

HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES N°48

Informations du 7 au 13 avril 2007



JOURNAL OFFICIEL du 7 au 13 avril 2007

Dispositions particulières applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré ayant conclu une convention globale de patrimoine

Arrêté du 19 mars 2007 fixant, en application de l'article R. 445-9 du code de la construction et de l'habitation, le loyer plafond applicable aux immeubles ou ensembles immobiliers inscrits dans le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 du même code

J.O n° 85 du 11 avril 2007 page 6647 - texte n° 5 - NOR: SOCU0710551A

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=SOCU0710551A>

Code de la construction et de l'habitation (partie législative)

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnCode?commun=&code=CCONSTRL.rcv>

Code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire)

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnCode?commun=&code=CCONSTRR.rcv>

CONSEIL DES MINISTRES

La politique du logement Outre-mer

Lors de sa visite aux Antilles en octobre dernier, le Premier ministre a pris plusieurs engagements pour la relance de la production de logements sociaux dans les départements d'Outre-mer : Comblent, avant la fin du premier trimestre 2007, les retards de paiement de l'État accumulés jusqu'à fin 2006 auprès des opérateurs d'Outre-mer; réaliser Outre-mer un effort de production analogue à celui prévu par le plan de cohésion sociale en métropole; réunir une conférence nationale du logement Outre-mer rassemblant les élus et les représentants des professionnels du logement...

Conseil des ministres - Communication - 2007-04-11

http://www.premier-ministre.gouv.fr/acteurs/gouvernement/conseils_ministres_35/conseil_ministres_11_avril_903/politique_logement_outre_mer_58125.html

JURISPRUDENCE

Permis de construire devenus caducs du fait de l'interruption des travaux - Obligation de respecter le nouveau plan d'occupation des sols

La structure en béton existante sur le terrain d'assiette du projet a été édifée dans le cadre d'un commencement d'exécution de permis de construire délivrés le 9 octobre 1974 et le 16 novembre 1975. La SCI soutient que les motifs du refus en litige tirés de ce que le projet d'une hauteur de 17 mètres et d'une surface hors oeuvre nette de 3.553 m² ne respecterait ni les dispositions de l'article UD10 du règlement du plan d'occupation des sols limitant la hauteur à 9 mètres, ni celles de l'article UD 14 fixant le coefficient d'occupation des sols fixé à 0,20, ne seraient pas fondés dès lors que les permis en date des 9 octobre 1974 et le 16 novembre 1975, ont autorisé un bâtiment de 17 mètres de haut d'une surface hors oeuvre nette identique à celle de la structure existante dont il s'agit de terminer la construction. Toutefois, lesdits permis étaient devenus caducs du fait de l'interruption des travaux. Dès lors, la SCI ne peut se prévaloir d'aucun droit acquis lié à l'existence de cette structure inachevée. Par suite, le maire a pu à bon droit estimer que la demande qui portait sur l'ensemble des éléments de construction devait respecter les articles UD10 et UD14 du plan d'occupation des sols. En outre, le moyen tiré de ce que les travaux envisagés rendraient l'existant plus conforme aux dispositions du plan d'occupation des sols méconnues ou bien seraient étrangères à ces dispositions est inopérant ...

Cour Administrative d'Appel de Marseille N° 05MA01425 - 2007-01-25

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnDocument?base=JADE&nod=J6XCX2007X01X000000501425>

JURISPRUDENCE (suite)

Conditions d'attributions d'un logement social - Condition de résidence préalable dans la commune

La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie d'une réclamation relative aux conditions d'attributions d'un logement social, et notamment au fait de poser une condition de résidence préalable dans la commune. Si cette exigence ne caractérise pas l'existence d'une discrimination prohibée, la haute autorité rappelle que l'article R 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif à l'attribution des logements sociaux, prévoit expressément qu'" aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur "...

HALDE - Délibération n°2007-77 - 2007-03-12

<http://www.halde.fr/discriminations-10/deliberations-halde-99/aux-conditions-10425.html>

REPONSES MINISTERIELLES

Les aires permanentes d'accueil des gens du voyage n'entrent pas dans la définition des logements locatifs sociaux de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

Le législateur a modifié l'article L. 302-7 afin de rendre déductibles du prélèvement opéré sur les communes ne disposant pas de 20 % de logements locatifs sociaux les dépenses que celles-ci supporteraient pour la « création d'emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ». De ce fait, les aires permanentes d'accueil des gens du voyage n'entrent pas dans la définition des logements locatifs sociaux de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Assemblée Nationale - 2007-04-03 - Réponse Ministérielle N° 111653

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-111653QE.htm>

Vente d'un immeuble - Certificat de performance énergétique

Les personnes réalisant les diagnostics de performance énergétique ont la responsabilité de les établir suivant les règles de l'art afin d'adapter les recommandations d'amélioration sur l'énergie aux caractéristiques des bâtiments. En particulier, ils devront être attentifs à ce que ces recommandations ne dégradent pas les qualités de bâtiments anciens, notamment en termes de qualité hygrothermique, de qualité de l'air intérieur ou de durabilité des bâtiments. Un guide à l'usage des diagnostiqueurs a été établi afin de pourvoir aux besoins complémentaires d'information et de formation des diagnostiqueurs aux spécificités thermiques et patrimoniales des bâtiments, suivant leur date de construction et les procédés constructifs mis en oeuvre...

