HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES N°54

Informations du 26 au 1er juin 2007

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

JOURNAL OFFICIEL du 26 au 1er juin 2007

Loyers - Indice de référence du quatrième trimestre 2006
Avis relatif à l'indice de référence des loyers du quatrième trimestre 2006
J.O n° 124 du 31 mai 2007 page 9942 - texte n° 24 - NOR: ECES0755256V
http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=ECES0755256V

Index national bâtiment « tous corps d'état » (symbole BT 01) pour le mois de février 2007
Avis relatif à l'index national bâtiment « tous corps d'état » (symbole BT 01)
J.O n° 125 du 1 juin 2007 page 9977 - texte n° 53 - NOR: DEVC0755359V
http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=DEVC0755359V

CIRCULAIRES

Logements neufs à usage locatif respectant certains critères de qualité environnementale - Exonération de la taxe foncière
Application de l'article 5 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, portant à trente ans la durée d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les constructions de logements neufs à usage locatif respectant certains critères de qualité environnementale…
B.O Travail - Circulaire UHC/QC2 n° 2007-16 - 2007-02-20 - NOR : SOCU0710629C
http://www.travail.gouv.fr/publications/picts/bo/30042007/TRE_20070004_0110_0007.pdf

CGLLS - Concours financiers
Décision de la Caisse de garantie du logement locatif social modifiant la décision n° CR 2005-03 du 1er juin 2005 relative aux modalités d'octroi des concours financiers accordés par la commission de réorganisation
B.O Travail - Décision n° CR 2006-22 - 2007-02-07 - NOR : SOCU0610636S
http://www.travail.gouv.fr/publications/picts/bo/30042007/TRE_20070004_0110_0003.pdf

CGLLS - Cotisation et cotisation additionnelle - Date d'application des intérêts de retard
Délibération du conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social (24e séance, mercredi 14 février 2007) modifiant la délibération n° 2005-25 du conseil d'administration du 30 juin 2005, différant la date d'application des intérêts de retard et des pénalités sur la cotisation et la cotisation additionnelle
B.O Travail - Délibération n° 2007-02 - 2007-02-14 - NOR : SOCU0610636S
http://www.travail.gouv.fr/publications/picts/bo/30042007/TRE_20070004_0110_0010.pdf

CGLLS - Décisions relatives aux garanties
Délibération du conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social (24e séance, mercredi 14 février 2007) relative aux compétences des organes de la CGLLS concernant les décisions relatives aux garanties
B.O Travail - Délibération n° 2007-08 - 2007-02-14 - NOR : SOCU0710638X
http://www.travail.gouv.fr/publications/picts/bo/30042007/TRE_20070004_0110_0011.pdf

Plafonds de ressources applicables en 2007 (propriétaires occupants)
L'article 5 de l'arrêté du 31 décembre 2001 prévoit que les plafonds de ressources annuelles applicables aux personnes visées aux 2 et 3 de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation sont révisés le 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac. Pour 2007, cette évolution est appréciée entre le 1er novembre 2005 et le 31 octobre 2006. Les plafonds de ressources des propriétaires occupants qualifiés de très sociaux en application de la délibération du conseil d'administration no 2001-30 et des propriétaires bailleurs dits impécunieux en application de la délibération du no 2003-24, sont indexés dans les mêmes conditions…
B.O Equipement - Circulaire n° 2006-102 ANAH 2006-01 - 2006-12-22 - NOR : SOCU0610610C
http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO20076/A0060058.htm
>> Pour info, en raison de la parution tardive au BO

CIRCULAIRES (suite)

ANAH - Subventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage
Montants des subventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage à compter du 1er janvier 2007…
B.O Equipement - Note n° 2006-15 - 2006-12-22 - NOR : SOCU0610612N
http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO20076/A0060070.htm
>> Pour info, en raison de la parution tardive au BO

Programmation de l'action et des crédits de l'ANAH en 2007
Les objectifs du Plan de cohésion sociale constituent la priorité de l'action de l'ANAH en 2007. Son budget est à nouveau en augmentation (527 MEuro) pour permettre leur réalisation. Un programme exceptionnel doté de 50 MEuro sera également mis en œuvre pour faciliter le maintien à domicile des propriétaires occupants âgés. Le champ de l'intervention de l'agence a par ailleurs été renforcé par la loi engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, en particulier pour permettre la signature de conventions avec des propriétaires bailleurs qui s'engagent dans le dispositif du conventionnement sans travaux.
Les priorités de l'agence se mettent en œuvre dans le cadre des délégations de compétence : les crédits délégués représenteront 50 % du budget d'intervention en 2007. Avec l'appui des délégations régionales, les délégations locales apporteront leur expertise pour faciliter la mise en place des stratégies locales…
B.O Equipement - Circulaire n° 2007-9 ANAH 2007-01 - 2007-01-10 - NOR : SOCU0710611C
http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO20076/A0060059.htm
>> Pour info, en raison de la parution tardive au BO

