

HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES N°35

Informations du 7 au 12 janvier 2007



JOURNAL OFFICIEL du 7 au 12 janvier 2007

Construction, acquisition et amélioration de logements locatifs - Subventions de l'Etat et prêts de la CDC

Décret n° 2007-16 du 5 janvier 2007 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif à l'attribution de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs

J.O n° 5 du 6 janvier 2007 page 224 - texte n° 5 - NOR: SOCU0610180D

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=SOCU0610180D>

Code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire)

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnCode?commun=&code=CCONSTRRR.rcv>

Permis de construire et autorisations d'urbanisme

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

J.O n° 5 du 6 janvier 2007 page 225 - texte n° 12 - NOR: EQUU0601334D

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=EQUU0601334D>

Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=EQUX0500280R>

Lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux

Ordonnance n° 2007- 42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux

J.O n° 10 du 12 janvier 2007 page 767 - texte n° 7 - NOR: SOCX0600219R

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=SOCX0600219R>

Ordonnance n° 2007- 42 du 11 janvier 2007 - Rapport au Président de la République

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=SOCX0600219P>

CIRCULAIRES

Réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme

Une disposition provisoire a été prévue pour permettre une mise en oeuvre sereine et efficace de la réforme des permis de construire et des autorisations d'urbanisme. Cette disposition précise que, pour les demandes de permis déposées entre le 1er juillet et le 30 septembre 2007, le délai dont dispose l'administration pour solliciter du demandeur des pièces complémentaires pour l'instruction de son dossier et pour lui notifier une éventuelle modification du délai d'instruction est porté de un mois à deux mois. Par ailleurs, le Sénat a voté un amendement prévoyant une entrée en vigueur le 1er octobre 2007. Cette mesure a été proposée par l'association des maires de France pour repousser la mise en oeuvre de la réforme après la période de congés d'été au cours de laquelle le dépôt des demandes de permis de construire est traditionnellement important, alors qu'une partie des agents disponibles est en congés. Si, comme cela est probable, l'Assemblée nationale adopte à son tour la mesure, la disposition transitoire prévue par le décret deviendra sans objet...

Ministère Equipement - Circulaire n° 2007-1 - 2007-01-06

http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/alaune/pdf/circ_reformepc.pdf

L'essentiel de la réforme

<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/actu/reformepc/reformepc.htm>

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=EQUU0601334D>

JURISPRUDENCE

Arrêté interruptif de travaux - Procédure contradictoire

Pour rejeter les conclusions du MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS, DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DU TOURISME ET DE LA MER tendant à l'annulation du jugement, en tant que par ce jugement, le tribunal administratif a annulé l'arrêté interruptif de travaux pris par le maire, la CAA s'est fondée sur le fait que, le maire n'était pas tenu malgré cette péremption, d'ordonner leur interruption, et aurait donc dû en vertu des dispositions de l'article 8 du décret du 28 novembre 1983 alors en vigueur, mettre à même Mme A de présenter des observations écrites dès lors que les travaux en cause ne présentaient pas un risque pour la sécurité ou la salubrité publiques imposant une procédure d'urgence. Ce faisant, la cour n'a pas commis une erreur de droit ...

Conseil d'État N° 271164 - 2006-12-29

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnDocument?base=JADE&nod=JGXAX2006X12X000000271164>

REVUE DU WEB

La lettre de liaison Anah / Collectivités territoriales N°3

Les premiers résultats du "conventionnement ANAH"...

ANAH - Novembre 2007

<http://www.anah.fr/pdf/lettre-liaison-n3.pdf>

Accord de modération des loyers entre le Gouvernement et l'UNPI

Le Premier Ministre, Dominique de Villepin, et le Président de l'UNPI, Jean Perrin, ont signé un accord de modération des loyers pour 2007. L'UNPI s'engage à inciter les adhérents des chambres syndicales de propriétaires affiliées et l'ensemble des propriétaires bailleurs à limiter à 1,8 % les hausses de loyers en 2007 intervenant lors des renouvellements de baux et des relocations...

