



A la Une

> Elections municipales 2014 : Les textes officiels enfin publiés

Attendues avec impatience depuis plusieurs mois par les élus municipaux et les candidats aux prochains scrutins de mars 2014, les instructions officielles du ministère de l'Intérieur viennent d'être enfin publiées. Dans ce cadre, le ministère a réalisé deux "mémentos" destinés, d'une part, aux candidats dans les communes de moins de 1000 habitants, et, d'autre part, à ceux des communes de 1000 habitants et plus. Exhaustifs et denses, compte tenu des nombreuses modifications législatives et réglementaires intervenues depuis les municipales de 2008, ces documents sont assortis de trois plaquettes d'information, réalisées par le ministère de l'Intérieur et l'Association des maires de France (AMF).

↓ Télécharger le [Mémento à l'usage des candidats dans les communes de moins de 1 000 habitants](#)

↓ Télécharger le [Mémento à l'usage des candidats dans les communes de 1 000 habitants et plus](#)

↓ Télécharger la [Plaquette d'information des candidats dans les communes de moins de 1 000 habitants](#)

↓ Télécharger la [Plaquette d'information des candidats dans les communes de 1 000 habitants et plus](#)

↓ Télécharger la [Plaquette d'information des électeurs dans toutes les communes](#)

> L'Info des Territoires sur la chaîne Public Sénat



Le jeudi 21 novembre, l'émission "Le Club des municipales", proposée par Public Sénat et présentée par Gilles Leclerc, se tenait en direct du Congrès des maires de France à Paris. L'occasion d'échanger sur le thème "Etre maire : métier ou vocation ?" avec Michel Urvoy (éditorialiste à *Ouest France*), Christophe Robert (rédacteur en chef de *L'Info des Territoires*, directeur du site www.edile.fr) et Xavier Brivet (directeur délégué des rédactions - Groupe Moniteur).

 [Voir cette émission](#)

> Rythmes scolaires : Des communes satisfaites

Sujet d'âpres débats, de controverses, voire de récupération politique, la mise en œuvre de la réforme des rythmes scolaires suscite autant d'espoirs que de craintes. Près de 4 000 communes ont choisi de la mettre en œuvre dès la rentrée de septembre 2013. Et les résultats d'une récente enquête menée par l'Association des maires de France (AMF) sur la cette réforme devraient avoir de quoi rassurer les récalcitrants. Ainsi, 83 % des communes se disent satisfaites de la mise en œuvre de cette réforme même si 77 % reconnaissent avoir rencontré des difficultés côté financement avec un coût médian de 150 euros par élève et par an. Une conséquence notamment de la gratuité des activités des nouvelles activités périscolaires proposées, ce choix de la gratuité ayant été retenu par 80 % des communes. Résultat, le taux de fréquentation des temps d'activités périscolaires (TAP) par les enfants dépasse les 50 % dans 85 % des communes. "Plus la commune est petite, plus ce taux est important", relève à cet égard l'AMF.

↓ [Télécharger l'enquête de l'AMF](#)

> Culture : La France défend les aides publiques

Le 24 juillet 2013, la Commission européenne ouvrait une consultation publique sur les catégories supplémentaires pour un projet révisé de règlement général d'exemption par de catégories sur les mesures d'aides d'Etat (RGEC II). Une consultation clôturée le 10 septembre dernier (1). Ce projet de règlement concernerait notamment une nouvelle sous-catégorie pour le secteur culturel et la protection du patrimoine, décrite à l'article 6, ce dont les autorités françaises, dans leur réponse de septembre 2013, se félicitent (2). Reste que les autorités françaises formulent deux critiques. D'une part, elles considèrent que la Commission a procédé à "une consultation précipitée dans une période estivale peu propice" et réclament "une large concertation qui permette aux instances compétentes en matière de culture (comité des affaires culturelles, groupe audiovisuel, voire Conseil des ministres) de prendre connaissance de ses enjeux". D'autre part, celles-ci sont particulièrement inquiètes de l'introduction par la Commission européenne du nouveau concept de "déficit de financement" comme condition pour bénéficier de l'exemption de notification. Selon elles, "une pareille notion risque en effet de réduire considérablement l'intérêt de l'extension au secteur culturel de l'exemption et de réduire à néant l'ambition de simplification. Elle devrait donc être supprimée".

