



HAL
open science

La cession de droits à construire aux bailleurs sociaux dans les opérations de promotion immobilière

Malo Texier

► To cite this version:

Malo Texier. La cession de droits à construire aux bailleurs sociaux dans les opérations de promotion immobilière. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2024. <dumas-04845063>

HAL Id: dumas-04845063

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04845063v1>

Submitted on 18 Dec 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire HAL, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



HAL Authorization

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ECOLE SUPERIEURE D'INGENIEURS GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM

SPECIALITE : Géomètre et Topographe

par

Malo TEXIER

La cession de droits à construire aux bailleurs sociaux dans les opérations de
promotion immobilière

Soutenu le 02 septembre 2024

JURY

Madame Marie FOURNIER	Présidente du jury
Monsieur Nicolas PAGE	Maître de stage
Monsieur Nicolas CHAUVIN	Enseignant référent

Remerciements

En premier lieu, je tiens à remercier mon maître de stage, monsieur Nicolas Page, géomètre-expert associé, pour m'avoir accueilli, pour la constitution du sujet d'étude, et sans qui ce travail n'aurait pu aboutir. Sa disponibilité, son regard et ses conseils sur ce mémoire ont été d'une aide précieuse.

J'adresse également mes remerciements à l'ensemble des collaborateurs de l'agence AIRGEO de Nantes. De par leur bonne humeur, ils ont contribué à la réalisation de ce travail dans un environnement très appréciable.

Un grand merci à monsieur Nicolas Chauvin, enseignant en droit public, pour l'encadrement et son temps consacré au suivi de ce mémoire ainsi que pour nos échanges très constructifs. Ses remarques et ses conseils ont grandement contribué à l'aboutissement de ce dernier.

Merci également aux membres du jury, et en particulier à madame Marie Fournier, présidente du jury, d'avoir accepté ce rôle.

Enfin, merci à l'ensemble de mes relecteurs pour leur temps consacré et qui, à leurs manières, ont contribué à ce travail.

Liste des abréviations

CAA	Décision de la Cour administrative d'appel
Cass	Décision de la Cour de cassation
CCP	Code de la commande publique
CE	Décision du Conseil d'État
CJCE	Cour de justice des Communautés européennes (ancienne appellation de la CJUE)
CJUE	Cour de Justice de l'Union européenne
CU	Code de l'urbanisme
DAACT	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
ESH	Entreprise sociale de l'habitat
GFA	Garantie financière d'achèvement
HLM	Habitation à loyer modéré
JOAN	Journal officiel de l'Assemblée nationale
JORF	Journal officiel de la République française
JO Sénat	Journal officiel du Sénat
Loi ALUR	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Loi ELAN	Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
Loi SRU	Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains
OPH	Office public de l'habitat
PC	Permis de construire
PCM	Permis de construire modificatif
PCVD	Permis de construire valant division
PLU(m)	Plan local d'urbanisme (métropolitain)
SA	Société anonyme
SCCV	Société civile de construction vente
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement

Table des matières

Remerciements	2
Liste des abréviations	3
Table des matières	4
Introduction	6
I LE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET SON TRANSFERT PARTIEL	12
I.1 LA MISE EN ŒUVRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION	12
I.1.1 Historique	12
I.1.2 Trois conditions cumulatives nécessaires	13
I.1.3 La réglementation du PCVD au regard des PLU	14
I.2 LE TRANSFERT PARTIEL DU PERMIS DE CONSTRUIRE : UNE FACULTE OUVERTE PAR LA JURISPRUDENCE	16
I.2.1 Le transfert partiel pour des ensembles immobiliers distincts	16
I.2.2 Le transfert partiel pour des maisons individuelles.....	17
I.3 LES CONSEQUENCES DU TRANSFERT PARTIEL SUR L’AUTORISATION VALANT DIVISION : L’EMERGENCE DE DEUX COURANTS DOCTRINAUX OPPOSABLES	18
I.3.1 Une scission de l’autorisation initiale en plusieurs autorisations distinctes	18
I.3.1.1 Une position juridiquement envisageable... ..	18
I.3.1.2 ... mais applicable uniquement pour des projets indépendants	19
I.3.2 Une autorisation partiellement transférée mais toujours unique	20
I.3.2.1 Une position garantissant l’unicité du permis de construire valant division... ..	21
I.3.2.2 ... permettant le transfert partiel d’opérations complexes.....	22
I.3.2.3 Les effets de cette position sur le déroulé des travaux	23
II L’ORGANISATION DE LA COOPERATION ENTRE ORGANISMES HLM ET PROMOTEURS IMMOBILIERS	25
II.1 LA SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE, UNE SOLUTION AU SEIN D’UNE STRUCTURE AD HOC	25
II.1.1 Régime juridique applicable aux SCCV	25
II.1.1.1 Régime général.....	25
II.1.1.2 Régime propre aux SCCV promoteurs – bailleurs sociaux	26
II.1.2 SCCV et code de la commande publique.....	27
II.1.3 Les avantages réciproques de la SCCV	28
II.1.3.1 Intérêts pour le promoteur	28
II.1.3.2 Intérêts pour le bailleur social	29
II.1.4 Des écueils à prendre en compte.....	31
II.1.4.1 Des inconvénients différents pour les associés.....	31
II.1.4.2 Une vision parfois divergente des objectifs.....	31
II.2 LA COTITULARITE DU PERMIS DE CONSTRUIRE, UNE POSSIBILITE CONTRACTUELLE	33
II.2.1 Le groupement de commandes pour des opérations imbriquées.....	34
II.2.1.1 Régime juridique	34
II.2.1.2 Des points d’attention à prendre en compte	35
II.2.2 La convention de cotitularité pour des opérations séparées	36
II.2.3 La combinaison des deux mécanismes juridiques	37
II.2.4 La nécessité d’intégrer un certain nombre de notions pour assurer la cotitularité	39
II.2.4.1 La répartition des constructions et des délais	40
II.2.4.2 Le recouvrement de la taxe d’aménagement	40

II.2.4.3	La prévoyance d'une clause de contribution aux dépenses	41
II.2.4.4	Le rôle de l'interlocuteur unique avec l'administration.....	42
II.2.4.5	Les conditions de demande d'un permis de construire modificatif	42
II.2.4.6	Les sanctions pour non-exécution	43
II.2.4.7	La fin de la convention.....	44
Conclusion		45
Bibliographie		49

Introduction

La France métropolitaine compte au 1^{er} janvier 2024 plus de 37 millions de logements dont 30 millions de résidences principales¹. Le parc locatif social représente à lui seul 15,6% de ces dernières, atteignant cinq millions de logements locatifs sociaux en 2021².

En 2019, ce sont plus de 2 millions de demandes de logements locatifs sociaux qui ont été déposées alors que seuls 600 000 étaient disponibles³. Seulement 30% des demandes ont ainsi été satisfaites. Le besoin en logements locatifs sociaux neufs est donc important. Pourtant, depuis les années 2000, nombreuses sont les interventions du gouvernement en faveur du locatif social. La loi SRU du 13 décembre 2000 oblige les communes de plus de 3500 habitants à avoir un cinquième de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales⁴ et le plan de cohésion sociale de 2004 prévoyait la construction de 500 000 logements locatifs sociaux en cinq ans⁵. Aussi, la loi Duflot I a modifié en 2014 les quotas de la loi SRU, passant de 20 à 25% la part des logements locatifs sociaux des résidences principales des communes⁶.

Le terme de logement social n'a pas de définition officielle. Néanmoins, les logements locatifs sociaux n'ont pas vocation à être loués « à des ménages dont les revenus sont supérieurs à un plafond prédéfini »⁷. Les revenus des locataires sont ainsi étudiés. Également, est un logement social « un logement qui a bénéficié pour sa réalisation de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics, État et collectivités

¹ INSEE – Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques – *Population au 1^{er} janvier 2024* ; [en ligne], 2024, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5225246>, (consulté le 12/02/2024)

² SDES RPLS – Service des Données et des Etudes Statistiques, *Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux* ; [en ligne], 2021, <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-locatif-social-au-1er-janvier-2021>, (consulté le 22/02/2024)

³ ANCOLS – Agence Nationale de Contrôle du Logement Social – *Quelle adéquation entre l'offre et la demande de logement social dans les territoires de France métropolitaine ?* ; [en ligne], février 2022, <https://www.ancols.fr/publications/statistiques-etudes/adequation-entre-loffre-et-la-demande-de-logement-social-france-metropolitaine>, (consulté le 16/02/2024), (p.3)

⁴ L. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (JORF n° 0289 du 14 décembre 2000), art. 55

⁵ L. n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale (JORF n° 0015 du 19 janvier 2005), art. 87

⁶ L. n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (JORF n° 0016 du 19 janvier 2013), art. 10

⁷ GIMAT M ; *Produire le logement social. Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des HLM (2004-2014)* ; thèse, université Paris 1 Panthéon Sorbonne, 2017, (p.13)

territoriales [...] »⁸. S'agissant des aides directes, celles-ci prennent la forme de prêts répartis en trois catégories pour financer leur construction : Prêts locatifs sociaux (PLS), prêts locatifs à usage sociaux (PLUS) et prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)⁹, la dernière catégorie étant réservée aux logements destinés aux locataires en situation de très grande précarité.

Pour mener à bien les productions de logements sociaux, des organismes sont spécialisés. Ainsi, « *Les bailleurs sociaux ou organismes HLM [...] sont les organes d'exécution de la politique de logement social* »¹⁰. Historiquement, les différents acteurs de la construction de logements¹¹ étaient différenciés : organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) producteurs de logements sociaux d'une part et promoteurs immobiliers producteurs de logements libres d'autre part¹², chacun produisant ses propres programmes.

Les bailleurs sociaux ont la double spécificité d'être à la fois constructeurs et gestionnaires de leur logements¹³. C'est-à-dire qu'ils les réalisent eux-mêmes et les mettent ensuite à disposition de locataires sociaux sous condition de revenus.

Le code de la construction et de l'habitation définit la liste de ces bailleurs sociaux qui peuvent prendre différentes formes. Sont ainsi des organismes sociaux les offices publics de l'habitat (OPH), les sociétés anonymes (SA) d'HLM (dénommées ESH – Entreprises Sociales de l'Habitat – par la suite), les SA coopératives d'HLM, les fondations d'HLM¹⁴. Depuis 2018 et la loi ELAN, les sociétés de coordination et les sociétés de vente HLM ont aussi été ajoutées à la liste des organismes sociaux¹⁵. Tous ces organismes HLM sont par ailleurs soumis au code de la commande publique.

Sur les 5 millions de logements du parc locatif social, 84% sont détenus par les organismes HLM. Les 84% sont répartis comme suit : 41% des logements locatifs sociaux

⁸ STEBE JM, MARCHAL H, BERTIER M ; *Idées reçues sur le logement social* ; édition Le Cavalier Bleu, 2016, (p.11)

⁹ Code de la construction et de l'habitation, art. L.302-8, III

¹⁰ DEMOULIN J ; *La gestion du logement social : L'impératif participatif* ; [en ligne] Nouvelle édition, Presses universitaires de Rennes, 2016, (consulté le 28/02/2024), (p.11)

¹¹ Nous ne prenons pas en compte les constructeurs particuliers

¹² BONNEVAL L, POLLARD J ; *Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement* ; [en ligne], Métropoles, 2017, <https://doi.org/10.4000/metropoles.5423>, (consulté le 26/02/2024), (§20)

¹³ JOURDHEUIL A-L ; *Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés. L'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs* ; [en ligne], Métropoles, 2017, <https://doi.org/10.4000/metropoles.5409>, (consulté le 15/02/2024), (§34)

¹⁴ Code de la construction et de l'habitation, art. L.411-2

¹⁵ L. n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (JORF n° 0272 du 24 novembre 2018), art. 88

appartiennent à des OPH, 41% à des ESH et 2% à des SA coopératives d'HLM¹⁶. Ainsi, ces trois premières catégories, et particulièrement les OPH et les ESH, représentent la plus grande partie des logements locatifs sociaux du parc HLM. En termes de nombre d'organismes, les OPH sont les plus nombreux (234), suivis des ESH (198) et des SA coopératives d'HLM (39)¹⁷.

En ce qui concerne les programmes immobiliers privés réalisés par les promoteurs, il existe un mode de construction apparu en 1967 : la vente en l'état futur d'achèvement¹⁸ ou vente sur plans. Cela permet aux acheteurs d'acquérir un bien immobilier à construire ou en cours de construction à un vendeur qui s'engage à le livrer une fois sa réalisation terminée.

Or, depuis la fin des années 2000, un nouveau mode de production de logements sociaux s'est développé : la VEFA-HLM. Ce mécanisme permet aux bailleurs sociaux d'acquérir en VEFA des logements construits par des promoteurs privés. Pour la première fois, les deux acteurs de la construction de logements se voient reliés par ce mode de production. Autorisée depuis 1991¹⁹, la part de VEFA HLM dans la réalisation de logements locatifs sociaux est passée de 6% en 2005 à 32% en 2013²⁰ et a atteint 55% en 2021²¹ en France métropolitaine. Alors que l'acquisition ne se limitait initialement par les textes règlementaires qu'à une minorité de logements d'un programme²², une loi de 2009 est venue clarifier le recours à la VEFA pour les organismes HLM²³. Depuis, chaque bailleur social sans distinction peut acquérir des logements en VEFA²⁴, mais cette acquisition doit se faire une fois les demandes de permis de construire déposées²⁵.

¹⁶ USH – Union Sociale pour l'Habitat – *les HLM en chiffres, Edition 2020, Repères n°68* ; [en ligne], septembre 2020, https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2020-09/reperes_68_hlm_en_chiffres_edition_2020.pdf, (consulté le 22/02/2024), (p.01)

¹⁷ Ibid

¹⁸ Code civil, art. 1601-3, I

¹⁹ L. n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (JORF n° 0167 du 19 juillet 1991), art. 18

²⁰ DGALN – Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature – *Bilan 2013 des logements aidés* ; [en ligne], 2014, <https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/bilan-des-logements-aides-2013-a1201.html>, (consulté le 01/03/2024), (p.47)

²¹ DGALN – Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature – *Bilan 2021 des logements aidés* ; [en ligne], 2022, <https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/le-bilan-2021-des-logements-aides-est-en-ligne-a2183.html>, (consulté le 01/03/2024), (p.64)

²² c UHC/FB 12 n° 2000-42 du 13 juin 2000 (texte non paru au JO)

²³ L. n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (JORF n° 0041 du 18 février 2009), art. 4

²⁴ Code de la construction et de l'habitation, art. L.433-2

²⁵ Ibid

Véritable atout du développement du nombre de logements locatifs sociaux, la VEFA-HLM comporte de nombreux avantages. Elle permet, dans une même opération, « une mixité de logements sociaux et privés, et donc une gestion partagée de l'immeuble »²⁶, c'est-à-dire d'avoir à la fois des logements libres et des logements aidés. De même, l'implantation de tels programmes immobiliers peut s'effectuer dans les centres-villes, là où les prix du foncier ne permettent pas aux bailleurs sociaux de réaliser leurs opérations en maîtrise d'ouvrage directe²⁷, permettant ainsi d'augmenter la couverture des centres-villes en logements sociaux. Également, une étude comparative des modes de construction que sont la maîtrise d'ouvrages directe par les bailleurs sociaux et la vente sur plans par les promoteurs a pu aboutir à des délais, depuis la date d'engagement jusqu'à la date de livraison, 30% plus courts en faveur de la VEFA²⁸.

