

HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES N°122

Informations du 15 au 21 novembre 2008



JOURNAL OFFICIEL du 15 au 21 novembre 2008

Indice de référence des loyers du troisième trimestre de 2008

Avis relatif à l'indice de référence des loyers du troisième trimestre 2008 (loi n° 2008-111 du 8 février 2008)
 JORF n°0271 du 21 novembre 2008 page 17805 - texte n° 88 - NOR: ECES0824531V
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019777057&dateTexte>

Diagnostic de performance énergétique et état de l'installation intérieure d'électricité - Durées de validité

Décret n° 2008-1175 du 13 novembre 2008 relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique et modifiant le [code de la construction et de l'habitation](#)
 JORF n°0266 du 15 novembre 2008 page 17505 - texte n° 7 - NOR: DEVU0822979D
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019761710&dateTexte>

Respect des obligations de réalisation de logements sociaux - Commission nationale

Arrêté du 18 novembre 2008 portant création de la commission nationale définie à l'article L. 302-9-1-1 du [code de la construction et de l'habitation](#)
 JORF n°0269 du 19 novembre 2008 page 17642 - texte n° 20 - NOR: MLVU0823929A
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019770037&dateTexte>

Développement durable dans la construction - Principes généraux

Avis relatif à l'homologation et à l'annulation de normes
 JORF n°0271 du 21 novembre 2008 page 17806 - texte n° 90 - NOR: ECEF0810139V
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019777063&dateTexte>
 AFNOR - [Détail de la norme](#)

Coûts des travaux d'extension et part moyenne des coûts de travaux de branchement portant sur des ouvrages en basse et en moyenne tensions des réseaux publics de distribution - Taux de réfaction

Arrêté du 17 juillet 2008 fixant les taux de réfaction mentionnés dans [l'arrêté du 28 août 2007](#) fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la [loi n° 2000-108](#) du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité
 JORF n°0270 du 20 novembre 2008 page 17716 - texte n° 3 - NOR: DEVE0817977A
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019774037&dateTexte>
 Commission de régulation de l'énergie (CRE) - Avis du 12 juin 2008 concernant le projet d'arrêté
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019774502&dateTexte>

COMMISSION EUROPEENNE

Moins de dépenses grâce à des bâtiments moins gourmands en énergie: refonte de la directive sur la performance énergétique des bâtiments

Les bâtiments sont au cœur de la prospérité économique de l'Union européenne. Ils jouent un rôle important en ce qui concerne la réalisation des objectifs d'économies d'énergie de l'UE et la lutte contre le changement climatique, et ils contribuent à la sécurité énergétique. Ils recèlent un immense potentiel d'économies inexploité. La refonte de la directive sur la performance énergétique des bâtiments (2002/91/CE) permettra d'exploiter ce potentiel tout en stimulant dans toute l'Europe les investissements durables et la création d'emploi, en particulier dans les PME. Les bâtiments aux performances énergétiques élevées offrent de meilleures conditions de vie aux citoyens et leur font réaliser des économies. La refonte devrait permettre de réaliser des économies d'énergie de 60 à 80 Mtep en 2020, ce qui correspond à une baisse de 5 à 6 % de la consommation d'énergie totale de l'UE...

[Commission Européenne MEMO/08/693](#) - 2008-11-13

CIRCULAIRES

Décisions pour faire face à la situation de l'immobilier - Mobilisation des préfets

(...) La situation du marché de l'immobilier qui se dégrade dans le contexte de la crise financière appelle une action résolue de l'Etat afin de soutenir la construction et maintenir la mise en chantier des logements. Les trois actions qui requièrent un engagement "personnel" des préfets consistent au lancement d'un programme exceptionnel d'acquisition en VEFA de 30.000 logements, l'augmentation de 20 000 à 30 000 du nombre d'opérations finançables en Pass-foncier et une meilleure mobilisation des terrains de L'Etat et de ses établissements publics.(...)

