

Un dispositif permettant de rivaliser avec les opérateurs privés tout en étant au service de la mixité sociale

La vente en l'état futur d'achèvement inversée

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est un contrat par lequel l'acquéreur devient propriétaire de tout ou partie de la construction au fur et à mesure de son édification par le vendeur, propriétaire et maître d'ouvrage. Ce dispositif permet de garantir l'achèvement de la construction et de protéger l'acquéreur même en cas de défaillance du vendeur. Progressivement, les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) se sont emparés de cet outil, en qualité d'acquéreurs, pour produire des logements sociaux en les achetant sur plan auprès d'un promoteur privé. Les opérateurs privés en tiraient également avantage puisque l'acquisition de logements sociaux en VEFA par les organismes HLM leur permettait d'atteindre les quotas de logements sociaux exigés par la loi dans le cadre de leurs opérations immobilières.

Fiche outils - janvier 2021

Cet outil prend une nouvelle orientation à l'occasion de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), laquelle a ouvert aux organismes HLM la possibilité de mener des programmes de construction de logements sociaux comprenant, à titre subsidiaire, des logements libres pouvant être vendus à des opérateurs privés. Grâce à ce dispositif, les organismes HLM ne sont plus seulement des « consommateurs » de VEFA mais des « producteurs » de VEFA (d'où probablement l'emploi du terme « VEFA inversée »¹).

Cette expérimentation prévue pour durer 5 ans porte sur les logements construits sur des terrains acquis dans le cadre de la loi 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. La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron) a pérennisé ce dispositif et à l'a étendu aux terrains situés dans les communes en zones dites tendues.

Définition

La **VEFA dite « classique »** est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux (1601-3 Code civil.). Les organismes HLM peuvent recourir à la VEFA classique pour **acheter** sur plan et en bloc des logements à des promoteurs immobiliers privés, au lieu d'en assurer eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage. Une fois acquis, ces logements deviennent des **logements locatifs sociaux** financés en PLAI, PLUS ou PLS.

La « **VEFA inversée** », quant à elle, est un contrat par lequel un organisme HLM **vend** des **logements libres** à une personne privée faisant partie d'un programme de construction composé majoritairement de logements sociaux, dans la limite de 30 % de ce programme (L. 433-2 Code de la construction et de l'habitation CCH). La VEFA opère un transfert immédiat à l'acquéreur des droits sur le sol ainsi que de la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. L'organisme HLM conserve la maîtrise de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux (L. 261-3 CCH et 1601-3 Code civil).

1. Cf. Etude du Crédit Foncier Immobilier « *La VEFA inversée, un dispositif original au service des bailleurs sociaux* » - L'observateur de l'immobilier du Crédit Foncier n° 94.

Champ d'application de la VEFA inversée

Parties au contrat

La VEFA inversée fait intervenir :

- un organisme HLM en tant que vendeur,
- et un ou plusieurs opérateurs privés en tant qu'acquéreurs.

Rappel

Les organismes HLM (L. 411-2 CCH) comprennent :

- Les offices publics de l'habitat (créés dans le cadre d'une initiative publique),
- Les entreprises sociales pour l'habitat (anciennement dénommées, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré),
- Les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré,
- Les fondations d'habitations à loyer modéré,
- Les sociétés de coordination,
- Les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré.

Objet du contrat

La vente doit avoir pour objet des **logements libres** faisant partie d'un **programme de construction composé majoritairement de logements sociaux**.

■ Quota de logements libres

Les logements libres doivent représenter **au maximum 30% des logements** construits au cours de l'opération menée par l'organisme HLM. Il pourra s'agir de logements locatifs cédés en bloc à un investisseur institutionnel ou de logements en accession, commercialisés à l'unité (ou un peu les deux).

