Communauté de communes des 7 Vallées

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Hesdinois

Approuvé le 8 Mars 2016

Pièce n° 3
Orientation d'aménagement et de programmation
« Habitat »

Aubin-Saint-Vaast - Auchy-Les-Hesdin - Bouin Plumoison - Brévillers - Capelle-Les-Hesdin - Caumont Cavron-Saint-Martin Chériennes - Contes - Grigny - Guigny - Guisy - Hesdin - Huby-Saint-Leu - La Loge Labroye - Le Parcq - Le Quesnoy-en-Artois Marconnelle - Marconne - Mouriez - Raye-Sur-Authie Regnauville - Sainte-Austreberthe - Tortefontaine - Wambercourt - Wamin

SOMMAIRE

Introduction **5**

Qu'est-ce qu'une Orientation d'aménagement et de programmation Habitat ? **5**
L'indispensable articulation de la politique de l'habitat avec les orientations d'organisation du territoire. **7**

Partie 1- Les orientations relatives à la production de logements de la Communauté de communes pour l'Hesdinois. **9**

ORIENTATION N°1 : Atteindre les objectifs de production de logements **10**

1 ..... **11**

Territorialiser les objectifs de production de logements en cohérence avec les objectifs et orientations du PADD du PLUI **11**

Eléments de diagnostic 11
Objectifs de l'action 11
Descriptifs des actions et moyens 11
Territoires concernés 13
Partenaires 13
Budget 13
Echéancier/calendrier prévisionnel 13
Indicateurs de suivi et d'évaluation 13

2 ..... **14**

Mettre en place une politique foncière **14**

Eléments de diagnostic 14
Objectifs de l'action 15
Descriptifs des actions et moyens 16
Territoires concernés 17
Partenaires 17
Budget 17
Echéancier/calendrier prévisionnel 18
Indicateurs de suivi et d'évaluation 18

Se mobiliser pour traiter la vacance dans le parc privé **19**

Eléments de diagnostic 19
Objectifs de l'action 19
Descriptifs des actions et moyens 19
Territoires concernés 20
Partenaires 20
Budget 21
Echéancier/calendrier prévisionnel 21
Indicateurs de suivi et d'évaluation 21

Oirentation N°2 : Diversifier l'offre de logements **22**

4 ..... **23**

Favoriser la production de locatif privé **23**

Eléments de diagnostic 23

Objectifs de l'action 23
Descriptifs des actions et moyens 23
Territoires concernés 24
Partenaires 24
Budget 24
Echéancier/calendrier prévisionnel 24
Indicateurs de suivi et d'évaluation 24

5 25

Accompagner l'évolution du parc social 25

Eléments de diagnostic 25
Objectifs de l'action 25
Descriptifs des actions et moyens 25
Territoires concernés 26
Partenaires 26
Budget 26
Echéancier/calendrier prévisionnel 26
Indicateurs de suivi et d'évaluation 27

6 28

Satisfaire les demandes spécifiques 28

Eléments de diagnostic 28
Objectifs et orientations 29
Descriptifs des actions et moyens 29
Territoires concernés 29
Partenaires 30
Budget 30
Echéancier/calendrier prévisionnel 30
Indicateurs de suivi et d'évaluation 30

ORIENTATION N°3 : PROMOUVOIR LA QUALITE DU LOGEMENT 31

7 32

Favoriser la réhabilitation du parc existant 32

Eléments de diagnostic 32
Objectifs de l'action 32
Descriptifs des actions et moyens 33
Territoires concernés 34
Partenaires 34
Budget 35
Echéancier/Calendrier prévisionnel 35
Indicateurs de suivi et d'évaluation 35

Promouvoir la performance énergétique 36

Eléments de diagnostic 36
Objectifs de l'action 36
Descriptifs des actions et moyens 36
Territoires concernés 37
Partenaires 37

Budget 37
Echéancier/calendrier prévisionnel 37
Indicateurs de suivi et d'évaluation 37

Partie 2 – Les actions d'accompagnement et d'information 38

ORIENTATION N°4 : ORGANISER LES POLITIQUES DE L'HABITAT 39

9 40

Piloter le volet habitat du PLUi 40

Eléments de diagnostic 40
Objectifs de l'action 40
Descriptifs des actions et moyens 40
Territoires concernés 41
Partenaires 41
Budget 41
Echéancier/calendrier prévisionnel 41
Indicateurs de suivi et d'évaluation 41

Mettre en place l'observation de l'Habitat 42

Eléments de diagnostic 42
Objectifs de l'action 42
Territoires concernés 42
Partenaires 43
Budget 43
Echéancier/calendrier prévisionnel 43
Indicateurs de suivi et d'évaluation 43

ANNEXES 44

INTRODUCTION

Qu'est-ce qu'une Orientation d'aménagement et de programmation Habitat ?

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Habitat décline en actions la politique de la Communauté de communes en matière d'habitat.

Introduite par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, l'OAP Habitat vaut Programme Local de l'Habitat (PLH) sur le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Ainsi, le PLUi, comme un PLH, s'appuie sur un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat. Il précise dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) les grandes orientations retenues pour répondre aux besoins de logements, qu'il décline en actions dans l'OAP Habitat.

Contenu de l'OAP Habitat

Le contenu est encadré par les articles L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme qui y répartissent la majeure partie du contenu des PLH (articles R.302-1-1 et suivants). Ainsi, conformément à l'article R.302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, l'OAP Habitat présente :

«a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation ».

L'OAP Habitat indique les objectifs et les principes mentionnés à l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation :

« - les communes et, le cas échéant, les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

- la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain (actions de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens dégradés) ;

- les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ».

L'opposabilité de l'OAP Habitat

Les opérations de construction et d'aménagement devront être compatibles avec ce document. Ainsi l'opération projetée ne peut empêcher ou compromettre la réalisation des objectifs et orientations portés par l'OAP Habitat.

Forme de l'OAP Habitat

Ce document se décompose en 2 parties.

La première partie présente différentes actions opérationnelles portées par l''OAP Habitat du PLUi de l'Hesdinois. Ces actions s'articulent autour de 3 grandes orientations. Pour chacune des orientations, elle développe une ou plusieurs actions. Chaque action est l'objet d'une fiche qui présente :

- Des éléments de diagnostic,
- Les objectifs de l'action,
- Un descriptif des actions et moyens,
- Les territoires concernés,
- Les partenaires,
- Le budget,
- L'échéancier/calendrier prévisionnel,
- Les indicateurs de suivi et d'évaluation.

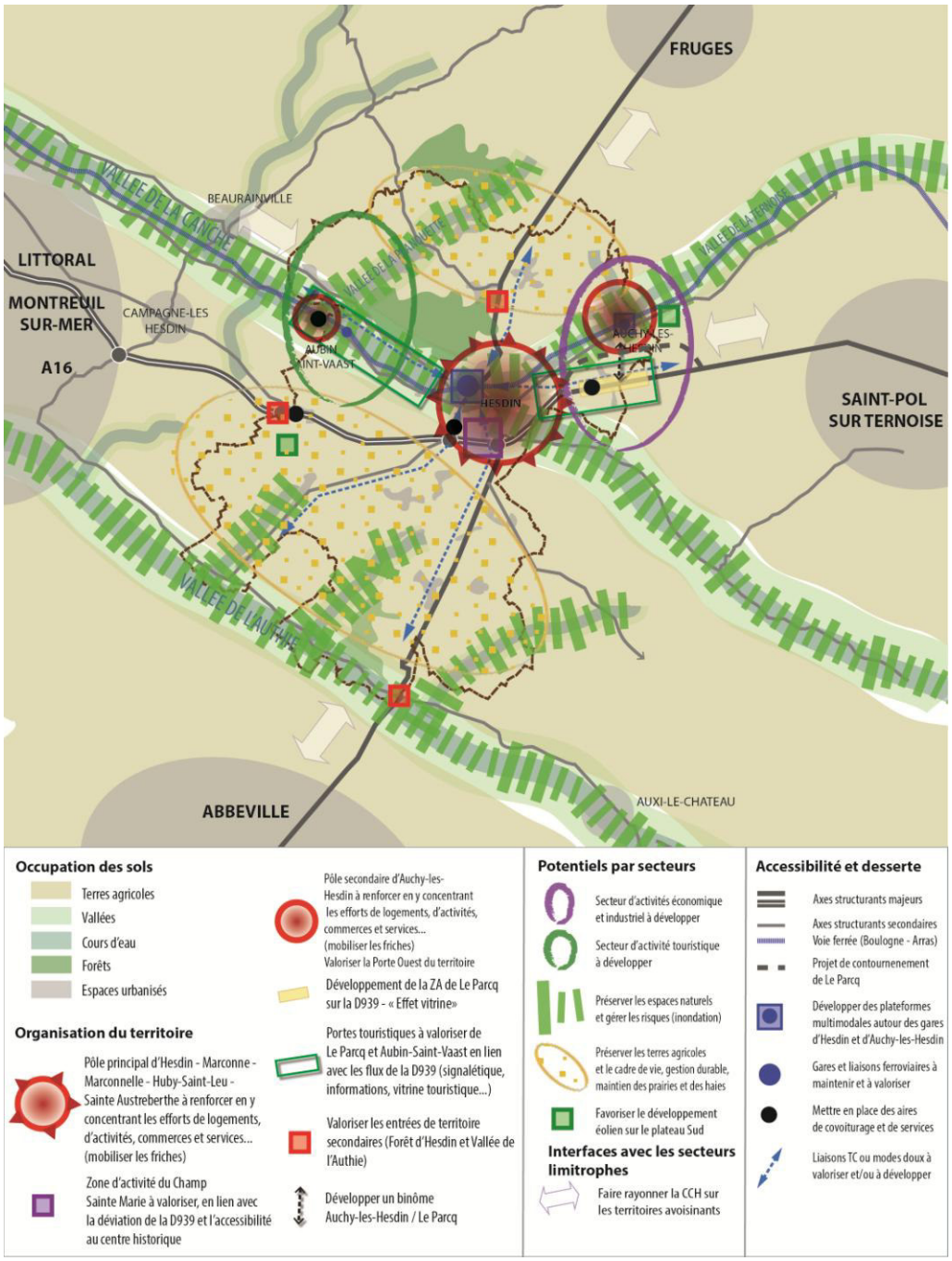
La 2ème partie présente les actions de pilotage et de suivi du volet Habitat du PLUi et intègre des annexes à titre d'information.

L'indispensable articulation de la politique de l'habitat avec les orientations d'organisation du territoire.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi de l'Hesdinois vise à préserver son environnement et ses patrimoines, à pérenniser une de ses activités majeures, l'agriculture, et donc à protéger les espaces qu'elle occupe et utilise, ainsi qu'à conforter ses potentiels de développement économique (tourisme, artisanat, filière bois…).

Ainsi, le PADD porte une stratégie d'organisation et de fonctionnement du territoire structurée autour du renforcement des pôles du territoire, vecteurs indispensables pour le dynamisme et l'attractivité du territoire, de la maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation de foncier.

Cette stratégie fonde les choix des actions retenues dans l'OAP Habitat en matière de territorialisation des objectifs de production de logements, de stratégie foncière, de réhabilitation du bâti existant ou encore de typologie des logements à produire - taille, statut d'occupation (locatif).


FRUGES
BEAURAINVILLE
VALLEE DE LA CANCHE
LITTORAL
MONTREUIL SUR-MER
CAMPAGNE-LES HESDIN
A16
AUBIN SAINT-VAAST
HESDIN
AUCHY-LES-HESDIN
SAINT-POL SUR TERNOISE
VALLEE DE L'AUTHIE
ABBEVILLE
AUXI-LE-CHATEAU
Occupation des sols
Terres agricoles
Vallées
Cours d'eau
Forêts
Espaces urbanisés
Organisation du territoire
Pôle principal d'Hesdin - Marconne - Marconnelle - Huby-Saint-Leu - Sainte Austreberthe à renforcer en y concentrant les efforts de logements, d'activités, commerces et services... (mobiliser les friches)
Zone d'activité du Champ Sainte Marie à valoriser, en lien avec la déviation de la D939 et l'accessibilité au centre historique
Pôle secondaire d'Auchy-les-Hesdin à renforcer en y concentrant les efforts de logements, d'activités, commerces et services... (mobiliser les friches) Valoriser la Porte Ouest du territoire
Développement de la ZA de Le Parcq sur la D939 - « Effet vitrine»
Portes touristiques à valoriser de Le Parcq et Aubin-Saint-Vaast en lien avec les flux de la D939 (signalétique, informations, vitrine touristique...)
Valoriser les entrées de territoire secondaires (Forêt d'Hesdin et Vallée de l'Authie)
Développer un binôme Auchy-les-Hesdin / Le Parcq
Potentiels par secteurs
Secteur d'activités économique et industriel à développer
Secteur d'activité touristique à développer
Préserver les espaces naturels et gérer les risques (inondation)
Préserver les terres agricoles et le cadre de vie, gestion durable, maintien des prairies et des haies
Favoriser le développement éolien sur le plateau Sud
Interfaces avec les secteurs limitrophes
Faire rayonner la CCH sur les territoires avoisinants
Accessibilité et desserte
Axes structurants majeurs
Axes structurants secondaires
Voie ferrée (Boulogne - Arras)
Projet de contournement de Le Parcq
Développer des plateformes multimodales autour des gares d'Hesdin et d'Auchy-les-Hesdin
Gares et liaisons ferroviaires à maintenir et à valoriser
Mettre en place des aires de covoiturage et de services
Liaisons TC ou modes doux à valoriser et/ou à développer

PARTIE 1- LES ORIENTATIONS RELATIVES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES POUR L'HESDINOIS.

Première Partie	Les actions relatives à la production de logements
Orientation 1 Atteindre les objectifs de production de logements	Fiche-Action 1 : Territorialiser les objectifs de production de logements en cohérence avec les objectifs et orientations du PADD du PLUi
	Fiche-Action 2 : Mettre en place une politique foncière sur les secteurs stratégiques
	Fiche-Action 3 : Se mobiliser pour traiter la vacance dans le parc privé
Orientation 2 Diversifier l'offre de logements	Fiche-Action 4 : Favoriser la production de locatif privé
	Fiche action 5 : Accompagner l'évolution du parc social
	Fiche-Action 6 : Satisfaire les demandes spécifiques
Orientation 3 Promouvoir la qualité du logement	Fiche-Action 7 : Favoriser la réhabilitation du parc existant
	Fiche-Action 8 : Promouvoir la performance énergétique

ORIENTATION N°1 : ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

En 2009, l'Hesdinois comptait 14 392 habitants, 409 de moins qu'en 1999. Cette baisse de population, qui est observée en continu depuis 1968, est liée à un solde migratoire négatif que ne compense pas le solde naturel. L'évolution de la population par âge montre qu'entre 1999 et 2009, les jeunes (15-29 ans) quittent le territoire et les familles (30-44 ans) s'y installent moins. Ces tendances accélèrent le vieillissement de la population. En 2009, les retraités représentaient plus de 41% des ménages hesdinois en hausse de près de 6% par rapport à 1999. Ce sont les pôles qui enregistrent les pertes d'habitants les plus importantes et au sein des pôles les bourgs centre. Ainsi, le pôle « noyau » perd 586 habitants et son bourg centre, Hesdin, 323.

Dans le même temps, le nombre de ménages sur l'Hesdinois augmente (+328). Toutefois, le prévisionnel « au fil de l'eau »[1] montre une forte diminution du nombre de ménages et de leur population ainsi qu'une accélération du vieillissement et du déséquilibre générationnel de la population.

Enrayer ces tendances démographiques est l'objectif prioritaire pour l'Hesdinois qui s'est fixé comme ambition pour 2030, le maintien de sa population au niveau 2009 et l'accueil des jeunes ménages. Cette ambition s'appuie sur la volonté de dynamiser l'économie locale (Axe 1 du PADD).

Pour accueillir la population visée en 2030, l'Hesdinois a un objectif de production d'environ 1640 logements et une stratégie d'offre qui tient compte non seulement des besoins et attentes en matière de logement (parcours résidentiel des habitants), mais aussi de l'organisation du territoire et la valorisation des pôles.

