

HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES N°93

Informations du 29 mars au 4 avril 2008



JOURNAL OFFICIEL du 29 mars au 4 avril 2008

Ascenseurs - Dates limites des contrôles techniques obligatoires

Décret n° 2008-291 du 28 mars 2008 modifiant le décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs et le code de la construction et de l'habitation

JORF n°0076 du 30 mars 2008 page 5391 - texte n° 7 - NOR: MLVU0772016D

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000018501653&dateTexte>

Index national bâtiment « tous corps d'état » pour le mois de décembre 2007

Avis relatif à l'index national bâtiment « tous corps d'état » (symbole BT 01)

JORF n°0076 du 30 mars 2008 page 5396 - texte n° 71 - NOR: DEVK0807701V

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000018501960&dateTexte>

PARLEMENT

Logement - Proposition de loi rejetée

Proposition de loi visant à donner un logement adapté à chacun et abordable à tous, rejetée en 1re lecture par l'Assemblée nationale le 1er avril 2008

Assemblée Nationale - Proposition de loi rejetée - 2008-04-01

http://www.assemblee-nationale.fr/13/dossiers/logement_adapte.asp

CIRCULAIRES

Adaptation des interventions de l'Agence nationale de l'habitat pour la mise en œuvre de la loi instituant le droit au logement opposable

La présente instruction a pour but de définir : les logements concernés par les nouvelles mesures ; les locataires visés et les modalités d'attribution ; les modalités de mise en œuvre des mesures adoptées par le conseil d'administration du 12 avril 2007...

B.O Equipement - Instruction n° I. 2007-02 - 2007-12-31 - NOR : MLVU0802480J

<http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/Bo20083/A0030057.htm>

Subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne

Cette instruction avec ces annexes traitera des points suivants : rappel de généralités ; aides aux propriétaires et aux syndicats des copropriétaires ; travaux d'office réalisés par les communes, leurs groupements ou l'Etat ; ingénierie, programmes et AMO...

B.O Equipement - Instruction n° I.2007-03 - 2007-12-31 - NOR : MLVU0802546J

<http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/Bo20083/A0030058.htm>

Adaptation des loyers conventionnés

Le développement d'un parc de logements à loyers maîtrisés est l'un des enjeux majeurs d'intervention de l'Anah. Deux types de productions permettent de répondre à cet objectif essentiel : le conventionnement avec travaux et le conventionnement sans travaux. La réussite de l'action de l'Agence en la matière ne se mesure pas seulement au nombre et à la qualité des logements ainsi conventionnés, mais aussi à la place qu'ils occupent sur le marché local et à leur rôle social...

B.O Equipement - Instruction n° 2007-04 - 2007-12-31 - NOR : MLVU0802604J

<http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/Bo20083/A0030059.htm>

JURISPRUDENCE

Plan d'occupation des sols - Compatibilité avec la loi littoral

(...) Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment des plans qui y sont joints, que les zones destinées à une urbanisation immédiate sont voisines de deux hameaux situés au nord et au sud-ouest, de constructions diffuses à l'ouest et qu'elles s'ouvrent au sud sur des espaces naturels et boisés ; que, ni ces hameaux, ni ces constructions éparses, qui constituent une urbanisation diffuse éloignée du centre-ville, ne sauraient être regardés comme des agglomérations ou des villages au sens des dispositions précitées, avec lesquels la zone litigieuse serait en continuité ; que le parti d'urbanisation retenu par la commune pour la zone litigieuse, constituée par l'imbrication de bandes parallèles classées en NA gr, à vocation d'habitat, et en ND b, inconstructibles, ne permet pas davantage de regarder cette forme discontinue d'urbanisation comme constituant un hameau nouveau intégré à l'environnement ; que, dès lors, comme l'a également relevé le tribunal administratif, les dispositions précitées ont été méconnues ; Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la COMMUNE n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué du 14 avril 2005, le tribunal administratif de Rennes a annulé la délibération de son conseil municipal du 14 décembre 2001 approuvant la révision partielle du plan local d'urbanisme (...)