JURISPRUDENCE

Permis de construire - Preuves de l'affichage sur le terrain
Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que M. et Mme B ont produit de nombreux témoignages et attestations de voisins, n'ayant avec eux aucun lien personnel, sollicités après la contestation du permis de construire et donc postérieurs à la date de l'affichage allégué, attestant de la présence du panneau portant les mentions du permis de construire sur la façade de leur maison de la fin décembre 2000 ou du début de 2001 à la mi-avril 2001. En particulier, les attestations sur l'honneur, datées de septembre 2001, mentionnent chacune plusieurs des mentions figurant sur le panneau, l'ensemble des attestations mentionnant la totalité des mentions obligatoires. D'ailleurs, les descriptions qu'elles donnent de ce panneau correspondent à la photographie que les requérants avaient jointe à leur mémoire en duplique du 21 juillet 2004 que la cour n'a pas visé. La circonstance qu'un constat d'huissier, dressé le 20 août 2001, soit après la fin de la période d'affichage alléguée, décrive un panneau ne comportant pas les mentions du permis de construire, n'est pas de nature à démontrer qu'un panneau portant ces mentions n'était pas en place pendant les premiers mois de l'année 2001. Par suite, en jugeant que les témoignages et attestations ne permettent pas, au regard du constat d'huissier, de tenir l'affichage pour régulier et d'une durée suffisante pendant cette période de l'année 2001, la cour administrative d'appel de Nantes a dénaturé les pièces du dossier. Son arrêt doit, pour ce motif, être annulé…
Conseil d'État N° 279565 - 2007-05-07
http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnDocument?base=JADE&nod=JGXCX2007X05X000000279565

JURISPRUDENCE (suite)

Droit de préemption - Délais - Objectifs

Il ressort des pièces du dossier que la déclaration d'intention d'aliéner, faite par le notaire de Mme Z et M. Y en leur nom, a été reçue à la mairie, le 17 novembre 2003. Pour soutenir que la réception de cette déclaration n'aurait pas fait courir le délai de deux mois pendant lequel le maire pouvait légalement exercer le droit de préemption de la commune, la COMMUNE allègue que cette déclaration n'aurait pas été complète faute d'être accompagnée d'un plan de situation précisant la situation exacte de la parcelle après division et l'emprise du droit de passage, et que le maire ayant demandé, le 20 novembre 2003, au notaire de lui adresser ce document, ledit délai n'aurait commencé à courir qu'à compter de l'envoi de ce document, soit le 5 décembre 2003. Toutefois, les dispositions de l'article A. 213-1 du code de l'urbanisme ne prévoient pas que les déclarations d'intention d'aliéner doivent être accompagnées de ce document. La déclaration d'intention d'aliéner contenait les renseignements prescrits par l'annexe de cet article. Ainsi, le délai de deux mois dont disposait le maire pour exercer le droit de préemption ayant commencé à courir, le 18 novembre 2003, l'expiration de ce délai, le 17 janvier 2004, valait renonciation par la COMMUNE à l'exercice de son droit de préemption, en application de l'article R. 213-7 du code de l'urbanisme. Par suite, le maire ne pouvait plus, après cette date, exercer légalement ce droit de préemption (…) Si la délibération de la communauté d'agglomération en date du 21 mars 2005 a adopté un plan local de l'habitat qui envisage un objectif de réalisation de 3 000 logements par an et une diversification en faveur notamment du logement social locatif, en rappelant que la communauté d'agglomération a procédé à des acquisitions foncières, elle ne mentionne aucune opération précise que la COMMUNE aurait envisagée à la date de la décision de préemption litigieuse. Ainsi, l'opération de préemption litigieuse n'avait pas de réalité à la date de la décision litigieuse…
Cour Administrative d'Appel de Bordeaux N° 05BX01712 - 2007-05-15
http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnDocument?base=JADE&nod=J3XCX2007X05X000000501712

