



Habitat & Collectivités Locales N° 17

Informations du 25 juillet au 21 août 2009

Nouvelle formule – n° 17 – 24 août 2009 – **VERSION GRATUITE (très) ALLEGEE**
Numéro de démonstration sans les fonctionnalités Internet

Editorial

C'est l'été, et pourtant dans la presque canicule hexagonale, il s'en passe des choses qui ont tenu éveillé l'équipe d'H&CL malgré la torpeur aoûtienne. Quitte à se sentir mobilisé, autant sortir un « vrai gros » numéro estival et vous le proposer, ce qu'on fait ! Vous y trouverez aussi, quelquefois sous forme de rappel, les textes publiés depuis début juillet.

Ses attributions enfin définies et publiées - très encadrées par celles de son super-ministre de tutelle - même notre jeune (nouveau) secrétaire d'Etat au logement s'active... au moins si on en croit la presse, ici ou là. A notre connaissance, il n'aurait pas prévu de se rendre en Guyane prochainement mais envisage bien de procéder à la liquidation de la SA d'HLM locale. Il devance cependant un peu la rentrée littéraire avec l'annonce de la sortie d'un livre -pas sur le logement... pas encore - enfin, d'un fascicule titré « Faut-il plus de compétition à la fac » ? » qu'il cosigne avec un spécialiste du parti socialiste...

On a eu aussi quelques échos des rodomontades de son prédécesseur ministériel, Madame Boutin, qu'on aurait aimé aussi pugnace quand il s'agissait de défendre son budget que pour préserver sa supposée place sur l'échiquier politique...

Franchement, on pensait ne plus avoir à évoquer, au moins durant l'été, l'affaire des ventes Icade tant, du haut de leur superbe, les acteurs de ce feuilleton bien français avaient réussi à verrouiller

le dossier... Heureusement, un concurrent - on se vante - hebdomadaire et satyrique a été destinataire d'informations de très bonne source (de « pontes » de la Caisse des dépôts elle même !) et nous assène dès le 5 août la terrible nouvelle : Jean-Marie Messier réduit à travailler pour le logement social ! Et en plus, il casserait les prix.

L'horreur de l'incendie à Sevran, dans une cité du Neuf-3, nous donne l'occasion de saluer l'intervention du DG adjoint d'Immobilière 3F, qui fut « médiatiquement » en première ligne !

Pour la rentrée, et en sus de l'actualité du moment, on devrait pouvoir publier quelques papiers très précis émanant de juristes distingués ! L'un sur les modifications des documents d'urbanismes, l'autre sur l'accessibilité des personnes handicapées et le troisième sur la « bonne foi » en matière de recours en copropriété... Un sujet passionnant aussi devrait faire l'objet de contributions érudites et pertinentes : le risque de « double peine » en matière de taxe carbone. Et puis le Congrès HLM se tient mi-septembre à Toulouse. De quoi alimenter quelques une de nos prochaines lettres HCL, sans parler de quelques changements mineurs dans notre maquette.

Belle fin de mois d'août !

Guy Lemée

« Il faut que tu parles de l'excellent travail de communication fait par Immobilière 3F dans cette affaire d'incendie qui a fait des morts à Sevran. La presse aurait vite fait de mettre les victimes sur le dos des HLM qui avaient prétendument bouché des issues ! Il y avait un bel os pour animer les journaux du mois d'août, mais non, I3F était là, a répondu, méthodiquement. C'est tout à fait admirable ce qu'a fait I3 F, autant que cette histoire est atroce. »

André Dalhe – E-expertise

Grand jeu de l'été (suite)

Nouvelle devinette.

Qui a dit fin juillet « nous réfléchissons à un bail vert » ?

Réponse à la question posée dans le N° 16 :

Qui a dit « La profusion normative juridique et technique découle aussi du nombre excessivement élevé d'acteurs du logement : plus il y en a, plus se multiplient les interfaces entre eux et plus les intervenants demandent et obtiennent des protections ou des garanties sur les interfaces. L'Etat, invité à intervenir, les régleme pour satisfaire une demande légitime de protection émanant de chacun d'eux. Ce foisonnement normatif est essentiellement critiquable en raison de son éclatement et de son foisonnement » ?

Réponse : le Conseil d'Etat dans son rapport 2009

Textes

Journaux officiels (JORF / JOUE) du 25 juillet au 21 août 2009

Attributions de Benoist Apparu - Décret n° 2009-910 du 24 juillet 2009 relatif aux attributions déléguées au secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme. Enfin !

(citation) *secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme, connaît de toutes les affaires en matière de logement, d'urbanisme et de lutte contre la précarité et l'exclusion que lui confie le ministre d'Etat.*

B. Apparu est bien sous l'autorité totale de J.L. Borloo : la confirmation est dans les textes... Les services sont bien rattachés au ministre d'Etat, (citation) *Pour l'exercice de ses attributions, le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme dispose, en tant que de besoin, des services placés sous l'autorité de (J.L. Boloo).*

http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=20090728&numTexte=1&pageDebut=12519&pageFin=12519

... très encadrées par celles de Jean-Louis Borloo - Décret n° 2009-895 du 24 juillet 2009 modifiant le décret n° 2007-995 du 31 mai 2007 relatif aux attributions du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables

Le décret fixant les nouvelles attributions du super ministre Borloo précise bien : (citation)

- *Au titre du logement, de la construction et de la lutte contre la précarité et l'exclusion, il exerce les attributions suivantes :*

1° *Il élabore les règles relatives au logement social, à l'accès au logement, aux relations locatives, aux aides au logement, à la réhabilitation de l'habitat et en suit la mise en œuvre ;*

2° *Il est chargé des politiques menées en faveur de la qualité du logement et de l'habitat et de leur insertion dans le tissu urbain. Il élabore les règles relatives à la construction et veille à leur application ;*

