



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement



La VEFA HLM

Approche statistique

Sources :

- CDC
- PH2

Sylvain GUERRINI, Cerema NP/DATHa

Plan de l'intervention

- Rappel définition de la VEFA
- Les sources
- Les résultats d'analyse

Définition de la vente en état futur d'achèvement

Contrat : **le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes.** Les ouvrages deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à réception des travaux. *(art. L261-3 du CCH)*

- Garantie financière d'achèvement (GFA) prise par le promoteur auprès d'un tiers (art. L. 261-13 et suiv. CCH) : si défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti.
- Obligation légale de définir une date de livraison par le promoteur.
- 2 actes notariaux en général :
 - le « contrat préliminaire » ou « contrat de réservation » signé devant notaire avec publication aux hypothèques : caractéristiques (surface habitable ; nombre de pièces principales ; dégagements dépendances ; qualité de la construction ; description des éléments d'équipement ; description des éléments collectifs) ; prix ; date ; délais ; conditions légales
 - l'acte de vente VEFA : caractéristiques ; échéancier paiements ; dates ; délais ; garanties ; autorisations administratives obtenues (PC).
- Livraison

Les sources pour étudier la VEFA

Plusieurs sources sont envisageables :

- GALION (interface) / SISAL (infocentre) : champ « dévolution » portant sur le mode de passation des marchés publics, incluant le mode VEFA
Accès : DGALN, SD de l'État, délégataires, partenaires (AdCF, ADF, France urbaine, USH, ARHLM, CDC, Action Logement).
- Fichiers CDC : dossiers de financement ; accès : accord avec CDC centrale (Rojdi KARLI, Service des Études, Direction des fonds d'épargne)
- FILOCOM : copropriété neuves dt ne part des logements est LLS ; intérêt : peuplement ; problème de cohérence avec GALION-SISAL
- PERVAL/BIEN : comparaison acheteur / vendeur ; champs spécifique pour la VEFA : on_efa (onglet immeuble) ;
Accès : DGALN ; DRIHL/DRIEA ; statisticiens régionaux
- Observatoire FPI
- DV3F : comparaison acheteur / vendeur ; cf. suite

Conjoncture 67

La part croissante de la Vente en l'Etat Futur
d'Achèvement (VEFA) dans la production de
logements sociaux

