

# La production de logements sociaux en VEFA

Présentation du rapport CGEDD de 2014

Maryse Gauthier

Isabelle Raymond-Maugé

Jean-Louis Helary

# La VEFA, un outil souple, peu encadré et à la Convergence d'intérêts différents

- Quatre acteurs ont permis le développement en 15 ans de cet outil de production :
  - les collectivités territoriales
  - les bailleurs sociaux
  - les promoteurs
  - l'État

# Les collectivités territoriales

- La volonté de traduire dans les faits la place prise par l'habitat dans leurs politiques de développement qui se concrétisent par:
  - la qualité grandissante des programmes locaux de l'habitat (PLH)
  - l'introduction massive des servitudes de mixité sociale (SMS) dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) au service d'une meilleure approche de la mixité sociale
  - une évolution dans la gestion des autorisations d'urbanisme (PC) impliquant d'obliger les promoteurs et les bailleurs sociaux à négocier

# Les promoteurs immobiliers

- la crise de 2007 a abouti au souci de sortir les opérations engagées (plan des 30 000 logements)
  - cette crise « permanente » traduit en réalité la difficulté d'exercice d'un métier où dans les zones tendues le foncier se négocie à des prix qui atteignent jusqu'à 50% du prix des logements et dans les zones détendues une absence de marché crédible: persistance des outils de défiscalisation dans la production de logements fortement critiqués
- un relatif désengagement de la puissance publique dans la production de terrains à bâtir conduisant les promoteurs fortement à investir le champ de l'aménagement (phénomène des macros lots)

# Les bailleurs sociaux

- nouveau mode de production permettant d'accroître leur propre capacité : objectif de production (agrément?) de 150 000 logements sociaux par an
- acquisition de logements sociaux dans des secteurs géographiques inaccessibles au regard des prix du foncier
- volonté de renouveler leurs propres pratiques professionnelles de façon à revenir à leur mission de base: loger des populations à faibles revenus

# L'État

- atteindre les objectifs ambitieux de production de logements (500 000 par an) dont 150 000 logements locatifs sociaux
- rester dans un système souple de production où la contrainte réglementaire est réduite
- continuer à élargir vers de nouveaux modes de production comme la conception réalisation
- exclusion relative des services déconcentrés de l'Etat de ce mode de production

# Quelques effets

On peut en dénombrer au moins 4 :

- la fonction maîtrise d'ouvrage n'est pas remise en cause par l'apparition d'un autre métier celui d'acheteur ; la VEFA connaît des aménagements permettant aux bailleurs sociaux d'être associés aux chantiers
- relative exclusion des bailleurs sociaux dans la prospection foncière
- pas d'évolution notable de la réglementation sur la VEFA depuis 2009
- repositionnement des acteurs avec :
  - un recentrage des politiques de l'habitat sous la houlette des collectivités locales
  - une meilleure osmose entre promoteurs et bailleurs sociaux

# Existe-t-il des flux financiers au sein d'une même opération de logements comprenant du LLS

Deux cas sont possibles:

- sur les terrains maîtrisés par la puissance publique (Etat et collectivités territoriales) non car il y a une décote opérée sur le prix du foncier
- sur les autres terrains d'origine privée la réponse est plus nuancée :
  - en zones tendues, le foncier rare donc cher fait l'objet d'âpres concurrences entre les opérateurs, la présence connue dans les PLU de SMS n'étant pas un argument de décote des prix du foncier
  - ailleurs la question ne se pose pas

# Conséquences de ces flux financiers

- exclusion relative d'une frange de populations qui ne peut trouver en milieu urbain dense d'acquisitions à prix raisonnables les renvoyant en partie sur la périphérie des grands centres et privant des populations jeunes de l'acquisition immobilière
- explosion des chartes communales avec les promoteurs comprenant des clauses de réalisation de logements à prix abordables aboutissant des juxtapositions complexes de logements à statut différents au sein des opérations (LLS, logements privés à prix abordables, logements privés défiscalisés selon divers dispositifs de défiscalisation (Bouvard, Duflot, Scellier et Pinel en leur temps), logements spécifiques (étudiants, ..))

# Autres avantages de la production en VEFA

- une plus grande rapidité dans la réalisation des opérations
- un coût maîtrisé
- une révision des normes d'habitabilité en usage chez les bailleurs sociaux
- la nécessité d'assurer dans les statistiques nationales un meilleur suivi de ces opérations conduisant peut-être à revoir l'organisation de ces statistiques

# La dimension gestion locative

Trop peu d'éléments d'appréciation permettant un recul suffisant sur la vie des copropriétés réalisées depuis environ 15 ans mais quelques enseignements:

- pas d'effet négatif sur la commercialisation des logements privés situés dans des opérations mixtes
- une attention plus grande au peuplement apportée par les bailleurs sociaux avec la contrainte des CAL
- un nouveau métier pour les bailleurs sociaux : syndic
- la nécessité de participer la vie des copropriétés
- le souci d'assurer une séparation importante des sous ensembles d'une même opération mixte: exclusion des SMS pour les petites opérations aboutissant à du diffus
- un impact bien plus important sur le métier de la gestion locative que sur celui de la maîtrise d'ouvrage avec un suivi soutenu de ces logements

# Conclusion

Au titre des intérêts de la VEFA:

- renforcement de la mixité sociale
- décloisonnement des marchés locaux de l'habitat entre logement privé et LLS et une hybridation des secteurs professionnels (promotion et bailleurs sociaux)
- exécution plus rapide à coût maîtrisé
- accroissement des capacités de production de LLS
- recentrage des missions des bailleurs sociaux

# Conclusion

Au titre des interrogations:

- effet de discrimination sur le peuplement des grands centres urbains
- effet de la diminution de maîtrise de la production dans l'aménagement de terrains à bâtir (exemple de la ZAC XXL d'euro méditerranée à Marseille)
- le logement intermédiaire dans cet ensemble complexe de production?
- la nécessité de revoir le suivi statistiques du logement
- qui a la compétence logement : l'Etat ou les EPCI?