**Note concernant la « VEFA inversée »**

Sur la proposition d’un amendement parlementaire, les sénateurs ont adopté la "VEFA inversée", désormais inscrite dans la loi ALUR (art. 103), et transcrite dans le CCH à l’article L433-2.

Cet article du CCH ainsi modifié stipule que *« dans les cinq ans suivant la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un organisme d'habitations à loyer modéré peut également, dans le cadre de l'article 1601-3 du code civil ou des articles L. 262-1 à L. 262-11 du présent code, vendre des logements à une personne privée dès lors que ces logements font partie, à titre accessoire, d'un programme de construction de logements sociaux et que ces logements sont réalisés sur des terrains, bâtis ou non, 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. Cette vente est soumise à l'autorisation du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération et subordonnée au respect, par l'organisme d'habitations à loyer modéré, de critères définis par décret en Conseil d'Etat, prenant notamment en compte la production et la rénovation de logements locatifs sociaux, tels que définis à l'article L. 445-1 du présent code. »*

**Champ d’application de cette disposition législative**

La loi autorise la vente, par un organisme Hlm, de « logements libres » à une personne privée (physique ou morale : promoteurs, opérateurs divers…) dans **des conditions très encadrées** :

1. Il s’agit d’une **disposition temporaire**, « expérimentale », pour une durée de 5 ans à compter de la publication de la loi ALUR ;
2. **Les « logements libres » ainsi vendus devront faire partie à titre accessoire, d’un programme de construction de logements sociaux** ;
3. Et – *limitation essentielle* – **ne sont concernés que des logements « *réalisés sur des terrains, bâtis ou non, 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 sur des terrains cédés par l’Etat ou ses établissements**, et pour lesquels le foncier destiné au logement social (et cette part seulement du foncier de l’opération) bénéficie d’une décote (définie par la loi du 18 Janvier 2013, et ses décrets d’application du 15 Mars 2013 pour le foncier de l’Etat, et du 18 Octobre 2013 pour ses établissement : SNCF, RFF, VNF et RATP) ;
4. **Cette vente est soumise à l'autorisation du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération** ;
5. Cette autorisation du Préfet « *est subordonnée au* ***respect, par l'organisme d'habitations à loyer modéré, de critères définis par décret en Conseil d'Etat, prenant notamment en compte la production et la rénovation de logements locatifs sociaux, tels que définis à l'article L. 445-1 du CCH.* »**. Cet article L. 445-1 renvoie à la Convention d’Utilité Sociale de l’organisme concerné, conclue avec l’Etat sur la base de son Plan Stratégique de Patrimoine (et également du Programme Local de l’Habitat de la collectivité concernée) : il exprime le souci du législateur de réserver le droit à la « VEFA inversée » aux organismes dont les capacités de production sont effectivement mise en œuvre pour satisfaire d’abord ses objectifs de production de logements sociaux.

**Pour les autres critères d’autorisation par le Préfet, il est à souligner qu’ils devront être « définis par décret en Conseil d’Etat », et que donc l’application de l’ensemble du dispositif de « VEFA inversée »** **ne pourra intervenir qu’après la prise de ce décret.**

**Objectifs de cette disposition**

Dans le cadre donc des textes de 2013 rappelés ci-dessus, concernant la cession de fonciers de l’Etat et de ses établissements pour la réalisation de logements sociaux, **la « VEFA inversée » vise d’abord à faciliter l’achat de ces terrains – soit directement, soit après usage de son droit de priorité par la collectivité concernée - par l’organisme Hlm qui sera alors maître d’ouvrage de l’ensemble de l’opération, dès lors que le programme qui y sera réalisé ne comporte qu’une part « accessoire » de « logements libres » et une grande majorité de logements sociaux**. Elle a donc pour but d’éviter éviter que, pour ce type de programme, un opérateur privé ne maîtrise le foncier, réalise les logements et en revende ensuite la plus grande partie en VEFA à un organisme Hlm.

**Limites de cette mesure**

Nécessairement, **l’application de cette mesure ne concernera (mais pourra peut-être permettre de débloquer) que des cas particuliers** liés soit la configuration du foncier cédé (par exemple bâtiment ancien de grande qualité architecturale attenant à de larges terrains constructibles), soit une organisation du programme spécifiquement recherchée pour optimiser la mixité sociale, soit des opérations s’inscrivant dans une coopération durable entre un organisme Hlm et un opérateur privé, ou encore la réalisation d’un ilot s’inscrivant dans une opération d’aménagement mixte plus vaste…

L’état actuel d’avancement des opérations de cession du foncier de l’Etat et de ses établissements dans le cadre des textes de 2013 (seulement une dizaine de sites faisant l’objet d’un protocole ou d’une cession, représentant de l’ordre de 500 logements) ne fait pas encore apparaître à notre connaissance de cas de « VEFA inversée ». Et **on ne peut guère faire de projection dans l’avenir quant à l’opérationnalité effective de cette mesure** : il semble que dans leur grande majorité les terrains en cours de négociation soient acquis par les collectivités (la plupart du temps dans le cadre de leur droit de priorité), qui les rétrocèderont ensuite aux opérateurs de leur choix (le cas échéant à l’issue d’une mise en concurrence), ce qui implique certainement un certain délai pour voir les premières applications de la « VEFA inversée ».

La « VEFA inversée », telle qu’inscrite dans la loi ALUR, apparaît donc non seulement comme un moyen de faciliter le lancement d’opérations sur le foncier de l’ Etat et de ses établissements dans des cas particuliers, mais également comme un nouvel  outil alternatif à la « VEFA classique » comme peuvent l’être également le permis de construire valant division, le groupement de commande, etc…

**Fiscalité**

L’article 207,1,4° du code général des impôts exonère les organismes HLM d’impôt sur les sociétés sur les seules opérations faisant partie du service d’intérêt général (définit à l’article L 411-2 du CCH). Concernant les ventes de logements neufs, seules sont exonérées les opérations réalisées dans le cadre de l’accession sociale à la propriété (ventes à des particuliers sous plafonds de ressources et respectant certaines conditions spécifiques). En revanche, **les ventes réalisées dans le cadre de la « VEFA inversée » seront nécessairement soumises à l’impôt sur les sociétés au taux de droit commun. Elles ne bénéficieront pas non plus d’avantages particuliers au regard de la TVA**, si bien qu’il n’y aura pas de distorsion de concurrence avec les promoteurs privés.