3° *Il est chargé de la politique de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat dans les quartiers anciens dégradés. En outre, il participe à la préparation des décisions relatives à l'offre et à la rénovation de logements arrêtées dans le cadre de la politique de rénovation urbaine ;*

4° *Il élabore et met en œuvre la politique en faveur du logement des populations en situation d'exclusion.*

Il peut présider, par délégation du Premier ministre, le comité interministériel pour le développement de l'offre de logements.

http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=797D25183E538913624119F56456FB40.tpdjo15v_1?cidTexte=JORFTEXT000020899819&dateTexte=20090728

Supplément de loyer de solidarité - Plafond par mètre carré de surface habitable

Décret n° 2009-93

Indice du coût de la construction du premier trimestre 2009

Avis relatif à l'indice du coût de la construction du premier trimestre 2009

JORF n°

Indice de référence des loyers du deuxième trimestre 2009

Avis relatif à l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre 2009 (loi n° 2008-111 du 8 février 2008)

JORF n°017

Index national bâtiment « tous corps d'état » pour le mois d'avril 2009

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

JORF n°01

Matériels à gaz situés à l'intérieur des bâtiments d'habitation et de leurs dépendances - Règles de conformité

Arrêté du 29 juin 2009 modifiant l'arrêté du 4 mars 1996 modifié portant codification des règles

Rhône-Alpes - Arrêté du 21 juillet 2009 portant renouvellement de l'agrément de la société anonyme d'habitations à loyer modéré Bâtir et Loger

JORF n°01

Haute-Normandie - Arrêté du 21 juillet 2009 portant agrément de la société anonyme d'HLM LOGEAL Immobilière (suite à la fusion des sociétés anonymes d'HLM Seine Manche Immobilière et SAVAC HLM)

JORF n°01

Recensement économique des contrats, marchés publics et accords-cadres - Le montant initial est compris entre 20 000 et 90 000 euros hors taxes

Arrêté du 27 juillet 2009 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2007 relatif au recensement économique des contrats, marchés publics et accords-cadres dont le montant initial est compris entre 4 000 et 90 000 euros hors taxes
JORF n°

Grenelle de l'environnement - Mise en œuvre (LOI)

LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement -
Sénat - Dossier législatif

Droit aux prestations familiales et aux allocations de logement - Ressources prises en compte

Décret n° 2009-976 du 20 août 2009 relatif aux ressources prises en compte pour le calcul du droit aux prestations familiales et aux allocations de logement
JORF n°01

Secrétariat d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme

Arrêté du 29 juillet 2009 portant nomination au cabinet du secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme
JORF n°017

Traitements de données à caractère personnel mis en œuvre à partir du RIL

Délibération n° 2009-473 du 23 juillet 2009 dispensant de déclaration certains traitements de données à caractère personnel mis en œuvre à partir du répertoire d'immeubles localisés (RIL) par les organismes gérant un service public
JORF n°

Prêts à taux réduit à remboursement différé accordés à des personnes physiques pour le financement de l'acquisition ou de la construction d'un logement neuf affecté à leur résidence principale - Garanties de rachat et de relogement

Arrêté du 10 août 2009 fixant les conditions des garanties de rachat et de relogement prévues dans le cadre du Pass-foncier
JORF n°

UESL - Versement des subventions à l'Agence nationale d'information sur le logement

Arrêté du 10 août 2009 relatif à l'échéancier de versement des subventions de l'Union d'économie sociale du logement à l'Agence nationale d'information sur le logement et aux agences départementales d'information sur le logement
JORF n°

UESL - Versement des subventions à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine - PNRU

Arrêté du 10 août 2009 relatif à l'échéancier de versement des subventions de l'Union d'économie sociale du logement à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine pour la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine

JORF n°01

UESL - Versement des subventions à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine - requalification des quartiers anciens dégradés

Arrêté du 10 août 2009 relatif à l'échéancier de versement des subventions de l'Union d'économie sociale du logement à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine pour la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

JORF n°018

UESL - Versement des subventions à l'Agence nationale de l'habitat pour le soutien à l'amélioration du parc privé

Arrêté du 10 août 2009 relatif à l'échéancier de versement des subventions de l'Union d'économie sociale du logement à l'Agence nationale de l'habitat pour le soutien à l'amélioration du parc privé

JORF n°018

Etat de catastrophe naturelle - Sécheresses de 2004 à 2008

Arrêté du 14 août 2009 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle
JORF n°01

Etat de catastrophe naturelle - Inondations et coulées de boue 2008, 2009 - Avalanches 2008 - Mouvements de terrain 2008, 2009

Arrêté du 14 août 2009 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle
JORF n°019

Bulletins officiels (publiés et non publiés)

Circulaire relative à la fixation des loyers et redevances (HLM, locatif social, etc.)

Une circulaire plus importante que celle, traditionnelle et annuelle, publiée par la direction en charge du logement (actuellement la DHUP, qui fait suite à la DGUHC). C'est qu'il faut intégrer la nouvelle donne de l'indexation « ordinaire » des loyers HLM à compter du 1^{er} janvier 2010 et prévoir... la transition.

Régime fiscal des plus-values ou moins-values à long terme.

Modifications des règles applicables aux titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés. Article 26 de la loi de finances pour 2008. Article 25 de la loi de finances pour 2009.

B.O Impôts - Circulaire

Location en meublé

Article 90 de la loi de finances pour 2009. Article 15 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2009.