Déclinaison en fiches-actions :

1	Territorialiser les objectifs de production de logements en cohérence avec les objectifs et orientations du PADD du PLUi
2	Mettre en place une politique foncière sur les secteurs stratégiques
3	Poursuivre les efforts de requalification du parc

[1] Prévisionnel « au fil de l'eau » : on poursuit les évolutions observées entre 1999 et 2009 jusqu'en 2030

1 Territorialiser les objectifs de production de logements en cohérence avec les objectifs et orientations du PADD du PLUI

Eléments de diagnostic

- Un parc de 5 700 résidences principales à l'horizon 2030 pour satisfaire aux besoins liés à l'évolution démographique de la population (objectif de maintien de la population à environ 14 000 habitants).
- Une offre de résidences principales à valoriser dans les pôles et leurs bourgs centres qui offrent l'accès à une gare desservie par le TER et la proximité de commerces, services et équipements.
- Une production totale de logements d'environ 1 640 qui permet de répondre aux besoins en résidences principales nécessaires en tenant compte d'un taux de logements vacants autour de 9% du parc à l'horizon 2030, d'une part résidences secondaires (environ 11% à l'horizon 2030) ainsi que des besoins liés à la disparition du parc ancien.

En dehors des projets individuels initiés par des particuliers (y compris dans le cadre de lotissement), l'Hesdinois ne recense pas d'opérations de construction de logements.

Objectifs de l'action

- A l'horizon 2030, produire environ 1090 logements neufs et rénover près de 550 logements, soit un rythme moyen de production totale d'environ 60 logements par an (entre 2012 et 2030).
- Répartir cet objectif de production en fonction des orientations d'organisation et de fonctionnement du territoire définies au PADD et notamment celles qui visent à renforcer les pôles, à préserver les patrimoines naturels et culturels ainsi que les espaces agricoles.
- Traduire les objectifs de production dans le plan de zonage du PLUi.

Descriptifs des actions et moyens

Répartir l'effort de production de logements en cohérence avec l'organisation et le fonctionnement du territoire portés par la vision partagée du développement durable de l'Hesdinois

En cohérence avec l'objectif d'une organisation durable et dynamique de l'hesdinois, le PADD oriente **l'effort de production de logements sur le pôle noyau** comprenant les communes d' Hesdin, Huby-Saint- Leu, Marconne, Marconnelle et Sainte Austreberthe **et le pôle secondaire** formé par les communes d'Auchy-les-Hesdin, Grigny et Le Parcq.

L'effort de production de logements neufs est réparti comme suit :

- 50% sur le pôle noyau (Hesdin, Huby-Saint- Leu, Marconne, Marconnelle et Sainte Austreberthe)
- 22,5% sur le pôle secondaire (Auchy-les-Hesdin, Grigny et Le Parcq)
- 12,5% sur le secteur « Porte d'entrée ouest » (Aubin-Saint Vaast, Bouin-Plumoison et Guisy).
- 15% sur les autres communes

L'effort de production de logements est fixé par commune. Le tableau ci-dessous présente la répartition de la production de logements neufs sur les communes des pôles. Il indique pour les communes du « pôle noyau » et pour les communes d'Auchy-les-Hesdin et Le Parcq du « pôle secondaire », la production totale minimale de logements aidés (20% des logements neufs). **La répartition entre logements en locatif social et en accession sociale à la propriété n'est pas précisée. En effet, le contexte difficile que rencontre le territoire pour dynamiser la production de logements sociaux alors qu'il est hors des zones pouvant bénéficier des financements de l'Etat explique ce choix des élus. L'enjeu majeur est d'attirer les bailleurs sociaux pour qu'ils investissent dans l'Hesdinois** en laissant une place importante à la négociation des programmations avec les partenaires mobilisés sur les projets étudiés au cas par cas.

PLUi de l'Hesdinois OAP Habitat		
Répartition de l'effort de production de logements neufs à la commune dans les pôles		
	Total de logements neufs	Pour les communes concernées, nombre de logements sociaux neufs à produire (locatifs ou accession) 20% de la production totale (arrondi)
Pôle noyau		
Hesdin	215	43
Huby-Saint-Leu[2]	85	17
Marconne	102	20
Marconnelle	108	22
Sainte Austreberthe	36	7
Total	546	
Pôle Secondaire		
Auchy-les-Hesdin	151	30
Grigny	26	
Le Parcq	69	14
Total	246	153

[2] En cas de transfert d'une partie de l'objectif de production total de logements neuf sur une autre commune, la part de logements sociaux à réaliser sur cette commune est à actualiser en appliquant le taux à l'objectif de production total restant à la commune.

Pôle "Porte Ouest"		
Aubin Saint Vaast	69	
Bouin-Plumoison	41	
Guisy	26	
Total	136	

Territoires concernés

Pour la production de logements, toutes les communes couvertes par le PLUi de l'Hesdinois ;

Pour la production de logements sociaux, toutes les communes du pôle « noyau », Auchy-les-Hesdin et Le Parcq.

Partenaires

Communauté de communes des 7 Vallées.

Pour les logements sociaux, l'Etat (DDTM) et les bailleurs publics

Budget

Pas de budget

Echéancier/calendrier prévisionnel

Effet immédiat à compter de l'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme de l'Hesdinois

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- **L'évolution du nombre de logements et de résidences principales**, par commune et par secteur, à partir de 2014 (Source FILOCOM- base de données actualisée tous les 2 ans)
- **Le suivi des permis de construire**: nombre de logements autorisés, par commune et par secteur, à partir de 2014 (base de données à constituer dans le cadre de la Fiche-Action 10).
- **Le nombre de logements sociaux réalisés** (locatifs et accession).

2 Mettre en place une politique foncière

Eléments de diagnostic

- Entre 2003 et 2013, la construction de 397 logements a consommé 63,6Ha, soit 6 logements/Ha.
- Un potentiel foncier lié aux friches d'environ 13,5Ha, sur les communes des pôles.
- Existence de conventions entre certaines communes et l'EPF et entre la Communauté de communes et l'EPF sur des secteurs à enjeux, tels celui de la friche RYSSEN.
- Un potentiel foncier « net de contraintes » dans les espaces déjà urbanisés des communes à optimiser.
- Avec un taux de vacance élevé, l'Hesdinois dispose d'un potentiel de logements important à remettre sur le marché. L'objectif retenu est de satisfaire 1/3 des besoins en logements par la réhabilitation de l'existant[3].
- Pour atteindre les objectifs de production de logements en neuf, un besoin foncier « logements » total de 63,6Ha, réparti comme suit [4]:
  - Sur le pôle principal (« Noyau ») :27,3Ha
  - Sur le pôle secondaire : 13,7Ha
  - Sur le secteur « Porte d'entrée Ouest » : 9Ha
  - Sur le reste du territoire : 13,6Ha
- La volonté de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles ainsi que les paysages qu'ils dessinent pose comme principes fondamentaux la maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels et agricoles ainsi qu'une gestion économe du foncier. Cette ambition accompagne celle de valoriser le bâti existant et les paysages urbains en particulier dans les pôles.
- Le cumul du foncier disponible et potentiellement mutable identifié dans l'enveloppe urbaine de chaque commune est suffisant pour atteindre les objectifs de production de logements, à l'exception des communes du pôle « noyau », du pôle « porte d'entrée ouest » et des communes d'Auchy-les-Hesdin, Le Parcq sur le pôle secondaire.

[3] Le PADD favorise la rénovation du bâti existant en posant l'ambition de produire 1/3 des logements par la rénovation de bâti existant. Ce ratio est très ambitieux au regard du nombre de logements vacants, de l'ancienneté et de l'état très moyen du parc notamment en terme de performance énergétique. Les travaux pour remettre sur le marché ces logements sont importants et couteux. Par ailleurs, les orientions imposées par l'ABF dans le cadre de la protection des monuments historiques se révèlent un frein majeur à la réhabilitation, notamment sur la ville d'Hesdin.

[4] Les besoins en foncier tiennent compte des densités retenues par le PADD : Pôle noyau: 20 logements/Ha, Pôle secondaire : 18 logements/Ha , Porte entrée Ouest: 15 logements/Ha, les autres communes : 12 logements/ha.

Le tableau présente la répartition de la production de logements par secteurs.

Objectif de production: 2/3 de logements neufs 1/3 de logements réhabilités	Total logements	Logements neufs (environ)	Logements rénovés (environ)
Noyau	820	546	274
Pôle secondaire	370	246	124
Porte d'entrée Ouest	205	136	69
Autres communes	245	163	82
Total	1 640	1 091	549

Dans le secteur « Autres communes », le potentiel foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine suffit pour répondre aux objectifs. Ce n'est pas le cas, dans les pôles. Le tableau ci-après met en perspective les besoins fonciers en équivalent logements pour la production de logements neufs dans les pôles avec le potentiel foncier mutable disponible dans les espaces bâtis (exprimé en équivalent logements).

Objectif de production: 2/3 de logements neufs 1/3 de logements réhabilités	Logements neufs à produire	Potentiel dans espaces bâtis en équivalent « logements »[5]	Logements à produire dans de nouvelles zones	Potentiel dans les zones AU renouvellement urbain mobilisable avant 2030
Noyau	546	27	519	90
Pôle secondaire	246	82	164	-
Porte d'entrée Ouest	136	64	72	-
Total	928	173	755	90

Obj ecti

[5] Il s'agit du potentiel dans les zones U.

fs de l'action

- Optimiser le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine des communes et limiter les extensions urbaines.
- Favoriser la réalisation de la production de logements sur le pôle principal (noyau) et pôle secondaire.

Descriptifs des actions et moyens

1. Optimiser le foncier dans l'enveloppe urbaine des communes et limiter l'offre de terrain libre immédiatement et facilement opérationnel (ex: extension urbaine sur terres agricoles)

Les seules extensions urbaines retenues au PLU de l'Hesdinois sont celles nécessaires pour mettre en œuvre la politique de l'habitat et elles ne concernent que les pôles. Certaines sont destinées à une urbanisation à court terme en appui de projets de renouvellement urbain, d'autres constituent des réserves pour le moyen et plus long terme.

2. Privilégier les opérations de renouvellement urbain notamment dans les pôles

- A l'appui d'un schéma directeur d'évolution urbaine, identifier les secteurs stratégiques nécessitant une intervention foncière.
- Engager la mise en œuvre de projets phares : exemples : friches RYSSEN, le site de l'ancienne filature à Auchy-les-Hesdin
- Elaborer des OAP secteurs d'aménagement sur les sites à forts enjeux pour encadrer l'évolution des sites et assurer la programmation logements (cf. Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements).

3. Subordonner la mise à disposition de l'offre de terrain libre avec l'opérationnalité des opérations de renouvellement urbain et articuler les opérations de renouvellement urbain.

- Etablir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de cette offre en articulation avec l'opérationnalité des opérations de renouvellement urbain (recyclage des friches).
- Instituer des périmètres d'attente de projet (article L. 123 – 2 a) du code de l'urbanisme). Il s'agit de secteurs définis en zone U ou AU, dans lesquels ne sont autorisés que les travaux sur les constructions ou installations existantes à la date d'approbation du PLUi et les extensions ces constructions existantes, limitées à un seuil défini par le règlement (20m² de surface de plancher), pour une durée au plus de cinq ans et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. L'objectif est de veiller à ne pas compromettre ou rendre plus onéreux les projets envisagés qui ne sont pas encore entrés en phase pré-opérationnelle. Sont concernés le secteur de la Sucrerie, les abords de la friche Ryssen et le secteur de la Gare d'Hesdin.

4. Mobiliser les outils pour se positionner en acquéreur du foncier

- Instaurer un droit de préemption urbain (DPU) de compétence intercommunale pour constituer la réserve foncière nécessaire à l'opérationnalité des projets en particulier sur les pôles.
- Instaurer des emplacements réservés pour permettre la réalisation des aménagements urbains nécessaires à la réalisation des projets.

5. Traduire la stratégie foncière dans le plan de zonage

- Classer en zone urbaine « U », l'ensemble du potentiel foncier disponible identifié comme mutable.
- Classer en zone « à urbaniser », non seulement les extensions urbaines, mais aussi les sites de reconversion/ renouvellement urbain qui demandent la mise en œuvre d'outils opérationnels spécifiques favorisant une réalisation d'ensemble du site.

6. Mobiliser les partenaires pour faciliter les opérations lourdes de renouvellement urbain

Cette mobilisation est déjà engagée sur les sites de la friche RYSSEN et de l'ancienne Filature d'Auchy-les-Hesdin, d'une part par le portage foncier de l'EPF qui a acquis le foncier de ces sites d'autre part par les différentes réflexions menées et/ou en cours sur la reconversion de ces sites tant en termes de programmation que d'aménagement urbain. Il s'agit de poursuivre la dynamique ainsi initiée et d'anticiper la rétrocession des terrains par l'EPF en engageant les processus opérationnels (définition des projets, mises en œuvre des procédures (ZAC, Permis d'aménager etc.).

Territoires concernés

Toutes les communes couvertes par le plan local d'urbanisme de l'Hesdinois. Les points 4 à 6 sont essentiels dans les secteurs stratégiques des communes des pôles et nécessitant une intervention foncière.

Partenaires

Communauté de communes des 7 Vallées, les communes de l'Hesdinois, l'Etat (DDTM), l'EPF

Budget

Pas de budget

Echéancier/calendrier prévisionnel

Effet immédiat à compter de l'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme de l'Hesdinois,

Autres échéanciers liés aux politiques des partenaires, notamment l'EPF qui rétrocède aux communes ou à la Communauté de communes (en fonction des conventions), le bien acquis pour leur compte 5 ans après l'acquisition.

Indicateurs de suivi et d'évaluation

Sur toutes les communes, et par commune, avec l'appui des maires (enquête) :

- Les réserves foncières destinées à accueillir de l'Habitat en Ha et en nombre de logements
- Le nombre de logements construits et autorisés
- Le potentiel foncier disponible (mise à jour des données)
- Les acquisitions opérées par l'exercice du droit de préemption urbaine en superficie et budget

Sur les communes des pôles, en plus des indicateurs présentés ci-dessus :

- Les acquisitions réalisées autrement que par l'exercice du droit de préemption urbaine en superficie et budget
- L'état d'avancement des projets
- Les conventions opérationnelles avec l'EPF

3 Se mobiliser pour traiter la vacance dans le parc privé

Eléments de diagnostic

- La vacance concerne plus de 600 logements et pèse pour 8,3% du parc total de logements de l'Hesdinois.
- Des situations très disparates selon les communes avec des taux variant de 0% à plus de 39%. 6 communes enregistrent un taux supérieur à 5%, dont 4 communes du pôle noyau et Auchy-les-Hesdin. Exception faite d'Hesdin, leur taux de vacance se situe entre 5,2% et 7,5%.
- En 2009, Hesdin recensait 236 logements vacants, soit 16,7% de son parc de logements concentrant près de 40% des logements vacants de l'Hesdinois. Une situation alarmante qui s'aggrave rapidement puisqu'en 2011, le taux de vacance à Hesdin représentait 21,2% de son parc.
- La vacance sur l'Hesdinois est de longue durée et s'explique par la cherté du bien, son état, sinon dégradé, très moyen en particulier au regard des performances énergétiques nécessitant d'importants investissements de rénovation. A Hesdin, s'ajoutent les causes suivantes : l'inadéquation des logements par rapport aux attentes des habitants (familles et séniors), un surcoût des travaux de rénovation lié aux orientations imposées par l'ABF dans le cadre de la protection des monuments historiques, la difficulté voire l'impossibilité de créer un accès pour le logement situé au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial.
- L'absence de pression foncière sur l'Hesdinois n'incite pas les opérateurs à investir l'existant.
- Une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours. Si le bilan intermédiaire est très positif pour les propriétaires occupants, il met en évidence des résultats très moyens auprès des propriétaires-bailleurs, malgré le nombre important des demandes (cf. Eléments diagnostic Fiche 0.3.n°7).

Objectifs de l'action

- Faciliter la remise sur le marché des logements vacants.

Descriptifs des actions et moyens

1. Sensibiliser les propriétaires, vendeurs de logements inoccupés sur l'estimation juste des biens

Avec l'aide des professionnels locaux (notaires, agents immobiliers…), il s'agit de mettre en place des dispositifs qui sensibilisent les propriétaires potentiels vendeurs d'un bien immobilier sur la nécessité

d'une estimation juste du prix de vente non seulement au regard du contexte marché immobilier, mais également par rapport à l'état du bien.

2. Poursuivre les efforts de requalification du bâti ancien

Voir fiche action 0.3. Promouvoir la qualité du logement Action n° 7 « Favoriser la réhabilitation du parc existant ».

