

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DES OUTRE-MER

#### Arrêté du 18 février 2013 fixant le barème de l'aide financière prévue aux articles 1<sup>er</sup>, 2, 3 et 6 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011

NOR : OME01303953A

La ministre de l'égalité des territoires et du logement, la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, le ministre des outre-mer et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget,

Vu la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer,

Arrêtent :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – L'aide financière prévue aux articles 1<sup>er</sup> à 6 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 susvisée est calculée dans les conditions définies par le présent arrêté.

Cette aide tient compte de l'état technique et sanitaire de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux, de la durée d'occupation ainsi que de la situation de la construction au regard des risques naturels.

**Art. 2.** – Le montant de l'aide financière est égal, par logement ou par local professionnel, au produit des quatre facteurs suivants :

- a) Une valeur de base au mètre carré, représentative de la valeur maximale de la construction ;
- b) Un coefficient calculé dans les conditions prévues aux articles 4 et 7 qui reflète :
  - l'état technique et sanitaire de la construction ;
  - la qualité des matériaux utilisés au regard de leur durabilité ;
- c) La surface des locaux à usage d'habitation ou professionnel, appréciée dans les conditions fixées aux articles 3 et 6 du présent arrêté ;
- d) Lorsqu'il y a lieu, un coefficient qui tient compte de la situation de la construction au regard des risques naturels, soit 0,8 si l'emprise de la construction est située dans une zone inconstructible d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur à la date à laquelle est appréciée la durée minimale d'occupation ou de location.

**Art. 3.** – Pour les locaux à usage d'habitation, la valeur de base est, à la date de publication du présent arrêté, égale à 700 euros/m<sup>2</sup>.

Dans la limite de 21 mètres carrés par occupant, la valeur de base est multipliée par la surface des locaux, surfaces couvertes et fermées, varangues comprises. Les constructions servant d'annexe au logement sont prises en compte pour la moitié de leur surface.

L'application de ce calcul ne peut conduire à prendre en compte une surface supérieure à 100 mètres carrés par logement.

**Art. 4.** – Le coefficient qui reflète l'état technique et sanitaire, incluant les équipements sanitaires et la valeur des matériaux employés pour la construction des locaux à usage d'habitation considérés, est fixé par référence à la grille suivante :

		ÉTAT TECHNIQUE ET SANITAIRE de la construction		
		Médiocre	Moyen	Bon
Type de construction	Abri de fortune, locaux précaires	0,2	0,3	Sans objet

		ÉTAT TECHNIQUE ET SANITAIRE de la construction		
		Médiocre	Moyen	Bon
	Construction en semi-dur	0,3 à 0,4	0,4 à 0,7	0,7 à 1
	Construction tout en dur	0,4 à 0,5	0,5 à 0,8	0,8 à 1

**Art. 5.** – A l'exclusion de toute construction frappée d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, les dispositions des articles 3 et 4 sont applicables aux bailleurs de locaux à usage d'habitation, de bonne foi et qui respectent leurs obligations locatives.

Conformément au sixième alinéa de l'article 3 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011, le montant de la participation pour le relogement des occupants est déduit du montant de l'aide financière versée au bailleur lorsque ce dernier n'a pas assuré ce relogement.

Lorsque des locaux à usage d'habitation sont pour partie occupés par la personne à l'origine de leur édification et pour partie donnés à bail, l'aide financière dont peut bénéficier cette personne est calculée au prorata des surfaces concernées pour chaque utilisation.

**Art. 6.** – Pour les locaux à usage professionnel, la valeur de base est, à la date de publication du présent arrêté, égale à 350 euros/m<sup>2</sup>. Cette valeur est applicable aux surfaces couvertes de ces locaux.

L'application de ce calcul ne peut conduire à prendre en compte une surface supérieure à 100 mètres carrés.

Lorsque des constructions sont pour partie occupées par des locaux à usage professionnel et pour partie à usage d'habitation, l'aide financière dont peuvent bénéficier les personnes en cause est calculée au prorata des surfaces concernées pour chaque utilisation.

