

Accusé de réception en préfecture

Date de télétransmission :
Date de réception préfecture :

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND
Directeur général



Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 14 JUIN 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Madame DEFLANDRES, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Monsieur BARBARIN qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BAUDE qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ, Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.
Madame MAQUET.

Rapport d'information du directeur general aux membres du conseil d'administration portant sur les -inondations 2023 - 2024

Direction générale et Direction de la côte d'opale et de l'audomarois
Rapporteur : M. [REDACTED]

Des communes du territoire de la Côte d'Opale et de l'Audomarois ont été frappées par de violentes inondations en novembre 2023 et en janvier 2024, touchant le patrimoine de l'Office.

A l'origine des inondations, le passage de la tempête Ciaran et les fortes pluies enregistrées sur des sols saturés ont entraîné les crues de l'Aa, de la Lys et la Hem.

Sur un mois, le territoire a connu un volume de précipitations équivalent à 6 mois de pluies et en janvier l'équivalent d'un mois de précipitations est tombé en 5 jours. Le patrimoine sur les communes de BLENDECQUES, FAUQUEMBERGUES, HALLINES, LUMBRES, ARQUES et ISQUES a été touché.

Suite à la première crue, des cellules de crises ont été déployées dans les jours et semaines qui ont suivi et ont regroupé les équipes de l'Office et l'expert M. Baron.

Quelques jours après le premier épisode, tous les locataires sinistrés ont été rencontrés à leur domicile par les équipes, renforcées par des collaborateurs de la Direction Territoriale de Béthune – Bruay ainsi que du Siège, pour répondre avec eux à un questionnaire afin d'établir un premier diagnostic du logement et permettre de juger si l'état de celui-ci garantissait leur santé et leur sécurité.

De nombreuses autres visites à domicile ont été réalisées successivement afin d'accompagner les locataires et vérifier l'état des logements. A ce titre, le Directeur général a accompagné la Directrice territoriale sur le terrain à la rencontre des locataires sinistrés pour constater les dommages et évaluer les réponses à apporter.

Toute l'équipe de l'Agence Rurale de Lumbres et les différents services de la DTCOA ont œuvré pour apporter une solution de relogement aux locataires le souhaitant de façon définitive ou temporaire, et poursuivent cette action encore à ce jour.

L'ensemble des locataires non relogés suite à la deuxième crue ont également été rencontrés les 10 et 11 janvier 2024 de façon individuelle par la responsable de l'Agence Rurale de Lumbres et la conseillère sociale et commerciale afin de faire un état de leur situation et répondre à leurs questions.

Le bilan de ces crues :

- 78 logements touchés
- 67 logements listés pour remise en état
- 11 logements listés pour le fonds Barnier (sous réserve d'éligibilité)

- 39 logements inoccupés
- 39 locataires dans les lieux avec travaux en cours et à venir
- 31 propositions de relogement
- 12 refus de relogement
- 18 locataires relogés dans le parc
 - Dont 11 relogements définitifs et 7 relogements temporaires*
- 1 relogement temporaire suite à des travaux dans un logement sinistré

Un tableau de synthèse en annexe détaille le patrimoine touché.

1. Le patrimoine qui appellera des travaux de remise en état.
2. Le patrimoine retenu par les services pour la demande d'indemnisation dans le

cadre du fonds Barnier, sous réserve d'éligibilité.

LE FONDS BARNIER

Au regard du type d'inondations recensées sur le département, le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) appelé « fonds Barnier », peut être mobilisé pour l'acquisition amiable des habitations les plus sinistrées par les derniers épisodes d'inondations.

Des échanges ont eu lieu avec la DDTM, nous confirmant qu'un bailleur social pouvait déposer des dossiers pour étude d'éligibilité.

Concernant le territoire de la DTCOA et plus précisément celui de l'Audomarois, cette fonction a été déléguée à la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO).

3 conditions cumulatives d'accès à ce fonds :

- Le bien doit être couvert par un contrat d'assurance qui reprend la garantie « catastrophes naturelles ».
- Le bien doit pouvoir être indemnisé au titre de la garantie « catastrophes naturelles » au titre des dernières inondations.
- Le bien doit avoir été sinistré à plus de la moitié de sa valeur.

Montant pris en charge :

Si le patrimoine est éligible, le « fonds Barnier » peut prendre en charge, dans la limite de 240 000 € par logement, la différence entre l'indemnisation versée par l'assurance au titre du bien immobilier et le montant de valeur du bien. Le « fonds Barnier » prend également en charge les frais annexes (droits de mutation...).

Exemple : le bien est estimé à 200 000 €, l'assurance a versé 110 000 € d'indemnisation (soit plus de 50% de la valeur) au titre des catastrophes naturelles à l'occasion des dernières inondations, le « fonds Barnier » peut prendre en charge la différence soit 90 000 € hors frais annexes.

Finalisation de la procédure :

Sur la base de ces éléments, le service instructeur analysera l'éligibilité. Celle-ci sera confirmée après évaluation de la valeur du bien par le service des domaines.

