HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES N°120

Informations du 1er au 7 novembre 2008

Inventaires
20 ans d'expertise au service de l'Habitat et des Collectivités

JOURNAL OFFICIEL du 1er au 7 novembre 2008

Supplément de loyer - Frais de dossier pour non communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu
Arrêté du 22 octobre 2008 relatif au montant maximum de l'indemnité pour frais de dossier prévu à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019712235&dateTexte
Code de la construction et de l'habitation
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20081103

CIRCULAIRES

Instruction relative au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion pour la période hivernale 2008-2009
Cette instruction qui précède l'envoi de la circulaire interministérielle portant sur les actions à mettre en œuvre pour prévenir et faire face aux conséquences sanitaires propres de la période hivernale, est destinée à susciter une vigilance et une action renforcée en faveur des personnes sans abri durant la prochaine période hivernale…
FEHAP - 2008-10-17
http://www.fehap.fr/fichiers/3/instruction_AHI_2008-2009_du_MLV_aux_prefets_17_10_08.pdf

JURISPRUDENCE

Annulation d'un arrêté de péril imminent - Prise en charge du coût des travaux
(…) Considérant qu'en énonçant que l'annulation de l'arrêté de péril imminent devait entraîner par voie de conséquence celle du titre exécutoire pris sur son fondement, et en ajoutant qu'en tout état de cause l'enrichissement sans cause invoqué par la commune n'était pas établi par les pièces versées au dossier, le tribunal administratif a suffisamment répondu au moyen invoqué par la commune tiré de ce que l'irrégularité de la procédure de péril ne faisait pas obstacle à ce que le coût des travaux exécutés d'office fût mis à la charge du propriétaire eu égard à l'utilité qu'ils présentaient pour lui ; qu'il n'a pas dénaturé les pièces du dossier en estimant que l'enrichissement sans cause du propriétaire n'était pas établi (…)
Conseil d'État N° 291001 - 2008-10-17
Conseil d'État N° 299483 - 2008-10-17

REPONSES MINISTERIELLES

Distances d'implantation entre des bâtiments à usage agricole et des constructions de tiers
La règle dite de la réciprocité impose, lorsque des bâtiments à usage agricole doivent respecter des distances d'implantation vis-à-vis des constructions de tiers, la même distance d'éloignement à toute nouvelle construction ou changement d'usage d'immeubles occupés par des tiers. Devant la difficulté à appliquer cette règle, notamment dans les communes rurales où les terres susceptibles d'être bâties sont rares, comme c'est le cas notamment en montagne, le législateur a introduit, par l'article 19 de la loi d'orientation agricole 2006-11 du 5 janvier 2006, la possibilité d'y déroger. Une mission du conseil général de l'agriculture, de l'alimentation et des espaces ruraux examine actuellement les conditions dans lesquelles s'applique ce dispositif….
Assemblée Nationale - 2008-10-28 - Réponse Ministérielle N° 29591
http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-29591QE.htm

REPONSES MINISTERIELLES (suite)

L'artificialisation des terres agricoles
Le Ministère de l'agriculture et de la pêche a souhaité que le foncier agricole soit un thème majeur du groupe des Assises de l'agriculture consacré à l'équilibre économique et écologique des territoires. Ce groupe a préconisé la définition d'indicateurs chiffrés sur la consommation de l'espace agricole et naturel, et d'objectifs chiffrés dans les documents d'urbanisme, dont le principe a été repris dans le projet de loi préparé au titre du Grenelle de l'environnement. Ce projet prévoit également, afin d'avoir un niveau plus pertinent de maîtrise de l'utilisation du foncier, de donner aux établissements publics de coopération intercommunale plus de pouvoirs dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Il sera soumis à l'examen du Parlement avant le printemps prochain….
Assemblée Nationale - 2008-10-28 - Réponse Ministérielle N° 30120
http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-30120QE.htm