[Conseil d'État N° 296504](#) - 2008-03-19

Division foncière

(...) Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, pour rejeter par cinq décisions du 27 décembre 2001, les cinq demandes de permis de construire présentées par M. B, le maire s'est fondé sur ce que le terrain d'assiette des constructions projetées devait faire l'objet d'une division en jouissance, et a informé l'intéressé de ce qu'il lui appartenait de déposer une demande unique de permis de construire groupé, en application de l'article R. 421-7-1 du code de l'urbanisme, ou une demande préalable d'autorisation de lotir, sur le fondement de l'article R. 315-1 du même code ; que la COMMUNE se pourvoit contre l'arrêt du 8 juin 2006 par lequel la cour administrative d'appel de Versailles a annulé les jugements du tribunal administratif de Versailles du 19 octobre 2004 rejetant les demandes de M. B dirigées contre les cinq décisions de refus du maire ainsi que ces décisions ; Sur le pourvoi principal : Considérant qu'aux termes de l'article R. 421-7-1 du code de l'urbanisme alors en vigueur (**remplacé par l'article R.431-24 du même code**) : Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par les documents énumérés à l'article R. 315-5 (a) et le cas échéant à l'article R. 315-6 ; Considérant que les projets présentés par M. B consistaient en la construction en vue de leur location ultérieure, par un seul maître d'ouvrage et sur un même terrain, de cinq habitations ; que cette opération n'est susceptible de conférer à chacun des futurs locataires qu'un simple droit d'usage exclusif d'une maison individuelle et du terrain attenant, sans entraîner, par elle-même, de division foncière ; que, dès lors, la COMMUNE n'est pas fondée à soutenir que la cour administrative d'appel aurait commis une erreur de droit, en jugeant que la location ne constituait pas une division en jouissance de la propriété foncière ; que, par suite, sa requête doit être rejetée (...)

[Conseil d'État N° 296287](#) - 2008-03-07

REPONSES MINISTERIELLES

Mise en place de la commission communale et/ou intercommunale pour l'accessibilité des personnes handicapées prévue à l'article L. 2143-3 du CGCT

En application des dispositions du 6e alinéa de l'article L. 2143-3 du code général des collectivités territoriale, lorsqu'une commission intercommunale est créée, celle-ci exerce pour l'ensemble des communes les compétences des commissions communales et est donc seule habilitée à exercer les missions visées au deuxième alinéa de ce même article. Dès lors, il ne peut y avoir de coexistence entre ces deux types de commissions. Ceci étant, rien n'interdit aux communes, afin de favoriser les initiatives locales fondées sur la connaissance du terrain, d'alimenter les travaux de la commission intercommunale, en créant une structure informelle de réflexion et de conseil...

Sénat - 2008-03-27 - Réponse ministérielle N° 02522

<http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ071102522>

REPONSES MINISTERIELLES (suite)

Lotissement - Dispositions relatives aux divisions de terrain

Depuis le 1er octobre 2007, les divisions de terrain en vue de construire sont soumises soit à déclaration préalable pour les plus simples, soit à permis d'aménager lorsque le projet prévoit la création de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé. Les règlements de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui interdisent les lotissements sont illégaux car les PLU ne peuvent comporter que des conditions de fond à l'octroi d'un permis de construire...

Assemblée Nationale - 2008-03-25 - Réponse Ministérielle N° 13258

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-13258QE.htm>

Droit de préemption pour le relogement de personnes évincées de leur habitation - Notion d'intérêt b général

(...) en référence à l'article L. 300-1, le juge administratif exerce un contrôle strict sur ces opérations et la préemption doit être exercée en vue de la mise en oeuvre d'une politique de l'habitat. Ainsi, le Conseil d'État a jugé que si une commune peut exercer son droit de préemption « sur un immeuble aux fins de reloger des personnes évincées de leur logement par des opérations d'aménagement, y compris lorsque le bien préempté est situé hors de la zone où sont effectués les aménagements, c'est à la condition que l'acquisition de l'immeuble soit justifiée par une politique locale de l'habitat qui implique le développement organisé d'une offre de logements adaptée aux besoins propres de chaque catégorie de population »...

