

HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES N°89

Informations du 1^{er} au 7 mars 2008



JOURNAL OFFICIEL du 1^{er} au 7 mars 2008

Pass Foncier

Décret n° 2008-226 du 5 mars 2008 pris pour l'application de l'article 257 du code général des impôts relatif aux livraisons à soi-même d'habitations principales dont le terrain d'assise est acquis de manière différée JORF n°0057 du 7 mars 2008 page 4263 - texte n° 42 - NOR: MLVU0802896D

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000018217852&dateTexte>

CONSEILS DES MINISTRES

La secrétaire d'État chargée de la politique de la ville a présenté une communication relative à la mise en œuvre de la nouvelle politique pour les banlieues

La secrétaire d'État chargée de la politique de la ville a présenté une communication relative à la mise en œuvre de la nouvelle politique pour les banlieues. Chaque ministre devra ainsi présenter, avant le 30 juin 2008, un programme de travail sur trois ans, visant à réduire les écarts structurels entre les quartiers et le reste du pays, portant notamment sur les transports (projets de desserte prioritaires devant obtenir une aide particulière de l'État), la sécurité (unités territoriales de quartier) ainsi que le financement des initiatives locales. **Un projet de réforme des dotations de solidarité de l'État aux collectivités territoriales sera présenté avant l'été....**

Conseil des ministres - [Communication](#) - 2008-03-05

JURISPRUDENCE

Dérogations à la règle de la constructibilité limitée

(...) Pour confirmer le jugement en date du 29 avril 2003 par lequel le tribunal administratif de Dijon a annulé l'arrêté du maire de Brion en date du 27 juillet 2002, la cour administrative d'appel de Lyon a jugé que seule une perspective avérée de diminution de la population communale était susceptible de justifier une exception à la règle de la constructibilité limitée motivée par le souci d'éviter une diminution de cette population et a estimé que le simple ralentissement de la croissance de la population de Brion et l'absence de construction neuve dans la commune depuis plusieurs années n'établissaient pas l'existence d'une telle perspective ; qu'en statuant ainsi, elle a fait une exacte application des dispositions précitées du 4° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme et a porté une appréciation souveraine sur les faits de l'espèce (...)

[Conseil d'État N° 295425](#) - 2007-12-17

REPONSES MINISTERIELLES

Constat de risque d'exposition au plomb pour les baux reconduits tacitement

La notion de « nouveau contrat » de l'article L. 1334-7 du code de la santé publique inclut le renouvellement du bail lorsqu'un nouveau contrat est conclu, mais écarte la tacite reconduction qui ne donne pas lieu à production de document...

Sénat - 2008-02-28 - Réponse ministérielle N° 02102 <http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ071002102>

Règles d'emprise au sol

Les dispositions des PLU relatives aux règles d'emprise au sol doivent être cohérentes avec les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 du règlement ainsi qu'avec l'article 10 relatif à la hauteur et doivent participer à la mise en œuvre d'un parti d'aménagement décidé localement. C'est pourquoi il ne convient pas de réglementer cette notion au niveau national. En l'absence de précision dans les documents d'urbanisme, ce sont les définitions retenues par le juge administratif qui sont applicables. Il ressort de l'évolution jurisprudentielle que l'emprise au sol doit se définir au cas par cas en tentant néanmoins de faire prévaloir la définition qui permet l'exercice le plus large du droit de construire...

Assemblée Nationale - 2008-02-26 - Réponse Ministérielle N° 8643

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-8643QE.htm>

REPONSES MINISTERIELLES (suite)

Difficultés liées à l'absence d'autorisation d'urbanisme pour les divisions d'immeubles d'habitations en plusieurs logements - Places de stationnement

La division d'immeubles en petits appartements n'est soumise à aucune autorisation d'urbanisme si elle ne comporte pas de changements de destination ou de modification de l'aspect extérieur de l'immeuble. Toutefois, en application de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme, l'immeuble ayant fait l'objet de cette division devra être conforme aux règles du plan local d'urbanisme, et notamment aux règles imposant la réalisation d'un certain nombre de places de stationnement par logement...

Assemblée Nationale - 2008-02-26 - Réponse Ministérielle N° 6300

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-6300QE.htm>

Reprise de chantier laissé à l'abandon plusieurs années

Comme le prévoit l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis de construire est périmé si les travaux commencés sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Des travaux d'aménagement peuvent être effectués sur une construction inachevée en vue de la rendre habitable, sous réserve de l'obtention d'une nouvelle autorisation portant sur la partie restante.

