

## VEFA HLM – étapes juridiques

- **Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967** relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction : définition de la VEFA  
Cette loi ajoute un chapitre au 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. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »
- **Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991** d'orientation pour la ville, dite « **loi LOV** » : ouvre la possibilité à un bailleur social d'acquérir des logements en VEFA.
- **Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000** relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « **Loi SRU** » : impose 20 % de LLS sur les communes les plus importantes (art. 55).
- **Décret du 8 février 2000** modifiant le CCH et relatif aux dispositions concernant l'attribution de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété, l'amélioration de logements existants et la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs sociaux : ouvre la possibilité aux organismes HLM de financer l'acquisition de logements locatifs neufs réalisée en VEFA.
- **Circulaires du 25 juillet 2000 et du 12 mars 2001** précisent les conditions de la VEFA HLM :
  - opération justifiée par une recherche de mixité sociale ;
  - logements concernés minoritaires dans l'opération du promoteur privé (moins de 50 % du nombre total de logements compris dans l'opération de promotion) ;
  - vérification de l'intérêt de l'acquisition pour l'organisme HLM (adéquation du prix d'acquisition avec les prix du marché) et de la qualité des logements (normes techniques).
- **Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006** portant Engagement national pour le logement, dite « **loi ENL** » : permet aux communes et EPCI de définir des secteurs où les PLU prévoit des LLS pour les constructions neuves (servitudes de mixité sociale).
- **Loi du 17 février 2009 n°2009-179**, dite « **plan de relance économique** » ; rachat par des OHLM de 30.000 logements de promoteurs « bloqués » en raison de la crise ; la limitation à 50 % d'un programme est supprimée.
- **Loi du 25 mars 2009 n°2009-323** : loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (dite « **loi MOL** ») : renforcement des servitudes de mixité sociale (SMS)
- **Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « **loi ALUR** » : création de la VEFA inversée (art. 103)
- **Loi n° 2015-990 du 6 août 2015** pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « **loi Macron** » : renforcement de la VEFA inversée (art. 98).