

HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES N°112

Informations du 6 au 12 septembre 2008



JOURNAL OFFICIEL du 6 au 12 septembre 2008

Droit au logement - Conditions de permanence de la résidence en France

Décret n° 2008-908 du 8 septembre 2008 relatif aux conditions de permanence de la résidence des bénéficiaires du droit à un logement décent et indépendant et modifiant le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire)

JORF n°0211 du 10 septembre 2008 page 14067 - texte n° 7 - NOR: IMIK0812499D

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019454503&dateTexte>

Ascenseurs - Travaux de sécurité

Arrêté du 29 août 2008 modifiant [l'arrêté du 18 novembre 2004](#) et [l'arrêté du 1er août 2006](#) relatifs aux travaux de sécurité à réaliser dans les installations d'ascenseurs

JORF n°0211 du 10 septembre 2008 page 14071 - texte n° 16 - NOR: MLVU0814886A

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019454682&dateTexte>

Etablissements publics fonciers procédant aux acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains

Arrêté du 14 mai 2008 relatif aux acquisitions par les établissements publics fonciers visés au b de l'article L. 321-1 du [code de l'urbanisme](#) de participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt directement à la réalisation de leurs missions

JORF n°0211 du 10 septembre 2008 page 14064 - texte n° 1 - NOR: DEVU0802216A

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019454431&dateTexte>

PARLEMENT

Réforme de l'urbanisme commercial

Lettre de mission adressée à Jean-Paul Charié, député du Loiret, relative à la réforme de l'urbanisme commercial

Premier ministre - 1er septembre 2008

<http://www.pme-commerce-artisanat.gouv.fr/actualites/dossierpress/Lettre-mission-depute-Charie.pdf>

CIRCULAIRES

Mise en oeuvre de la politique du logement et programmation des financements aidés de l'Etat pour 2008

La présente circulaire a pour objet de donner, un an après le vote de la loi relative au droit opposable au logement, les orientations nécessaires à la définition et à la mise en oeuvre des politiques publiques pour le logement, en particulier en ce qui concerne la mobilisation des financements aidés de l'Etat...

B.O. Equipement - Circulaire UHC/IUH - 2008-07-04 - NOR: MLVU0816887C

<http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO200813/A0130061.htm>

Caisse de garantie du logement locatif social - Organismes de logement locatif social présentant ou susceptibles de présenter des difficultés financières

Procédure de mise en garde des organismes de logement locatif social présentant ou susceptibles de présenter des difficultés financières et modifiant les procédures de prévention et de rétablissement de l'équilibre...

B.O. Equipement - Délibération n° 2008-16 - 2008-07-02 - NOR : MLVU0816899X

<http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO200814/A0140122.htm>

+++++

CIRCULAIRES (suite)

Application de l'arrêté du 31 octobre 2005 relatif aux dispositions techniques pour le choix et le remplacement de l'énergie des maisons individuelles

La possibilité, pour les maisons individuelles chauffées par électricité, d'avoir recours à un chauffage au bois ou à biomasse est une réponse aux préoccupations du développement durable, du changement climatique et de la lutte contre l'effet de serre, le bois chauffage et la biomasse étant très économes en émissions de CO2 sur leur cycle de vie. Une telle disposition concourt par ailleurs à une meilleure maîtrise de la demande d'électricité, dont les principes ont été confortés aussi bien dans le Plan climat que dans la loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique...

B.O. Equipement - Circulaire - 2008-06-24 - NOR : DEVU0814871C

<http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO200813/A0130059.htm>

JURISPRUDENCE

Entretien des chaudières - Travaux publics

Considérant que les chaudières à condensation, dont l'installation dans les logements sociaux ne présentait aucun caractère provisoire, entretenaient un rapport de solidarité suffisant avec l'ouvrage public pour qu'elles puissent être regardées comme des immeubles ; qu'il en découle que les travaux d'entretien réalisés sur ces chaudières et effectués pour le compte d'une personne publique dans un but d'intérêt général, avaient le caractère de travaux publics ; que la juridiction administrative est donc compétente pour connaître d'un litige né à l'occasion de l'exécution de ces travaux (...)

