

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est un contrat de vente sur plan. Elle permet notamment à des organismes bailleurs sociaux d'acquérir des logements au sein d'opérations immobilières privées, favorisant la mixité sociale à l'îlot.

► DEFINITION

La VEFA est une vente sur plan, où les paiements s'effectuent au fur et à mesure des travaux jusqu'à l'achèvement du bien immobilier.

Art. 1601-3 du Code Civil :

« *La vente en l'état futur d'achèvement 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. »

Les personnes publiques ne peuvent acquérir des immeubles en VEFA que si l'immeuble n'est pas destiné à devenir entièrement leur propriété, sauf s'il n'a pas été conçu en fonction de leurs besoins propres.

**Bon à
savoir**

► CAS PARTICULIER DE LA VEFA AU SERVICE DE LA MIXITE

Encadrement juridique

→ Le décret du 8 février 2000 ouvre une nouvelle possibilité pour réaliser du logement social, en autorisant **l'attribution de prêts et de subventions aux bailleurs sociaux** lorsqu'ils acquièrent des logements en VEFA.

→ La circulaire du 12 mars 2001 encadre l'usage de la VEFA pour les logements en PLUS et PLA-I. La circulaire du 30 décembre 2003 étend les dispositions d'utilisation de la VEFA aux opérations financées en PLS.

Conditions d'acquisition par un bailleur social

La VEFA ne peut 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, afin d'assurer une mixité sociale dans les immeubles concernés.

La circulaire du 12 mars 2001 précise les modalités de la VEFA spécifique aux bailleurs et préconise de n'autoriser le financement d'opérations en VEFA que si les cinq critères suivants sont remplis :

- l'opération est justifiée par une recherche de mixité sociale ;
- le nombre de logements sociaux ainsi financés est minoritaire si l'opération est montée par un promoteur privé ;
- la qualité des logements est satisfaisante au regard des normes techniques en vigueur ;
- cette acquisition est intéressante pour l'organisme acheteur, notamment elle se fait à un prix qui n'est pas supérieur à ceux du marché (consultation du service des domaines) ;
- la décision favorable de financement par l'État des logements sociaux acquis en VEFA est antérieure à l'acte d'acquisition par le bailleur.

Le bailleur social ne doit pas, par l'intermédiaire de la VEFA, s'exonérer de respecter le code des marchés publics et des obligations du maître d'ouvrage résultant de la loi MOP.

Bon à savoir

► INTERÊTS ET LIMITES DE L'OUTIL

Les atouts

Pour les bailleurs sociaux

→ La VEFA est bien adaptée aux territoires où le marché foncier est très concurrentiel et où il est difficile de trouver du foncier pour construire du parc social. Ainsi on peut produire du logement aidé dans des secteurs où le foncier n'était pas accessible directement.

→ Les logements construits sont intégrés dans des opérations immobilières privées, ce qui favorise la mixité sociale à l'échelle de la parcelle, **favorisant ainsi une meilleure insertion des logements sociaux.**

→ Ce type de production est généralement plus rapide. En effet le temps de production d'une opération est en général de 2 ans en VEFA, alors que celui des constructeurs HLM est de 4 à 5 ans.

Pour les promoteurs privés

→ Pour un promoteur, vendre en état futur d'achèvement quelques logements à un bailleur social, permet de s'assurer **un apport immédiat de trésorerie** d'une partie des biens en vente.

Mises en garde

Pour les bailleurs sociaux

→ Pour les bailleurs sociaux, **le caractère disséminé** des logements en VEFA rend la gestion de leur parc plus complexe. Ils entrent de plus en co-propriété et doivent de ce fait assurer une cote part de la gestion des parties communes.

→ Le prix d'un logement en VEFA n'est pas moins élevé que celui d'un logement dans une opération de construction classique. Il offre toutefois une sécurité pour le bailleur, qui fait reposer les risques financiers de la construction sur le cessionnaire.

→ **Un cahier de charges précis** doit être signé avant le début des travaux, afin que le bailleur n'hérite pas de logements qu'il n'aurait pas choisis (logements difficiles à vendre à des particuliers en raison de handicaps liés à leur situation dans l'immeuble ou à leur agencement par exemple).

Pour les promoteurs privés

→ Les promoteurs privés craignent souvent que l'insertion de logements sociaux ne dévalorise leur immeuble et ne fasse baisser les prix des autres logements. Il est donc nécessaire de réfléchir à la stratégie de location.

Textes de référence :

Code Civil : Art. 1601-1 à 1601-4

Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) : Art. L261-1 à L261-22, R331-1

Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967

Décret n° 2000-104 du 8 février 2000

Circulaires n° 2000-42 du 13 juin 2000, n°2001-19 du 12 mars 2001, n°2003-79 du 30 décembre 2003