Premier Ministre - Circulaire - 2008-10-17

http://www.dguhc-logement.fr/infolog/circprog/immobilier_circulaire_pm_17_octobre_2008.pdf

Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable

Nomination des membres du comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable

B.O. Equipement - Arrêté - 2008-09-16 - NOR : MLVU0822132A

<http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO200820/A0200014.htm>

Augmentations de loyers HLM pour l'année 2009

Dans le cadre d'une politique de modération des hausses de loyer dans le secteur HLM, les organismes doivent informer chaque année les préfets des hausses de loyer projetées pour l'ensemble de l'année suivante. Pour l'année 2009, l'appréciation des hausses de loyer anormales se fondera sur les justifications apportées par l'organisme à l'appui de son projet...

B.O. Equipement - Circulaire - 2008-10-08 - NOR : MLVU0823917C

<http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO200820/A0200072.htm>

Prévention des expulsions locatives

Avec plus de 130 000 assignations, et plus de 100 000 décisions de justice prononçant l'expulsion par an, le risque d'expulsion locative concerne une part significative des ménages locataires ; si les chiffres concernant les interventions effectives de la force publique sont heureusement inférieurs (plus de 10 000 interventions par an, soit 44 par jour de la période hors trêve hivernale), ils sont cependant préoccupants...

B.O. Equipement - Circulaire DGALN/DHUP - 2008-10-14 - NOR : MLVU0807530C

<http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO200820/A0200073.htm>

Nouveau prêt à 0 % et au dispositif d'aide à l'accession Pass-Foncier

Au regard des nouveaux dispositifs d'aide à l'accession à la propriété récemment mis en place tel que celui issu de la convention Etat/Caisse des dépôts et consignations/Union pour l'économie sociale pour le logement du 20 décembre 2006, complétée par avenant du 27 septembre 2007, instituant le « Pass-Foncier », mécanisme de portage du terrain, il apparaît que les règles relatives au nouveau prêt à 0 % appellent des précisions sur certains points, notamment en ce qui concerne la nature des opérations finançables, notamment celles intervenant dans le cadre du programme « ma maison à 15 euros par jour »...

B.O. Equipement - Circulaire - 2008-10-21 - NOR : MLVU0822704C

<http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO200820/A0200074.htm>

JURISPRUDENCE

Construction de logements sociaux - Fonds de compensation de la TVA

(...) Considérant qu'en vertu des dispositions, alors applicables, du III de l'article 42 de la loi du 29 décembre 1988 portant loi de finances rectificative pour 1988 et de l'article 49 de la loi de finances rectificative du 30 décembre 1993, ultérieurement reprises à l'article L. 1615-7 du code général des collectivités territoriales, une immobilisation ne peut ouvrir droit à une attribution du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée si elle est mise à disposition au profit d'un tiers ne figurant pas au nombre des collectivités ou établissements bénéficiaires de ce fonds ; qu'il ressort tant des travaux préparatoires que des circonstances qui ont présidé à l'adoption du III de l'article 42 de la loi du 29 décembre 1988 que par « mise à disposition au profit d'un tiers », le législateur a entendu viser les seuls cas où les conditions dans lesquelles une immobilisation est remise ou confiée par la collectivité ou l'établissement qui l'a réalisée à un tiers, non bénéficiaire du fonds de compensation, font apparaître que l'investissement a principalement eu pour objet ou pour effet d'avantager ce tiers ; que la notion de « mise à disposition au profit d'un tiers » a conservé, lors de l'entrée en vigueur de l'article 49 de la loi du 30 décembre 1993, qui a prévu des exceptions temporaires au principe de non-éligibilité des immobilisations cédées ou mises à disposition, la portée qui lui avait été donnée initialement par le législateur ;

JURISPRUDENCE (suite)

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la COMMUNE a donné en location vingt-six logements sociaux dont la construction par cette collectivité a été partiellement financée par l'aide personnalisée au logement conformément aux dispositions de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ; que la COMMUNE s'est engagée, aux termes d'une convention passée avec l'Etat, à plafonner les loyers consentis aux locataires et à réserver une partie des logements à des familles ou à des occupants sortant d'habitat insalubre ; que, dans ces conditions, la location de ces logements ne peut être regardée comme une mise à disposition au profit d'un tiers au sens des dispositions précitées (...)

