



16ème législature

Question N° : 12463	De M. Éric Poulliat (Renaissance - Gironde)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > urbanisme	Tête d'analyse > Gestion de l'évolution réglementaire des groupes d'habitation	Analyse > Gestion de l'évolution réglementaire des groupes d'habitation.
Question publiée au JO le : 24/10/2023 Date de changement d'attribution : 09/04/2024 Question retirée le : 11/06/2024 (fin de mandat)		

Texte de la question

M. Éric Poulliat interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur la nature juridique et l'opposabilité du cahier des charges d'un « groupe d'habitations ». Dès le milieu des années 50 et ce jusqu'à courant des années 1970, un mouvement s'est engagé à la faveur de l'accession ouvrière à la propriété. À la fin des années 1980, un ouvrier sur deux était propriétaire de son logement. Les pouvoirs publics n'ont eu de cesse, d'encourager les parcours d'accession. La propriété individuelle fait aujourd'hui partie intégrante des politiques du logement social : de nombreux bailleurs sociaux se sont ainsi investis dans l'accession sociale (régime des groupes d'habitations en location-attribution supprimé par la loi du 16 juillet 1971 suivi du dispositif location-accession). De nouveau, le 14 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) s'inscrit dans une volonté globale de développement de l'habitat social et de l'accession. Si, ces dernières décennies, le législateur est attentif au cadre réglementaire régissant les lotissements, il existerait un flou quant à la gestion des « groupes d'habitations », comme évoqué en préambule. Ces derniers ne bénéficieraient plus du même régime que les lotissements, depuis la loi du 20 mai 1955. Ils sont souvent encadrés par des cahiers des charges englobant toutes les dispositions, aujourd'hui prévues par deux documents distincts : règlement et cahier des charges. Ils précisent les éléments de gestion dans le temps, avant et pendant la construction des immeubles et ce, jusqu'à l'attribution définitive : règles d'urbanisme, rapports entre locataire et propriétaires, gestion des communs notamment. Ils relèvent exclusivement de règles de droit privé. Il convient de relever la multiplicité des statuts juridiques des futurs acquéreurs : locataires d'un bailleur social en amont, propriétaires l'étant devenus dans le temps par un achat de gré à gré qui modifient selon leurs statuts les droits et obligation. La rédaction de ces cahiers n'a pas anticipé ces évolutions statutaires des propriétaires. Rien ne viendrait sur la forme encadrer à ce jour l'évolution de ces groupes d'habitations, devenus au fil des ventes de biens immobiliers isolés (plus de 60 ans pour beaucoup), ni en tant que copropriétés (puisque la majorité des cahiers des charges prévoient, dès la création du groupe, la cession de l'ensemble des biens communs, voiries, éclairages, branchements divers à la commune), ni en tant que lotissements puisqu'il ne s'agit pas à l'origine de lots gérés par une association syndicale libre (ASL) mais de divisions formant des parcelles constructibles. Les notaires et les services d'urbanisme de villes ou de métropoles opposent des lectures différentes créant de nombreuses difficultés à ces propriétaires lorsqu'il s'agit d'instruire des demandes de divisions parcellaires notamment ou d'anticiper une vente de leur bien. Les instructeurs leur imposent le plus souvent de parvenir au vote d'une majorité qualifiée, après avoir identifié par eux-mêmes l'ensemble des propriétaires, en l'absence *a fortiori* d'une association syndicale constituée. Le lien contractuel initial que forme le cahier des charges encadre les rapports entre le bailleur social, la commune et les locataires sur une période déterminée. De fait, tous les paramètres suivants la cessation de la gestion par le bailleur



à la dernière acquisition immobilière définitive rendraient implicitement caduque ce contrat. Afin d'y remédier, il lui demande que cette situation au regard du droit puisse être statuée, afin que les propriétaires de ces biens en groupe d'habitations puissent se référer à une position précise et légale en matière d'urbanisme.