



N° 2371

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 27 janvier 2026.

PROPOSITION DE LOI

visant à créer un fonds national de compensation des dépenses engagées par les communes en cas de péril imminent,

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Julien BRUGEROLLES, M. Yannick MONNET, M. Édouard BÉNARD,
Mme Soumya BOUROUUAHA, M. Jean-Victor CASTOR, Mme Elsa FAUCILLON,
Mme Émeline K/BIDI, Mme Karine LEBON, M. Jean-Paul LECOQ, M. Frédéric
MAILLOT, M. Emmanuel MAUREL, M. Marcellin NADEAU, M. Stéphane PEU,
Mme Mereana REID ARBELOT, M. Davy RIMANE, M. Nicolas SANSU,
M. Emmanuel TJIBAOU,

députés et députées.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les communes, en leur qualité d'autorités de police chargées d'assurer la sécurité publique, sont de plus en plus sollicitées pour intervenir en urgence face à des situations de péril, lorsque des immeubles menaçant ruine exposent les habitants ou les usagers de l'espace public à un danger grave et immédiat.

L'arrêté de péril imminent constitue le principal outil juridique permettant au maire d'agir rapidement pour la mise en sécurité du bien face à un risque menaçant la sécurité de ses administrés. Mais, dans la pratique, la mise en œuvre de cette procédure révèle de nombreuses difficultés qui entravent l'efficacité de l'action communale.

Les interventions du maire dans le cadre de la procédure de mise en sécurité, prévues aux articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, nécessitent une grande réactivité et engagent sa responsabilité.

Ainsi, les arrêtés pris au titre de l'article L. 511-19 « *en cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9* » prévoient ainsi que « *l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.* »

Sur le plan financier, l'article L. 511-17 du même code prévoit que les dépenses engagées par les communes pour l'exécution d'office des mesures prescrites par l'arrêté peuvent être recouvrées auprès du ou des propriétaires concernés conformément aux dispositions de l'article L. 1617-5 du code des collectivités territoriales.

Mais lorsque les propriétaires sont défaillants, introuvables ou insolubles, la commune doit assumer seule des dépenses, souvent lourdes et imprévues : procédures, frais d'expertise, sécurisation, démolition, relogement.

Selon plusieurs associations d'élus, ce seraient ainsi près de 60 % des titres exécutoires émis pour recouvrer ces dépenses qui demeureraient impayés à long terme, avec des coûts très variables, allant de plusieurs dizaines à plusieurs centaines de milliers d'euros par opération.

Ces charges imprévues pèsent de plus en plus lourdement sur les budgets municipaux. Et si certains drames intervenus dans de très grandes villes, comme à Marseille avec l'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne, ont mis en lumière l'ampleur des difficultés et des montants engagés, cette charge pèse aussi fortement sur les budgets très limités de petites communes rurales, ou sur celui de villes moyennes fortement exposées, notamment avec un bâti ancien en centre-bourg.

À titre d'exemple, certaines communes sont même face à des situations particulièrement préoccupantes. C'est le cas de la ville de Thiers dans le Puy-de-Dôme, dont l'ancienne ville haute est confrontée à une vacance de logements dégradés ou à l'abandon de biens, et qui a dû traiter trente-cinq périls en dix ans, dont quatorze depuis 2020. Depuis 2012, la collectivité a ainsi dépensé 3 140 000 euros pour traiter les immeubles menaçant ruine, dont 2 270 000 euros depuis 2020. Elle a dû contracter deux lignes de crédit de trésorerie pour un total de deux millions d'euros afin de couvrir une partie des dépenses, la Ville ne pouvant pas souscrire un emprunt pérenne sur des biens appartenant à des tiers.

Par ailleurs, la commune n'a pu compter sur aucun concours financier de l'État, ce type d'opérations relevant du pouvoir de police du maire, et les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) n'étant mobilisables que sur les procédures ordinaires.

