

CONFIRMATION DE NOTRE POSITION POUR UN OPH AGREE OFS D'ACQUERIR UN IMMEUBLE EN VEFA EN VUE DE CONSENTIR DES BRS

Un OPH agréé OFS peut-il acquérir un immeuble en VEFA en vue de de consentir des BRS ?

A cette question, deux positions ont été communiquées aux organismes d'HLM.

- Celle de la FOPH et de la FESH qui répond positivement à cette question, position éclairée par une analyse de l'étude Chevreux et du cabinet Fidal. Pour mémoire, Cf. analyse FOPH :

[Acquisition par OPH agréé OFS immeuble en VEFA pour consentir BRS - 13 10 21](#)

- Celles de la Fcoop et de l'USH qui y répondent négativement, position soutenue par le cabinet Seban. A noter que l'USH a fait état de l'existence de ces divergences.

Compte tenu de ces interprétations différentes, la Fédération des OPH et la Fédération des ESH ont sollicité l'avis des universitaires Alice FUCHS-CESSOT¹ et Norbert FOULQUIER².

L'analyse **très éclairante** accessible ci-après (que nous vous invitons à consulter), fournit, **principalement**, les deux éclairages suivants :

D'une part, les OPH et les ESH agréés OFS disposent de compétences principalement au titre de deux législations distinctes (le CCH et le code de l'urbanisme). En vertu du principe de l'indépendance des législations, ces compétences s'additionnent sans que le 9° de l'article L. 421-4 du CCH et le 44° alinéa de l'article L. 422-2 ne puissent être analysés comme remettant en cause ce cumul.

Ainsi, **les OPH et les ESH agréés disposent de toutes les compétences conférées aux OFS en vertu du code de l'urbanisme**. Par ailleurs, quand bien même ces dispositions seraient interprétées comme cantonnant les compétences OFS des OPH et des ESH à leur activité SIEG, les réponses apportées aux questions posées seraient similaires.

D'autre part, **les OPH et les ESH agréés peuvent recourir à la VEFA dans leur activité OFS puisque le code de l'urbanisme autorise les OFS à acquérir des terrains et des biens immobiliers en vue de conclure des BRS, sans imposer que ces acquisitions soient accompagnées de travaux à leur charge.**

Lorsqu'ils produisent des logements en tant qu'OFS, les OPH et les ESH agréés ne sont pas soumis aux dispositions des articles L. 421-1, L. 422-2 et L.433-2 du CCH qui viennent encadrer le recours à la VEFA uniquement lorsqu'ils exercent leurs compétences traditionnelles HLM.

¹ Maître de conférences en droit à l'Université Paris 8 - Vincennes-Saint-Denis, Membre du SERDEAUT de l'Université Paris I – Panthéon-Sorbonne

² Agrégé des Facultés de droit, Professeur à l'Université Paris I - Panthéon-Sorbonne, Directeur du GRIDAUH, Codirecteur du SERDEAUT