

FOIRE AUX QUESTIONS

Q1 - Que se passe-t-il si le montant des travaux dépasse 45 000 € et/ou 50 % de la valeur vénale du bien est dépassé ?

Les Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) ou inondation (PPRI) rendent obligatoire la réalisation de travaux de réduction de vulnérabilité sur les constructions les plus exposées aux inondations.

Le décret 2021-518 du 29 avril 2021 indique que, la prise en charge par le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) pour les travaux de réduction de la vulnérabilité du bâti face individuelle, dans le cadre des mesures obligatoires imposées par un Plan de Prévention des Risques (PPR) ou inscrites dans un Programme d'action de Prévention des Inondations (PAPI) porté par une collectivité, s'élève désormais à :

- **Pour les biens à usage d'habitation ou à usage mixte :** 80 % des dépenses éligibles pour les biens d'habitation ou à usage mixte pour tous les aléas, sans toutefois dépasser 36 000 € par bien, ni être supérieure à 50 % de la valeur vénale du bien,
- **Pour les biens à usage professionnel :** 20 % pour les biens à usage professionnel de moins de 20 salariés, pour des études et des travaux dans la limite de 10 % de la valeur vénale du bien (taux inchangés par le présent décret).

Si, devis à l'appui, il s'avère que le coût cumulé des travaux imposés par le PPR ou inscrites dans le PAPI dépasse ces seuils, le propriétaire est dans l'obligation de définir des priorités (d'optimiser) parmi les mesures à réaliser, et ce, toujours dans la limite de 36 000 € par bien et 50 % de la valeur vénale du bien pour les biens à usage d'habitation et 10 % de la valeur vénale estimée du bien pour les biens à usage professionnel.

Le propriétaire (ou le responsable d'activité) aura à supporter la différence.

Exemple pour un bien à usage d'habitation : Le dépassement de 36 000€ de subvention et/ou de 50% va obliger de fait le propriétaire à définir des priorités en ne retenant que les travaux permettant une réduction maximale de la vulnérabilité des personnes et des biens dont le coût cumulé sera inférieur à cette limite. Le propriétaire cherchera à combiner (optimiser) le volume de travaux dans ces limites. Ainsi il pourra éliminer les travaux dont le coût est supérieur, ou les prendra à sa charge, puis combinera le reste des travaux qui sont obligatoires.

Conformément au plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne (PGRI) adopté le 23 novembre 2015 et notamment sa disposition 3-1, la priorisation des mesures de réduction de la vulnérabilité sera opérée selon le principe suivant et selon le tableau ci-après :

Priorité 1 : mettre en sécurité les personnes ;

Priorité 2 : revenir rapidement à la situation normale après inondation ;

Priorité 3 : éviter le sur-endommagement par le relargage de produits polluants ou d'objets flottants ;

Priorité 4 : limiter les dommages.

Chaque PPR possède sa propre réglementation en terme de réduction de la vulnérabilité des biens existants en zone inondable.

Veuillez retrouver cette réglementation au sein des règlements des PPR, sur le site de la Préfecture de la Vendée à l'adresse suivante : <http://www.vendee.gouv.fr/plans-de-prevention-des-risques-naturels-ppri-r204.html>

Néanmoins, les principes ci-dessous sont obligatoires dans les PPRL et PPRi récemment approuvés sur le département et permettent de réduire efficacement la vulnérabilité des personnes et des biens en cas d'évènement majeur.

