HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES N°118

Informations du 18 au 24 octobre 2008

JOURNAL OFFICIEL du 18 au 24 octobre 2008

Récupération des eaux de pluie
Arrêté du 3 octobre 2008 pris pour l'application de l'article 200 quater du code général des impôts relatif aux dépenses d'équipements de l'habitation principale et modifiant l'article 18 bis de l'annexe IV à ce code
JORF n°0244 du 18 octobre 2008 page 15962 - texte n° 4 - NOR: DEVO0773099A
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019655955&dateTexte

Comité pour la réforme des collectivités locales
Décret n° 2008-1078 du 22 octobre 2008 portant création du comité pour la réforme des collectivités locales
JORF n°0249 du 24 octobre 2008 page 16202 - texte n° 7 - NOR: IOCX0825075D
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019679795&dateTexte

CONSEIL DES MINISTRES

Les villes durables
Ce plan d'actions vise, à travers différentes initiatives, à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire, faire évoluer et gérer la ville. Il comporte un volet "recherches et méthodes" et a vocation à mettre en valeur les opérations exemplaires d'aménagement déjà engagées, et à susciter, de la part des collectivités et de l'ensemble des acteurs de la ville, la réalisation de nouvelles opérations…
Conseil des ministres - Communication - 2008-10-22

PARLEMENT

Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion
Projet de loi adopté, en première lecture, par le Sénat, après déclaration d'urgence, le 21 octobre 2008
Sénat - Projet de loi en navette - 2008-10-21
http://www.senat.fr/dossierleg/pjl07-497.html

++++++++++++++++++++
Mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement
Projet de loi adopté en 1re lecture par l'Assemblée nationale le 21 octobre 2008
Assemblée Nationale - Projet de loi en navette - 2008-10-21
http://www.assemblee-nationale.fr/13/dossiers/grenelle_environnement2.asp

Loi de programmation des finances publiques 2009-2012
Projet de loi adopté en 1re lecture, après déclaration d'urgence, par l'Assemblée nationale le 22 octobre 2008
Assemblée Nationale - Projet de loi en navette - 2008-10-22
http://www.assemblee-nationale.fr/13/dossiers/loi_finances_0912.asp

CIRCULAIRES

Organisation au niveau territorial du financement de l'économie (enveloppe spécifique au refinancement des collectivités locales)
Les préfets devront réunir dans les prochains jours, dans chaque département, les responsables des réseaux bancaires, en lien avec la Banque de France, les trésoriers payeurs généraux et les représentants des acteurs économiques, de façon à effectuer un diagnostic de la situation et à décliner au niveau local le suivi des engagements pris par les banques. Ces réunions doivent permettre d'identifier précisément les difficultés de financement auxquelles les entreprises, notamment les PME, peuvent être confrontées.

CIRCULAIRES (suite)

(…) En complément, j'ai (NDLR/le Premier ministre) décidé de dédier une enveloppe spécifique au refinancement des collectivités locales. En raison de la durée de leurs emprunts et de l'existence d'un fort ressaut des besoins en période de fin d'année, une démarche complémentaire de celle du refinancement à moyen, terme par la SFRE était nécessaire. Une enveloppe de cinq milliards d'euros, financée par les fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), fournira des ressources d'une durée de 20 ans, qui seront distribuées pour moitié directement par la CDC et pour moitié par les banques qui répondront à des adjudications. Le règlement d'adjudication encadrera de manière précise les conditions qu'elles pourront offrir dans ce cadre (…) Premier Ministre - Refinancement des collectivités locales - 2008-10-23
http://www.premier-ministre.gouv.fr/IMG/pdf/Circulaire_du_Premier_ministre_adressee_aux_Prefets.pdf