Depuis la loi SRU, les collectivités locales intègrent dans leurs documents d'urbanisme des objectifs chiffrés de quotas de logements sociaux à atteindre qui s'imposent aux réalisateurs d'opérations privées. Ces objectifs chiffrés sont répercutés dans les différents territoires des collectivités locales au regard de leurs capacités de production, atouts et contraintes²⁹ et s'obligent aux promoteurs. Ainsi, la VEFA-HLM semble être une solution intéressante pour répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux.

Cependant, lorsque de telles opérations sont réalisées, les promoteurs sont tenus de céder aux bailleurs sociaux des logements locatifs dont les prix sont fixés et plafonnés par les collectivités³⁰. Ainsi, ils se retrouvent obligés de vendre une partie de leurs réalisations à des prix contraints. Or, si ce dispositif permet de limiter le coût des loyers locatifs sociaux, il influe sur les prix de vente des logements libres, « le logement libre finançant indirectement le logement abordable »³¹. Néanmoins, dès lors que les prix de sortie des

²⁶ Banque des Territoires ; *Eclairages* n° 7 ; mai 2015, (p.3)

²⁷ GIMAT M, POLLARD J ; *Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs* ; [en ligne], Géographie, économie, société, 2016/2 (Vol.18), <https://doi.org/10.3166/ges.18.257-282>, (consulté le 19/02/2024), (p.277)

²⁸ ANCOLS – Agence Nationale de Contrôle du Logement Social – *Les coûts de production des logements sociaux* ; [en ligne], juillet 2023, <https://www.ancols.fr/publications/statistiques-etudes/les-couts-de-production-des-logements-sociaux>, (consulté le 16/02/2024), (p.10)

²⁹ Nantes Métropole ; *Plan Local d'Urbanisme métropolitain, Projet d'Aménagement et de Développement Durables* ; approuvé le 05 avril 2019, (p.44)

³⁰ SABBAN C ; *Comment les promoteurs ont découvert le logement social* ; In OMIS – Observatoire de la Mixité Sociale – *Regards sur la mixité sociale, comment les villes construisent le vivre-ensemble* ; [en ligne], 2018, <https://www.calameo.com/read/004730610438248c1f405>, (consulté le 29/02/2024), (p.117)

³¹ OLOMA – Observatoire du Logement neuf des Pays de la Loire – *Trajectoires* ; [en ligne], décembre 2020, <https://oloma.fr/edition>, (consulté le 12/02/2024), (p.65)

logements libres dépassent les prix du marché, les potentiels preneurs ne voudront pas s'aligner sur les prix proposés et les opérations ne pourront pas aboutir. Un constat qui va dans ce sens selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers : « *l'effet de ciseau entre des coûts de production qui augmenteraient et des prix plafonnés trop bas commence à pénaliser la sortie des programmes* »³².

Jusqu'à présent, des prix de vente des logements libres élevés ne freinaient que partiellement la commercialisation de ces lots, notamment grâce aux dispositifs avantageux de fiscalité. Les lois Duflot³³ et Pinel³⁴, dont la dernière arrive à échéance au 31 décembre 2024³⁵, permettent aux propriétaires de disposer de réductions d'impôts en contrepartie de la location à loyer plafonné d'un logement situé dans un bâtiment collectif pendant une durée minimale de six ans. L'arrêt de ce dispositif fait craindre « *mécaniquement un effet négatif sur la production de logements* »³⁶. Autre facteur réducteur pour l'acquisition d'un logement libre, la hausse des taux des crédits immobiliers alloués aux particuliers. Entre décembre 2020 et décembre 2023, le taux moyen des crédits est passé de 1,17% à 4,22%³⁷, freinant les potentiels emprunteurs.

Ainsi, la hausse des coûts de construction, l'indice des coûts de construction ayant augmenté de 25% entre 2018 et 2023³⁸, couplée à la non re-conductibilité des dispositifs fiscaux avantageux et à la hausse des taux d'intérêts rend de plus en plus difficile la péréquation pour les promoteurs immobiliers. Mais dans un contexte de forte demande, malgré tout, la pression du logement, social ou libre, demeure élevée en France et il est nécessaire de trouver des solutions pour continuer la réalisation d'opérations économiquement viables.

Une des solutions envisagées ces derniers temps par les promoteurs immobiliers consiste à intégrer directement les organismes sociaux dans la production de leurs

³² FPI – Fédération des Promoteurs Immobiliers – *propos de FRANCOIS-CUXAC A, présidente FPI France* ; [en ligne], 21 février 2020, <https://fpifrance.fr/actualites/vefa-sociales-laisser-plus-de-liberte-aux-acteurs>, (consulté le 19/02/2024)

³³ L. n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 (JORF n° 0304 du 30 décembre 2012), art. 80

³⁴ L. n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 (JORF n° 0301 du 30 décembre 2014), art. 5

³⁵ Code général des impôts, art. 199 novovicies, I, A

³⁶ PINEL S ; ex-ministre du logement, interview du 5 juin 2024, France info

³⁷ Observatoire Crédit Logement / CSA ; *Tableau de bord mensuel* ; [en ligne], février 2024, https://www.observatoirecreditlogement.fr/uploads/obs_publications/80522669-TDB_L_Observatoire_Credit_Logement_CSA_Fevrier2024.pdf, (consulté le 01/03/2024), (p.2)

³⁸ INSEE – Institut National de la Statistique et des Etudes Économiques – *Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation* ; [en ligne], 2023, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/000008630>, (consulté le 20/02/2024)

logements au sein d'une opération privée et non plus les céder en VEFA. Cette solution permettrait de diminuer les coûts de construction et les prix du neuf, et ainsi de rendre l'opération économiquement viable et de faciliter la commercialisation des logements libres.

Mais alors, pour ce faire, quels sont les montages juridiques envisagés pour intégrer les bailleurs sociaux dans de telles opérations en vue de la production de logements neufs en France, et quels sont les enjeux qui en découlent ?

Ce mémoire a pour objectif d'analyser toutes les possibilités qui s'offrent aux promoteurs et aux organismes HLM, tout en ayant en tête les contraintes réglementaires et administratives. Pour répondre aux enjeux posés, la divisibilité et les transferts partiels du permis de construire valant division seront étudiés (I) avant de s'attarder sur l'organisation du partenariat entre organismes HLM et promoteurs immobiliers (II).

I Le Permis de construire valant division et son transfert partiel

Est-il possible pour un promoteur immobilier d'effectuer une demande de permis de construire valant division pour la réalisation de plusieurs constructions, et de transférer partiellement l'une d'elles à un bailleur social qui réalisera ses propres logements pour ainsi atteindre les objectifs chiffrés de logements sociaux au sein de l'opération ?

Le processus de transfert partiel de permis de construire fait l'objet d'interprétations diverses par les services instructeurs, collectivités et praticiens. Dans la pratique, le permis de construire valant division semble néanmoins la seule autorisation d'urbanisme cohérente avec l'objectif d'un transfert partiel de permis. Nous allons vérifier les fondements juridiques de ces pratiques dans un souci de sécurisation des autorisations d'urbanisme, en étudiant d'abord la mise en œuvre du PCVD (I.1), ses possibilités de transferts partiels (I.2) et l'état actuel de la doctrine sur les conséquences de ces derniers (I.3).

I.1 La mise en œuvre du permis de construire valant division

Le PCVD est connu depuis la fin des années 70 (I.1.1), son utilisation est soumise à plusieurs conditions (I.1.2) et son application peut diverger en fonction de la réglementation locale (I.1.3).

I.1.1 Historique

Historiquement, le PCVD est un montage juridique en place depuis 1978 et anciennement régit par son article R.421-7-1 qui stipulait que « *Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par les documents énumérés à l'article R. 315-5 (a) et, le cas échéant, à l'article R. 315-6* »³⁹, les articles cités faisant référence à une note descriptive et à la présence d'équipements communs. En cela, une seule et même personne physique ou morale pouvait effectuer une demande de permis de construire sur un terrain d'assiette à diviser en propriété ou en jouissance. La pluralité de titulaires d'un tel permis n'était pas admise, il fallait donc respecter le principe d'unicité du maître d'ouvrage.

³⁹ Code de l'urbanisme, ancien art. R.421-7-1 (abrogé le 01 octobre 2007 par décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, art. 9, JO n° 5 du 6 janvier 2007), version en vigueur du 01 janvier 1978 au 01 avril 1984

La réforme des autorisations d'urbanisme de 2007 a créé un nouvel article traitant du PCVD⁴⁰ : la notion de titulaire unique a disparu. Désormais, plusieurs maîtres d'ouvrage peuvent effectuer la demande d'un tel permis en cotitularité. Si la notion de division apparaissait dans l'ancien article en place dès 1978, la codification de l'article R.431-24 dans le code de l'urbanisme (CU) fait état pour la première fois d'un plan de division. En cela, « *il s'agit [...] d'un véritable permis valant division et non plus un simple permis prévoyant division parcellaire* »⁴¹, la division est nécessairement justifiée par un plan de division.

En conclusion, la réforme de 2007 a créé la possibilité pour un PCVD d'avoir plusieurs maîtres d'ouvrages, brèche dans laquelle se sont engouffrés les praticiens. Ces derniers se demandent s'il est possible, tout en conservant un seul et unique permis de construire valant division, d'effectuer la scission de ce dernier en plusieurs « sous-permis » à travers l'utilisation de transferts partiels.

I.1.2 Trois conditions cumulatives nécessaires

En pratique, le régime juridique du PCVD est seulement défini par l'article précité R.431-24 du CU. A la lecture dudit article, en cas d'équipements communs, hormis s'ils seront rétrocédés à la collectivité territoriale, le ou les demandeurs doivent fournir un projet de constitution d'association syndicale de propriétaires qui sera plus détaillé qu'une simple attestation d'engagement⁴².

Toujours selon ce même article, trois conditions cumulatives doivent être respectées pour avoir recours à un tel permis. Ainsi, il faut plusieurs bâtiments dissociables, un ou plusieurs maîtres d'ouvrage, et une division avant l'achèvement des travaux. Parmi ces critères, la pluralité de bâtiments a été définie par la jurisprudence. Si la construction de deux édifices accolés et destinés à être occupés séparément sont des bâtiments distincts⁴³, une construction ayant des hauteurs différentes est considérée comme un unique bâtiment⁴⁴. Enfin, deux bâtiments liés entre eux par un espace central qui permet

⁴⁰ Code de l'urbanisme, art. R.431-24

⁴¹ PERIGNON S ; *Les divisions de propriété* ; In Droit de l'aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat, édition Gridauh, 2009, (p.95)

⁴² CAA de Nantes, 26 janvier 2024, *commune de la Bernerie-en-Retz*, n° 22NT02001

⁴³ CE, 7 mai 2003, *M. de Boisdeffre*, n° 251596

⁴⁴ CE, 26 janvier 1994, *M. Gonnet*, n° 127397

leur desserte sont qualifiés d'une seule et même construction⁴⁵, alors que deux bâtiments reliés par un porche sont bien distincts⁴⁶.

En conclusion et avant d'engager quelconque démarche de PCVD, le géomètre-expert, dans son rôle de conseil, sera bien inspiré de vérifier en amont auprès de l'architecte et du maître d'ouvrage, que la conception du bâtiment ou de l'ensemble immobilier voulu soit bien compatible avec la notion de pluralité de constructions. Dans le cas contraire, il conviendra de modifier le projet.

I.1.3 La réglementation du PCVD au regard des PLU

Le PCVD a pour objectif de construire et diviser avant achèvement. Pour être autorisé, ce permis doit être en accord avec les règles d'urbanisme en vigueur. Une question posée par les demandeurs est de savoir à quelle échelle s'appliquent ces contraintes. L'article R.151-21 du code de l'urbanisme y répond de manière précise en reprenant dans son troisième alinéa les dispositions de l'ancien article R.123-10-1 : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* »⁴⁷.

Dès lors qu'il y a construction sur une ou plusieurs unités foncières contiguës et division, le projet est étudié dans son ensemble et non à la parcelle, sauf si le règlement du plan local d'urbanisme s'y oppose spécifiquement. Il en ressort une liberté pour les collectivités locales de fixer les règles au sein de leurs PLU. A ce titre, nous pouvons citer en exemple le PLUm de Nantes Métropole qui, dans son règlement écrit, fait le choix de différencier l'échelle d'application des règles d'urbanisme selon ses différentes prescriptions. Ainsi, les règles concernant les implantations des constructions sont appliquées « *à chaque parcelle issue de la division* »⁴⁸. Celle concernant le coefficient de biotope par surface, proportion de surface favorable à la biodiversité, se calcule également à l'échelle de la parcelle. En revanche, en cas de mutualisation des stationnements, les

⁴⁵ CE, 23 décembre 2020, n° 433290

⁴⁶ CE, 12 avril 1995, *Commune de Joué-lès-Tours*, n° 148421

⁴⁷ Code de l'urbanisme, art. R.151-21, al.3

⁴⁸ Nantes Métropole ; *Plan Local d'Urbanisme métropolitain, Règlement écrit* ; approuvé le 05 avril 2019, (p.32)

prescriptions se respectent « à l'ensemble du projet »⁴⁹, il en va de même pour la gestion des eaux pluviales qui s'effectue « à l'échelle de l'opération »⁵⁰. Enfin, dans les zones urbaines pour lesquelles des emplacements réservés pour mixité sociale sont identifiés, toute opération projetée doit respecter un quota de logements locatifs sociaux, ce quota s'appliquant « globalement à l'ensemble du terrain d'origine »⁵¹. Le plan de division à fournir lors de la demande de PCVD justifie alors toute son utilité quant à la délivrance de l'autorisation de construire puisqu'il permet le cas échéant de regarder si les prescriptions à la parcelle sont respectées.

Un parlementaire posait en 2020 la question au ministre concerné « de savoir s'il est juridiquement possible de transformer un PC en un PCVD via l'usage d'un PCM »⁵². A ce jour, cette question n'a pas trouvé réponse de la part du gouvernement. Que l'on veuille effectuer une demande de PCVD, ou que l'on souhaite effectuer un PCM afin de passer d'un PC à un PCVD, le géomètre-expert devra conseiller l'architecte et le maître d'ouvrage pour s'assurer que les divisions escomptées soient compatibles avec les règles du PLU, tout en ayant à l'esprit les conditions de délivrance des permis modificatifs qui ne sauront remettre en cause la conception générale du projet⁵³.

Nous pouvons dès lors conclure que lorsqu'une demande de construction d'un ensemble immobilier est effectuée sous le régime du PC, transformer par la suite ce dernier en PCVD en passant par un PCM peut s'avérer délicat. Selon les prescriptions locales en vigueur, il y a un certain nombre d'écueils à anticiper, et certaines contraintes ne permettent pas toujours d'obtenir un PCVD sans remodifier le projet et instruire une nouvelle demande.

Si nous avons vu qu'il est possible d'effectuer des demandes de permis de construire valant division, dès lors que certaines conditions sont respectées, nous allons maintenant nous demander si les transferts partiels de permis de construire sont envisageables.

⁴⁹ Nantes Métropole ; *Plan Local d'Urbanisme métropolitain, Règlement écrit* ; approuvé le 05 avril 2019, (p.44)

⁵⁰ Ibid, (p.50)

⁵¹ Ibid, (p.66)

⁵² Question au gouvernement, TOCQUEVILLE N ; *Mutation des permis de construire et évolution des permis valant division ayant fait l'objet de transferts partiels* ; 2 juillet 2020, (JO Sénat du 02/07/2020, p.3013)

⁵³ CE, 01 mai 2015, *commune de Toulouse*, n° 374338

I.2 Le transfert partiel du permis de construire : une faculté ouverte par la jurisprudence

Si la notion de transfert d'un permis de construire dans sa totalité a été validée par la jurisprudence qui précise qu'un « *permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne. [...] il n'y a pas lieu pour l'administration de délivrer un nouveau permis mais simplement de transférer, avec l'accord du propriétaire du terrain, le permis précédemment accordé* »⁵⁴, celle de transfert partiel a aussi été résolue par la voie jurisprudentielle, que ce soit pour des ensembles immobiliers distincts (I.2.1) ou pour des maisons individuelles (I.2.2).