Assemblée Nationale - 2008-03-25 - Réponse Ministérielle N° 15303

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-15303QE.htm>

Associations syndicales de lotissements

Le cadre juridique des associations syndicales de propriétaires a été réformé par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et son décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006. Dans ces textes ont été prévues au sein d'un titre VI des dispositions relatives aux associations régies par des textes particuliers. Ces articles visent des associations dont la création a été prévue par un code particulier, qui peut notamment prévoir un certain nombre de règles dérogatoires au droit commun des associations syndicales de propriétaires. Tel n'est pas le cas des associations ayant pour objet la gestion des parties communes d'un lotissement...

Assemblée Nationale - 2008-03-25 - Réponse Ministérielle N° 13405

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-13405QE.htm>

Conséquences de la réforme du permis de construire pour les périmètres de protection des immeubles classés

Le nouveau code de l'urbanisme a généralisé le délai de quatre mois afin d'éviter les perpétuelles majorations et modifications des échéances. Un délai de deux mois supplémentaire a été introduit, afin de permettre au maire d'analyser l'avis de l'ABF et de décider, au besoin, d'exercer son droit de recours, en cas de désaccord avec celui-ci. Ainsi, le délai de six mois est un délai d'instruction maximum garanti et dans la majeure partie des cas le permis de construire pourra être délivré plus rapidement...

Sénat - 2008-03-27 - Réponse ministérielle N° 02630

<http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ071102630>

REVUE DU WEB

Vade-mecum : « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures » (mise à jour du 17 mars 2008)

Ce vade-mecum est issu de la nécessité d'explicitier les différentes procédures applicables aux différentes situations d'habitat indigne à traiter, issues d'un ensemble de dispositions législatives et réglementaires intervenues depuis la loi « SRU » de décembre 2000. Cet ouvrage se veut être un outil pratique de travail. La version finale de ce vade-mecum comprend deux parties et cela résulte des nombreux contacts assurés avec les services et répond à leurs demandes...

Ministère du Logement et de la ville - 2008-03-17

<http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/guides/vademecum.htm>

Rappel : Guide pénal contre l'Habitat indigne - Mai 2007

http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/guides/pdf/guide_penaldef.pdf

REVUE DU WEB (suite)

Des orientations pour accélérer l'offre de logements

Le Premier ministre, François Fillon, a présidé le 28 mars 2008, le Comité interministériel pour le développement de l'offre de logements (Cidol) en présence de Michèle Alliot-Marie, Christine Boutin, Christian Blanc, et Martin Hirsch...

Premier Ministre - Pour en savoir plus - 2008-03-28

http://www.premier-ministre.gouv.fr/acteurs/communiqués_4/orientations_pour_accelerer_offre_59598.html

L'Agence nationale de l'habitat propose un nouvel outil d'intervention pour requalifier les quartiers anciens dégradés : les ORQAD

Ces opérations, négociées localement, s'inscriraient dans un nouveau cadre contractuel et budgétaire. Ce cadre garantirait aux collectivités un engagement financier pluriannuel, un élargissement des modalités d'intervention urbaine et une adaptation des règles de subventions aux propriétaires privés. Dès à présent, le conseil d'administration de l'ANAH a approuvé le programme d'action immédiat de l'Agence en faveur du DALO et le renforcement des aides à l'ingénierie dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne...

Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) - 2008-04-02

<http://www.anah.fr/actualite/actu-frameset.htm>

Données 2007 de la construction par commune

La base communale de données sur la construction neuve est mise à jour avec les résultats de l'année 2007...