Regroupant les principales associations d'élus, la Maison européenne des pouvoirs locaux français (MEPLF) (3) "considère favorablement un tel règlement donnant une base juridique spécifique aux SIEG culturels et à leur financement public".

Notes

(1) <http://ec.europa.eu>

(2) www.sgae.gouv.fr

(3) www.pouvoirs-locaux-francais.eu



Que retenir du 96^e Congrès des maires de France réunis à Paris du 20 au 22 novembre 2013 à Paris ? Par delà les clivages politiques, représentants du Gouvernement et élus locaux semblent bel et partager de précieuses convictions quant à l'avenir des collectivités territoriales en général, et des communes en particulier. Florilège.



"Aux yeux de nos concitoyens, en particulier les plus modestes, ceux qui parfois ne savent pas à qui s'adresser, le maire est la démocratie en personne"

"Ce sont les communes qui ont fait la France et ce sont elles encore aujourd'hui qui font sa solidité et sa cohésion"

"Parce que les maires sont des fédérateurs d'énergie, des fédérateurs de projets, des fédérateurs de rassemblements, ils sont indispensables au redressement de la France"

Jean-Marc Ayrault, Premier ministre



"L'intercommunalité qui réussit est l'intercommunalité choisie, construite dans le dialogue et sur la base d'objectifs partagés"

"Il est urgent de permettre à chaque territoire de disposer de services de qualité, pour éviter que la différence des lieux de vie ne se transforme en inégalités de destin pour les habitants"

Jean-Pierre Bel, Président du Sénat



"La commune reste la cellule vivante auprès de nos concitoyens. Il n'est pas question de faire en sorte que la commune n'ait plus d'existence"

Anne-Marie Escoffier, Ministre chargée de la Décentralisation



"Malgré nos angoisses, nos inquiétudes, nos sacrifices, malgré son caractère éprouvant, notre tâche est la plus passionnante qui soit. Être maire, c'est le plus beau métier du monde"

Bertrand Delanoë, maire de Paris



"Les maires exercent l'autorité légitime de l'intérêt public. En laissant bafouer trop souvent le respect de leurs missions, c'est la République que l'on affaiblit"

"Les collectivités du bloc local, communes et intercommunalités, ne veulent pas être les sous-traitantes de politiques décidées plus haut"

Jacques Pélissard, Président de l'Association des maires de France, député, maire de Lons-le-Saunier



"Être moderne, c'est faire de l'intercommunalité un outil efficace au service des communes. C'est appliquer le principe de subsidiarité, laisser au niveau de la commune tout ce que nos communes peuvent faire, et se rassembler dès que cela dépasse les capacités d'une seule commune"

"Être moderne, c'est toujours préférer la liberté à la contrainte"

"Donnons la capacité aux élus locaux de l'organisation de leur territoire. Ayons la force et l'audace de croire en la commune"

André Laignel, maire d'Issoudun, premier vice-président de l'AMF



"Il faut faire confiance aux acteurs locaux, rien ne se fera sans eux ni contre eux"

André Rossinot, maire de Nancy



"Nous avons sans doute, à bien des niveaux, une des meilleures qualités de vie au monde, et cela se juge en partie au montant et à la qualité de notre dépense publique"

"Les conseils généraux, les départements, sont les adversaires des communes. La démocratie passe mieux par les communes que par les départements"

Jacques Attali, président de PLANet Finances



Textes à signaler

> AFFAIRES SOCIALES

Décret n° 2013-1031 du 15 novembre 2013

(JO du 16/11/2013)

Extension à de nouveaux bénéficiaires des tarifs sociaux de l'électricité et du gaz naturel

