

Présentation de la loi du 23 juin 2011

Dite « LOI LETCHIMY »

A l'origine : le « rapport Letchimy »

- Les constats : critique des modes de faire « hexagonaux » en matière tant d'aménagement que de traitement des diverses situations d'habitat indigne, au regard des spécificités de l'OM : nouvelles orientations de travail;
- Inadaptation des lois à certaines réalités de l'habitat outre-mer
 - La question générale des « occupants fonciers sans titre »
 - Les nécessités de l'aménagement et la reconnaissance des situations de fait;
 - Des textes relatifs à l'insalubrité et au péril inapplicables aux situations d'habitat informel

Organisation de la loi Letchimy

- Comporte 2 parties :
 - **Partie I : reconnaissance d'un droit du domicile et de jouissance aux « occupants fonciers sans titre »**
 - **Partie II : traitement des situations des occupants fonciers sans titre en insalubrité et péril**

Partie I : reconnaissance d'un droit du domicile et de jouissance aux « occupants fonciers sans titre »

- Rappel des principes : art 552 du CC
- Ouvrir le droit à une aide financière lorsque les constructions à usage d'habitation (RP), ou à usage professionnel, doivent être démolies dans certaines conditions, précisées et encadrées par la loi, communes à tous les cas
- Fondements juridiques : jurisprudence de la CEDH/loi Letchimy du 23 juin 2011
- *Ce n'est ni la reconnaissance d'un droit de propriété ni une régularisation foncière ...*

Conditions d'octroi des aides financières

- Conditions générales : art 1,2,3 de la loi
 - la notion d'occupant foncier sans titre
 - démolitions imposées par l'opération *et impliquant le départ des occupants et leur relogement ailleurs*
 - des conditions d'occupation des lieux
- Conditions de versement et procédure : art 4 et 5
- Ces aides financières sont des charges de l'opération d'aménagement ou d'équipements publics; versées par le maître d'ouvrage
- **Cas particulier de l'art 6:** exposition aux risques naturels (hors opération d'aménagement)

Les situations visées par la loi et les conditions (*opérations*)

•Les situations :

- Les opérations d'aménagement
 - *Dont les RHI et RHS*
- La construction d'équipements publics
- Nécessitant la démolition d'habitations ou de locaux professionnels et le déplacement des occupants

•**Situations exclues** : Il de l'art 4

Dès lors que le constructeur est titulaire d'un droit quelconque sur le terrain, même oral, même pour un autre objet ... (locations, autorisations diverses) à condition d'en apporter la preuve : indemnisation normale, à évaluer par le juge de l'expropriation). En cas d'impossibilité d'apporter les preuves : loi Letchimy

•Conditions :

- Les occupants, (RP) ascendants, descendants
- Les bailleurs respectant leurs obligations locatives et de bonne foi (*et non frappés d'un arrêté de police*)
- Les professionnels exerçant dans conditions légales (*et non frappés d'un arrêté de péril*)
- 10 ans au moins d'occupation continue et paisible
- Sans expulsion

Conditions générales communes

Conditions d'occupation des « constructeurs sans droit ni titre »

– 10 ans d'occupation continue et paisible, sans expulsion

– Mode de calcul du décompte selon les cas :

- Délibération marquant l'engagement de l'opération
- Enquête publique (code de l'expro ou code de l'env)
- Décision de l'autorité compétente- publiée

– Obligations des bénéficiaires potentiels : apporter tous éléments à la personne publique compétente

(ou à son opérateur) ...*un minimum d'écrits, insuffisance des seuls témoignages oraux ...éviter trafics et effets d'aubaine ...*

Aides financières aux « constructeurs occupants »

- Aux occupants, ascendants et descendants
- Aides financières selon un barème prenant en compte :
 - l'état technique et sanitaire de la construction
 - la valeur/durabilité des matériaux
 - la surface des locaux
 - la durée d'occupation
 - l'exposition aux risques naturels
- Une convention entre le MO et le bénéficiaire précisant les conditions concrètes (par ex, constitution de l'apport personnel à un LES ...)
- La liquidation est effectuée à la libération effective des locaux

Aides financières aux professionnels

- Conditions
 - exploitation directe
 - conditions légales d'exercice (au moment du traitement du dossier...pas 10 ans avant...)
 - locaux non frappés d'un arrêté de police
- Éléments du barème
- L'aide financière s'ajoute à l'indemnité pour cessation d'activité
- Une convention ...
- Liquidation à la libération des locaux

Droits ouverts aux bailleurs

- Conditions à remplir par les bailleurs :
 - les locaux loués ne doivent pas être frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril
 - être bailleur / ou/et occupant, pendant une durée minimale de 10 ans, paisible et sans expulsion ...
 - être bailleur de « bonne foi » ...
- Apporter tous éléments de preuve ...