[Conseil d'État N° 285651 - 2008-07-11](#)

Permis de démolir

Considérant que si, lorsqu'un avis négatif a été émis sur une demande de permis de démolir, selon le cas, par le ministre chargé des monuments historiques, le ministre chargé des sites ou leur délégué ou par l'architecte des bâtiments de France, cet avis s'impose en principe au maire, ce dernier conserve, en cas d'avis favorable de ceux-ci délivrés au titre des lois du 31 décembre 1913 et du 2 mai 1930, la possibilité d'apprécier plus généralement si les travaux de démolition envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites et, le cas échéant, de refuser le permis sollicité ou de l'assortir de prescriptions spéciales ; qu'ainsi, la SCI n'est pas fondée à soutenir que, l'architecte des bâtiments de France ayant émis un avis favorable à la démolition envisagée le 31 mai 2000, le maire était tenu de délivrer le permis sollicité (...)

[Conseil d'État N° 296438 - 2008-07-07](#)

Habitation légère de loisirs à usage de résidence secondaire - Taxe locale d'équipement

(...) Considérant, d'autre part, que la modulation de la valeur d'assiette des différentes catégories de constructions passibles de la taxe locale d'équipement répond au souci du législateur de faire en sorte que la charge découlant de cette imposition soit en rapport avec le coût des équipements publics que la commune bénéficiaire du produit de cette taxe doit supporter pour faire face aux dépenses induites par chacune des catégories de construction en cause ; qu'en raison de la finalité ainsi poursuivie, la détermination des constructions entrant dans le champ des différentes catégories susmentionnées est fonction, à titre principal, de leur destination ; qu'il suit de là que le tribunal administratif de Montpellier, qui a relevé que l'arrêté portant permis de construire délivré à M. A autorisait la construction d'une habitation légère de loisirs à usage de résidence secondaire, n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que, nonobstant le caractère démontable des locaux, qui résulte de leur nature même, et leur occupation saisonnière, cette construction devait être classée dans la catégorie prévue au 8° précité du I de l'article 1585 D du code général des impôts (...)

[Conseil d'État N° 286529 - 2008-08-06](#)

JURISPRUDENCE (suite)

Certificat d'urbanisme portant sur l'aménagement de bâtiments existants - SHON avant travaux et mode d'utilisation effectif à la date de la demande

(...) Considérant qu'aux termes de l'article L. 112-7 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date de la décision attaquée : « Des décrets en Conseil d'Etat (...) définissent notamment la surface de plancher développée hors oeuvre d'une construction et les conditions dans lesquelles sont exclus de cette surface les combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités (...) ainsi que les surfaces des bâtiments d'exploitation agricole (...) » ; qu'aux termes de l'article R. 112-2 du même code, dans sa rédaction alors en vigueur : « La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction. / La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction : / (...) d) Des surfaces de planchers hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production (...) » ; que, pour l'application de ces dispositions au cas d'une demande de certificat d'urbanisme portant sur l'aménagement de bâtiments existants, il y a lieu, pour déterminer leur surface hors oeuvre nette avant travaux et hors le cas de fraude, de prendre en considération leur mode d'utilisation effectif à la date de la demande, sans qu'il soit besoin de rechercher si ce mode d'utilisation avait été autorisé par la délivrance d'un permis de construire (...)

[Conseil d'État N° 293632 - 2008-07-07](#)

REPONSES MINISTERIELLES

Participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement - Valeur du coût de la place

La valeur du coût d'une place de stationnement fixé par délibération du conseil municipal, dans la limite d'un plafond national réévalué chaque année (art. L. 332-7-1 du code de l'urbanisme) de la place de stationnement présente un caractère forfaitaire, quel que soit le prix de revient réel de la place de stationnement de substitution (CAA Versailles, 21 avril 2005, req. n° 02VE02035, « Arsicaud Beving »). Par conséquent, dans le cas d'espèce évoqué, la modulation de la participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement ne peut se faire qu'en modifiant les normes de stationnement fixées par l'article 12 du plan local d'urbanisme (PLU). Il n'est pas envisagé de modifier le dispositif précité, qui permet une modulation satisfaisante de cette participation financière en fonction de la destination des constructions.

