



BY ABILWAYS

CONFÉRENCES
D'ACTUALITÉ

TOUS NIVEAUX

NEW

Ref. : 31639

Duration :
1 jour - 7 heures

Pricing :
Employee - Company : 900
€ HT

VEFA PUBLIQUE

Dans quelles conditions y recourir pour assurer la pérennité de ses projets ?

Le secteur public est très friand de l'utilisation de la VEFA lorsqu'il s'agit de répondre à un besoin immobilier en dehors des marchés publics de travaux.

Ce dispositif emprunté au droit privé est un montage contractuel extrêmement complexe **qui comporte nombre d'avantages pour les collectivités et bailleurs sociaux** (faire face à la rareté du foncier, bénéficiaire de prix optimisés, acquisition d'un bien immobilier facilitée...).

Si la VEFA permet aujourd'hui de s'affranchir des règles de la commande publique et de la loi MOP, la réforme de la commande publique a fragilisé l'utilisation de ce dispositif. Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance marchés publics, exit le critère de la maîtrise d'ouvrage publique dans la définition d'un marché de travaux. Les nouveaux textes maintiennent néanmoins une exclusion et créent une exception, toutes susceptibles d'intéresser les contrats de VEFA.

Le projet de loi ELAN apporte à son tour de nouvelles modifications à ce régime dérogatoire par le biais de son article 22 concernant les conditions d'intervention du garant ou encore la possibilité pour l'acquéreur de se réserver des travaux de finition ou d'installation d'équipements.

EFE vous propose d'assister à une journée de conférence le **mardi 9 octobre afin de savoir quand et comment bénéficier du régime de la VEFA** et d'éviter tout risque contentieux **susceptible de menacer vos projets.**



[Téléchargez le programme de cette conférence et découvrez nos intervenants](#)

OBJECTIVES

- Mesurer l'opportunité de recourir à la procédure de VEFA ainsi que tous ses aspects juridiques et techniques
- Identifier la distinction entre la VEFA contrat de droit privé et la VEFA mécanique contractuelle de marché de travaux

CONCERNED PUBLIC

- Élus locaux en charge des finances, de l'urbanisme et de l'immobilier
- Avocats et conseils juridiques
- Notaires
- Banquiers ou personnes associés au financement des investissements sur le domaine public ou privé
- Directeurs et responsables du domaine
- Directeurs et responsables juridiques
- Directeurs et responsables des contrats publics
- Directeurs et responsables immobiliers et/ou de patrimoine
- Directeurs et responsables de l'aménagement du territoire et/ou de l'urbanisme
- Directeurs administratifs
- Directeurs d'établissement
- Gestionnaires et occupants des domaines public et privé
- Gestionnaires de patrimoine immobilier

Comment ?

- Une approche juridique et opérationnelle
- Des exemples concrets pour améliorer le montage et la gestion des ensembles complexes

PROGRAM





VEFA publique

Mardi 9 octobre 2018

Loi ELAN : quels sont les nouveaux ajustements apportés au dispositif de la VEFA ?

- Quelles sont les nouvelles conditions d'intervention du garant dans le processus de la VEFA ?
- Comment déclencher la garantie financière d'achèvement en cas de défaillance ?
- Quelles sont les modalités de défaillance financière du vendeur retenues par le législateur ?
- Qui assure la maîtrise d'ouvrage des travaux d'achèvement lorsqu'aucun promoteur ne reprend l'opération de construction ?
- Quelle est la procédure de nomination de l'administrateur *ad hoc* ?
- Qui supporte la surcharge financière de l'administrateur ?
- L'acquéreur public peut-il se réserver des travaux de finition ou d'installation d'équipements ?
- Comment le formaliser au sein du contrat ? Faut-il prévoir un délai de rétractation ?
- Quels sont les travaux visés par le législateur ?
- Qui réalisera ces travaux ? Est-ce au choix de l'acquéreur ?

Le recours des décideurs publics à la VEFA aujourd'hui : quelles sont les raisons de ce succès ?

- La VEFA : un moyen de faire face à la pénurie de terrains ?
- Processus de financement : l'étalement automatique de la dépense constitue-t-il un levier d'optimisation de l'achat
- Comment procéder à un financement plurimensuel ou pluriannuel ?
- Quels sont les délais de mise en œuvre d'un projet en VEFA ?

Quelles sont les principales caractéristiques du contrat de VEFA ?

- *Quid* de la propriété du terrain de la future assiette ? Une propriété exclusivement privée ?
- La conclusion d'une VEFA dans le cadre de la rénovation d'un ouvrage existant est-elle légale ?
- La VEFA est-elle considérée comme un « pur » contrat de vente ?
- Comment s'opère le transfert des droits : quid de la signature de l'acte de vente ?
- Le vendeur conserve-t-il les prérogatives du maître d'ouvrage post signature du contrat de vente ?

Focus sur la maîtrise du risque construction

- Comment définir l'assurance construction la plus adaptée à ses besoins ?
- Est-il indispensable de prendre en compte le type de projet et sa destination lors de la constitution du dossier technique ?
- Comment identifier les risques financiers pesant sur vos projets ?

QUEL AVENIR POUR VOS PROJETS EN VEFA ?

Acteurs publics : comment recourir à la VEFA ?

- Quelles sont les conditions de recours à la VEFA pour une personne publique ?
- Comment distinguer la VEFA d'un marché de travaux ?
- *Quid* du projet répondant à un besoin du pouvoir adjudicateur ?
- *Quid* du recours obligatoire la maîtrise d'ouvrage publique ?
- La VEFA comme dérogation à la loi MOP : une utilisation strictement limitée ?
- *Quid* de l'objet du contrat portant sur la construction d'un immeuble conçu afin de répondre strictement aux besoins d'un acheteur public ?
- Détournement de procédure : quelles sanctions sont appliquées ?
- Risque de requalification en marché de travaux : quelles conséquences sur les parties ?
- Qu'advient-il des travaux réalisés et du bâti construit ?

La VEFA en pratique : comment échapper au futur Code de la commande publique ?

- La nouvelle définition des marchés de travaux : *quid* des trois conditions cumulatives ?
- Quel est l'impact de l'exclusion de la loi MOP dans la définition des marchés de travaux ?



- Quelle nouvelle application de la loi MOP aux marchés dans lesquels la personne publique est maître d'ouvrage ou non ?
- Le champ d'application des marchés de travaux élargi : quelles conséquences sur les conditions d'accès à la VEFA ?
- Comment mettre en place les règles de publicité et de mise en concurrence alors que le cocontractant a lui-même pris l'initiative de la construction ?
 - La VEFA désormais englobée dans les marchés publics de travaux ?

Le marché négocié sans publicité : une échappatoire à la réforme ?

- Une dérogation motivée par des raisons techniques ou économiques ?
- Quel renforcement de la procédure concernant les contrats d'acquisition d'immeubles à construire ?

TRAINERS

Sarah Lugan
Avocat
NMW DELORMEAU

Raphaël LEONETTI
Juriste Manager - Pôle contrats publics
CHEUVREUX & ASSOCIÉS

Marie KNITTEL
Responsable du pôle droit public immobilier
LACOURTE & ASSOCIÉS