

HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES N°129

Informations du 10 au 16 janvier 2009



JOURNAL OFFICIEL du 10 au 16 janvier 2009

Indice du coût de la construction du troisième trimestre 2008

Avis relatif à l'indice du coût de la construction du troisième trimestre 2008

JORF n°0012 du 15 janvier 2009 page 883 - texte n° 76 - NOR: ECES0900680V

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020094667&dateTexte>

Supplément de loyer de solidarité - Renseignements statistiques transmis par les bailleurs sociaux

Arrêté du 24 décembre 2008 fixant, selon une périodicité annuelle, la nature et les modalités de présentation par les bailleurs sociaux des renseignements statistiques relatifs au supplément de loyer de solidarité

JORF n°0013 du 16 janvier 2009 page 953 - texte n° 41 - NOR: MLVU0831393A

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020100019&dateTexte>

Installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans les bâtiments neufs

Décret n° 2009-52 du 15 janvier 2009 relatif à l'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans les bâtiments neufs

JORF n°0013 du 16 janvier 2009 page 903 - texte n° 12 - NOR: ECEI0827220D

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020099712&dateTexte>

Raccordement à un réseau à très haut débit en fibre optique

Décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009 relatif au droit au très haut débit pris en application du II de l'article 1er de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion

JORF n°0013 du 16 janvier 2009 page 904 - texte n° 13 - NOR: ECEI0827226D

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020099725&dateTexte>

Raccordement à un réseau à très haut débit en fibre optique - Convention entre opérateur et propriétaire

Décret n° 2009-54 du 15 janvier 2009 relatif à la convention entre opérateur et propriétaire portant sur l'installation, la gestion, l'entretien et le remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans un immeuble

JORF n°0013 du 16 janvier 2009 page 905 - texte n° 14 - NOR: ECEI0827233D

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020099745&dateTexte>

Agence nationale pour la rénovation urbaine - Représentants des maires et des présidents des EPCI

Arrêté du 29 décembre 2008 portant nomination au conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine

JORF n°0012 du 15 janvier 2009 page 846 - texte n° 56 - NOR: MLVV0829974A

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020094599&dateTexte>

CIRCULAIRES

Revalorisation annuelle de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement

Conformément aux dispositions de l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme, le montant plafond de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement est actualisé au 1er novembre de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction connu à cette date (soit au 1er novembre 2008 : 1 562, indice du 2e trimestre 2008 publié au Journal officiel du 12 octobre 2008)...

B.O. Equipement - Circulaire - 2008-11-10 - NOR : DEVU0825642C

<http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO200823/A0230061.htm>

JURISPRUDENCE

Plan de prévention des risques naturels prévisibles

(...) Considérant que le maire a mis à jour le plan d'occupation des sols de la commune en modifiant le plan et le tableau des servitudes, notamment pour tenir compte de l'approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles par arrêté préfectoral du 6 mai 2002 ; que ce plan interdit les constructions nouvelles dans la zone d'avalanches dans laquelle est situé le terrain d'assiette du projet de M. A ; que, dès lors, en jugeant que l'intéressé ne pouvait se prévaloir des dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme pour bénéficier de l'autorisation de reconstruire dans cette zone un chalet précédemment détruit par une avalanche, la cour, qui n'avait pas à rechercher si les prescriptions dont était assorti le permis de construire que lui avait délivré le maire en méconnaissance du plan de prévention des risques naturels annexé au plan d'occupation des sols étaient suffisantes pour éviter le danger, n'a entaché l'arrêt attaqué d'aucune erreur de droit ; que par suite, M. A n'est pas fondé à demander l'annulation de cet arrêt ; que ses conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent par voie de conséquence qu'être rejetées (...)