JURISPRUDENCE

Non-respect du seuil de logements sociaux - Modalités de calcul du prélèvement
(…) Considérant qu'il ressort de pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 28 février 2002, le préfet a fixé à 55 796,70 euros pour l'année 2002 et, par un arrêté du 20 février 2003, à 69 059,85 euros pour l'année 2003 le prélèvement dû par la COMMUNE en application de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, sur la base d'un nombre de résidences principales existant dans la commune arrêté à 16 432 pour l'année 2001 et 16 587 pour l'année 2002 ; que, par un jugement du 5 avril 2005, le tribunal administratif a annulé ces deux arrêtés après avoir relevé que le nombre de résidences principales retenu par le préfet était supérieur au nombre d'articles du rôle de la taxe d'habitation qui s'établissait respectivement à 16 003 et 16 192 pour les deux années de référence ; que c'est sans commettre d'erreur de droit et sans dénaturer les pièces du dossier que, pour annuler ce jugement, la cour administrative d'appel a jugé, au vu des documents produits devant elle par l'administration, que le préfet avait à bon droit dénombré les résidences principales de la commune à partir des données extraites du rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation, conformément aux dispositions des articles L. 302-5 et L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, et non en se référant au nombre d'articles figurant dans ce rôle ; Considérant qu'en jugeant que l'administration pouvait inclure, pour le calcul du nombre de résidences principales, celles ne satisfaisant pas aux conditions d'habitabilité posées par l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit (…)
Conseil d'État N° 306082 - 2008-10-03

Permis de construire - Mention de prescription relative au balisage ou au dégagement
(…) Considérant en premier lieu, que le permis de construire n'a pas pour objet de réglementer l'utilisation des engins de chantier nécessaires à la réalisation des constructions qu'il autorise ; que, par suite, l'éventuelle incidence des servitudes de dégagement et de balisage applicables au terrain d'assiette sur l'utilisation des engins de chantier de grande hauteur, tels que des grues, n'avait pas à figurer dans le permis de construire ; Considérant en deuxième lieu que si, en application des dispositions précitées de l'article R. 243-1 du code de l'aviation civile, le ministre chargé de l'aviation civile peut prescrire à tout moment des servitudes de balisage en vue d'assurer la sécurité de la navigation aérienne, il ne résulte d'aucune disposition du code de l'aviation civile ni du code de l'urbanisme que de telles prescriptions devraient nécessairement être prises avant la délivrance du permis de construire ; que dans le cas où des prescriptions de balisage sont annexées au plan local d'urbanisme, en application de l'article R. 126-1 du code de l'urbanisme, et sont opposables à la construction autorisée, il appartient à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire de les mentionner dans le permis de construire ; que si l'omission de telles mentions peut constituer une faute de l'autorité compétente, il ne résulte pas de l'instruction que cette omission, en ce qui concerne les servitudes de balisage des bâtiments autorisés, ait entraîné un quelconque préjudice pour le constructeur (…)
Conseil d'État N° 290795 -2008-10-06

Permis de démolir - Sauvegarde du patrimoine immobilier dans un intérêt social
(…) Considérant que la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que le permis de démolir accordé à M. A par l'arrêté du 23 mars 2003 sur le seul fondement des dispositions du code de l'urbanisme n'aurait pu être légalement refusé que pour un motif tiré de la sauvegarde du patrimoine immobilier dans un intérêt social ; que c'est par une appréciation souveraine des faits et sans commettre d'erreur de droit que la cour a estimé que les indications matérielles inexactes relatives à l'implantation et à la consistance exacte de la construction existante qu'aurait comportées le dossier de demande de permis de démolir, à les supposer établies, n'avaient pas de caractère frauduleux et ne pouvaient, par elles-mêmes, avoir une influence sur la délivrance de ce permis (…) Conseil d'État N° 292799 - 2008-10-08

REPONSES MINISTERIELLES

Le cahier des charges d'un lotissement s'applique aux personnes résidant dans le lotissement, indépendamment des règles et servitudes d'urbanisme
Le cahier des charges d'un lotissement est un document contractuel qui lie les colotis entre eux dans une relation de voisinage. Les relations de droit privé entre propriétaires voisins ne sont pas du ressort de l'administration. N'ayant pas de valeur réglementaire, le cahier des charges ne peut en aucun cas fonder une décision d'urbanisme, même lorsque ce document contient des règles d'utilisation du sol. Ainsi, une décision d'autorisation ou de refus de permis de construire ne peut trouver son fondement que dans une règle d'urbanisme contenue notamment dans le plan local d'urbanisme, lorsqu'il en existe, ou dans une règle générale d'urbanisme en l'absence de document…
Assemblée Nationale - 2008-10-14 - Réponse Ministérielle N° 26099
http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-26099QE.htm

