

Annexe n°3

Recettes et dépenses éligibles

A. Liste des dépenses éligibles dans le cadre de l'étude de calibrage

Analyse du bâti et diagnostic urbain	
Etudes techniques	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostics techniques, complémentaires à ceux des services mentionnés à l'article L. 511-8 du CCH. • Diagnostics de stabilité pour les immeubles à conserver. • Sondages. • Évaluation des coûts des mesures prescrites par les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, dont mise en sécurité d'établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.
Diagnostic urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse approfondie des conditions de réalisation des opérations foncières ou immobilières au regard des contraintes urbanistiques et patrimoniales. • Définition des démolitions, réhabilitations, réserves foncières.
Définition et programme du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'architectes, d'urbanistes et de programmistes concourant à la définition du projet.
Analyse de l'état du foncier et de l'immobilier	
Etude parcellaire	<ul style="list-style-type: none"> • Recherche cadastrale et désignations manquantes d'immeubles. • Frais de géomètre et examen des mitoyennetés complexes. • Relevés topographiques.
Etude des propriétés	<ul style="list-style-type: none"> • Recherche des propriétaires, de leur domicile, de leur état civil, titre de propriété et de tous éléments d'information nécessaires à la mise en œuvre de l'opération. • Éléments relatifs aux copropriétés (état descriptif de division...) et aux baux commerciaux. • État de successions en cours, en déshérence / Indivision avec inconnu / Biens salubres, abandonnés ou vacants. • Frais d'hypothèques.
Enquête sociale	

Etude des situations familiales	<ul style="list-style-type: none"> • État civil, composition familiale, ressources et charges, identification de problèmes sociaux et de santé, titre d'occupation.
Étude relative aux besoins et souhaits en matière de logement	<ul style="list-style-type: none"> • Statuts d'occupation, loyers, caractéristiques, perspectives et souhaits du ménage pour le logement.
Etude des besoins relatifs aux modes de vie et pratiques	<ul style="list-style-type: none"> • Appropriation du logement, pratique de l'environnement par les ménages, lieu de travail, modes de déplacements, scolarisation, réseaux sociaux (personnes âgées en particulier).
Définition du plan de relogement et du programme d'accompagnement social <i>(réalisé en plusieurs fois, de manière à pouvoir affiner son dimensionnement au plus près des besoins des ménages en place)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Préparation d'un plan de relogement nominatif individualisé pour l'ensemble des occupants et si nécessaire d'un plan de relogement temporaire, d'hébergement provisoire. • Diagnostic de l'accompagnement social existant. • Calibrage des moyens d'accompagnement social nécessaires à l'opération et au relogement pérenne de l'ensemble des occupants (jusqu'à 2 ans dans le nouveau logement).
Etude et accompagnement juridique	
Identification des difficultés juridiques	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse des blocages et risques juridiques potentiels, en fonction des stratégies envisagées (modes d'acquisitions et d'expropriation...).
Sécurisation juridique de l'opération	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement du maître d'ouvrage dans le choix des procédures, la prise de précautions préalables au regard des risques identifiés (ex. modes de notification notamment en cas de commerce) et le lancement des procédures (ex. honoraires AMO).
Calibrage juridique	<ul style="list-style-type: none"> • Dimensionnement des besoins d'accompagnement juridiques futurs de l'opération.
Communication	
Mise en œuvre d'actions de communication	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement du maître d'ouvrage dans le choix des outils de communication. • Organisation d'actions de communication proactives adaptées au public et à la compréhension du message. • Conception et édition de supports de communication. • Recours si besoin à un traducteur.

Elaboration d'un plan de communication pour la phase opérationnelle	<ul style="list-style-type: none">• Accompagnement du maître d'ouvrage dans le choix des outils de communication, la rédaction d'un CCTP spécifique à ce poste.
---	---