3. Apporter des réponses aux attentes des habitants dans les bourgs centres des pôles et en particulier la ville d'Hesdin

Dans le cadre des projets urbains, réfléchir à intégrer des aménagements qui permettent de répondre à certaines attentes fortes des futurs résidents et qui ne peuvent être satisfaits sur la parcelle privative, tels des espaces de détente/ aires de jeux / parcs à proximité des logements ainsi que des espaces de stationnement (à défaut de garage).

4. Elaborer et mettre en œuvre une politique pour faciliter la réhabilitation des logements compris dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Il s'agit de mettre en place une politique visant à améliorer sensiblement l'instruction et le suivi des autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés. Co-construit et co-animé par la Communauté de communes, les communes concernées, l'Etat et l'ABF, le dispositif facilitera l'avancement des projets en s'appuyant sur une démarche proactive et qualitative et ce, en amont du dépôt de la demande et pendant son instruction.

5. Réfléchir à la mise en place d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine – AVAP sur la ville d'Hesdin

Les AVAP ont pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Leur objectif est de permettre l'intégration de paramètres environnementaux dans la gestion des sites concernés, de manière à concilier les préoccupations du développement durable et la protection du patrimoine. L'ABF, pour la motivation de ses avis, et l'autorité compétente, pour la délivrance des autorisations de travaux, sont tenus d'appliquer les prescriptions contenues dans le règlement de l'AVAP.

Territoires concernés

Toutes les communes couvertes par le plan local d'urbanisme de l'Hesdinois, excepté le point 5 qui concerne Hesdin.

Partenaires

Communauté de communes des 7 Vallées, les communes de l'Hesdinois, l'Etat (DDTM), l'ABF, les professionnels de l'immobilier, l'ANAH.

Budget

Pas de budget

Echéancier/calendrier prévisionnel

Effet immédiat à compter de l'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme de l'Hesdinois.

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Le nombre de logements vacants et leur évolution.
- Le nombre de projets autorisés à l'intérieur des périmètres de protection de monuments historiques sur HESDIN (à compter de la mise en place du dispositif de co-animation de l'instruction des demandes).
- L'élaboration d'une AVAP sur Hesdin.

OIRENTATION N°2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

En 2009, plus de 88% des logements de l'Hesdinois sont des maisons individuelles de grande taille. L'enjeu d'être en capacité d'accueillir des familles ne doit cependant pas masquer les besoins en logements de plus petite taille pour répondre aux attentes des couples sans enfants ou de personnes vivant seules dont le nombre est croissant.

Par ailleurs, plus de 65% des logements sont occupés par leurs propriétaires. Et, si avec 33% de logements occupés par des locataires, le parc locatif est relativement bien représenté pour un territoire rural, celui-ci apparaît insuffisant au regard des besoins. En effet, la diminution en part du locatif aidé s'est traduite par une hausse du locatif privé qui est venu compenser en partie le manque d'offre dans le locatif aidé. Si, l'offre de logements locatifs aidés (bailleur public) est relativement développée (plus de 12,5% du parc locatif en 2009), elle est insuffisante au regard des revenus des ménages hesdinois, plus de 70% sont éligibles à un logement locatif aidé.

Enfin les besoins en logement d'un territoire couvrent un certain nombre de demandes spécifiques (personnes âgées, personnes en situation d'handicap, étudiants, ménages aux revenus très modestes, gens du voyage…). Ces besoins spécifiques concernent généralement un volume très restreint de ménages et mobilisent des types de logements spécifiques. Le territoire s'est mobilisé pour répondre à certaines des demandes spécifiques en particulier des personnes âgées et comptent des structures d'accueil y compris pour personnes âgées dépendantes.

L'Hesdinois a l'ambition de diversifier l'offre en logement avec l'objectif de répondre aux besoins actuels et à venir, dans un souci de mixité sociale, et de faciliter le parcours résidentiel au sein du territoire.

Déclinaison en fiches-actions :

4	Favoriser la production de logements locatifs
5	Accompagner l'évolution du parc social
6	Satisfaire les demandes spécifiques

4 Favoriser la production de locatif privé

Eléments de diagnostic

- Le locatif représente 33% du parc total de l'Hesdinois, une part relativement importante pour un territoire rural, mais insuffisante au regard des besoins et des demandes enregistrées en mairies notamment pour le locatif aidé.
- L'évolution entre1999 et 2009, montre un recul en part du locatif.
- Le locatif privé pèse pour plus de 60% de l'offre locative globale et dans un contexte de baisse de l'offre publique (en part et en nombre) tend à jouer un rôle social.
- Une grande part des logements locatifs privés serait de qualité très moyenne voire délabrée.[6] Concernant le locatif privé potentiellement indigne, les seules données détaillées accessibles concernent Hesdin. En 2007, sur les 108 résidences principales privées potentiellement indignes, 81 étaient des logements locatifs (75% des logements potentiellement indignes). Les ressources modestes d'un certain nombre de bailleurs expliqueraient en partie cette situation. Pour d'autres, la tension du marché locatif à faible loyer sur l'Hesdinois facilite la location du bien, même dans un état très moyen.
- Les bailleurs privés sont aussi des particuliers, dont un nombre non négligeable hésitent à mettre en location leur bien par crainte de ne pas être réglé du loyer, alors que celui-ci doit leur permettre de payer les travaux, ou encore de récupérer un logement dégradé en fin de location et nécessitant des travaux trop lourds.

Objectifs de l'action

- Favoriser le développement de l'offre locative privée.

Descriptifs des actions et moyens

1. Encourager la production de logements locatifs dans les opérations de constructions de logements

Les communes et la Communauté de communes peuvent se positionner à travers la programmation des projets portés par des OAP d'aménagements. Ainsi, dans le cadre de la définition de l'OAP de la friche RYSSEN, est actée la programmation en logement social suivante : 20% des logements seront du locatif social, 20% autres de l'accession sociale à la propriété. Par ailleurs, la production totale de logements aidés sur le site devra compter 30% de logements très sociaux (PLAi).

[6] Source de données FILOCOM 2007. En raison de la taille démographique des communes, les données sont tenues secrètes. L'appréciation quantitative est difficile compte tenu de la non-disponibilité des données sur la plupart des communes de l'Hesdinois.

2. Valoriser la réhabilitation des logements

Cf. Orientation 3. « Promouvoir la qualité du logement ».

3. Accompagner les bailleurs privés dans leur démarche locative

Il s'agit, en étroite association avec les professionnels notamment les notaires, agents immobiliers, assureurs, de mettre en place une information sur les dispositifs qui permettent aux bailleurs de « sécuriser » la mise en location de leur bien.

Territoires concernés

Toutes les communes couvertes par le plan local d'urbanisme de l'Hesdinois

Partenaires

Communauté de communes des 7 Vallées, les communes de l'Hesdinois, l'Etat (DDTM), les professionnels

Budget

Le budget d'une campagne de sensibilisation (production d'un document)

Echéancier/calendrier prévisionnel

Dès l'entrée en vigueur du PLUi.

Indicateurs de suivi et d'évaluation

L'évolution du nombre de résidences principales en locatifs privés par commune et par secteur, à partir de 2016 (Source FILOCOM- base de données actualisée tous les 2 ans).

L'évolution du PPPI en locatif privé (Source FILOCOM).

Le nombre de logements locatifs privés ayant bénéficié de subventions pour travaux de réhabilitation et mises aux normes (Source : ANAH).

5 Accompagner l'évolution du parc social

Eléments de diagnostic

- Un parc locatif public relativement bien représenté avec 12,6% du parc locatif total en 2009.
- Le parc public est géré par 4 bailleurs : LTO Habitat, Logis 62, S.A du Hainaut et Habitat 59/62. LTO habitat est de loin le principal bailleur avec 70% du parc locatif.
- Une évolution 1999-2009, marquée par une baisse d'un point, alors que les besoins sont croissants. Plus de 70% des ménages hesdinois sont éligibles à un logement locatif aidé.
- La baisse de l'offre est le résultat d'une vacance importante et croissante des logements et d'une stratégie patrimoniale de vente de logements que la programmation de nouveaux logements ne compense pas. Ainsi, en 2011 le parc public comptait 75 logements vacants. Au premier janvier 2014, 109 avaient été autorisés à la vente dont 34 sur HESDIN. En revanche, seuls 48 logements ont été produits entre 2005 et 2014, dont un seul sur HESDIN. Cette donnée souligne un manque d'ambition des bailleurs publics sur le bourg centre, qui s'explique par la complexité des projets notamment de réhabilitation de leur parc en lien avec les obligations appliquées par l'ABF pour la protection des monuments historiques.

Objectifs de l'action

- Identifier les logements publics vacants et les raisons de leur inoccupation.
- Faciliter la réhabilitation des logements locatifs publics existants et inoccupés.
- Suivre la stratégie patrimoniale des bailleurs.
- Encourager les bailleurs publics à réaliser des logements aidés sur le territoire.

Descriptifs des actions et moyens

1. Identifier les logements publics vacants et les raisons de leur inoccupation

En amont de la réunion annuelle du comité de suivi du volet Habitat, organiser un temps d'échanges avec les bailleurs sociaux afin d'apprécier l'évolution de la vacance dans les locatifs aidés et d'étudier les raisons de la vacance.

2. Faciliter la réhabilitation des logements locatifs publics existants et inoccupés

L'un des motifs évoqués étant la complexité et le surcoût de la mise aux normes des logements et leur réhabilitation en particulier dans les périmètres de protection des monuments historiques, on prévoit la mise en place d'une démarche collaborative pour réfléchir sur les solutions envisageables

avec l'ensemble des acteurs concernés permettant dans un délai raisonnable de valider une décision opérationnelle.

3. Suivre la stratégie patrimoniale des bailleurs publics

Lors des réunions annuelles du comité de suivi du volet Habitat, réserver un temps d'échanges sur les problématiques liés à la stratégie patrimoniale des bailleurs, afin de s'assurer que celle-ci ne dessert pas les objectifs fixés concernant le logement aidé et notamment le locatif.

Concernant la vente de logements locatifs, les élus mobiliseront les outils qui sont à leur disposition pour s'opposer aux ventes de logements locatifs qui ne sont pas compensées par de nouvelles productions ou la réhabilitation de logements existants vacants.[7].

4. Encourager les bailleurs à réaliser des programmes de logements aidés sur le territoire.

Il s'agit d'instaurer un travail partenarial pour faciliter les sorties d'opérations (ex. l'acquisition foncière, la concomitance d'un aménagement urbain…).

5. Produire du logement très social (PLAi)

Il s'agit de promouvoir dans la programmation de production de logements aidés, la réalisation de 30% de logements PLAi.

Territoires concernés

Les communes concernées par un parc de logements public et a minima les communes des pôles « Noyau » et « Secondaire ».

Partenaires

Communauté de communes des 7 Vallées, les communes de l'Hesdinois, les bailleurs publics, l'ABF, la DDTM, l'EPF.

Budget

Pas de budget spécifique

Echéancier/calendrier prévisionnel

A compter de l'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme de l'Hesdinois

[7]Voir note sur les procédures de ventes en annexes

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- L'évolution de la vacance des logements locatifs aidés
- Le nombre de logements locatifs publics détruits, autorisés à la vente, construits et programmés
- Le nombre de logements réhabilités dans les périmètres des monuments historiques
- La part des PLA-i dans les opérations de constructions de logements réalisées par les bailleurs publics

6 Satisfaire les demandes spécifiques

Eléments de diagnostic

Satisfaire les demandes spécifiques consiste à apporter une réponse qualitative aux besoins des aînés, des personnes en situation d'handicap, des jeunes dont les étudiants, des ménages aux revenus très modestes et des gens du voyage.

- Le parc compte une part faible de petits logements. En 2009, l'Hesdinois recensait 6,3% de résidences principales d'une ou 2 pièces alors que les personnes vivant seules représentent près de 30% de la population des ménages. Si les objectifs démographiques supposent d'accueillir des familles, le vieillissement de la population d'une part, et l'enjeu d'aider à s'installer sur le territoire les jeunes qui démarrent leur vie active d'autre part, supposent de produire une offre en petits logements répondant aux attentes de ces personnes.
- Des besoins sont à satisfaire au regard de revenus très modestes d'un certain nombre de ménages. En effet, 41% des ménages de l'Hesdinois ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources HLM.
- L'Hesdinois n'a pas d'offre spécifique pour les étudiants et les besoins sont quasi- inexistants en l'absence de structure d'enseignement supérieur au collège (Lycée, Université). La Communauté de communes se positionne pour accueillir un Lycée. Les besoins d'hébergement d'étudiants que cet équipement induira, trouveront réponses dans les logements existants et à venir.
- L'Hesdinois compte 3 structures d'accueil des personnes âgées dépendantes, à Hesdin, Auchy-les-Hesdin et Huby-saint-Leu. Des maisons de retraites ou foyers sont installés sur Hesdin, Huby-Saint-Leu et Wambercourt. Toutefois, l'enjeu est de répondre aux besoins spécifiques du vieillissement à chaque étape et en particulier en amont de la dépendance : proximité des commerces et services, des logements plus petits. Ainsi, si l'Hesdinois et plus largement la Communauté de communes des 7 Vallées a le souci de permettre à leurs aînés dépendants de rester sur le territoire, l'ambition première est de s'assurer que les aînés puissent rester le plus longtemps possible chez eux ou dans des structures d'accueil tels celui du projet « Cœurs de Vies » en cours de réalisation à AUCHY-LES-HESDIN. L'Hesdinois peut s'appuyer sur une offre de services de santé remarquable, qui combinée avec une proximité de commerces et de services, est particulièrement attractif pour les aînés. D'ailleurs, le souhait de retour « en ville » exprimé par un certain nombre d'entre eux est révélateur.
- Le territoire n'accueille pas aujourd'hui de structures destinées aux personnes handicapées. Le schéma départemental en faveur des enfants et adultes handicapés ne prévoit pas de projets sur le territoire qui intègre le secteur du Montreuillois, suffisamment doté.
- Il ne dispose pas plus de logements d'urgence.
- L'Hesdinois n'a pas d'aire d'accueil des gens du voyage.

Objectifs et orientations

- Répondre aux besoins des jeunes ménages et plus généralement des petits ménages par la production d'une offre en petits logements
- Répondre aux besoins des ménages très modestes
- Anticiper les besoins des aînés

Descriptifs des actions et moyens

Encourager la construction de petits logements et de logements adaptés aux besoins des aînés non dépendants.

Les communes et la Communauté de communes disposent de deux outils pour encourager la construction de petits logements. Le premier outil est la possibilité de programmer leur production à travers les OAP d'aménagement qu'elles portent sur les zones « à urbaniser » ou les secteurs de renouvellement urbain. L'autre est de maîtriser les programmes en étant le maître d'ouvrage du projet (ZAC, lotissements communaux). Dans ces programmes, la collectivité peut encourager la réalisation de programmes type béguinage et de logements T2.

Favoriser la construction de logements locatifs aidés réservés aux personnes aux ressources très modestes

Voir fiche action O.2 -n°5 « Accompagner l'évolution du Parc social».

Anticiper les besoins des aînés

Dans le cadre des projets urbains, réfléchir à intégrer une programmation de logements et des aménagements qui permettent de répondre aux attentes des aînés en termes de types de logements et de proximité avec les commerces et services, à l'exemple du projet « Cœur de vies » à Auchy-Les-Hesdin qui allie offre de logements et services adaptés.

Territoires concernés

Les communes des pôles

Partenaires

Communauté de communes des 7 Vallées, les communes de l'Hesdinois

Budget

Pas de budget spécifique

Echéancier/calendrier prévisionnel

Effet immédiat à compter de l'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme de l'Hesdinois,

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Le nombre de petits logements et leur part dans le parc total.
- Le nombre de logements avec services aux aînés créé

ORIENTATION N°3 : PROMOUVOIR LA QUALITE DU LOGEMENT

L'amélioration et l'adaptation de l'habitat existant sont des priorités nationales. Sur l'Hesdinois, l'ancienneté du parc, la vacance élevée et la part non négligeable de résidences principales potentiellement indignes, les familles logées de manière précaire voire dans des conditions d'insalubrité soulignent l'enjeu d'une politique volontariste pour encourager la réhabilitation du parc de logements existants.