Terrain situé dans une zone classée non aedificandi - Installations provisoires
En l'absence de précision conventionnelle, la servitude non aedificandi doit s'entendre comme l'interdiction de toute construction, que celle-ci se situe sur le sol, en surplomb du terrain ou en sous-sol. Il existe cependant des situations particulières : les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois sont dispensées de toute formalité et peuvent ne pas être conformes aux règles d'urbanisme dont le respect s'impose normalement à tous les constructeurs (art. R. 421-5 du code de l'urbanisme). Cette durée est limitée à quinze jours dans les sites classés et dans les secteurs sauvegardés, ainsi que dans les périmètres, justifiant une protection particulière, délimités par délibération motivée du conseil municipal ; si le règlement de lotissement approuvé est le seul document à prévoir l'existence d'une servitude non aedificandi et s'il n'a pas fait l'objet d'une contractualisation (par exemple, par incorporation de ses dispositions dans le cahier des charges ou dans l'acte de vente), au bout de dix ans suivant l'autorisation de lotir, les dispositions du règlement qui n'ont pas été expressément maintenues deviennent caduques (article L. 442-9 du code de l'urbanisme). En cas d'incorporation des dispositions du règlement dans le cahier des charges ou dans l'acte de vente, ces dispositions auront valeur contractuelle et devront être respectées, sans limite de délai, dans les relations entre colotis.
Assemblée Nationale - 2008-10-28 - Réponse Ministérielle N° 24015
http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-24015QE.htm

Application dans le temps de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme
Le nouvel article L. 480-13 du code de l'urbanisme, distingue désormais, d'une part, une action délictuelle en démolition contre le propriétaire qui ne pourrait être engagée qu'en cas d'annulation du permis de construire par le juge administratif, dans les deux ans de la décision d'annulation définitive, et, d'autre part, une action en indemnisation pouvant être intentée par des tiers à l'encontre du constructeur dans les deux ans à compter de l'achèvement des travaux, une saisine du juge judiciaire en vue d'une action en démolition ne pouvant intervenir qu'après annulation ou constatation de l'illégalité du permis de construire par le juge administratif. Ce délai de deux ans a paru suffisant au législateur pour permettre aux tiers intéressés de se manifester, à raison du préjudice que peut leur causer la construction édifiée, tout en permettant aux bénéficiaires des autorisations de construire de jouir d'une plus grande sécurité juridique. Effectivement, dans l'hypothèse où l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication de la loi susvisée, la prescription antérieure continue de courir selon son régime. Si le permis de construire a été délivré avant la publication de la loi, mais les travaux achevés après, la prescription nouvelle trouve seule à s'appliquer. Néanmoins, l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'homme ne peut être regardé comme étant méconnu par la nouvelle rédaction de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme…
Sénat - 2008-10-30 - Réponse ministérielle N° 00921
http://www.senat.fr/questions/base/2007/qSEQ070700921.html

REPONSES MINISTERIELLES (suite)

Exonération de la participation au raccordement à l'égout
Le code de la santé publique ne prévoit aucune exonération de participation pour raccordement à l'égout (PRE) puisque que le service public de l'assainissement qu'elle finance revêt la forme industrielle et commerciale. Chacun de ses utilisateurs doit en conséquence contribuer à son financement, proportionnellement au service qui lui est rendu. Toutefois, la PRE ne peut être exigée dès lors que l'aménageur de la zone d'aménagement concerté (ZAC) supporte tout ou partie du coût des réseaux publics d'assainissement sur lesquels seront raccordées les futures constructions. A contrario, dès lors que le programme des équipements publics de la ZAC ne comprend aucun des éléments constitutifs du réseau public d'assainissement, la PRE est exigible des constructions implantées dans la ZAC, sous réserve de son instauration préalable à la délivrance des autorisations de construire, dans les conditions définies à l'article L. 1331-7 du code de la santé publique…
Sénat - 2008-10-30 - Réponse ministérielle N° 05254
http://www.senat.fr/questions/base/2008/qSEQ080705254.html