I.2.1 Le transfert partiel pour des ensembles immobiliers distincts

En 1987, la jurisprudence a validé des transferts partiels de permis de construire. En l'espèce, le titulaire d'un tel permis, qui avait pour objet la construction de deux bâtiments distincts et séparés par une voirie, a cédé partiellement la construction des deux unités respectivement à deux nouveaux titulaires, la voirie ayant fait l'objet d'une rétrocession à la commune⁵⁵. En ce sens, sur un autre litige en 2004, la cour administrative d'appel de Marseille a refusé la pratique de transfert partiel d'un ensemble immobilier unique au motif qu'il n'était pas « distinct »⁵⁶.

Finalement, à travers ces jurisprudences, les juges administratifs ont considéré que les transferts partiels de permis sont possibles dès lors que les constructions sont « *distinctes* ». A travers une autre jurisprudence de 2009⁵⁷ confirmant cela, le Conseil d'État a admis qu'une construction constituée de plusieurs éléments qui formeraient « *un ensemble immobilier unique* » en vertu de liens physiques ou fonctionnels devait faire l'objet d'un seul permis de construire. En ce sens, des transferts partiels d'un tel permis ne pouvaient s'opérer, rejoignant les conclusions de l'arrêt de 2004.

Néanmoins, et c'est en cela que cet arrêt est novateur, la plus haute juridiction administrative a reconnu que, « *lorsque l'ampleur et la complexité du projet le justifient, notamment en cas d'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrages* »⁵⁸, qu'alors même qu'il soit qualifié d'ensemble immobilier unique, il pouvait être délivré plusieurs permis

⁵⁴ CE, 10 décembre 1965, *syndicat des copropriétaires de l'immeuble Pharo*, n° 53773 60304

⁵⁵ CE, 24 juillet 1987, *époux Rayrole*, n° 61164

⁵⁶ CAA, Marseille, 18 mars 2004, *commune de Beausoleil*, n° 01MA00551

⁵⁷ CE, 17 juillet 2009, *Ville de Grenoble*, n° 301615

⁵⁸ Ibid

distincts sur un même projet, à la condition que chaque élément ait une « *vocation fonctionnelle autonome* ».

I.2.2 Le transfert partiel pour des maisons individuelles

Jusqu'à présent, l'administration considérait par une réponse ministérielle de 2011 que « *toute cession de droits à construire une maison individuelle [...] entre dans le champ d'application du lotissement et ne peut donc être autorisée dans le cadre d'une scission de PCVD* »⁵⁹, position réaffirmée en 2018⁶⁰. Mais une jurisprudence de 2022 a rendu son verdict concernant un litige sur un transfert partiel de PCVD au profit d'une maison individuelle et a infirmé cette position⁶¹. En l'espèce, une société a déposé un PCVD pour la réalisation d'une copropriété horizontale dans laquelle un lot de copropriété comprenait un droit de construire une maison individuelle. Un preneur a acheté ce dernier, réalisé la maison et décidé de revendre. Le potentiel acquéreur a refusé d'acheter un tel lot au motif que la création de ce dernier ne respectait pas les règles d'urbanisme en vigueur et devait entrer dans le champ d'application du lotissement, avec les obligations de viabilisation des équipements communs qui en découlent pour l'aménageur. Le Conseil d'État a conclu que la création d'un lot de droit à construire au sein d'une copropriété horizontale en utilisant le permis de construire valant division n'entraîne pas dans le champ d'application du lotissement.

La cession de droits de construire une maison individuelle dans le cas d'un lot de PCVD est donc envisageable. En reprenant les termes de l'arrêt, « *Le vendeur n'avait fait qu'user d'une faculté qui lui était expressément ouverte* »⁶². Si de telles cessions sont envisageables, cette jurisprudence admet la pluralité de maîtres d'ouvrage au sein d'une opération soumise au permis de construire valant division pour des maisons individuelles. Une question que nous pouvons soulever est de savoir s'il en va de même pour les opérations collectives. En se fondant sur la doctrine administrative et sur les critères jurisprudentiels, nous serions tentés d'émettre une réponse positive, allant dans le sens d'un auteur estimant que « *cette technique reste envisageable lorsqu'elle s'applique à des immeubles collectifs* »⁶³.

⁵⁹ Rép. Min. n° 79416, dite « *Vauzelle* », 22 mars 2011, (JOAN du 22 mars 2011, p.2878)

⁶⁰ Rép. Min. n° 01040, dite « *Sueur* », 19 avril 2018, (JO Sénat du 19 avril 2018, p.1921)

⁶¹ Cass. 3^e, 19 janvier 2022, n° 20-19.329,

⁶² Ibid

⁶³ PERIGNON S ; *Nouveau régime des divisions foncières* ; Edition Le Moniteur, 2013, (p.46)

En conclusion, nous pouvons affirmer que des transferts partiels de permis de construire valant division sont réalisables. Il convient maintenant de s'intéresser aux conséquences de ces transferts partiels sur l'autorisation initiale.

I.3 Les conséquences du transfert partiel sur l'autorisation valant division : l'émergence de deux courants doctrinaux opposables

En se demandant quelles sont les conséquences de transferts partiels de permis de construire valant division sur l'autorisation initiale, nous avons pu constater que la doctrine était partagée à ce sujet. « *En réalité, il n'y a pas une seule façon de percevoir ce qu'est un transfert partiel de permis de construire valant division* »⁶⁴. D'une part, certains avancent que de tels transferts reviennent à la scission l'autorisation initiale en plusieurs (I.3.1). D'autre part, d'autres affirment que l'autorisation reste unique (I.3.2).

I.3.1 Une scission de l'autorisation initiale en plusieurs autorisations distinctes

Ce courant doctrinal est suivi par plusieurs auteurs (I.3.1.1) mais ne semble n'être réalisable que dans certaines situations restreintes (I.3.1.2).

I.3.1.1 Une position juridiquement envisageable...

Plusieurs auteurs ont le même point de vue sur les conséquences du transfert partiel de permis de construire. Tout d'abord, un avocat spécialiste du droit de l'urbanisme considère que « *le transfert partiel d'un permis de construire valant ou non division aboutit [...] à scinder l'autorisation initiale en plusieurs permis de construire* »⁶⁵, avis partagé par deux co-auteurs qui estiment que « *le transfert partiel d'un permis de construire n'aboutit pas à la formation d'une autorisation conjointement détenue par plusieurs personnes [...] mais bien à celle de plusieurs autorisations d'urbanismes distinctes* »⁶⁶. Enfin, une note officielle du ministère de la Transition écologique estime que « *le transfert partiel est un éclatement du permis initial : il s'agit de deux autorisations unipersonnelles et distinctes* »⁶⁷.

⁶⁴ SANTONI L ; *Permis de construire valant division vs lotissement, toujours pas de clarification* ; In *Construction – Urbanisme* n° 7-8, juillet 2018, (commentaire n° 98)

⁶⁵ DURAND P.E ; *Permis de construire valant division, Opération groupée, lotissement, division primaire* ; Edition Le Moniteur, 2021, (p.172)

⁶⁶ CORNILLE M, RENAULT R ; *Regards croisés sur le transfert de permis de construire* ; In *La semaine Juridique – Notariale et immobilière* n°30-34, 28 juillet 2023, (p.26)

⁶⁷ Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Bureau de l'application du droit des sols et de la fiscalité associée (QV5) ; *doctrine en matière de procédure de transfert partiel de permis de construire* ; 2 octobre 2015, (consulté le 22/04/2024), (p.04)

Pour argumenter, le premier auteur se base sur la réponse ministérielle Vauzelle de 2011 qui, en tentant de répondre à la question des conditions de transferts partiels de PCVD de maisons individuelles, utilise la notion de « *permis issus de la scission du permis initial* »⁶⁸ laissant donc envisager que des transferts partiels aboutissent à des permis distincts. Les deux autres auteurs et l'administration utilisent une jurisprudence de 2002⁶⁹. En l'espèce, un permis de construire portant sur la construction d'un hôtel et de quarante maisons individuelles sur treize parcelles a été déposé. Deux modificatifs ont été pris dans un second temps, ayant respectivement pour but de modifier le projet et d'en transférer partiellement sa réalisation. Néanmoins, en considérant que les modifications avaient entraîné une nouvelle division des terrains d'assiette, le Conseil d'État a requalifié ces modificatifs en « *deux nouveaux permis de construire dont la légalité doit être examinée en elle-même* »⁷⁰.

Ainsi, à partir de ces arguments s'appuyant sur une jurisprudence et sur une réponse ministérielle, il semble plausible de dire que des transferts partiels de permis aboutissent non pas à une unique autorisation, mais bien à autant d'autorisations que de transferts partiels.

I.3.1.2 ... mais applicable uniquement pour des projets indépendants

Rappelons l'intérêt d'un PCVD. Ce dernier permet d'autoriser plusieurs constructions dans un même et unique permis dont les règles pourront être observées à l'échelle globale⁷¹. Si des transferts partiels de PCVD conduisent à la création de plusieurs autorisations d'urbanisme distinctes, cette solution comporte des écueils. C'est la position d'un auteur qui résume qu'en conditionnant les transferts partiels à l'autonomie de chaque permis transféré, la réponse ministérielle Vauzelle ne correspond finalement pas au principe général du PCVD qui s'instruit à l'ensemble du projet, sauf dispositions contraires⁷², réduisant alors considérablement les possibilités de transferts partiels. Nous réévoquons ici les dispositions de l'article R-151-21 du CU qui précise que « *l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* »⁷³. Pour ne citer que l'exemple du

⁶⁸ Rép. Min. n° 79416, dite « *Vauzelle* », 22 mars 2011, (JOAN du 22 mars 2011, p.2878)

⁶⁹ CE, 22 novembre 2002, *François Poncet*, n° 204244

⁷⁰ *Ibid*

⁷¹ Selon l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

⁷² MENG J-P ; *Droit de l'urbanisme : panorama 2010-2011* ; In *Defrénois* n° 9, 15 mai 2011, (p.912)

⁷³ Code de l'urbanisme, art. R.151-21, al.2

PLUm de Nantes Métropole, le projet se regarde à l'échelle globale en termes de places de stationnement, de gestion des eaux pluviales et de pourcentage de logements sociaux⁷⁴.

Ainsi, des transferts partiels aboutissants à des autorisations distinctes ne semblent ne s'appliquer que dans certains cas. Etablir un PCVD pour des maisons individuelles sans équipements communs et transférer partiellement la réalisation de certaines maisons paraît possible, à la condition que les règles d'urbanisme, et notamment celles concernant l'implantation des constructions soient respectées et appliquées à l'échelon individuel en lieu et place de l'article R.151-21 du CU. Chaque transfert aboutira à la création d'un permis de construire distinct des autres, le lien avec le permis initial autorisant les constructions sera rompu.

En suivant la réponse ministérielle, le permis valant division ne permettrait donc pas les transferts partiels d'opérations complexes. Ainsi, transférer partiellement la responsabilité de la construction d'un bâtiment à un bailleur social ne serait pas possible puisque le bâtiment transféré qui permettrait à l'ensemble du projet de satisfaire aux obligations de logements sociaux obtiendrait alors un permis distinct et sortirait de l'opération, condamnant ainsi les autres bâtiments à ne pas respecter les prescriptions de logements sociaux.

Tous ces éléments nous laissent penser que la position avancée par une partie de la doctrine, bien qu'entendable, ne serait que très difficile à mettre en œuvre dans le cadre d'un permis de construire valant division autrement que dans le cas de maisons individuelles, et ne permet pas la réalisation d'opérations complexes, notamment lorsque la construction de logements libres s'accompagne nécessairement de logements sociaux.

I.3.2 Une autorisation partiellement transférée mais toujours unique

Les auteurs qui penchent pour ce courant plaident pour l'unicité de l'autorisation initiale (I.3.2.1) qui permettrait de transférer des opérations complexes (I.3.2.2). Nous verrons les effets de ce courant sur la modification et l'achèvement partiel des travaux (I.3.2.3).

⁷⁴ Nantes Métropole ; *Plan Local d'Urbanisme métropolitain, Règlement écrit* ; approuvé le 05 avril 2019, (p. 44, 50, 66)

I.3.2.1 Une position garantissant l'unicité du permis de construire valant division...

D'autres auteurs penchent pour le maintien de l'unicité de l'autorisation initiale. Ainsi, l'un d'eux estime que « *la technique du transfert partiel ne doit pas impliquer [...] que le permis initial doit être divisé en plusieurs* »⁷⁵. En conséquence, « *le transfert partiel du permis est le transfert de la responsabilité des constructions à plusieurs personnes (et que cela) n'entraîne nullement un éclatement du permis, qui reste unique et garde la même assiette foncière* »⁷⁶. La position défendue est très explicite, et partagée par d'autres pour qui « *le transfert partiel d'un permis ne réalise pas son "éclatement" ou sa "scission" en plusieurs autorisations distinctes, (le tout) sans remettre en cause l'unicité du permis mère* »⁷⁷. Ainsi, « *le permis reste unique et conserve la même assiette foncière, le même programme et le même plan de division* »⁷⁸.

En cela, les auteurs rejoignent la jurisprudence de 1987 qui stipule que « *la responsabilité de la construction peut être transférée [...] sans qu'il y ait lieu de délivrer à celles-ci un nouveau permis* »⁷⁹. De même, pour affirmer leur position, certains reprennent les conclusions du commissaire au gouvernement sur la jurisprudence de 2002, qualifiée par ailleurs comme un « *arrêt d'interprétation délicate* »⁸⁰. Ce dernier a affirmé que « *la solution serait sans doute différente si le permis de construire initial avait été instauré selon les règles du code de l'urbanisme qui permettent une division ultérieure en propriété [...] mais tel n'est pas le cas* »⁸¹.

Ainsi, en analysant ces arguments, il semble également plausible de dire que des transferts partiels de permis aboutissent non pas à plusieurs autorisations, mais conservent l'unicité du permis de construire valant division initial.

⁷⁵ LAMY-WILLING ; *La constructibilité des propriétés foncières : entre la règle et le contrat* ; thèse, université d'Aix-Marseille, 2016, (p.163)

⁷⁶ PERIGNON S ; *Permis de construire valant division et pluralité de maîtres d'ouvrage* ; In *Deffrénois* n° 18, 30 octobre 2008, (p.2049)

⁷⁷ SOLER-COUTEAUX P ; *Permis valant division et transfert partiel* ; In *Revue de Droit Immobilier* n° 5, mai 2011, (p.293)

⁷⁸ PERIGNON S ; *Permis de construire valant division* ; In *JurisClasseur Notarial Formulaire, Lotissements Fasc. 110*, 29 juillet 2019, (p.

⁷⁹ CE, 24 juillet 1987, *époux Rayrole*, n° 61164

⁸⁰ PERIGNON S ; *Le transfert du permis de construire* ; In *Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat*, édition Gridauih, 2005, (p.68)

⁸¹ CE, 22 novembre 2002, *François Poncet*, n° 204244

I.3.2.2 ... permettant le transfert partiel d'opérations complexes

En suivant la position de ces auteurs, il paraît possible d'effectuer des transferts partiels de PCVD pour des opérations plus complexes. Des bâtiments distincts mais liés entre eux par des règles appliquées à l'ensemble de l'opération peuvent alors faire l'objet de transferts partiels sans compromettre l'unicité du permis initial conservé.