> ELECTIONS

Arrêté du 12 novembre 2013

(JO du 22/11/2013)

Modalités de transmission dématérialisée des listes électorales prévues à l'article R.16 du Code électoral

> EMPLOI

Arrêté du 31 octobre 2013

(JO du 06/11/2013)

Liste des communes éligibles au dispositif emplois francs

> ENERGIE

Décret n° 2013-979 du 30 octobre 2013

(JO du 03/11/2013)

Etudes de faisabilité des approvisionnements en énergie des bâtiments nouveaux

> ENVIRONNEMENT

Arrêté du 24 octobre 2013

(JO du 21/11/2013)

Définition des opérations standardisées d'économies d'énergie

Arrêtés du 21 novembre 2013

(JO du 23/11/2013)

Reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Arrêté du 25 novembre 2013

(JO du 27/11/2013)

Reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

> FISCALITE LOCALE

Décret n° 2013-993 du 7 novembre 2013

(JO du 09/11/2013)

Commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels et des commissions départementales des impôts directs locaux

> LOGEMENT

Décret n° 2013-1037 du 18 novembre 2013

(JO du 20/11/2013)

Vente de logements par les organismes HLM

> OUTRE-MER

Loi organique n° 2013-1027 du 15 novembre 2013

(JO du 16/11/2013)

Actualisation de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie

Loi n° 2013-1029 du 15 novembre 2013

(JO du 16/11/2013)

Diverses dispositions relatives aux outre-mer



Jurisprudence

> Election des adjoints : Une parité à géométrie variable

Dans les communes comptant 3 500 habitants et plus (règle qui sera d'ailleurs bientôt applicable aux communes de 1 000 et plus), l'élection des adjoints est à l'heure actuelle soumise au principe de la parité.

En effet, l'article L.2122-7-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) dispose que, dans ces communes, les adjoints sont élus au scrutin de liste et sur chacune de ces listes, l'écart entre le nombre des candidats de chaque sexe ne peut être supérieur à un.

Si cette parité est incontournable en début de mandature, le juge administratif vient d'admettre qu'elle pouvait ne plus être strictement respectée lorsque de nouvelles élections d'adjoints interfèrent en cours de mandat.

Retrait de délégation

Ainsi, à la suite d'un retrait de délégation à un de ses adjoints décidé par le maire de Lyon et par application des dispositions de l'article L.2122-18 du CGCT, le conseil municipal a été invité à voter sur la question de savoir si cet adjoint devait ou non rester en fonction. Il a répondu par la négative puis, lors d'une réunion ultérieure, il a décidé de procéder à l'élection de trois nouveaux adjoints non seulement pour remplacer cet ancien adjoint mais également deux adjointes qui avaient démissionné.

Alors que la ville avait perdu un homme et deux femmes au titre des adjoints au maire, la liste présentée et élue par le conseil municipal faisait apparaître une femme et deux hommes.

Ainsi, alors que 11 hommes et 10 femmes constituaient l'équipe des adjoints à l'issue du renouvellement général de 2008, la ville de Lyon s'est trouvée avec une équipe en partie renouvelée d'adjoints constituée de 12 hommes et 9 femmes.

Parité voulue par le législateur

Un requérant a tenté de faire invalider cette élection partielle d'adjoints en arguant notamment que la situation qui en a résulté ne répondait pas à l'objectif de parité voulu par le législateur en 2007 lorsqu'il a institué ces nouvelles règles en matière d'élections des adjoints dans les communes d'une certaine importance.

Toutefois, le juge administratif n'a pas suivi le requérant dans cette voie. Selon lui, *"il ne résulte pas du texte clair de ces dispositions qu'une liste présentée pour l'élection partielle d'adjoints au maire doit tenir compte du nombre des adjoints de chaque sexe et qu'il est nécessaire de remplacer, dès lors qu'elle ne comporte pas d'écart entre le nombre de candidats de chaque sexe supérieur à un"*.