Assemblée Nationale - 2007-04-03 - Réponse Ministérielle N° 116235

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-116235QE.htm>

Outils pour le diagnostic de performance énergétique

http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=5723

Hébergement gratuit et temporaire d'une tierce personne au domicile d'une famille logée dans un logement social.

Depuis la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, la possibilité pour un locataire d'héberger gratuitement et temporairement une tierce personne à son domicile a été clairement prévue en droit interne. En effet, l'article 84 de la loi précitée a complété la liste des clauses réputées non écrites fixées par l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, en y ajoutant notamment un petit m nouveau, prohibant toute clause interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui...

Assemblée Nationale - 2007-04-03 - Réponse Ministérielle N° 115682

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-115682QE.htm>

LOI n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=SOCX0500245L>

REPONSES MINISTERIELLES (suite)

Cotisations des organismes HLM au profit de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

Les missions et les besoins de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ne connaissant pas de modification significative entre 2006 et 2007, ses administrations de tutelle ont cherché à ce que les ressources retirées de la cotisation additionnelle demeurent constantes. A cet effet, la latitude d'ajustement des paramètres de calcul de la part variable que permet la loi a été exploitée : conformément à l'article L. 452-4-1 du code de la construction et de l'habitation, les taux de réfaction et de taxation applicables à l'autofinancement net des cotisants peuvent, dans certaines limites, être révisés d'une année sur l'autre. Sur la base des informations statistiques relatives à l'exercice 2005, disponibles pour la majorité des organismes, un exercice de simulation budgétaire a conduit à la détermination de paramètres permettant de maîtriser l'impact exogène de la réforme comptable sur la cotisation additionnelle...

Sénat - 2007-04-05 - Réponse ministérielle N° 26261

<http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ070226261>

Exonération fiscale des logements financés par des prêts locatifs intermédiaires

Le service d'intérêt général sur lequel est fondée l'exonération d'impôt sur les sociétés est centré sur les logements sous condition de ressources destinés à des personnes dont les ressources répondent aux plafonds fixés en matière de prêts locatifs sociaux (PLS). Toutefois, afin d'apporter une souplesse dans l'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés et afin d'assurer une mixité du logement social, une tolérance de 10 % de logements locatifs destinés à des personnes respectant les conditions de ressources fixées en matière de PLI est admise...

Sénat - 2007-04-05 - Réponse ministérielle N° 26135

<http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ070226135>

REVUE DU WEB

La garantie des risques locatifs : une nouvelle mesure pour favoriser l'accès au logement

La garantie des risque locatif, en "sécurisant" le propriétaire, favorisera l'accès au logement des titulaires de CDD, de contrats à temps partiel, des jeunes en formation, des étudiants... tous ceux qui peuvent être victimes, lors de la recherche d'un logement, de discrimination due à leur situation sociale...

Ministère de la Cohésion Sociale - Pour en savoir plus - 2007-04-06

<http://www.cohesionsociale.gouv.fr/presse/communiqués-presse/garantie-risques-locatifs-une-nouvelle-mesure-pour-favoriser-acces-au-logement-1326.html>

Plafonds de ressources

Le nouveau prêt à 0% est accessible aux personnes qui disposent de revenus fiscaux de référence inférieurs à un certain plafond. La majoration du nouveau prêt à 0 % est soumise à certaines conditions dont une condition de ressources...

Ministère du Logement - 2007-04-01

http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=770

Droit au logement et secret médical...

L'article 35 de la nouvelle loi sur le droit au logement permet aux bailleurs d'avoir accès au Dossier médical personnel (DMP) d'un candidat au logement à la recherche d'un appartement "adapté ou spécifique"... C'est la consternation au Conseil national de l'ordre des Médecins...

Le Moniteur Expert - 2007-04-13

<http://www.lemoniteur-expert.com/depeches/depeche.asp?t=2&acces=0&id=DAD41C175&mode=0>

LOI n° 2007-290 du 5 mars 2007

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=SOCX0600231L>

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - version consolidée au 7 mars 2007

<http://www.legifrance.gouv.fr/texteconsolide/ACECQ.htm>

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"](http://www.inventaires.fr))

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