[Conseil d'État N° 305409](#) - 2008-12-17

Expiration du délai de cinq ans de l'ordonnance d'expropriation - Rétrocession

(...) Attendu que pour débouter les expropriés de cette demande, l'arrêt retient qu'il n'existait au profit des propriétaires expropriés aucun droit acquis à la rétrocession du seul fait de l'expiration du délai de cinq ans de l'ordonnance d'expropriation et de la constatation de ce qu'à l'issue de cette période aucun aménagement conforme à l'affectation prévue n'avait été réalisé sur la parcelle en cause, que la seule existence d'une nouvelle déclaration d'utilité publique en cours de validité, portant sur une opération ainsi déclarée d'utilité publique quel que soit son objet ou son bénéficiaire et comprenant la parcelle en cause suffisait à interdire qu'il soit fait droit à la rétrocession sollicitée, et que dès lors la question du rapport raisonnable de proportionnalité entre le but recherché et les moyens mis en oeuvre et de l'équilibre à ménager entre les exigences de l'intérêt général et les impératifs des droits fondamentaux était sans incidence ; Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les consorts X... n'avaient pas été indûment privés d'une plus value engendrée par le bien exproprié, et n'avaient pas, en conséquence, subi une charge excessive du fait de l'expropriation, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision (...)

[Cour de cassation N° de pourvoi: 07-15705](#) - 2008-11-19

Permis de construire illégal - Indemnisation de perte de revenus

(...) la cour d'appel a justifié sa décision, dès lors qu'une commune, qui a illégalement autorisé une construction immobilière, ne saurait prétendre être indemnisée de sa perte et des revenus afférents à celle-ci (...)

[Cour de cassation N° de pourvoi: 08-82591](#) - 2008-11-04

REPONSES MINISTERIELLES

Réglementation de la vente en l'état futur d'achèvement

(...) Le Gouvernement a décidé d'entamer une réflexion afin de renforcer la sécurité financière des acquéreurs d'immeubles en l'état futur d'achèvement. De telles modifications ne pourraient cependant être mises en œuvre qu'à l'issue d'une large concertation avec l'ensemble des partenaires, qui prendrait en compte le nécessaire souci de sécuriser les accédants, mais aussi le maintien d'un rythme de construction élevé pour répondre aux besoins de la population. Dès à présent, le recours à la garantie extrinsèque apporte une sécurité suffisante aux accédants. Il convient donc d'y faire appel autant que possible. Une disposition simple pourrait consister, dans un premier temps, à mobiliser davantage le réseau des agences nationales pour l'information sur le logement afin qu'elles facilitent l'information des acquéreurs sur la nature des garanties qu'ils souhaitent souscrire. Enfin, dans le cadre du plan de relance et des mesures d'aide au financement de l'économie, les établissements financiers sont d'ores et déjà incités à maintenir et à augmenter leurs interventions pour pallier les difficultés des entreprises, lorsque les défaillances sont dues aux tensions de trésorerie. L'octroi de garanties financières entre pleinement dans ce cadre de mobilisation du Gouvernement, relayé par les préfets au niveau local.(...)

Assemblée Nationale - Question orale - 2009-01-06

http://www.assemblee-nationale.fr/13/cr/2008-2009/20090112.asp#P340_103313

REPONSES MINISTERIELLES (suite)

Réseau d'assainissement d'une commune refoulant les eaux usées dans les caves des riverains d'une rue

Si les pluies d'orage peuvent présenter, à raison de leur durée et de leur intensité exceptionnelle et imprévisible, le caractère d'un événement de force majeure, les conséquences dommageables des inondations peuvent être aggravées par l'insuffisance ou le mauvais entretien des ouvrages communaux. Dans le cas d'une exploitation directe par la commune, sa responsabilité administrative peut être engagée du fait de ces dommages. Cette responsabilité peut être partagée avec le constructeur des ouvrages, dans le cas de vice de conception (CE - 12 mars 1975 - commune de Boissy-Le-Cutte -). Si l'exploitation du réseau a été déléguée par contrat d'affermage, le délégataire, en charge d'assurer la surveillance, le bon fonctionnement et l'entretien du réseau, est seul responsable des dommages causés aux tiers. La responsabilité de la commune ne saurait être engagée, hors le cas d'insolvabilité du délégataire..