Ensuite, si l'administration considère qu'avoir des équipements communs ne permet pas l'autonomie des constructions et par extension le transfert partiel de permis, les auteurs estiment quant à eux que ces équipements communs ne semblent pas poser de difficultés quant à la possibilité de transférer partiellement la réalisation de constructions, puisque le PCVD reste unique. Ainsi, dans les opérations complexes ayant des équipements communs, la position des auteurs permet leurs transferts partiels. Donc, dans le cas d'un programme de constructions dont l'une d'elles serait à destination d'un bailleur social, le promoteur semble pouvoir transférer partiellement à ce dernier la responsabilité de la construction de son bâtiment, tout en conservant un seul et même permis de construire valant division. L'appréciation globale de ce dernier est conservée. Finalement, en rappelant que le transfert total de PC revient à modifier le nom du titulaire de l'autorisation, le transfert partiel de PCVD reviendrait à rajouter au nom du titulaire initial celui qui va en bénéficier. Ainsi, « *plusieurs personnes [...] deviennent donc cotitulaires [...] vis-à-vis de l'Administration* »⁸².

Les échanges récents avec les services instructeurs, notamment de Nantes Métropole, montrent qu'il est aujourd'hui demandé aux opérateurs de ne pas réaliser de transferts partiels de PCVD mais plutôt un transfert global du permis à plusieurs cotitulaires solidaires entre eux vis-à-vis de la collectivité délivrant le permis. Cette position se justifie notamment par la difficulté pour les services instructeurs de conduire des PCM qui se superposeraient les uns aux autres. De plus, dans la pratique les opérateurs et services instructeurs échangent, par le biais de préprojets présentés en commission d'urbanisme, en amont du dépôt des demandes d'autorisation de PC. Les services instructeurs ont donc à cœur que les opérations initiées en amont ne soient pas dissociées en plusieurs petits projets, ceci afin de conserver la cohérence globale du projet tel qu'il a été négocié avec l'opérateur initial.

⁸² LARRALDE D ; *Du transfert partiel de permis de construire* ; In *La Semaine Juridique – Notariale et immobilière* n° 15-16, avril 2009, (act.302)

I.3.2.3 Les effets de cette position sur le déroulé des travaux

En considérant que l'autorisation reste unique, qu'en est-il des éventuelles modifications demandées par celui qui a à sa charge la réalisation d'un bâtiment ? Une demande « partielle » de PCM ne portant que sur un bâtiment est-elle envisageable ? Un avocat spécialiste du droit de l'urbanisme estime que « *c'est au regard de l'économie générale de ce projet que l'impact des modifications projetées devra être apprécié, et non pas isolément à l'échelon spécifique du ou des bâtiments à modifier* »⁸³. Ainsi, lorsque l'un des cotitulaires du PCVD souhaite effectuer une demande de modification de sa construction, cette dernière portera sur l'ensemble du projet et non uniquement sur sa partie. De plus, nous ajouterons qu'une réponse ministérielle de 2022 a précisé que « *une demande de permis modificatif doit être déposée par l'ensemble des cotitulaires de l'autorisation* »⁸⁴. Donc, en plus de porter sur l'ensemble du PCVD, la demande modificative devra avoir été approuvée par tous les cotitulaires.

Lors d'une opération de construction regroupant plusieurs immeubles à édifier par des maîtres d'ouvrages différents, l'achèvement de ces constructions peut différer. Ainsi, un bâtiment peut se réaliser avant un autre. Une fois les travaux effectués, le maître d'ouvrage doit faire parvenir à l'autorité qui a délivré l'autorisation une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Cette déclaration ouvre le délai de récolement opposable à l'administration qui pourra, dans un délai restreint, venir s'assurer de la bonne application de l'autorisation délivrée⁸⁵. Or, dans le cas d'un PCVD, est-il possible d'effectuer une DAACT partielle ne portant que sur une partie des constructions ? En suivant l'article R.462-2 du CU, cette déclaration doit préciser si elle concerne la totalité ou seulement une « tranche des travaux ». Donc, des DAACT partielles semblent réalisables. En analysant une jurisprudence administrative, Patrick E. Durand tire trois critères nécessaires pour effectuer des DAACT partielles. Il faut les conditions d'un ouvrage techniquement et fonctionnellement viable, fini architecturalement, et lui-même conforme aux prescriptions d'urbanisme lui étant opposables⁸⁶. Pour autant, la DAACT est une déclaration du maître d'ouvrage. Il n'est pas certain que les services instructeurs acceptent de délivrer des conformités partielles.

⁸³ DURAND P.E ; *Permis de construire valant division, Opération groupée, lotissement, division primaire* ; Edition Le Moniteur, 2021, (p.158)

⁸⁴ Rép. Min. n° 02080, 10 novembre 2022, (JO Sénat du 10 novembre 2022, p.5632)

⁸⁵ Code de l'urbanisme, arts. L.432-1 & 2

⁸⁶ DURAND P.E ; *Permis de construire valant division, Opération groupée, lotissement, division primaire* ; Edition Le Moniteur, 2021, (p.179)

Pour conclure sur le permis de construire valant division, nous avons étudié les différents critères requis pour pouvoir établir une telle demande. En considérant que les transferts partiels de permis de construire valant division garantissent l'unicité du permis initial, nous pouvons dire que pour un promoteur, déposer un PCVD portant sur deux bâtiments ou plus et transférer partiellement la réalisation de l'un d'eux à un organisme HLM qui construira ses propres logements semble être un montage juridique envisageable, du moins d'un point de vue théorique, sous réserve du respect des dispositions du PLU.

Toutefois, il convient de suivre avec attention les évolutions jurisprudentielles sur le sujet, et notamment sur la qualification donnée aux transferts partiels de permis de construire valant division afin d'unifier et de sécuriser la pratique. Notons tout de même qu'une tendance forte tend à confirmer le refus des services instructeurs de cette pratique pour les raisons évoquées plus haut. Si juridiquement de tels transferts semblent possibles, dans la réalité actuelle, les services instructeurs semblent s'y opposer et tiennent à ce que les cotitulaires de PC demeurent solidaires entre eux vis-à-vis de l'administration. Les conclusions de ce chapitre sont uniquement tirées du point de vue de l'autorisation d'urbanisme en elle-même, mais d'autres sujets que les scissions du PCVD peuvent rendre délicats la mise en place de ces montages. Nous pensons ici à la garantie financière d'achèvement, à l'assurance dommages ouvrage ou encore à la responsabilité des constructeurs.

En l'état, la pratique du PCVD ne semble pas être assez sécurisante pour le moment. De nombreuses zones d'ombre, qui restent en attente d'éclaircissements, font l'objet d'interprétations divergentes entre les courants doctrinaux et l'administration. Il convient donc d'envisager d'autres pistes alternatives en attendant d'éventuelles orientations qui émaneront vraisemblablement plus de la jurisprudence que de précisions apportées par le code de l'urbanisme. Les promoteurs et bailleurs sociaux associés sont donc invités à réfléchir à des montages juridiques conduisant à des garanties conventionnelles entre eux, notamment en ce qui concerne leur solidarité et la réalisation des équipements communs.

II L'organisation de la coopération entre organismes HLM et promoteurs immobiliers

Les promoteurs et bailleurs sociaux doivent mettre en place des structures juridiques qui permettent à la fois d'avoir plusieurs maîtres d'ouvrage et de conserver la solidarité de ceux-ci vis-à-vis de l'administration. Ce sont des montages qui semblent plus sécurisés et moins soumis à contestation des services instructeurs et éventuels tiers qui feraient des recours sur le permis de construire en considérant que le montage n'est pas conforme. C'est dans ce contexte que nous étudierons en premier lieu la société civile de construction vente (II.1). Puis, nous verrons qu'une cotitularité du permis de construire entre un organisme HLM et un promoteur immobilier en vue de mener conjointement une opération de construction est une solution également envisageable (II.2).

II.1 La Société civile de construction vente, une solution au sein d'une structure ad hoc

Nous allons étudier la possibilité pour les bailleurs sociaux et promoteurs de s'associer au sein d'un même organisme, une société civile de construction vente (SCCV) pour la réalisation d'un programme immobilier alliant logements libres et sociaux dans un unique et même bâtiment. Pour cela, il nous faut étudier le régime juridique de la SCCV (II.1.1). Puis, en notant que les bailleurs sociaux associés sont soumis au code de la commande publique, nous nous demanderons si la société l'est également (II.1.2).

II.1.1 Régime juridique applicable aux SCCV

II.1.1.1 Régime général

Une société civile de construction vente a pour objectif de construire un immeuble en vue de sa vente. Elle n'a pas vocation à le garder. Les associés pourront vendre les logements libres à de futurs propriétaires. Pour créer une société, deux personnes minimum doivent se réunir et s'associer⁸⁷. Ces dernières doivent effectuer des apports sous trois formats possibles, en numéraire, en nature, ou en industrie⁸⁸. Ces apports peuvent être assimilés à de l'argent, à des meubles ou immeubles corporels ou incorporels, ou bien à

⁸⁷ Code civil, art. 1832

⁸⁸ Code civil, art. 1843-3

des compétences techniques. Pour mettre fin à une société, huit cas sont prévus. Parmi eux, nous pouvons citer la réalisation ou l'extinction de l'objet pour lequel elle a été créée, la dissolution anticipée par les associés, ou toute autre cause prévue dans les statuts de la société⁸⁹.

II.1.1.2 Régime propre aux SCCV promoteurs – bailleurs sociaux

En principe, la création d'une société civile de construction vente émane d'un promoteur qui, pour diverses raisons, souhaite s'associer avec un partenaire pour la réalisation de logements pour leur vente en VEFA. Le code de la construction et de l'habitation interdit formellement aux associés d'une SCCV d'acquérir en contrepartie de leurs apports l'immeuble ou une partie de l'immeuble conçu⁹⁰. Ce dispositif semble donc exclure de fait les possibilités de partenariat entre organismes HLM et promoteurs immobiliers au sein de cette entité. En effet, l'intérêt pour un bailleur social de participer aux apports d'une SCCV est de conserver un certain nombre de logements afin de les mettre en location sociale. Mais jusqu'à maintenant, il ne pouvait prétendre à devenir acquéreur des lots construits par la société dont il fait partie. Néanmoins, les lois ALUR⁹¹ et ELAN⁹² ont permis d'ouvrir la possibilité de tels partenariats puisqu'elles ont exonéré les organismes HLM de l'impossibilité qui était prescrite aux associés des SCCV. Désormais, les OPH, ESH et SA coopératives d'HLM peuvent prendre part dans des SCCV et y acquérir « à titre subsidiaire [...] et à due concurrence de leurs apports »⁹³ des logements dans un bâtiment unique, à la condition que ces derniers représentent un minimum de 25% de l'opération et que la durée de vie de la société n'excède pas dix ans⁹⁴. La SCCV cèdera ainsi en VEFA les logements sociaux au bailleur social associé.

Dans le cadre d'une SCCV regroupant un organisme HLM et un promoteur, les apports seront principalement financiers, mais pourront aussi concerner le terrain d'assiette de la construction. Puisque l'acquisition de logements par les bailleurs sociaux s'effectue

⁸⁹ Code civil, art. 1844-7

⁹⁰ Code de la construction et de l'habitation, art. L.211-1, al. 1

⁹¹ L. n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (JORF n° 0072 du 26 mars 2014), art. 103

⁹² L. n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (JORF n° 0272 du 24 novembre 2018), art. 88 (V)

⁹³ Code de la construction et de l'habitation, arts. L.421-1, L.422-2, L.422-3

⁹⁴ Ibid

au prorata de leurs apports, et représente minimum 25% de l'opération, les apports fournis par eux ne seront pas inférieurs à ce même seuil.

II.1.2 SCCV et code de la commande publique

Les OPH, en tant que personnes morales de droit public, sont des pouvoirs adjudicateurs⁹⁵, il en est de même pour les ESH⁹⁶. Ainsi, les organismes HLM sont soumis au code de la commande publique (CCP)⁹⁷. La question maintenant posée est de savoir si la SCCV promoteur immobilier – bailleur social créée est également considérée ou non comme un pouvoir adjudicateur, et par conséquent soumise aux dispositions du CCP.

Pour qu'elle y soit soumise, la SCCV doit remplir un critère. Ce dernier sera avéré dès lors que l'une des trois conditions suivantes sera remplie : Il faut que l'activité de la SCCV soit financée majoritairement par l'organisme HLM, ou alors que sa gestion soit soumise au contrôle de ce dernier, ou alors que l'organe d'administration, de direction ou de surveillance soit composé de membres dont plus de la moitié sont désignés par l'organisme HLM⁹⁸.

Les associés, et en particulier le promoteur immobilier qui d'ordinaire ne se soumet pas au code de la commande publique, tenteront de ne pas se faire imposer les dispositions contraignantes dudit code afin de contractualiser librement et de ne pas effectuer de mises en concurrence pour l'attribution des marchés. En ce sens, pour éviter d'être qualifiée de pouvoir adjudicateur, la société civile de construction vente, tout en ayant une activité commerciale, pourra accueillir un bailleur social associé qui ne saura être majoritaire dans le financement et l'administration de la société, et ce en n'influençant pas les décisions stratégiques⁹⁹. Cette dernière ne sera alors pas soumise au code de la commande publique pour les marchés qu'elle aura à conclure. Le but ainsi recherché est de ne pas donner un rôle trop important au bailleur social pour éviter l'influence publique au sein de la société civile de construction vente.

⁹⁵ Code de la commande publique, art. L.1211-2

⁹⁶ CJCE, 01 février 2001, Commission c/ France, n° C-237/99

⁹⁷ Code de la commande publique, art. L.1210-1

⁹⁸ Ibid

⁹⁹ LEONETTI R ; *la copromotion entre intervenants du secteur privé et du secteur public* ; In *Revue de Droit Immobilier* n° 11, novembre 2023, (p.582)

II.1.3 Les avantages réciproques de la SCCV

Si nous avons vu que bailleurs sociaux et promoteurs peuvent s'associer au sein d'une SCCV, nous allons évoquer les avantages individuels pour le promoteur (II.1.3.1) et pour le bailleur social associé (II.1.3.2) qui découlent d'un tel partenariat.

II.1.3.1 Intérêts pour le promoteur

Tout d'abord, en s'associant au sein d'une SCCV avec un bailleur social, le promoteur immobilier s'assurera d'un soutien financier d'au moins 25%¹⁰⁰ de l'opération, lui permettant la poursuite de l'opération en cas d'apports supplémentaires difficiles à mobiliser auprès des établissements prêteurs. A ce stade, différentes études sont déjà engagées avant même la recherche d'un partenaire, notamment les frais d'architectes, de géomètres-experts ou bien de bureaux d'études, ce qui représente des sommes importantes que le promoteur ne veut pas abandonner. Ces frais pourront être répartis, selon les statuts de la société, entre ce dernier et l'organisme HLM.

Ensuite, puisqu'il n'est plus seul à porter le projet, le promoteur n'est plus non plus le seul à partager les risques de l'opération. Ainsi, au titre de l'article 1857 du code civil, « *les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social* »¹⁰¹. Dans une société où l'organisme HLM possède minimum 25% des parts, en conséquence, le promoteur immobilier en possèdera au maximum 75%. Ainsi, en cas de déconvenues, ce dernier sera tenu de répondre aux dettes à proportion de son apport. De plus, en voulant se dispenser de l'application des dispositions du code de la commande publique pour la passation des contrats, l'organisme de logements sociaux associé sera minoritaire. Le promoteur immobilier conservera ainsi un grand pouvoir de décision et de contrôle en restant majoritaire.