Démolition et reconstruction - Respect du POS

Selon l'article NC 2 du plan d'occupation des sols : Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 sont interdites. S'il résulte de la combinaison de ces dispositions que l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la zone NC sont soumises à des règles différentes selon que ces constructions sont à usage d'habitation ou à un autre usage, il en va différemment pour la démolition et la reconstruction, à l'emplacement de leurs fondations, des constructions existantes pour lesquelles il n'est fait aucune distinction selon leur usage. Ainsi, la démolition et la reconstruction à l'emplacement de leurs fondations de constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans les conditions prévues au 2 de l'article NC 1 du plan d'occupation des sols. Dès lors, en jugeant que les dispositions de l'article NC 1 du plan d'occupation des sols de la commune faisaient obstacle à la réalisation d'un projet de démolition et de reconstruction, à l'emplacement des fondations existantes, de quatre pavillons d'habitation et que le maire de la commune était tenu, en réponse à la demande de la SCI, de délivrer un certificat d'urbanisme négatif, la cour a commis une erreur de droit. Par suite, la SCI est fondée à demander l'annulation de l'arrêt attaqué …
Conseil d'État N° 280100 - 2007-05-16
http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnDocument?base=JADE&nod=JGXCX2007X05X000000280100

Litiges relatifs aux déclarations de travaux exemptés de permis de construire

Il résulte des dispositions du deuxième alinéa ajouté à l'article R. 811-1 du code de justice administrative par l'article 11 du décret du 24 juin 2003, combinées avec celles des 1° et 7° de l'article R. 222-13 du même code, que le tribunal administratif statue en premier et dernier ressort sur les litiges relatifs aux déclarations de travaux exemptés de permis de construire ainsi que sur les actions indemnitaires, lorsque le montant des indemnités demandées est inférieur au montant déterminé par les articles R. 222-14 et R. 222-15. l'article R. 222-14, dans sa rédaction en vigueur à la date du jugement attaqué, fixe ce montant à 8 000 euros et que l'article R. 222-15 précise que ce montant est déterminé par la valeur totale des sommes demandées dans la requête introductive d'instance…
Conseil d'État N° 297158 -2007-04-30
http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnDocument?base=JADE&nod=JGXCX2007X04X000000297158

JURISPRUDENCE (suite)

Certificat d'urbanisme
Un certificat d'urbanisme, qu'il soit positif ou négatif, n'a pas pour objet d'autoriser une construction ou la réalisation d'une opération d'urbanisme sur le terrain pour lequel il est délivré et n'entre dès lors pas dans le champ d'application de l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme. Il suit de là que la commune n'est pas fondée à soutenir que la cour aurait commis une erreur de droit en écartant, pour ce motif, la fin de non-recevoir tirée de l'absence de notification des déférés préfectoraux aux propriétaires des terrains d'assiette. Aux termes de l'article L. 145-1 du code de l'urbanisme : « Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les zones de montagne définies aux articles 3 et 4 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 ». , toutefois, dès lors que l'arrêté interministériel qui procède au classement d'une commune ou partie de commune en zone de montagne n'a pas un caractère réglementaire, la commune ne peut, en tout état de cause, utilement exciper de l'illégalité de l'arrêté interministériel du 6 septembre 1985, qui a procédé au classement de l'intégralité de son territoire en zone de montagne, pour soutenir que les dispositions du III de l'article L. 145-3 ne lui étaient pas applicables et que la cour aurait commis une erreur de droit en écartant ce moyen…
Conseil d'État N° 272288 - 2007-05-10
http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnDocument?base=JADE&nod=JGXCX2007X05X000000272288

REPONSES MINISTERIELLES

Pouvoirs des maires en matière de protection de l'environnement et de santé humaine
Le déversement par un administré d'eaux usées dans la nature relève de la compétence des communes en matière d'assainissement conformément aux articles L. 2224-7 du code général des collectivités territoriales. Il appartient donc dans ce cas au maire d'exercer la police qui y est afférente et il doit prendre toutes mesures utiles destinées à prévenir toute pollution qui pourrait être causée par les eaux usées. Il en sera de même pour les eaux distribuées et destinées à la consommation humaine qui ne seraient pas conformes aux normes. Il mettrait alors les intéressés en demeure, en liaison avec les services du ministre de la santé compétent pour ce faire, de respecter ces normes faute de quoi ils ne pourraient continuer à consommer de telles eaux…
Sénat - 2007-05-10 - Réponse ministérielle N° 24299
http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ060824299