■ Terrains d'assiette des logements

Les logements doivent être réalisés sur :

- des **terrains ayant été acquis** dans le cadre des articles L. 3211-7 ou L. 3211-13-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, c'est-à-dire **dans le cadre du dispositif de cession du foncier public (domaine privé de l'Etat ou des établissements publics de l'Etat, des sociétés détenues par l'Etat ou leurs filiales appartenant au secteur public), à un prix inférieur à sa valeur, aux fins de construction de logements sociaux,**
- ou des **terrains situés sur le territoire de communes situées en zones tendues, c'est-à-dire dans les zones où la tension entre l'offre et la demande de logements est particulièrement vive.**

Mise en œuvre de la VEFA inversée

Avant la conclusion du contrat de VEFA inversée, les parties doivent obtenir **l'autorisation du Préfet du département du lieu de l'opération** et le vendeur doit justifier d'une garantie financière.

Le contrat commence à s'exécuter une fois que les parties l'ont conclu selon les formes prescrites par la loi. Dès lors, le vendeur conserve la maîtrise d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux et s'astreint à la tenue d'une comptabilité distincte entre les opérations relevant du service d'intérêt général et les opérations n'en relevant pas.

L'acquéreur est lui tenu de réaliser les paiements dus du fait de l'avancement des travaux.

Garantie financière

Préalablement à la conclusion du contrat de VEFA inversée, **l'organisme HLM doit souscrire une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement des logements.**

L'acquéreur a la faculté de mettre en œuvre la garantie financière d'achèvement en cas de défaillance financière du vendeur, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Le garant financière de l'achèvement de l'immeuble peut désigner un administrateur ad hoc par ordonnance sur requête. L'administrateur dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage doit faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble (L. 261-10-1 CCH).

Contrat

■ **Contrat préliminaire**

La VEFA ne peut faire l'objet d'une promesse d'achat ou de vente mais elle peut être précédée d'un **contrat préliminaire, par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie qui sera indisponible, insaisissable et incessible jusqu'à la conclusion de la vente, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.**

Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé. Le contrat préliminaire peut contenir une clause prévoyant qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements, dans ce cas, la clause doit stipuler que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux qui seront exécutés après la livraison de l'immeuble (L. 261-15 CCH).

■ **Contrat**

Le contrat de VEFA inversée doit impérativement revêtir **une forme particulière** (L. 261-10 CCH). Toute clause contraire aux formes prescrites par la loi est réputée non écrite (L. 261-16 CCH).

Il doit être conclu **par acte authentique et doit contenir des mentions obligatoires** (L. 261-11 CCH) :

- La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;

- Le prix et les modalités de paiement de l'immeuble ou de la partie d'immeuble ainsi que les modalités de révision si le prix est révisable. La révision du prix ne peut être que fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par l'autorité administration (L. 261-11-1) ;
- Le délai de livraison ;
- La justification d'une garantie financière ;
- La description des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution.

Le contrat doit comporter en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire :

- L'attestation de la garantie financière établie par le garant financier ;
- Les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

Le règlement de copropriété est remis à l'acquéreur à l'occasion de la signature du contrat, mais il doit lui avoir été communiqué antérieurement à ladite signature.

Païement

L'organisme HLM ne peut exiger de versement, dépôt, souscription ou accepter d'effets de commerce avant la signature du contrat ou la date à laquelle la créance est devenue exigible (L. 261-12 CCH).

L'acquéreur est tenu de payer le prix à mesure de l'avancement des travaux (L. 261-3 CCH).

Comptabilité distincte

Le vendeur a la charge de mettre en place **une comptabilité distincte entre les opérations relevant du service d'intérêt général et les opérations qui ne relèvent pas de ce dernier.**

À noter

Les opérations considérées comme relevant du service d'intérêt général sont :

- La construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- La réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum, majorés de 11 %, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.
- La gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du Préfet du département, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés ainsi que, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, la gestion des copropriétés issues de la cession des logements locatifs à loyer plafonné tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de logements.
- L'intervention comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financeur, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 CCH.
- Les services accessoires aux opérations susmentionnées et les services que les organismes HLM se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées.

Maitrise d'ouvrage

L'organisme HLM est maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux (L. 261-3 CCH).

