

14ème législature

Question N° : 56636	De M. Philippe Bies (Socialiste, républicain et citoyen - Bas-Rhin)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et égalité des territoires		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique >logement	Tête d'analyse >réglementation	Analyse > vente en l'état futur d'achèvement. garantie financière d'achèvement. champ d'application.
Question publiée au JO le : 03/06/2014 Réponse publiée au JO le : 21/04/2015 page : 3080 Date de changement d'attribution : 27/08/2014 Date de renouvellement : 11/11/2014		

Texte de la question

M. Philippe Bies interroge Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur les conséquences de l'ordonnance du 3 octobre 2013, relative à la garantie financière en cas de VEFA, sur les opérations d'autopromotion réalisée dans le cadre d'un montage combinant la société civile coopérative de construction vente (code de la construction et de l'habitation, article L. 213-1 et suivants) et la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). La société Unanimm (www.unanimm.fr) travaille depuis plusieurs années sur la mise au point d'un *process* original de montage immobilier en autopromotion (ou habitat participatif), susceptible de favoriser la reproductibilité de ce type d'expérience et sa diffusion au-delà d'un public d'initiés. Le *process* mis en oeuvre par Unanimm a pu être élaboré et testé au moyen d'un prototype, le projet K'Hutte (23 lots, 1 800 m² de SHAB, 5,9 millions d'euros de budget), dont la construction est en cours sur l'éco-quartier de la brasserie à Strasbourg (Bas-Rhin). La société oeuvre en qualité d'assistant à la maîtrise d'ouvrage, pour le compte des acquéreurs de lots regroupés en société civile coopérative de construction cente (SCCCV). K'Hutte est à l'heure actuelle le projet d'autopromotion le plus important de France tant par sa taille que par son caractère innovant et la mixité de fonctions qu'il permet d'associer. Ce projet représente un modèle à reproduire et diffuser dans tout le pays, modèle distinct et indépendant de ceux intégrés à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). La société a engagé d'autres projets selon la même méthodologie en 2013 (à Kaysersberg, Haut-Rhin, et Distroff, Moselle) et prévoit le lancement d'au moins deux projets supplémentaires dans les toutes prochaines semaines (à Metz et Ivry-sur-Seine). Le montage adopté combine la société civile coopérative de construction vente (code de la construction et de l'habitation, article L. 213-1 et suivants) et la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Ainsi la maîtrise d'ouvrage est assumée collectivement et exclusivement par la collectivité des acquéreurs de lots, tous regroupés dans une SCCCV ; en même temps, les acquéreurs de lots achètent leur lot à titre individuel, par un contrat de VEFA conclu avec la SCCCV. Ce montage aboutit directement à la mise en place d'une copropriété, dès conclusion de la première VEFA. La SCCCV a vocation à être dissoute une fois accomplie sa mission de maître d'ouvrage, soit une fois écoulée l'année de parfait achèvement. L'une des qualités de ce montage est que, dans ce contexte bien précis, la garantie financière d'achèvement (GFA) n'est légalement pas requise ; la sécurisation de l'opération s'apprécie en effet au travers de deux critères (articles L. 213-4 et L. 213-8 du CCH) : d'une part la "garantie de souscription" ; d'autre part la "garantie de financement". Les projets répondent à l'exigence d'une "garantie de souscription" en imposant la contrainte de ne démarrer la construction qu'avec 100 % des logements réservés et financés. Ils répondent à l'exigence d'une "garantie de financement" en faisant en sorte que tous les