B. Liste des dépenses et recettes prises en compte dans le bilan d'opération

- **Dépenses prises en compte dans le bilan de l'opération**

Plan de relogement	
Ingénierie sociale	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre du plan de relogement.
Frais de déménagement et de réinstallation	<ul style="list-style-type: none"> • Déménagements, ouvertures de compteurs et lignes téléphoniques, aide à la mobilisation des dispositifs LOCA-PASS ou GRL, paiement du dépôt de garantie le cas échéant, aide dégressive au différentiel de loyer sur 2 ans maximum.
Hébergement provisoire	<ul style="list-style-type: none"> • Prise en charge de coûts éventuellement nécessaires pour assurer l'hébergement temporaire (location de terrain, travaux de préparation, achat ou location de structures légères, frais éventuels de remise en état des logements, frais de garde-meuble). La prise en charge est totale ou partielle selon la durée du projet.
Relogement des ménages	<ul style="list-style-type: none"> • Forfait de 6 000 € / ménage relogé.
Accompagnement social	
Mise en oeuvre des mesures d'accompagnement social	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement social et suivi individualisé sur une durée maximum de 2 ans après le relogement définitif. Orientation vers des relais spécifiques dépassant l'accompagnement lié au logement.
Appropriation des sols	
Acquisition y compris indemnités d'expropriation	<ul style="list-style-type: none"> • Indépendamment du mode d'acquisition employé par le maître d'ouvrage, les dépenses d'acquisitions prises en compte dans le déficit d'opération sont les valeurs réelles des premières acquisitions réalisées par un bénéficiaire éligible, plafonnées aux : <ul style="list-style-type: none"> ○ valeurs vénales estimées par les services des Domaines pour les immeubles salubres, les éléments non destinés à l'habitation (entrepôts...) ; ○ valeurs évaluées par les services des Domaines minorées le cas échéant du coût des mesures prescrites par arrêté et des charges afférentes (dont dépollution) non réalisées par le vendeur pour les autres immeubles éligibles (insalubre remédiable, péril sans IDH...). • Par exception, les copropriétés pour lesquelles une déclaration d'intention d'aliéner intervient entre la décision du lancement de l'opération carence (date de

	<p>délibération) et la notification de l'arrêté constatant la carence peuvent être valorisées à leur valeur vénale.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les valeurs d'acquisition incluent les indemnités de emploi estimées par les services des Domaines.
Frais d'acquisition	<ul style="list-style-type: none"> • Frais notariés, frais de transfert, frais d'agence, indemnités d'expropriation. • Prise en compte forfaitaire à 10% des coûts d'acquisitions.
Évictions commerciales	<ul style="list-style-type: none"> • Valeurs des évictions commerciales (estimation des services des Domaines) ou des transferts temporaires de commerces ou d'activités (déménagement, frais d'installation), lorsqu'ils sont nécessaires à la poursuite de la carence.
Libération des sols	
Neutralisation des bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> • Débranchement des réseaux / sécurisation des accès (murage / gardiennage) / frais d'huissiers.
Référé préventif	<ul style="list-style-type: none"> • Frais de référé préventif (désignation et vacation de l'expert...).
Démolitions ou démolitions partielles	<ul style="list-style-type: none"> • Frais de démolitions et des études préparatoires. • Déconstruction partielle en cas de conservation (écrêtements, murs et planchers).
Travaux sur l'emprise foncière	
Préparation des emprises	<ul style="list-style-type: none"> • Études techniques et sondages préalables aux opérations de construction / Stabilisation des terrains (terrassement, comblements de cave, de parkings..).
VRD tertiaires	<ul style="list-style-type: none"> • Uniquement les VRD tertiaires permettant les raccordements des constructions ou réhabilitations aux divers réseaux / Création ou renforcement de collecteurs d'eau pluviale pour les secteurs à topographie accidentée en bassin versant.
Mise en état des sols	<ul style="list-style-type: none"> • Nivellement du terrain et aménagements sommaires (gazon) / protection provisoire des sols en tant que de besoin. • Travaux de viabilisation (dont enherbement, remblaiement, et/ou enrochement). • Dépollution des sols.
Travaux sur immeuble	
Travaux sur mitoyens	<ul style="list-style-type: none"> • Confortements provisoires des mitoyens entre les phases de démolition, de reconstruction ou de réhabilitation lourde. • En cas de dégagement de nouvelles façades : confortement définitif des mitoyens (éventuellement les fondations en sous-oeuvre) et reprise des façades