B.O Impôts - Circulaire

Aide à la passation des marchés publics (circulaire préfectorale)

Dans le but de faciliter l'investissement local, les règles de passation des marchés publics ont été assouplies notamment par le relèvement du seuil des marchés de travaux à 5 150 000€ HT en dessous duquel la procédure adaptée est autorisée. Cette procédure, si elle offre la plus grande liberté aux collectivités, doit cependant respecter les principes de base du code des marchés publics à savoir la liberté d'accès à la commande publique, l'égalité de traitement des candidats et la transparence des procédures. Au vu de la complexité des démarches à entreprendre, un guide de conseils susceptible de vous aider lors de la passation de vos marchés a été rédigé en concertation avec la Fédération du bâtiment, la CAPEB, le CNATP, l'association des Maires du Jura et la Direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes....

Préfecture du Jura - Circulaire préfectorale n° 2009-

Bulletins officiels (publiés et non publiés) : suite

Accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés - Contrats de partenariat

Circulaire d'application de l'article 6 de la loi n° 2009-122 du 4 février 2009 de finances rectificatives pour 2009 instituant une garantie de l'Etat et de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, dans ses dispositions relatives aux contrats de partenariat

Ministère de l'Economie, industrie et emploi - Circulaire interministérielle - 200

Crédit d'impôt éco-prêt à taux zéro

L'article 99 de la loi de finances pour 2009 (n° 2008-1425 du 27 décembre 2008), codifié à l'article 244 quater U du code général des impôts, instaure un crédit d'impôt au titre des avances remboursables ne portant pas intérêt (dit « éco-prêt à taux zéro »), versées par les établissements de crédit ayant conclu une convention avec l'Etat, en vue de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements à usage d'habitation principale ou destinés à un tel usage. L'article 8 de la loi n° 2009-122 du 4 février 2009 prévoit les conditions dans lesquelles il est possible de cumuler l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt prévu à l'article 200 quater du code général des impôts. La présente instruction commente ces nouvelles dispositions.

B.O Impôts - Circulaire

Régime fiscal des plus-values ou moins-values à long terme

Modifications des règles applicables aux titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés. Article 26 de la loi de finances pour 2008. Article 25 de la loi de finances pour 2009...

B.O Impôts - Circulaire 4 B-

Location en meublé

Article 90 de la loi de finances pour 2009. Article 15 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2009.

B.O Impôts - Circulaire

Parlement

Relations financières entre l'Etat et les collectivités territoriales (rapport parlementaire)

(...) Comme ce rapport le souligne, la suppression de la taxe professionnelle rend nécessaire, outre une refonte intégrale de la fiscalité locale des entreprises, une réforme plus vaste de la fiscalité locale. La

compensation des pertes de recettes fiscales résultant de la réforme de la fiscalité locale des entreprises implique, en effet, de modifier l'affectation d'autres impôts locaux et de transférer aux collectivités territoriales des impôts d'État.

L'ampleur des mouvements de prélèvements obligatoires imposés par la réforme ne doit toutefois pas conduire à considérer celle-ci comme constituant une véritable réforme d'ensemble de la fiscalité locale. La mission s'est, en effet, bornée à proposer la modification de l'affectation de certains impôts locaux sans étudier, à ce stade, la réforme de leurs règles, notamment celles de la taxe d'habitation. Le travail devra donc être poursuivi sur ce point pour proposer, parallèlement à la modernisation de la fiscalité locale des entreprises, une modernisation de la fiscalité locale des ménages.

De même, la question plus vaste encore du financement des collectivités territoriales et notamment de l'évolution de leur financement par l'État devra naturellement faire l'objet d'une réflexion complémentaire dans le contexte de la réforme à venir des collectivités territoriales.(...)

Assemblée Nationale - Rapports d'information n°

Projet de loi / Proposition de loi

Sociétés locales de partenariat – proposition de loi du sénateur J-L. Dupont

(citation) « *La présente proposition de loi vise à autoriser les prises de participation minoritaires des collectivités territoriales au capital de sociétés anonymes ayant un champ d'intervention identique à celui des SEM, dans le cadre des compétences des collectivités territoriales. De cette solution nouvelle, le signataire attend une accélération rapide et durable des programmes d'investissement locaux. Une telle innovation, assortie de garanties de contrôle public, dotera les collectivités territoriales de moyens d'action renforcés pour développer les territoires.* »

Une sorte de « négatif » des actuelles SEM Locales... les « privés » étant forcément majoritaires ! Un peu à contre courant de la tendance actuelle avec les SPLA et autres projets de SLP, non ?

On comprend mal quel intérêt auraient les collectivités territoriales à immobiliser des fonds dans des structures dans lesquelles leur rôle serait réduit à une portion d'autant plus congrue que leur statut public ne rend jamais aisé le rôle d'administrateur/actionnaire. Où veut en venir notre sénateur du Calvados, « directeur d'école de commerce international » à la ville ?

Affaire à suivre (?)

... et, dans le projet Grenelle 2, la commission des lois revient sur l'avis conforme des ABF en ZPPAUP : voir Avis n° 576 (2008-2009) de M. Dominique de LEGGE, fait au nom de la commission des lois, déposé le 21 juillet 2009.

Questions parlementaires / réponses ministérielles

Gestion des chauffages collectifs dans les copropriétés privées

Compte tenu des éléments qui précèdent (*NDLR / éléments détaillés dans la réponse*), une réflexion est en cours pour faire évoluer les dispositions réglementaires citées, en tenant compte des expériences passées et des évolutions techniques, et en considérant plus particulièrement la mise en place du comptage individuel comme une mesure d'économie d'énergie

Commercialisation des lots situés dans les parcs résidentiels.