associés de la SCCCv déposent volontairement la totalité de leurs fonds propres sur le compte de la SCCCv ou produisent un contrat de prêt avant la signature de la VEFA. Une fois celle-ci conclue, les appels de fonds s'effectuent au fur et à mesure de l'avancement du chantier, comme dans une VEFA classique, en respectant les maxima fixés dans les articles L. 261-1 et suivants du CCH. La SCCCv ne contracte pas d'emprunt : la construction est exclusivement financée par les appels de fonds effectués auprès des acquéreurs. L'ordonnance du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de VEFA a rendu obligatoire le recours à une garantie financière d'achèvement extrinsèque pour les opérations en VEFA (futur article L. 261-10-1 du code de la construction et de l'habitation). Ces nouvelles dispositions ne s'appliquent qu'aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2015 (article 3 de l'ordonnance) laissant ainsi aux promoteurs le temps de s'adapter à ces nouvelles contraintes et de se garantir auprès d'établissements bancaires ou d'assureurs. L'article 1er de l'ordonnance du 3 octobre 2013 crée dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 261-10-1 qui prévoit une obligation pour le vendeur de souscrire, avant la conclusion d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière de remboursement. L'article 2 modifie l'article L. 261-11 afin de prévoir que le contrat devra comporter la justification de la garantie financière d'achèvement ou de remboursement et qu'une attestation établie par le garant devra être annexée au contrat. L'article L. 261-10-1 du code de la construction et de l'habitation est rédigé en des termes relativement généraux : aucune distinction n'est notamment faite entre le montage VEFA traditionnel et le mécanisme juridique spécifique de la SCCCv englobant des VEFA. Les documents préparatoires avant le rendu de l'ordonnance du 3 octobre 2013 évoquaient tous la nécessité de supprimer la garantie intrinsèque pour éviter le risque de défaillance du promoteur. Or les VEFA qui s'inscrivent dans une opération d'autopromotion type société coopérative de construction vente sont conclues hors l'intervention d'un promoteur, ce qui constitue d'ailleurs l'intérêt premier de ce montage. Les articles L. 261-10-1 et L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation ne devraient donc pas concerner les SCCCv puisque l'objectif du texte était de protéger les accédants en cas de défaillance du promoteur en cours de chantier et que ces opérations évitent précisément le recours au promoteur. Pourtant, les articles L. 261-10-1 et L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation ne précisent pas que le recours à la garantie financière d'achèvement extrinsèque ne sera pas obligatoire pour les ventes en l'état futur d'achèvement s'inscrivant dans une opération d'autopromotion au moyen d'une société coopérative de construction vente bénéficiant de garanties spécifiques. En l'état aucun texte ni réponse ministérielle ne fait une distinction entre le montage VEFA traditionnel et le mécanisme juridique spécifique de la SCCCv englobant des VEFA. Il est donc à craindre que toutes les opérations intégrant une VEFA ne soient concernées sans distinction et que ce montage original SCCCv-VEFA en autopromotion soit condamné. Or l'ordonnance du 3 octobre 2013 avait bien pour propos d'éliminer toute possibilité de recours à la garantie financière d'achèvement intrinsèque dans le cadre du fonctionnement normal de la promotion immobilière, et non pas d'introduire des contraintes spécifiques aux opérations menées par des société civile coopérative de construction vente (SCCCv). Il lui demande une clarification officielle sur l'application de cette ordonnance (et de l'article du CCH qui en est issu), clarification qui devrait sans doute permettre d'établir que les VEFA intervenant dans le cadre d'un montage immobilier coopératif de type SCCCv se situent bien hors du champ d'application de ladite ordonnance.

Texte de la réponse

L'article L. 213-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que le transfert de propriété par une société coopérative de construction à un associé, s'il résulte d'une convention distincte du contrat de société, s'opère conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code civil relatif au contrat de vente en l'état futur d'achèvement, reproduit à l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation. Si le mécanisme de transfert de propriété ainsi que les modalités de paiement du prix sont les mêmes que ceux d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement définis à l'article L. 261-3, le contrat de vente mentionné à l'article L. 213-5 précité diffère toutefois du contrat de vente en l'état futur d'achèvement classique. En effet, le même article prévoit que si la société n'a pas confié à un promoteur immobilier la réalisation de son programme de construction, la conclusion d'un contrat conforme à l'article L. 261-3 est obligatoire, mais que ce contrat doit comporter les énonciations prévues à l'article L. 213-8 du code de la construction et de l'habitation et non pas celles prévues à l'article L.



261-11 du même code relatif à la vente en l'état futur d'achèvement. En outre, l'article L. 213-4 du même code impose à une telle société une garantie de financement et de souscription. Cette obligation est satisfaite si, pour chaque tranche du programme prévu par les statuts, le nombre d'associés est au moins égal à 20 % du nombre total de logements et de locaux à usage commercial ou professionnel à construire dans la tranche considérée et si le financement de la construction des lots non souscrits compris dans l'ensemble du programme, ainsi que leur souscription, sont garantis. Il ressort de l'analyse de ces dispositions que l'obligation de garantie financière d'achèvement ou de remboursement relative à la vente en l'état futur d'achèvement n'est pas applicable au contrat de vente prévu à l'article L. 213-5 précité. Ce dernier est soumis à une réglementation qui lui est propre, avec des énonciations obligatoires et une garantie particulières.