

Séminaire de formation « VEFA HLM »

Vendredi 29 juin 2018

Programme prévisionnel

CVRH Paris – Métro Porte de Choisy
2 rue Alfred FOUILLEE, 75 013 PARIS

Horaire	PROGRAMME	Qui fait ?
9h30 – 10h00	Accueil des participants, café d'accueil Règlement des modalités pratiques	CVRH de Paris Régine MAURICE
10h00 - 10h10	Introduction : déroulé de la journée, intervenants, remerciements.	Cerema NP Sylvain GUERRINI
10h10 - 10h40	Présentation 1 : La VEFA HLM, évolution et contexte juridique, état des textes, point de vue du Ministère, enjeux (ELAN : débat autour de la spécialisation en maîtrise d'ouvrage ou en gestion des OHLM) ; la « VEFA inversée » ?	DHUP/PH Arnaud LONGE
10h40 - 11h30	Présentation 2 : La VEFA HLM, quel bilan ? Présentation du rapport d'audit CGEDD de Jean-Louis HELARY, Maryse GAUTIER, Isabelle RAYMOND-MAUGÉ Les avancées permises par la VEFA HLM	CGEDD Jean-Louis HELARY
11h30 - 12h15	Présentation 3 : Le point de vue de la FPI ou les enjeux pour les promoteurs	FPI Alexis ROUQUE Directeur Général Bérengère JOLY Directrice juridique
12h15 - 13h45	Pause déjeuner	
13h45 – 14h25	Présentation 4 : le point de vue d'une universitaire. La VEFA HLM pour les OHLM : une crainte de perte de compétences/d'identité ; les débats entre acteurs autour de la qualité des logements réalisés selon ce nouveau mode de production ; quelques éléments sur la mixité dans ces programmes	Université Paris Ouest Nanterre La Défense Anne-Laure JOURDHEUIL
14h25 – 14h45	Présentation 5 : bilan quantitatif de la VEFA en France – retour sur les publications de la CDC/ Direction des fonds d'épargne ; note FE5 / PH2	Cerema NP Sylvain GUERRINI
14h45 - 15h15	Présentation 6 : Le point de vue d'un opérateur HLM, approche qualitatives des opérations	Philippe SANDEVOIR Ex-Directeur chez Paris Habitat OPH

Horaire	PROGRAMME	Qui fait ?
15h15 – 15h55	<p>Présentation 7 : VEFA HLM en PACA, démarche expérimentale, forum d'échanges des professionnels</p> <p>Charte partenariale d'encadrement de la VEFA HLM (Nice)</p>	<p>DREAL PACA Brigitte VAUTRIN (Geraldine BIAU)</p> <p>Métropole de Nice Hélène DELMOTTE Directrice de l'habitat (vidéo)</p>
15h55 – 16h35	<p>Présentation 8 : Charte des opérations pour l'architecte conseil de la DDTM 66 / DDT 42</p>	<p>Agence MAP - Métropole Architecture Paysage Philippe CHAMBLAS (Arch. Conseil DDT66) DDTM66 Sandrine TORREDEMER</p>
16h35 - 17h00	<p>Présentation 9 : la position de l'USH, (en réaction à la présentation PACA et DDT42), la VEFA HLM, « une pratique à limiter » ?</p>	<p>USH Christophe BOUCAUX directeur maîtrise d'ouvrage et politiques patrimoniales</p>
17h00 – 17h30	<p>Présentation 10 : exploitation DV3F</p>	<p>Cerema NP Antoine HERMAN</p>
17h30 - 17h40	<p>Conclusion / Perspectives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - synthèse des débats - perspectives de suites 	<p>Cerema NP Sylvain GUERRINI</p>