Conseil d'État N° 284828 – 2008-10-27

Rampe d'accès au garage situé en sous-sol – Un léger dépassement du niveau du sol ne peut porter atteinte aux règles de protection du voisinage

(...) Considérant que les dispositions de l'article UC6, dont l'objet est lié à des préoccupations d'hygiène, d'urbanisme et de protection du voisinage, ne s'appliquent pas à la partie souterraine d'un bâtiment qui ne dépasse pas le niveau du sol naturel ; que, par suite, la cour administrative d'appel de Marseille, en jugeant que le permis de construire délivré le 6 juillet 1998 était illégal au motif que la rampe d'accès au garage situé en sous-sol du bâtiment était implantée à moins de cinq mètres de la voie publique, sans rechercher si elle dépassait le niveau du sol naturel, a commis une erreur de droit ; que la SOCIETE REGIONALE DE L'HABITAT et la COMMUNE sont, dès lors, fondées à demander l'annulation de l'arrêt attaqué en tant qu'il a annulé l'arrêt du 6 juillet 1998 ; Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la rampe d'accès au garage situé en sous-sol du bâtiment litigieux est presque entièrement enterrée puisqu'elle ne dépasse le niveau du sol que d'une dizaine de centimètres ; que ce dépassement, qui correspond à la hauteur du mur de soutènement, ne peut, eu égard à ses proportions, porter atteinte aux règles de protection du voisinage fixées par l'article UC 6 du règlement d'urbanisme applicable ; que, pour les motifs indiqués ci-dessus, la seule circonstance que cette rampe d'accès soit située à moins de cinq mètres de la limite séparative du chemin est, contrairement à ce que soutiennent M. et Mme A, sans incidence sur la légalité du permis de construire délivré le 6 juillet 1998 (...)

Conseil d'État N° 290188 – 2008-10-27

Terrain enclavé constructible - Servitude de passage

(...) Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article INA 3 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune: « Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil » ; que, pour l'application de ces dispositions, un terrain doit être regardé comme enclavé et par suite inconstructible si, à la date à laquelle il est statué sur la demande de permis de construire, il n'a pas d'accès direct à la voie publique et que le propriétaire ne dispose pas d'une servitude de passage régulièrement obtenue par voie judiciaire ou conventionnelle sur un fonds voisin et permettant cet accès ; que le pétitionnaire ne peut se prévaloir utilement à cet égard d'un projet de création de voie publique n'ayant donné lieu à aucun commencement d'exécution non plus que de négociations en vue de l'acquisition d'une parcelle ou de l'obtention d'une servitude de passage permettant l'accès à la voie publique ; Considérant qu'en estimant que le terrain d'assiette de la construction autorisée par le permis de construire délivré le 12 avril 2000 par le maire est uniquement desservi par une voie privative appartenant à la copropriété « Les jardins de Tartavel » et en jugeant sans incidence sur l'enclavement de ce terrain la circonstance que le permis de construire accordé le 27 décembre 1994 pour la construction de cette copropriété prévoyait que seraient gratuitement cédés à la commune les terrains nécessaires à la création, à l'élargissement, à la rectification de la voie communale, dès lors qu'à la date du permis litigieux la commune n'avait pas mis en oeuvre la procédure de cession ainsi prévue, pour en déduire que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article INA 3 du règlement du plan d'occupation des sols était fondé, la cour administrative d'appel s'est livrée à une appréciation souveraine des faits exempte de dénaturation et n'a pas commis d'erreur de droit (...)