	(enduits, toitures, percement d'ouvertures...).
Confortements	<ul style="list-style-type: none"> • Confortements sur immeubles ou éléments bâtis à conserver avant travaux de réhabilitation ou de reconstruction.
Travaux de remise en état a minima en cas de conservation	<ul style="list-style-type: none"> • Remise en état des structures (fondations, murs porteurs, planchers, charpente, poutres), couverture avec isolation thermique. • Raccordements de l'immeuble au réseau (hors distribution interne). • Création de plateaux et accès aux plateaux. • Curetage.
Honoraires de maîtrise d'œuvre	
Maîtrise d'oeuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise d'œuvre liée à la libération des sols, aux travaux sur emprises foncières, aux travaux sur immeubles. • Forfait de 10% du coût TTC de l'opération
Frais de portage	
Charges courantes et exceptionnelles liées aux travaux sur la copropriété	<ul style="list-style-type: none"> • Quote-part des charges de copropriété. • Éventuelles quotes-parts dans les travaux en parties communes.
Frais générés par la possession et la gestion des biens portés	<ul style="list-style-type: none"> • Impôts, taxes. • Assurance responsabilité civile de propriétaire. • Frais de gestion des biens immobiliers dont éventuelle gestion locative.
Frais de maîtrise d'ouvrage - plafonnés à 10% du coût HT de l'opération	
Assurances	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance de maître d'ouvrage.
Conduite de projet	<ul style="list-style-type: none"> • Coût du recrutement d'un chef de projet dédié, d'un recours à un aménageur et/ ou à un prestataire, pour la gestion administrative et financière, l'assistance technique (préparation des contrats de maîtrise d'oeuvre, montage des dossiers d'expropriation), le suivi opérationnel (coordination des différentes équipes).
Assistance juridique	<ul style="list-style-type: none"> • Assistance juridique afin de prévenir les contentieux et minimiser les délais (surveillance des procédures lancées [procédures de police d'insalubrité et de péril, procédures d'acquisition / expropriation], problématiques spécifiques [locaux commerciaux, copropriétés], accompagnement pour la prise de possession et dans l'exécution des travaux...).
Frais financiers - plafonnés à 3% du montant total des dépenses à engager hors rémunération aménageur	
Frais d'ingénierie de liquidation du syndicat de copropriétaires	

Frais de procédure	<ul style="list-style-type: none"> Frais d'assignation des copropriétaires par la notification du rapport de l'expert.
Honoraires de liquidation du syndicat ¹	<ul style="list-style-type: none"> Frais de scission de la copropriété. Indemnisation du syndicat principal pour la scission du syndicat secondaire².
Frais embarqués de la liquidation du syndicat	<ul style="list-style-type: none"> Les frais mis à la charge de l'opérateur tels ceux afférant à la clôture des comptes, licenciement du gardien d'immeuble.

¹ Art. 46-1 §2 de la loi du 10 juillet 1965 : *“Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement.”*

² Indemnisation du syndicat principal au titre de la récupération foncière : Cour de cassation, Chambre civile 3, 10 juillet 2012, 10-28753

- **Recettes prises en compte dans le bilan de l'opération**

Cession de charges foncières (logements neufs)	<ul style="list-style-type: none"> ● Valeur estimée par les services des Domaines. ● Une valeur inférieure pourra être retenue si la diminution correspondante est indispensable à la réalisation d'une opération de logement locatif social financée au titre des articles R. 331-1 et suivants du CCH.
Cession de charges foncières (logements réhabilités)	
Cession de terrain à la collectivité locale ou à l'EPCI	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation d'équipements publics de proximité, terrains pour accession très sociale pour publics spécifiques (gens du voyage) ou réserves foncières : valeur du terrain nu estimé par les services des Domaines. ● Réalisation de voirie ou stationnement en domaine public, espaces verts, espaces publics de proximité (circulation, stationnement résidentiels et cheminement tertiaire) : valeur nulle.
Cession pour autres types d'activités (bureaux)	<ul style="list-style-type: none"> ● Valeur estimée par les services des Domaines.
Valorisation des commerces	<ul style="list-style-type: none"> ● Valorisation des commerces, au regard de leur valeur de marché.
Autres	<ul style="list-style-type: none"> ● Recettes d'exploitation (perception de loyers...). ● Subventions éventuellement perçues (droit commun...). ● Subventions éventuelles de gestion d'attente de l'Anah ou autre agence d'Etat. ● Quote-part des subventions versées au syndicat de copropriétaires et perçues par le maître d'ouvrage en tant que propriétaire (en particulier, en ce qui concerne l'aide au redressement de la gestion et l'aide aux travaux urgents).
Relogement des ménages	<ul style="list-style-type: none"> ● Forfait de 5 000 € / ménage relogé.