

Contrats

Comment faire du logement abordable?

« Volume capable », Vefa avec travaux : des outils permettent de réduire le coût d'acquisition.

Par **Claire-Marie Dubois-Spaenlé**, avocate associée, Seban & Associés

Nombre de Français ont des difficultés à devenir propriétaires. Au cours de la dernière décennie, les prix de l'immobilier ont en effet progressé, selon l'Insee, de 9,6% en moyenne, et de 18,9% dans le neuf. Cette hausse pénalise fortement les primo-accédants qui ont quasiment disparu à Paris où les prix atteignent des sommets. Dans les grandes métropoles (Lyon, Bordeaux, Nantes, Aix...), ils sont contraints de s'éloigner des centres-villes, et ce *nonobstant* des taux d'intérêt exceptionnellement bas.

Face à ce constat, des collectivités et des promoteurs ont avancé des solutions pragmatiques. L'idée est de réduire le coût d'acquisition en proposant des logements neufs, habitables en l'état, avec travaux. C'est ainsi que, pour son projet de quartier Brazza, la métropole de Bordeaux a imaginé, dès 2013, la notion de « volume capable ». Il s'agit de vendre un volume destiné au logement, qui évolue en fonction de la structuration familiale et répond à toutes les normes en vigueur, charge à l'acquéreur de procéder aux travaux de finition à son rythme. Ce concept est bien antérieur à celui inscrit à l'article 75 de la loi Elan du 23 novembre 2018, qui consacre la possibilité pour le vendeur et l'acquéreur de se mettre d'accord sur des travaux de finition réservés à ce dernier.

Un volume brut sans finitions

Un volume d'espace peut être défini par référence au « nivellement général de la France » (NGF). Celui-ci permet de définir l'emplacement et la consistance d'un volume géométrique adéquat (cube...) par les coordonnées planimétriques (horizontales) et altimétriques (verticales). Ce volume constitue un bien immobilier au sens propre du terme, dont la création doit être publiée au service de publicité foncière. Au sein de cette enveloppe destinée à accueillir des logements, l'acquéreur achète un local, dont l'aménagement intérieur reste à sa charge. Le fait de dissocier le prix des travaux d'aménagement du reste contribue

à diminuer le montant des prêts bancaires et ouvre une possibilité d'accession au plus grand nombre.

Surface et volume habitables minimaux. Cette définition reste toutefois insuffisante. En effet, en matière d'habitat, la surface et le volume minimaux pouvant faire l'objet d'une vente sont strictement codifiés. Les articles R. 111-2 à R. 111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoient des exigences auxquelles les constructeurs ne peuvent déroger. Ainsi, l'article R. 111-2 dispose que :

« La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 m² et de 33 m³ au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 m² et 23 m³ au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. »

Équipement minimum. Un certain nombre d'équipements doivent en outre être présents pour que le bâtiment neuf puisse être vendu comme logement. L'article R. 111-3 énonce ainsi que :

« Tout logement doit :

a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum [...];

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson. [...] »

Travaux à la charge de l'acquéreur. S'agissant des volumes capables, le vendeur s'engage à livrer un logement achevé, c'est-à-dire clos couvert, avec une arrivée des fluides et des réseaux nécessaires au logement ainsi que les équipements visés ci-dessus ; l'acquéreur se chargeant contractuellement d'assurer les travaux de finition.

L'idée est que le volume soit habitable à la livraison, afin que l'acquéreur puisse entreprendre les travaux de finition à son rythme, et ainsi lui éviter d'avoir recours à un deuxième loyer pendant les travaux. Certains promoteurs, tels que Eden Promotion et Crédit agricole Immobilier à Bordeaux, ont même émis l'idée de rendre la partie habitable séparable temporairement de celle à finir par l'installation d'une cloison démontable. Tous ont proposé des volumes évolutifs (deux chambres/trois chambres/création de mezzanine) selon un cahier des charges strictement défini.



La Vefa avec travaux

Parallèlement, l'article 75 de la loi Elan a modifié les dispositions relatives à la vente en état futur d'achèvement (Vefa) pour que l'acquéreur puisse se réserver la réalisation de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements. La volonté du législateur est claire : limiter le coût d'acquisition. Cette Vefa avec travaux donnera lieu à un contrat préliminaire ainsi qu'à une notice descriptive.

Contrat préliminaire. Ainsi, l'article L. 261-15 du CCH énonce désormais que « le contrat préliminaire peut prévoir [que...] l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même ». Un décret doit venir préciser avant juillet 2019 la nature des travaux concernés. En tout état de cause, il est certain que le gros œuvre ne pourra être mis à la charge de l'acquéreur.

Afin d'assurer la protection de ce dernier, la loi impose de faire figurer dans le contrat préliminaire, « en caractères très apparents », une mention précisant que « l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux ». En outre, ce contrat doit préciser le prix de vente convenu, le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution (décrits et chiffrés par le vendeur) et, enfin, le coût total de l'immeuble correspondant à la somme de ces deux montants.

Le document doit aussi indiquer le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux et que le vendeur sera tenu de réaliser ou de faire réaliser aux prix et conditions prévus dans le contrat préliminaire. Ce délai est important car il est exclu qu'après la conclusion de l'acte authentique de vente, l'acquéreur change d'avis et renonce à faire les travaux. En effet, l'admission d'une telle renonciation en cours de contrat impliquerait de modifier par avenant la garantie d'achèvement et l'assurance dommages ouvrage.

Ultérieurement, l'acte de vente lui-même devra décrire et chiffrer précisément les travaux que l'accédant se propose de réaliser (art. L. 261-11 du CCH). Dans ces conditions, il conviendra d'y lister aussi les travaux assumés par le vendeur-promoteur. Cette rédaction évitera ou limitera le risque que l'acquéreur puisse par la suite prétendre que son consentement aurait été

surpris, parce que, étant profane, il ne pouvait valablement apprécier le prix des travaux qu'il aurait à réaliser.

La notice descriptive. Ensuite, il semble nécessaire d'adapter la notice descriptive à chaque vente d'immeuble. Ainsi, dans un souci de sécurité, cette fiche devra clairement distinguer les travaux réalisés par le vendeur de ceux laissés à la charge de l'acquéreur, tout en précisant leur nature, leur ampleur, leurs caractéristiques. De même, la surface « brut de béton » et la surface habitable devront être toutes deux précisées. Enfin, il sera indispensable que la fiche descriptive des travaux fasse clairement apparaître les exigences minimales que l'acquéreur devra respecter pour l'aménagement interne du logement, en matière d'isolation phonique notamment.

In fine, volume capable ou Vefa avec travaux, l'objectif poursuivi est le même : réduire les coûts pour que le plus grand nombre accède à la propriété. Une inconnue demeure toutefois. Cet objectif sera-t-il atteint ou la Vefa avec travaux bénéficiera-t-elle en fin de compte à une clientèle plus aisée, désireuse de personnaliser son logement ? ●

Ce qu'il faut retenir

► Les collectivités territoriales et les promoteurs réfléchissent depuis plusieurs années à des outils permettant de réduire le coût d'acquisition des logements neufs.

► C'est ainsi que la Métropole de Bordeaux a imaginé la notion de « volume capable ». Il s'agit de vendre un volume destiné au logement, qui évolue en fonction de la structuration de la famille et répond à toutes les normes en vigueur, charge à l'acquéreur de procéder aux travaux de finition à son rythme.

► Dans la même veine, la loi Elan a créé la Vefa avec travaux. Le régime de la Vefa est ainsi modifié pour permettre, dans le contrat préliminaire, de prévoir des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, leur coût devant être chiffré par le vendeur.