Conseil d'État N° 295972 - 2008-10-08

JURISPRUDENCE (suite)

Mise à disposition des services de l'Etat - Réparation des conséquences dommageables de l'illégalité du certificat d'urbanisme

(...) Considérant que les conventions conclues à titre onéreux et en dehors de toute obligation entre l'Etat et les collectivités territoriales pour confier aux services déconcentrés de l'Etat des travaux d'études, de direction et de surveillance de projets de ces collectivités sont des contrats de louage d'ouvrage dont l'inexécution ou la mauvaise exécution est susceptible d'engager la responsabilité de l'Etat dans les conditions de droit commun ; que n'ont en revanche pas ce caractère les conventions de mise à disposition des services de l'Etat prévues par les dispositions spécifiques des articles précités L. 421-2-6 et R. 490-2 du code de l'urbanisme, qui sont conclues à titre gratuit et sont de droit lorsque les communes le demandent ; que les services de l'Etat mis à disposition agissant dans le cadre de ces conventions en concertation permanente avec le maire, qui leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qui leur sont confiées, en vue de l'exercice de compétences d'instruction et de décision qu'il conserve, la responsabilité de l'Etat ne peut être engagée à ce titre qu'en cas de refus ou de négligence d'exécuter un ordre ou une instruction du maire (...)

Conseil d'État N° 297432 – 2008-10-27

REPONSES MINISTERIELLES

Financement de l'ANRU

(...) S'agissant de l'ANRU, 12 milliards sont engagés. Ces 12 milliards seront versés. Les négociations que nous avons menées à bien sur le 1 % logement nous permettront de tenir nos engagements. Je vous rappelle qu'au départ, l'État s'était engagé sur 5 milliards : aujourd'hui donc, c'est sur 12 milliards, engagés et financés ! Je tiens à vous donner des chiffres très précis : actuellement, 557 quartiers sont déclarés éligibles, dont 215 en ZUS prioritaire, et au 1er septembre 2008, pour 81,3 % desdits quartiers, le comité d'engagement a donné sa validation. En ce qui concerne les ZUS, 89,76 % de l'effort est engagé dans la rénovation urbaine.(...)

Assemblée Nationale - **Question orale** - 2008-11-18 (voir sommaire)

<http://www.assemblee-nationale.fr/13/cr/2008-2009/20090065.asp>

REVUE DU WEB

Un groupe d'évaluation pour faciliter l'accès au Dalo

Christine Boutin, a annoncé, le 21 novembre, la mise en place d'un groupe d'évaluation pour faciliter l'accès au droit opposable au logement (Dalo). Auparavant, la ministre avait rencontré une trentaine de personnes parmi les premières relogées grâce à la loi Dalo afin de recueillir leurs témoignages. La mission du groupe de travail sera d'évaluer l'accès au Droit au logement opposable en étudiant le degré d'information des publics concernés, l'accueil des requérants et les formalités administratives...

Premier Ministre - Groupe d'évaluation pour faciliter l'accès au Dalo - 2008-11-21

Droit au Logement Opposable (Le blog de Christine Boutin)

(...) L'occasion de faire un premier bilan de la mise en place du Droit au Logement Opposable : au 31 octobre, plus de 50 000 dossiers ont été déposés et nous devrions atteindre 60 000 dossiers d'ici le 31 décembre prochain. Parmi les personnes dont la demande a reçu un avis favorable, 27 % ont déjà obtenu un relogement. Les personnes dont la situation a été reconnue comme prioritaire et urgente pourront, à partir du 1er décembre, attaquer l'Etat devant le Tribunal administratif en cas de délai de relogement anormalement long. Ces premiers résultats sont très satisfaisants, en un temps si court ! (...)

Le blog de Christine Boutin - 2008-11-18

<http://www.christineboutin-blog.fr>

Rappel / Rapport du comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable « Assumer l'obligation de résultat du droit au logement sur l'ensemble du territoire » (1er octobre 2008)

REVUE DU WEB (suite)

Signature des premières conventions d'intermédiation locative avec Habitat et Développement Ile de France, AIS 93, Aurore, et un groupement d'associations représenté par la FAPIL

D'ici la fin de l'année, ce sont 200 logements que la signature de ces conventions permettra d'ouvrir à la location pour des familles vivant aujourd'hui en chambre d'hôtel ou en centre d'hébergement. Grâce à l'aide de l'Etat, les associations d'aide au logement, signataires de ces conventions, pourront conclure un bail avec des propriétaires privés afin de reloger des ménages tout en assurant leur accompagnement social.