Assemblée Nationale - 2008-02-26 - Réponse Ministérielle N° 12446

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-12446QE.htm>

Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme

L'article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, complété par l'article 19 de la loi de finances rectificative pour 2006, permet aux communes, pour les cessions intervenues à compter du 1er janvier 2007, d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles consécutivement à leur classement par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine, ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, ou par une carte communale dans une zone constructible. Il ressort de ces dispositions législatives que seules les communes disposant soit d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (c'est-à-dire en pratique les plans d'occupation des sols [POS] et les plans de sauvegarde et de mise en valeur [PSMV] qui se substituent au PLU ou au POS dans le périmètre du secteur sauvegardé), soit d'une carte communale, peuvent instituer la taxe forfaitaire...

Assemblée Nationale - 2008-02-26 - Réponse Ministérielle N° 10202

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-10202QE.htm>

Réglementation pour construire un abri de jardin

« ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'État ». L'article R. 431-2 a du code de l'urbanisme fixe, comme auparavant, le seuil de 170 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) en dessous duquel le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

Sénat - 2008-02-28 - Réponse ministérielle N° 02399 <http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ071102399>

Plan d'alignement et PLU

L'élaboration ou la révision des plans locaux d'urbanisme sont des moments privilégiés pour procéder à une réflexion générale sur les alignements urbains, notamment dans le cadre des éventuelles « orientations d'aménagement relatives à des questions ou à des secteurs à mettre en valeur... » comme le permet l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ; cette réflexion à mener avec l'ensemble des gestionnaires de voirie concerné doit permettre dans le respect des compétences de chacun d'harmoniser les dispositions relatives aux alignements en les intégrant dans une démarche globale de projet urbain...

Sénat - 2008-02-28 - Réponse ministérielle N° 02510 <http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ071102510>

Tour d'échelle

Le droit d'échelle aussi nommé « tour d'échelle » est une servitude qui peut être établie par voie amiable, conventionnelle ou par autorisation judiciaire en cas de désaccord. Elle consiste dans le droit pour le voisin d'une propriété, située en limite séparative très proche, de disposer d'un accès temporaire à cette dernière pour effectuer les travaux nécessaires à la conservation de sa propre propriété. La délivrance d'un permis de construire un bâtiment en limite séparative, s'il peut rendre nécessaire l'usage de cette pratique, ne dispense pas du respect des conditions d'institution de ce droit résultant des règles du droit civil...

Sénat - 2008-02-28 - Réponse ministérielle N° 01316

<http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ070801316>

REVUE DU WEB

Résultats 2006 pour l'enquête sur le prix des terrains à bâtir

Retrouvez un ensemble d'informations concernant les terrains à bâtir qui ont fait l'objet de la construction d'une maison individuelle : à propos des terrains : prix, type d'acquisition, surface, etc. ; à propos des maisons construites : prix, surface, état d'avancement des travaux, type de maître d'oeuvre, etc...

MEDAD / Economie et statistiques - 2008-03-05

http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=894

« Maintenir la dynamique de la construction... »

La situation actuelle : Un marché de la maison individuelle très fort en léger retrait, et un marché du collectif dans une dynamique toujours positive mais des ventes toujours inférieures aux mises en vente avec des stocks qui deviennent important, liées aux stratégies commerciales (ventes sur plan), surtout pour le collectif...

Ministère du Logement et de la ville - 2008-03-06

http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/Dossier_de_presse_cle2a2a21.pdf

Ralentissement de la hausse des loyers

« Les loyers augmentent moins vite. C'est le signe que les mesures mises en œuvre par le Gouvernement portent leur fruit », déclare Mme Christine BOUTIN, Ministre du Logement et de la Ville, après avoir pris connaissance des résultats de l'observatoire des loyers Clameur...

Ministère du Logement et de la ville - 2008-03-05

http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=6484

Le Temps des villes - Le grand concours national

Ce plan national de valorisation des cœurs de Ville sera organisé par la fondation autour de deux projets : la création de pôles d'excellence de cœurs de ville et un grand concours national des villes en 2008. Récompensées selon différentes thématiques (patrimoine, écologie, logements...), les villes retenues par la Fondation seront labellisées par le ministère du logement et de la Ville. Le « Pacte des villes pour vivre tous ensemble » propose 12 mesures applicables dès maintenant pour « une ville accessible, habitable, attractive »...

Le Temps des villes - Mars 2008

http://www.letempsdesvilles.org/script/parseContenuV2.asp?cas=groupe13&site_id=5&site_id_master=172

Pacte des villes pour vivre tous ensemble

http://www.letempsdesvilles.org/includedb/medias/site_5/media_42591494321823.1.pdf

+++++

Municipales : L'immobilier entre en campagne

Traditionnellement, la question du logement cristallise les passions et entretient les débats entre candidats aux élections municipales. Elle est d'autant plus prégnante à la veille du premier tour que le fossé entre l'offre et la demande s'est creusé ces dernières années..

Business Immo - 2008-03-05

http://www.businessimmo.info/pages/lettre/fiche.php?s_code=080305N207

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/logementsocialeconomielocale/>

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