Mesures rendues obligatoires aux constructions existantes	Vulnérabilité à court terme			Priorité au regard du PGRI
	faible	modérée	élevée	
Création d'un refuge (niveau ou zone refuge) hormis pour les concessions de plage temporaires (Cf. Fiche technique n°1 et 2)	non	non	oui	1
Arrimage des cuves de produits polluants ou toxiques (Cf. Fiche technique n°3)	oui	oui	oui	3
Mise hors d'eau ou en site étanche des stockages de polluants pour limiter les pollutions	oui	oui	oui	3
Mise en place sur tous les ouvrants et portes, d'un dispositif d'ouverture manuelle (Cf. Fiche technique n°4)	non	non	oui	2
Occultation des pénétrations de ventilations et de canalisations par des dispositifs temporaires (Cf. Fiche technique n°6)	non	oui	oui	4
Pose de clapets anti-retour sur les canalisations (Cf. Fiche technique n°5)	non	oui	oui	4

De plus, dans toutes les zones réglementaires hormis les secteurs exposés uniquement à l'aléa érosion :

Mesures rendues obligatoires dans les zones réglementées	Priorité au regard du PGRI
Matérialisation de piscines et spas non couvert pour les rendre visibles en cas d'inondation (Cf. Fiche technique n°7)	1
Ancrage des habitations légères de loisirs (HHL) implantées sur les terrains aménagés à cet effet	3
Verrouillage des tampons des réseaux enterrés par des dispositifs adaptés	1

Volet financier

Q2 - Lors de la réalisation d'une zone ou d'un niveau refuge, est-ce que l'ensemble des travaux sont subventionnables ?

Il est important de rappeler que l'objectif de l'aide apportée par l'État, via le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM), est de financer uniquement des opérations qui réduisent la vulnérabilité des biens et des personnes. Par exemple, il s'agit de financer une pièce de survie et pas une pièce de vie, ce qui explique que l'État ne prendra pas en charge tous les travaux dits d'embellissement.

Voici une liste non exhaustive des éléments qui sont subventionnables (Cf Tableau récapitulatif des travaux subventionnables et non subventionnables) :

1) Les dépenses liées aux études pour la réalisation de la pièce de survie, notamment :

- la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité par une entreprise extérieure, sauf si pris en charge par une collectivité dans le cadre d'un Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI)
- la réalisation de relevés de terrain et/ou du seuil de la maison par un géomètre expert, sauf si pris en charge par une collectivité dans le cadre d'un Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI)
- la réalisation de plans

2) Les dépenses liées à l'assistance à maîtrise d'ouvrages pour le suivi des travaux

3) Les dépenses liées à la maçonnerie, couverture, charpente et murs de la pièce de survie, notamment les gouttières, l'isolation.

Au contraire, les cloisons intérieures permettant l'aménagement de la pièce de survie, les revêtements muraux (papier peint, peinture,...) ainsi que les revêtements de sol du garage ne sont pas pris en compte.

4) Les dépenses liées aux sols du refuge (plancher, carrelage, parquet,...)

5) Les dépenses liées aux menuiseries notamment :

- la fenêtre ou le châssis de toit permettant l'évacuation en toute sécurité des occupants
- l'escalier fixe ou échelle fixe ou escalier escamotable au cas par cas, si des contraintes techniques sont avérées rendant impossible l'installation d'un escalier fixe
- les portes attenantes au mur extérieur (exemple : une porte d'accès entre l'escalier et la pièce de survie, une porte d'accès entre le garage et l'escalier, une porte reliant le garage à l'habitation, une porte d'accès sur une terrasse ou toiture terrasse faisant office de refuge)

Au contraire, les portes intérieures permettant l'aménagement de la pièce de survie et autres que celle d'accès et de sortie de la pièce ne sont pas subventionnables. De même, les nouveaux volets ou stores manuels installés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la subvention.

6) Les dépenses liées à l'électricité et au chauffage, dans un cadre limitatif :

- une seule prise de courant
 - un maximum de deux points lumineux (un pour la pièce de survie et un dans l'escalier)
 - 2 interrupteurs ou va-et-vient pour ces deux points lumineux
 - un seul radiateur
 - le raccordement de l'installation électrique au réseau existant
- Au contraire, la climatisation, les prises téléphoniques, TV, internet, ne sont pas prises en compte.