**Art. 7.** – Le coefficient qui reflète l'état technique et la valeur des matériaux employés lors de la construction des locaux à usage professionnel considérés est fixé par référence à la grille suivante :

		ÉTAT TECHNIQUE ET SANITAIRE de la construction		
		Médiocre	Moyen	Bon
Type de construction	Abri de fortune, locaux précaires	0,2	0,3	Sans objet
	Construction en semi-dur	0,3 à 0,4	0,4 à 0,7	0,7 à 1
	Construction tout en dur	0,4 à 0,5	0,5 à 0,8	0,8 à 1

**Art. 8.** – Pour tenir compte de la durée d'occupation, calculée à la date de référence retenue en application du 3° du I de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011, le montant de l'aide financière résultant du produit, calculé conformément à l'article 2, est majoré dans les conditions suivantes :

- de 5 % si la durée d'occupation ou de location est égale ou supérieure à quinze ans ;
- de 10 % si la durée d'occupation ou de location est égale ou supérieure à vingt ans ;
- de 15 % si la durée d'occupation ou de location est égale ou supérieure à vingt-cinq ans.

Cette majoration s'applique pour les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel.

**Art. 9.** – Le montant de l'aide financière résultant des articles 2 à 8 du présent arrêté ne peut être supérieur à 40 000 euros pour un logement et à 20 000 euros pour un local à usage professionnel.

L'aide financière accordée aux occupants au titre de la perte de domicile ou de local commercial, en application du présent arrêté, ne peut être inférieure à 1 500 euros. Cette disposition ne s'applique pas aux bailleurs.

**Art. 10.** – Pour le calcul du montant de l'aide financière, la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, saisit le service des domaines, pour évaluation, en lui fournissant tous éléments utiles (état et surface des constructions, enquête d'occupation etc.).

En application du I de l'article 4 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011, l'évaluation du service des domaines est fondée sur l'application du présent arrêté.

Suite à cette évaluation, la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, notifie la proposition d'aide financière ainsi qu'un projet de convention aux personnes en cause.

L'aide financière est versée à la libération effective des locaux.

**Art. 11.** – Les dispositions des *a*, *b* et *c* de l'article 2 et des articles 3, 4 et 9 du présent arrêté sont applicables au calcul de l'aide financière dont peuvent bénéficier les occupants à l'origine de l'édification de la construction visés à l'article 6 de la loi susvisée.

En application des premier et deuxième alinéas de l'article 10, suite à l'évaluation du service des domaines, l'autorité ayant ordonné la démolition de la construction notifie la proposition d'aide financière aux personnes en cause.

Le montant de l'aide financière résultant du calcul effectué conformément au premier alinéa est affecté d'un coefficient de 0,8 lorsque l'emprise de la construction est située dans une zone inconstructible d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

La durée d'occupation prise en compte pour appliquer le coefficient de majoration visé à l'article 8 est calculée à la date de référence retenue en application du 2° de l'article 6 de la loi susvisée.

L'aide financière versée au titre du présent article est imputée sur le fonds national de prévention des risques naturels majeurs.

Cette aide financière est versée à la libération effective des locaux.

**Art. 12.** – La valeur de base, les montants plafonds et planchers visés aux articles 3, 6 et 9 du présent arrêté sont révisés par arrêté des ministres chargés du budget, du logement et de l'outre-mer et des risques naturels.

**Art. 13.** – La ministre de l'égalité des territoires et du logement, la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, le ministre des outre-mer et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 18 février 2013.

*Le ministre des outre-mer,*  
VICTORIN LUREL

*La ministre de l'égalité des territoires  
et du logement,*  
CÉCILE DUFLLOT

*La ministre de l'écologie,  
du développement durable  
et de l'énergie,*  
DELPHINE BATHO

*Le ministre délégué  
auprès du ministre de l'économie et des finances,  
chargé du budget,*  
JÉRÔME CAHUZAC