Ecart inférieur ou égal à un

Autrement dit, peu importe le résultat final d'une élection partielle d'adjoints au regard de cette question de la parité dès lors que la liste soumise au vote du conseil municipal respecte bien, pour sa part, la règle de l'article L.2122-7-2 précité selon laquelle l'écart entre le nombre des candidats de chaque sexe présents sur cette liste ne doit pas être supérieur à un.

E.S.

Source : [Conseil d'Etat, 7 novembre 2013, Elections des adjoints au maire de la ville de Lyon, n° 353342](#)

Que dit la loi ?

"Dans les communes de 3 500 habitants et plus, les adjoints sont élus au scrutin de liste à la majorité absolue, sans panachage ni vote préférentiel. Sur chacune des listes, l'écart entre le nombre des candidats de chaque sexe ne peut être supérieur à un."

Si, après deux tours de scrutin, aucune liste n'a obtenu la majorité absolue, il est procédé à un troisième tour de scrutin et l'élection a lieu à la majorité relative. En cas d'égalité de suffrages, les candidats de la liste ayant la moyenne d'âge la plus élevée sont élus."

En cas d'élection d'un seul adjoint, celui-ci est élu selon les règles prévues à l'article L.2122-7."

Source : article L.2122-7-2 du CGCT (version actuelle)

"Dans les communes de 1 000 habitants et plus, les adjoints sont élus au scrutin de liste à la majorité absolue, sans panachage ni vote préférentiel. Sur chacune des listes, l'écart entre le nombre des candidats de chaque sexe ne peut être supérieur à un."

Si, après deux tours de scrutin, aucune liste n'a obtenu la majorité absolue, il est procédé à un troisième tour de scrutin et l'élection a lieu à la majorité relative. En cas d'égalité de suffrages, les candidats de la liste ayant la moyenne d'âge la plus élevée sont élus."

En cas d'élection d'un seul adjoint, celui-ci est élu selon les règles prévues à l'article L.2122-7."

Source : article L.2122-7-2 du CGCT (nouvelle version applicable en mars 2014)

> Urbanisme : Deux DIA valent mieux qu'une !

Ce n'est pas parce qu'une commune renonce à exercer son droit de préemption urbain lors de la vente d'un bien qu'elle ne peut plus par la suite exercer ce même droit si le bien vient à faire l'objet d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner (DIA). Et ce, même si les conditions de l'aliénation sont les mêmes que celles figurant dans la première déclaration. Telle est en substance la position adoptée par le juge administratif dans une récente affaire qui concernait la commune de Fréjus.

Dans cette affaire, la commune avait reçu une DIA en 2001 pour la vente d'un immeuble soumis au droit de préemption urbain. Mais, à l'époque, la ville ne juge pas utile d'user de son droit. Suite à une difficulté d'ordre civil entre deux candidats à l'acquisition de cet immeuble, qui avait nécessité l'intervention d'une décision de justice en 2005, une nouvelle DIA avait été spontanément adressée à la commune comportant les mêmes conditions que celles conclues en 2001 si ce n'est que l'acquéreur n'était pas le même.

Or, à la réception de cette seconde déclaration, la commune a décidé d'exercer son droit aux conditions qu'elle avait mentionnées, impliquant ainsi une vente parfaite puisque faisant apparaître un accord sur la chose et sur le prix.

L'acquéreur évincé a porté en justice cette décision communale mais, que ce soit en première instance, en appel ou devant le Conseil d'Etat, il a été débouté.

En effet, le juge administratif a rappelé que toute vente soumise à un droit de préemption doit faire l'objet d'une déclaration. Reste que ce n'est pas parce qu'une commune n'a pas mis en œuvre son droit de préemption urbain lors de la réception d'une première DIA qu'elle ne peut pas exercer ce même droit si le bien objet de la première DIA venait à faire l'objet d'un nouveau projet de vente et donc générer l'envoi d'une seconde déclaration.

