



N° 2042

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 28 octobre 2025.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à garantir le relogement d'urgence des propriétaires occupants dont la résidence principale a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité,*

(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. Romain ESKENAZI,

député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Lundi 13 janvier 2025, le maire de Montmorency a émis un arrêté de péril à l'encontre de deux bâtiments d'habitation en raison d'un glissement de terrain ayant eu lieu deux semaines plus tôt.

Près de 143 habitants ont ainsi dû quitter leur logement suite à cette procédure d'urgence. En dépit des élans de solidarité et des aides de la municipalité, certains propriétaires ont été contraints de dormir dans leur voiture par des températures hivernales. Cette situation a mis en évidence un vide juridique concernant les propriétaires occupants, qui se sont retrouvés sans solution de relogement et sans indemnisation adéquate.

Hélas, de tels cas apparaissent fréquemment sur l'ensemble du territoire. Un cas similaire s'est produit à Sarcelles l'année précédente, ou encore à Bordeaux, où, depuis les effondrements de la rue de la Rousselle en 2021, la municipalité a décrété des centaines d'arrêtés de péril, dont 49 procédures de péril imminent sur 62 arrêtés de mise en péril rien qu'à l'été 2024. À Toulouse, 35 arrêtés ont été émis en 2024. Cette problématique est loin d'être marginale. À Paris, en 2021, pas moins de 148 immeubles étaient placés sous arrêté de mise en péril, exposant les propriétaires occupants à des risques considérables et les contraignant souvent à quitter leur logement dans l'urgence, sans solution de relogement. Les assurances ne couvrant pas systématiquement ces situations, les propriétaires doivent assumer seuls les coûts liés à l'évacuation et aux travaux nécessaires, les plaçant dans une situation financière précaire.

Cette lacune juridique place les habitants concernés dans une situation de vulnérabilité car ils ne bénéficient pas des mêmes garanties que les victimes de sinistres tels que des incendies ou des catastrophes naturelles. Ces derniers doivent faire face à des charges multiples comme des remboursements de prêts, des charges de logement, des frais de location temporaire sans aucun soutien institutionnel sauf la bonne volonté des municipalités qui n'ont aucune obligation légale en la matière.

Si le changement climatique accroît la fréquence autant que l'intensité des intempéries, la catégorie juridique des « catastrophes naturelles » du code des assurances ne prend pas bien en compte les dommages qui en résultent. En effet, les catastrophes naturelles sont reconnues par arrêté interministériel suite à une « intensité anormale d'un agent naturel » (L. 125-1 du code des assurances).

Or les catastrophes naturelles liées au changement climatique présentent une nouvelle nature, plus diffuse que l'image véhiculée par la médiatisation des catastrophes naturelles spectaculaires. Dans de nombreux territoires, le Retrait Gonflement des Argiles (RGA) est par exemple responsable de la majorité des fissures et des éboulements de terrain, qui, à terme, peut mener à des effondrements d'habitations.

Dans ce contexte, les maires, garants de la sûreté générale dans leur commune (Art. L. 2122-27 du code général des collectivités territoriales) font déjà, et devront encore plus à l'avenir faire face à des circonstances qui imposent de prononcer des arrêtés de péril (désormais appelé arrêté de mise en sécurité).

Cette mesure, bien que nécessaire, place donc les propriétaires-occupants de plus en plus fréquemment dans des situations précaires, pour ne pas dire désespérées. En effet, bien que les articles L. 521-1 et L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation protègent les locataires, les propriétaires ne bénéficient d'aucune garantie assurantielle. Et ce, alors même que les propriétaires sont mis en demeure d'exécuter des travaux et que le maire peut engager les travaux à ses frais.

Cette proposition de loi vise à remédier au vide juridique qui place les propriétaires dans une impasse injuste. Afin de garantir un « droit au relogement d'urgence » pour les propriétaires, il prévoit que, lorsque l'arrêté de mise en sécurité est suivi d'une procédure d'urgence obligeant temporairement les propriétaires occupants à quitter leur logement, leur relogement puisse être pris en charge par les assureurs.

Il s'inscrit dans un contexte de renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et de surveillance accrue de la dégradation des bâtiments anciens qui permettent de renforcer le contrôle qui s'exerce à l'encontre des propriétaires négligents. En effet, l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 <sup>(1)</sup> harmonise et simplifie les polices administratives spéciales en la matière.

Plus récemment encore, la loi du 9 avril 2024 <sup>(2)</sup> facilite le financement des travaux de rénovation pour les syndicats de copropriété ; elle autorise les maires à engager des diagnostics structurels des bâtiments et permet désormais aux autorités publiques d'intervenir de manière préventive sur les immeubles jugés indignes. Mais il demeure que le droit au relogement

---

1 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations

2 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

des propriétaires n'est pas assuré lorsque, comme à Montmorency, ceux-ci sont victimes d'une situation dont ils ne sont pas responsables.