Prix de l'eau et taxe d'assainissement pour les maisons desservies par les réseaux d'une localité voisine
Le principe constitutionnel d'égalité des usagers devant le service public ne permet pas que puissent être traités de manière différente des usagers se trouvant dans une situation identique. Le juge administratif a considéré que toutes les personnes qui sont raccordées à un réseau d'eau potable appartenant à une commune ont la qualité d'usager du service public et doivent être regardées comme étant dans la même situation à l'égard de ce service, indépendamment de leur situation géographique par rapport au point où l'eau leur était distribuée, que celui-ci soit situé sur le territoire de la commune on sur celui d'une commune voisine. Dans cette hypothèse, le prix de l'eau et le montant de la redevance d'assainissement, perçus sur les habitants concernés, sont fixés par la commune dont les réseaux d'eau et d'assainissement assurent la desserte de leurs maisons (Cass.com, 21 janvier 1997, n° 94-19.580, n° 136)…
Assemblée Nationale - 2008-10-28 - Réponse Ministérielle N° 20301
http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-20301QE.htm

Gens du voyage: branchement définitif aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz ou de téléphone d'une caravane installée en méconnaissance des règles d'urbanisme
Les dispositions de l'article L. I11-6 du code de l'urbanisme permettent au maire de s'opposer au branchement définitif aux réseaux. Cette interdiction ne concerne pas les branchements provisoires. La notion de provisoire n'est encadrée par aucune disposition réglementaire limitant sa durée, le Conseil d'État ne s'étant jamais prononcé sur cette question. Il a toutefois annulé une décision d'opposition à un branchement pour la durée de l'hiver, en raison du caractère d'urgence lié aux conditions de vie des occupants d'une caravane (CE Commune de Caumont-sur-Durance, 9 avril 2004). Au vu de cette jurisprudence, un branchement peut être considéré comme provisoire lorsqu'il est demandé pour une raison particulière et une période limitée (saison froide. durée d'un chantier ou encore attente de reconstruction d'une habitation détruite), bien que la durée de l'installation ne puisse être connue avec précision…
Assemblée Nationale - 2008-10-28 - Réponse Ministérielle N° 23758
http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-23758QE.htm

REVUE DU WEB

La Fondation Abbé Pierre s'inquiète et s'insurge face aux procédures d'expulsion toujours aussi nombreuses.
Les ministères de la Justice et de l'Intérieur viennent de fournir les chiffres 2007 sur les procédures d'expulsions locatives. - Les décisions de justice sont toujours à la hausse avec 105 917 jugements (contre 102 967 en 2006) soit + 2,8 % et correspondent à une progression de + 32 % depuis 7 ans…
Fondation Abbé Pierre - 2008-10-30
http://www.fondation-abbe-pierre.fr/communiques.php?id=129
Fondation Abbé Pierre - Alerte devant les chiffres des impayés de loyer pouvant entraîner des expulsions
http://www.fondation-abbe-pierre.fr/communiques.php?id=128
Droit au logement - Plus de 28.000 expulsions de logement accordées en 2007…
http://www.dalfr.org/spip/spip.php?article224

REVUE DU WEB

Itinéraires photographiques - Méthode de l'Observatoire photographique du paysage
En France, la politique du paysage est placée sous la responsabilité du ministre chargé de l'environnement. Elle est structurée par la loi dite « paysages » du 8 janvier 1993 et la Convention européenne du paysage entrée en vigueur en France le 1er juillet 2006. Les paysages, dans leur totalité, constituent un patrimoine commun non pas tant par la qualité intrinsèque de chacun d'entre eux, que par leur extraordinaire diversité, produit de notre histoire et de notre géographie plurielles. Le paysage, en tant qu'objet de politiques publiques, est « un élément important de la qualité de vie des populations : dans les milieux urbains et dans les campagnes, dans les territoires dégradés comme dans ceux de grande qualité, dans les espaces remarquables comme dans ceux du quotidien … Il constitue un élément essentiel du bien-être individuel et social ... » (Préambule de la Convention européenne du paysage)…
MEEDDAT – Novembre 2008
http://www.ecologie.gouv.fr/IMG/pdf/methodeOPP.pdf