7) Les dépenses liées à des travaux induits par la création de la pièce de survie, notamment :

- une modification (déplacement, réduction,...) d'une fenêtre pour réaliser le plancher du refuge
- le déplacement d'une porte au rez-de-chaussée pour l'installation de l'escalier,
- les travaux pour les Personnes à Mobilité Réduites (PMR) devant rajouter une sécurité supplémentaire (exemple : monte charge, ...)
- ...

NB : Toutes les dépenses en lien de plomberie (création d'une salle de bain, douche, lavabos,...) ainsi que celles liées à l'ameublement de la pièce de survie ne sont pas subventionnables.

Q3 – En tant que propriétaire, suis-je dans l'obligation de faire estimer la valeur vénale de mon bien par un agent immobilier ou un notaire?

L'estimation de la valeur vénale du bien peut être définie par un agent immobilier ou un notaire de votre choix Il peut également s'agir d'un acte de vente récent du bien concerné. Enfin, il est possible de fournir une estimation en faisant la moyenne de trois estimations au moins issues d'outils d'évaluation internet.

Q4 - Quelle est la TVA qui s'applique lors de la réalisation des travaux ?

Celle-ci dépend des travaux réalisés. Ainsi, il sera appliqué pour tout aménagement dans le volume existant :

- pour les travaux de surélévation à l'issue desquels la surface plancher est augmentée de moins de 10 % : TVA réduite à 10 %
- pour les travaux de surélévation à l'issue desquels la surface plancher est augmentée de plus de 10 % : TVA normale à 20 %

Q5 - Est-ce que le particulier peut déduire de ses impôts sur le revenu la somme qui reste à sa charge lors de la réalisation d'une pièce refuge ?

Cette disposition d'ordre fiscal n'existe pas pour les PPR naturels. S'agissant de la réalisation d'une pièce refuge, il n'y a donc aucune déduction fiscale.

En revanche, en lieu et place du crédit d'impôt, il existe des subventions du fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM ou « fonds Barnier ») en vue de financer les études et travaux de prévention définis et rendus obligatoires par un PPR approuvé.

Q6 - Comment être exonéré de la taxe d'aménagement ?

La réalisation de travaux de réduction de la vulnérabilité sur le bâti existant peut donner lieu à une exonération de plein droit de la taxe d'aménagement, si les constructions et les travaux remplissent certaines conditions cumulatives :

- la construction existante doit avoir été régulièrement édifiée avant l'approbation du PPR ;
- les travaux génèrent de la surface taxable nouvelle ;
- les aménagements doivent être prescrits par le PPR ;
- les travaux d'aménagement sont mis à la charge des propriétaires ou bénéficiaires de ces constructions.

En conséquence, toute surface nouvellement créée lors de travaux de surélévation ne relevant pas des obligations du PPR sera taxée.

Dès lors que ces conditions sont respectées, il suffit de cocher, dans le dossier de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux, la case « OUI » qui se trouve dans la partie « Renseignements concernant les constructions ou les aménagements » / « Cas particuliers » / « Les travaux projetés sont-ils réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels, technologiques ou miniers ? ».

Ceci permet de bénéficier d'une exonération de la taxe d'aménagement (parts communale et départementale) dans le cas où un niveau refuge est créé. Cependant, seuls les 20 premiers mètres carrés seront exonérés de taxe d'aménagement, notamment en cas d'extension avec création d'emprise au sol.

Q7 - Sous quelle échéance, les travaux rendus obligatoires doivent-ils être réalisés ? Si je ne réalise pas ces travaux, quelles sont les sanctions ?

Les propriétaires ont un délai de 5 ans après l'approbation du PPR pour réaliser les travaux. Si ces travaux ne sont pas réalisés :

- 1- Votre sécurité peut être menacée au regard du niveau de vulnérabilité de votre bien ;
- 2- Votre assureur peut vous sanctionner en cas de sinistre ou en cas de renouvellement du contrat d'assurance multirisque habitation ;
- 3- Votre bien peut perdre de la valeur en cas de vente.