Déclinaison en fiches-actions :

7	Favoriser la réhabilitation du parc existant
8	Promouvoir la performance énergétique

7 Favoriser la réhabilitation du parc existant

Eléments de diagnostic

- Une vacance élevée (8,3% du parc, plus de 600 logements en 2009) et en augmentation.
- Un parc de logements ancien : 44% des logements datent d'avant 1949.
- 479 résidences principales du parc privé sur les 3 799 étaient identifiées potentiellement indignes en 2007[8].
- La classification du niveau de confort du logement du PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) n'est disponible que pour HESDIN. Sur les 108 logements du PPPI d'Hesdin, 78 sont classés « inconfortables » et 30 « très inconfortables/ délabrés ».
- Sur les 108 logements, 81 sont loués et près de 26% de ces logements locatifs sont classés dans les catégories très inconfortable à délabré.
- Sur Hesdin, la dégradation de nombreux logements serait liée aux périmètres des monuments historiques.
- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale est en cours. Le bilan intermédiaire à la 3ème année confirme la difficile mobilisation des propriétaires-bailleurs constatée dès la première année ; pour cette catégorie les objectifs sont loin d'être atteints (3 dossiers agréés pour un objectif de 11). En revanche, l'opération connaît un franc succès auprès des propriétaires-occupants même si les objectifs globaux atteints en 2014 ne sont qu'à hauteur de 75%. Ce sont les aides « Habiter mieux », avec un taux de réussite de 85% en dossiers agréés qui mobilisent les propriétaires-occupants.

Objectifs de l'action

- Poursuivre les efforts de requalification du parc existant
- Remplir les objectifs de l'OPAH-Revitalisation Rurale (RR)
- Assurer un partenariat efficace avec les acteurs concernés à travers la mobilisation de l'ensemble des communes du territoire
- Sensibiliser et informer sur les dispositifs de subventions existants par un accueil de proximité au sein de la Communauté de communes
- Se mobiliser pour faciliter la réhabilitation dans les secteurs de Monuments Historiques

[8] Ces valeurs englobent les seules communes pour lesquelles les données sont disponibles (13 sur 27).

Descriptifs des actions et moyens

1. Remplir les objectifs de l'OPAH-RR[9]

OBJECTIFS PAR TYPES		
TYPES	**OBJECTIF ANNUEL initialement fixé dans la convention**	**OBJECTIF ANNUEL modifié**
OCCUPANTS		
- Travaux simples	8	0
- Habiter Mieux	6	20
- Petite dégradation	10	3
- Très grosse dégradation	2	2
- Autonomie/sécurité	6	7
Sous total occupants	**32**	**32**
Dont Primes Habiter Mieux*	***24***	***25***
BAILLEURS		
- Travaux simples	4	0
- Dégradation moyenne	4	2
- Très grosse dégradation	2	5
- Autonomie	1	1
-Amélioration énergétique	0	3
Sous total bailleurs	**11**	**11**
Dont Primes Habiter Mieux*	***0***	***10***
TOTAL ANNUEL	**43**	**43**

Au regard des bilans intermédiaires, les objectifs fixés pour les propriétaires occupants seront largement atteints. Poursuivre la mobilisation des différents intervenants, tant en terme d'assistance au montage des dossiers qu'en terme de communication est indispensable dans la mesure où elle a permis une progression croissante de l'intérêt des bénéficiaires potentiels pour le dispositif et ce au-delà de son périmètre d'intervention au point que la Communauté de communes des 7 Vallées souhaite l'étendre à tout son territoire. Concernant les propriétaires-bailleurs, les objectifs globaux (en nombre de dossiers) sont ambitieux dans la mesure où les demandes concernent prioritairement des logements nécessitant de gros travaux (Type : très grosse dégradation) et donc des financements très importants. La mobilisation est à amplifier en ciblant sur les cas pouvant véritablement se concrétiser.

2. Mobiliser les acteurs du territoire dans le cadre du bilan de l'OPAH et d'un nouvel état des lieux

Cette mobilisation est indispensable dans la mesure où la reconduite de l'OPAH est souhaitée par la Communauté de communes des 7 Vallées pour l'ensemble de son territoire. Le Bilan de l'OPAH-RR de l'Hesdinois apporte un retour d'expérience précieux pour la préparation de l'OPAH suivante.

[9] Objectifs figurant dans la délibération de la CCH du 26 juin 2013

Le bilan final de l'OPAH-RR 2012-2016 conduira à réaliser un diagnostic approfondi à l'échelle de l'Hesdinois et par commune des logements restants à requalifier, des problématiques rencontrées et des raisons éventuelles pour lesquelles ils n'ont pas fait l'objet d'une requalification dans le cadre de l'OPAH 2012-2016.
Cet état des lieux s'appuiera sur une enquête réalisée par ou pour le compte de la Communauté de communes des 7 Vallées sur chaque commune de l'Hesdinois dans le cadre du suivi de l'OAP Habitat. Ce diagnostic développera une connaissance fine du parc concerné tant sur le plan technique (état du bâti) que le plan social, ainsi que des risques d'évolution négative du parc.
L'enjeu est d'identifier les actions à engager, qu'elle soit de simple information à celles plus opérationnelles (OPAH ou PIG), en passant par toutes formes d'appui en conseil et ingénierie, etc.

A l'appui de ce diagnostic et ses préconisations, le comité de suivi du volet[10] soumettra à la réflexion des élus de la Communauté de communes des 7 Vallées, un programme d'actions stratégiques pouvant s'étendre sur l'ensemble de son territoire.

3. Informer sur les dispositifs de subventions existantes suivant les ressources des ménages

Le site internet de la Communauté de communes des 7 Vallées ainsi que son journal/lettres d'info sont des moyens d'informer sur les aides disponibles et les conditions d'éligibilité. Les techniciens de la Communauté de communes des 7 Vallées sont également des relais pour l'information de la population. Il s'agit de faire connaître non seulement les aides (ANAH), mais aussi les dispositifs d'accompagnement (TVA à taux réduit, prêts à taux zéro…, crédit d'impôts).

4. Faciliter et accompagner la réalisation de travaux pour les communes concernées par le périmètre de 500 m des monuments historiques : travailler en bonne intelligence avec l'ABF

Cf. Orientation 1- Fiche-Action 3

Territoires concernés

Toutes les communes couvertes par le plan local d'urbanisme de l'Hesdinois

Partenaires

Communauté de communes des 7 Vallées, les communes de l'Hesdinois, l'ANAH, l'Etat (DDTM), Département, l'ABF

[10] Cf. Orientation 4 : Piloter les politiques Habitat

Budget

- Le suivi et l'animation de l'OPAH sont financés par la Communauté de communes des 7 Vallées et l'Etat (ANAH). Un peu plus de 48 000€ par an sont consacrés aux frais d'ingénierie dont 35% financé par l'ANAH.
- La convention prévoit un investissement sur 5 ans de 250 750€ par la Communauté de communes des 7 Vallées et de 1 750 750 € par l'ANAH.
- Budget de fonctionnement de la Communauté de communes pour l'information et la communication

Echéancier/Calendrier prévisionnel

- Mise en place d'une OPAH-RR jusque 2016.

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Structure de la vacance (ancienneté moyenne) : données Filocom
- Confort du parc et réhabilitation : données Filocom et ANAH
- Logement potentiellement indigne : nombre de logements en catégorie 7 et 8 et évolution

8 Promouvoir la performance énergétique

Eléments de diagnostic

- 67% du parc de logements de l'Hesdinois a été construit avant les premières réglementations ; 44% des logements datent d'avant 1949.
- Les réglementations ont pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage. La RT 2012 est généralisée depuis le 1er janvier 2013 pour les bâtiments résidentiels. Si la RT 2012 oblige entre autres les habitations neuves à consommer au maximum 50 kWhep/m²/an, la RT 2015 prévoit une consommation d'énergie ne dépassant pas les 30 kWh/m²/an. Les extensions de bâtiments existants soumis à une autorisation d'urbanisme sont soumis à la même RT comme s'il s'agissait d'un bâtiment neuf. Avec la RT 2020, les bâtiments neufs devront être à énergie positive (ils produiront plus d'énergie qu'ils n'en consommeront).
- Les bilans intermédiaires de l'OAPH en cours (2012-2016) révèlent que pour les propriétaires-occupants la catégorie de travaux la plus subventionnée est celle de l'amélioration énergétique des logements : en 2014, ces travaux concernant essentiellement l'isolation de la toiture, les menuiseries et le chauffage ont représenté 91% des travaux subventionnés.

Objectifs de l'action

- Poursuivre les actions visant à améliorer la performance énergétique du bâti existant
- Accompagner les porteurs de projets dans l'amélioration énergétique des logements

Descriptifs des actions et moyens

1. Poursuivre les actions de l'OPAH-RR

Poursuivre les démarches engagées dans le cadre de l'OPAH-RR, en particulier auprès des propriétaires bailleurs afin d'atteindre les objectifs fixés. En 2016, réaliser un bilan approfondi de cette OPAH, permettant d'identifier les « freins » à la réalisation des travaux. A l'appui du bilan intermédiaire, s'interroger sur l'opportunité d'amplifier la démarche (PIG « Mieux Habiter ») et sur les mesures d'accompagnement à mobiliser notamment les mesures financières (réévaluation de l'aide de la Communauté de communes).

2. Sensibiliser/ Informer le public

Déployer un dispositif de communication pour renforcer l'information auprès des propriétaires sur les incitations financières (éco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt) et les structures professionnelles et publiques qui peuvent les aider dans leurs démarches (conditions de recevabilité, montage des dossiers…).

3. Soutenir la formation des artisans locaux.

Mettre en place des dispositifs de formation des artisans qui répondent à leurs besoins et tiennent compte des contraintes de leur vie professionnelle (proximité de la formation, horaires adaptés, accompagnement de type« hot-line »…).

Territoires concernés

Toutes les communes couvertes par le plan local d'urbanisme de l'Hesdinois

Partenaires

Communauté de communes des 7 Vallées, les communes de l'Hesdinois, DDTM, ANAH, Professionnels de la formation….

Budget

Cf. fiche O.3-8

Echéancier/calendrier prévisionnel

Dès l'entrée en vigueur du PLUi.

Indicateurs de suivi et d'évaluation

Le bilan de l'OPAH-RR.

L'évolution du nombre d'artisans du bâtiment homologués.

PARTIE 2 – LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT ET D'INFORMATION

Deuxième partie	Les actions d'accompagnement et annexes
Orientation 4 Organiser les politiques de l'Habitat	Fiche-Action 9 : Piloter la politique de l'habitat du PLUI
	Fiche-Action 10 : Mettre en place un dispositif d'observation et d'évaluation de l'habitat
Annexes	Document récapitulatif de l'ANIL concernant le FARU Circulaire du 3 mai 2012 Document informatif sur la procédure de vente des logements locatifs sociaux

ORIENTATION N°4 : ORGANISER LES POLITIQUES DE L'HABITAT

Le PLUI valant Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil de définition et de pilotage de la politique locale de l'habitat. Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs, il définit les objectifs et principes de la Communauté de communes pour répondre aux besoins de logement et indique les moyens pour y parvenir. Son action et ses objectifs feront l'objet d'un bilan final et de bilans intermédiaires, tous les 3 ans, afin de réajuster ses objectifs et actions.

Afin d'atteindre les objectifs fixés par le volet habitat du PLUI, il est donc nécessaire d'organiser :

- les moyens de mise en œuvre des actions, qui font appel aux compétences "croisées" de nombreux acteurs et partenaires publics ou privés : Etat, collectivités territoriales, bailleurs, etc.

- les instances de pilotage et de suivi de la politique locale de l'habitat ;

- la mise en place d'un dispositif d'observation et d'évaluation permettant de suivre et de mesurer les résultats du volet habitat du PLUI.

Déclinaison en fiches-actions ;

9	Piloter le volet Habitat du PLUi
10	Mettre en place l'observation de l'habitat

9 Piloter le volet habitat du PLUi

Eléments de diagnostic

En intégrant au PLUi de l'Hesdinois un volet Habitat valant PLH (l'OAP Habitat), la Communauté de communes des 7 Vallées fait le choix d'un pilotage partenarial des politiques de l'habitat sur l'Hesdinois.

Ainsi, la Communauté de communes « délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique »[11].

Par ailleurs, La Communauté de communes « communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1»[12] ;

Objectifs de l'action

- **Garantir le portage de la politique de l'habitat** de l'intercommunalité pendant la durée du PLUI ;
- **Assurer l'animation du programme d'actions et l'implication des différents acteurs** ;
- **Assurer la coordination des projets** dans une logique de cohérence de territoire ;
- **Vérifier la pertinence et l'évolution des actions engagées, les faire évoluer** et les réorienter au besoin pour les rendre plus efficaces, mieux adaptées aux évolutions du contexte ;
- **Mettre en perspective les objectifs avec l'évolution des politiques publiques de l'Habitat nationales et locales.**

Descriptifs des actions et moyens

1. Organiser le suivi régulier du volet habitat du PLUi.

Mise en place d'un comité de suivi du volet habitat du PLUI. Ce comité réunira la Commission Habitat de la Communauté de communes des 7 Vallées, les élus des communes de l'Hesdinois, les partenaires associés et acteurs de l'habitat. Ce comité a vocation à :

[11] Article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation
[12] Article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation

- Permettre une discussion entre les partenaires institutionnels et opérationnels de la CCPT sur l'habitat ;
- Suivre des thématiques particulières (habitat dégradé, programmation de logements locatifs aidés, etc.) ;
- Préparer la délibération annuelle du Conseil Communautaire sur la réalisation du volet habitat (prévue au L.302-3 du CCH).

Ce comité de suivi se réunira au moins une fois par an et avant la délibération annuelle du Conseil Communautaire sur la réalisation du volet habitat (prévue au L.302-3 du CCH).

La préparation des réunions sera organisée par les services de la Communauté de communes des 7 Vallées (préparation des tableaux de suivi à l'appui des indicateurs retenus), qui aura la charge des comptes rendus de réunions du comité.

2. Produire un bilan du volet habitat tous les 3 ans

Tous les 3 ans, la réunion du Comité de suivi du volet habitat sera consacrée à un bilan intermédiaire. Ce bilan s'appuiera sur les indicateurs de suivi définis pour chaque Fiche Action. Conformément au L.302-3 du CCH, ce bilan sera transmis au Comité Régional de l'Habitat (CRH).

Territoires concernés

Toutes les communes couvertes par le plan local d'urbanisme de l'Hesdinois

Partenaires

Communauté de communes des 7 Vallées, les communes de l'Hesdinois, la DDTM, l'ANAH, l'EPF, les bailleurs sociaux, les professionnels de l'immobilier (notaires, agents immobiliers, promoteurs…), l'ABF.

Budget

Pas de budget spécifique

Echéancier/calendrier prévisionnel

Dès l'entrée en vigueur du PLUi.

Indicateurs de suivi et d'évaluation

Le compte-rendu des réunions du comité de suivi du volet Habitat du PLUi.

Bilans intermédiaires et Bilan final du volet Habitat du PLUi.

10 Mettre en place l'observation de l'Habitat

Eléments de diagnostic

Le volet Habitat doit définir « les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire »[13].

L'observatoire régional de l'Habitat est une source de données.

Un observatoire de l'habitat/ Un dispositif d'observation est mis en place au niveau de la Communauté de communes des 7 Vallées.

Objectifs de l'action

- Apporter les éléments nécessaires au suivi et à l'évaluation de la politique de l'habitat sur l'Hesdinois
- Améliorer la connaissance de thématiques spécifiques

Valoriser les outils d'observation existants

Comme le précise l'article R.302-1-4 du Code de la construction et de l'habitation, le dispositif d'observation de l'habitat porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Il s'agit d'organiser avec les partenaires associés et acteurs de l'Habitat, la collecte des données et information permettant d'alimenter le suivi.

Territoires concernés

Toutes les communes couvertes par le plan local d'urbanisme de l'Hesdinois

[13] Article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Partenaires

Communauté de communes des 7 Vallées, les communes de l'Hesdinois, la DDTM, la Région (OREDA).

Budget

Pas de budget spécifique

Echéancier/calendrier prévisionnel

Dans l'année de l'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme de l'Hesdinois

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bases de données collectées
- Mise à jour du tableau de bord de suivi

ANNEXES

Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)

N°2011-01 / A jour au 20 août 2012

Circulaire du 3.5.12 / loi de finances pour 2011 du 29.12.10 : art. 56 / CGCT : L.2335-15

Un fonds d'aide au relogement d'urgence a été créé pour une durée de 5 ans, de 2006 à 2010 (loi de finances pour 2006 : art. 39). Ce fonds est destiné à apporter un financement aux communes qui prennent en charge, soit l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.
La loi de finances pour 2011 prolonge le FARU de 5 ans jusqu'en 2015 et en ouvre le bénéfice aux établissements publics locaux (EPL) compétents ainsi qu'aux groupements d'intérêt public (GIP) compétents (loi de finances pour 2011 : art. 56).
Ainsi, les centres communaux d'action sociale (CCAS) et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent dorénavant bénéficier d'aides financières au titre du FARU, si leur dossier est retenu.

