



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Conséquences pour les propriétaires des mises en péril de logements

Question écrite n° 10514

Texte de la question

Mme Émilie Bonnivard appelle l'attention de M. le ministre de la ville et du logement sur les conséquences pour les propriétaires des mises en péril de logements. En Savoie et plus particulièrement à Chambéry, de nombreux immeubles du centre historique sont construits dans des zones marécageuses, sur pilotis. La variation de la nappe phréatique, liée au détournement de rivières ou à la création de parkings souterrains, place à l'air libre les pilotis, entraînant leur pourrissement. C'est ainsi que de nombreux logements sont frappés de mises en péril. Un logement est dit en péril ou menaçant ruine lorsqu'un immeuble ou ses parties communes présentent un danger de sécurité pour ses occupants, des voisins, des passants ou encore toute personne susceptible d'y pénétrer. Il existe deux types de procédures de péril : le péril ordinaire et le péril imminent. La procédure de péril ordinaire peut être mise en œuvre lorsque le danger est non immédiat. Lorsque l'immeuble présente un danger réel pour la sécurité, une procédure de péril imminent est engagée, entraînant la cessation de paiement du loyer par les locataires et l'obligation pour le propriétaire de prendre en charge financièrement le relogement des locataires. Les propriétaires sont donc frappés de plein fouet par ces mises en péril imminent, ne percevant plus les loyers de leurs logements loués et devant assumer les frais de relogement de leurs locataires, alors même que, dans la situation qui a été présentée à Mme la députée, les propriétaires n'ont commis aucun défaut d'entretien de leurs biens. Elle souhaiterait qu'il puisse lui indiquer s'il entend modifier ces dispositions particulièrement pénalisantes pour les propriétaires.

Texte de la réponse

La politique publique de lutte contre l'habitat indigne offre un large éventail de prérogatives aux maires. En premier lieu, en cas d'extrême urgence, le maire peut user de son pouvoir de police générale régi par l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) pour évacuer un immeuble, réaliser des travaux d'urgence et sécuriser le bâtiment. En second lieu, dans le cadre de son pouvoir de police spéciale en matière de mise en sécurité (ex péril), le maire a la possibilité de mobiliser deux procédures distinctes, à savoir la procédure ordinaire prévue aux articles L.511-10 à L.511-18 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ainsi que la procédure urgente prévue aux articles L.511-19 à L.511-21 du même code. La mise en sécurité des immeubles régie par les articles L.511-10 et suivants du CCH s'applique aux désordres qui trouveraient leur origine dans les causes inhérentes à l'immeuble (dues au défaut de conception, de mise en œuvre et d'entretien). La procédure de mise en sécurité régie par les articles L.511-10 et suivants du CCH est différente de la procédure mise en œuvre dans le cadre du pouvoir de police générale du maire régi par les articles L.2212-2 et L.2212-4 du CGCT qui s'appliquent dans l'hypothèse où le danger menaçant un immeuble résulte d'une cause qui lui est extérieure. Les obligations qui pèsent sur les propriétaires dans le cadre des procédures de police spéciale du CCH en matière de lutte contre l'habitat indigne ont pour objet de protéger les occupants en cas de désordres provenant d'une ou plusieurs causes propres et inhérentes à l'état de l'immeuble dont la responsabilité d'entretien incombe aux propriétaires. Par conséquent, lorsque la cause est extérieure au bâtiment avec un risque avéré pour la sécurité ou la salubrité, comme à Chambéry, il appartient au maire d'agir au titre de sa police générale, et non au titre de la police spéciale de lutte contre l'habitat indigne prévue par les articles L.521-2 à L.521-4 du CCH. Le Conseil d'Etat a rappelé récemment que si la cause des désordres est extérieure à l'immeuble, seule la police administrative générale doit être mobilisée (CE 27 juin 2005, Ville

d'Orléans, req. n° 262199). Il n'est pas envisagé d'évolution de la réglementation en la matière.

Données clés

Auteur : [Mme Émilie Bonnivard](#)

Circonscription : Savoie (3^e circonscription) - Droite Républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10514

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [28 octobre 2025](#), page 8706

Réponse publiée au JO le : [27 janvier 2026](#), page 716