Les parcs résidentiels non hôteliers bénéficient des mêmes avantages que les lotissements en matière de commercialisation, et en particulier de l'article R. 442-13 du code de l'urbanisme qui autorise, sous certaines conditions, la vente de lots avant

Mise en place d'une installation d'assainissement non collectif avant création d'un réseau d'assainissement collectif

Il appartient au maire de veiller à limiter les situations où les propriétaires doivent supporter successivement une installation d'assainissement

Demande de permis de construire et assainissement non collectif

Le Gouvernement a préparé une modification de cet article L. 2224-8, III, du code général des collectivités territoriales prévue à l'article 57 du projet de loi portant engagement national pour l'environnement, actuellement déposé au Sénat. Cette modification législative permettra l'achèvement de la procédure de délivrance du permis concerné et d'éviter la situation dans laquelle le permis serait accordé alors que la réalisation de l'as

Refus d'un maire de lotir en raison de la saturation de la station d'épuration de la commune

L'insuffisante capacité de la station d'épuration d'une commune peut constituer une raison suffisante entraînant le refus du permis d'aménager pour un projet de lotissement dont le raccordement serait envisagé sur le réseau public d'assainissement. Dans le cas où une station d'épuration est en surcharge

Notion de zone constructible des cartes communales

L'article L. 124-2 du code de l'urbanisme prévoit, notamment, que les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des

Taxe sur les plus-values de cession

Dès lors que la taxe est assise sur le seul prix de cession et que les aménagements adoptés à l'initiative du Parlement dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, précisent expressément que le prix d'acquisition à retenir pour définir la future assiette de la taxe

Conséquences de l'annulation d'une disposition d'un plan local d'urbanisme

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme (PLU), l'article L. 123-1 alinéa 4 du code de l'urbanisme précise que « l'autorité compétente élabore sans délai

Recouvrement d'astreintes prononcées en matière d'infraction aux règles d'urbanisme

L'article L. 480-8 du code de l'urbanisme entré en vigueur le 1er octobre 2007, soulève de grandes difficultés d'application liées notamment à la nécessité de réquisition d'un comptable public par le préfet en vue du recouvrement d'une recette publique. En concertation avec l'association des maires de France, le Gouvernement a préparé

Champ d'application du décret de prolongation des délais des autorisations d'urbanisme

S'agissant des autorisations demandées ou les déclarations faites avant le 1er octobre 2007, il y a bien lieu d'appliquer les dispositions du décret n° 2008-1353 du 19 décembre 2008 relatif au délai de validité des autorisations d'urbanisme. En effet, même si l'article 26 du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 précise que ces autorisations ou déclarations restent soumises aux règles de compétence, de forme et de procédure en vigueur à la date de leur dépôt, la durée de validité est une règle

Communes rurales qui se trouvent en butte à différents risques naturels - Restauration de vieilles maisons existantes dans lesdites zones.

La législation et la réglementation applicables aux plans de prévention des risques naturels, notamment les dispositions portant sur les biens et activités existants, visent à concilier l'objectif de la réduction de leur vulnérabilité aux risques naturels et le respect de la propriété

Notion de zone constructible des cartes communales

L'article R. 111-5 du code de l'urbanisme prévoit que « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou

Surface minimale des terrains constructibles en carte communale

Les articles L. 124-2 et R. 124-3 du code de l'urbanisme ne prévoient en aucun cas que les cartes communales puissent imposer une superficie minimale pour construire sans autre précision. Il en est de même des dispositions du règlement national d'urbanisme. En revanche un permis de construire pourra être éventuellement refusé si, par exemple, les dimensions d'un

Projet d'aménagement global - Possibilité de s'opposer, dans l'attente d'études plus précises, aux demandes de permis de construire

Cette possibilité est justifiée par la nécessité de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation dudit projet. À ce stade, la commune ignore, en effet, le contenu opérationnel de ce projet d'aménagement global (caractéristiques,

Régime juridique du contrôle de conformité des travaux

En application du principe posé à l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme, une « déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux [DAACT] (...) signée par le bénéficiaire » de l'autorisation de construire suffit désormais à établir que la construction respecte bien le permis accordé. En dehors des cas strictement énumérés à l'article R. 462-7 du

Notion de violation de domicile

L'introduction ou le maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni par l'article 226-4 du code pénal d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. Le code pénal ne donne pas de définition de la notion de domicile, aussi convient-il de se référer à la jurisprudence pour en déterminer les contours. La Cour de cassation considère tout naturellement que constitue un domicile tout local d'habitation quel qu'en soit le genre. Elle inclut également dans cette

Tarifcation des prestations fournies par les syndicats professionnels de copropriété

Le baromètre des réclamations des consommateurs constitué à partir de l'ensemble des réclamations adressées à la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF), a montré qu'une partie significative des difficultés venaient du contrat de syndic, et notamment de la répartition entre les charges qui relèvent de la « gestion courante » et qui doivent rentrer dans le forfait et les « charges particulières », qui sont facturées en sus. (...) Le précédent secrétaire d'État a appelé, début

octobre 2007, l'ensemble des professionnels à mettre en oeuvre volontairement un avis du Conseil national de la consommation (CNC) qui détaille la liste des dix-huit prestations courantes qui doivent être incluses dans le forfait. Il a donné six

Habitations légères de loisirs - Fiscalité

Le régime fiscal des habitations légères de loisirs (HLL) est conditionné par l'examen de la situation de fait propre à chaque installation(...). Il convient cependant d'examiner deux situations, si l'HLL est à la disposition d'une personne, cette dernière est imposable à la taxe d'habitation dans les conditions de droit commun : à titre d'habitation principale si elle dépose sa déclaration de revenus à cette adresse ; à titre d'habitation secondaire, dans le

Réglementation des contrats d'emplacement des résidences mobiles de loisir

La location d'emplacements de résidences mobiles dans les campings a fait naître, sur la période récente, des différends contractuels entre les exploitants des terrains et les propriétaires d'hébergements. De tels litiges relèvent, le cas échéant, de la compétence