Obligations du bailleur

- **Etre « bailleur de bonne foi »**
 - hors arrêté : la bonne foi implique des conditions locatives « normales », par ex, au regard du montant des loyers, de l'état des locaux loués, du comportement du bailleur...
 - qui apprécie la bonne foi ? La personne publique ou son aménageur ...
- **Avoir rempli son obligation de relogement** de ses occupants; en cas de défaillance, le relogement est assuré par la personne publique ou son aménageur et le bailleur est redevable de 6 mois d'indemnité de relogement, déduites de l'aide financière ...

Situations particulières

- Locaux, partie occupés par le « constructeur », partie louée
 - Les locaux pris en compte le sont au prorata des surfaces considérées pour chaque utilisation (art 5 de l'arrêté du 18/02/2013)
- Locaux, partie occupés à titre d'habitation par le « constructeur », partie exploitée à titre professionnel
 - Les locaux pris en compte le sont au prorata des surfaces considérées pour chaque utilisation (art 6 de l'arrêté du 18/02/2013)

Le barème – arrêté du 18 février 2013

- Mode de calcul commun aux locaux d'habitation et professionnels :
 - une valeur de base au m²
 - un coefficient tenant compte de l'état technique et sanitaire, de la qualité et durabilité des matériaux
 - la surface des locaux – pondérée
 - pour locaux d'habitation
 - pour locaux professionnels
 - un coefficient de minoration de 0,8, en cas de situation dans une zone inconstructible du PPRN approuvé, appréciée à la date de la durée minimale d'occupation
- un coefficient de majoration applicable pour une durée d'occupation supérieure à 10 ans :
 - 5 % égale ou sup 15 ans
 - 10% ” à 20 ans
 - 15% “ à 25 ans
- Barème pouvant être actualisé par arrêté interministériel

Barème pour les locaux d'habitation

- Valeur de base au m² : 700 €
- Valeur de base multipliée par surface des locaux, dans la limite de 21 m²/personne
 - varangues et surfaces couvertes fermées incluses
 - annexes prises en compte pour 50%
 - surface max totale prise en compte : 100 m²
- État technique et sanitaire :
 - selon le type de constructions : précaire, semi-dur, tout en dur
 - selon état : médiocre, moyen, bon
- Barème applicable aux constructeurs occupants et aux bailleurs
 - pour les bailleurs n'ayant pas assuré le relogement de leurs occupants : réfaction de l'indemnité de 6 mois due au MO public
- Montant max de l'aide : 40 000€, montant minimal : 1500€

Barème pour les locaux professionnels

- Valeur de base au m² : 350 €
- Surfaces prises en compte : couvertes, 100m² maxi
- État technique et valeur des matériaux pris en compte :
 - selon le type de constructions : précaire, semi-dur, tout en dur
 - selon état : médiocre, moyen, bon
- Montant maximal de l'aide : 20 000 €

Procédures applicables

- L'évaluation des biens est effectuée par le service des Domaines - *lorsqu'au dessus de leur seuil de saisine* :
 - sur la base du barème
 - à partir des éléments utiles fournis par le MO public :
- C'est au MO public ou à son aménageur (ou opérateur) :
 - d'effectuer l'appréciation des « ayants droit »
 - des éléments concrets (grille du barème)
- Suite à l'évaluation : notification aux bénéficiaires par le MO public; projet de convention à présenter
- La charge de l'aide financière est supportée par la MO publique ou l'aménageur; incluse dans les dépenses des opérations – y compris des RHI et RHS

PARTIE II : insalubrité et péril

Principes :

Distinguer le propriétaire foncier du « constructeur »

Prescrire les travaux ou la démolition au constructeur;

Éventuellement sous astreinte; *démolir d'office en cas de non exécution des travaux de réparation ou de démolition*

Sans pénaliser le propriétaire foncier

Adapter le droit des occupants et les protéger

Un bailleur de locaux insalubres ou en péril ne peut pas bénéficier de l'aide financière

Des sanctions pénales en cas d'inexécution des prescriptions ou non respect des droits des occupants ...

Faciliter l'expropriation (extension de la « loi VIVIEN »)