Terrasses: régime juridique des servitudes de vue
La garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que le régime juridique des servitudes de vue est régi par les articles 675 et suivants du code civil. Sous réserve de l'appréciation des tribunaux, la condition essentielle de l'existence d'une servitude de vue réside dans la possibilité de regarder sans effort particulier de manière constante et normale sur le fonds voisin. Constituent des vues au sens des articles 677 et 678 du code civil non seulement les ouvertures dans les murs et parois, mais encore plate-forme, terrasses et généralement tous ouvrages de nature à procurer, par leur aménagement, des vues sur les fonds voisins…
Assemblée Nationale - 2008-10-14 - Réponse Ministérielle N° 28229
http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-28229QE.htm

REVUE DU WEB

La crise financière n'aura pas d'impact sur les organismes Hlm (communiqué USH)
L'Union sociale pour l'habitat a indiqué qu'une vingtaine d'organismes Hlm sur les 600 qui gèrent un patrimoine locatif social s'étaient vus proposer par des établissements bancaires des produits financiers complexes dans le but de réduire les frais financiers des emprunts en cours. Mais ces opérations pourront en fait s'avérer onéreuses avec la crise….
Union sociale pour l'habitat - Crise financière - 2008-10-23

L'Agence nationale de l'habitat annonce un budget conforté pour 2009, des mesures sur les OPAH et une aide exceptionnelle aux sinistrés de la tornade d'Hautmont.
Lors de son dernier conseil d'administration qui s'est tenu le 16 octobre 2008, l'Anah a annoncé un budget conforté pour 2009 pour favoriser ses missions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé. L'Agence a présenté également un cadre plus précis pour la mise en oeuvre des opérations programmées. Des dispositions dérogatoires viennent également renforcer l'aide et l'accompagnement des familles sinistrées par la tornade d'Hautmont…
Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) - 2008-10-16
http://www.anah.fr/notre-actualite/pdf/CP_CA-161008.pdf
Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) - Les subventions
http://www.anah.fr/nos-aides-aux-travaux/quelles-subventions/page-qui-subv.htm

Dalo: 9 villes étapes pour informer les mal-logés
Du 23 octobre au 5 décembre prochain, un bus à double étage va effectuer une tournée dans neuf villes de France afin d'«informer, sensibiliser et mobiliser habitants et personnes mal-logés». Le collectif d'associations s'occupant du mal-logement a donné le coup d'envoi d'une campagne destinée à informer et aider les mal-logés à se saisir du droit au logement opposable (Dalo) qui a pris force de loi en mars 2007…
Bati Actu - 2008-10-22
http://www.batiactu.com/edito/dalo--9-villes-etapes-pour-informer-les-mal-loges-21413.php

REVUE DU WEB (suite)

Droit au logement opposable : 40 000 recours déposés entre janvier et août 2008
Sur les huit premiers mois de l'année 2008, 40 247 ménages ont déposé un recours pour pouvoir bénéficier du droit au logement opposable (DALO), un dispositif entré en vigueur le 1er janvier qui vise à donner un toit aux personnes "prioritaires". Extraits d'un rapport du Comité de suivi de la mise en œuvre du DALO que Le Monde s'est procuré, ces chiffres peuvent sembler "modestes" au regard des estimations qui avaient circulé avant l'application de la loi : en 2007, le nombre de "ménages potentiellement concernés" par le DALO avait été évalué à 600 000…
LEMONDE.FR - Droit au logement opposable - 2008-10-20
Ministère du Logement - DALO – Mode d'emploi
http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/DALO_01.08.pdf

Distribution de crédits immobiliers : -27% en valeur au 3e trimestre 2008
Tandis que le marché des crédits immobiliers marque une forte chute de 26.3% en valeur au 3 trimestre 2008 en comparaison au même trimestre de l'année dernière, les taux, eux continuent de monter à un rythme mensuel de 0.1%.
Batiactu - 2008-10-21
http://www.batiactu.com/edito/distribution-de-credits-immobiliers----27--en-vale-21398.php