Également, puisque l'intérêt pour un bailleur social de prendre part dans une SCCV est de disposer par la suite d'un certain nombre de logements issus de la construction, la commercialisation d'une partie de l'opération est déjà garantie. Aussi, les prix de vente et le nombre de lots cédés au bailleur social sont connus en amont de l'opération, permettant de figer certains paramètres de la péréquation. Si cela ne modifie pas les frais de publicité pour la mise en vente des logements libres, cette commercialisation aux bailleurs sociaux permet, en théorie, le déblocage auprès des banques des financements, et notamment de la

¹⁰⁰ Code de la construction et de l'habitation, arts. L.421-1, L.422-2, L.422-3

¹⁰¹ Code civil, art. 1857

garantie financière d'achèvement extrinsèque nécessaire pour la réalisation du projet. A ne pas confondre avec la garantie de parfait achèvement valable un an à compter de la réception des travaux¹⁰², la garantie financière d'achèvement (GFA) couvre les acheteurs en cas de défaillance du constructeur et permet le déblocage des sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble¹⁰³, une fois ce dernier achevé, elle n'a plus lieu d'être. Cependant, en réalité, ces GFA sont de plus en plus difficiles à obtenir¹⁰⁴ et bien souvent, les établissements garants ne prennent pas en compte les logements sociaux dans le calcul du taux de commercialisation minimum requis pour l'obtention de cette garantie.

Enfin, nous pourrions noter que constituer une SCCV est un dialogue permanent entre les associés. Au quotidien, les opérations mixtes portées conjointement par un promoteur immobilier et un bailleur social ne sont pas des projets répandus et peuvent sortir de l'ordinaire vis-à-vis de la collectivité territoriale. Pour le promoteur, « *Accepter de rentrer dans ce rapport d'échange permet d'être en position favorable en cas de nouvelles opportunités de construction sur le territoire* »¹⁰⁵ puisque le dialogue avec les services instructeurs existe déjà par l'intermédiaire du projet commun, et que les attendus de ces derniers sont déjà connus.

II.1.3.2 Intérêts pour le bailleur social

Si les intérêts du promoteur associé ont été établis, le bailleur social trouve également des avantages pour y participer. En premier lieu, en s'associant avec le promoteur qui apportera le terrain d'assiette de la construction, les organismes HLM pourront disposer d'un certain nombre de logements dans des secteurs généralement inaccessibles financièrement lorsqu'ils construisent eux-mêmes leurs propres logements, ce qui permet d'étoffer leur maillage territorial en proposant aux locataires sociaux une offre spatialement diversifiée de logements.

En participant aux décisions de la SCCV, le bailleur social n'est plus un simple acheteur mais devient un véritable associé de la société. Si le promoteur immobilier conserve un grand pouvoir de décision et de contrôle, il n'est pas le seul à participer à

¹⁰² Code civil, art. 1792-6

¹⁰³ Code de la construction et de l'habitation, art. R.261-17 à R.261-24

¹⁰⁴ Le Moniteur ; *L'étau se resserre sur les garanties financières d'achèvement* ; [en ligne], 10 avril 2024, <https://www.lemoniteur.fr/article/l-etau-se-resserre-sur-les-garanties-financieres-d-achevement.2327018>, (consulté le 22/05/2024)

¹⁰⁵ GIMAT M, POLLARD J ; *Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs* ; [en ligne], In *Géographie, économie, société*, 2016/2 (Vol.18), <https://doi.org/10.3166/ges.18.257-282>, (consulté le 19/02/2024), (p.266)

l'élaboration de l'opération. L'organisme HLM associé dialogue donc avec le promoteur pour la conception et la réalisation des logements locatifs sociaux et participe activement à la construction de ces derniers. Il est par ailleurs associé à la gouvernance générale du projet et dispose d'une vision d'ensemble de ce dernier. Par rapport à la VEFA, l'entrée d'un organisme HLM dans une SCCV lui permettra in fine de recevoir des logements qui répondront de manière plus précise à ses attentes.

Rappelons que parallèlement à la réalisation du projet, des contrats de VEFA sont signés entre la société et les acheteurs. La signature de ces contrats a pour effet le transfert immédiat des droits du sol et de la propriété des constructions existantes à l'acquéreur, les futures constructions à réaliser seront quant à elles transférées au fur et à mesure de leur réalisation¹⁰⁶. Néanmoins, le statut de la copropriété ne s'appliquera pas dès la signature desdits contrats puisqu'en application de l'article 1^{er} de la loi fixant le statut de la copropriété, cette dernière régit l'immeuble bâti¹⁰⁷, « *ce qui suppose [...] que celui-ci ait été achevé* »¹⁰⁸, ce statut ne s'applique donc pas durant les travaux de construction. Néanmoins, si le régime de la copropriété n'entre pas en vigueur dès la signature d'un contrat de VEFA, le règlement de copropriété doit cependant être joint à ce dernier¹⁰⁹. La SCCV doit donc établir en amont et en concertation avec le géomètre-expert ce document. L'organisme HLM, en tant que partenaire du promoteur et futur propriétaire, sera associé à la rédaction du règlement de copropriété. Dans les faits, il voudra avoir un minimum de charges et le moins d'interactions possibles avec les autres futurs copropriétaires du secteur libre et pourra donner son avis sur l'établissement du règlement de copropriété.

Enfin, un autre argument pour le bailleur social est d'ordre architectural. Dans un bâtiment construit par une SCCV, ce dernier accueillera la part de logements sociaux, aucune distinction ne pourra être établie entre les différents types de logements. Ces opérations « *rendent au contraire le logement social moins visible, en l'intégrant dans un bâtiment aux fonctions diversifiées* »¹¹⁰.

¹⁰⁶ Code de la construction et de l'habitation, art. L.261-3

¹⁰⁷ L. n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (JORF du 11 juillet 1965), art. 1

¹⁰⁸ SIZAIRE C ; *promotion de l'immeuble collectif et modifications au règlement de copropriété en VEFA* ; In *Droit et Ville* n° 74, 2012/2, (p.34)

¹⁰⁹ Code de la construction et de l'habitation, art. L.261-11

¹¹⁰ GIMAT M, POLLARD J ; *Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs* ; [en ligne], Géographie, économie, société, 2016/2 (Vol.18), <https://doi.org/10.3166/ges.18.257-282>, (consulté le 19/02/2024), (p.274)

II.1.4 Des écueils à prendre en compte

Nous avons vu qu'un certain nombre d'avantages s'offraient aux associés d'une société civile de construction vente regroupant un promoteur immobilier et un bailleur social. Relevons maintenant des inconvénients qui peuvent se poser pour eux (II.1.4.1). Puis, nous verrons que les associés peuvent avoir des objectifs différents (II.1.4.2).

II.1.4.1 Des inconvénients différents pour les associés

Le premier inconvénient pour l'organisme HLM de s'associer dans une SCCV est celui de l'article 1857 du code civil précédemment cité. En effet, s'il est un avantage pour le promoteur, il constitue un inconvénient pour le bailleur social puisqu'en s'associant, et en cas de dettes, il devra y répondre indéfiniment à proportion de ses parts¹¹¹, ce qui n'est évidemment pas le cas s'il était simplement acquéreur des logements en VEFA pour lesquels il ne supporterait aucun risque en cas de problème. Ensuite, dans une logique de non-application du code de la commande publique, l'associé social sera minoritaire et n'aura finalement pas de pouvoirs de contrôle ni de décision. Finalement pour lui, cette association au sein d'une telle structure « *reposera donc sur un pacte de confiance* »¹¹² et sur un dialogue continu avec l'associé majoritaire.

En ce qui concerne le promoteur immobilier, il pourra trouver un inconvénient, celui de la commercialisation des lots libres. En effet, selon l'emplacement des logements sociaux dans l'immeuble, les potentiels acheteurs en VEFA des logements libres seront plus ou moins réticents à s'y installer. L'échelle choisie pour la répartition des logements sociaux, à savoir celle du bâtiment, de la cage d'escalier ou même du palier, aura un impact sur la facilité, ou plutôt la difficulté de commercialisation des lots au prix espéré. Notons tout de même que le cas échéant, « *la mixité dans une cage d'escalier [...] suppose des copropriétés qui risquent de ne pas être faciles à gérer* »¹¹³, copropriétés dans lesquelles seront propriétaires les bailleurs sociaux.

II.1.4.2 Une vision parfois divergente des objectifs

Il convient également d'énoncer les difficultés qui peuvent se rencontrer entre les associés. En effet, compte tenu de l'essence même de leurs activités, des points de vue

¹¹¹ Code civil, art. 1857

¹¹² LEONETTI R ; *la copromotion entre intervenants du secteur privé et du secteur public* ; In *Revue de Droit Immobilier* n° 11, novembre 2023, (p.582)

¹¹³ LUCAN J ; *Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités* ; éditions de la Villette, 2012, (p.161)

divergents peuvent émaner. Ainsi, les objectifs peuvent être différents selon que l'on soit un promoteur ou un bailleur social. Le premier adoptera une logique de rentabilité de l'opération et une vision à court terme qui durera quelques mois alors que le second optera pour une logique qualitative en ce qui concerne ses futurs logements et sera détenteur d'une vision à long terme en sa qualité de futur propriétaire.

De plus, un débat pourra avoir lieu sur l'emplacement des logements locatifs sociaux au sein du programme immobilier. Bailleurs sociaux et promoteurs auront à cœur de disposer d'appartements de qualité, d'une part pour le confort du locataire social et d'autre part pour obtenir une redevance la plus haute possible, et n'auront pas les mêmes projets quant au devenir de certains appartements. Dans une même logique, les associés n'auront pas toujours la même vision sur la taille des logements. Si les promoteurs ont intérêt à réaliser des logements comprenant au maximum deux pièces (T2) se vendant plus cher au mètre carré que les plus grands¹¹⁴, les bailleurs sociaux pourraient vouloir des logements plus variés pour correspondre aux besoins des demandeurs sociaux.

Pour conclure sur la possibilité pour les organismes HLM d'être associés à la réalisation d'un projet commun avec un promoteur immobilier au sein d'une société civile de construction vente, cette vision semble possible. Les promoteurs immobiliers auront à cœur de ne pas être soumis au code de la commande publique au même titre que leurs organismes HLM associés et seront pour cela majoritaires dans les sociétés créées. Le choix de cette structure ad hoc comporte des avantages et inconvénients qu'il convient de prendre en compte lors de sa création. Finalement, la notion de pacte de confiance citée précédemment devra être résolue lors de l'établissement des statuts de la société. Rédigés auprès d'un notaire, ces derniers devront être les plus précis et les plus complets possibles afin d'éviter toute incertitude ou zone d'ombre qui n'aurait pas été traitée et qui ne serait pas résolue par les textes en vigueur.

Après avoir évoqué la possibilité pour ces acteurs de la construction de s'associer en créant une structure ad hoc dans laquelle l'organisme HLM sera minoritaire, nous allons étudier la possibilité pour ces entités de s'associer, non pas en fondant une société, mais en contractualisant et en déposant la demande d'autorisation de construire en cotitularité.

¹¹⁴ NEAGU A ; *Les logements collectifs en accession privée. Filière de production et qualité d'usage* ; Rapport de recherche pour IDHEAL – Institut des Hautes Etudes Pour l'Action dans le Logement – janvier 2020, (p.18)

II.2 La cotitularité du permis de construire, une possibilité contractuelle

Il est possible de déposer un permis de construire à plusieurs¹¹⁵. En effet, depuis 2007, « les demandes de permis de construire [...] sont adressées [...] par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux »¹¹⁶.

Dans ce chapitre, nous allons étudier une éventualité qui n'est que rarement pratiquée par les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux. Il s'agit de la possibilité pour eux de se regrouper afin de déposer conjointement une demande de permis de construire pour la réalisation d'un projet de construction au sein duquel seront proposés des logements libres et aidés, sans avoir recours à la constitution d'une société spécialement créée pour cela. Les demandeurs seront considérés comme cotitulaires du permis de construire une fois ce dernier obtenu.

Plusieurs possibilités s'offrent à eux dans le choix du montage juridique de l'opération projetée. Ce dernier dépendra de la forme du projet, et notamment de l'indépendance structurelle et fonctionnelle des bâtiments sociaux et libres à construire. Nous verrons dans un premier temps que lorsque nous sommes en présence d'un bâtiment unique et structurellement homogène dans lequel les logements libres et sociaux sont intégrés, le montage juridique à mettre en place sera le groupement de commandes (II.2.1). Dans le cas où plusieurs bâtiments sont séparés structurellement, sont indépendants et ne partagent pas d'éléments communs, la convention de cotitularité sera la solution juridique à utiliser (II.2.2). Cependant, certains projets seront qualifiés d'ensembles immobiliers plus complexes qui comprendront des parties structurellement imbriquées et d'autres indépendantes, tel est le cas de la réalisation d'une dalle commune sur laquelle reposeront plusieurs constructions individuelles. Dans ces situations, le montage juridique à mettre en place ne sera non pas l'une ou l'autre des solutions proposées mais un regroupement de ces dernières qui seront utilisées de manière conjointe (II.2.3). En fonction de l'analyse des interactions plus ou moins fortes existantes entre les constructions, nous pourrions mettre en œuvre le montage juridique approprié. Quel que soit le régime juridique envisagé, il sera très opportun d'insérer des mentions nécessaires pour garantir l'aboutissement du projet envisagé (II.2.4).

¹¹⁵ Code de l'urbanisme, art. R*423-1

¹¹⁶ Ibid

II.2.1 Le groupement de commandes pour des opérations imbriquées

Prendre parti dans un groupement de commandes permet de « *réaliser des économies d'échelle* »¹¹⁷. Un exemple fréquent de groupement de commandes est l'association de plusieurs communes pour l'achat de plusieurs fournitures en commun. Néanmoins, nous pouvons également utiliser ce mécanisme pour une opération de construction d'un ensemble immobilier structurellement homogène, tel est le cas d'un bâtiment unique. Nous allons présenter son régime juridique (II.2.1.1), puis nous verrons quelques points qu'il convient de prendre en compte dans les opérations communes entre un bailleur social et un promoteur immobilier (II.2.1.2).

II.2.1.1 Régime juridique

Le groupement de commandes est un montage juridique à envisager lorsque les ouvrages « *sont tellement imbriqués qu'il est impossible ou très difficile d'envisager que chacun des maîtres d'ouvrage réalise la part qui lui revient* »¹¹⁸. Il en résulte donc de solides interactions entre cotitulaires du permis de construire, c'est le cas de la construction d'un unique bâtiment par exemple.

Disposition du code de la commande publique, le groupement de commandes permet à plusieurs acheteurs publics ou à des acheteurs publics et privés de passer conjointement plusieurs marchés¹¹⁹, dont les marchés de travaux. Il s'agit d'une véritable coopération en vue de la passation d'un marché public. La passation des marchés s'effectue, en fonction des montants financiers, selon les seuils de procédure et de publicité en vigueur, conformément au titre II du livre premier de la deuxième partie du code de la commande publique.

Pour réaliser le bâtiment unique, le groupement de commandes s'organisera grâce à une convention définissant ses règles de fonctionnement¹²⁰. Puisque la réalisation de l'opération ne peut s'envisager de manière séparément par les différents acteurs, un auteur estime que le groupement de commandes « *ne conduit pas [...] à partager la maîtrise d'ouvrage* »¹²¹, il s'agit plutôt de la confier à l'un des membres. Le groupement de

¹¹⁷ Circulaire du 14 février 2012 relative au Guide de bonnes pratiques en matière de marchés publics (JORF n° 0039 du 15 février 2012), 6.2

¹¹⁸ Rép. Min. n° 91141, 29 mars 2011, (JOAN du 29 mars 2011, p.3116)

¹¹⁹ Code de la commande publique, art. L.2113-6

¹²⁰ Code de la commande publique, art. L.2113-7

¹²¹ BRACONNIER S ; *les organismes de logement social et le droit de la commande publique* ; In *Contrats et marchés publics* n°12, 01 décembre 2023, (p.01)

commandes leur permet ainsi de confier la réalisation de la construction à l'un d'entre eux qui sera nommé coordinateur du groupement. De plus, les prérogatives du coordinateur seront établies dans la convention du groupement. Il aura la possibilité de passer, signer et exécuter le marché au nom et pour le compte des personnes groupées.

