



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

OPHLM

Question écrite n° 67926

Texte de la question

M. Michel Françaix attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la politique conduite par les organismes HLM. Il lui rappelle que ces derniers se sont vu reconnaître la possibilité d'acquérir des immeubles par la technique de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeuble à construire puis par la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique. Il lui rappelle également que le décret n° 2000-104 du 8 février 2000 a autorisé ensuite le recours à la VEFA pour la réalisation de logements locatifs sociaux financés en prêts locatifs sociaux et d'intégration. Il lui fait remarquer que la circulaire n° 2000-42 du 13 juin 2000 relative à la mise en oeuvre du décret précité limite le droit pour les organismes HLM d'acquérir des logements en vente en l'état futur d'achèvement, en précisant que celle-ci ne doit pas être financée que pour des logements situés dans des immeubles ou ensembles immobiliers comportant une majorité de logements qui ne sont ni la propriété des organismes de logement social ni pris en gestion par ces derniers. Il lui demande, par conséquent, de préciser la portée de ces dispositions qui peuvent apparaître en contradiction avec les objectifs ambitieux de réalisation de logements sociaux retenus dans le plan de cohésion sociale et, d'une façon générale, avec la politique conduite par le Gouvernement, qui s'est déclaré soucieux d'encourager le recours à la formule de la vente en l'état futur d'achèvement.

Texte de la réponse

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est l'un des moyens parmi d'autres offert aux organismes HLM pour produire des logements locatifs sociaux financés à l'aide de prêts locatifs à usage social (PLUS), de prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I) et de prêts locatifs sociaux (PLS). L'ouverture de cette possibilité au bénéfice des organismes HLM est fondée sur le code de la construction et de l'habitation (CCH) au 10° de l'article R. 331-1. Les conditions de mise en oeuvre des contrats VEFA doivent être examinées au regard de la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique (MOP) et du code des marchés publics. S'agissant de la loi MOP, si les organismes privés d'habitations à loyer modéré sont mentionnés au 4° de l'article 1er et entrent donc dans le champ d'application de cette loi, le même article précise que ces dispositions législatives ne sont pas applicables aux ouvrages de bâtiments acquis par lesdits organismes au moyen d'un contrat de vente d'immeuble à construire prévu par les articles 1601-1, 1601-2 et 1601-3 du code civil (VEFA). De son côté, l'article 3-3° du code des marchés publics exclut de son champ d'application les « contrats qui ont pour objet l'acquisition ou la location, quelles qu'en soient les modalités financières, de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeubles ». Certes, la doctrine laisse place à une interrogation sur la portée de cette disposition et notamment son application aux contrats de type VEFA. En effet, dans certains cas, il est rappelé que l'immeuble résultant d'une vente en état futur d'achèvement peut ne pas être considéré comme un bien existant mais plutôt comme un immeuble à construire (Jurisclasseur administratif, fasc. 628). Dans d'autres, on estime que « la VEFA n'est soumise ni au code des marchés publics (ancien certes) ni à la loi Sapin du 29 janvier 1993 » (Le Moniteur du 19 janvier 1996, n° 4808, p. 42). En tout état de cause, le recours à ce dispositif ne doit pas conduire à ce que le maître d'ouvrage public (ou assimilé) utilise ce contrat pour faire construire un immeuble à sa place par un

promoteur privé, le vendeur devenant alors un simple prestataire de services pour un acheteur qui, en réalité, serait le véritable maître d'ouvrage de l'opération. Le maître d'ouvrage public ne peut être à l'origine de l'opération et les ouvrages ne peuvent, majoritairement ou en totalité, devenir sa propriété. Dans le cas contraire, la jurisprudence a considéré qu'il y avait détournement de la procédure et non-respect de l'obligation de mise en concurrence (cf. arrêt du Conseil d'État du 8 février 1991, région Midi-Pyrénées). Dans un avis rendu le 31 janvier 1995, la Haute Assemblée rappelle que « le recours à ce type de contrat (VEFA) cesse toutefois d'être licite, car il constituerait alors un détournement de procédure au regard des dispositions du code des marchés publics et de celles de la loi du 12 juillet 1985 sur la maîtrise d'ouvrage publique, lorsque tout à la fois l'objet de l'opération est la construction même d'un immeuble pour le compte d'une personne publique en cause, l'immeuble est entièrement destiné à devenir sa propriété et qu'il a enfin été conçu en fonction des besoins propres de la personne publique ». Dans ces conditions, un encadrement du recours à la VEFA a été prévu par la circulaire n° 2001-19 du 12 mars 2001 de programmation qui précise que le financement de l'acquisition de logements en VEFA ne peut intervenir que de façon subsidiaire, lorsque les méthodes classiques de maîtrise d'ouvrage exercées par les organismes d'HLM n'ont pu être mises en oeuvre. L'acquisition en VEFA doit conserver dans ce cas un caractère minoritaire : elle ne peut être utilisée que pour des logements situés dans des immeubles ou ensembles immobiliers comportant une majorité de logements qui ne sont ni la propriété des organismes de logement social ni pris en gestion par ces derniers. L'opération doit être justifiée par une recherche de mixité sociale et l'intérêt de ce type d'opération pour l'acquéreur et en particulier l'adéquation des prix d'acquisition avec ceux du marché. Ainsi, le recours à la VEFA pour acquérir une part minoritaire de logements dans une opération est ouvert aujourd'hui dans des conditions prenant en compte la réglementation générale applicable et la jurisprudence du Conseil d'État et est fixé par la circulaire du 12 mars 2001 précitée.

Données clés

Auteur : [M. Michel Françaix](#)

Circonscription : Oise (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67926

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 juin 2005, page 6201

Réponse publiée le : 13 septembre 2005, page 8562