UNPI - 2006-12-18

<http://www.unpi.org/index.php?action=recherche&sousfamille=SF1>

UNPI - Accord de modération des loyers pour 2007

http://www.unpi.org/Donnees_Client/Doc/Produit/174.pdf

Accès au logement : le plan d'actions renforcé en 2007

Mise en oeuvre du droit au logement opposable. Poursuite et amplification des efforts sur le logement social. Changement radical de l'accueil dans les centres d'hébergement d'urgence : le plan d'action en faveur du logement, de l'hébergement et de la réinsertion sociale, bâti en concertation avec l'ensemble des associations et des partenaires concernés, est renforcé en 2007...

Ministère Cohésion Sociale et Logement - [Pour en savoir plus](#) - 2007-01-08

Jean-Louis BORLOO et Catherine VAUTRIN annoncent un plan d'action renforcé pour 2007

<http://www.logement.gouv.fr/>

Droit au logement opposable: Quel rôle, quels moyens pour les grandes villes ?

Alors que le projet de loi annoncé sur le droit au logement opposable devrait être adopté en conseil des ministres le 17 janvier, les Maires de Grandes Villes rappellent que les collectivités locales ne pourront assumer de responsabilités dans ce domaine sans les moyens de le faire. Surtout si, comme l'avant-projet de loi le prévoit en filigrane, elles doivent, in fine, financer le dispositif...

Association des maires de grandes villes de France - AMGVF - 207-01-09

http://www.grandesvilles.org/IMG/pdf_GVH688_1.pdf

AMGVF - Communiqué de presse

<http://www.grandesvilles.org/spip.php?article803>

Trouble du voisinage: le Sénat supprime la responsabilité du bailleur

Le Sénat a annulé mercredi 10 janvier une disposition introduite par les députés dans le projet de loi sur la prévention de la délinquance, qui engageait la responsabilité civile et pécuniaire du propriétaire en cas de trouble du voisinage causé par l'occupant de son bien...

Le Moniteur Expert - 2007-01-10

<http://www.lemoniteur-expert.com/depeches/depeche.asp?id=D58F55E9D&acces=1>

Sénat - Projet de loi sur la prévention de la délinquance

<http://www.senat.fr/dossierleg/pjl05-433.html>

REVUE DU WEB (suite)

Logement social : l'AORIF fait entendre sa voix dans la campagne électorale

===== Citation =====

Compte tenu des enjeux spécifiques à la région, l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF) apporte "une contribution aux propositions que le mouvement professionnel national souhaite adresser aux candidats aux prochaines élections, propositions débattues lors de sa convention nationale du 13 décembre à Paris", suivie d'une assemblée générale extraordinaire des acteurs régionaux. Cette contribution - qui s'accompagne de l'édition 2007 de la plaquette des Chiffres clés du logement social en Ile-de-France - se présente sous la forme d'un numéro spécial (n° 7) de sa publication Point de vue, intitulé "Les enjeux de la politique de l'habitat en Ile-de-France" et disponible en ligne sur le site de l'AORIF. Cette dernière y "appelle de ses vœux une meilleure coordination et régulation des interventions en matière d'habitat à l'échelle de l'agglomération francilienne, entre l'Etat et les différents niveaux de collectivité, du conseil régional jusqu'au niveau intercommunal et communal". En effet, "le morcellement des pouvoirs et des compétences (...) constitue l'un des facteurs structurels de la situation de crise du logement que connaît l'Ile-de-France, et notamment de l'insuffisance de la construction de logements et de l'accroissement des disparités territoriales", analyse, en préambule de cette présentation, Stéphane Dambrine, président de l'organisation.

AORIF - Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France

15, rue Chateaubriand 75008 Paris

Tél. 01 40 75 70 15 - Fax 01 40 75 70 16

=====fin de citation =====

Signalement : source <http://www.aorif.org> relayée par www.ash.tm.fr/

L'Aorif est le regroupement des adhérents de l'ex Union HLM (Union sociale pour l'habitat) en Ile-de-France ; chaque région possède son organisation (voir par exemple le site très bien fait de l'Arra - Rhone-Alpes www.arra-habitat.org)

Droit au logement "opposable" - Message du professeur de droit, Jean-Philippe Drouant

"Juste une courte remarque sur le dispositif prévu par le Gouvernement en matière de droit au logement. Il s'agira de renforcer les mécanismes déjà prévus par le CCH concernant les demandeurs de logements sociaux qui ne se voient offrir aucune proposition de la part des organismes d'Hlm. Ce mécanisme existe depuis 1998 et, à notre connaissance, les préfets n'ont jamais utilisé leurs pouvoirs de substitution pour imposer des candidats aux organismes d'HLM..."