Ainsi, pour le juge administratif, l'envoi d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner, plusieurs années après une première déclaration, doit permettre à la commune concernée d'exercer son droit de préemption.

E.S.

Que dit la jurisprudence ?

"(...) la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner ouvre à l'autorité titulaire du droit de préemption mentionné à l'article L.213-1 du Code de l'urbanisme la possibilité d'exercer légalement ce droit, alors même, sauf lorsque le code de l'urbanisme en dispose autrement, qu'elle aurait renoncé à en faire usage à la réception d'une précédente déclaration d'intention d'aliéner du même propriétaire portant sur la vente du même immeuble aux mêmes conditions (...)"

Source : [Conseil d'Etat, 5 juillet 2013, Sieur A. c/ Commune de Fréjus, n° 349664](#)



Fiche pratique

Les sites classés

Les monuments naturels et les sites "dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général" peuvent être protégés à un double niveau. Explications.

Les monuments naturels et les sites "dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général" peuvent être protégés à un double niveau comparable à celui existant pour les monuments historiques (art. L.341-1 du Code de l'environnement) :

- ils peuvent d'une part faire l'objet d'une inscription sur la liste départementale des sites inscrits ;
- ils peuvent d'autre part être classés.

L'objectif de l'inscription ou du classement d'un site consiste à subordonner à autorisation spéciale les travaux et activités susceptibles d'altérer ces espaces. Les développements suivants présentent le régime des sites classés.



Textes de référence

- Articles L.341-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- Articles R.341-1 et suivants du Code de l'environnement.

1. Sites et monuments concernés

Seuls les monuments et les sites remarquables dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général peuvent faire l'objet d'un classement. Une circulaire du 30 octobre 2000 détaille les critères qu'un site doit présenter pour être éligible à la procédure de classement. Le site doit impérativement présenter une (ou plusieurs) des caractéristiques suivantes :

- **caractère artistique** : le lieu doit être associé à la vie et à l'œuvre d'un artiste ;
- **caractère historique** : le lieu doit être associé à un événement marquant de l'histoire tel qu'une bataille, une fête mémorable (pointe du Hoc) ou avoir contribué à la création de paysages remarquables représentatifs de l'histoire ou de l'image d'une région (marais salants de Guérande) ;

- **caractère scientifique** : il s'agit d'un lieu dont l'intérêt scientifique égale ou dépasse sa valeur esthétique tel que le canal du Midi par exemple ;

- **caractère légendaire** : le lieu doit être associé à une légende locale ou nationale ;

- **caractère pittoresque** : il s'agit de la caractéristique la plus fréquemment invoquée pour justifier le classement du site (dans plus de 90 % des cas). Cette caractéristique s'attache aux lieux constituant un paysage remarquable pour des raisons esthétiques notamment.

La présence de ces critères justifiant le classement du site fait l'objet d'un contrôle du juge administratif.

Que dit la jurisprudence ?

"[...] Considérant qu'il résulte de l'instruction et notamment de la visite des lieux [...], que la basse vallée de la Clarée, depuis le village de Val des Prés jusqu'au nord-ouest du village de Névache, constitue un paysage homogène enserré sur ses deux côtés par des montagnes se rattachant aux massifs de la Haute vallée et de la Vallée étroite, parsemé de bois, de caractère exclusivement rural, dépourvu de construction en dehors des villages et parcouru sur toute sa longueur par la rivière, qui a conservé son caractère naturel ; qu'il présente ainsi, contrairement à ce que soutiennent les requérants, un caractère pittoresque qui rend sa préservation d'intérêt général [...]"

[Source : Conseil d'Etat, 19 janv. 1996, Syndicat mixte d'études pour le tunnel de Montgenèvre, n° 141915](#)

2. Procédure de classement

L'article R.341-16 du Code de l'environnement indique que le classement d'un site s'effectue à l'initiative de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Toutefois, les personnes intéressées par ce type de protection (Etat, élus, etc.) peuvent également proposer le classement d'un site.

