

HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES

Lettre du 7 au 13 mars 2009

Nouvelle formule—Maquette n° - 2

Editorial

Bien sûr...

On appelle ça, en jargon de presse, les « marronniers »... ces sujets qui reviennent de manière régulière, comme par exemple « tout sur les régimes minceur » avant l'été . Cette semaine fût calme donc notre *marronnier* est celui des « prix de l'immobilier » et Le Point est l'un des premiers à titrer « Comment profiter de la baisse » dans sa livraison de la semaine dernière.

Bien sûr, comme la quasi totalité des experts et données consultés, on y regarde surtout dans le rétroviseur pour constater que la baisse des prix est bien là, sans décrire qu'il s'agit à ce stade de la crise d'un coup de frein sur transactions, ce que la Chambre des notaires parisiens évoquait par un euphémisme : « une correction du marché pas encore traduite sur les prix ».

Bien sûr, vous y lirez des chiffres alignés en colonnes, de nos fameux prix au mètre-carré comme si l'on débitait des surfaces de moquette (du simple non tissé mince comme une feuille de papier à cigarette au tapis en pure laine vierge finement rehaussée de soie sauvage) : on en oublierait presque qu'il s'agit de se loger, un besoin primaire reconnu par l'ONU !

Bien sûr, ce genre de *marronnier* est aussi l'occasion de voir de pleines pages de publicité. On trouve donc dans ce numéro du Point daté de jeudi 12 mars, un écurieil rassurant page 29, quelques promoteurs qui encensent deux hommes politiques, les députés Carrez et Scellier ou qui vous offrent d'économiser une somme rondelette - c'est à considérer, non ? en ces temps de crise - comme l'cade , filiale de la caisse des dépôts, qui propose page 103 jusqu'à 83.333 Euros très précisément...

Bien sûr, avec plus de de 13.000 Euros, le record du prix au mètre-carré revient peut-être bien au bolide italien Maserati « 4 portes » - traduction de la rédaction - présenté page 53 qui semble être

photographié à Londres mais qui est autorisé aussi dans nos territoires...

Bien sûr, le printemps approche et c'est une assez bonne nouvelle : les bacs à fleurs de nos trottoirs et les parterres que les services municipaux bichonnent vont prendre des couleurs, nos « sans abris » habituels (on ne parle plus de SDF, non ?) auront moins à subir les rigueurs d'un hiver qui fut rude.

Et les expulsions locatives vont pouvoir reprendre ce qui peut assombrir cette vision, bien sûr.

GL

Post scriptum : sur le mode « anti crise » des bonnes nouvelles à mettre en avant, on vous signale un préfet qui sermonne les élus pour l'insuffisance de la production de logements, notamment sociaux ; ça ne fait pas le printemps, certes, mais quand la scène se passe semaine dernière à Nice devant —entre autres personnalités locales— le maire de Nice soi-même, on le signale... bien sûr. On allait oublier, Madame Boutin est encore notre ministre du logement et ne se préoccupe pas que du statut des beaux-parents... et notre Président veut prendre le temps de la réflexion quand l'ancien premier ministre Balladur lui dit qu'il est temps de décider... Bien sûr !

Bien sûr

Le numéro 00 de la nouvelle formule payante de votre lettre vous sera proposé dans 2 semaines.

En attendant, merci de votre indulgence pour le présent numéro et le suivant qui constituent des maquettes de notre nouvelle formule !



Textes

Textes officiels

Journaux officiels (JORF / JOUE) du 7 au 13 mars 2009

ZFU et ZRU - Exonérations sociales

[Décret n° 2009-273 du 10 mars 2009](#) modifiant le décret n° 2004-565 du 17 juin 2004 portant application des articles 12 à 14 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 modifiée relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville et de l'article 146 modifié de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) afférents aux exonérations sociales en faveur des zones franches urbaines et des zones de redynamisation urbaine et abrogeant les décrets n° 97-125 et n° 97-126 du 12 février 1997

JORF n°0059 du 11 mars 2009 page 4484 - texte n° 33 - NOR: BCFS0904056D

Zones urbaines sensibles et zones franches urbaines - Authentification des populations

[Arrêté du 26 février 2009](#) authentifiant les populations des zones urbaines sensibles et des zones franches urbaines

JORF n°0057 du 8 mars 2009 page 4395 - texte n° 5 - NOR: ECES0904764A

Bulletins officiels (publiés et non publiés)

Actualisation des valeurs de base pour le calcul de l'assiette des subventions et des prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés

En application de l'article 4 de l'arrêté du 5 mai 1995 modifié, la révision annuelle des valeurs de base pour le calcul de l'assiette des subventions de l'Etat et des prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés est prévue en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction (ICC) appréciée entre la valeur du 2e trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente...