Les prix de l'ancien ont baissé de 8% en 2008
Les prix de vente de l'immobilier ancien auraient baissé de 8% depuis le début de l'année, selon une étude conduite par le réseau Era au sein de ses agences immobilières. Mais d'après le réseau, les transactions immobilières ne devraient pas s'arrêter pour autant…
Batiactu - 2008-11-06
http://www.batiactu.com/edito/les-prix-de-l-ancien-ont-baisse-de-8--en-2008-21545.php

Taux des crédits immobiliers : stabilisation en vue
Dans les prochains mois, les taux des crédits immobiliers devraient demeurer inchangés révèle Empruntis. Une réaction qui traduit, selon le courtier, la prudence des banques face à la crise économique…
Batiactu - 2008-11-06
http://www.batiactu.com/edito/taux-des-credits-immobiliers---stabilisation-en-vu-21495.php
Batiactu - Les taux de crédit au niveau de la fin 2001
http://www.batiactu.com/edito/les-taux-de-credit-au-niveau-de-la-fin-2001-21509.php

Loyers impayés : la galère des locataires et des bailleurs
Demandes d'expulsions en hausse, loyers impayés… les locataires ont de plus en plus de mal à s'acquitter de leurs charges. La preuve : en 2002, ils étaient 13,7% à avoir des difficultés à régler leur loyer alors qu'en 2006, le pourcentage grimpait à presque 17%, selon l'Insee…
Batiactu - 2008-11-06
http://www.batiactu.com/edito/loyers-impayes---la-galere-des-locataires-et-des-b-21550.php

84% des Français sont heureux dans leur logement
Malgré la crise économique et le manque de logements, les Français habitant dans des immeubles se sentent globalement bien chez eux, selon l'Observatoire du bien-être dans les immeubles publié par le Conseil supérieur de l'administration des biens…
Batiactu - 2008-11-05
http://www.batiactu.com/edito/84--des-francais-sont-heureux-dans-leur-logement-21533.php

Grenelle II : l'avant projet de loi envoyé au Conseil d'Etat
L'avant projet de loi dit Grenelle II – son nom officiel est "de transition environnementale" - a été envoyé vendredi 7 novembre au Conseil d'Etat, après avoir été présenté jeudi après-midi au comité de suivi…
Le Moniteur Expert - 2008-11-07
http://www.lemoniteur.fr/actualite/etat_collectivites/grenelle_ii_avant_projet_loi/D21CA4CC8.htm

Des signalements et des commentaires, de l'actualité (une sorte de « fil info. » encore gratuit) ;
http://www.cawa.fr/veille-habitat-logement-et-collectivites-locales-rubrique5.html

UN PROJET

Nous travaillons actuellement à une offre (toujours sur les thématiques de l'habitat et des collectivités) totalement professionnalisée sur abonnement payant regroupant informations et données brutes, mais aussi décryptages et commentaires en diffusion hebdomadaire, 6 hors-séries annuels (numéros spéciaux) comprenant analyses, études, regards croisés, etc... ainsi que l'accès à un site Internet dédié qui consolidera les informations et les documents cités (rapports, textes officiels, etc.).
Les dimensions juridiques et administratives seront toujours privilégiées mais aussi - et c'est assez nouveau - les aspects financiers et économiques ; ce n'est pas que la "crise" qui nous y invite et on devrait s'attacher quelques nouvelles "plumes" très expertes …

A bientôt.
Cordialement,

Guy Lemée

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.