

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

9 octobre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° I-452

présenté par  
M. Houbron

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 10, insérer l'article suivant:**

I. – L'article L. 261-9 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation au présent article, les bailleurs sociaux sont limités dans l'achat de locaux, composant un immeuble, dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur achèvement. En cas de franchissement de cette limite, les bailleurs sociaux sont assujettis à la taxe d'acquisition additionnelle de logements privés fixée aux dispositions de l'article 233 du code général des impôts.

« Cette limite est fixée par décret du ministre chargé de la cohésion des territoires »

II. – La section IV du chapitre III du titre premier de la première partie du livre premier du code général des impôts est ainsi rétablie :

« Section IV

« Taxe d'acquisition additionnelle de logements privés

« *Art. 233.* – La taxe d'acquisition additionnelle de logements privés est applicable aux bailleurs sociaux dans l'achat, au-delà de la limite fixée par décret, de locaux, composant un immeuble, dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur achèvement.

« Par décret du ministre chargé de la cohésion des territoires sont fixés les périmètres géographiques d'application de cette taxe ; la définition d'un achat dépassant la limite d'acquisition de locaux dans un immeuble.

« Par décret du ministre chargé de l'économie et des finances sont déterminées les personnes physiques ou morales qui s'acquittent de cette taxe ; l'assiette de la taxe ; les personnes physiques

---

ou morales chargées du contrôle, du recouvrement, du contentieux, des garanties et des sanctions de la taxe ; les personnes physiques ou morales bénéficiaires du produit de la taxe. »

### EXPOSÉ SOMMAIRE

La vente en l'état de futur d'achèvement (VEFA) est un type de contrat immobilier régi par l'article 1601-3 du Code Civil. Dès la signature, le vendeur transfère à l'acquéreur la propriété de la construction en cours, et ce alors même que les travaux ne sont pas encore achevés. Concrètement, il s'agit d'une vente sur plan qui, en tant que telle, comporte une part incompressible de risques. Pour protéger l'acquéreur, le législateur a prévu un cadre réglementaire rigide et coercitif.

Ce type de contrat est de plus en plus utilisé par les bailleurs HLM notamment au regard d'un contexte de manque de logements sociaux en dépit de l'article 55 de la loi SRU qui oblige les communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'un parc de 25 % de logements HLM d'ici 2025.

Cependant, subsiste une pratique actuelle qui s'avère être très insatisfaisante. En effet, de nombreux bailleurs sociaux utilisent, de manière intensive, les avantages du contrat de VEFA, parfois sur des opérations complètes. Ces pratiques sont alimentées par le fait que, dans la logique actuelle d'une VEFA, les collectivités territoriales ne sont pas autorisées à analyser le projet en amont, cela permet aux bailleurs sociaux – qui devaient initialement acheter une portion d'un projet après l'obtention du permis de construire – de s'arroger une part plus importante voire l'intégralité du projet.

En l'état, la reprise en main de la VEFA, par les collectivités territoriales, n'aurait pas de sens car elle viderait de sa substance la spécificité même de ce type de contrat. A titre d'exemple, le conseil de district de la ville de Millau avait décidé de modifier le programme de construction et d'aménagement d'un immeuble destiné à devenir son siège. Cette modification répondait donc à ses besoins propres. Par conséquent la juridiction a considéré que la délibération du conseil de district de Millau qui donnait mandat à son président pour signer l'avenant au contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de l'immeuble était entachée d'excès de pouvoir. Compte tenu que la jurisprudence a apporté son lot de contradictions quant à la légalité des différentes immixtions des collectivités territoriales dans un contrat de VEFA, il apparaît que la solution pour résoudre les abus précités doit répondre à une autre logique, c'est-à-dire financière.

Le présent amendement a donc un double objectif pour éviter une surexploitation de la souplesse d'une VEFA par les bailleurs sociaux qui échappe à tout contrôle des collectivités territoriales :

- Le premier objectif est de limiter l'achat de locaux, dans un immeuble, par les bailleurs sociaux dans le cadre d'un contrat de type VEFA

- Le second objectif est de taxer – par la création d'une taxe dites « d'acquisition additionnelle de logements privés » - tout dépassement de cette limite par les bailleurs sociaux.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une sanction, cette taxation a pour objectif de restreindre toute volonté, pour les bailleurs sociaux, de jouir des avantages contractuels auxquels ils sont habituellement assujettis à savoir un contrôle des collectivités locales.