Le classement d'un site est précédé d'une enquête publique environnementale ouverte et organisée par un arrêté du préfet (art. R.341-4 du Code de l'environnement). Le dossier soumis à enquête doit comporter les pièces énumérées à l'article R.341-2 du Code de l'environnement. Pendant la durée de cette enquête, les propriétaires concernés peuvent faire connaître leur opposition ou leur consentement au projet de classement, soit par une mention consignée sur le registre de l'enquête, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au commissaire enquêteur (ou au président de la commission d'enquête) au siège de l'enquête.

A l'expiration de l'enquête, le silence du propriétaire sur le projet de classement équivaut à :

- un défaut de consentement lorsque l'arrêté de mise à l'enquête ne lui a pas été personnellement modifié ;
- un accord tacite lorsque l'arrêté de mise à l'enquête lui a été personnellement notifié.

La forme du classement diffère ensuite selon la qualité du propriétaire des lieux.

Un site compris dans le domaine public ou privé de l'Etat est classé soit (art. L.341-4 du Code de l'environnement) :

- par arrêté du ministre chargé des sites, lorsque le ministre dans les attributions duquel le site se trouve placé ainsi que le ministre chargé du domaine sont d'accord sur le classement ;

- par décret en Conseil d'Etat en l'absence d'accord des ministres concernés.

Un site compris dans le domaine public ou privé d'un département, d'une commune ou appartenant à un établissement public est classé soit (art. L.341-5 du Code de l'environnement) :

- par arrêté du ministre chargé des sites s'il y a consentement de la personne publique propriétaire ;

- par décret en Conseil d'Etat ; après avis de la Commission supérieure des sites, perspectives et paysages ; en l'absence de consentement de la personne publique propriétaire.

Un monument naturel ou un site appartenant à toute autre personne que celles énumérées précédemment est classé soit (art. L.341-6 du Code de l'environnement) :

- par arrêté du ministre chargé des sites s'il y a consentement du propriétaire ;

- par décret en Conseil d'Etat ; après avis de la commission supérieure des sites, perspectives et paysages ; en l'absence de consentement du propriétaire.

La décision de classement fait l'objet d'une publication au *Journal officiel* et au fichier immobilier. En outre, elle doit être notifiée au propriétaire lorsqu'elle comporte des prescriptions particulières tendant à modifier l'état ou l'utilisation des lieux (l'arrêt d'une activité par exemple).

Une procédure d'urgence : l'instance de classement

L'administration chargée des sites peut protéger un site susceptible d'être classé mais qui ne bénéficie pas encore d'une telle protection.

Selon l'article L.341-7 du Code de l'environnement, "à compter du jour où l'administration chargée des sites notifie au propriétaire d'un monument naturel ou d'un site son intention d'en poursuivre le classement, aucune modification ne peut être apportée à l'état des lieux ou à leur aspect pendant un délai de douze mois, sauf autorisation spéciale et sous réserve de l'exploitation courante des fonds ruraux et de l'entretien normal des constructions".

3. Effets du classement

Un site classé est une servitude d'utilité publique. La décision de classement et le plan de délimitation du site doivent donc être reportés aux PLU (ou POS) du territoire concerné.

Le classement d'un site introduit sur le territoire concerné des interdictions absolues (publicité interdite notamment) ou relatives (enfouissement des réseaux électriques ou téléphoniques, camping, circulation des véhicules).

Le principal effet du classement est édicté à l'article L.341-10 du Code de l'environnement au terme duquel "*les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale*".

Cette autorisation est délivrée par le préfet, après avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF), s'agissant :

- des ouvrages dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme ;

- des constructions, travaux ou ouvrages soumis à déclaration préalable par le Code de l'urbanisme ;

- de l'édification ou modification d'une clôture.

Dans les autres cas de figure (permis de construire notamment), l'autorisation spéciale est délivrée par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

T.T.

Que dit la loi ?