Assemblée Nationale - 2009-01-06 - Réponse Ministérielle N° 32341

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-32341QE.htm>

Regards et libres propos sur l'actualité : le blog « veille habitat, logement et CL »

<http://www.cawa.fr/veille-habitat-logement-et-collectivites-locales-rubrique5.html>

Deux projets de loi : ENE (Grenelle II) et APCIPP (accélération programmes d'investissement) samedi 17 janvier

Les deux projets de loi en question sont consultables en ligne en suivant les liens indiqués (sous le texte en gras) : celui pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (APCIPP) et celui dit "Engagement national pour (...)" [\[Lire la suite...\]](#)

Remaniement ministériel : un nouveau ministre du logement ? lundi 12 janvier

Il n'est un secret pour personne que l'actuelle titulaire du poste logement est -euphémisme - plutôt en difficulté, et particulièrement face à sa propre majorité (l'épisode du Sénat aura laissé des traces). Dans la gestion interne de son département, elle aura essayé sans grand succès d'exister (...) [\[Lire la suite...\]](#)

La CDC et le renouvellement urbain lundi 12 janvier

La Caisse des dépôts intervenait de longue date dans ce domaine et jouait un rôle, soit de financeur direct, soit d'accompagnement en subventionnant des études par exemple... Jusqu'à la fin de l'année, cette partie était encadrée par une convention avec l'Etat (2003-2008) ... qui n'a (...) [\[Lire la suite...\]](#)

Nouvel indice pour la révision des loyers commerciaux : ILC lundi 12 janvier

Comme vous savez, les locataires commerciaux (les grandes entreprises) ont réussi à faire valoir que l'indexation des loyers sur la variation du coût de la construction était une hérésie... à la suite de ce qui s'est produit pour l'IRL (l'évolution des loyers des baux (...)) [\[Lire la suite...\]](#)

Charges locatives HLM : changement des modalités de récupération (gardien) lundi 12 janvier

Une source régulière et habituelle de discordes, voire de conflits entre organismes, bailleurs et locataires : les conditions de répartition, donc de refacturation des charges locatives concernant le gardien... Le CCH règle l'essentiel en son article L. 442-3 . Mais un décret a été publié le (...) [\[Lire la suite...\]](#)

Les aides à l'investissement locatif : quel avenir pour les logements construits ? lundi 12 janvier

Les dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif, du "De Robien" aux divers "Borloo" ont fait couler beaucoup d'encre et sont revisités... Au delà des mesures en elle même, la DRE Poitou-Charentes - une des régions qui a attiré beaucoup d'opérations immobilières sur le bénéfice de (...) [\[Lire la suite...\]](#)

L'Etat précise sa stratégie territoriale vendredi 9 janvier

François Fillon a signé un courrier destiné principalement aux préfets, courrier daté du 31 décembre dernier... Sa lecture vous est fortement recommandée si vous voulez suivre les évolutions et comprendre ce qui est en train de se passer... notamment pour la compétence logement. On vous propose un (...) [\[Lire la suite...\]](#)

Valeurs immobilières : locaux commerciaux... jeudi 8 janvier

La toujours bien informée Isabelle Rey signe un court papier dans Le Monde d'hier soir (daté d'aujourd'hui, jeudi 8 janvier) qui titre sur l'atonie de ce marché des locaux commerciaux malgré quelques "grosses opérations". En particulier elle cite une transaction (l'acquéreur est une foncière (...)) [\[Lire la suite...\]](#)

Agence nationale de l'habitat (Anah) : un nouveau président mardi 6 janvier

Marc-Philippe Daubresse vient d'être nommé Président de l'Anah, à la suite de l'avocat Philippe Pelletier. Cet ancien secrétaire d'Etat puis ministre délégué au logement du gouvernement de J.P Raffarin d'avril 2004 à mai 2005 est, notamment, député du Nord depuis 1992. Il a une réputation de (...) [\[Lire la suite...\]](#)

