est facultatif » sont remplacés par les mots : « , de même que le contrat d'assurance ou mécanisme de sureté prévu au premier alinéa sont facultatifs » ;

« c) À la seconde phrase du dernier alinéa, les mots : « caution, celle-ci » sont remplacés par les mots : « sureté, le garant ou l'exécuteur de la sureté ».

« 2° L'article 26-8 est ainsi modifié :

« a) À la première phrase, les mots : « aux I et II de » sont remplacés par le mot : « à » ;

« b) À la deuxième phrase, le mot : « et » est remplacé par les mots : « , de l'assureur ou ».

« 3° Au deuxième alinéa de l'article 26-10, après le mot : « caution », sont insérés les mots : « ou de primes d'assurance » ; »

II. – En conséquence, au début de l'alinéa 4, substituer aux mots :

« I. – L'emprunt »,

les mots :

« Le prêt » ;

III. – En conséquence, au même alinéa 4, substituer au mot :

« est »,

les mots :

« peut être ».

IV. – En conséquence, à la fin dudit alinéa 4, substituer aux mots :

« II ou III du présent article. »,

les mots :

« 1° ou 2° ci-après : »

V. – En conséquence, à la fin de l'alinéa 6, substituer à la mention :

« II. »,

la mention :

« 1° ».

VI. – En conséquence, à l'alinéa 7, substituer aux mots :

« ou par un »,

les mots :

« , un contrat d'assurance ou tout ».

VII. – En conséquence, rédiger ainsi les alinéas 8 et 9 :

« c) Au deuxième alinéa, les mots : « ne peut » sont remplacés par les mots : « ou le mécanisme de sureté ne peuvent » ;

« d) À la seconde phrase du dernier alinéa, les mots : « caution, celle-ci est subrogée » sont remplacés par les mots : « sureté, le garant ou l'exécuteur de la sureté est subrogé » ; »

VIII. – En conséquence, à l'alinéa 10, substituer aux mots :

« des III et IV »,

les mots :

« trois alinéas ».

IX. – En conséquence, au début de l'alinéa 11, substituer à la mention :

« III »,

la mention :

« 2° ».

X. – En conséquence, au même alinéa 11, substituer à la deuxième occurrence du mot :

« par un »,

les mots :

« contrat d'assurance ou tout ».

XI. – En conséquence, au même alinéa 11, substituer aux mots :

« de ses »,

le mot :

« des ».

XII. – En conséquence, au début de l'alinéa 12, substituer aux mots :

« Le cautionnement solidaire ou le mécanisme de sûreté ou d'assurance mentionnés au premier alinéa du présent III »,

les mots :

« Ce mécanisme ».

XIII. – En conséquence, supprimer l'alinéa 13.

XIV. – En conséquence, au début de l'alinéa 14, supprimer les mots :

« IV. – Le contrat inclut ».

XV. – En conséquence, à la fin du même alinéa 14, substituer aux mots :

« modalités de la garantie de l'emprunt. »,

les mots :

« impacts de la modalité de garantie doit figurer dans le projet de contrat. »

XVI. – En conséquence, compléter cet article par l’alinéa suivant :

« 3° La seconde phrase du premier alinéa de l’article 26-13 est complétée par les mots : « , dès lors que ce dernier aura été totalement débloqué. » »

XVII. – Compléter cet article par l’alinéa suivant :

« II. – 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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Afin de faciliter le redressement des copropriétés, l'article 4 de la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 « visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement stratégiques » a introduit la possibilité pour toutes les copropriétés de souscrire un prêt collectif, plus souple dans sa souscription, pour le financement de travaux essentiels et de rénovation énergétique.

Ce type de prêt doit permettre d'accélérer la mise en œuvre des programmes de travaux en permettant d'associer directement la décision de vote de ceux-ci à la mise en place d'une solution de financement pour l'ensemble de la copropriété, les copropriétaires étant par défaut engagés dans le remboursement de ce financement.

L'objectif était de réduire les délais de recherche de financement en facilitant l'obtention de solution bancaire. Cette mesure concerne à la fois les copropriétés aidées par la puissance publique, mais également les copropriétés engagées dans une démarche d'entretien "classique" ou de performance énergétique. La charge de la réalisation des travaux pourra être ainsi étalée sur plusieurs années afin de permettre aux copropriétaires de procéder plus facilement à l'entretien de leur immeuble.

Cette loi a également imposé que ce prêt soit garanti uniquement par un cautionnement. Dans le but toujours affiché de favoriser la souscription de ces prêts avec comme objectif une rénovation du parc des copropriétés, il serait opportun d'élargir la notion de cautionnement, à la fois pour les articles portant sur le cautionnement des prêts collectifs des travaux listés depuis la loi de 2024 mais également ceux préexistants car la notion de cautionnement y était déjà présente.

La présente proposition est une adaptation simple de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 9 avril 2024, relative au financement des copropriétés. Cet amendement vise à élargir la nature de la contre-garantie du prêt collectif. L'adaptation proposée consiste en un élargissement du cautionnement solidaire à des contrats d'assurance ou tout autre mécanisme de sureté estimé équivalent par le prêteur.