La circulaire du 3 mai 2012 a pour objet de présenter ces modifications et d'actualiser les modalités d'instruction et d'attribution de subventions. Les circulaires précédentes du 2.6.06 et du 22.6.07 sont abrogées.

Les opérations éligibles à une subvention[1]

Deux catégories d'opérations peuvent être financées par le FARU : les opérations d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire pour une durée maximale de 6 mois, et les opérations de travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux.

L'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire

La procédure d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire peut intervenir d'une part, en cas d'atteinte à la sécurité publique, et d'autre part, en matière de lutte contre l'insalubrité. En fonction de la situation, l'hébergement et le relogement d'urgence se fait selon des procédures différentes.

Atteinte à la sécurité publique

L'atteinte à la sécurité des personnes et des biens relève de la compétence du maire, qui intervient dans les situations suivantes :

- en cas de catastrophe naturelle ou incendies nécessitant l'hébergement ou le relogement des habitants sinistrés (CGCT : art. 2212-2 – pouvoir général du maire) ;
- en cas de squats devenus dangereux dans des immeubles très dégradés nécessitant un hébergement d'urgence suite à évacuation (CGCT : art. L.2212-2 – pouvoir général du maire) ;
- en cas de procédure de péril ordinaire et imminent (CGCT : art. L.2213-4 – pouvoir spécial du maire) ;
- en cas de procédure visant à la sécurité des hôtels meublés (CCH : L.123-1 à L.123-4)

Lutte contre l'insalubrité

En cas de danger pour la santé des personnes, le préfet est compétent pour intervenir par le biais de la procédure de lutte contre l'habitat insalubre (CSP : L. 1331-22 à L. 1331-30).
Cependant, le maire peut également intervenir en appui au préfet en cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter afin d'assurer l'hébergement ou le relogement temporaire des occupants dans les trois cas suivants (CCH : L.521-3-2) :

- lorsque le maire est délégataire de tout ou partie des réservations de logements ;
- lorsque la commune initie des actions sur un immeuble déclaré insalubre situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou dans une opération d'aménagement ;
- lorsqu'une convention a été signée entre le maire et le préfet, prévoyant une répartition des obligations d'hébergement ou de relogement (cas, par exemple, de protocoles d'accords de lutte contre l'habitat indigne signés entre la commune et l'Etat).

Les opérations de travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux

Les travaux d'interdiction d'accès à des locaux frappés par un arrêté de péril et ou d'insalubrité et limitant ainsi le développement des squats, qui sont exécutés d'office par la commune, sont éligibles au FARU.
Afin d'éviter toute nouvelle occupation, la commune peut faire procéder d'office aux mesures nécessaires tels que le murage des ouvertures, la mise en place de fermeture ou tout autre dispositif.

Taux de subvention selon la nature les opérations éligibles

Le taux de subvention applicable est fonction de la nature des interventions :

Relogement temporaire ou hébergement d'urgence

Atteintes à la sécurité	Taux de subvention
Police générale du maire / catastrophes naturelles, incendies, squats devenus dangereux (CGCT : L.2212-2)	100 % du relogement pendant 6 mois
Police spéciale du maire / péril ordinaire ou péril imminent (CCH : L.511-2 et L.511-3)	75 % du relogement pendant 6 mois
Sécurité des hôtels meublés (CCH : L.123-3)	75 % du relogement pendant 6 mois
Atteintes à la santé	**Taux de subvention**
Compétence du préfet /procédure d'insalubrité (CSP : L. 1331-22 à 30) et Intervention du maire en soutien du préfet (CCH : L.521-3-1)	50 % du relogement pendant 6 mois

Travaux d'interdiction d'accès à des locaux présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants

Insalubrité irrémédiable et locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter	Taux de subvention
Exécution d'office des mesures prescrites (murages des ouvertures ; mise en place de dispositif de fermetures)	75 % du coût des travaux

Les pièces justificatives à fournir lors de la demande de subvention

Les dossiers de demande de subvention doivent obligatoirement comprendre les pièces suivantes :

- une lettre de demande de subvention (précisant son montant TTC) ;
- un descriptif sommaire de l'opération ;
- la fiche récapitulative de demande de subvention au titre du FARU dûment renseignée (Formulaire type) ;
- l'arrêté d'évacuation, ou en l'absence d'arrêté, une attestation de l'autorité qui a assuré l'opération ;
- les justificatifs relatifs aux dépenses prévisionnelles ou réelles ;
- l'attestation d'assurance du sinistre relogé ;
- l'attestation de l'allocation logement perçu par le sinistré dans son lieu de relogement.

Gestion et instruction du FARU

Le FARU est géré par le Ministère de l'Intérieur et de l'aménagement du territoire et l'instruction des demandes de subvention par les préfectures.
En pratique et selon les départements, l'instruction peut également être réalisée par la DDT ou la DDCS.
Les dossiers sont adressés préalablement aux opérations de relogements ou de travaux. A titre exceptionnel, il est cependant admis que les dossiers soient présentés postérieurement pour les opérations faisant suite à des catastrophes naturelles ou à des incendies.
En cas d'hébergement ou de relogement provisoire, le coût réel de celui-ci est exigible au propriétaire ou à l'exploitant.
Aussi, dans les cas d'arrêtés d'insalubrité, de péril ou de sécurité des hôtels meublés, la commune doit se retourner contre le propriétaire débiteur, ou l'exploitant de l'hôtel meublé, pour se faire rembourser ses créances.
Le bénéficiaire du FARU, qui a recouvré l'intégralité de sa créance auprès du propriétaire ou du gestionnaire, devra reverser l'intégralité des subventions qui lui ont été allouées.

Note

1 La circulaire ne fait pas mention des procédures de polices spécifiques applicables aux DOM (suite à la Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 dite Loi Letchimy).

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,
DE L'OUTRE-MER, DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DE L'IMMIGRATION

DIRECTION GENERALE
DES COLLECTIVITES LOCALES

SOUS-DIRECTION DES COMPETENCES
ET DES INSTITUTIONS LOCALES

BUREAU DE LA DOMANIALITE,
DE L'URBANISME, DE LA VOIRIE
ET DE L'HABITAT

AFFAIRE SUIVIE PAR :

M. PARISOT

ELISE N° 11-002793-D

Tél : 01.40.07 23 16
Télécopie : 01.49.27.49.79

Paris, le 03 MAI 2012

Le ministre de l'intérieur
de l'outre-mer, des collectivités territoriales
et de l'immigration

à

Madame et Messieurs les préfets de région,
préfets de département
et Mesdames et Messieurs les préfets de département

NOR | I | O | C | B | 1 | 2 | 1 | 0 | 2 | 3 | 9 | C

OBJET : Fonds d'Aide pour le Relogement d'Urgence (FARU).

REFER. : Article L. 2335-15 du code général des collectivités territoriales.

Le Fonds d'Aide pour le Relogement d'Urgence (FARU), initialement destiné à apporter un financement aux communes qui réalisent, soit le relogement de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur santé ou leur sécurité, soit les travaux interdisant l'accès à ces locaux dangereux, a fait l'objet de plusieurs modifications qui portent sur :

- la prorogation à 2015 de l'échéance du fonds ;
- l'élargissement des bénéficiaires des subventions aux établissements publics locaux et aux groupements d'intérêt public ;
- une harmonisation des taux de subventionnement (75% ou 100%) ;
- la déconcentration de la procédure d'instruction des demandes de subvention.

La présente circulaire a pour objet de présenter ces modifications et d'actualiser les modalités d'instruction et d'attribution de subventions au titre du FARU.

Les circulaires NOR MCTB0600052C du 2 juin 2006 et NOR INTB0700074C du 22 juin 2007 relatives aux modalités d'attribution du FARU sont abrogées.

Le fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU), prévu à l'article L. 2335-15 du code général des collectivités territoriales (CGCT), constitue un véritable outil financier à l'attention des communes, des établissements publics locaux (EPL) et des groupements d'intérêt public (GIP) compétents afin de soutenir leurs actions dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne qui constitue une priorité gouvernementale, et de les aider à répondre à des situations d'extrême urgence comme en cas de catastrophes naturelles où la responsabilité des propriétaires n'est pas engagée.

Il a été prorogé jusqu'en 2015 par l'article 56 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011.

La présente circulaire a pour objet de rappeler les principes d'intervention de ce fonds (1) et les principales modifications qui y ont récemment apportées, notamment en termes d'instruction des demandes de subventionnement (2)

1) Principes d'intervention du FARU :

Le FARU est destiné à financer, d'une part, l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire, dans la limite de 6 mois, des personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur santé ou leur sécurité, et, d'autre part, la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux (cf annexe 1 sur les opérations éligibles au titre du FARU).

Ce financement ne peut intervenir qu'à la suite d'une des mesures de police suivantes :

- un arrêté de péril ordinaire ou imminent du maire pris en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 du code de construction et de l'habitation (CCH) interdisant d'habiter les lieux ou ordonnant l'évacuation des occupants ;
- un arrêté du maire prescrivant des travaux de sécurité dans un hôtel meublé assorti d'une interdiction d'habiter ou un arrêté ordonnant sa fermeture en application des articles L. 123-3 et L. 123-4 du CCH ;
- un arrêté d'insalubrité du préfet pris en application des articles L. 1331-22 à L.1331-30 du code de la santé publique (CSP) assorti d'une interdiction d'habiter dès lors que le maire a assuré le relogement des occupants sur le fondement de l'article L.521-3-2 du CCH ;
- un arrêté du maire pris sur le fondement des pouvoirs de police générale qu'il détient de l'article L. 2212-2 du CGCT interdisant l'occupation des locaux dangereux (cas des catastrophes naturelles, incendies, squats devenus dangereux).

2) Modifications apportées au dispositif du FARU :

Ces modifications concernent les collectivités bénéficiaires, le taux des subventions susceptibles d'être accordées et l'instruction des demandes de subventionnement.

En premier lieu, le dispositif d'aide financière, initialement destiné aux seules communes, est élargi aux établissements publics locaux (EPL) et aux groupements d'intérêt public (GIP) compétents qui assurent la prise en charge financière des opérations de relogement ou de travaux. Il s'agit principalement des centres communaux d'action sociale, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, des offices publics de l'habitat, des GIP compétents dans ce domaine dont le SAMU social à Paris.

En deuxième lieu, le taux des subventions susceptible d'être accordées, qui s'échelonnait auparavant de 50 à 100 % est désormais harmonisé avec un taux de 75 % pour l'ensemble des dépenses indemnisables. Un taux de prise en charge de 100 % s'applique toutefois pour les situations de péril ou de danger sans responsabilité du propriétaire, dans lesquelles le maire a mis en œuvre les pouvoirs de police générale définis à l'article L. 2212-2 du CGCT (cf annexe n° 2 sur l'assiette des dépenses éligibles au FARU et annexe n° 3 sur les taux de subvention).

En troisième lieu, l'instruction des demandes de subvention, auparavant réalisée par les services d'administration centrale, est désormais déconcentrée conformément aux dispositions de L. 2335-15 du CGCT.

Afin de vous aider à accompagner les demandeurs de subvention au titre du FARU dans leurs démarches, vous trouverez en annexe 4 à 6 une liste des pièces justificatives que le demandeur doit vous faire parvenir ainsi que des modèles de fiches récapitulatives de demande de subvention. La bonne diffusion par vos soins de ces fiches permettra de favoriser la constitution d'un dossier complet mais aussi de faciliter le travail d'instruction de vos services.

Sont également joints en annexe à la présente circulaire d'autres modèles de documents que vous serez amené à utiliser au cours des phases d'instruction et d'attribution des demandes de subvention au titre du FARU.

Vous me rendrez compte, sous le timbre de la direction générale des collectivités locales (sous direction des compétences et des institutions locales – bureau de la domanialité, de l'urbanisme, de la voirie et de l'habitat) des difficultés que vous pourriez éventuellement rencontrer dans l'application du dispositif commenté par la présente circulaire.

* *
*

Afin de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés et de donner au FARU toute son efficacité, je vous demande d'assurer la meilleure information possible de ce dispositif auprès des élus locaux. Cette diffusion de l'information constitue en effet une condition indispensable pour que le fonds soit utilisé plus régulièrement et bénéficie de façon effective aux territoires les plus touchés par la problématique d'habitat dégradé.

Pour le ministre et par délégation
le directeur général
des collectivités locales

Eric JALON

Liste des annexes

1. Les opérations éligibles à une subvention au titre du FARU

2. Assiette des dépenses éligibles au FARU

3. Taux de subvention pour les diverses opérations éligibles au FARU

4. liste des pièces justificatives à fournir par le demandeur d'une subvention au FARU.

5. Modèle de fiche récapitulative de demande de subvention au titre du FARU concernant une opération d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire

6. Modèle de fiche récapitulative de demande de subvention au titre du FARU concernant une opération de travaux d'interdiction d'accès à des locaux dangereux

7. Modèle d'attestation délivrée par une commune, un EPL ou un GIP pour une opération de relogement

8. Modèle d'attestation délivrée par une commune, un EPL ou un GIP pour une opération de travaux d'interdiction d'accès à des locaux dangereux

9. Instruction du dossier et modalités de versement des subventions au titre du FARU

10. Modèle de fiche de synthèse à transmettre à la DGCL concernant une opération d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire

11. Modèle de fiche de synthèse à transmettre à la DGCL concernant une opération de travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux

12. Modèle d'arrêté préfectoral portant attribution d'une subvention au titre du FARU à une commune

13. Modèle d'arrêté préfectoral portant attribution d'une subvention au titre du FARU à un EPL

14. Modèle d'arrêté préfectoral portant attribution d'une subvention au titre du FARU à un GIP

15. Modalités de suivi, et le cas échéant, de remboursement de la subvention FARU

ANNEXE 1

LES OPERATIONS ELIGIBLES A UNE SUBVENTION AU TITRE DU FARU

Deux catégories d'opérations réalisées par une commune, un EPL ou un GIP compétent peuvent être financées par ce fonds, d'une part, les opérations d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire pour une durée maximale de 6 mois (I), et d'autre part, les opérations de travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux (II).

I - L'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire

Lorsqu'il existe un danger pour la sécurité ou la santé des occupants d'un immeuble, l'autorité publique, le préfet ou le maire, est tenue de prescrire aux propriétaires les mesures appropriées pour y mettre fin, c'est à dire des travaux à réaliser dans un délai d'exécution précisé.

Cette prescription peut être assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter. Dans ce cas, il revient au propriétaire ou à l'exploitant, d'assurer le relogement des occupants conformément aux dispositions des articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Cependant, en cas de carence du propriétaire, le préfet ou le maire est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants, conformément aux dispositions de l'article L. 521-3-2 du CCH, aux frais du propriétaire ou de l'exploitant.

Lorsque les locaux ne sont pas libérés du fait des occupants qui refusent toutes les offres de relogement qui leur sont faites, le propriétaire peut demander leur expulsion[1] auprès du juge judiciaire.

L'article 62 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 indique que l'expulsion ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement de quitter les lieux, sauf si le juge en décide autrement. A l'issue de ce délai, lorsque l'huissier rencontre une résistance à mettre en œuvre l'expulsion, il peut requérir le concours de la force publique. Après cette réquisition, l'expulsion peut être effectuée à tout moment et même en période hivernale si les occupants sont entrés dans les lieux par voie de fait (squatters). Le refus préfectoral de concours de la force publique pour procéder à une expulsion ouvre droit à indemnisation pour le bailleur.

La procédure d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire peut intervenir, d'une part, en cas d'atteinte à la sécurité publique (1), et d'autre part, en matière de lutte contre l'insalubrité (2).

1. L'atteinte à la sécurité publique

Le manque d'entretien des immeubles peut engager la sécurité des personnes et des biens. La législation permet au maire d'intervenir, notamment, par deux types de procédures afin de prescrire aux propriétaires les mesures appropriées pour remédier aux situations dangereuses. Il s'agit de la procédure de péril (1.1.) et du contrôle de la sécurité des hôtels meublés (1.2.).