II.2.1.2 Des points d'attention à prendre en compte

Il faut relever que le promoteur immobilier, alors même qu'il est porteur initial de l'opération, devra accepter le processus de passation des marchés publics de travaux. Puisqu'il est porteur de l'opération, ce dernier voudra peut-être assurer la qualité de coordinateur du groupement pour superviser la réalisation de la construction et effectuer la maîtrise d'ouvrage au nom et pour le compte de l'organisme HLM. Or, cette possibilité vient contredire les dispositions du CCP sur la maîtrise d'ouvrage publique qui s'appliquent à ces bailleurs sociaux. En principe, il incombe aux maîtres d'ouvrages publics de ne pas déléguer leurs fonctions¹²², ce qui s'oppose justement au rôle du coordinateur du groupement qui agit au nom et pour le compte des entités réunies.

Néanmoins, une exception rendue possible par le code de la commande publique permet de confier à un mandataire plusieurs attributions parmi lesquelles la passation, la signature et le suivi de l'exécution d'un marché de travaux.¹²³ Cette disposition est subordonnée à l'approbation du maître d'ouvrage délégataire. Ainsi, lorsque plusieurs entités souhaitent réaliser un groupement de commandes pour une opération de construction, dans le cas où le promoteur voudra être le coordinateur de l'opération, la convention de groupement de commandes devra être doublée d'un mandat de maîtrise d'ouvrage. Cette superposition des conventions permettra au promoteur d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération, et d'appliquer les règles de passation des marchés publics à la place du bailleur social, en effectuant lui-même la publicité et la procédure de mise en concurrence applicable aux marchés de travaux. Si les dispositions du code de la commande publique peuvent s'agir d'un frein pour eux¹²⁴, notamment au regard des délais de construction, la pratique montre que les promoteurs, compte tenu des forts enjeux, ne semblent pas s'y opposer.

¹²² Code de la commande publique, art. L.2411-1

¹²³ Code de la commande publique, art. L.2422-5 & 6

¹²⁴ MARGELIDON J-C, LANDES M, NIKA J – Publication de l'USH et de la fédération nationale des OPH ; *Coopérations entre organismes d'HLM et partenariats HLM-privé* ; In *Actualités habitat n° 154*, septembre 2013, (p.54)

Pour conclure sur l'utilisation du groupement de commandes, ce mécanisme issu du code de la commande publique s'applique surtout aux équipements structurels imbriqués, tel est le cas par exemple, de la construction d'un unique bâtiment structurellement homogène ou de plusieurs bâtiments tellement imbriqués qu'il sera difficile voire impossible d'en dissocier la construction. Le coordinateur aura la tâche d'effectuer la maîtrise d'ouvrage au nom et pour le compte de tous. S'il s'agit du promoteur, il faudra veiller à ce qu'un mandat de maîtrise d'ouvrage soit inclus dans la convention afin de décharger le bailleur social de ses obligations de la maîtrise d'ouvrage publique. Maintenant, si l'opération projetée ne contient pas d'éléments structurellement imbriqués, le montage juridique envisagé sera la passation d'un contrat de cotitularité entre l'ensemble des membres réunis.

II.2.2 La convention de cotitularité pour des opérations séparées

La convention de cotitularité est une convention de droit privé qui organise les rapports entre les cotitulaires de l'autorisation de construire. A l'inverse du groupement de commandes, elle permet d'encadrer la construction de l'ensemble des édifices qui sont individualisés. En ce sens, elle est particulièrement applicable lorsque plusieurs demandeurs ont obtenu un permis de construire conjoint sur leur unité foncière pour l'édification d'au moins deux bâtiments séparés. Finalement, « *chacun des bénéficiaires de l'autorisation [...] s'engage à effectuer sa "partie de travaux", dans le volume ou le terrain lui appartenant ou sur lequel il est habilité* »¹²⁵, chacun construira son propre bâtiment.

Dans un partenariat entre un promoteur immobilier et un bailleur social, chacun sera le maître d'ouvrage de sa propre construction et pourra la réaliser selon ses modalités. Le promoteur immobilier construira son bâtiment afin de vendre en VEFA à de futurs acquéreurs tous les lots qu'il aura édifié, l'organisme HLM réalisera la maîtrise d'ouvrage de sa construction pour laquelle il sera le seul propriétaire en vue de la location sociale de l'ensemble de ses lots. En tant que maître d'ouvrage public, il devra se soumettre aux dispositions du code de la commande publique pour la passation des marchés de travaux, tandis que le promoteur immobilier contractualisera librement. Concrètement, la

¹²⁵ BALDIN L ; *Cotitularité d'un permis de construire : la convention de partenariat, complément indispensable à la sécurité juridique des bénéficiaires ?* ; In *Construction – Urbanisme n° 2* ; février 2020, (p.13)

convention de cotitularité permet de connaître la répartition des constructions indépendantes à réaliser.

Pour faire le lien entre les cotitulaires et les services instructeurs du permis de construire conjoint, la convention devra prévoir « *la nomination d'un interlocuteur unique, qui sera le mandataire commun des co-pétitionnaires du permis* »¹²⁶. En effet, « *les bénéficiaires du permis sont qualifiés de cotitulaires, alors que seul le demandeur principal reçoit notification des décisions, les autres n'en n'ayant qu'une copie* »¹²⁷.

Nous avons vu que le groupement de commandes est à envisager pour les ouvrages imbriqués, tandis que la convention de cotitularité est utile pour les ouvrages individuels séparés. Mais, il existe des opérations immobilières pour lesquelles les projets comportent à la fois des éléments structurants en commun et des constructions séparées. Il est parfois nécessaire de coupler au sein d'un projet ces possibilités.

II.2.3 La combinaison des deux mécanismes juridiques

Dans un certain nombre de situations, le projet envisagé regroupe des parties en commun et des parties individualisées à construire. Tel est, par exemple, le cas d'un programme de construction regroupant deux édifices visuellement distincts, mais liés entre eux par un sous-sol ou une dalle commune. Pour organiser le montage juridique de l'opération, il faut non pas choisir l'une ou l'autre des solutions proposées ci-dessus mais les regrouper. En suivant l'exemple proposé, un groupement de commandes sera mis en place pour la construction de la dalle ou du sous-sol commun, et la convention de cotitularité permettra d'organiser la construction individuelle des deux édifices par chacun, les éléments précités s'appuyant sur le sous-sol commun.

Le groupement de commandes désignera un coordinateur qui aura la maîtrise d'ouvrage du sous-sol au nom et pour le compte des cotitulaires du permis de construire, et ce en respectant les dispositions du code de la commande publique pour l'attribution du marché. Si le promoteur immobilier est le coordinateur, la réalisation de l'opération nécessitera une convention constitutive du groupement de commandes, un mandat de maîtrise d'ouvrage pour décharger le bailleur social de la réalisation du sous-sol, et une

¹²⁶ BALDIN L ; *Cotitularité d'un permis de construire : la convention de partenariat, complément indispensable à la sécurité juridique des bénéficiaires ?* ; In *Construction – Urbanisme n° 2* ; février 2020, (p.11)

¹²⁷ PERINET-MARQUET H ; *Les autorisations de construire ou d'aménager délivrées à plusieurs personnes, première approche* ; In *Construction – Urbanisme n° 6* ; juin 2008, (§.7)

convention de cotitularité pour organiser le reste de l'opération. Cette dernière organisera la répartition et la gestion des autres ouvrages à réaliser.

Nous pouvons noter que la totalité de l'opération en exemple pourrait juridiquement se réaliser à l'aide d'un groupement de commandes uniquement. Il serait possible que le cotitulaire coordinateur du groupement de commandes « *réalise lui-même le gros-œuvre de l'ensemble immobilier et transfère certaines de ces "coques brutes" [...] parmi les différents cotitulaires du permis initial* »¹²⁸. Nous serions alors dans un cas très particulier dans lequel chacun équiperait ses lots comme il l'entend.

Néanmoins, coupler le groupement de commandes avec une convention de cotitularité offre un avantage au promoteur immobilier. Ce dernier n'aura pas à respecter les dispositions contraignantes du code de la commande publique pour la passation de ses propres contrats relatifs à l'édification de sa construction sur le sous-sol commun, il pourra ainsi contractualiser de la manière la plus libre possible et choisir, en principe, les entreprises qui interviendront sur son opération. Si l'avantage est certain pour le promoteur immobilier, il l'est également pour le bailleur social puisqu'il pourra aménager sa partie de la manière dont il le souhaite.

Mais le montage juridique complexe envisagé en couplant ces deux conventions que sont la convention de groupement de commandes et la convention de cotitularité peut s'avérer délicat à mettre en œuvre. En premier lieu, les délais de construction et les plannings de réalisation doivent être parfaitement définis. En effet, contrairement à la seule convention de groupement de commandes où un unique maître d'ouvrage intervient, et contrairement et à la convention de cotitularité où les maîtres d'ouvrages interviennent sur des constructions séparées, le cas d'espèce fait intervenir plusieurs maîtres d'ouvrages qui travailleront de manière simultanée sur un socle commun. Il faut donc que les délais d'intervention sur ce dernier soient parfaitement définis contractuellement et coordonnés afin que les entités qui interviennent sur la construction ne se télescopent pas.

Ensuite, se pose une autre problématique, celle des assurances. Ces dernières pourront se montrer réfractaires à l'idée d'assurer des édifices qui reposent sur une dalle commune réalisée par une autre entreprise de construction. La solution à cela semble être de conserver la même entreprise pour la construction de la dalle commune sous la direction

¹²⁸ LAMY-WILLING ; *La constructibilité des propriétés foncières : entre la règle et le contrat* ; thèse, université d'Aix-Marseille, 2016, (p.163)

du maître d'ouvrage coordinateur, et pour la construction des autres bâtiments sous la direction de chacun des maîtres d'ouvrages pour leurs parties. Cela implique pour le promoteur de faire confiance au constructeur sélectionné par le groupement de commandes selon la procédure définie par le code de la commande publique et de contractualiser avec lui pour édifier sa construction.

Enfin, il nous semble opportun de parler des garanties financières. Lorsqu'un bailleur social édifie lui-même un bâtiment dans lequel tous les lots seront sa propriété pour la location sociale, il n'a pas la nécessité d'obtenir la garantie financière d'achèvement qui couvre les futurs propriétaires en cas de défaillance puisqu'il a lui-même cette qualité. En revanche, dans le cas où l'organisme HLM est le coordinateur du groupement de commandes, pour le sous-sol commun par exemple, ou lorsqu'il doit construire des équipements nécessaires à la conformité du permis de construire demandés dans le PLU, tel est par exemple le cas d'une voirie commune ou d'un local vélo commun, la GFA semble indispensable afin de sécuriser l'achèvement des équipements communs indispensables pour la conformité du permis de construire.

Nous avons vu les différentes possibilités qui s'offrent aux porteurs de projets mêlant un bailleur social et un promoteur immobilier. Dans tous les cas, peu importe le projet retenu, il sera nécessaire de prévoir certaines clauses indispensables dans la convention régissant les parties.

II.2.4 La nécessité d'intégrer un certain nombre de notions pour assurer la cotitularité

Peu importe le montage à mettre en œuvre, que l'on se trouve dans la situation de la convention de groupement de commandes, de la convention de cotitularité ou bien les deux, il convient de faire attention à certains points indispensables à prendre en compte. En effet, ces conventions ont, pour les cotitulaires, comme objectifs « *de régler de manière très minutieuse leurs rapports [...] pour régler toutes questions (sur) la vie de l'opération* »¹²⁹. Si l'ensemble des notions à insérer dans les conventions ne pourront pas être abordées en totalité dans ce développement, nous nous attarderons sur un certain nombre de points importants.

¹²⁹ SOLER-COUTEAUX P ; *La possibilité de demander une autorisation d'urbanisme à plusieurs* ; In *Revue de Droit Immobilier* n° 1, janvier 2009, (p.29)

II.2.4.1 La répartition des constructions et des délais

La première prérogative de la convention est de définir très précisément la répartition de toutes les obligations de chacun. Lors de la phase d'échanges entre un promoteur et un bailleur social, ceux-ci vont s'entendre sur un certain nombre de sujets parmi lesquels le nombre et la forme des bâtiments à réaliser, soit conjointement, soit séparément. Le choix de l'attribution d'une partie de la construction à un cotitulaire devra être explicitement nommé dans la convention afin de définir les rôles de chacun. « *Le contenu de la convention devrait donc répartir les travaux devant être faits entre chacun des cotitulaires* »¹³⁰, et cela devra être effectué de la manière la plus fine possible afin d'éviter les éventuelles ambiguïtés. Par exemple, elle pourra intégrer certaines prescriptions quant à la réalisation d'une haie ou d'un chemin piétonnier.

Une mention sur les délais de réalisation devra être ajoutée. Les cotitulaires doivent être informés que si les travaux ne sont pas engagés dans un délai de 3 ans suivant l'obtention du permis de construire conjoint, ou s'ils sont interrompus pendant plus d'une année, alors le permis sera périmé¹³¹. Le cas d'un ensemble immobilier unique ne pose pas de soucis sur l'interprétation de cette notion pour laquelle les délais courent pour tous dès lors que l'un des cotitulaires est en phase de construction. Cependant, dans le cas spécifique de la convention de cotitularité dans laquelle chacun réalise ses constructions de manière indépendante et individualisée, la question de savoir si cette disposition s'applique à l'échelle du permis ou à l'échelle de chaque construction obtient une réponse fluctuante de la jurisprudence, sans que le conseil d'État ne se soit encore prononcé¹³². En attendant une telle décision pour ce type de projet, il sera recommandé à chacun de respecter, le cas échéant, les règles de la préemption de manière individuelle.

II.2.4.2 Le recouvrement de la taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est perçue par la collectivité locale et est exigée pour les opérations de construction¹³³. Si l'individu redevable de cette taxe est le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme¹³⁴, comment effectuer la répartition d'une telle taxe lorsque

¹³⁰ PERINET-MARQUET H ; *Les autorisations de construire ou d'aménager délivrées à plusieurs personnes, première approche* ; In *Construction – Urbanisme n° 6* ; juin 2008, (§.22)

¹³¹ Code de l'urbanisme, art. R*424-17

¹³² Voir en ce sens : BALDIN L ; *Le permis de construire conjoint* ; thèse, Aix-Marseille Université, 2018, (p.172)

¹³³ Code général des impôts, art. 1635 quater B

¹³⁴ Code général des impôts, art. 1635 quater C

l'autorisation de construire bénéficie à plusieurs titulaires ? Toujours selon un éclaircissement jurisprudentiel, « l'administration compétente peut mettre cette taxe à la charge [...] de l'un [...] des bénéficiaires du permis »¹³⁵. Concrètement, dans une opération commune avec un permis de construire obtenu en cotitularité, l'administration pourra exiger à l'un des cotitulaires de payer l'ensemble de la taxe d'aménagement, charge à lui de réclamer aux autres cotitulaires non sollicités par l'administration les montants qu'il a avancés¹³⁶. Cette jurisprudence rappelle que l'administration n'a pas à s'immiscer dans les affaires internes de ses administrés. En effet, pour elle, « seul le projet intéresse le droit de l'urbanisme, et non les relations entre les cotitulaires »¹³⁷, et donc « l'autorité publique n'a pas à s'intéresser à la manière dont les cotitulaires de l'autorisation d'urbanisme organisent leurs rapports internes »¹³⁸.