Q8 – J'ai déjà bénéficié d'une subvention au titre du FPRNM. Puis-je déposer une nouvelle demande pour des travaux complémentaires ?

Il est possible de cumuler les subventions mais toujours dans la limite 36 000 € par bien et/ou 50 % de la valeur vénale du bien pour les biens à usage d'habitation et dans la limite de 10 % de la valeur vénale du bien pour les biens à usage professionnel.

Dans ce cas, une nouvelle estimation de la valeur vénale est demandée. Le montant de la subvention est de 80 % des dépenses éligibles dans la limite de 36 000 € par bien et/ou 50 % de la valeur vénale du bien pour les biens à usage d'habitation et dans la limite de 10 % de la valeur vénale du bien pour les biens à usage professionnel. Le montant de la subvention déjà perçu sera alors déduit du nouveau montant calculé.

Par exemple, si une personne a déjà touché 4 000 € de subvention au titre du FPRNM pour une maison estimée à 150 000 €, elle pourrait prétendre à bénéficier d'aide complémentaire au maximum de 8 000 € au titre du FPRNM.

Ainsi :

- le taux maximum avant 2019 était de 40 % des 10 %, soit un montant de 6 000 €
- le montant de la subvention consommé par Monsieur X avant 2019 est de 4000 € soit un montant de subvention potentiel restant de 36 000€ - 4000 € = 32 000 €
- suite à une nouvelle demande de subvention à partir de l'année 2021, le montant des travaux est de 3000 € soit un montant potentiel de subvention de 2400 € (80 % du montant des travaux prévisionnels éligibles)
- ce montant potentiel de subvention reste en dessous de 32 000€ restant et en dessous de 50 % de la valeur vénale du bien (soit 75 000€)

Q9 – Puis-je bénéficier d'une avance de la subvention ? Si oui, par quelle procédure ?

Une avance peut être versée lors du commencement des travaux dans la limite de 30 % du montant maximal de la subvention.

Des acomptes peuvent être versés au fur et à mesure de l'avancement du projet sans pouvoir excéder 80 % du montant maximum de la subvention. Ce taux peut être porté à 90 % pour les projets dont le délai de réalisation prévu dans la décision attributive excède 48 mois.

Q10 – Est-ce que les mesures recommandées sont subventionnées ?

La subvention concerne en priorité les mesures rendues obligatoires par un PPR. Cependant, les travaux recommandés par le règlement du PPR, peuvent être subventionnés sous certaines conditions, conformément à l'article L561-3 6^oa) : « *Les travaux à entreprendre par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs des biens à usage d'habitation ou à usage professionnel sont préalablement identifiés par une étude de diagnostic de vulnérabilité aux inondations dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales. Ces études sont prévues dans les programmes d'actions de prévention contre les inondations validés par les instances de bassin ou par la commission mixte inondation.* »

Volet technique

Q11 – Quelles sont les caractéristiques techniques et la faisabilité technique de chaque mesure de prévention ?

Des fiches techniques sont mises à la disposition des particuliers souhaitant avoir des informations sur les différentes mesures prescrites par le PPR. Ces fiches techniques sont librement téléchargeables sur le site des services de l'État à l'adresse suivante :

<http://www.vendee.gouv.fr/mesures-de-reduction-de-la-vulnerabilite-rendues-r359.html>

Q12 – Zone / Niveau refuge (cf : Fiches techniques N°1 et 2)

Faut-il surélever une zone refuge ou un niveau refuge, déjà existant dans le bien, dont le plancher est inférieur à la cote de référence 2100 ?