---

[1] Il faut distinguer l'évacuation, dont l'objectif est la libération physique de locaux dangereux, opération de sécurité et d'urgence qui est indépendante des droits d'occupation des habitants et qui n'y met pas fin, de l'expulsion prononcée par le juge, qui statue sur le droit d'occupation des habitants et y met fin, le cas échéant.

1.1. La procédure de péril (immeuble menaçant ruine)

La procédure de péril est fondée sur la notion de sécurité publique et de danger encouru par les personnes, le public ou les occupants, compte tenu des défauts de solidité des éléments bâtis, y compris les éléments intérieurs aux bâtiments.

Cependant, un immeuble menaçant ruine n'est pas nécessairement un immeuble d'habitation. Un immeuble d'habitation peut être insalubre et ne pas menacer ruine et réciproquement. Mais les deux désordres peuvent également se cumuler. Dans ce cas il peut être nécessaire de recourir à la procédure de péril et à celle de l'insalubrité.

La police des immeubles menaçant ruine relève de la compétence du maire. Elle trouve son fondement dans l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales relatif au pouvoir de police générale (1.1.1.) et dans l'article L. 2213-24 du même code afférent au pouvoir de police spéciale (1.1.2.).

1.1.1. En matière de police générale

D'une part, dès lors que la solidité des bâtiments est mise en cause par des évènements accidentels indépendants de toute responsabilité des propriétaires, le maire prend les mesures qui s'imposent afin de garantir la sécurité et la salubrité publiques. Ainsi, par exemple, à la suite de catastrophes naturelles ou d'incendies, il assure l'hébergement des habitants sinistrés.

En matière de catastrophe naturelle, le FARU peut être mobilisé afin de prendre en charge financièrement les frais engagés par les communes, les EPL et les GIP compétents pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire des propriétaires occupants et des locataires.

D'autre part, pour les squats devenus dangereux dans des immeubles très dégradés, souvent déjà sous arrêté de péril ou d'insalubrité, mais pour lesquels les travaux n'ont pu être exécutés, ou dont l'expulsion des occupants sans titre, ordonnée par le juge, n'a pu être mise en œuvre, le maire peut en ordonner l'évacuation. Cependant, comme pour toute évacuation, si les occupants n'obtempèrent pas, le maire doit demander au préfet le recours à la force publique. Dans ce cas, et pour des raisons de santé publique, le maire peut se trouver dans l'obligation de trouver un hébergement en urgence pour ces personnes.

Dans ce cas, la subvention accordée au titre du FARU correspond à 100 % du coût du relogement pendant une durée maximale de 6 mois. En effet, dans ces cas, les dépenses engagées par la commune, l'EPL ou le GIP, ne peuvent pas être recouvrées sur des tiers.

1.1.2. En matière de police spéciale

Dans le cadre de ce pouvoir de police spéciale du maire, on distingue deux cas, le péril ordinaire et le péril imminent.

a) Le péril ordinaire

La procédure de péril ordinaire est initiée par le maire. Il peut prescrire par arrêté toutes mesures tendant à la réparation ou à la démolition des murs, bâtiments ou édifices qui, eu égard à leur état, seraient de nature à compromettre la sécurité publique.

Il incombe, dans ce cas, au propriétaire d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 du CCH.

Toutefois, le maire est tenu de prendre, en cas de carence du propriétaire, les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants de ces bâtiments. Dans ce cas, le propriétaire défaillant doit rembourser à la commune la somme correspondante aux frais occasionnés par le relogement. Elle est recouvrée comme en matière de contributions directes et le maire émet un titre exécutoire.

Il pourra être attribué à la commune ou à l'EPL ou au GIP, si son dossier est retenu, une subvention correspondante à 75 % du coût pendant une durée maximale de 6 mois. Ce taux d'attribution se justifie par le fait que la créance doit être recouvrée par la commune sur les propriétaires défaillants.

b) Le péril imminent

En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-2 du CCH et édicte un arrêté de péril ordinaire.

Il pourra être attribué à la commune ou à l'EPL ou au GIP, si son dossier est retenu, une subvention correspondante à 75 % du coût pendant une durée maximale de 6 mois. Ce taux d'attribution se justifie par le fait que la créance doit être recouvrée par la commune sur les propriétaires défaillants.

1.2. Le contrôle de la sécurité des hôtels meublés

Les hôtels meublés sont des établissements à usage d'hébergement. Ils sont soumis aux dispositions des établissements recevant du public. A ce titre, il relève de la compétence du maire d'en assurer le contrôle et la sécurité sur le fondement des articles L. 123-1 à L. 123-4 du CCH.

Le maire prescrit, par arrêté, après visite et avis de la commission de sécurité, l'exécution des mesures et travaux nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité. Il peut enfin, en cas d'inexécution des mesures par l'exploitant, y procéder d'office et aux frais de celui-ci (art L. 123-3 du CCH). Il peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux. Dans la mesure où l'état des locaux impose une fermeture définitive, le maire y procède par arrêté.

Dans tous ces cas, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement temporaire ou le relogement définitif des occupants. En cas de carence de ce dernier, le maire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants. Les frais ainsi générés restent bien évidemment à la charge financière des exploitants (article L. 521-1 du CCH).

Par ailleurs, si l'état de l'hôtel meublé présente un très grave danger pour les occupants, le maire peut en ordonner l'évacuation. Dans ce cas, les dispositions afférentes au péril imminent en matière d'hébergement ou de relogement sont applicables.

Le maire qui assure l'hébergement ou le relogement des occupants des hôtels meublés peut demander à bénéficier des subventions du FARU.

Il pourra être attribué à la commune, si son dossier est retenu, une subvention correspondante à 75 % du coût pendant une durée maximale de 6 mois.

L'EPL ou le GIP compétent qui assure l'hébergement ou le relogement des occupants des hôtels meublés peut également demander à bénéficier des subventions du FARU.

Il pourra être attribué à ces structures, si leur dossier est retenu, une subvention correspondante à 75 % du coût pendant une durée maximale de 6 mois.

2. En matière de lutte contre l'insalubrité

La lutte contre l'insalubrité a pour objet de protéger les habitants des risques d'atteinte à leur santé que l'état du logement leur fait courir, grâce à la réalisation de travaux ou, le cas échéant, à l'interdiction d'habiter, provisoire ou définitive.

L'insalubrité peut être qualifiée de remédiable lorsque qu'il est demandé au propriétaire d'effectuer des travaux avec une éventuelle interdiction temporaire d'habiter.

L'insalubrité est irrémédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique pour y mettre fin ou lorsque les travaux seraient plus coûteux que la reconstruction du bâtiment. Dans ce cas, une interdiction définitive d'habiter est nécessairement prononcée.

2.1. La lutte contre l'habitat insalubre qui relève de la compétence du préfet…

La lutte contre l'habitat insalubre est une compétence de l'Etat, prévue aux articles L.1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique. Elle est mise en œuvre par arrêté préfectoral déclarant l'insalubrité et prescrivant les mesures nécessaires à sa résorption. Ainsi, relève de la seule compétence du préfet l'obligation de prescrire les travaux à réaliser et, s'il y a lieu, de prononcer l'interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

Il incombe au propriétaire, d'assurer le relogement des occupants conformément aux dispositions de l'article L. 521-3-1 du CCH.

Le préfet, en cas de carence du propriétaire en matière de relogement ou d'hébergement des occupants, prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

2.2. …peut être mise en œuvre par le maire.

Le maire peut, sur le fondement de l'article L. 521-3-2 du CCH, également intervenir au soutien du préfet en cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter afin d'assurer l'hébergement ou le relogement temporaire des occupants dans les trois cas suivants:

➲ si le maire est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation ;

➲ lorsque la commune initie des actions sur un immeuble déclaré insalubre situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 du CCH ou dans une opération d'aménagement définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

➲ dans le cas où une convention a été signée entre le maire et le préfet, prévoyant en application du V de l'article L. 521-3-2 du CCH, une répartition des obligations d'hébergement ou de relogement (cas, par exemple, de protocoles d'accord de lutte contre l'habitat indigne signés entre la commune et l'Etat).

Il convient de rappeler que lorsque l'état des lieux a nécessité une interdiction temporaire d'habiter et que le préfet ou le maire s'est substitué au propriétaire défaillant en matière d'hébergement des occupants, ce dernier est tenu de rembourser les frais occasionnés. Ils sont ainsi recouvrés comme en matière de contributions directes et le préfet ou le maire émet un titre exécutoire.

Lorsque les locaux ne sont pas libérés et si les occupants ont refusé toutes les offres de relogement tant du propriétaire que du préfet ou du maire, il convient de recourir à la procédure de l'expulsion telle que précédemment décrite.

Si son dossier est retenu, il pourra être attribué à la commune, s'agissant d'une créance recouvrable sur les propriétaires, une subvention correspondante à 75 % du coût du relogement pendant une durée maximale de 6 mois.

L'EPL ou le GIP compétent qui assure l'hébergement ou le relogement des occupants de locaux déclarés insalubres peut demander à bénéficier du FARU.

Si son dossier est retenu, il pourra lui être attribué, s'agissant d'une créance recouvrable sur les propriétaires, une subvention correspondante à 75 % du coût du relogement pendant une durée maximale de 6 mois.

II - <u>Les opérations de travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux</u>

Lorsqu'une commune assure l'exécution de travaux qui interdisent l'accès à des locaux frappés par un arrêté de péril et/ou d'insalubrité et limite ainsi le développement des squats, elle peut demander à bénéficier de subvention au titre du FARU.

Si ces travaux d'interdiction d'accès sont réalisés par un EPL ou bien par un GIP compétent, ceux-ci peuvent demander à bénéficier de subvention au titre du FARU.

Ces mesures portent notamment sur le murage des ouvertures, la mise en place de fermeture ou tout autre dispositif nécessaire à éviter toute occupation illicite des bâtiments.

Pour chaque dossier retenu, il est accordé une subvention correspondante à 75 % du coût des travaux.

ANNEXE 2

ASSIETTE DES DEPENSES ELIGIBLES AU FARU

La demande de subvention peut comporter des dépenses réellement acquittées ou des dépenses prévisionnelles. Dans ce dernier cas, il appartient à vos services de vérifier ex post auprès du demandeur la concordance entre la dépense prévisionnelle et le montant de la dépense réellement acquittée et de m'en tenir informé afin de procéder aux ajustements nécessaires ;

En matière d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire, le montant de la dépense pris en charge au titre du FARU est celui toutes taxes comprises pour une durée maximale de six mois. Il s'agit notamment des nuitées d'hôtels taxe de séjour incluse ou des loyers.

En revanche, à titre d'exemple, ne sont pas pris en charge au titre du FARU : les frais de «bouche», les équipements nécessaires à l'aménagement d'un logement, les factures d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone, l'achat de mobilier, les frais d'huissier de justice, les frais d'expertise, les frais d'agence immobilière, les frais de garde meuble, les frais de déménagement ou les cautions.

Concernant les travaux d'interdiction d'accès à des locaux présentant un danger pour la santé ou la sécurité de leur occupant, les dépenses prises en charge par le FARU sont celles toutes taxes comprises relatives notamment à des frais de murage des ouvertures, de la mise en place de fermeture ou tout autre dispositif nécessaire à éviter toute occupation illicite des bâtiments.

Les travaux de remise en état d'un logement ne donc sont pas éligibles au titre du FARU.

ANNEXE 3

TAUX DE SUBVENTION POUR LES DIVERSES OPERATIONS ELIGIBLES AU FARU

Deux catégories d'opérations, dès lors qu'elles sont réalisées par une commune, un EPL ou un GIP compétent, peuvent être financées par ce fonds. Il s'agit, d'une part, des **opérations d'hébergement d'urgence ou de relogement à titre temporaire d'une durée maximale de 6 mois**, et d'autre part, des **opérations de travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux**.

Les taux de subvention au titre du FARU, définis dans le tableau ci-dessous, diffèrent selon la nature de l'opération et la procédure mise en œuvre[1].

Toutefois, dans un souci de simplification, les taux de subventionnement ont été harmonisés. Désormais, l'ensemble des opérations seront donc subventionnées à un taux de 75 %, excepté les situations de péril sans responsabilité du propriétaire conformément à L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (catastrophe naturelle, incendie, squats devenus dangereux) pour lesquelles le taux de prise en charge est de 100%.

Opérations éligibles à des aides financières au titre du FARU	Procédures mises en œuvre	Taux de subvention au titre du FARU	Durée maximale de prise en charge au titre du FARU
Hébergement d'urgence ou relogement temporaire			
	Le péril sans responsabilité du propriétaire conformément à L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (catastrophe naturelle, incendie, squats devenus dangereux)	100 %	6 mois
	Le péril ordinaire avec responsabilité du propriétaire défini à L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation	75 %	6 mois
	Le péril imminent défini à l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation	75 %	6 mois
	La sécurité des hôtels meublés définie aux articles L. 123-3 et suivants du code de la construction et de l'habitation	75 %	6 mois
	L'insalubrité définie aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique (CSP)	75 %	6 mois
Travaux d'interdiction d'accès à des locaux présentant un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants		75 %	

Un taux différent peut être appliqué par décision ministérielle au vu d'une proposition motivée de votre part. En revanche, la durée maximale de 6 mois, qui est fixée par la loi, ne peut faire l'objet de dérogation.

[1] Annexe 1

ANNEXE 4

LISTE DES PIECES JUSTIFICATIVES A FOURNIR PAR LE DEMANDEUR D'UNE SUBVENTION AU FARU.

Les dossiers transmis par les communes, les EPL et les GIP compétents demandeurs d'aide doivent obligatoirement comprendre les pièces suivantes :

- **une lettre** de la commune, de l'EPL ou du GIP qui demande une subvention au titre du FARU et précise **le montant de la subvention sollicitée toutes taxes comprises**.

- **un descriptif sommaire de l'opération** (relogement, travaux) nécessitant le recours au FARU.

Cet exposé précisera l'adresse, le nom du ou des propriétaires de l'immeuble concerné, ainsi que la chronologie et le support juridique de la procédure mise en œuvre (articles L. 2212-2 du CGCT ou L. 511-2 du CCH ou L. 511-3 ou L. 123-3 du CCH ou L. 1331-22 à L. 1331-30 du CSP). Selon les cas, il précisera les conditions de relogement (le lieu, le coût, la période de relogement, le nombre de personnes...) ou la nature des travaux d'interdiction d'accès à des locaux dangereux réalisés ou à effectuer.

- **la fiche récapitulative de demande de subvention au titre du FARU** dûment complétée et signée (annexes 5 et 6)

- **l'arrêté d'évacuation** déterminant la procédure mise en œuvre compte tenu de l'état de l'immeuble (pouvoir de police générale du maire, péril, insalubrité, sécurité d'hôtels meublés) **ou en cas d'absence d'arrêté, une attestation[1] de l'autorité qui a assuré l'opération.**

Le site internet du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne met à disposition des préfectures ainsi qu'à celle des communes, qu'il peut être utile de sensibiliser sur ce point des modèles d'arrêté de police consultables à l'adresse suivante **www.habitatindigne.logement.gouv.fr**

- **les justificatifs relatifs aux dépenses prévisionnelles ou réelles** (bail, quittances de loyer, factures d'hôtel, factures ou devis pour la réalisation de travaux d'interdiction d'accès...).

Les hébergements ou relogements temporaires effectués dans des structures gérées par des associations ou par des CCAS, bénéficiant de l'Allocation de logement temporaire (ALT[2]) ne peuvent pas bénéficier d'aides du FARU.

Dans le cadre d'une catastrophe naturelle, le demandeur devra en outre fournir pour chaque sinistré relogé, ou à reloger, les pièces justificatives suivantes :

- **l'attestation d'assurance** du sinistré relogé ; le FARU pourra éventuellement intervenir après une prise en charge par les assurances ou les mutuelles des frais de relogement des sinistrés.

- le cas échéant, **l'attestation de l'allocation logement** perçu par le sinistré dans son lieu de relogement. Dans ce cas particulier, les sommes allouées par la CAF au titre d'allocation logement devront en effet être déduites des sommes pouvant être allouées au titre du FARU.

---

[1] Modèles en annexe 7 et 8

[2] Allocation de logement temporaire, financée par l'Etat et liquidée par les CAF.