B.O. Equipement - [Circulaire UP/FL3 - 2008-12-29](#) - NOR : MLVU0829827C

Plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif

En application de l'article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage requérant est égal au revenu imposable de l'ensemble des personnes composant le ménage, figurant sur les avis d'imposition établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (soit pour l'année 2009, l'avis d'imposition établi en 2008 par les services fiscaux au titre des revenus perçus en 2007)...

B.O. Equipement - [Circulaire UP/FL3 - 2008-12-30](#) - NOR : MLVU0829808C

Parlement

Parlement européen

Des aides européennes pour améliorer l'efficacité énergétique des logements

Tous les États membres et les régions de l'UE devraient pouvoir bénéficier des financements du Fonds européen de développement régional pour investir dans l'efficacité énergétique des logements, a estimé la commission du développement régional du PE dans un vote le lundi 10 mars 2009. Les députés se prononceront en plénière début avril...

Parlement européen - [Communiqué de presse](#) - 2009-03-10

Questions parlementaires / réponses ministérielles

Financement de la mise en place de la participation pour voirie et réseaux

Il existe un décalage dans le temps entre la date d'engagement de la dépense induite par les travaux réalisés et celle de la perception de la PVR. Le législateur a toutefois prévu, afin de réduire ce délai, que les propriétaires peuvent conclure une convention avec la commune afin de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire. Cette possibilité permet ainsi de réduire, avec l'accord des propriétaires, le délai durant lequel la commune doit préfinancer les travaux. En l'absence d'accord avec les propriétaires, la conclusion d'un prêt-relais permet également de financer par des ressources externes des travaux qui doivent trouver à terme une contrepartie financière certaine

[Question écrite AN n°34852 - 3 mars 2009](#)

Réglementation applicable aux marchés publics de prestations intellectuelles à caractère juridique

Les références produites par les avocats candidats aux marchés publics peuvent être nominatives s'ils obtiennent l'accord de leur client ou non nominatives s'ils se voient refuser cet accord.

[Question écrite AN n°36100 - 3 mars 2009](#)

Jurisprudence

Procès-verbaux « provisoires » et procès-verbaux « définitifs » constatant l'état d'abandon manifeste d'un immeuble - Recours pour excès de pouvoir.

(...) Considérant qu'aux termes de l'article L. 2243-1 du code général des collectivités territoriales : « Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire, à la demande du conseil municipal, engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste (...) » ; qu'aux termes de l'article L. 2243-2 : « Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droit réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal détermine la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon. (...) » ; qu'aux termes de l'article L. 2243-3 : « A l'issue d'un délai de six mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal, qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, pour une destination qu'il détermine./ La procédure tendant à la déclaration de l'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou ont manifesté leur intention d'y mettre fin, soit en commençant des travaux, soit en s'engageant à les réaliser dans un délai fixé en accord avec le maire./ La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, si elle est postérieure, dès la date à laquelle les travaux auraient dû être réalisés(...)

[Conseil d'Etat N° 301466 - 2009-02-18](#)

T.V.A. - Exonération - Location de logements garnis ou meublés à usage d'habitation - Résidence pour étudiants

Par un [arrêt du 5 février 2009, n° 307077](#), le Conseil d'Etat a jugé que les dispositions de l'article 261 D du code général des impôts (C.G.I.), dans leur rédaction applicable antérieurement à l'entrée en vigueur de l'article 18 de la loi de finances rectificative du 30 décembre 2002, sont incompatibles avec les objectifs de l'article 13 B de la 6ème directive du Conseil n° 77/388/C.E.E. du 17 mai 1977, modifiée, en tant qu'elles subordonnent l'exonération des prestations de mise à disposition d'un local meublé aux conditions cumulatives énumérées au b) du 4° de l'article 261 D du code précité. En revanche, il a considéré qu'elles demeuraient compatibles avec les objectifs de l'article 13 de la directive précitée en tant qu'elles excluent de l'exonération de taxe sur la valeur ajoutée qu'elles prévoient les activités se trouvant dans une situation de concurrence potentielle avec les entreprises hôtelières. En conséquence, il a déduit des circonstances de l'espèce, appréciées souverainement par les juges du fond, que la société requérante ne fournissait pas à sa clientèle des prestations dans des conditions similaires à celles proposées par des établissements à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle.