Jurisprudence

Accessibilité des constructions neuves aux handicapés : chaque bâtiment neuf construit devra être rendu accessible (merci à P. Redoutey pour son signalement !) - Conseil d'Etat – arrêt du 26 juillet 2009
<http://jurisprudentes.net/Accessibilite-des-constructions.html>

Accessibilité des logements aux personnes handicapées - Annulation de dérogations rendues possibles par le décret n°2006-555 du 17 mai 2006

(...) Considérant qu'il résulte du rapprochement des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, avec celles, également issues de la loi du 11 février 2005, des articles L. 111-7-2 et L. 111-7-3 qui n'ouvrent certaines possibilités de dérogation aux règles relatives à l'accessibilité des logements aux personnes handicapées que pour les travaux sur des bâtiments existants, ainsi que d'ailleurs des travaux parlementaires ayant précédé l'adoption de cette loi, que le législateur n'a pas entendu permettre au pouvoir réglementaire d'ouvrir des possibilités de dérogations à ces règles en ce qui concerne les constructions neuves, hormis le cas des propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage, pour lesquels l'article

Participation pour raccordement au réseau d'un immeuble déjà raccordé à l'égout

(...) Considérant qu'aux termes de l'article L. 35-4 du code de la santé publique, alors en vigueur, repris à l'article L. 1331-7 du même code : Les propriétaires d'immeubles édifiés postérieurement à la mise en service de l'égout auquel ces immeubles doivent être raccordés, peuvent être astreints par la commune, pour tenir compte de l'économie par eux réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire, à verser une participation s'élevant au maximum à 80 % du coût de fourniture et de pose d'une telle installation. / Une délibération

Copropriété - Habilitation du syndic pour ester en justice

Considérant qu'il ressort des pièces soumises aux juges du fond que la COMMUNE avait opposé devant le tribunal administratif deux fins de non-recevoir, tirées respectivement du défaut de capacité pour agir du syndicat des copropriétaires de la copropriété et de l'absence d'habilitation régulière du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires à agir dans l'instance ; que la cour administrative d'appel a méconnu son office en faisant droi

OPAC - Contrat conclu pour le compte d'une personne privée au titre des besoins propres de cette dernière - Contrat de droit privé

(...) Considérant que l'OPAC, agissant non pour son propre compte mais pour le compte d'une SA d'HLM, personne morale de droit privé, a lancé une procédure d'appel d'offres ayant pour objet l'attribution d'un marché à bons de commande portant sur la location de matériels

Déféré à l'encontre d'un permis de construire - Lettre simple

(...) Considérant (...) que le préfet a produit devant la cour administrative d'appel la copie des preuves de dépôt auprès des services postaux attestant des notifications de son déféré dans les délais requis à la commune et au pétitionnaire, ainsi qu'une copie de la lettre du 9 octobre 2006 par laquelle il transmettait ces preuves au greffe de la deuxième chambre du tribunal administratif de Marseille ; que si le tribunal administratif de Nîmes n'a pas fait état de ce courrier, qui n'avait pas été transmis par lettre recommandée, il est constant que par une ordonnance du 23

Les vices apparents et connus du maître de l'ouvrage lors de la réception ne peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs

(...) Considérant qu'il résulte de l'instruction, et notamment du rapport de l'expert commis par les premiers juges, que l'impossibilité d'orienter les pare-soleil tient à un défaut de conception ; que la réception des travaux est intervenue, après la levée des réserves, le 30 mai 1995 avec effet au 30 novembre 1994 ; que l'évaluation du préjudice par le

Documentation

Rapports & études

Comment encourager l'intensification urbaine ? Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France (ex IAURIF) – cahier pratique – août 2009 : « Optimiser les espaces déjà urbanisés »... on change les mots et les formulations mais il s'agit du même credo : « densifier » ! Et dans ces espaces « déjà urbanisés » comme ceux de la 1ere couronne parisienne par exemple, oui, il le faut...



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE

http://www.iaurif.org/fileadmin/Etudes/etude_602/cp1_web_01.pdf

Dans les grandes agglomérations, la mobilité quotidienne des habitants diminue, et elle augmente ailleurs- 31 juillet 2009 - étude publiée dans INSEE Première n° 1252

Les domiciles s'éloignent des lieux de travail... surtout dans les territoires peu denses, loin des centres urbains. Une conséquence ? ... de plus en plus de véhicules automobiles chez les ménages ruraux par exemple ! Grenelle... au secours ?

Référé précontractuel en matière de marchés publics :

le Conseil d'Etat fait un point (et en août même !)

Conseil d'Etat - Rapport public 2009 - Volume 2 : droit au logement, droit du logement.

Ce rapport, comme une charge contre la politique du logement, au final hélas assez peu repris ou commenté est enfin disponible en version numérique (plus de 400 pages et un fichier pdf de presque 2Mo !). Le service presse avait bien voulu nous en adresser un exemplaire papier dès sa sortie ce qui nous avait permis de vous le signaler dès la mi-juin dans la lettre HCL n°11.

Livres, articles signalés, notes de lecture

« Quelle réforme pour la taxe professionnelle ? » - Numéro estival -136 - du mensuel de l'Assemblée des Communautés de France (AdCF), Intercommunalités – par Claire

Delpéch et de Nicolas Portier.

(citation) *À la surprise générale, le chef de l'État annonçait en février dernier la suppression des investissements productifs de l'assiette de la taxe professionnelle, au titre de la compétitivité des entreprises industrielles. Cette décision a pour effet d'amputer à hauteur de 80 % l'assiette du principal impôt direct local et pose la question de son remplacement. Les impacts de ce chantier*

études foncières – numéro 139 – mai/juin 2009 :

La célèbre publication de l'association des études foncières est parvenue fin juillet à ses abonnés impatients, avec un retard quasi habituel, mais qu'on pardonne volontiers tant la matière livrée est riche et dense. Jugez en : (merci à Madeleine Baché de la documentation de l'Enact d'Angers)

Urbanisation interdite

COMBY Joseph pp. 6-9

Depuis 10 ans, l'urbanisme opérationnel est phagocyté par l'urbanisme réglementaire.