ANNEXE 5

MODELE DE FICHE RECAPITULATIVE
DE DEMANDE DE SUBVENTION AU TITRE DU FARU
CONCERNANT UNE OPERATION D'HEBERGEMENT D'URGENCE
OU DE RELOGEMENT TEMPORAIRE

DEMANDE DE SUBVENTION AU TITRE DU FONDS D'AIDE POUR LE RELOGEMENT D'URGENCE

COMMUNE/EPL/GIP :

INSTRUCTEUR DE LA DEMANDE :

DÉCISION DU MAIRE OU DU PREFET JUSTIFIANT LE RELOGEMENT :

□ Arrêté municipal □ Arrêté préfectoral □ Attestation

ÉTAT CIVIL DU RELOGÉ	Nom		Prénom	
	Date de Naissance			
	Composition de la famille relogée			

ADRESSE DE L'IMMEUBLE ÉVACUÉ	

STATUT DU RELOGÉ	□ Locataire	□ Propriétaire	□ Accédant à la propriété

MODE DE RELOGEMENT

□ Nuitée(s) d'hôtel □ Appartement
□ Maison □ Autre

ADRESSE DU RELOGEMENT	

DESCRIPTIF DU RELOGEMENT	
PERIODE DE RELOGEMENT	
DURÉE DU RELOGEMENT	

DESCRIPTIF DES DEPENSES DE RELOGEMENT DU DEMANDEUR POUR UNE DURÉE MAXIMALE DE 6 MOIS DE PRISE EN CHARGE PAR LE FARU	

A remplir en cas de catastrophe naturelle :

PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE RELOGEMENT PAR L'ASSURANCE OU LA MUTUELLE	Oui	Non
Si oui, indiquez le montant de l'indemnité perçu par le relogé:		

AIDE AU LOGEMENT	Oui	Non
Si oui, indiquez la nature de l'allocation perçue par le relogé:		
Si oui, indiquez le montant de l'allocation perçue par le relogé:		

PIECES JUSTIFICATIVES A FOURNIR

□ La lettre de saisine de la commune, l'EPL ou le GIP
□ Descriptif sommaire de l'opération
□ Arrêté municipal □ Attestation □ Arrêté préfectoral
□ Les justificatifs des dépenses

En cas de catastrophe naturelle :
□ Arrêté municipal d'évacuation ou attestation
□ Attestation de l'assurance relative à l'indemnisation ou non des frais de relogement
□ Attestation allocation logement
□ Justificatifs des dépenses

Montant TTC de la subvention sollicitée :

□ La subvention accordée à déjà été engagée
□ La subvention accordée constitue une dépense prévisionnelle

Date, nom et signature du demandeur (commune, EPL ou GIP) :

ANNEXE 6

MODELE DE FICHE RECAPITULATIVE
DE DEMANDE DE SUBVENTION AU TITRE DU FARU
CONCERNANT UNE OPERATION DE TRAVAUX D'INTERDICTION D'ACCES
A DES LOCAUX DANGEREUX

DEMANDE DE SUBVENTION
AU TITRE DU FONDS D'AIDE POUR LE RELOGEMENT D'URGENCE

COMMUNE/EPL/GIP :

INSTRUCTEUR DE LA DEMANDE :

DÉCISION DU MAIRE OU DU PREFET JUSTIFIANT LES TRAVAUX:

□ Arrêté municipal □ Arrêté préfectoral □ Attestation

ADRESSE DE L'IMMEUBLE	

DESCRIPTIF ET MONTANT DES TRAVAUX	

PIECES JUSTIFICATIVES A FOURNIR

□ La lettre de saisine de la commune, l'EPL ou le GIP
□ Descriptif sommaire de l'opération
□ Arrêté municipal □ Attestation □ Arrêté préfectoral
□ Les justificatifs des dépenses

Montant TTC de la subvention sollicitée :

□ La subvention accordée à déjà été engagée
□ La subvention accordée constitue une dépense prévisionnelle

Date, nom et signature du demandeur (commune, EPL ou GIP) :

ANNEXE 7

MODELE D'ATTESTATION DELIVREE PAR UNE COMMMUNE, UN EPL, UN GIP POUR UNE OPERATION DE RELOGEMENT

I – Modèle d'attestation délivrée par une commune

Je soussigné(e), Maire de X, certifie que l'immeuble sis ....., dont M. et Mme.....étaient locataires/propriétaires, est interdit temporairement/définitivement à l'habitation à la suite de.....

De ce fait, M. et Mme .....ont été relogés/vont être relogés temporairement à compter du.....jusqu'au.....à l'adresse suivante.....pour un montant de .....€ TTC pris en charge par la commune.

La commune sollicite une subvention de ..... € TTC au titre du FARU pour la période du .....au.....

II – Modèle d'attestation délivrée par un EPL

Je soussigné(e), Président de l'EPL X, certifie que l'immeuble sis ....., dont M. et Mme.....étaient locataires/propriétaires, est interdit temporairement/définitivement à l'habitation à la suite de.....

De ce fait, M. et Mme .....ont été relogés/vont être relogés temporairement à compter du .....jusqu'au .....à l'adresse suivante..... pour un montant de .....€ TTC pris en charge par l'EPL X.

L'EPL X sollicite une subvention de ..... € TTC au titre du FARU pour la période du .....au.....

III – Modèle d'attestation délivrée par un GIP

Je soussigné(e), Président du GIP X, certifie que l'immeuble sis ....., dont M. et Mme.....étaient locataires/propriétaires, est interdit temporairement/définitivement à l'habitation à la suite de.....

De ce fait, M. et Mme .....ont été relogés/vont être relogés temporairement à compter du ..... jusqu'au .....à l'adresse suivante..... pour un montant de .....€ TTC pris en charge par le GIP X.

Le GIP X sollicite une subvention de ..... € TTC au titre du FARU pour la période du .....au.....

ANNEXE 8

MODELE D'ATTESTATION DELIVREE PAR UNE COMMMUNE, UN EPL, UN GIP POUR UNE OPERATION DE TRAVAUX D'INTERDICTION D'ACCES A DES LOCAUX DANGEREUX

I – Modèle d'attestation délivrée par une commune

Je soussigné(e), Maire de X, certifie que l'immeuble sis .....est interdit temporairement/définitivement à l'habitation à la suite de.....

La commune a procédé/va procéder aux travaux d'interdiction d'accès à ces locaux dangereux le .....pour un montant de .....€ TTC pris en charge par la commune.

La commune sollicite une subvention de ..... € TTC au titre du FARU pour les travaux précités.

II – Modèle d'attestation délivrée par un EPL

Je soussigné(e), Président de l'EPL X, certifie que l'immeuble sis.....est interdit temporairement/définitivement à l'habitation à la suite de.....

L'EPL X a procédé/va procéder aux travaux d'interdiction d'accès à ces locaux dangereux le .....pour un montant de .....€ TTC pris en charge par l'EPL.

L'EPL X sollicite une subvention de ..... € TTC au titre du FARU pour les travaux précités.

III – Modèle d'attestation délivrée par un GIP

Je soussigné(e), Président du GIP X, certifie que l'immeuble sis.....est interdit temporairement/définitivement à l'habitation à la suite de.....

Le GIP X a procédé/va procéder aux travaux d'interdiction d'accès à ces locaux dangereux le .....pour un montant de .....€ TTC pris en charge par l'EPL.

Le GIP X sollicite une subvention de ..... € TTC au titre du FARU pour les travaux précités.

ANNEXE 9

INSTRUCTION DU DOSSIER ET MODALITES DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS AU TITRE DU FARU

La synthèse du dossier :

Au terme de l'instruction du dossier par les services de la préfecture, il revient à ceux-ci de réaliser une fiche de synthèse. Cette fiche, dont deux modèles sont joints en annexe 10 et 11, certifiée par les services de la préfecture, atteste que le dossier est complet et que les dépenses à prendre en charge sont éligibles.

Elle récapitule l'objet de la demande de subvention (relogement ou travaux ; procédure mise en œuvre) ainsi que son contenu (liste des pièces constitutives du dossier transmis par le demandeur), et détaille le calcul de la subvention que les services de la préfecture proposent d'accorder au titre du FARU[1].

Il est utile d'y indiquer le contexte local générateur de la demande de subvention ainsi que des éléments sur la situation des occupants concernés (par exemple : la demande de subvention s'inscrit-elle dans le cadre d'une action particulière menée par la commune, l'EPL ou le GIP en matière de logement telle qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou un programme d'intérêt général).

Le versement de la subvention

La synthèse devra être transmise au bureau de la domanialité, de l'urbanisme, de la voirie, et de l'habitat de la Direction générale des collectivités locales, compétent pour préparer l'arrêté d'attribution de la subvention.

Sur la base de l'arrêté ministériel pris par la Direction générale des collectivités locales, il appartient au préfet de prendre un second arrêté[2] pour transmission au directeur départemental des finances publiques (DDFIP) et de faire procéder au versement des fonds auprès du bénéficiaire par le DDFIP au cours de l'année d'émission de l'arrêté ministériel portant attribution.

La subvention sera directement versée aux communes par le DDFIP et sera imputée sur le compte de tiers n°465-127 « fonds d'aide pour le relogement d'urgence » ouvert dans les écritures de l'Etat.

L'inscription des aides accordées au titre de ce fonds dans le budget des bénéficiaires relevant de la nomenclature M14 (communes, CCAS, CIAS et EPCI notamment) sera différente selon la nature de l'opération financée.

Ainsi, s'agissant des dépenses d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire, les aides seront enregistrées sur le compte 74718 "Participations Etat - Autres".

---

[1] Dans un souci d'allègement des tâches administratives, il est pertinent de regrouper, pour chaque demandeur, les dossiers de subvention instruits par la préfecture afin que le total de la subvention à accorder au titre du FARU ne soit pas inférieur à 500 €.

[2] Modèles en annexe 12, 13 et 14

Concernant les travaux d'interdiction d'accès à des locaux dangereux, les aides reçues seront enregistrées sur des lignes budgétaires différentes selon que les travaux sont amortis ou non. Si les travaux sont amortis, l'aide sera versée sur le compte 1338 " Fonds affectés à l'équipement transférables - Etat et établissements nationaux", dans le cas inverse, l'aide sera versée sur le compte 1348 "Fonds affectés à l'équipement non transférables - Etat et établissements nationaux"."

S'agissant des bénéficiaires relevant de la nomenclature M31 (OPH), le versement des aides FARU s'effectue, selon les cas, pour les dépenses en matière d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire au compte C/ 743 "Subventions d'exploitation" ou pour les travaux d'interdiction d'accès à des locaux au compte C/ 1311 "Subvention d'équipement- Etat".

Enfin, concernant les GIP qui relèvent de la nomenclature M9, le versement des aides FARU s'effectue sur le compte C/ 741 "Subventions d'exploitation - Etat" pour les dépenses en matière d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire. Pour les aides relatives à des opérations de travaux d'interdiction d'accès à des locaux dangereux, celles-ci sont inscrites au compte C/1311 "Subvention d'équipement- Etat" ou C/741 "Subventions d'exploitation - Etat" du GIP selon que les dépenses sont immobilisables ou non.

ANNEXE 10

UN MODELE DE FICHE DE SYNTHESE A TRANSMETTRE A LA DGCL CONCERNANT UNE OPERATION D'HEBERGEMENT D'URGENCE OU DE RELOGEMENT TEMPORAIRE

Demande de subvention au titre du FARU DOSSIER : nom de la commune, de l'EPL ou du GIP

I – Présentation générale de la demande de subvention FARU

La commune/EPL/GIP X a transmis, par lettre du....., un dossier de demande d'aide suite au relogement des occupants de l'immeuble/hôtel meublé sis .....dans le cadre d'un arrêté .....du .....en raison.....

La commune/EPL/GIP X sollicite une subvention au titre du FARU pour un montant de .....€ TTC.

Immeuble situé : .....
Identité du/des propriétaire(s): .....
Identité du/des locataire(s) relogés : .....

II - Les pièces du dossier de subvention transmises par le demandeur (à conserver par la préfecture et à ne pas transmettre à la DGCL)

- une lettre de la commune, de l'EPL ou du GIP X qui sollicite une subvention au titre du FARU du
- un descriptif sommaire de l'opération et des conditions de relogement
- la fiche récapitulative de demande de subvention
- l'arrêté (pouvoir de police générale du maire, péril, insalubrité, sécurité d'hôtels meublés) ou l'attestation communale du
- les justificatifs relatifs aux dépenses (bail, quittances de loyer, factures d'hôtel)

En cas de catastrophe naturelle :
- une attestation d'assurance
- une attestation de la caisse d'allocation familiale

III – Le calcul de la subvention à octroyer au titre du FARU

Dans le cadre de la mise en œuvre des pouvoirs de police générale du maire :

Les frais de relogement de .....pour la période du.....au ..... s'élèvent à .....€. Ils sont pris en charge à 100 % car ils résultent d'une mise en œuvre du pouvoir de police générale du maire suite à un incendie/catastrophe naturelle/squats devenus dangereux.

Dans le cadre d'une procédure de péril :

Les frais de relogement de ..... pour la période du.....au .....s'élèvent à .....€. Ils sont pris en charge à 75 % soit .....€ car ils doivent faire l'objet d'une demande de remboursement auprès du propriétaire suite à l'arrêté de péril ordinaire/imminent qui lui a été notifié.

Dans le cadre d'une procédure de contrôle de la sécurité des hôtels meublés:

Les frais de relogement de ..... pour la période du..... au .....s'élèvent à .....€. Ils sont pris en charge à 75 % soit .....€ car ils doivent faire l'objet d'une demande de remboursement auprès du propriétaire/exploitant suite à l'arrêté portant sur la sécurité de l'hôtel meublé qui lui a été notifié.

IV – Eléments de contexte local

Exemple : cette opération de relogement a été menée dans le cadre d'une OPAH, d'un PIG, d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne…

V– Tableau synthétique relatif aux conditions et au coût du relogement

Identité des personnes relogées	Statut d'occupation (locataire, propriétaire)	Mode de relogement (hôtel, appartement, mobile home)	Période de relogement	Dépenses de relogement la commune

Total de la subvention sollicitée par la commune/EPL/GIP X :

Total de la subvention à accorder au titre du FARU :

Je certifie que la présente demande de subvention est éligible au titre du FARU au regard des dispositions de l'article L. 2335-15 du code général des collectivités territoriales et de la circulaire du .....

J'atteste que le présent dossier comporte, d'une part, les pièces justificatives requises, et d'autre part, des dépenses éligibles au titre de ce fonds.

Au regard des éléments transmis, je vous propose donc qu'une subvention d'un montant de .....€ soit octroyée au titre du FARU à la commune/EPL/GIP X pour avoir procédé à une/plusieurs opérations de relogement d'urgence.

Le Préfet
Signature

ANNEXE 11

MODELE DE FICHE DE SYNTHESE A TRANSMETTRE A LA DGCL CONCERNANT UNE OPERATION DE TRAVAUX D'INTERDICTION D'ACCES A DES LOCAUX DANGEREUX

Demande de subvention au titre du FARU DOSSIER : nom de la commune, de l'EPL ou du GIP

I – Présentation générale de la demande de subvention FARU

La commune/EPL/GIP X a transmis, par lettre du....., un dossier de demande d'aide concernant une opération de travaux d'interdiction d'accès de l'immeuble/hôtel meublé sis .....dans le cadre d'un arrêté .....du .....

La commune/EPL/GIP X sollicite une subvention au titre du FARU pour un montant de .....€ TTC.

Immeuble situé : .....
Identité du/des propriétaire(s): .....

II - Les pièces du dossier de subvention transmises par le demandeur (à conserver par la préfecture et à ne pas transmettre à la DGCL)

- une lettre de la commune, de l'EPL ou du GIP qui sollicite une subvention au titre du FARU en date du
- un descriptif sommaire de l'opération
- la fiche récapitulative de demande de subvention
- l'arrêté (pouvoir de police générale du maire, péril, insalubrité, sécurité d'hôtels meublés) ou l'attestation communale en date
- les justificatifs relatifs aux dépenses (factures ou devis pour la réalisation de travaux d'interdiction d'accès)

III – Le calcul de la subvention à octroyer au titre du FARU

Le montant des travaux d'interdiction d'accès à des locaux présentant un danger s'élève à .....€ TTC. Ils sont pris en charge à 75 % soit.....€ car ils permettent d'interdire l'accès à ces locaux et d'empêcher d'éventuels squats.