Assemblée Nationale - 2008-09-02 - Réponse Ministérielle N° 26744

<http://www.questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-26744QE.htm>

Permis de construire délivré par erreur et retiré - Indemnisation

Un permis de construire peut être retiré à la double condition que le permis soit illégal et que ce retrait soit effectué dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision, conformément aux dispositions de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire du permis de construire, qui peut être le propriétaire du terrain d'assiette du projet de construction, peut obtenir, sous certaines conditions, l'indemnisation du préjudice qu'il aurait subi du fait de l'illégalité de ce permis. Toutefois, deux situations sont à distinguer : si le permis de construire et le retrait de ce permis ont été délivrés par le maire au nom de la commune, l'indemnisation du bénéficiaire du permis devra être demandée auprès de la commune ; si le permis de construire et le retrait de ce permis ont été délivrés par le maire au nom de l'État, le bénéficiaire du permis devra former son recours en indemnisation à l'encontre de l'État. Si le propriétaire du terrain d'assiette du projet de construction n'est pas le bénéficiaire du permis de construire retiré, il ne peut obtenir l'indemnisation d'un quelconque préjudice du fait de l'illégalité de cette décision.

Assemblée Nationale - 2008-09-02 - Réponse Ministérielle N° 24502

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-24502QE.htm>

REPONSES MINISTERIELLES (suite)

Durée des traitements des permis de construire par les architectes des bâtiments de France

Toute prolongation du délai d'avis de l'ABF en cours de procédure, ayant elle-même un impact sur le délai d'instruction des demandes d'autorisation de travaux, a été supprimée. La possibilité d'un octroi tacite des autorisations de construire a été généralisée. Auparavant, l'autorisation ne pouvait pas être tacite aux abords des monuments historiques et dans les espaces protégés, ceci même si l'avis de l'ABF l'était. Désormais, au terme de la plus longue des procédures, l'administré obtiendra un permis tacite, éventuellement sur avis tacite de l'ABF après six mois, si ce dernier ne s'est pas exprimé pour s'opposer ou émettre des prescriptions. Cette disposition limite désormais à six mois maximum l'instruction d'une autorisation de travaux en abords de monuments ou en espace protégé, contrairement à la situation antérieure qui n'encadrait la décision dans aucun délai...

Assemblée Nationale - 2008-09-02 - Réponse Ministérielle N° 22584

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-22584QE.htm>

Droit de préemption sur la fraction d'une unité foncière

L'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme permet, lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, l'exercice du droit de préemption sur la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institués en application du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut alors exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière. Donc, dans l'hypothèse précédemment vue, seul le propriétaire peut exiger de la commune qu'elle achète également la partie du bien située en dehors de la zone de préemption. La commune ne peut pas le décider unilatéralement mais si le propriétaire le demande, la préemption de la totalité de l'unité foncière est alors de droit, la préemption isolée d'une ou de plusieurs des parcelles situées en dehors de la zone de préemption restant, quant à elle, impossible (Conseil d'État, 21 mai 2008 n° 310951). De même, dans l'hypothèse de la vente d'une unité foncière totalement située en zone de préemption, la préemption d'une ou de plusieurs parcelles de cette unité est impossible. Il en est de même de la vente d'une seule parcelle située en zone de préemption, qui ne peut faire l'objet d'une préemption qui ne porterait que sur une partie seulement de sa superficie totale. Le nouvel article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme ne doit en effet permettre à l'autorité compétente de porter atteinte à la consistance d'un bien totalement inclus dans une zone de préemption.

