



# Acquisition d'habitations sinistrées par les inondations dans le département du Pas-de-Calais

Document mis à jour le 12/04/2024

Plusieurs dispositifs d'acquisition des habitations sinistrées par les inondations existent faisant intervenir le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) plus souvent appelé « Fonds Barnier ».

Au regard du type d'inondations recensées dans le département, le « Fonds Barnier » peut être mobilisé pour l'acquisition amiable des habitations les plus sinistrées par les derniers épisodes d'inondations.

## Quelles sont les conditions cumulatives ?

- Le bien doit être couvert par un contrat d'assurance qui couvre la garantie « catastrophes naturelles ».
- Le bien doit avoir été 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.

### **Comment savoir si mon bien a été sinistré à plus de la moitié de sa valeur ?**

- Je fais une première estimation de mon bien par un notaire ou une agence immobilière sans prendre en compte l'existence du caractère inondable du bien.
- Je récupère auprès de mon assurance une attestation qui précise le montant des dommages et de l'indemnisation versée au titre des catastrophes naturelles pour les dernières inondations.

Si le montant des dommages est supérieur à la moitié de l'estimation de mon bien, je suis potentiellement éligible à une acquisition amiable par le « Fonds Barnier ».

## Quel est le montant pris en charge si je suis éligible ?

Si je suis éligible, le « Fonds Barnier » peut prendre en charge, dans la limite de 240 000 €, 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...).

### **Un exemple !**

Mon bien est estimé à 200 000 €, l'assurance m'a versé 110 000 € d'indemnisation 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.

## Comment effectuer ma demande si je pense réunir les conditions ?

Je réunis l'ensemble des documents nécessaires :

- L'attestation d'assurance de mon bien incluant la garantie « catastrophes naturelles ».
- L'estimation de mon bien effectuée par un notaire ou une agence immobilière sans prendre en compte l'existence du caractère inondable du bien.
- L'attestation de mon assurance précisant le montant des dommages et de l'indemnisation versée au titre des catastrophes naturelles pour les dernières inondations.

Je transmets ces documents grâce à la procédure dématérialisée à l'adresse suivante :

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/ddtm-62-demande-d-analyse-de-l-eligibilite-a-la-me>

Sur la base de ces éléments, le service instructeur analysera votre éligibilité et reviendra vers vous pour compléter votre dossier le cas échéant. L'éligibilité sera confirmée après évaluation de la valeur du bien par le service des domaines.

## Foire aux questions

### **1 – Mon assurance m’a transmis une attestation qui précise un montant de dommages, une indemnité immobilière immédiate et une indemnité immobilière différée, comment est déterminée mon éligibilité au rachat ?**

L'éligibilité s'apprécie uniquement en comparant le montant des dommages au montant de la valeur du bien. Si le rapport montant des dommages / valeur du bien est supérieur à 0,5, votre situation est potentiellement éligible.

Les montants de l'indemnité immobilière immédiate et de l'indemnité immobilière différée sont pris en compte uniquement dans le calcul de la subvention « Fonds Barnier ».

### **2 - Comment savoir si je suis éligible au rachat si l'attestation transmise par mon assureur n'indique pas le montant des dommages ?**

Une attestation d'assurance type est disponible sur le site internet des services de l'État à l'adresse suivante : <https://www.pas-de-calais.gouv.fr/Actualites/Actualites/Gestion-des-consequences-des-inondations-et-reconstruction/Inondations-Soutien-aux-particuliers> – rubrique « Acquisition habitation sinistrée fonds Barnier » .

Je demande à mon assureur de remplir ce document.

### **3 – J’ai subi plusieurs inondations consécutives lors des derniers événements et mon assurance m’a transmis une ou des attestations précisant le montant des dommages pour chaque inondation. Comment est déterminée mon éligibilité au rachat dans ce cas ?**

Il est possible de cumuler le montant des dommages de chaque inondation qui se serait déroulée en fin d'année 2023 et début 2024 sur un même bien pour évaluer l'éligibilité au rachat.