BO Impôts - [Circulaire 3 A-2-09 n° 25](#) - 2009-03-09

Jurisprudence (suite)

Copropriété et domaine public

Par Christophe Buffet

La Cour de Cassation, par un [arrêt du 25 février 2009](#), réaffirme l'incompatibilité entre le statut de la copropriété et les règles régissant le domaine public.

Ce principe avait déjà été posé par le [Conseil d'Etat le 11 février 1994](#).

La Cour de Cassation en déduit que les biens du domaine public étant inaliénables et imprescriptibles, ils ne peuvent être soustraits du domaine public par les dispositions d'un règlement de copropriété. La Cour d'Appel dont la décision est cassée avait fait prévaloir les règles de la copropriété sur les règles d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité du domaine public.

On rappelle que ces deux règles sont inconciliables avec la propriété indivise des parties communes, la mitoyenneté présumée des cloisons et des murs séparant les parties privatives, l'interdiction faite aux copropriétaires de s'opposer à l'exécution, même à l'intérieur de leurs parties privatives, de certains travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires se prononçant à la majorité, et la garantie des créances du syndicat des copropriétaires à l'encontre d'un copropriétaire par une hypothèque légale sur son lot.

Christophe Buffet est avocat spécialiste en droit immobilier et en droit public et auteur du [Blog de Droit Immobilier et Droit de l'Urbanisme](#).

Documentation

Rapports & études

L'environnement fiscal du contrat de partenariat

[Fiche technique - Mars 2009](#)

Ministère de l'Economie - MAPPP

L'immobilier durable—property investment market—Concept, perceptions et marché

[Agence Régionale de Développement en partenariat avec DTZ—Mars 2009](#)

Réalisée auprès d'une cinquantaine d'entreprises, cette enquête vise à « *mesurer leur perception du développement durable et de ses implications et applications dans leur stratégie immobilière* ».

Les entreprises interrogées associent souvent le développement durable à une responsabilité sociétale (32%). 14% l'envisagent comme un élément de développement de l'entreprise, et la même proportion comme un coût. Autre constat : « *si la majorité d'entre elles déclarent déjà intégrer les questions de développement durable au quotidien, 71% d'entre elles souhaiteraient être accompagnées dans ce sens* ».

Compte provisoire du logement en 2007 - Perspectives 2008

Les dépenses courantes de logement en 2007 et les perspectives 2008 portent sur les logements ordinaires. Elles n'intègrent pas celles afférentes aux locaux d'hébergement. Les évaluations relatives à l'année 2007 sont provisoires. Elles s'appuient sur les comptes provisoires de la Nation et sur une estimation provisoire du parc de logements en 2007.

Une première estimation des dépenses courantes de l'année 2008, à partir des informations disponibles à la mi-octobre 2008, complète l'analyse en la rendant plus conjoncturelle. Elle sera révisée, fin 2009, pour le chiffrage du compte complet 2008, grâce à l'intégration des dernières informations concernant les charges, le climat et le parc de logement.

Parmi les aides publiques, seules les aides personnelles et le prêt à 0 % ont été évalués dans cette version provisoire.

[Le rapport](#)

[MEEDDAT—Economie et statistiques](#)

Rapports & études (suite)

Le marché du logement en Europe en 2008

[Rapport annuel du Royal Institution of Chartered Surveyors](#) -Mars 2009 (en anglais)

La disponibilité du crédit est le principal moteur de l'activité sur le marché du logement.