Assemblée Nationale - 2008-09-02 - Réponse Ministérielle N° 20238

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-20238QE.htm>

Permis de construire - Délai d'instruction de droit commun soumis à plusieurs motifs qui permettent de substituer un nouveau délai

Dans le cadre des nouvelles dispositions concernant le permis de construire, le principe est que, si un délai d'instruction de droit commun est soumis à plusieurs motifs qui permettent de substituer un nouveau délai, la notification devra les préciser un par un, et le nouveau délai d'instruction sera celui qui est le plus long. Par ailleurs, il est possible que le délai d'instruction de droit commun soit modifié, d'une part, au motif d'une enquête publique (art R. 423-32 du code de l'urbanisme) et, d'autre part, au titre d'une ou plusieurs circonstances découlant des articles R. 423-26 à R. 423-31 du code de l'urbanisme. Concernant le nouveau délai d'instruction à notifier, il correspond au délai de substitution le plus long...

Assemblée Nationale - 2008-09-02 - Réponse Ministérielle N° 20118

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-20118QE.htm>

Procédure de révision simplifiée d'un PLU et procédure de modification de ce même PLU

Rien dans le code de l'urbanisme n'interdit de conduire, en même temps, une procédure de révision simplifiée et une procédure de modification d'un plan local d'urbanisme. Le processus de révision classique nécessitant un certain délai, le législateur a d'ailleurs expressément prévu qu'entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications (art. L. 123-13 avant-dernier alinéa du code de l'urbanisme).

Assemblée Nationale - 2008-09-02 - Réponse Ministérielle N° 19289

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-19289QE.htm>

REPONSES MINISTERIELLES (suite)

Utilisation de la lettre avec recommandé électronique dans le cadre de la procédure d'instruction des autorisations d'urbanisme

Le code de l'urbanisme prévoit dans son article R. 423-46 deux modalités de notification des lettres de majoration des délais ou de demande de pièces manquantes : par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; par courrier électronique. La question fait référence à un service hybride de courrier, cumulant un envoi électronique et une réception physique. Il ne s'agit pas d'une dématérialisation totale de la procédure de transmission telle que le prévoit l'article R. 423-48 du code de l'urbanisme ; cette procédure s'apparente à un envoi recommandé usuel. En effet, la lettre électronique sera matérialisée sous format papier, mise sous pli et acheminée par un agent de la Poste puis l'accusé de réception reviendra à l'expéditeur par courrier classique. Cette opération ne constitue pas une téléprocédure, car il n'y a pas d'échange dématérialisé de données entre l'autorité publique et l'usager. L'état actuel du droit n'interdit pas aux collectivités territoriales l'utilisation de ce service hybride dans la mesure où ce type de correspondance fait intervenir un tiers d'archivage et de certification (ici La Poste) qui offre des garanties établissant qu'un courrier a été envoyé et reçu...

Sénat - 2008-09-04 - Réponse ministérielle N° 02801

<http://www.senat.fr/questions/base/2007/qSEQ071202801.html>

REVUE DU WEB

L'hébergement d'urgence et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées

Le présent rapport poursuit les réflexions engagées par l'auteur en janvier 2008 sur l'hébergement d'urgence et l'accès au logement, dans le cadre de la mission qui lui a été confiée par le Premier ministre en décembre 2007. Ce rapport est axé autour de 4 parties : réaffirmer la responsabilité de l'Etat en matière d'hébergement et de logement ; ne plus condamner à la rue ; sortir de la rue ; augmenter l'offre de logement, en particulier de logement social et faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes. A noter que le rapport propose également les premières propositions émises par le député au mois de janvier 2008, dont la nomination d'un préfet, délégué général pour la coordination de l'hébergement et de l'accès au logement, responsable de la mise en oeuvre de ce chantier...

La Documentation Française - Septembre 2008

<http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/084000592/index.shtml>

Logement : crise à double sens (communiqué de l'UNPI)

Le président de l'UNPI, Jean Perrin vient de présenter la 3ème édition du Livre Blanc de l'UNPI. Il en a souligné des faits marquants et avancé des propositions. La France a le record du nombre de logements par habitant en Europe, et donc de fait au monde. De même, la France a le record du nombre de logements sociaux par habitant. Or, le leitmotiv reste construire toujours plus, ce que conteste Jean Perrin. Aujourd'hui, de plus en plus de bailleurs, hors zones tendues (ex. Ile-de-France), ne trouvent pas de candidats locataires. L'UNPI cite 27 départements dans lesquels il faut stopper la construction...