Les dépenses réalisées par la collectivité ont bien été refacturées aux propriétaires privés, mais la plupart sont insolvables. Aussi, à ce jour, seuls 633 000 euros ont pu être recouvrés.

De la même façon, de nombreuses communes rurales font face à la dégradation du bâti de leurs bourgs ou hameaux, mais aussi à celle de bâtiments anciens amiantés ou à vocation agricole, qui peuvent représenter de très grandes surfaces. Leur mise en sécurité, le traitement ou la démolition s'élèvent fréquemment à des dizaines voire centaines de milliers d'euros, sans lien avec leur capacité financière très limitée.

Ces exemples démontrent combien il devient nécessaire aujourd'hui de répondre à ces difficultés croissantes, d'abord pour des raisons de sécurité mais aussi au regard des enjeux d'aménagement qu'elles emportent.

En outre, le manque de données consolidées à l'échelle nationale sur le coût réel du péril imminent ou par type de police de sécurité des bâtiments (péril, insalubrité, sécurité incendie) pour les communes constitue en soi un problème. Expertises, travaux urgents, relogement, consolidation,

condamnation, etc. ce manque de transparence empêche d'évaluer l'ampleur financière du phénomène et de prévoir des mécanismes d'aide adaptés.

Aussi cette proposition de loi vise à renforcer la capacité des communes à faire face aux arrêtés de « péril imminent » en leur ouvrant le droit à une véritable compensation des dépenses engagées au regard de la charge financière croissante qui pèsent sur les communes dans ce domaine, tout en renforçant la sécurité publique et en leur permettant de dégager des moyens supplémentaires en faveur du renouvellement urbain.

L'article 1^{er} vise ainsi à **créer un fonds national de compensation** pour rembourser tout ou partie des dépenses engagées par les communes dans le cadre des arrêtés au titre de danger imminent lorsque les propriétaires se révèlent défaillants, et lorsque les titres exécutoires sont restés infructueux au moins deux ans.

Cet article ne vient pas lever les procédures engagées à l'encontre des propriétaires. Il prévoit à ce titre que les sommes recouvrées ultérieurement par les communes sont reversées au fonds de compensation à hauteur des montants compensés.

L'article 2 prévoit **d'améliorer la connaissance nationale du phénomène**, en prévoyant la remise par le Gouvernement d'un **rapport au Parlement** sur les situations de péril, les dépenses communales et les difficultés rencontrées. Ce rapport permettra d'éclairer les politiques publiques, d'objectiver l'impact financier des périls sur les collectivités et de proposer des pistes d'amélioration du cadre juridique et financier de la lutte contre l'habitat ou le bâti dégradés.

Le titre II vise à assurer un financement pérenne du fonds national de compensation.

L'article 3 prévoit ainsi la création d'une **contribution spécifique sur les revenus financiers des grandes sociétés immobilières**, afin de ne pas solliciter les ménages ni les petites entreprises.

PROPOSITION DE LOI

TITRE I^{ER}

CRÉATION D'UN FONDS NATIONAL DE COMPENSATION DES DÉPENSES ENGAGÉES EN CAS DE PÉRIL IMMINENT ET AMÉLIORATION DE L'INFORMATION SUR LES SITUATIONS DE PÉRIL

Article 1^{er}

- ① La section 4 du chapitre unique du titre I^{er} du livre V du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L. 511-23 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 511-23. – Fonds de compensation des dépenses engagées en cas de péril imminent* »
- ③ « I. – Il est institué un fonds de compensation, financé et géré par l'État, destiné à prendre en charge tout ou partie des dépenses engagées par les communes au titre des mesures d'urgence prises dans le cadre d'un arrêté de péril imminent, lorsque le ou les propriétaires sont défaillants, introuvables, insolubles ou n'ont pas exécuté les mesures prescrites dans les délais fixés.
- ④ « II. – Sont éligibles à une compensation les dépenses suivantes :
- ⑤ « 1° Les frais d'expertise prévus à l'article L. 511-9 ;
- ⑥ « 2° Les dépenses de travaux nécessaires à la sécurisation, la mise hors d'accès, la consolidation ou la démolition de tout ou partie de l'immeuble en cas de danger imminent constaté par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9 ;
- ⑦ « 3° Les frais de relogement temporaire rendus nécessaires par les mesures de péril ;
- ⑧ « 4° Les frais afférents à l'exécution d'office, y compris les coûts de procédure et les titres exécutoires restés infructueux.
- ⑨ « III. – La compensation est ouverte lorsque la commune justifie :
- ⑩ « 1° De la défaillance du ou des propriétaires ;

- ⑪ « 2° De l'émission d'un titre exécutoire, conformément aux dispositions de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales, demeuré infructueux pendant une durée minimale de deux ans ;
- ⑫ « 3° De la nécessité et du caractère urgent des mesures engagées.
- ⑬ « IV. – La compensation est versée dans un délai maximal de six mois à compter de la réception du dossier complet.
- ⑭ « V. – Les sommes recouvrées ultérieurement auprès des propriétaires sont reversées au fonds à hauteur des montants compensés.
- ⑮ « VI. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. »

Article 2

Dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport portant sur le nombre et la typologie des arrêtés de péril simple et de péril imminent pris au cours des dix dernières années, les dépenses engagées par les communes au titre des expertises, mesures de sécurisation, travaux d'urgence, démolitions et relogements, le nombre, le montant et le taux de recouvrement des titres exécutoires émis par les communes, ainsi que les difficultés rencontrées dans leur exécution, les types de bâtiments particulièrement exposés et les zones géographiques les plus concernées, les perspectives d'amélioration des dispositifs existants, notamment en matière de prévention, d'accompagnement technique et de soutien financier aux collectivités.

TITRE II

CONTRIBUTIONS AU FINANCEMENT DU FONDS DE COMPENSATION

Article 3

- ① L'article 235 *ter ZD ter* du code général des impôts est ainsi rétabli :
 - « *Art. 235 ter ZD ter. – Contribution au fonds de compensation des dépenses engagées en cas de péril imminent*

- ③ « I. – Est instituée une contribution annuelle sur les revenus financiers perçus par les sociétés dont l’activité principale consiste dans la détention, la gestion ou la mise en valeur d’un patrimoine immobilier, lorsque ces sociétés remplissent l’une des conditions suivantes :
 - ④ « 1° Elles disposent d’un actif brut supérieur à 50 millions d’euros au bilan ;
 - ⑤ « 2° Elles appartiennent à un groupe fiscalement intégré dont l’actif immobilier consolidé excède 100 millions d’euros ;
 - ⑥ « 3° Elles bénéficient du régime des sociétés d’investissements immobiliers cotées (SIIC) prévu à l’article 208 C.
- ⑦ « II. – La contribution est assise sur l’ensemble des revenus financiers perçus au cours de l’exercice, notamment :
 - ⑧ « 1° Les produits de placements financiers ;
 - ⑨ « 2° Les produits de trésorerie, y compris intérêts de comptes courants d’associés ;
 - ⑩ « 3° Les plus-values de cession de titres et valeurs mobilières ;
 - ⑪ « 4° Les revenus d’instruments financiers à terme ou de couverture.
- ⑫ « III. – Le taux de la contribution est fixé à 5 %. Ce taux peut être modulé dans la limite de 8 % par décret pris après avis du Comité des finances locales.
- ⑬ « IV. – La contribution est déclarée et acquittée selon les mêmes modalités et aux mêmes échéances que l’impôt sur les sociétés.
- ⑭ « V. – Un décret en Conseil d’État précise les modalités d’application du présent article, notamment les obligations déclaratives, les règles de territorialisation et les conditions de détermination des revenus financiers imposables. »

TITRE III

DISPOSITIONS FINALES

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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ② II. – La charge 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.