Avec la baisse des prix de l'immobilier dans tous les marchés européens à la fin de 2008 et les perspectives pour 2009, encore plus sombres, la relance du logement européen repose sur la capacité des gouvernements européens à faire face à la pénurie du crédit hypothécaire et sur l'ampleur et la durée de la récession économique.

http://www.hlm.coop/article.php3?id_article=824

Le Livre blanc de l'action sociale territoriale de l'UNCCAS

[Le Livre blanc de l'UNCCAS](#) dresse un constat des bonnes pratiques observées sur le terrain en matière sociale. Le document évoque aussi ce qui pourrait être amélioré notamment en terme de maillage territorial des équipements et services sociaux et médico-sociaux.

[Publications UNCCAS](#)

Développement Durable

[Actes des rencontres du Cnis](#)—22/10/2008

Livres, articles signalés, notes de lecture

La chose foncière expliquée : ni chapeau, ni tracteur !vendredi 13 mars 2009

A lire absolument ! Un récent papier d'un (récent) consultant tout (récent) retraité des fonctions prestigieuses de Rédac'-Chef de la non moins prestigieuse [revue "études foncières"](#).

[Joseph Comby](#) donc nous livre ici, au delà de la destination "pays du Sud" et du titre "Changer de modèle foncier" du pur extrait à mettre entre toutes les mains malgré la haute teneur en connaissances et en clarté du propos.

A lire donc, dans le [dernier bulletin "Villes en développement"](#) publié par l' [Isted](#) (et une association qu'on aime bien : [AdP](#))

Précision : cet article est en quelque sorte le support de la présentation de [Joseph](#) à une [journée organisée en septembre 2008](#) par la susnommée AdP.

Actualités

On en parle cette semaine

Revue du web

Extraits édito Semaine française du SIG de logement :

Les stratégies

☛ Les principaux actionnaires des entreprises HLM à statut privé sont actuellement vulnérables ou affaiblis : Les caisses d'épargne, le 1%, le CIF... les collectivités locales vont devoir serrer les budgets.

► André Yché président du directoire de la SNI écrit dans le dernier numéro de Partenaires-SNI (170000 logements sociaux) - revue interne de la filiale de la CDC - « *La contrainte sur les finances publiques sera considérablement accrue d'ici deux ans... La constitution d'un réseau d'ESH, courant des marchés détendus où désinvestir et des marchés tendus où investir ainsi que d'une foncière de logements intermédiaires ... sont indispensables ... par sa vocation historique, les compétences qu'elle détient et sa solidité financière, la CDC dont le bilan n'est pas consolidé avec celui de l'Etat offre un adossement naturel à l'ensemble de ces outils...* »

La SNI fait les beaux yeux à la SA de la Guyane et à d'autres SEM de DOM, elle est entrée chez Pluralis...

JP B.

Actualités (suite)

Revue du web (suite)

Fin des dortoirs en centres d'hébergement pour des chambres individuelles

L'objectif est de transformer les centres d'hébergement qui sont encore organisés en dortoirs en chambres individuelles. Le budget total consacré à ce programme s'élève à 170 millions d'euros sur 3 ans. Un comité de pilotage national, placé sous l'égide du Préfet délégué du chantier national prioritaire en lien avec les associations, suivra l'avancement des mesures. Un bilan sera effectué à chaque fin de mois pour proposer les ajustements nécessaires...

[Ministère du Logement - 2009-03-09](#)

Loger les classes moyennes : la demande, l'offre et l'équilibre du marché du logement

Les crises récentes du secteur bancaire américain laissent présager d'un durcissement des conditions d'accès au crédit. Dans ce contexte et alors que le prix de l'immobilier atteint des sommets, la question de l'accès des classes moyennes à la propriété, qui se trouve au coeur de ce rapport du CAE, se pose avec d'autant plus d'acuité qu'en matière de logement la France fait face à des dysfonctionnements non seulement du marché mais aussi de l'intervention publique...

[Conseil d'analyse économique - Mars 2009](#)

Enquête sur les contrats de syndic : des prestations toujours facturées indûment !

La rémunération des syndicats continue encore de poser problème. Alors, que les professionnels se sont engagés à suivre l'avis rendu par le Conseil national de la consommation (CNC) sur les honoraires de base, à peine plus de 12% des syndicats en respectent intégralement les termes !