Le groupe SNI a pour objectif d'acquérir 10 000 logements…
Le Groupe Société Nationale Immobilière a pour objectif d'acquérir un volume d'environ 10 000 logements, en vue de la mise en œuvre de la décision annoncée par la Présidence de la République, portant sur l'acquisition de 30 000 logements afin de soutenir la construction en France. A cet effet la SNI lance un appel à projets destiné aux promoteurs constructeurs réalisant des programmes en VEFA ou proposant des cessions de terrains avec études et/ou PC obtenus…
http://www.groupesni.fr/actualites/evenements__1/appel_a_projets_destine_aux_promoteurs_constructeurs

++++++++++++++++++++++++++++
2ème réunion consacrée à la réforme de la DSU
L'année 2009 sera une année de transition entre le système tel qu'il existait jusqu'alors, et celui qui devra aboutir pour 2010. Les aménagements proposés par Michèle Alliot-Marie et acceptés par les associations, permettent de franchir une première étape dans la réforme de la DSU. En 2009 : L'essentiel de l'augmentation de la DSU, soit 70 millions d'euros, sera concentré sur les 150 villes les plus défavorisées, puisque l'objectif est d'aider davantage les villes qui en ont le plus besoin. Les 327 autres villes qui avaient été ciblées pour bénéficier elles aussi de l'augmentation de la DSU dès cette année, se verront garantir une progression minimale de 2 %. Toutes les villes éligibles seront assurées de percevoir en 2009 un montant au moins équivalent à celui perçu en 2008…
Ministère de l'Intérieur - Réforme de la DSU - 2008-10-23

Indice de prix des dépenses communales
Le « panier du Maire » est un indice spécifique qui mesure l'inflation constatée pour les communes. Son étude a été menée en partenariat entre l'AMF et Dexia Crédit Local. Au premier trimestre 2008, l'indice de prix des dépenses communales est en hausse de 0,9% par rapport au trimestre précédent contre 0,7 % pour l'inflation (hors tabac) pour la même période. Sur les quatre derniers trimestres (comparés aux autre précédents), la progression de l'indice est de + 3,4%, contre + 1,9% pour l'indice des prix des ménages hors tabac, soit un écart de + 1,5 point, contre un écart de + 1,9 point au quatrième trimestre 2007…
Association des Maires de France - 2008-10-14
http://www.amf.asso.fr/documents/document.asp?REF_SPA=01&ID_DOC=8105&ref_arbo=56

Les investissements locaux pourraient faire les frais de la crise financière
Si l'ensemble des collectivités locales continuent d'afficher des finances saines, la crise internationale a amplifié la crainte, pour certaines d'entre elles, d'avoir contracté, dans le passé, des emprunts à risque. Pour les nouveaux élus, la découverte est amère…
Le Moniteur Expert - Investissements locaux - 2008-10-20
Fitch Ratings - La dette structurée des collectivités locales: gestion active ou spéculation?
http://www.fitchratings.fr//getdocument.aspx?attid=496

REVUE DU WEB (suite)

Une enveloppe de cinq milliards d'euros pour les collectivités territoriales
Le Premier ministre, François Fillon, a annoncé le 20 octobre que les banques avaient pris l'engagement d'"augmenter" de 3 à 4 % "en rythme annuel" le montant global de leurs prêts pour financer l'activité économique, à l'issue d'une réunion à Matignon sur les conditions de financement des entreprises et des collectivités territoriales face à la crise financière. François Fillon a aussi annoncé une enveloppe de cinq milliards d'euros pour les collectivités territoriales…
Premier Ministre - Une enveloppe de cinq milliards d'euros - 2008-10-20
AMF - Emprunts des collectivités territoriales : le Gouvernement accède à la demande de l'AMF
http://www.amf.asso.fr/actualites/chargement.asp?ref_actu=837

La crise immobilière va-t-elle avoir un impact sur les recettes fiscales des collectivités locales ?
La crise du marché immobilier réduit la croissance des recettes fiscales des collectivités locales de 3 points en 2008 et en 2009 par rapport à la tendance des 5 dernières années. L'impact fiscal sur les deux années atteint 7,5 milliards d'euros (en d'autres termes le manque à percevoir pour les collectivités locales est estimé à 7,5 milliards d'euros par rapport à ce que laissait envisager la croissance sur les 5 dernières années de leurs recettes fiscales)….
Collectif Economiste - Septembre 2008
http://collectif.economiste.free.fr/CEPAP%20Septembre%202008%20Collectivites%20Locales.pdf

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.