UNPI - 2008-09-10

http://www.unpi.org/Donnees_Client/Doc/Produit/421.pdf

Pour commander le livre blanc de l'UNPI (5 €)

<http://www.unpi.org/index.php?action=catalogue>

Les Français, la ville et la famille

57% : telle est la part des Français qui estiment que la qualité de vie en ville est plutôt moins bonne qu'il y a 20 ans, 27% jugeant qu'elle s'est plutôt améliorée. Autre enseignement de notre étude : près de 2 Français sur 3 (65%) pensent que pour une famille avec enfant(s), il est plus agréable de vivre à la campagne car il y a de l'espace et de la verdure, un quart estimant qu'il est plus agréable de vivre en ville car il y a davantage de services et de loisirs...

TNS SOFRES -pour le ministère du Logement et de la Ville - 2008-09-05

http://www.tns-sofres.com/etudes/pol/050908_ville_r.htm

REVUE DU WEB (suite)

Les modalités de mise en oeuvre de l'aide à la cuve de 200 euros

Cette aide exceptionnelle de 200 € est réservée aux ménages non imposables ayant reçu une facture de fioul entre le 1er juillet 2008 et le 31 mars 2009. Il ne sera accordé qu'une seule aide par ménage sur cette période....

Ministère de l'Economie, de l'industrie et de l'emploi - [Aide à la cuve](#) - 2008-09-08

Un accord pour transformer des bâtiments militaires en logements étudiants

Un protocole d'accord prévoyant de transformer des terrains et bâtiments militaires en logements étudiants a été signé, le 5 septembre, entre Valérie Pécresse et Hervé Morin. D'ici à 2012, plusieurs milliers de logements étudiants devraient être ainsi construits sur les terrains libérés...

Premier Ministre - [Logements étudiants](#) - 2008-09-05

+++++

"Le 1% Logement apportera plus d'un milliard d'euros au budget de l'Etat"

Le 1% Logement va participer au budget de l'Etat à hauteur d'un milliard d'euros en 2009, a indiqué le ministère du Logement. Cette enveloppe sera utilisée pour appliquer la politique du logement, orchestrée par Christine Boutin...

BATI ACTU - 2008-09-09

<http://www.batiactu.com/data/09092008/09092008-190537.html>

Les prix de l'ancien en baisse au mois d'août

Selon l'indice mensuel de la Fnaim, les prix des logements ont baissé de 1,5% au cours du mois d'août par rapport à juillet. Ce recul concerne aussi bien les maisons que les appartements...

BATI ACTU - 2008-09-10

<http://www.batiactu.com/data/10092008/10092008-181608.html>

Les centres commerciaux à la conquête des villes

Les centres commerciaux se multiplient autour des villes : pôles spécialisés dans un secteur, supermarchés, magasins d'usine... Afin d'obtenir des emplacements, les enseignes rivalisent d'audace et d'arguments pour décrocher quelques milliers de mètres carrés. Nouvelle tendance sur ce marché juteux : l'implantation de zones commerciales en centre-ville. Tour d'horizon de quelques projets...

BATI ACTU - 2008-09-03

<http://www.batiactu.com/data/03092008/03092008-172252.html>

Le gouvernement décide d'aider la rénovation thermique des HLM

Les réunions d'arbitrage sur le budget et le Grenelle de l'environnement se poursuivent : jeudi 11 septembre, le gouvernement a décidé d'accorder un coup de pouce aux bailleurs sociaux qui s'engagent dans la rénovation thermique des HLM. Cette aide prendra la forme de prêts à taux bonifiés "hyper bonifiés" commente même un protagoniste.

LE MONDE - [Rénovation thermique des HLM](#) - 2008-08-12

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.