Plan géant de soutien à l'immobilier mardi 6 janvier

... Ce gigantisme (terme retenu par l'AFP) nous vient des Etats Unis. " La Réserve fédérale des Etats-Unis (Fed) a lancé lundi un programme sans précédent de rachat de créances hypothécaires destiné à relancer le marché du crédit pour le logement (...)" On vise en particulier à abaisser (...) [\[Lire la suite...\]](#)

Guide du logement aidé à destination des élus (Haute-Savoie) mardi 6 janvier

La Haute-Savoie est l'un des départements où la pression sur l'immobilier résidentiel est la plus forte (comme la Côte d'Azur et Paris par exemple)... Les prix y sont notamment "tirés vers le haut" par une demande extérieure. Les besoins en logement, en particulier à coût abordable, y sont (...) [\[Lire la suite...\]](#)

vendredi 16 janvier 2009

La réforme des institutions locales...

Un article de Jean-François Auby La réforme des institutions locales est, selon l'expression consacrée, un serpent de mer qui fait les délices des commentateurs. Sans préjuger de ce qui sera effectivement décidé et voté, il faut bien reconnaître qu'on peut légitimement penser que les choses vont bouger. C'est que ça devient urgent, non ? Des difficultés à produire du logement (quels territoires pertinents pour piloter une vraie politique habitat ?) Quelle place pour les départements en matière de délégation des aides à la (...) [\[Lire la suite...\]](#)

vendredi 2 janvier 2009

Nos vœux pour l'an neuf (09)

Tant pour sacrifier à la tradition que par envie personnelle, on se permet de vous souhaiter à tous un très bel an neuf (09).

Ah... cet An Neuf... que d'espoir !

Du 9-3 (ou du 5-9) justement à toutes ces contrées lointaines du vaste Monde en passant par les rues froides de nos grandes villes, on se prend à rêver que tous aient un toit (et décent en plus)...

Difficile de rester longtemps dans cette disposition et de rêver encore un peu, par exemple que nos règles ne nous empêchent pas de (...) [\[Lire la suite...\]](#)

mardi 30 décembre 2008

L'explication des valeurs foncières et immobilières

Etudes foncières - numéro 136

Cadeau de Noël ou de fin d'année, le dernier numéro de la cultissime revue "études foncières" est paru !

Vous y trouverez une série de papiers éclairants sur les mécanismes de formation des prix et des valeurs... très utiles en ces temps de crise !

rappel : le numéro 135 traitait sur la crise (la vraie) - et un tel titre sera d'actualité encore quelques temps - .

Bien sûr, vous pourrez y apprécier les 2 graphiques les plus pertinents pour observer et expliquer ces phénomènes : le (...) [\[Lire la suite...\]](#)

vendredi 19 décembre 2008

Commande publique : des changements importants !

Une nouvelle modification du Code des marchés publics mais aussi des règles applicables aux SEM, aux organismes HLM, etc...

Un important décret vient d'être publié qui mérite qu'on s'y attarde.

Décret n° 2008-1334 du 17 décembre 2008 modifiant diverses dispositions régissant les marchés soumis au code des marchés publics et aux décrets pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics

Avant Noël, quelques éléments qu'il faut retenir : (citation (...)) [\[Lire la suite...\]](#)

lundi 15 décembre 2008

Logement : la CDC tourne une page ?

L'ex- SCIC, ICADE en passe de céder totalement son parc logements

Une des spécialistes du secteur, Isabelle Rey, nous indique dans un papier du Monde de ce soir que le projet de cession, par ICADE, des quelques 34.000 logements locatifs qui lui restent risque bien de sonner la fin de partie pour cette filiale de la Caisse des dépôts qui avait été constituée (au milieu du siècle dernier, la reconstruction, etc.) pour être son bras armé en matière de logement et surtout de logement social sous le doux nom de SCIC (la soeur jumelle de l'autre filiale de (...)) [\[Lire la suite...\]](#)

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.