Dès lors le dossier validé et les formalités remplies, L'Etat se rend alors propriétaire du bien immobilier ainsi que de l'unité foncière.

A noter : Concernant les habitations sinistrées à moins de 50% de leur valeur, le rachat n'est pas automatique, mais l'Etat et la CAPSO vont mettre en place une possibilité d'acquisition sous conditions.

L'acquisition des habitations sera possible pour les biens isolés situées en zone d'expansion de crues.

Plusieurs études sur des secteurs identifiés (rue Puype à Arques, impasse Salengro à Blendecques pour exemples) vont ainsi être lancées par les services de l'Etat pour étudier l'intérêt d'un point de vue hydraulique de l'achat puis la démolition

d'habitations de ces secteurs.

Si les études démontrent l'intérêt au niveau de la réduction des risques, l'achat de biens sinistrés à moins de 50% pourrait alors être engagé. Des échanges sont en cours entre l'Office et la CAPSO pour approfondir le sujet.

Décision prend acte

**Patrimoine retenu pour demandes d'indemnisation dans
le cadre du « fonds Barnier »**

Commune de Isques

. Résidence de la Liane – 10 logements individuels

- . 10 logements de Type 2
- . Livraison en 1975
- . Tous en vacance technique
- . **Etiquettes Energie F**

Valeur des biens : Entre 800 000 € et 900 000 € pour la résidence.

>> [Etude du PPRI sur la commune de Isques](#)





Commune de Blendecques

. 17, rue Alfred André

. Type 2

. Livraison en 1962

. vacant technique

Etiquette Energie F

Valeur du bien : 80 000 €







LOCATION EN ZONE INONDABLE

Location d'un logement situé en zone inondable ?

Il est possible de louer un logement situé en zone inondable en informant le locataire. Il est tout à fait possible de mettre en location un bien, quelle que soit sa destination, dans une zone couverte par un plan de prévention des risques (PPR).

En cas de location du bien immobilier cette déclaration est annexée au contrat de location.

En cas de vente du bien immobilier, cette déclaration est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La loi dispose que « *toute personne a un **droit à l'information sur les risques majeurs auxquels elle est soumise** dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui la concernent. Ce droit s'applique aux risques technologiques et aux risques naturels prévisibles* » (article L125-2 du Code de l'environnement).

L'État des Risques et Pollutions (ERP) indique aussi si le logement est concerné par des **prescriptions de travaux** dans le règlement du ou des plans de prévention de risques naturels inondations, miniers et technologiques et, le cas échéant, si les travaux prescrits ont été réalisés

Chaque risque doit être matérialisé par une carte géographique sur laquelle est situé le bien.

Obligations :

. L'État des Risques doit être annexé au bail et fourni au nouveau locataire lors de la mise en location, c'est-à-dire lors de la signature du contrat. Il doit dater de moins de 6 mois le jour de la conclusion du bail. Il doit être daté et signé par le locataire.

. L'Etat recommande au propriétaire d'en conserver une copie pour être en mesure de prouver qu'il l'a bien remis à son locataire. En revanche, le diagnostic n'a pas à être mis à jour en cours de bail ni fourni à nouveau en cas de tacite reconduction.

Afin d'être complètement transparent, le propriétaire doit en outre mentionner dans le bail ou l'acte de vente s'il a déjà subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité pour catastrophe naturelle. En cas d'omission volontaire, il peut être poursuivi sur le plan civil (octroi de dommages-intérêts et annulation de la vente) et encourt aussi de lourdes sanctions financières (jusqu'à 300.000 euros d'amende).