Ministère du Logement et de la ville - 2008-11-12 http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=6642

L'ONZUS publie son 5e rapport

Christine Boutin et Fadela Amara ont présenté le 19 novembre le rapport annuel de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles (Onzus) pour l'année 2007. Sur la base d'indicateurs statistiques, ce rapport mesure l'évolution des inégalités sociales et des écarts de développement dans les zones urbaines sensibles. Il permet de suivre la mise en oeuvre des politiques publiques conduites dans ces quartiers...

Ministère de la Ville - 2008-11-19 http://www.ville.gouv.fr/article.php3?id_article=328

L'économie des services publics de l'eau et de l'assainissement.

Réalisé à partir de nombreux entretiens avec les différents acteurs du secteur de l'eau, agences de l'eau, associations de consommateurs et de protection de l'environnement, élus locaux..., ce livret permet à chacun d'appréhender les nombreux enjeux et, parfois, les subtils équilibres des services d'eau et d'assainissement. Et de comprendre ainsi comment s'établissent le prix des services de l'eau, son évolution et la facture aux abonnés des services. Un fascicule de 4 pages, également téléchargeable au format PDF, propose une synthèse sous forme de réponses à 7 questions...

Association des Maires de France - 2008-11-19

http://www.amf.asso.fr/documents/document.asp?REF_SPA=01&ID_DOC=8433&ref_arbo=106

Logements neufs : Christine Boutin favorable à une TVA à 5,5%

La ministre du Logement, Christine Boutin, s'est prononcée lundi en faveur d'une extension à près de 80% des ménages du taux de TVA réduit à 5,5% pour les achats de logements neufs. Objectif : «donner un coup de fouet» au marché immobilier.

Batiactu - 2008-11-17 <http://www.batiactu.com/edito/logements-neufs---christine-boutin-favorable-a-une-21612.php>

Trouver un logement pour personnes dépendantes

Un nouveau site internet d'annonces immobilières vient de voir le jour : immadea.net entend faciliter la recherche de logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie. Un marché de niche inexploité jusqu'alors qui vise à permettre le maintien à domicile de personnes dépendantes...

Batiactu - 2008-11-17 <http://www.batiactu.com/edito/trouver-un-logement-pour-personnes-dependantes-21618.php>

Livret A : le logement social en danger

Une proposition de décret sur le Livret A envisagerait de ponctionner, sur les fonds d'épargne gérés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), une somme qui irait directement à destination des banques et ce, en faveur des PME. On croyait l'idée tombée aux oubliettes après le tollé provoqué par le Premier ministre en septembre dernier... La revoilà de nouveau en première ligne...

Batiactu - 2008-11-18 <http://www.batiactu.com/edito/livret-a---le-logement-social-en-danger-21623.php>

Les différentes filières du bâtiment inégales devant le recyclage

La Fédération française du bâtiment a récemment organisé un colloque sur la collecte et le recyclage des déchets. Ce retour sur expérience fut l'occasion de dresser un bilan, et un constat : certaines procédures doivent encore être améliorées et développées pour une valorisation optimale des déchets...

Batiactu - 2008-11-18 <http://www.batiactu.com/edito/les-differentes-filieres-du-batiment-inegales-deva-21630.php>

La baisse des prix se poursuit

Si les taux des crédits immobiliers amorcent une très légère baisse, les prix des logements quant à eux continuent de chuter. Même Paris est désormais touchée. Alors que la plupart des Français restent attentistes, quelques investisseurs profiteraient du filon pour réaliser de bonnes affaires...

Batiactu - 2008-11-19

<http://www.batiactu.com/edito/la-baisse-des-prix-se-poursuit-21639.php>

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.