Oui. L'une des caractéristiques essentielles d'un étage refuge, est que le seuil de son plancher doit obligatoirement se situer au-dessus de la cote de référence (ou cote de référence 2100 dans le cas de PPR Littoraux, cote de référence aléa concomitant pour le PPRL de l'Île de Noirmoutier), tout en respectant le cadre technique décrit par le PPR (il peut exister des cas particuliers à apprécier au cas par cas).

L'aménagement existant devra notamment posséder un accès par un escalier fixe de l'intérieur de l'habitation et une ouverture vers l'extérieur dont l'ouverture totale (sans prendre le compte le dormant de la fenêtre) est supérieure de 1m de largeur x 1m de hauteur, afin de permettre une évacuation éventuelle en toute sécurité. S'il s'agit d'une fenêtre de toit, elle devra préférentiellement être de type coulissante ou à minima une fenêtre de toit de type « à projection » avec un angle d'ouverture total de 67° au minimum. Enfin, un avis technique devra être apporté sur la capacité de l'équipement déjà existant à supporter une charge minimale de 150 daN/m².

Q13 – À qui revient la pose des clapets anti-retour et sur quel type de réseau? (Cf fiche technique n°5)

L'installation est à réaliser par le propriétaire connecté à un réseau collectif. Elle s'effectue sur la partie privative du branchement assainissement entre le syphon disconnecteur et le logement. Ce système n'est pas adapté pour les propriétaires disposant d'un système d'assainissement individuel par fosse septique.

Caractéristiques :

- Le clapet de diamètre nominal 125 mm doit être accessible dans un regard de diamètre adapté et le plus près possible de la limite de propriété.
- Le clapet anti retour peut être de type à battant, avec système de verrouillage et de préférence en PVC.
- Le clapet ne doit pas créer de dysfonctionnement sur le raccordement des eaux usées.

Entretien :

Attention, il revient au propriétaire de (ou faire) contrôler et d'entretenir le clapet anti retour au moins une fois par an et à chaque fois que nécessaire. En cas de non respect de ces obligations, le raccordement pourra être déclaré non conforme lors d'un contrôle ultérieur.

Q14 – Puis-je réaliser les travaux moi-même ?

Les travaux en régie par les pétitionnaires peuvent faire l'objet de la subvention, sous réserve d'une attestation sur l'honneur. Dans ce cas, seuls les matériaux et équipements seront subventionnés.

Q15 – Face à des personnes à mobilité réduite, le caractère obligatoire des mesures prescrites par le PPR s'applique-t-il toujours ?

Oui, les mesures de réduction de la vulnérabilité concernent tous les propriétaires de biens dans le périmètre d'un PPRL ou PPRI approuvé. En ce qui concerne l'occupation d'un bien, celle-ci peut évoluer dans le temps. La faculté d'atteindre une zone refuge, par exemple, doit en outre pouvoir être offerte à toutes personnes se trouvant dans une situation de danger.

En complément, les personnes présentant des difficultés de mobilité doivent se faire connaître auprès de la mairie, qui prendra alors les mesures nécessaires à leur évacuation éventuelle en fonction du niveau d'alerte, notamment dans le cadre de son Plan Communal de Sauvegarde (PCS).

Q16 – Quelles sont les obligations qui s’appliquent sur les annexes d’un même terrain ?

Chaque construction devra faire l’objet de travaux appropriés en fonction de l’affectation de la construction concernée :

- Si l’annexe est une pièce habitable, l’ensemble des travaux obligatoires sont à réaliser en fonction de la vulnérabilité de la construction. Par exemple, si la vulnérabilité de cette annexe est élevée, elle devra faire l’objet d’un étage refuge.
- S’il s’agit, par exemple, d’un garage (donc non habitable) et même si la vulnérabilité est élevée, les travaux de réalisation d’un étage refuge ne semblent pas appropriés et sont disproportionnés par rapport à l’utilisation de cette annexe. Par contre, les autres travaux devront être réalisés à savoir, la pose de clapets, la mise hors d’eau ou en site étanche de produits polluants,...