Il n'est déchargé des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents qu'à l'expiration d'un délai d'un mois suite à la prise de possession par l'acquéreur (L. 261-5 CCH).

Il reste tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble. (L. 261-6 et 261-9 CCH).

Intérêts et points de vigilance

- **La VEFA classique** permet aux organismes HLM d'acheter aux promoteurs privés des logements sociaux. La part des logements sociaux achetés en VEFA classique a dépassé la moitié des logements locatifs sociaux agréés, ce taux s'élevant à 53,1 % en 2018 selon l'infocentre SISAL contre 3 % en 2007. En moins de 10 ans, la VEFA HLM s'est donc banalisée et a permis un accroissement des capacités globales en matière du logement social. Néanmoins, la tendance semble aller à la réduction du recours à cet outil pour, notamment, limiter le risque de perte des savoir-faire internes en matière de maîtrise d'ouvrage et pouvoir continuer à faire face à un éventuel changement de conjoncture qui serait moins favorable et qui pourrait conduire à une désaffection des promoteurs privés pour le secteur social.
- **La VEFA inversée** permet **aux organismes HLM de devenir producteurs de logements sociaux mais aussi non sociaux et de valoriser leur savoir-faire en matière de maîtrise d'ouvrage au regard de potentiels investisseurs.**
- Elle **encourage également la mixité sociale** en invitant à la cohabitation des groupes sociaux aux caractéristiques diverses tout en permettant la **recherche du maintien d'une autonomie fonctionnelle entre le volet social et le volet libre, en prévision de la phase d'exploitation** (recours à la volumétrie / éviter la mise en copropriété mixte, susceptible de générer des difficultés notamment en terme de gouvernance).
- Elle pourra s'avérer un outil intéressant dans le cadre de la **densification et de la régénération du patrimoine des organismes HLM**, en leur permettant d'accéder **plus facilement au foncier en zones tendues**, grâce aux **ressources complémentaires générées par la vente des logements libres.**
- Pour recourir à cet outil, l'organisme HLM **doit adapter sa pratique de maître d'ouvrage en endossant également un rôle de vendeur, ce qui n'est pas son cœur de métier lorsqu'il s'agit de vendre des logements en accession commercialisés à l'unité auprès de particuliers.** Dans une telle hypothèse, il importera à l'organisme HLM de s'associer, dès le démarrage du projet, à des partenaires spécialisés pour assurer la commercialisation à l'unité de logements libres.
- **L'organisation générale, la typologie de logements, le mode de commercialisation associé, la granulométrie devront être réfléchies et définies en amont** puisque les choix retenus, qui comporteront des spécificités pour les logements sociaux et les logements libres, impacteront la maîtrise d'ouvrage.

Textes de référence

- Loi 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 – art. 103
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques – art. 98
- Code de la construction et de l'habitation : L. 261-1 à L. 261-22 ; L. 411-2 ; L. 433-2 ; L. 445-1
- Code général de la propriété des personnes publiques : L. 3211-7 ; L. 3211-13-1
- Code général des impôts : 232
- Code civil : 1601-3
- « *La VEFA inversée, un dispositif original au service des bailleurs sociaux* » - L'observateur de l'immobilier du Crédit Foncier, n° 94
- « *Logement social - Production de logements sociaux : la Vefa, c'est bien mais point trop n'en faut* » - Localtis La Banque des Territoires

Pour aller plus loin ●●●

Site outils de l'aménagement :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/>

Rubrique Logement-habitat :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/developper-une-offre-nouvelle-r669.html>

Rédacteurs ●●●

Audrey Lebeau et Alexia Robbes, Adden avocats pour le Cerema

Contacts ●●●

Cerema Territoires et Ville :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/contact-a642.html>

Sarah Olei, Raphaèle Ratto

Photo de couverture

@cerema

Maquettage

www.laurentmathieu.fr

Date de publication

mars 2021

© 2020 - Cerema
La reproduction totale ou
partielle du document doit
être soumise à l'accord
préalable du Cerema.

Commander ou télécharger nos ouvrages sur
www.cerema.fr

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment