

N° 805
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

Enregistré à la Présidence du Sénat le 30 juin 2026

PROPOSITION DE LOI

*portant **création d'un fonds de garantie des communes pour les frais avancés**
au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles,*

PRÉSENTÉE

Par Mme Annick JACQUEMET, MM. Bernard PILLEFER, Jean-Michel ARNAUD, Mmes Isabelle FLORENNES, Anne-Catherine LOISIER, Annick BILLON, Brigitte DEVÉSA, MM. François BONNEAU, Pascal MARTIN, Laurent LAFON, Mmes Évelyne PERROT, Lana TETUANUI, Denise SAINT-PÉ, Jocelyne GUIDEZ, Sonia de LA PROVÔTÉ, MM. Bernard DELCROS, Michel CANÉVET, Mme Nadia SOLLOGOUB, M. Alain DUFFOURG, Mme Anne-Sophie ROMAGNY, MM. Jean HINGRAY, Alain CAZABONNE, Mme Marie-Lise HOUSSEAU, M. Franck MENONVILLE, Mme Amel GACQUERRE, MM. Guislain CAMBIER, Yves BLEUNVEN, Olivier HENNO, Édouard COURTIAL et Claude KERN,

Sénatrices et Sénateurs

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les maires sont régulièrement conduits à intervenir pour garantir la sécurité des personnes face à des immeubles menaçant ruine ou présentant des situations d'insalubrité. Lorsque les propriétaires ne respectent pas les prescriptions qui leur sont imposées, les communes sont tenues de faire exécuter d'office les travaux nécessaires, voire, dans les situations les plus graves, de procéder à la démolition des bâtiments concernés.

Si le code de la construction et de l'habitation prévoit que les frais engagés doivent être remboursés par les propriétaires défaillants, la réalité est bien différente. Dans un grand nombre de situations, les procédures de recouvrement demeurent infructueuses, notamment lorsque les propriétaires sont insolvables, introuvables ou organisent leur défaillance. Les communes supportent alors durablement des dépenses parfois très importantes, alors même qu'elles n'ont fait qu'assurer une mission de protection de la population.

Cette situation est particulièrement pénalisante pour les collectivités dont les capacités financières sont limitées. La perspective de devoir assumer définitivement ces coûts peut conduire certaines d'entre elles à différer le financement d'autres projets, au détriment des habitants et de l'intérêt général.

La présente proposition de loi vise à mettre fin à cette injustice en instituant un fonds de garantie chargé d'indemniser les communes – ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale lorsqu'ils exercent cette compétence – des frais qu'elles ont engagés dans le cadre des procédures d'exécution d'office prévues par le titre I^{er} du livre V du code de la construction et de l'habitation relatif à la sécurité et à la salubrité des immeubles, locaux et installations.

Afin d'assurer un financement pérenne de ce fonds, celui-ci serait principalement alimenté par le produit des astreintes prononcées en cas de non-respect des arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

Dans un souci d'égalité entre les territoires et de prévisibilité des ressources du fonds, le montant de ces astreintes serait déterminé selon un barème fixé par décret, et non plus laissé à l'appréciation de chaque autorité compétente.

Le fonds aurait vocation à se substituer aux collectivités lorsqu'elles ne parviennent pas à recouvrer les sommes dues par les propriétaires défaillants. En contrepartie de cette indemnisation, il serait subrogé dans leurs droits afin de poursuivre lui-même les actions en recouvrement. Les créances finalement récupérées ainsi que les intérêts éventuellement perçus viendraient alimenter à nouveau le fonds, garantissant ainsi son équilibre financier.

Le dispositif prévoit également que les modalités d'indemnisation, la nature des créances éligibles et les conditions de fonctionnement du fonds sont précisées par décret en Conseil d'État afin de tenir compte notamment de la situation financière des collectivités concernées.

En garantissant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale qu'ils ne supporteront plus seuls le coût des carences de propriétaires défaillants, cette proposition de loi renforce l'effectivité des pouvoirs de police en matière de sécurité et de salubrité des immeubles, tout en assurant une meilleure protection des finances locales.

**Proposition de loi portant création d'un fonds de garantie des communes
pour les frais avancés au titre de la police de la sécurité
et de la salubrité des immeubles**

Article 1^{er}

- ① Après la section 3 du chapitre unique du titre I^{er} du livre V du code de la construction et de l'habitation, est insérée une section 3 *bis* ainsi rédigée :
- ② « Section 3 bis
- ③ « ***Fonds de garantie des communes pour les frais avancés au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles***
- ④ « Art. L. 511-21-1. – Il est créé un fonds de garantie des communes pour les frais avancés au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles. Ce fonds est doté de la personnalité civile. Il est placé sous la tutelle du ministre chargé des relations avec les collectivités territoriales.
- ⑤ « Il indemnise les communes et les établissements publics de coopération intercommunale qui ont engagé des frais au titre de l'exécution d'office de mesures prévues au présent titre sans être remboursés par la personne tenue d'exécuter ces mesures.
- ⑥ « Le fonds de garantie est subrogé dans les droits que possède la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale contre la personne tenue d'exécuter les mesures.
- ⑦ « Le fonds de garantie est alimenté par les créances recouvrées en sa qualité de subrogé, les intérêts qui y sont, le cas échéant, attachés et le produit de l'astreinte mentionné au III de l'article L. 511-15.
- ⑧ « Les modalités d'application du présent article sont prévues par un décret, qui précise, notamment, le montant et la nature des créances détenues par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale ouvrant droit à indemnisation ainsi que les conditions d'indemnisation. Ce montant tient compte des capacités financières des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés. »

Article 2

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 511-15 est ainsi modifié :
 - ③ a) Au premier alinéa du I, après le mot : « astreinte », sont insérés les mots : « prononcée par arrêté de l'autorité compétente » et les mots : « par arrêté de l'autorité compétente en tenant » sont remplacés par les mots : « par un barème prévu par décret qui tient » ;
 - ④ b) Le III est ainsi modifié :
 - ⑤ – le premier alinéa est complété par les mots : « au fonds de garantie prévu à l'article L. 511-21-1 » ;
 - ⑥ – les 1° à 3° et les deux derniers alinéas sont supprimés ;
 - ⑦ 2° L'article L. 511-17 est ainsi modifié :
 - ⑧ a) Au premier alinéa, les mots : « ainsi que le produit de l'astreinte mentionnée à l'article L. 511-15, » sont supprimés ;
 - ⑨ b) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
 - ⑩ « Le produit de l'astreinte mentionné au III de l'article L. 511-15 ainsi que les créances et les produits qui y sont attachés mentionnés à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 511-21-1 sont recouverts par le fonds de garantie prévu au même article L. 511-21-1, dans des conditions précisées par décret. »

Article 3

Les éventuelles conséquences financières résultant, pour l'État, de la présente loi sont compensées, 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.