Dessiner la ville future est devenu un exercice pervers visant à définir tout ce qu'elle ne doit pas être. Loin de corriger cette dérive, le projet de loi "Grenelle 2" en rajoute une couche, avec un jeu alambiqué de modulations des interdits.

La réforme du 1% logement dans la loi de modernisation pour le logement

MEUNIER Jules-Mathieu - pp. 15-19

Le 1% logement a vécu une transformation profonde au printemps. Pas exempte de tout reproche, la gestion paritaire en sort fortement affaiblie. Dans le même temps, la destination des fonds a été réorientée vers les priorités gouvernementales, favorisant de fait un désengagement financier partiel de l'Etat dans le secteur de la construction.

La reconversion de friches urbaines : les enseignements de l'expérience BERI

VERHAGE Roelof - Etudes Foncières - pp. 20 et 37-40

Levier des politiques urbaines autant qu'enjeu majeur de celles-ci, le recyclage des friches urbaines interpelle les pratiques d'aménagement. Les modes d'articulation entre acteurs publics et privés et le partage des risques sont aussi importantes que le choix des axes de développement, les infrastructures ou encore les équipements publics pour parvenir à la valorisation de ces terrains. Essai de typologie.

- cadre pour l'analyse des projets de reconversion de friches urbaines

- esquisse de mémento pour la reconversion d'une friche urbaine

(Etude comparative : expériences en Belgique, Suède et Royaume-Uni)

Le droit au logement opposable sonne-t-il le glas du droit au logement ? (2)

DAGNOGO Claire -pp. 10-14

Précurseur, le droit au logement est-il menacé par le droit au logement opposable ? La mise en place récente d'un droit au logement opposable doit beaucoup à la construction, à partir des années 1960, d'un droit au logement. L'affirmation d'un droit d'inspiration sociale, moins contraignant que les règlements d'urbanisme, couplée à la crise du logement pourrait néanmoins affaiblir les garanties associées au logement.

On notera tout particulièrement le dossier sur l'observation foncière inclus dans ce numéro mais aussi, plus rare, le papier sur le 1% logement (on s'éloigne un peu de la monomanie foncière, et on ne s'en plaint pas du tout !), article dont le sous-titre est sobrement : « **le paritarisme pris au piège de la RGPP et du conflit entre le MEDEF et l'UIIM** ». Le dernier inter-titre de l'article est « temps incertains »... on ne saurait mieux dire ! L'auteur, Jules-Mathieu Meunier, connaît bien son monde (du 1%) et s'en est fait une spécialité universitaire (c'est rare et on le salue) en qualité de chercheur à Paris 12 -IUP

http://urbanisme.univ-paris12.fr/1134748906749/0/fiche_article/&RH=URBA_6thcours

A lire impérativement, donc !

http://www.adef.org/site/?page_id=14

Actualités

Finances, comptabilité, statistiques

Construction neuve – logements – observations et statistiques (officielles) – n° 52 juillet 2009-

Près de 89 000 logements ont été autorisés à construire au deuxième trimestre ce qui représente une baisse de 27,4 % par rapport à la même période de 2008.

Sur les douze derniers mois, de juillet 2008 à juin 2009, ce sont près de 428 000 logements qui ont été autorisés. Ce chiffre est inférieur de 18,5 % à celui relevé de juillet 2007 à juin 2008.

http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/CS_LOG_FE_52_cle757d54.pdf

Prix des terrains à bâtir 2008 – chiffres et statistiques (officiels) – n° 54 août 2009-

En 2008, 139 000 permis de construire ont été délivrés à des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, soit 13 % de moins qu'en 2007. Près d'un dixième des ménages édifie sa maison sur un terrain acquis par succession ou donation. Les neufs dixièmes restants procèdent à un achat.

http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/CS_EPTB_2008_54_cle162693.pdf

La conjoncture reste dégradée dans la construction immobilière

Selon les entrepreneurs interrogés en juillet 2009, la conjoncture reste dégradée dans la construction immobilière. La demande de logements neufs à acheter se rapproche de sa moyenne de long terme. Les stocks restent stables. Le niveau des stocks de logements neufs invendus reste relativement stable...

INSEE - Informations Rapides - 2009-07-24

<http://www.insee.fr/fr/themes/info-rapide.asp?id=57&date=20090724>

Bilan 2008 de la production de prêts à taux zéro (PTZ)

La Société de gestion du fonds de garantie de l'accès à la propriété – SGFGAS - vient de publier le bilan statistique des prêts à taux zéro émis en 2008.

(citation-extraits) Au 31 mars 2009, 211 478 Nouveaux Prêts à 0% (NPTZ) ont été déclarés émis en France métropolitaine en 2008 pour un montant prêté global de 3 259.9 M€, soit une baisse de 13.4% en effectif par rapport à l'année précédente (...) S'agissant du type de logement, l'individuel représente toujours la majorité des opérations avec 0.5 point de plus par rapport à l'année précédente (67.4% des opérations contre 66.9% en 2007).(...)

<https://www1.sfggas.fr/portal/hcleip>

voir aussi (merci pour le signalement)

http://www.hlm.coop/article.php3?id_article=858

On en parle cet été - Revue du web

Caisse des dépôts

Affaire Icade

<http://www.cawa.fr/icade-et-la-cdc-ont-demande-l-aide-de-jean-marie-messier...-article003080.html>

http://leblogdephilippelaurent.typepad.com/blog_philippe_laurent/2009/08/icade-suite-du-scandale-.html

Logement

Benoist Apparu

Interview et déclarations à France 2 le 4 août 2009 : un programme ?