IV – Eléments de contexte local

Exemple : cette opération de travaux a été menée dans le cadre d'une OPAH, d'un PIG, d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne…

V – Tableau synthétique relatif au coût et à la nature des travaux d'interdiction d'accès à des locaux dangereux

Nature des travaux	Dépenses de la commune

Total de la subvention sollicitée par la commune/EPL/GIP X :

Total de la subvention à accorder au titre du FARU :

Je certifie que la présente demande de subvention est éligible au titre du FARU au regard des dispositions de l'article L. 2335-15 du code général des collectivités territoriales et de la circulaire du ……..

J'atteste que le présent dossier comporte, d'une part, les pièces justificatives requises, et d'autre part, des dépenses éligibles au titre de ce fonds.

Au regard des éléments transmis, je vous propose donc qu'une subvention d'un montant de ……€ soit octroyée au titre du FARU à la commune/EPL/GIP X pour avoir procédé à une/plusieurs opérations de travaux d'interdiction d'accès à des locaux dangereux.

Le Préfet
Signature

ANNEXE 12

MODELE D'ARRETE PREFECTORAL PORTANT ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AU TITRE DU FARU A UNE COMMUNE

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PORTANT ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AU TITRE DU FONDS D'AIDE POUR LE RELOGEMENT D'URGENCE A LA COMMUNE DE *****

Le Préfet de **********

VU l'article 39 de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 de finances pour 2006 relatif au fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) ;

VU l'article 56 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 relatif au fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) ;

VU l'article L. 2335-15 du code général des collectivités territoriales ;

VU la circulaire du xxxx du Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration portant sur le fonds d'aide pour le relogement d'urgence ;

VU l'arrêté ministériel du **********2011 portant attribution d'une subvention au titre du fonds d'aide pour le relogement d'urgence à la commune de ********** ;

VU la demande de la commune de **********du ********* d'une subvention au titre du fonds d'aide pour le relogement d'urgence ;

VU la synthèse du Préfet du ***** du ******** ;

ARRETE

Article 1er : Une subvention de ********€ est attribuée à la commune de **********au titre du fonds d'aide pour le relogement d'urgence suite **********

Article 2 : Le versement s'opérera par débit du compte "Fonds d'aide pour le relogement d'urgence – FARU" n° 465.127 ouvert dans les écritures de M. le Directeur départemental des finances publiques du ******** au cours de l'année d'émission de l'arrêté ministériel.

Article 3 : Le Préfet et le Directeur départemental des finances publiques du *********sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A*****, le

ANNEXE 13

MODELE D'ARRETE PREFECTORAL PORTANT ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AU TITRE DU FARU A UN EPL

*ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PORTANT ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AU TITRE DU FONDS D'AIDE POUR LE RELOGEMENT D'URGENCE A L'EPL******

Le Préfet de **********

VU l'article 39 de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 de finances pour 2006 relatif au fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) ;

VU l'article 56 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 relatif au fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) ;

VU l'article L. 2335-15 du code général des collectivités territoriales ;

VU la circulaire du xxxx du Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration portant sur le fonds d'aide pour le relogement d'urgence ;

VU l'arrêté ministériel du **********2011 portant attribution d'une subvention au titre du fonds d'aide pour le relogement d'urgence à l'EPL ********** ;

VU la demande de l'EPL de **********du ********* d'une subvention au titre du fonds d'aide pour le relogement d'urgence ;

VU la synthèse du Préfet du ***** du ********* ;

ARRETE

Article 1er : Une subvention de *********€ est attribuée à l'EPL de **********au titre du fonds d'aide pour le relogement d'urgence suite **********sur l'imputation budgétaire********

Article 2 : Le versement s'opérera par débit du compte "Fonds d'aide pour le relogement d'urgence – FARU" n° 465.127 ouvert dans les écritures de M. le Directeur départemental des finances publiques du ********* au cours de l'année d'émission de l'arrêté ministériel.

Article 3 : Le Préfet et le Directeur départemental des finances publiques du *********sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A*****, le

ANNEXE 14

MODELE D'ARRETE PREFECTORAL PORTANT ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AU TITRE DU FARU A UN GIP

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PORTANT ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AU TITRE DU FONDS D'AIDE POUR LE RELOGEMENT D'URGENCE AU GIP***

Le Préfet de **********

VU l'article 39 de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 de finances pour 2006 relatif au fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) ;

VU l'article 56 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 relatif au fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) ;

VU l'article L. 2335-15 du code général des collectivités territoriales ;

VU la circulaire du xxxx du Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration portant sur le fonds d'aide pour le relogement d'urgence ;

VU l'arrêté ministériel du **********2011 portant attribution d'une subvention au titre du fonds d'aide pour le relogement d'urgence au GIP********** ;

VU la demande du GIP de **********du ********* d'une subvention au titre du fonds d'aide pour le relogement d'urgence ;

VU la synthèse du Préfet du ***** du ********* ;

ARRETE

Article 1er : Une subvention de *********€ est attribuée au GIP de **********au titre du fonds d'aide pour le relogement d'urgence suite **********sur l'imputation budgétaire*******

Article 2 : Le versement s'opérera par débit du compte "Fonds d'aide pour le relogement d'urgence – FARU" n° 465.127 ouvert dans les écritures de M. le Directeur départemental des finances publiques du ********* au cours de l'année d'émission de l'arrêté ministériel.

Article 3 : Le Préfet et le Directeur départemental des finances publiques du *********sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A*****, le

ANNEXE 15

MODALITES DE SUIVI, ET LE CAS ECHEANT, DE REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION FARU

Les pièces constitutives de la demande de subvention devront être conservées par les services de la préfecture durant cinq ans.

Lorsque le maire, l'établissement public ou le GIP ont du assurer l'hébergement ou le relogement temporaire des occupants d'un logement interdit à l'habitation ou évacué sur le fondement d'une mesure de police spéciale (police des immeubles menaçant ruine, de l'insécurité des hôtels ou de l'insalubrité) la créance est recouvrable par le maire sur les propriétaires défaillants (cf annexe 1).

Aussi, je vous invite à rappeler aux maires leur obligation légale de recouvrer les créances auprès des propriétaires ou exploitants défaillants lorsqu'ils se sont substitués d'office à eux pour réaliser les travaux ou assurer les hébergements et relogements.

Si le bénéficiaire d'une aide au titre du FARU, a recouvré l'intégralité de sa créance auprès du propriétaire ou du gestionnaire, devra reverser la subvention qui lui a été allouée.

En cas de remboursement partiel de ces dépenses par le propriétaire ou le gestionnaire, le bénéficiaire de la subvention FARU doit rembourser une partie de l'aide, à savoir le différentiel, dès lors qu'il est positif, entre le montant de la dépense engagée et le montant des crédits perçu au titre du remboursement des créances et la subvention perçue au titre du fonds d'aide au relogement d'urgence.

Cette demande de remboursement n'est toutefois pas sollicitée auprès des communes, EPL compétents, GIP compétents qui seraient intervenus dans le cadre d'un projet de traitement d'ensemble de l'habitat dégradé.

Au vu de ces éléments, il est recommandé de mettre en place des outils de suivi des opérations subventionnées par ce fonds.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU PAS-DE-CALAIS

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais

Service Habitat Durable
Unité Observatoire et Politiques de l'Habitat

JNS_13_016org
Affaire suivie par : Jean-Noël SPILLEMAECKER
j-noel.spillemaecker@pas-de-calais.gouv.fr
Tél. 03 21 22 99 36 – Fax : 03 21 55 01 49
Courriel : ddtm-shd-oph@pas-de-calais.gouv.fr

Arras, le 26 MARS 2013

Le Directeur départemental,

à

<Civilité>
<Organisme>
<Adresse1> <Adresse2>
<CP> <Ville>

Objet : Application des articles L. 443-7 à L. 443-15-5 du code de la construction et de l'habitation
Vente de logements appartenant à des organismes d'HLM.
P.J. : Dossier type de demande d'autorisation de cession de patrimoine.

<Civilité>,

Conformément à l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'HLM délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements locatifs, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente.

Dans ce cadre, je vous demande de me faire parvenir la délibération de votre conseil définissant la politique de vente de votre organisme pour 2013. Si celle-ci n'est pas arrêtée, vous voudrez bien la programmer pour la prochaine réunion de votre conseil d'administration ou de surveillance et, me l'adresser dans les meilleurs délais.

Actuellement, et de manière générale, je reçois des dossiers faisant référence à d'anciennes délibérations, voire à plusieurs délibérations pour une seule opération mise en vente, ce qui est source bien souvent de demande de mise à jour du dossier par une nouvelle délibération.

Je vous propose donc, pour la transmission de cette délibération relative à votre politique de vente de logements, que celle-ci reprenne dans le corps de la délibération, outre les nouvelles opérations ou logements que l'organisme envisage de mettre en vente durant l'exercice concerné, les opérations antérieures, c'est à dire délibérées précédemment, et que vous envisagez toujours de mettre progressivement à la vente.

Je vous rappelle par ailleurs que certaines communes sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. La mise en vente sur ces communes doit être en principe proscrite car elle aurait pour effet d'accentuer le déficit de la commune en logement locatif social.
Vous trouverez, ci-joint, la liste des communes concernées par ces dispositions.

--- / ---

Par ailleurs, en vue d'uniformiser la présentation des dossiers transmis pour instruction à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais (Service Habitat Durable – Unité Observatoire et politiques de l'Habitat), je vous transmets un dossier type qui reprend l'ensemble des informations et les pièces à fournir dans ces dossiers de mise en vente des logements locatifs pour instruction.

Vous noterez que la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 – article 9, a modifié L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation que je vous invite à consulter.

Je vous prie d'agréer, <Civilité>, l'expression de ma considération distinguée.

Le Chef du Service Habitat Durable

Nadine BAUMLIN.

COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CESSION D'UN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Ce dossier est **obligatoirement** composé de :

la **décision d'aliéner** de votre organisme (**délibération du Conseil d'Administration ou du Conseil de Surveillance**) ;
- La fiche synthétique de demande d'autorisation de cession de patrimoine complétée (modèle ci-joint) ;
- L'attestation (modèle ci-joint) :

ainsi que les informations, pièces suivantes :

1. la déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, la précision de la date de mise en service ou d'acquisition du logement ;
2. la grille des prix de vente avec le prix de vente proposé par l'organisme pour chaque logement, (au locataire, aux autres locataires, aux personnes physiques, autres (à préciser), ainsi que :
3. l'avis des Domaines de moins d'un an sur ce, ou ces prix de vente ;
4. l'avis du Maire sur le prix de vente ou à défaut votre courrier de transmission demandant au Maire son avis sur les prix de vente ;
5. un tableau reprenant la nature et le montant des emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements ainsi que l'indication des collectivités publiques ayant accordé un emprunt ou garantes des emprunts en vue de leur consultation ; préciser lorsque les logements ont été construits ou acquis sur fonds propres ;
6. la mention éventuelle des travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'État depuis moins de cinq ans, et le montant de cette aide ou, préciser que les logements n'en ont pas bénéficié.

NB : Tout dossier incomplet fera l'objet d'une demande de transmission des informations manquantes et entrainera la **suspension du délai de 4 mois** prévue pour l'instruction par les services de l'État (article L. 443-7 alinéa 3 : « A défaut d'opposition motivée du représentant de l'État dans le département dans un délai de quatre mois, la décision [d'aliéner de l'organisme] est exécutoire »).

Vous pouvez compléter ce dossier par tout élément que vous jugerez utile pour son instruction (plans de situation, photographies...).

ⓘ RAPPEL

- Un **logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire** (sauf exceptions de l'article L. 443-11 alinéa 1er).
- Il doit avoir été **construit ou acquis depuis plus de 10 ans** (sauf exception de l'article L. 443-8 et en cas de transfert de patrimoine à un autre organisme HLM ou SEM, article L. 443-11 alinéa 4).
- Il doit répondre aux **normes minimales d'habitabilité** décrites en annexe à l'article R. 443-11 et être **suffisamment entretenu** (sauf en cas de transfert de patrimoine à un autre organisme HLM ou SEM, article L. 443-11 alinéa 4).
- La décision d'aliéner **ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée** (article L. 443-7 alinéa 2). Ainsi, la position de principe est de refuser toute vente sur le territoire des **communes défaillantes au sens de l'article 55 de la loi SRU**, sauf circonstances exceptionnelles étudiées au cas par cas (vente unique d'un logement occupé à son locataire par exemple) et après accord express de la commune.

ATTESTATION

Je soussigné, […], Directeur Général de [nom de l'organisme], certifie que :

a) le programme de x logements locatifs (préciser : individuels ou collectifs – occupés ou vacants), (*OU* le logement) sis à [commune, adresse], répond aux normes minimales d'habitabilité fixées en annexe à l'article R. 443-11 du code de la construction et de l'habitation et, il est suffisamment entretenu ;

b) ces x logements (*OU* ce logement) vous appartenant, ont/a été construit ou acquis depuis plus de dix ans *(préciser la ou les dates et joindre les justificatifs, exemple : déclaration d'achèvement des travaux) ;*

c) pour la construction de ces x logements (*OU* de ce logement), il a été procédé aux emprunts repris au tableau annexé, dont les garants sont [commune *OU* EPCI *OU* département *OU* autre] – préciser aussi lorsqu'une collectivité a accordé un emprunt pour ces logements, *(joindre un tableau récapitulatif) ;* ou préciser quand ces (x) logements ont été acquis sur fonds propres de l'organisme ;

d) qu'il(s) n'ont/n'a pas fait l'objet de travaux d'amélioration subventionnés avec l'aide de l'État depuis moins de 5 ans, sinon préciser.

Faite et délivrée pour servir et valoir ce que de droit,

A […]
Le […]
Le Directeur Général,

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais
Service Habitat Durable - Unité Observatoire et Politiques de l'habitat

FICHE SYNTHETIQUE DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CESSION DE PATRIMOINE

I – IDENTIFICATION DE L'ORGANISME VENDEUR

NOM ORGANISME	
Adresse organisme	

II – LOCALISATION DU LOGEMENT OU DE L'OPÉRATION MISE EN VENTE

Commune		
Adresse	Nombre de logements mis en vente	
	Nom de la résidence	
	Numéro et adresse de chaque logement mis en vente	

III – Caractéristiques du patrimoine mis en vente

Nombre de logements proposés à la vente		
Individuel ou Collectif		
Occupés ou vacants – préciser le nombre		
Type des logements (ex : X de T3 + Y de T4, etc)		
Conventionné (entourer la bonne réponse)	OUI	NON
→ si oui, n° de la ou des conventions APL		
Surface habitable de chaque logement (à préciser suivant les types de logements)		
Date de construction *(joindre déclaration d'achèvement des travaux ou autre document justificatif)* **OU d'acquisition**		

IV – Cas de la vente

1- Vente à un autre organisme HLM ou SEM (entourer la bonne réponse)	OUI	NON
-> si oui, nom de l'organisme acquéreur		
2- Vente d'un logement occupé	OUI	NON
-> locataire occupant OU ascendants / descendants		
3- Vente d'un logement vacant	OUI	NON
-> locataire de l'organisme OU autre particulier (à préciser)		
4- Vente d'un logement vacant à une personne physique	OUI	NON
-> si oui, nom de l'accédant		
5- Autre situation de l'article L. 443-11 pour la vente d'un logement vacant	OUI	NON
-> si oui, statut juridique et/ou nom de l'acquéreur		

Fait à
le
Signature du Directeur

DDTM 62 - SHD/OPH Article 55 SRU - INVENTAIRE 2012

➢ - 24 COMMUNES D'AU MOINS 3 500 HABITANTS CONCERNÉES :

EPCI	Communes
CU ARRAS	DAINVILLE
CC OSARTIS	BREBIÈRES
	VITRY EN ARTOIS
CA LENS-LIÉVIN	AIX NOULETTE
	ANNAY
	VIMY
CA ARTOIS COMM	ANNEZIN
	BEUVRY
	BILLY BERCLAU
	DOUVRIN
	VIOLAINES
CC ARTOIS LYS	LILLERS
CA SAINT-OMER	BLENDECQUES
	ST MARTIN AU LAERT
CA CALAISIS	COULOGNE
	MARCK
CA BOULONNAIS	NEUFCHATEL HARDELOT
	WIMEREUX
	ST LÉONARD
	ST MARTIN BOULOGNE
~~CC DU PAYS D'AIRE~~	~~AIRE SUR LA LYS~~
CC ARTOIS FLANDRES	ISBERGUES
C DE FLANDRE - LYS	LAVENTIE
	LESTREM
CC MONTS DE FLANDRE	SAILLY SUR LA LYS