"Il est établi dans chaque département une liste des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier, l'inscription sur la liste est prononcée par arrêté du ministre chargé des sites et, en Corse, par délibération de l'Assemblée de Corse après avis du représentant de l'Etat.

L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention".

Source : article L.341-1 du Code de l'environnement

"Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale".

Source : article L.341-10 du Code de l'environnement



Fiche pratique

Aides à la pierre : Mode d'emploi

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales institue un nouveau mécanisme en matière de financements et de développement de l'habitat social ainsi que de la rénovation de l'habitat privé. Présentation.

1. Dispositif

D'un point de vue juridique, on se trouve à mi-chemin entre la décentralisation et la déconcentration. En effet, il ne s'agit en aucun cas d'un transfert de compétences, à proprement parler, mais bien d'une simple délégation.

Cette dernière repose sur une simple gestion administrative dans les domaines délégués. Dès lors, l'Etat n'est pas dessaisi de ses attributions en matière d'habitat, plus particulièrement de logements sociaux, "il va déterminer les objectifs et apprécier la capacité des intercommunalités ou départements à les réaliser".

Il convient d'ajouter le caractère accessoire et volontaire de cette délégation.

On donne la possibilité aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ou aux départements qui le souhaitent d'attribuer, au nom de l'Etat, les aides participant au développement et à la diversification de l'offre de logements sociaux, ainsi que celles participant à la réhabilitation du parc privé ancien (intégrant les aides en faveur de l'hébergement).

L'octroi de ces aides à la pierre aux organismes s'accompagne de l'agrément qui ouvre droit aux aides fiscales (TVA à taux réduit, exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties) compensées par l'Etat, ainsi qu'aux prêts de la Caisse des dépôts.

Ces aides fiscales et prêts constituent l'essentiel de l'aide à la production.

2. Mise en place

A. En matière de logements sociaux

a) Convention principale : choix des acteurs et dispositions générales

En pratique, différents types de conventions doivent être distingués selon que ces dernières concernent, d'une part, l'Etat et un EPCI, ou, d'autre part, l'Etat et un département.

> Convention entre l'Etat et un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) :

Cette convention sera possible dans l'hypothèse où l'EPCI en question dispose d'un Plan local de l'habitat (PLH) (1).

> Convention entre l'Etat et le département :

Cette solution sera envisageable si aucun EPCI ne se porte candidat pour la mise en place d'une délégation sur son territoire. Le département pourra également exercer cette compétence si l'EPCI ne gère pas les questions d'habitat. Il pourra enfin se porter candidat sur les territoires non membres d'une intercommunalité (2).

La convention mise en place avec l'Etat fixera les droits et les engagements que ce dernier décidera d'allouer au délégataire ainsi que les moyens financiers qui seront directement mis en jeu par le délégataire lui-même. Au cours de l'exécution de la délégation, on devra établir un bilan de mi-parcours afin d'évaluer l'efficacité du dispositif.

b) Conventions annexes : choix du mode de gestion

> La gestion directe

Dans cette situation, le délégataire décide de gérer lui-même la délégation. Lorsque la gestion est directe, l'EPCI ou le département va mettre à contribution ses propres services pour la mise en place de la délégation.

Cela suppose alors une obligation de mobilisation de moyens financiers et humains importants et propres du délégataire concerné. Il peut décider de prendre à sa charge l'instruction des deux parcs (public et privé). Si tel n'est pas le cas, on devra établir une convention de mise à disposition.

> La convention de mise à disposition des services de l'Etat

Lorsque l'EPCI ou le département concerné décide de ne pas mettre en place la délégation grâce aux moyens de ses propres services, il peut recourir à un gestionnaire. Le gestionnaire alors désigné sera la DDT (Direction Départementale des Territoires).

Les demandes de financements et agréments déposés au délégataire seront transmises à la DDT pour procéder à "l'instruction réglementaire et financière". Il est important de préciser que cette mise à disposition des services ne donne pas lieu à compensation financière de la part du délégataire des aides à la pierre. Ainsi, aucune rémunération, pour la gestion des aides n'est prévue.