Direction territoriale de la Côte d'Opale et de l'Audomarois

Tableau d'information des 78 logements impactés par les crues 2023 et 2024

CRUES 2023 - 2024 - Liste des logements touchés			
(hors liste fonds Barnier)			
67 logements			
ADRESSE	COMMUNE	Typologie	Mise en service
7 RUE ALFRED ANDRE	BLENEDECQUES	IV	1962
28 RUE ALFRED ANDRE	BLENEDECQUES	IV	
29 RUE ALFRED ANDRE	BLENEDECQUES	IV	
31 RUE ALFRED ANDRE	BLENEDECQUES	IV	
36 RUE ALFRED ANDRE	BLENEDECQUES	III	
38 RUE ALFRED ANDRE	BLENEDECQUES	III	
51 RUE ALFRED ANDRE	BLENEDECQUES	IV	
63 RUE ALFRED ANDRE	BLENEDECQUES	IV	
APPT 1 - RES LES CHAUFFOURS - 1 ALLEE H. FILLEUL	BLENEDECQUES	III	1980
APPT 2 - RES LES CHAUFFOURS - 1 ALLEE H. FILLEUL	BLENEDECQUES	IV	
APPT 3 - RES LES CHAUFFOURS - 1 ALLEE H. FILLEUL	BLENEDECQUES	V	
APPT 1 - RES LES CHAUFFOURS - 4 ALLEE H. FILLEUL	BLENEDECQUES	III	
APPT 2 - RES LES CHAUFFOURS - 4 ALLEE H. FILLEUL	BLENEDECQUES	IV	
APPT 3 - RES LES CHAUFFOURS - 4 ALLEE H. FILLEUL	BLENEDECQUES	V	
APPT 1 - RES LES CHAUFFOURS - 5 ALLEE H. FILLEUL	BLENEDECQUES	V	
APPT 2 - RES LES CHAUFFOURS - 5 ALLEE H. FILLEUL	BLENEDECQUES	III	
APPT 3 - RES LES CHAUFFOURS - 5 ALLEE H. FILLEUL	BLENEDECQUES	III	
106 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	V	2007
108 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	IV	
110 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	IV	
112 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	III	
11 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	III	
13 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	IV	
15 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	IV	
17 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	IV	
19 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	V	
21 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	IV	
23 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	IV	
25 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	IV	
27 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	V	
29 RUE DU 8 MAI 1945	BLENEDECQUES	IV	
14 RUE DES ANCIENS COMBATTANTS	BLENEDECQUES	III	2007
12 RUE DES ANCIENS COMBATTANTS	BLENEDECQUES	IV	
10 RUE DES ANCIENS COMBATTANTS	BLENEDECQUES	IV	
8 RUE DES ANCIENS COMBATTANTS	BLENEDECQUES	V	
6 RUE DES ANCIENS COMBATTANTS	BLENEDECQUES	IV	
4 RUE DES ANCIENS COMBATTANTS	BLENEDECQUES	IV	
2 RUE DES ANCIENS COMBATTANTS	BLENEDECQUES	III	
36 RUE JEAN BAPTISTE LEBAS	BLENEDECQUES	III	2011
34 RUE JEAN BAPTISTE LEBAS	BLENEDECQUES	IV	
32 RUE JEAN BAPTISTE LEBAS	BLENEDECQUES	IV	
13 RUE J. MASSENET	BLENEDECQUES	III	1992
66 PLACE DE LA GARE	FAUQUEMBERGUES	III	2010
78 PLACE DE LA GARE	FAUQUEMBERGUES	III	
88 PLACE DE LA GARE	FAUQUEMBERGUES	III	
APPT 4 - RESIDENCE DU PARC - 440 AVENUE ROLAND HUGUET	FAUQUEMBERGUES	III	2019
APPT 5 - RESIDENCE DU PARC - 440 AVENUE ROLAND HUGUET	FAUQUEMBERGUES	III	
3 Résidence du Parc 6 - 440 AVENUE ROLAND HUGUET	FAUQUEMBERGUES	III	2019
2 Résidence du Parc - 440 AVENUE ROLAND HUGUET	FAUQUEMBERGUES	III	
1 Résidence du Parc - 440 AVENUE ROLAND HUGUET	FAUQUEMBERGUES	III	
16 RUE SAINT SEBASTIEN	FAUQUEMBERGUES	V	1991
3 RUE DE L AA	HALLINES	V	1980
8 RUE DE L AA	HALLINES	IV	
2 RES GUY MOLLET	LUMBRES	V	1976
1 RUE DE L ISLE CITE KENNEDY	LUMBRES	II	2008
2 RUE DE L ISLE CITE KENNEDY	LUMBRES	III	
3 RUE DE L ISLE CITE KENNEDY	LUMBRES	III	
4 RUE DE L ISLE CITE KENNEDY	LUMBRES	III	
5 RUE DE L ISLE CITE KENNEDY	LUMBRES	III	
6 RUE DE L ISLE CITE KENNEDY	LUMBRES	III	
9 RUE DE L ISLE CITE KENNEDY	LUMBRES	III	
11 RUE DE L ISLE CITE KENNEDY	LUMBRES	II	
12 RUE DE L ISLE CITE KENNEDY	LUMBRES	II	
13 RUE DE L ISLE CITE KENNEDY	LUMBRES	III	
14 RUE DE L ISLE CITE KENNEDY	LUMBRES	III	
15 RUE DE L ISLE CITE KENNEDY	LUMBRES	II	
12 RUE DE LILLE	ARQUES	IV	1993

Fonds Barnier uniquement				
11 logements				
ADRESSE	COMMUNE	Typologie	Mise en service	VNC
1, RESIDENCE DE LA LIANE	ISQUES	II	1975	745,91 €
2, RESIDENCE DE LA LIANE	ISQUES	II		752,21 €
3, RESIDENCE DE LA LIANE	ISQUES	II		766,54 €
4, RESIDENCE DE LA LIANE	ISQUES	II		767,60 €
5, RESIDENCE DE LA LIANE	ISQUES	II		9 398,61 €
6, RESIDENCE DE LA LIANE	ISQUES	II		2 923,69 €
7, RESIDENCE DE LA LIANE	ISQUES	II		936,38 €
8, RESIDENCE DE LA LIANE	ISQUES	II		21 697,14 €
9, RESIDENCE DE LA LIANE	ISQUES	II		765,35 €
10, RESIDENCE DE LA LIANE	ISQUES	II		763,19 €
17, RUE ALFRED ANDRÉ	BLENDÉCQUES	IV	1962	0,00 €
Totaux				39 516,62 €