[CLCV - Mars 2009](#)

Performance énergétique du logement social : L'Union sociale pour l'habitat se félicite du vote de la Commission Développement Régional du Parlement européen en faveur de la réforme du FEDER et appelle à une mise en œuvre rapide en régions

La Commission Développement Régional du Parlement européen a adopté la proposition de révision du Règlement FEDER qui étend son éligibilité aux investissements en matière de performance énergétique et d'énergies renouvelables dans les logements existants.

[Communiqué de presse du 10 mars 2009](#)

Agendas 21 locaux : l'engagement des collectivités et des territoires en faveur du développement durable

Chantal Jouanno a tenu à distinguer jeudi 12 mars 2008 les représentants des 101 premiers territoires et collectivités, dont la démarche globale de développement durable a été reconnue « Agenda 21 local » dans le cadre de la stratégie nationale de développement durable. Les collectivités et les territoires sont des acteurs essentiels de la mise en œuvre des principes du développement durable et des orientations du Grenelle de l'environnement.

Aussi, l'ambition partagée est-elle de généraliser la mise en œuvre des « Agendas 21 locaux » par le plus grand nombre de ces collectivités et territoires.

[MEEDDAT—Communiqué de presse— 13/03/2009](#)

Grand Paris : Réunion de travail avec le Président de la République

Vendredi 13 mars 2009, les dix équipes d'architectes qui ont participé à la consultation ont rencontré Nicolas Sarkozy à l'Élysée de façon à lui présenter leurs conclusions.

[Les 10 projets remis au Président de la République](#)

<http://www.elysee.fr/accueil/>

L'Italie veut confier au privé l'octroi de certains permis de construire

Selon un article du [Monde](#) du 12/03/2009, le gouvernement italien « veut autoriser les propriétaires (plus de 80 % des Italiens possèdent leur logement) à augmenter de 20 % la surface de leur habitation, soit en la modifiant, soit en en faisant bâtir une autre si elle a été construite avant 1989. Les autorisations de travaux ne seront plus fournies par des employés municipaux, mais par un professionnel, ingénieur ou architecte. ».

Actualités (suite)

Revue du web (suite)

1000 Projets de Travaux publics pour l'investissement et pour l'emploi

La FNTF demande aux collectivités locales (régions, départements, communes) de lancer 10.705 projets en 2009 et 2010 représentant un volume d'activités de 19,6 milliards d'euros, soit 6 mois d'activité pour les 8.300 entreprises du secteur. Mais la FNTF insiste sur le fait que "le quart du montant des 10.000 projets, soit 5 milliards d'euros", soit réalisé "dès le second semestre 2009" pour faire la jonction "avec les premiers effets du plan de relance" gouvernemental.

[Dossier de presse](#)

Évènements / manifestations

GRIDAUH

Mardi 17 mars 2009

Petit-déjeuner : "L'actualité dans le domaine de l'urbanisme et de l'environnement":

Les suites du Grenelle de l'environnement, La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

[Programme](#)

Réseau des Acteurs de l'habitat, Paris

3 Avril 2009 - Les politiques locales de l'habitat

Le réseau des acteurs de l'habitat organise à Paris, le 03 avril 2009, de 09h30 à 14h30 (avec le déjeuner), une matinée d'échanges et de réflexions intitulée : Les politiques locales de l'habitat et la réponse Hlm dans les territoires peu denses. Après avoir travaillé sur les politiques de l'habitat en milieu urbain, le réseau a décidé de consacrer sa seconde manifestation de l'année 2009 à la construction du projet habitat et de la réponse Hlm dans les territoires connaissant à la fois une croissance démographique forte et des politiques de l'habitat et du logement social faiblement développées : zones rurales dynamiques, petites villes, régions du littoral devenant des zones de migration, zones touristiques, couronnes péri-urbaines des agglomérations marquées par l'étalement urbain..

[Programme et bulletin de participation](#)

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

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

Retrouvez tous les articles, études et documents, en ligne sur :

www.inventaires.com

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, aller sur le site <http://www.inventaires.fr>

Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter Guy Lemée, Directeur de publication — Inventaires, 35-37, avenue Joffre - 94160 Saint-Mandé - tel. : 01 48 08 49 20

Courriel : contact@inventaires.fr

© 2009 ® Habitat & Collectivités locales - Tous droits réservés

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