En cas de résiliation de la convention principale de délégation, la convention de mise à disposition devient par nature caduque. Le délégataire peut mettre fin à la mise à disposition à tout moment, sous condition d'un dépôt de préavis de 3 mois (articles L.301-5-1 et L.301-5-2 du CCH).

B. En matière de réhabilitation du parc locatif privé

L'acteur principal, en matière des aides à l'habitat privé, et en particulier à sa rénovation, est l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat privé (Anah).

En pratique, trois types de délégations sont possibles :

> Convention de type 1 :

Dans cette situation, le délégataire est chargé de l'instruction du dossier.

En revanche, une fois l'instruction terminée et approuvée, c'est l'Anah elle-même qui est chargée d'effectuer les paiements. Dans ce cadre, on s'apparente ici à une gestion semi-directe.

> Convention de type 2 :

L'instruction et le paiement seront effectués par les services de l'Etat. On assiste donc à une sorte de "déconcentration" du mode de gestion.

> Convention de type 3 :

Dans ce cadre, le délégataire sera chargé de l'instruction du dossier ainsi que du paiement.

3. Objectifs

Ce dispositif, on peut le penser, permet de déclencher une dynamique entre l'Etat et les collectivités dans les actions, en matière de politique du logement, sur les territoires.

En 2010, "la moitié de la population métropolitaine est concernée par ces accords de délégation". Ce mécanisme a pour conséquence essentielle d'inciter les acteurs locaux à adapter leur politique du logement sur le long terme, là où l'Etat voit souvent à court terme.

Cependant, la loi avait fixé l'obligation pour le gouvernement de "présenter, au moment du dépôt du projet de loi de finances, le tableau des dotations notifiées aux préfets de région et de leur répartition intrarégionale effectuée par les préfets".

Reste que cette disposition prévue par l'article L.301-3 du Code de la construction et de l'habitation n'est malheureusement pas mise en œuvre, ce qui empêche toute appréciation précise sur l'impact de ces délégations.

Anais Landréat

Notes

(1) L'élaboration de ce document constitue, depuis la loi du 12 juillet 1999 (loi "Chevènement"), une obligation pour les communautés urbaines ainsi que pour les communautés d'agglomérations. Elle reste cependant facultative dans les communautés de communes (sauf dans le cas des communautés de communes comprenant une commune de plus de 10 000 habitants, dont le seuil de population est supérieur à 30 000 habitants, et disposant au moins d'une compétence habitat

(2) Dans ce cas, il y aura obligation pour ce dernier, en application de l'article L.301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation, de mettre en place "un dispositif d'observation de l'habitat, en application du plan départemental d'action pour le logement défavorisé en tenant compte des PLH (...)".

Pour en savoir plus

DALLIER Philippe, rapport d'information n°570 (2010-2011), "Les délégations de compétences dans le domaine du logement (aides à la pierre et contingents préfectoraux)"

DUJOLS Dominique (2008) "La délégation des aides à la pierre, premier bilan et perspectives", AJDA p.511.

LANDREAT Anaïs (2012) "Les délégations d'aides à la pierre : mécanisme et adaptabilité sur la communauté d'agglomération troyenne" (support de travail de la communauté)



Textes de référence

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

Rapport public thématique de la Cour des comptes, mai 2011, "Les aides à la pierre : l'expérience des délégations de l'Etat aux intercommunalités et aux départements"



L'Info des Territoires, newsletter juridique du site www.edile.fr

Ont réalisé ce numéro : David Barthe, Philippe Deloire, Anaïs Landréat, Christophe Robert, Emmanuel Salaun, Thierry Touret.

Publication éditée par Edile SAS. RCS Lisieux 794 753 368. Le Bourg – Saint-Martin-de-Fresnay, 14170, L'Oudon. Directeur de la publication : Christophe Robert. ISSN 2264-5144.

Abonnement annuel : 49 euros (11 numéros + 1 hors série).