MEEDDAT / Economie et statistiques - 2008-04-03

http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=896

Les terrains publics au secours de l'effort de construction

Le Cidol (Comité interministériel pour le développement de l'offre de logements), présidé par le Premier ministre François Fillon, a dévoilé un vaste programme de cessions de terrains publics en faveur du logement. L'objectif, d'ici 2012, est de produire plus de 70 000 logements, dont une très large majorité en Île-de-France (42 000 unités) et 40 % réservés au locatif social...

Business-Immo - 2008-04-02

http://www.businessimmo.info/pages/lettre/fiche.php?s_code=080402N210

Bilans synthèses

Synthèse propriétaires

http://www.businessimmo.info/documents/wbg_lettre/synthese_proprietaires.pdf

Synthèse générale

http://www.businessimmo.info/documents/wbg_lettre/synthese_generale.pdf

Régions - bilan

http://www.businessimmo.info/documents/wbg_lettre/regions_bilan.pdf

IDF - bilan

http://www.businessimmo.info/documents/wbg_lettre/idf_bilan.pdf

Indices des prix des logements anciens - 4e trimestre 2007

Au quatrième trimestre de 2007, les prix des logements anciens ont augmenté de 0,4 %, selon les chiffres provisoires (indice = 206,9) : +1,3 % pour les appartements et -0,4 % pour les maisons. Sur les douze derniers mois, la hausse atteint 5,7 % : +6,3 % pour les prix des appartements et +5,1 % pour ceux des maisons. L'indice définitif du troisième trimestre de 2007 s'élève à 206,0 soit une augmentation de 2,7 % au cours du trimestre. En un an, de septembre 2006 à septembre 2007, les prix ont augmenté de 5,7 % : ceux des appartements de 5,9 % et ceux des maisons de 5,5 %...

INSEE - 2008-04-02

http://www.insee.fr/fr/indicateur/indic_conj/donnees/prixloge.pdf

REVUE DU WEB (suite)

Le viager dans les politiques du logement

Les rentes viagères, parmi lesquelles se classent les retraites par capitalisation, sont le plus souvent la contrepartie du versement d'un capital " mobilier ", sous forme d'une ou de plusieurs sommes d'argent. La rente versée en contrepartie de la vente d'un bien immobilier, connue depuis des siècles sous le nom de viager, est beaucoup moins répandue. Sur des bases différentes, le prêt viager hypothécaire, introduit il y a peu en France, peine quant à lui à se développer. Le CES s'attache à démontrer l'intérêt et la modernité de ces deux derniers produits proposés aux personnes âgées pour mobiliser leurs actifs immobiliers...

Conseil économique et social - 2008-03-28

<http://www.ces.fr/rapport/docton/08280308.pdf>

Les coopératives d'Hlm, militantes du logement social pour tous (Marie-Noëlle Lienemann)

(...) Notre Fédération célèbre en 2008 le centième anniversaire de sa fondation. Les coopératives d'Hlm sont désormais des généralistes de l'habitat social. Elles ont inventé avant l'heure l'accession sociale sécurisée à la propriété, qui est leur mission historique. Elles ont su y associer d'autres compétences, dans le locatif social, l'aménagement, la gestion de copropriétés avec en permanence le souci de favoriser l'accès au logement des personnes à revenus modestes et moyens. Elles ont su nouer des partenariats nombreux, en particulier avec les collectivités locales. (...)

Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM (FNSCHLM) - 2008-04-02

http://www.noscentans.coop/index.php?option=com_content&task=view&id=14&Itemid=1

Bulletin d'informations édité en collaboration avec ACRD, société éditrice d'**IDVO** - Veille juridique et documentaire des Collectivités territoriales (<http://www.idveilleofficiel.fr>)

Pour vous abonner à la Lettre Habitat et Collectivités Locales, inscrivez-vous gratuitement sur le site <http://www.inventaires.fr>

Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter Guy Lemée, Directeur du cabinet *Inventaires*, 35-37, avenue Joffre - 94160 Saint-Mandé - tel. : 01 48 08 49 20

Courriel : contact@inventaires.fr

© 2008 *Inventaires* - Tous droits réservés

La diffusion de ce bulletin d'informations reste couverte par les droits du copyright.