Ce cumul ne sera toutefois pas possible pour des événements plus éloignés (sinistre de 2022 par exemple).

Exemple :

- Le bien a été inondé en novembre 2023 et en janvier 2024. La ou les attestations fournies par l'assurance indique(nt) un montant des dommages de 100 000 euros pour novembre 2023 et de 20 000 euros pour janvier 2024. L'éligibilité au rachat sera déterminée sur le cumul des 2 montants soit 120 000 euros (100 000 + 20 000 euros).

### **4 - L'indemnisation de l'assurance pour le mobilier est-elle prise en compte dans les calculs ?**

L'indemnisation de l'assurance pour les biens mobiliers n'est pas prise en compte dans le calcul de l'indemnisation prévue par le « Fonds Barnier ».

### **5 - Mon assurance va me verser une indemnité immobilière immédiate et une indemnité immobilière différée qui sera remboursée sur présentation de factures. A quoi correspondent ces 2 indemnités et comment est calculé le montant de la subvention « Fonds Barnier » ?**

Le contrat d'assurance a pour objectif de réparer les conséquences d'un sinistre pour remettre l'assuré dans les mêmes conditions patrimoniales qu'avant sinistre, le montant de l'indemnité correspond au coût de la remise en état à l'identique, vétusté déduite, généralement dans la limite de la valeur du bien et des plafonds de garantie prévus dans le contrat.

Dans la plupart des contrats d'assurance, une indemnisation en valeur à neuf (coût de la reconstruction au jour du sinistre sans déduction de la vétusté si son taux n'excède pas un certain niveau) est prévue à certaines conditions.

L'indemnisation se fait alors en deux temps :

- l'assureur verse d'abord l'indemnité dite « immédiate », vétusté déduite, généralement dans la limite de la valeur vénale du bien ;
- puis, une fois que l'assuré justifie de l'exécution de travaux de réparation ou de reconstruction, l'assureur verse le complément de l'indemnité dite « différée »

Dans ce cas, le calcul de l'indemnisation « Fonds Barnier » se fait uniquement sur la base de l'indemnité immédiate.

Le montant de l'indemnité « différée » n'est pas prise en compte dans le calcul de la subvention « Fonds Barnier » et il n'est pas obligatoire de faire les travaux de réparation nécessaires au versement de l'indemnité différée.

Exemple :

- une habitation estimée à 200 000 euros, avec une indemnité « immédiate » d'assurance pour les dommages immobiliers de 80 000 euros et une indemnité « différée » d'assurance de 30 000 euros. Le montant de la subvention de l'État correspond à la différence entre la valeur du bien et le montant de l'indemnité immobilière « immédiate » soit 120 000 euros (200 000 – 80 000 euros). Le bénéficiaire est ainsi indemnisé à hauteur de la valeur du bien immobilier soit 200 000 euros (80 000 euros provenant de l'assurance et 120 000 euros provenant du « Fonds Barnier »).

## **6 - Y-a-t-il un plafond maximal à la valeur du bien pour être éligible au rachat ?**

Il n'y a pas de plafond à la valeur du bien, seule l'indemnité du « Fonds Barnier » est plafonnée à 240 000 euros.

Quelques exemples qui pourraient permettre d'expliciter la mesure:

- une habitation estimée à 200 000 euros, avec une indemnité d'assurance pour les dommages immobiliers de 110 000 euros : l'indemnisation du « Fonds Barnier » sera de 90 000 euros. Le bénéficiaire est ainsi indemnisé à hauteur de la valeur du bien immobilier soit 200 000 euros (110 000 euros provenant de l'assurance et 90 000 euros provenant du « Fonds Barnier »).
- une habitation estimée à 300 000 euros, avec une indemnité d'assurance pour les dommages immobiliers de 170 000 euros : l'indemnisation du « Fonds Barnier » sera de 130 000 euros. Le bénéficiaire est ainsi indemnisé à hauteur de la valeur du bien immobilier soit 300 000 euros (170 000 euros provenant de l'assurance et 130 000 euros provenant du « Fonds Barnier »).
- une habitation estimée à 400 000 euros, avec une indemnité d'assurance pour les dommages immobiliers de 220 000 euros : l'indemnisation du « Fonds Barnier » sera de 180 000 euros. Le bénéficiaire est ainsi indemnisé à hauteur de la valeur du bien immobilier soit 400 000 euros (220 000 euros provenant de l'assurance et 180 000 euros provenant du « Fonds Barnier »).
- une habitation estimée à 500 000 euros, avec une indemnité d'assurance pour les dommages immobiliers de 280 000 euros : l'indemnisation du « Fonds Barnier » sera de 220 000 euros. Le bénéficiaire est ainsi indemnisé à hauteur de la valeur du bien immobilier soit 500 000 euros (280 000 euros provenant de l'assurance et 220 000 euros provenant du « Fonds Barnier »).
- une habitation estimée à 600 000 euros, avec une indemnité d'assurance pour les dommages immobiliers de 360 000 euros : l'indemnisation du « Fonds Barnier » sera de 240 000 euros. Le bénéficiaire est ainsi indemnisé à hauteur de la valeur du bien immobilier, soit 600 000 euros (360 000 euros provenant de l'assurance et 240 000 euros provenant du « Fonds Barnier »).
- une habitation estimée à 600 000 euros, avec une indemnité d'assurance pour les dommages immobiliers de 330 000 euros : l'indemnisation du « Fonds Barnier » sera de 240 000 euros. Le bénéficiaire est ainsi indemnisé à hauteur de 570 000 euros (330 000 euros provenant de l'assurance et 240 000 euros provenant du « Fonds Barnier »).

### **7 - Les frais liés à l'acquisition de mon nouveau bien (frais de notaires...) peuvent-ils être pris en charge ?**

Une indemnité forfaitaire complémentaire dite de remploi peut être versée pour couvrir les frais (notaire...) liés à l'acquisition du nouveau bien. Elle est calculée sur la base de valeur du bien qui fait l'objet du rachat : 25 % jusqu'à 8 000 euros plus 10 % au-delà.

Le montant de cette indemnité complémentaire de remploi s'ajoute à la subvention « Fonds Barnier » qui reste au total limitée à 240 000 euros par bien.

Exemple :

- une habitation estimée à 200 000 euros, avec une indemnité d'assurance pour les dommages immobiliers de 110 000 euros : l'indemnisation du « Fonds Barnier » de rachat sera de 90 000 euros. L'indemnité de remploi sera de  $25\% \times 8\,000 \text{ euros} + 10\% \times 192\,000$  (200 000 – 8 000 euros) soit 21 200 euros. Le montant de l'indemnisation du « Fonds Barnier » finale sera de 111 200 euros (90 000 + 21 200 euros).

### **8 - Dans l'attente de savoir si je suis éligible à la procédure de rachat de mon bien, je veux faire des travaux de réparation pour pouvoir y habiter, est-ce possible ?**

Il est possible d'utiliser une partie de l'indemnisation de l'assurance pour effectuer des travaux de réparation.

Le montant desdits travaux peut alors s'ajouter à la subvention « Fonds Barnier » qui reste au total limitée à 240 000 euros par bien.

Exemple :

- une habitation estimée à 200 000 euros, avec une indemnité d'assurance pour les dommages immobiliers de 110 000 euros : l'indemnisation du « Fonds Barnier » de rachat sera de 90 000 euros et celle de remploi (voir question précédente) sera de 21 200 euros. Si des travaux de réparation sont effectués pour un montant de 20 000 euros, l'indemnisation du « Fonds Barnier » finale sera de 131 200 euros (90 000 euros pour le rachat + 21 200 euros pour le remploi + 20 000 euros pour les travaux réalisés).

### **9 - Est-ce que les biens où j'exerce mon activité libérale ou mon activité professionnelle sont-ils éligibles au rachat ?**

Les biens utilisés dans le cadre d'une activité professionnelle employant moins de 20 salariés sont également éligibles au rachat dans les mêmes conditions que les habitations.