II.2.4.3 La prévoyance d'une clause de contribution aux dépenses

Dans la convention, il sera donc nécessaire d'insérer un paragraphe qui concernera la solidarité des cotitulaires pour le paiement des taxes. La question de la répartition financière des études préalables au projet sera aussi à envisager. Dans un même esprit, dans le cas d'un groupement de commandes, les modalités de réponses aux charges pour l'édification des éléments communs seront à préciser. Ces mentions dans la convention permettront de « contraindre chacun des débiteurs à honorer sa créance »¹³⁹. La répartition envisagée pourra par exemple être effectuée à parts égales ou au prorata des superficies édifiées par chacun¹⁴⁰.

Pour cela, s'agissant de montants importants, des garanties pourront être mises en place et demandées pour s'assurer de la contribution aux dépenses. Ces garanties peuvent prendre deux formes. La première est la consignation par chaque cotulaire d'une somme d'argent débloquée en cas de défaillance, nous pouvons citer en exemple la mise en place d'un compte séquestre chez un notaire, banquier ou avocat. La seconde est l'apport d'une

¹³⁵ CE, 17 mars 2022, n° 453610

¹³⁶ Ibid

¹³⁷ BALDIN L ; *Cotitularité d'un permis de construire : la convention de partenariat, complément indispensable à la sécurité juridique des bénéficiaires ?* ; In *Construction – Urbanisme n° 2* ; février 2020, (p.10)

¹³⁸ PERINET-MARQUET H ; *Les autorisations de construire ou d'aménager délivrées à plusieurs personnes, première approche* ; In *Construction – Urbanisme n° 6* ; juin 2008, (§.21)

¹³⁹ BALDIN L ; *Cotitularité d'un permis de construire : la convention de partenariat, complément indispensable à la sécurité juridique des bénéficiaires ?* ; In *Construction – Urbanisme n° 2* ; février 2020, (p.12)

¹⁴⁰ Ibid, (p.13)

caution en sollicitant auprès des établissements bancaires des sommes à mettre de côté et utilisables en cas de difficultés.

II.2.4.4 Le rôle de l'interlocuteur unique avec l'administration

Que ce soit le coordinateur du groupement de commandes ou le mandataire prévu dans la convention de cotitularité, ce dernier assure les relations entre les cotitulaires et l'administration. Ses prérogatives doivent y être définies. Par exemple, en cas de refus des services instructeurs de délivrer le permis de construire conjoint, « *la notification de ce refus exprès à l'un des demandeurs avant l'expiration du délai fait obstacle à la naissance d'un permis de construire tacite au terme de ce délai, y compris à l'égard des demandeurs auxquels ce refus n'a pas été notifié* »¹⁴¹. L'administration peut dès lors n'informer qu'un seul des codemandeurs du refus, les autres ne pourront se prévaloir d'un permis tacite au motif de ne pas avoir été informé, charge au demandeur prévenu d'en informer les autres.

Donc, dans la convention, l'interlocuteur unique aura l'obligation de prévenir et d'informer tous les cotitulaires du permis de construire conjoint des échanges qu'il tient avec les services instructeurs.

II.2.4.5 Les conditions de demande d'un permis de construire modificatif

Il convient de rappeler les modalités de dépôt d'un éventuel permis de construire modificatif. « *Une demande de permis modificatif doit être déposée par l'ensemble des cotitulaires de l'autorisation* »¹⁴². La demande modificative devra, en principe, avoir été approuvée par tous les cotitulaires. La convention devra inscrire les conditions de dépôt d'un PCM. Pour cela, l'unanimité semble être requise, ce formalisme ne semble pas poser de problèmes particuliers. Néanmoins, il conviendra d'anticiper certaines difficultés liées au PCM qui devront être résolues et écrites dans la convention. La mise en place d'un permis modificatif pourra constituer un obstacle pour le promoteur immobilier à la signature en cours des actes de VEFA pour les logements libres puisque le notaire signataire de l'acte imposera que les autorisations d'urbanisme en cours aient été obtenues et purgées de tout recours des tiers, retardant ainsi la passation des actes. De même, dans le cas d'un PCM déposé par les cotitulaires après la passation des contrats de VEFA, le

¹⁴¹ CE, 2 avril 2021, *société Serpe*, n° 427931

¹⁴² Rép. Min. n° 02080, 10 novembre 2022, (JO Sénat du 10 novembre 2022, p.5632)

maître d'ouvrage privé devra veiller scrupuleusement à ce que la demande n'ait pas d'impact sur les actes déjà signés qui entraîneraient la caducité des ventes.

Dans le cas d'opérations avec un nombre important de cotitulaires du permis de construire, il apparaît possible d'insérer dans la convention des notions de majorités afin de déjouer un éventuel refus d'un cotitaire réticent¹⁴³, mais cette solution n'aurait que peu d'intérêt pour une cotitularité entre un organisme HLM et un promoteur immobilier puisque le partenariat est composé de deux cotitulaires. La réussite de l'opération dépend de l'implication de chacun mais aussi de leur confiance réciproque. Maintenant, la convention a pour but d'anticiper tout ce qui pourrait arriver, y compris les problèmes d'exécution, ou plutôt de non-exécution de la convention.

II.2.4.6 Les sanctions pour non-exécution

Les cotitulaires sont liés entre eux par la réalisation d'un projet respectant les prescriptions d'urbanisme. Néanmoins, ils n'en seront pas pour autant solidaires. Dans les cas où l'un d'entre eux ne respecterait pas ses obligations de construction, et particulièrement si ces dernières avaient pour objet de rendre conforme le projet, notamment par l'édification d'éventuels locaux vélos ou places de stationnement requis dans le PLU, des sanctions doivent être appliquées. La convention devra alors définir un paragraphe décrivant les possibilités dont disposent les cotitulaires tributaires de la non-exécution des travaux par l'un d'eux.

En cas de non-exécution, ou d'exécution imparfaite, le requérant pourra invoquer les articles 1217 et suivants du code civil pour la mise en place des sanctions. A ce titre, la partie lésée par l'autre a la possibilité de demander l'exécution forcée de l'obligation, de provoquer la résolution du contrat, de demander réparation des conséquences de l'inexécution ou de mettre en place l'exception d'inexécution¹⁴⁴. Des dommages et intérêts peuvent également s'y ajouter. De même, en cas de retards sur une construction, qui pourrait notamment servir de support pour l'édification d'autres bâtiments, une astreinte financière pourra être envisagée. Mais avant d'en arriver à ce stade, des tentatives de résolutions amiables pourront être mises en place dans la convention pour trouver des solutions aux éventuels litiges.

¹⁴³ BALDIN L ; *Le permis de construire conjoint* ; thèse, Aix-Marseille Université, 2018, (p.178)

¹⁴⁴ Code civil, art. 1217

II.2.4.7 La fin de la convention

La convention de groupement de commandes ou de cotitularité devra également prévoir les dispositions de fin du partenariat. Une fois la DAACT effectuée, l'administration dispose d'un délai pour procéder au récolement des travaux. Passé ce délai, elle ne pourra plus contester les travaux¹⁴⁵. Dès lors que ce délai est résolu, ou que l'administration estime que les réalisations effectuées sont conformes, la convention pourra prendre fin. Elle ne semblera pas pouvoir se terminer avant ce contrôle ou l'écoulement du délai de l'administration.

En conclusion, la cotitularité du permis de construire est envisageable pour l'administration et les services instructeurs. L'absence d'organisation des rapports entre les cotitulaires dans le code de l'urbanisme oblige ces derniers à recourir à un conventionnement qui ne sera pas opposable à l'administration. Plusieurs montages juridiques existent pour sécuriser les opérations en cotitularité, leur choix dépendra de l'imbrication structurelle des édifices à construire. Si le projet comporte un unique bâtiment ou plusieurs qui sont indissociables, la solution juridique sera le groupement de commandes. En cas de constructions structurellement indépendantes, la convention de cotitularité sera à mettre en œuvre. Enfin, si le programme commun a pour objectif d'édifier des structures communes et d'autres indépendantes, le montage juridique devra se composer des deux précédentes conventions pour organiser la vie de l'opération.

Dans toutes les situations de cotitularité, des structures conventionnelles doivent régir l'ensemble des interactions entre les cotitulaires du permis de construire conjoint. Pour cela, il conviendra de bien analyser au préalable toutes les phases du projet, des études à la construction en passant par la conception du bâtiment pour qu'aucune interaction ne soit oubliée, ce qui mènerait le cas échéant à un vide conventionnel et à une interprétation diverse du contrat par les parties prenantes. La convention doit traiter de manière exhaustive et non équivoque les droits et obligations de chacun, et ce en anticipant les potentiels litiges qui découleraient de leur non-application. Les juristes et rédacteurs de la convention devront s'appuyer sur des expertises fines en matière d'urbanisme, de construction, d'agenda d'intervention, de garanties financières, d'assurances afin d'établir les montages conventionnels les plus sécurisants pour la pratique.

¹⁴⁵ Code de l'urbanisme, art. L.462-2

Conclusion

Face aux difficultés financières rencontrées par les maîtres d'ouvrages privés pour intégrer la construction des logements sociaux dans leurs opérations comme imposés dans les documents d'urbanisme, il convient de trouver des montages juridiques innovants afin que les opérations de construction puissent aller à leur terme. Pour cela, la recherche de solutions ne peut se faire que dans un cadre juridique restreint que nous devons exploiter au maximum. Le but de ce travail est d'approfondir au maximum la réflexion sur les possibilités offertes par les différents textes afin de proposer des solutions permettant d'intégrer les organismes HLM dans les opérations de promotion immobilière.

Le permis de construire valant division semble être, à première vue, une solution afin que promoteurs immobiliers et organismes HLM puissent construire sur une ou plusieurs unités foncières contigües leurs propres logements, et ce de manière séparée en procédant à des transferts partiels de permis de construire valant division au profit des différents constructeurs. Néanmoins, les conséquences de ces transferts partiels sur l'unicité de l'autorisation d'urbanisme font l'objet d'interprétations doctrinales diverses. L'absence de jurisprudence claire sur ce sujet, couplée à la divergence des auteurs et à la résistance accrue des services instructeurs au sein des collectivités, ne permettent pas de sécuriser de telles opérations pour le moment. Transférer partiellement des autorisations de construire à des bailleurs sociaux pour qu'ils réalisent leurs logements ne semble pas, bien qu'intellectuellement satisfaisante, conduire à des solutions sécurisantes, notamment au regard de l'unicité du permis initial et des règles d'urbanisme en vigueur. Et dans un contexte immobilier tendu, les autorisations sont de plus en plus soumises aux recours des tiers, toute solution non sécurisée semble devoir être écartée compte tenu des forts enjeux.

D'autres possibilités ont donc été étudiées. La société civile de construction vente (SCCV) permet de réunir promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux sous une même entité pour réaliser un programme commun. Des statuts seront rédigés et adoptés pour connaître les modalités du partenariat. Pour mettre en place ces derniers, les associés doivent prendre en compte les dispositions du code civil pour le droit des sociétés, celles du code de la construction et de l'habitation pour les rapports avec l'organisme HLM et celles du code de la commande publique pour ne pas s'y soumettre. Après avoir analysé les intérêts de chacun à participer ou non à une telle société, il en résulte que, juridiquement, le montage paraît opportun et sécurisé. Néanmoins, ce montage enlève beaucoup d'indépendance entre les maîtres d'ouvrages, en particulier aux bailleurs sociaux. Cette

solution semble être une opportunité privilégiée pour les opérations ne comportant qu'un bâtiment unique et structurellement homogène, avec peu d'éléments indépendants.

Une deuxième voie consiste en la mise en place d'un régime conventionnel. Il est possible pour eux de constituer une coopération qui sera non pas une véritable société mais un partenariat conventionnel. Si la cotitularité d'un PC est admise depuis 2007, rien dans la législation actuelle n'encadre son formalisme. L'enjeu est donc de la sécuriser en ayant recours à une convention. Selon l'opération projetée, la convention sera une convention de groupement de commandes, une convention de cotitularité ou bien une convention mixte. L'organisation des rapports, des droits et des obligations de chacun a pour but d'être parfaitement définie dans la convention pour éviter tout risque de vide conventionnel. Dès lors que tous les éléments nécessaires au montage de l'opération sont intégrés dans la convention, il en résulte que déposer un permis en cotitularité entre un promoteur et un bailleur social est possible.

Finalement, les recours à une société civile de construction vente ou à la cotitularité du permis de construire sont des montages juridiques envisageables pour réaliser des opérations communes de constructions de logements libres et aidés. Ainsi, l'intégration des organismes HLM dans les opérations de promotion immobilière est donc possible mais ne se réalisera qu'à la condition que les différentes entités s'entendent parfaitement dans leurs rapports.

Le géomètre-expert est parmi les premiers interlocuteurs à travailler avec les porteurs de projets. Ces derniers ont bien identifié la profession de géomètre-expert comme étant en mesure d'apporter des solutions techniques, foncières et juridiques sur leurs projets. Le géomètre-expert est au centre de toutes les composantes d'un projet et l'une des rares professions à interagir avec l'ensemble des parties prenantes du projet, nous pensons ici aux bureaux d'études, à l'architecte, aux services instructeurs, au maître d'œuvre, au notaire, au bailleur social ou encore au gestionnaire immobilier. Il a ainsi une vision globale du projet, lui permettant de comprendre les contraintes de chacun, de les analyser et de proposer des solutions qui répondent à un maximum de problématiques. Avoir connaissance des solutions juridiquement réalisables sur une opération permet au géomètre-expert de les porter à connaissance du maître d'ouvrage et de lui présenter tous les enjeux qui en découlent.

Un autre aspect juridique, qui a simplement été évoqué dans le développement, pourrait constituer une solution supplémentaire pour les promoteurs immobiliers pour la péréquation de leurs opérations immobilières. Il s'agit de vendre en bloc aux bailleurs sociaux non pas des logements équipés, mais des logements bruts, permettant ainsi au promoteur immobilier de se décharger de leur finalisation, et pour l'organisme HLM de moduler l'espace et d'aménager ses lots comme il l'entend. Des questionnements par rapport aux règles de la VEFA, de la maîtrise d'ouvrage ou encore des plafonnements des prix de vente des logements sociaux pourront être évoqués.