Proposition de questionnements

- loi ELAN et spécialisation des OHLM (gestion pure vs grands constructeurs) par rapport à la VEFA HLM
- sources pour étudier la VEFA HLM : SISAL, FILOCOM, enquêtes spécifiques, Observatoire de la FPI, DV3F
- le rôle des élus locaux comme arbitre/facilitateurs des relations HLM-promoteurs,
- les chartes sur les prix et sur la qualité des opérations
- l'acculturation progressive des organismes HLM et des promoteurs les uns aux autres.
- la « VEFA inversée » (Art. L. 433-2 du CCH) : où en est-on ?
- quels volumes ?
- l'équilibre économique des opérations mixtes en partie en VEFA ? Les LLS financés en partie par les logements privés ?
- s'agit-ils de logements différents : caractéristiques physiques (ind/col, surf, nbr pièces, qualité de construction ou architecturale), localisation (zones tendues ?), publics différents ?
- la VEFA comme outil « enfin performant » pour introduire de la mixité dans les secteurs favorisés
- VEFA comme moyen d'atteindre des territoires tendus pour le LLS, inaccessible sinon ?
- VEFA : risque pour les OHLM de perdre leurs compétences de maîtrise d'ouvrage ?
Voire remise en cause de leur identité
- la différence de prix entre LLS VEFA et hors VEFA
- l'extension du domaine des logiques marchandes dans le domaine du logement social, alors que déjà le rôle des opérateurs privés dans la construction de la ville va grandissant (macrolots)
- contexte juridique de la VEFA pour les OHLM : loi ALUR, loi Macron, voir si la loi ELAN concerne les OHLM du point de vue de la VEFA (Chapitre 5 – "Simplifier l'acte de construire" : Le texte veut "moderniser" la Vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), notamment en permettant à l'acquéreur et au vendeur de se mettre d'accord sur des travaux dont l'acquéreur pourrait se réserver l'exécution. », Le Moniteur)
- la VEFA comme moyen de contourner les appels d'offre et le CMP auxquels sont soumis les OHLM ?
- pièges et opportunités de la VEFA HLM, points de vigilance et conditions de réussite pour les OHLM, pour l'État, pour les promoteurs
- la VEFA HLM n'entrave-t-elle pas la construction HLM comme outil contra-cyclique en liant la production HLM aux promoteurs ?
- comment ça se passe à l'étranger ?
- VEFA HLM et mixité : à la cage d'escalier ou en diffus dans les immeubles ?
- VEFA HLM en quartiers ANRU



**Séminaire DGALN consacré à la VEFA HLM
29/6/2018 – CVRH de Paris**

Bibliographie non exhaustive

- *La production de logements locatifs sociaux par recours à la vente en l'état futur d'achèvement - Rapport de fin de mission*, Rapport n° 009648-01, Maryse GAUTIER, Jean-Louis HÉLARY (coordonnateur), Isabelle RAYMOND-MAUGÉ, déc 2014

- *Le logement locatif public construit par les promoteurs privés : une transformation des formes architecturales et sociales ? La production de logements sociaux en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) en Île-de-France depuis 1992*, Anne-Laure Jourdheuil
Dir : Yankel Fijalkow, Véronique Biau, École doctorale : ED 395, Paris Ouest Nanterre, La Défense, thèse en cours de réalisation

- *DANS LA « CUISINE » DE LA MIXITÉ : RETOUR SUR DES EXPÉRIMENTATIONS NANTAISES*, BARTHEL Pierre-Arnaud et DÈBRE Célia, 2010, *Espaces et sociétés*, mars 2010, n° 140-141, n° 1, p. 75-91.

- JOURDHEUIL Anne-Laure, 2016, « Privatiser la production du logement social pour attirer de nouveaux clients ? » in Françoise Dureau et Laurent Cailly (dir.), *Les espaces du logement. Pratiques habitantes et politiques publiques*, Paris, L'Harmattan, p. 293-304.

- JOURDHEUIL Anne-Laure, 2017, « Chapitre VIII. La mixité sociale par le marché » in Yankel Fijalkow (dir.), *Dire la ville c'est faire la ville : La performativité des discours sur l'espace urbain*, Villeneuve d'Ascq, Presses universitaires du Septentrion (coll. « Environnement et société »), p. 145-160.

- JOURDHEUIL Anne-Laure, 2017, « Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés. L'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs », *Métropoles*, 15 juin 2017, n° 20.

- *DVF – phase3 - Analyse des segments du marché des logements sociaux en VEFA en Nord-Pas-de-Calais - Synthèse des enseignements*, Magali JOURNET, Cerema, DGALN, DREAL Hauts-de-France, USH, juin 2017

- *Bilan et évaluation de la production de logements sociaux en VEFA dans le Rhône entre 2004 et 2010 – rapport final*, Habitat et Société, Didier Roulet Consultant, DDT du Rhône, juil. 2012

- *Acheter en VEFA*, Brigitte Brogat, USH, oct. 2010

- *Le développement du logement social - Guide des modes de production alternatifs à la maîtrise d'ouvrage directe*, Brigitte Brogat, USH, févr. 2010

- *La maîtrise des coûts de production* USH, Août 2012

- *La part croissante de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) dans la production de logements sociaux - La VEFA majoritaire dans les zones tendues*, Rojdi Karli, CDC

Direction des fonds d'épargne, mai 2017

- *Logements sociaux produits en Vefa : Retours d'expérience*, Ophélie Diaz, Eclairages, Etude n°7, CDC Direction des fonds d'épargne, mai 2015

- *Rapport - Analyse qualitative d'opérations en VEFA au regard des enjeux d'usage et de gestion en locatif social*, Fanny-Lainé-DANIEL (Ville et habitat), Jean-Marie PARIS (La condition urbaine), Denis LANDART (†), USH/DMOP, sept. 2015

- *Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers*, Matthieu Gimat et Julie Pollard, Revue Géographie, Economie, Société, éditée par Lavoisier, 2016, vol. 18, n° 2, p. 257-282

- *Le livre blanc de l'AORIF – Relever les défis de la crise du logement en Île-de-France – Préconisation des organismes de logement social franciliens*, juin 2014