Le dispositif de cette proposition de loi crée une chaîne complète de solidarité et de responsabilité face aux situations de péril afin d'assurer le relogement des petits propriétaires

- les assurances assument la première responsabilité du relogement d'urgence, sur le modèle des garanties existantes en cas de sinistre ;

- l'État et les collectivités, via le FARU, interviennent ensuite en soutien, dans une logique de continuité et de prévention de la précarisation des ménages ;

- les propriétaires restent responsables de l'entretien de leur bien, sous peine d'exclusion du bénéfice de l'aide publique en cas de négligence manifeste.

L'objectif poursuivi est double :

- renforcer la protection des habitants face aux effets sociaux des arrêtés de péril d'urgence ;

- faciliter l'action des maires et des préfets dans la mise en œuvre des procédures de sécurité, en supprimant un obstacle majeur à leur exécution.

Ainsi, la présente proposition de loi apporte une réponse à la fois sociale, assurantielle et territoriale à un phénomène croissant dans les centres urbains anciens et les territoires en dégradation immobilière, tout en consolidant le principe de mutualisation solidaire des risques liés à l'habitat.

**L'article 1<sup>er</sup>** ajoute un nouveau chapitre au code des assurances pour encadrer le risque de devoir quitter son logement suite à une procédure d'urgence comprenant deux articles. Il définit cette assurance et précise ses modalités. Il précise les procédures d'urgence telles qu'elles sont définies par le code de la construction et de l'habitation. Comme pour les catastrophes naturelles, les assurances couvrant tout dommage causé à l'habitation incluent automatiquement une garantie en cas d'interdiction temporaire d'habiter suite à une procédure d'urgence. Il contraint les assurances à inclure cette garantie dans leurs contrats.

**L'article 2** modifie le code général des collectivités territoriales afin de prolonger jusqu'en 2035 la durée du Fonds d'aide au relogement

d'urgence (FARU) et d'étendre son champ d'intervention. Ce fond pourra désormais financer les dépenses d'hébergement ou de relogement temporaire des propriétaires occupants concernés par un arrêté de mise en sécurité avec procédure d'urgence, à compter du sixième mois suivant la notification de l'arrêté. L'aide, accordée par le préfet après vérification de l'absence de négligence flagrante du propriétaire, intervient en relais du dispositif assurantiel, sans possibilité de double indemnisation.

**L'article 3** gage la proposition de loi

## PROPOSITION DE LOI

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

Le titre II du livre I<sup>er</sup> du code des assurances est complété par un chapitre XI ainsi rédigé :

#### « CHAPITRE XI

##### « *L'assurance des risques des procédures de péril d'urgence*

« *Art. L. 12-11-1.* – Les contrats d'assurance, souscrits par toute personne physique et garantissant les dommages d'incendie ou tous autres dommages à des biens situés en France ouvrent droit à la garantie de l'assuré contre les effets des mises en sécurité avec procédure d'urgence.

« Sont considérés comme les effets des mises en sécurité avec procédures d'urgence, au sens du présent chapitre, et pris en charge par le régime de garantie associé dans les mêmes conditions que pour les sinistres rendant le logement inhabitable, le relogement d'urgence des personnes dont la résidence principale est interdite à l'habitation suite à une décision administrative relevant de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles.

« La garantie ainsi instituée ne peut excepter aucun des biens mentionnés au contrat ni opérer d'autre abattement que ceux qui seront fixés dans les clauses. La garantie est limitée au droit au relogement d'urgence des propriétaires occupants jusqu'à la levée de l'interdiction d'habiter. »

« *Art. L. 12-11-2.* – La garantie est couverte par une prime ou cotisation additionnelle, individualisée dans l'avis d'échéance du contrat visé à l'article L. 12-11-1 et calculée à partir d'un taux unique défini par arrêté pour chaque catégorie de contrat. Ce taux est appliqué au montant de la prime ou cotisation principale ou au montant des capitaux assurés, selon la catégorie de contrat.

« Les contrats mentionnés à l'article L. 12-11-1 sont réputés, nonobstant toute disposition contraire, contenir une telle clause. Des clauses types réputées écrites dans ces contrats sont déterminées par arrêté du ministre chargé de l'économie.

« Les dispositions du présent article, qui sont d'ordre public, sont précisées par décret. »

## **Article 2**

La section 5 du chapitre V du titre III du livre III de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales est ainsi modifiée :

I. – Au premier alinéa de l'article L. 2335-15, l'année : « 2025 » est remplacée par l'année : « 2035 ».

II. – Il est ajouté un article L. 2335-15-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 2335-15-1.* – Sont éligibles à l'aide financière prévue à l'article L. 2335-15 les dépenses d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire des propriétaires dits « occupants » au sens et dans les conditions prévues à l'article L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, lorsque ces dépenses résultent d'un arrêté de mise en sécurité avec procédure d'urgence en application des articles L. 511-1 et suivants du même code, et ce à compter du sixième mois suivant la notification de l'arrêté.

« L'aide est accordée par arrêté préfectoral sous réserve d'une enquête administrative vérifiant l'absence de négligence flagrante du propriétaire dans l'entretien du bien, selon des critères définis par décret. En cas de prise en charge initiale par l'assurance, le fonds d'aide pour le relogement d'urgence intervient en relais sans double indemnisation. L'aide prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites. »

## **Article 3**

I. – 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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

II. – La charge pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, 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.