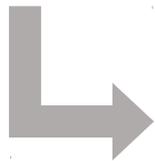
Assouplissements législatifs

Février 2000

Ouverture du financement de la VEFA par des prêts de la Caisse des Dépôts

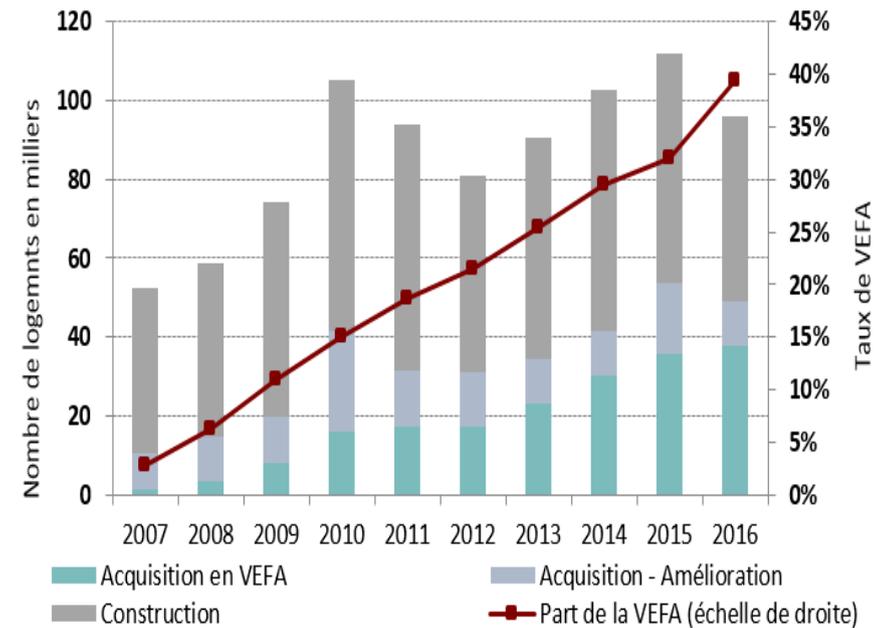
Mars 2009

Autorisation pour l'acquisition de plus de 50% d'une opération en VEFA



La part de la vente en VEFA ne cesse d'augmenter depuis 10 ans

1% en 2007  **39%** en 2016



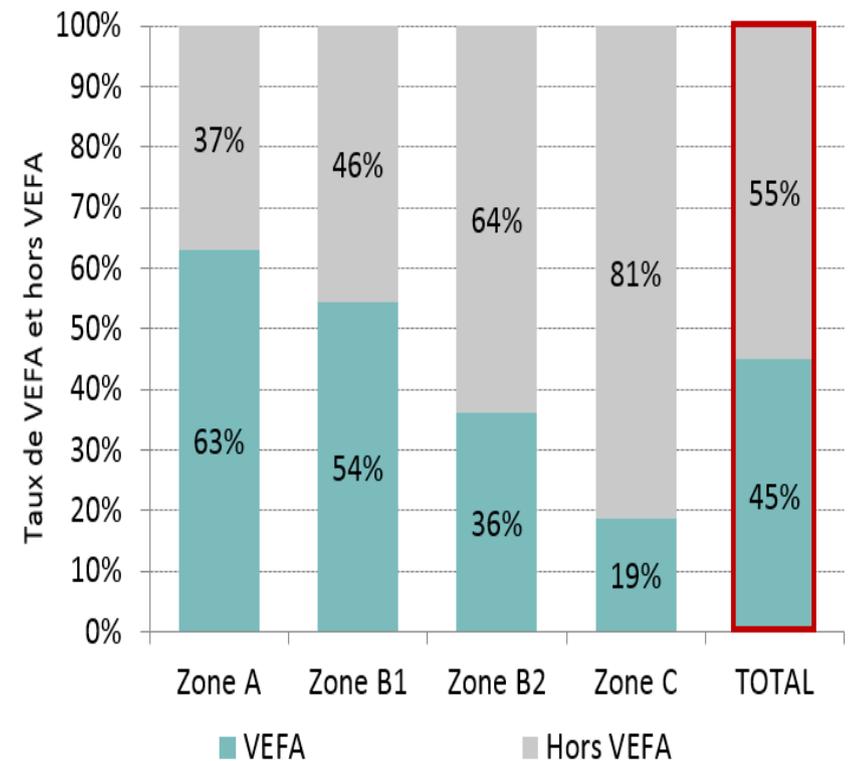
63% de VEFA en zone A (part des constructions pures de logements sociaux)



Le taux de construction en VEFA représente plus de la moitié des constructions totales de logements sociaux en zones A et B1