Dans sa déclaration de politique générale, le Premier ministre Gabriel Attal a annoncé vouloir intégrer les logements intermédiaires dans le calcul des 25% de logements sociaux requis dans la loi SRU¹⁴⁶. Le ministre délégué chargé du logement, Guillaume Kasbarian, a donc déposé au Sénat le 6 mai 2024 un projet de loi sur le logement abordable¹⁴⁷. Si ce projet est adopté par le Parlement, son article premier bénéficiera d'une part aux communes respectant les objectifs de logements sociaux puisqu'elles pourront inclure la production d'un certain nombre de logements locatifs intermédiaires dans leurs bilans. D'autre part, l'article premier permettra également aux communes ne respectant pas les obligations de quotas de logements sociaux, et déficitaires de moins de dix points, d'atteindre leurs objectifs en incluant les projets contenant des logements intermédiaires. Les conséquences de cet article premier seront une meilleure diversité de l'offre de logements, mais aussi une diminution des projets de construction des logements locatifs sociaux au profit des logements intermédiaires. Aussi, dans le projet de loi déposé, l'article 9 a pour objectif de modifier les dispositions du code de la construction et de l'habitation concernant la prise de participation des organismes HLM dans des SCCV. En effet, il sera précisé que les logements acquis par eux représenteront « 25% de surfaces de planchers »¹⁴⁸. De plus, la durée maximale de constitution d'une SCCV intégrant un bailleur social, initialement de 5 ans mais aujourd'hui portée à 10 ans, sera de 20 ans si le projet de loi est promulgué en l'état. En ce cas, ces éléments seront des facteurs encourageants et viendront confirmer et pérenniser l'association promoteurs immobiliers – bailleurs sociaux dans des sociétés civiles de construction-vente puisque les modalités de

¹⁴⁶ ATTAL G, Premier ministre ; *Déclaration de politique générale du Gouvernement* ; 30 janvier 2024

¹⁴⁷ Texte n° 573 (2023-2024) de MM. Christophe BÉCHU, ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et Guillaume KASBARIAN, ministre délégué chargé du logement, *Projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables*, déposé au Sénat le 6 mai 2024

¹⁴⁸ Ibid, art. 9

répartition des logements seront précisées et la pression sur d'éventuels délais de constructions impartis sera dissipée.

Si le chemin parlementaire avait débuté en juin 2024 avec les premiers travaux en commission des sénateurs, la dissolution de l'Assemblée nationale actée le même mois a engendré l'arrêt total du travail parlementaire des députés et la suspension, par coutume, de celui des sénateurs. Désormais, pour des raisons multiples, il nous est impossible de dire si le projet de loi ira à son terme. Finalement, la volonté du Premier ministre d'intégrer les logements intermédiaires au quota de logements sociaux ne sera peut-être pas réalisée dans l'immédiat.

En attendant, les promoteurs immobiliers et les organismes HLM, parmi les premiers concernés par ce projet de loi, doivent continuer de collaborer ensemble pour produire du logement en nombre et en qualité. Pour cela, les géomètres-experts sont à leur disposition pour proposer des solutions efficaces. La crise immobilière traversée oblige les maîtres d'ouvrages privés à innover pour revoir leurs modèles de construction. De nouvelles solutions qui permettent la construction de nouveaux logements et la poursuite des projets doivent dès lors être mises en œuvre. Le développement des programmes au sein d'une SCCV ou réalisés conventionnellement en cotitularité sont des solutions juridiques à mettre en œuvre dès à présent afin de poursuivre la production de logements libres et aidés.

Bibliographie

I- Ouvrages imprimés

DEMOULIN J ; *La gestion du logement social : L'impératif participatif* ; Nouvelle édition, Presses universitaires de Rennes, 2016,

DURAND P.E ; *Permis de construire valant division, Opération groupée, lotissement, division primaire* ; édition Le Moniteur, 2021,

LUCAN J ; *Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités* ; éditions de la Villette, 2012,

PERIGNON S ; *Nouveau régime des divisions foncières* ; édition Le Moniteur, 2013,

STEBE JM, MARCHAL H, BERTIER M ; *Idées reçues sur le logement social* ; édition Le Cavalier Bleu, 2016,

II- Travaux universitaires

BALDIN L ; *Le permis de construire conjoint* ; thèse, Aix-Marseille Université, 2018,

GIMAT M ; *Produire le logement social. Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des HLM (2004-2014)* ; thèse, université Paris 1 Panthéon Sorbonne, 2017,

LAMY-WILLING ; *La constructibilité des propriété foncières : entre la règle et le contrat* ; thèse, université d'Aix-Marseille, 2016,

III- Rapports institutionnels

ANCOLS – Agence Nationale de Contrôle du Logement Social – *Quelle adéquation entre l'offre et la demande de logement social dans les territoires de France métropolitaine ?* ; [en ligne], février 2022, <https://www.ancols.fr/publications/statistiques-etudes/adequation-entre-loffre-et-la-demande-de-logement-social-france-metropolitaine>, (consulté le 16/02/2024),

Banque des Territoires ; *Eclairages n° 7* ; mai 2015,

DGALN – Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature – *Bilan 2013 des logements aidés* ; [en ligne], 2014, <https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/bilan-des-logements-aides-2013-a1201.html>, (consulté le 01/03/2024),

DGALN – Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature – *Bilan 2021 des logements aidés* ; [en ligne], 2022, <https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/le-bilan-2021-des-logements-aides-est-en-ligne-a2183.html>, (consulté le 01/03/2024),

NEAGU A – Rapport de recherche pour IDHEAL – Institut des Hautes Etudes Pour l'Action dans le Logement – *Les logements collectifs en accession privée. Filière de production et qualité d'usage* ; janvier 2020,

Observatoire Crédit Logement / CSA ; *Tableau de bord mensuel* ; [en ligne], février 2024, https://www.lobservatoirecreditlogement.fr/uploads/obs_publications/80522669-TDB_L_Observatoire_Credit_Logement_CSA_Fevrier2024.pdf, (consulté le 01/03/2024),

OLOMA – Observatoire du Logement neuf des Pays de la Loire – *Trajectoires* ; [en ligne], décembre 2020, <https://oloma.fr/edition>, (consulté le 12/02/2024),

SDES RPLS – Service des Données et des Etudes Statistiques – *Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux* ; [en ligne], 2021, <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-locatif-social-au-1er-janvier-2021>, (consulté le 22/02/2024),

USH – Union Sociale pour l’Habitat – *les HLM en chiffres, Edition 2020, Repères n°68* ; [en ligne], septembre 2020, https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2020-09/reperes_68_hlm_en_chiffres_edition_2020.pdf, (consulté le 22/02/2024),

IV- Articles de revue professionnelle

BALDIN L ; *Cotitularité d’un permis de construire : la convention de partenariat, complément indispensable à la sécurité juridique des bénéficiaires ?* ; In *Construction – Urbanisme n° 2* ; février 2020,

BONNEVAL L, POLLARD J ; *Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement* ; [en ligne], In *Métropoles n° 20, 2017*, <https://doi.org/10.4000/metropoles.5423>, (consulté le 26/02/2024),

BRACONNIER S ; *les organismes de logement social et le droit de la commande publique* ; In *Contrats et marchés publics n°12*, 01 décembre 2023,

CORNILLE M, RENAULT R ; *Regards croisés sur le transfert de permis de construire* ; In *La semaine Juridique – Notariale et immobilière n° 30-34*, 28 juillet 2023,

GIMAT M, POLLARD J ; *Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs* ; [en ligne], In *Géographie, économie, société*, 2016/2 (Vol.18), <https://doi.org/10.3166/ges.18.257-282>, (consulté le 19/02/2024),

JOURDHEUIL A-L ; *Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés. L’émergence d’une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs* ; [en ligne], In *Métropoles n° 20, 2017*, <https://doi.org/10.4000/metropoles.5409>, (consulté le 15/02/2024),

LARRALDE D ; *Du transfert partiel de permis de construire* ; In *La Semaine Juridique – Notariale et immobilière n° 15-16*, avril 2009,

LEONETTI R ; *la copromotion entre intervenants du secteur privé et du secteur public* ; In *Revue de Droit Immobilier n° 11*, novembre 2023,

MARGELIDON J-C, LANDES M, NIKA J – Publication de l’USH et de la fédération nationale des OPH ; *Coopérations entre organismes d’HLM et partenariats HLM-privé* ; In *Actualités habitat n° 154*, septembre 2013,

MENG J-P ; *Droit de l’urbanisme : panorama 2010-2011* ; In *Deffrénois n° 9*, 15 mai 2011,

PERIGNON S ; *Les divisions de propriété* ; In *Droit de l’aménagement, de l’Urbanisme et de l’Habitat*, édition Gridauh, 2009,

PERIGNON S ; *Le transfert du permis de construire* ; In *Droit de l’Aménagement, de l’Urbanisme et de l’Habitat*, édition Gridauh, 2005,

PERIGNON S ; *Permis de construire valant division* ; In *JurisClasseur Notarial Formulaire, Lotissements Fasc. 110*, 29 juillet 2019,

PERIGNON S ; *Permis de construire valant division et pluralité de maîtres d'ouvrage* ; In *Defrénois n° 18*, 30 octobre 2008,

PERINET-MARQUET H ; *Les autorisations de construire ou d'aménager délivrées à plusieurs personnes, première approche* ; In *Construction – Urbanisme n° 6* ; juin 2008,

SABBAH C ; *Comment les promoteurs ont découvert le logement social* ; In *OMIS – Observatoire de la Mixité Sociale – Regards sur la mixité sociale, comment les villes construisent le vivre-ensemble* ; [en ligne], 2018, <https://www.calameo.com/read/004730610438248c1f405>, (consulté le 29/02/2024),

SANTONI L ; *Permis de construire valant division vs lotissement, toujours pas de clarification* ; In *Construction – Urbanisme n° 7-8*, juillet 2018,

SIZAIRE C ; *promotion de l'immeuble collectif et modifications au règlement de copropriété en VEFA* ; In *Droit et Ville n° 74*, 2012/2,

SOLER-COUTEAUX P ; *La possibilité de demander une autorisation d'urbanisme à plusieurs* ; In *Revue de Droit Immobilier n° 1*, janvier 2009,

SOLER-COUTEAUX P ; *Permis valant division et transfert partiel* ; In *Revue de Droit Immobilier n° 5*, mai 2011,

V- Dispositions législatives et réglementaires

A) Lois

L. n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (JORF du 11 juillet 1965),

L. n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (JORF n° 0167 du 19 juillet 1991),

L. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (JORF n° 0289 du 14 décembre 2000),

L. n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale (JORF n° 0015 du 19 janvier 2005),

L. n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 (JORF n° 0304 du 30 décembre 2012),

L. n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (JORF n° 0016 du 19 janvier 2013),

L. n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (JORF n° 0072 du 26 mars 2014),

L. n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 (JORF n° 0301 du 30 décembre 2014),

L. n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (JORF n° 0272 du 24 novembre 2018),

B) Recueils de lois

Code civil,

Code de la commande publique,

Code de la construction et de l'habitation,

Code de l'urbanisme,

Code général des impôts,

C) Projets de lois

Texte n° 573 (2023-2024) de MM. Christophe BÉCHU, ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et Guillaume KASBARIAN, ministre délégué chargé du logement, *Projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables*, déposé au Sénat le 6 mai 2024,

D) Circulaires

Circulaire UHC/FB 12 n° 2000-42 du 13 juin 2000 (texte non paru au JO),

Circulaire du 14 février 2012 relative au Guide de bonnes pratiques en matière de marchés publics (JORF n° 0039 du 15 février 2012),

E) Questions écrites au gouvernement

Question au gouvernement, TOCQUEVILLE N ; *Mutation des permis de construire et évolution des permis valant division ayant fait l'objet de transferts partiels* ; 2 juillet 2020, (JO Sénat du 02/07/2020, p.3013),

F) Réponses ministérielles

Rép. Min. n° 79416, dite « *Vauzelle* », 22 mars 2011, (JOAN du 22 mars 2011, p.2878),

Rép. Min. n° 91141, 29 mars 2011, (JOAN du 29 mars 2011, p.3116),

Rép. Min. n° 01040, dite « *Sueur* », 19 avril 2018, (JO Sénat du 19 avril 2018, p.1921),

Rép. Min. n° 02080, 10 novembre 2022, (JO Sénat du 10 novembre 2022, p.5632),

G) Notes administratives

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Bureau de l'application du droit des sols et de la fiscalité associée (QV5) ; *doctrine en matière de procédure de transfert partiel de permis de construire* ; 2 octobre 2015, (consulté le 22/04/2024),

VI- Décisions de juridiction

A) Décisions de l'Union Européenne

CJCE, 01 février 2001, Commission c/ France, n° C-237/99,

B) Décisions de l'ordre judiciaire

Cass. 3^e, 19 janvier 2022, n° 20-19.329,

C) Décisions de l'ordre administratif

CE, 10 décembre 1965, *syndicat des copropriétaires de l'immeuble Pharo*, n° 53773 60304,

CE, 24 juillet 1987, *époux Rayrole*, n° 61164,

CE, 26 janvier 1994, *M. Gonnet*, n° 127397,

CE, 12 avril 1995, *commune de Joué-lès-Tours*, n° 148421,

CE, 22 novembre 2002, *François Poncet*, n° 204244,

CE, 7 mai 2003, *M. de Boisdeffre*, n° 251596,

CE, 17 juillet 2009, *Ville de Grenoble*, n° 301615,

CE, 01 mai 2015, *commune de Toulouse*, n° 374338,

CE, 23 décembre 2020, n° 433290,

CE, 2 avril 2021, *société Serpe*, n° 427931,

CE, 17 mars 2022, n° 453610,

CAA, Marseille, 18 mars 2004, *commune de Beausoleil*, n° 01MA00551,

CAA de Nantes, 26 janvier 2024, *commune de la Bernerie-en-Retz*, n° 22NT02001,

VIII- Emissions de radio

PINEL S ; ex-ministre du logement, interview du 5 juin 2024, France info,

IX- Pages de sites web

FPI – Fédération des Promoteurs Immobiliers – propos de FRANCOIS-CUXAC A, présidente FPI France ; [en ligne], 21 février 2020, <https://fpifrance.fr/actualites/vefa-sociales-laisser-plus-de-liberte-aux-acteurs>, (consulté le 19/02/2024),

INSEE – Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques – Population au 1er janvier 2024 ; [en ligne], 2024, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5225246>, (consulté le 12/02/2024),

INSEE – Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques – Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation ; [en ligne], 2023, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/000008630>, (consulté le 20/02/2024),

Le Moniteur ; L'état se resserre sur les garanties financières d'achèvement ; [en ligne], 10 avril 2024, <https://www.lemoniteur.fr/article/l-etat-se-resserre-sur-les-garanties-financieres-d-achevement.2327018>, (consulté le 22/05/2024),

La cession de droits à construire aux bailleurs sociaux dans les opérations de promotion immobilière

Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., Le Mans 2024

RESUME

Aujourd'hui, la production de logements locatifs sociaux neufs est assurée à plus de la moitié par les promoteurs immobiliers. Ces derniers sont contraints de les céder en VEFA à des bailleurs sociaux à des prix plafonnés. Or, ces prix de sortie plafonnés, couplés à une hausse des coûts de production, nécessitent de trouver de nouveaux mécanismes juridiques qui permettent de garantir l'équilibre financier des opérations de construction. L'une des solutions envisagées par les promoteurs immobiliers consiste à intégrer directement les bailleurs sociaux en tant que maîtres d'ouvrage de leurs logements au sein d'une opération privée et non plus les céder en VEFA. Pour rendre cela envisageable, des montages juridiques innovants et sécurisants doivent être mis en place. Les recherches effectuées se sont tenues dans un cadre juridique très restreint et mettent en évidence plusieurs solutions qui ont été retenues et qui pourront être proposées aux acteurs de la construction pour continuer à produire du logement en France.

Mots clés : opérations immobilières, VEFA, maîtrise d'ouvrage, bailleurs sociaux, permis de construire

SUMMARY

Today, more than half of all new social rental housing is produced by real estate developers. They are obliged to sell them to social landlords at ceiling prices. However, capped retail prices, coupled with rising production costs, forces developers to find new legal mechanisms to guarantee the financial equilibrium of construction operations. One of the solutions envisaged by them is to directly integrate social landlords as project owners of their housing within private operations, instead of selling them in the future state of completion. To make this possible, innovative and secure legal arrangements need to be put in place. The research carried out has been conducted within a very restricted legal framework, and several solutions have been adopted and could be proposed to real estate developers and social landlords in order to continue producing housing in France.

Key words : real estate operations, sale in the future state of completion, project ownership, social landlords, building permit