La vidéo sur le blog du secrétaire d'Etat

http://www.benoistapparu.com/index.php?page=article&id_article=531

Le texte de l'entretien

(extrait - citation)

Je crois qu'on a effectivement une très bonne loi avec la loi Boutin et surtout qu'on a fait cinq ou six lois en cinq ou six ans. Donc on n'a plus besoin d'outils juridiques nouveaux. Maintenant, mon premier boulot, ça va être pendant les trois mois qui viennent, de faire une tournée de France pour réunir les préfets, pour réunir l'ensemble des organismes logeurs, l'ensemble des constructeurs et pour leur dire : maintenant il y a des outils, il y a des budgets, il faut utiliser tout ça pour construire plus. Parce qu'on a toujours la même problématique en France : il faut construire plus, c'est vrai que la crise ne nous a pas aidé. Oui parce que là, pour l'instant, on construit moins. Moins 30% en ce qui concerne les permis de construire pour les logements neufs. Alors ça c'est sur les logements neufs, le logement neuf et le logement privé essentiellement. Donc on a effectivement obligatoirement liée à la crise une chute de la construction du logement privé en France. On a pris des outils dans le cadre du plan de relance pour aider à la construction, il faut maintenant qu'on dise à l'ensemble des constructeurs : il y a des outils, il y a des budgets, saisissez vous de ces opportunités là pour construire. C'est vraiment ça mon job pour les trois mois qui viennent.

<http://discours.vie-publique.fr/notices/093002237.html>

Voir aussi ce qu'en dit Dominique Thiébaud sur son blog

<http://conjoncture.blogs.nouvelobs.com/archive/2009/08/19/par-petites-touches.html>

Maisons à 15 euros

On nous annonçait 5000 « maisons à 15 euros » mais selon une déclaration d'une porte-parole du secrétariat d'Etat au Logement à l'AFP, « les objectifs n'ont pas été atteints à cause de cette crise qui touche en premier lieu le bâtiment » ce que confirme sur Europe 1 B. Apparu le 19 août...

[http://www.europe1.fr/Info/Actualite-France/Economie/Benoist-Apparu-veut-relancer-la-maison-a-15-euros/\(qid\)/237302](http://www.europe1.fr/Info/Actualite-France/Economie/Benoist-Apparu-veut-relancer-la-maison-a-15-euros/(qid)/237302)

Marchés

Les chiffres des notaires en Ile-de-France

(citation) Le ralentissement de l'activité immobilière s'accroît dans la région francilienne. Sur un an, la baisse du nombre de transactions concernant les logements anciens est désormais de -14 % en Ile-de-France (42 100 ventes entre mai et juillet 2008). Cette baisse concerne tous les départements de la région. Elle s'échelonne de -20 % pour le Val-d'Oise à -9 % pour la Seine-Saint-Denis. Cette diminution du nombre de ventes concerne à la fois les appartements (-13%) et les maisons (-15%). Fin juillet 2008, l'évolution annuelle des prix s'élève

Publicité « Scellier »

... ou « Jégo -social »

Les investisseurs personnes physiques pourront bénéficier un taux de défiscalisation de 50%, avec une rétrocession de 65% de l'avantage fiscal, à l'organisme HLM « promoteur » qui doit obtenir un agrément fiscal. A ce jour, la société HLM de la Réunion l'a obtenu pour une opération de 200 logements.

<http://www.outre-mer.gouv.fr/?le-point-yves-jego-pour-des-investissements-plus-cibles.html>

http://www.habitat-outre-mer.fr/index.php?option=com_content&task=view&id=3&Itemid=16

<http://www.defiscalisationjego.com/defiscalisation-loi-jego.html#Hébergement>

<http://www.loi-pencharde.com/#>

Dispositif dit « Scellier » - Message d'avertissement

De plus en plus de sites internet proposent d'expliquer le dispositif dit « Scellier » au grand public. Certains d'entre eux comportent des erreurs, notamment sur les avantages fiscaux accordés si vous investissez dans un logement neuf pour le louer. Il est donc recommandé : de faire

Mouvement HLM

Thierry Repentin (président de l'USH) en voyage parlementaire au Tibet pour rencontrer le Dalaï Lama dans le nord de l'Inde, fin août, selon le site officiel du gouvernement tibétain en exil.

<http://www.tibet.net/en/index.php#>

<http://www.phayul.com/news/article.aspx?id=25361&article=French+lawmakers+to+call+on+the+Dalai+Lama&t=1&c=1>

<http://fr.wikipedia.org/wiki/Dharamsala>

<http://thierryrepentin.typepad.fr/files/journal-repentin-n2-1.pdf>

Immobilière 3F, justement on parlait de son DGA Jean-Marie André et de ses interventions à la suite du drame de Sevran (5 morts dans l'incendie d'un appartement d'une résidence du Groupe HLM I3F) : il cède sa place à la rentrée à Didier Jeanneau qui était auparavant « seulement » directeur financier.

L'organigramme avant ces modifications :

<http://www.immobiliere3f.fr/organigramme.php>

SA d'HLM de Guyane

Benoist Apparu devrait certainement prononcer la dissolution de cette société d'HLM (4000 logements en Guyane) qui avait défrayé la chronique ; non sans qu'il y ait quelques liens avec les convulsions du monde du 1% et une autre « affaire », celle du collecteur Alliance entré au capital de cette SA d'HLM... Même (ou surtout ?) sous les cocotiers (français), ce dossier lamentable illustre peut-être la fin d'un système...