Par ailleurs, rien n'interdit jusqu'à présent un demandeur de logement social de contester devant le juge un refus d'attribution. Enfin, dans la logique du dispositif gouvernemental, l'Etat ou le délégataire des contingents de réservation, sera tenu de loger le demandeur prioritaire en utilisant ses contingents de réservation. Mais il faut rappeler que sur les contingents, le réservataire n'a qu'un pouvoir de proposition, l'organisme HLM restant libre de rejeter les candidats proposés; en particulier, le juge a considéré qu'un organisme était en droit de rejeter la demande faite au titre du contingent préfectoral en s'appuyant sur le principe de mixité sociale (CA Aix en Provence 28 juin 2005, AJDI 2006 223 obs Brouant).

En bref, et sauf à dénier toute autonomie aux organismes d'HLM, on voit mal comment ce dispositif pourra être opérationnel..."

JP Brouant - 2006-01-09

Décret du 5 janvier 2007 - Premiers commentaires "à chaud" de Vincent Guinot, avocat à Paris

===== citation de son message diffusé le 8 janvier 2007 via la liste "urbanisme" de M. Driard =====

Pour information, je relève trois points qui me semblent d'une inégale importance dans le décret du 5 janvier 2007 :

D'une part, le futur article R.123-10-1 dispose que "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose".

Cette disposition, si je la comprends bien, a pour effet de faire obstacle à la JP (notamment: Commune de Sceaux) selon laquelle les dispositions de l'article 5 du règlement du POS prévoyant une superficie minimale constructible fait échec à la réalisation de plusieurs maisons en VEFA puisque le juge assimile division en jouissance à division en propriété.

REVUE DU WEB (suite)

Elle va plus loin, car même pour un lotissement, l'on pourrait réaliser x lots sur un terrain présentant le minimum requis, sauf disposition expresse contraire dans le PLU. Et, même pour un lotissement, il conviendrait de délimiter les lots futurs par référence à l'article 8 du POS.... ce qui revient en réalité à délivrer une autorisation de lotir (d'aménager) en "blanc".

En ce qui concerne le PC valant division, ce texte présente une importance pratique considérable car nombreux sont les montages en copropriétés horizontales, maisons accolées, faux-collectifs,...dont le but est uniquement de contourner la règle de la superficie minimale, laquelle ne permet évidemment pas de lutter contre la rareté du foncier.

D'autre part, je relève que l'article R.421-34 règle le problème de l'articulation entre le régime de l'ASL et de la copropriété horizontale ("R. 431-24. - Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété").

Enfin, l'article R. 431-27. dispose que "Lorsque la construction porte sur un projet soumis à une autorisation d'exploitation commerciale en application des articles L. 752-1 à L. 752-3 du code de commerce, la demande est accompagnée de la copie de la lettre adressée par le préfet au demandeur de cette autorisation lorsque le dossier joint à la demande d'autorisation a été reconnu complet".

Ce texte semble valider une tolérance de l'administration, exprimée dans plusieurs réponses ministérielles, selon laquelle la demande de PC un magasin peut être déposée par une personne différente du pétitionnaire ou du titulaire de l'autorisation d'équipement commercial, dès lors que cette dernière s'est présentée devant la CDEC comme le futur exploitant.

=====fin de citation =====

Informations signalées et commentées par Guy Lemée <http://www.inventaires.fr> via la liste de diffusion (accès libre et gratuit) : <http://fr.groups.yahoo.com/group/logementssozialeconomielocale/>

Ce bulletin d'informations est édité en collaboration avec ACRD, société editrice d'**IDVO** - Veille juridique et documentaire des Collectivités territoriales ([IDVO/"Informations légales"](http://www.inventaires.fr))

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

Pour toute information complémentaire, merci de contacter Guy Lemée, Directeur du cabinet *Inventaires* (<http://www.inventaires.fr>) à l'adresse courriel : contact@inventaires.fr

© 2008 *Inventaires* - Tous droits réservés