Acquisition par un bailleur social de logements occupés dans le parc privé
Lorsqu'un bailleur social acquiert des logements occupés dans le parc privé, le loyer des locataires en place est normalement maintenu au niveau de celui qu'ils acquittaient avant l'achat de leur logement par l'organisme HLM, quand leurs ressources excèdent les plafonds fixés pour l'attribution de ces logements. Ces dispositions ont pour objectif d'éviter les effets d'aubaine pouvant conduire à baisser le loyer des locataires en place qui dépasseraient les plafonds de ressources pour l'accès au logement social. Toutefois, au moment de l'entrée en vigueur de la convention APL, ces mêmes locataires en place dépassant les plafonds de ressources peuvent connaître une majoration de leur loyer acquitté antérieurement, limitée à 10 % maximum. Par la suite, conformément à la législation HLM, leur loyer est susceptible d'augmenter tous les semestres en application de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation…
Assemblée Nationale - 2007-05-08 - Réponse Ministérielle N° 120384
http://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-120384QE.htm

Couverture des frais de justice concernant un président d'OPAC
Le président de l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC), devenu le président de l'office public de l'habitat (OPH) en application de l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, laquelle a transformé tous les offices existants en OPH, doit être considéré comme le représentant légal de l'office, en l'absence de texte contraire, notamment d'application de l'article L. 421-11 du code de la construction et de l'habitation…
Sénat - 2007-05-10 - Réponse ministérielle N° 24664
http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ061024664

Zones non constructibles attenantes aux constructions
Le Conseil d'Etat estime qu'une construction peut être considérée comme une extension d'une habitation existante, dès lors qu'elle est attenante à celle-ci. Hormis ce cas, il n'est pas possible de considérer que les garages, abris de jardins, piscines ou autres annexes puissent être autorisés dans les zones inconstructibles des cartes communales. Il n'est pas pour lors, envisagé, de modifier les dispositions des articles L. 124-2 et R. 124-3 du code de l'urbanisme. La solution au problème posé consiste dans la possibilité laissée par les textes de classer en zone constructible toutes les constructions existantes…
Sénat - 2007-05-10 - Réponse ministérielle N° 22760
http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ060422760
CE n° 262618 - 2005-05-09
http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnDocument?base=JADE&nod=JGXBX2005X05X000000262618

REVUE DU WEB

Construire durable : des expériences à généraliser via l'intégration de critères développement durable par les financiers
Novethic et l'ADEME publient une étude « Construire durable : enjeux, responsabilités et financements » qui montre que les grands acteurs de ce secteur s'impliquent encore trop peu dans les impacts environnementaux de leur activité. L'économie de l'immobilier va devoir se transformer afin que les différents acteurs, chacun à son niveau, construisent et exploitent leurs bâtiments en conformité avec les principes du développement durable. La prise en compte de ces critères par le secteur financier pourrait être la clef de la généralisation d'un immobilier durable. L'étude Novethic/ADEME recense de façon pédagogique les grands enjeux d'un immobilier durable, détaille les résultats de son enquête en terme de perception des enjeux mais aussi de performances atteintes et enfin trace les grandes lignes d'un « Investissement socialement responsable immobilier » en émergence…
ADEME - 2007-05-22
http://www2.ademe.fr/servlet/getDoc?cid=96&m=3&id=44778&ref=19684&p1=B
Etude Novethic-ADEME - Construire durable, une question d'énergie et de financement ?
http://www.novethic.fr/novethic/upload/etudes/Synthese_etude_immobilier_durable_Novethic_Ademe.pdf

Enquête de la DGCCRF dans le secteur des syndics
Elle a porté sur le respect des dispositions réglementaires concernant l'information du copropriétaire; le contenu des contrats de syndics; les conditions de passation des marchés de travaux pour le compte des copropriétés; le contenu des règlements des copropriétés et la gestion comptable des syndics…
DGCCRF- Communiqué de presse - 2007-05-31
http://www.finances.gouv.fr/DGCCRF/03_publications/com_ddp/syndics.pdf

Conseil National de l'Habitat - Rapport du groupe de travail« Habitat & Territoires »
Le rapport du groupe de travail du Conseil National de l'Habitat : « Habitat & Territoires » a pour mission d'observer le terrain, de voir comment les politiques publiques de l'habitat se déploient concrètement dans les territoires, comment les collectivités territoriales s'organisent pour faire face aux besoins de logements de leur population. Et s'il y avait dans cette analyse le moyen d'améliorer l'adéquation « offre-demande » de logements, relevant ici des démarches exemplaires, là, des points de blocage à traiter…
Conseil National de l'Habitat - Mars 2007
http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/habitat_territoires.pdf

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 (IDVO/"Informations légales")

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