<http://www.outre-mer.gouv.fr/?irregularites-en-serie-la-societe-hlm-guyane-menacee-de-liquidation.html>

On en parle cet été - Revue du web (suite)

Réforme des institutions locales



L'APVF porte une appréciation nuancée sur l'avant-projet de loi de réforme des collectivités...

http://www.apvf.asso.fr/apvf_type.asp?id=20&com=180

Grand Paris

Le Premier ministre François Fillon a présidé le 28 juillet 2009, une réunion interministérielle sur le Grand Paris...

<http://www.gouvernement.fr/premier-ministre/grand-paris-une-reunion-interministerielle-pour-definir-les-grandes-orientations>

Le patron de la SNCF (convoqué le 30 juillet) rappelé à l'ordre par Christian Blanc... le transporteur public aurait ses idées « alternatives » à verser au débat « après que le Président Sarkozy ait fixé les orientations ». Fichtre... Pépy en fait trop ?

Signalement services et ressources documentaires

Nouveaux documents techniques élaborés par les GEM

(...) Accessibilité des personnes handicapées - Rôle du maître d'ouvrage et réalisation d'un diagnostic ; Recommandation sur la référence aux Eurocodes dans les marchés

La nouvelle cartographie Geoïdd France, interactive, est en ligne

Géoïdd (Géographie et indicateurs liés au développement durable) est l'outil de cartographie interactive du Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS). Il permet de cartographier de nombreuses

Développement durable

Selon un communiqué de l'IFPEB, ce même Institut Français pour la Performance Energétique des Bâtiments, dont le siège est à Bordeaux, aurait été retenu comme initiative officielle France pour former le France SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL,

On en parle cet été - Revue du web (suite)

Trucs et astuces pour rester au frais sans dépenser trop

L'été s'achève par une vague de chaleur qui s'étend sur tout le pays. La tentation est grande d'user de la climatisation mais notre conscience d'éco-citoyen nous dit qu'il y a peut-être d'autres choses à faire pour ne pas en abuser. Petit coup d'oeil sur la « check list »

Numérique

Groupe de travail « Numérique dans l'habitat social » - Réemploi des ordinateurs

La réflexion menée par l'Avicca sur le numérique dans l'habitat social a pour objectif de regarder les questions de l'accès à Internet dans l'habitat social

Services Publics

Questionnaire relatif à l'arrêt des activités d'ingénierie de l'Etat dans le champ concurrentiel.

A l'exception des prestations au titre de l'ATESAT qui sont maintenues, les activités de maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage assurées par les services déconcentrés de l'Etat (DDE, DDAF, DDEA) dans le champ concurrentiel cesseront définitivement au

Professions du droit

Les juristes d'entreprises et le rapport Darrois

A noter : L'AFJE approuve le rapport Darrois sur la proposition de statut statut d'avocat d'entreprise salarié...

Urbanisme

Petit Paris

La commission d'enquête publique rend un avis favorable au projet de modification du PLU capital, avec deux recommandations qui sont bien dans l'air du temps parisien ! Elles portent sur la protection du patrimoine et le stationnement automobile...

Evènements / manifestations

Rappel : les "entretiens d'Inxauseta" - Bunus - 28 août...

Un succès qui risque de faire une victime : l'organisation elle-même. Plus de 1200 demandes d'inscription et des capacités hôtelières limitées...

Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au logement (et à l'urbanisme) y sera, c'est confirmé sur son agenda en ligne.

http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=1465

<http://www.cawa.fr/bunus-les-entretiens-d-inxauseta-logement-etc.-article002156.html>

http://www.cawa.fr/entretiens-de-bunus-suite_breve00179.html

Spécial "universités d'été" :

20 au 22 août – Nîmes

Journées d'été "les Verts Ecologie Europe"

On a relevé dans le programme un groupe de travail consacré au logement...

28 au 30 août - La Rochelle

Université d'été du PS

Le programme ne mentionne aucun atelier, débat ou séance consacrée au logement...

23 au 26 août - Port Leucate (Aude)

28 au 30 août - Clermont-Ferrand

21 au 25 août - Arles

28 au 30 août - Agen

28 au 30 août - Vieux-Boucau (Landes)

4 au 6 septembre - La Grande Motte (Hérault)

15 au 17 septembre – Toulouse (RAPPEL)

Congrès HLM (aujourd'hui on dit « USH »)

Un congrès « vert », sur fonds de crise... d'ailleurs placé cette année sous le thème « Logement et société : les enseignements de la crise ». Il est peut-être un peu tôt pour tirer vraiment tous les enseignements d'une crise qui n'est certainement pas à son terme... mais il n'est pas trop tôt pour commencer à s'interroger en effet. La crise dont on nous rebat les oreilles et qui n'a pour l'heure qu'un impact négligeable sur les recettes des bailleurs sociaux constitue certainement une occasion de poser une série de questions.

Beaucoup de questions dont certaines vraiment fondamentales (vivre-ensemble, solidarité entre générations, place des territoires, défi de l'habitat durable) sont mises à l'ordre du jour par Thierry Repentin pour son premier congrès ! Un envoyé spécial est chargé de nous rendre compte et quelques « honorables » correspondants (à qui on conservera l'anonymat) nous aideront à vous informer !

<http://www.union-habitat.org/congreshlm2>

<http://www.union-habitat.org/hlm/CongresHlm.nsf/PWEDITO/1?opendocument>

22 au 24 octobre – Lille

Le SNDGCT (syndicat national des directeurs généraux des collectivités territoriales) organise son 69^{ème} congrès avec pour thème « 25 ans de la FPT et maintenant : quel service public local dans l'Union Européenne ? »

HCL Publications, RCS Créteil 512 025 578 - 31, rue de Villeneuve - 94370 Sucy-en-Brie

Directeur de publication : Guy Lemée

Courriel : lemee2@orange.fr

© 2009 ® Habitat & Collectivités locales - **Tous droits réservés**

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