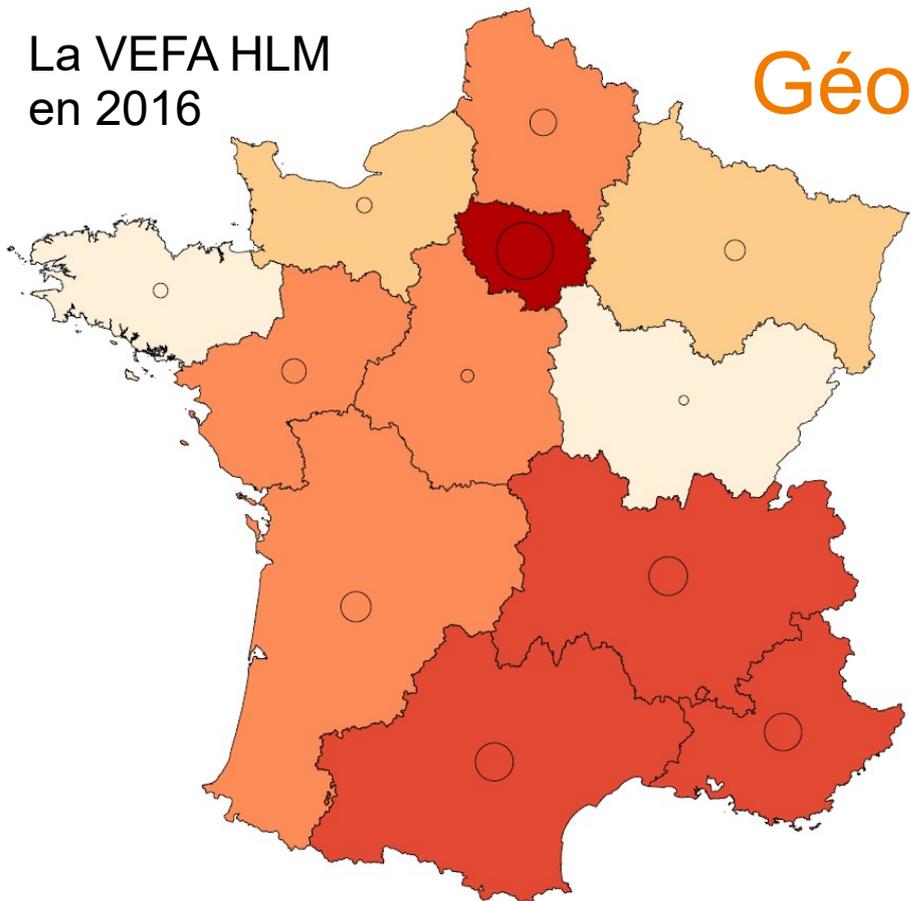


Il n'est que de 36% en zone B2 et de 19% en zone C



Hors acquisitions-améliorations, hors habitat spécifique

Géographie de la VEFA HLM



Légende

Taux régional de LLS réalisés en VEFA

- de 23 à 31 %
- de 31 à 40 %
- de 40 à 48 %
- de 48 à 57 %
- de 57 à 66 %

Moy. nat. : 45,8 %

Volume de logements

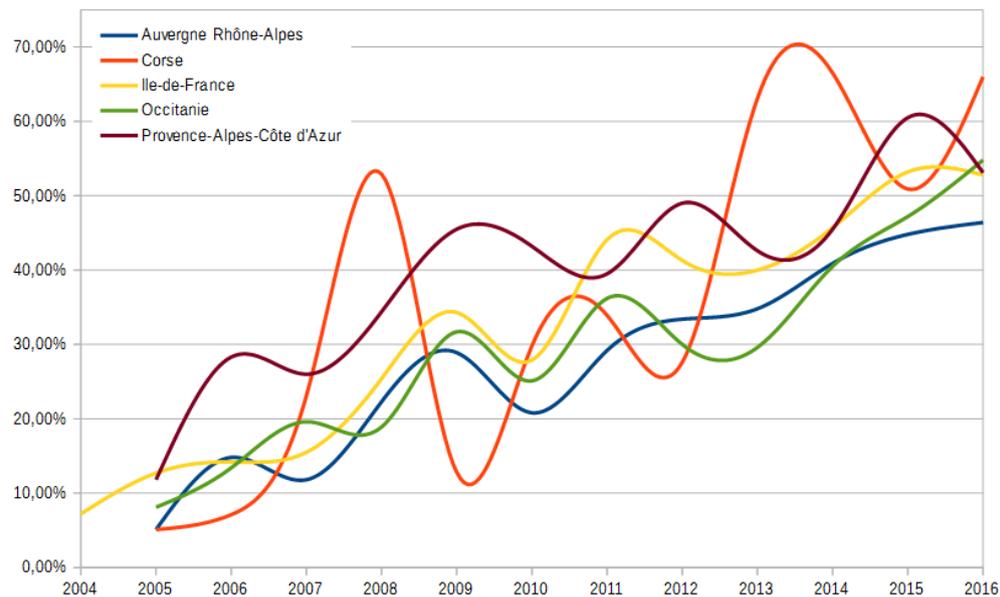
- 200
- 400
- 600
- 800
- 931



Répartition très hétérogène (source SISAL exploitations PH2) :

- <30 % : Bretagne, Bourgogne FC
- 30 – 45 %
- > 45 % : Corse, Occ., AuRA, PACA, IdF

Evolution du pourcentage de VEFA dans les 5 régions ayant un taux de VEFA tous LLS supérieur à 45 %

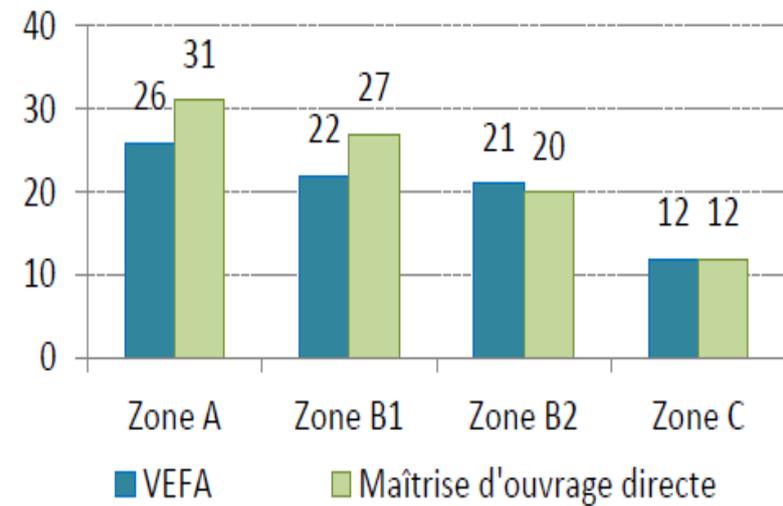


En moyenne la taille des opérations est de 23 logements en VEFA et 24 en maîtrise d'ouvrage directe (en 2016, pour les opérations de construction de logements sociaux)

Des opérations en VEFA plus petites qu'en maîtrise d'ouvrage directe en zones tendues



Nombre moyen de logements par opération en VEFA et hors VEFA, en 2016, par zone de tension (hors habitat spécifique)



Source : Caisse des Dépôts

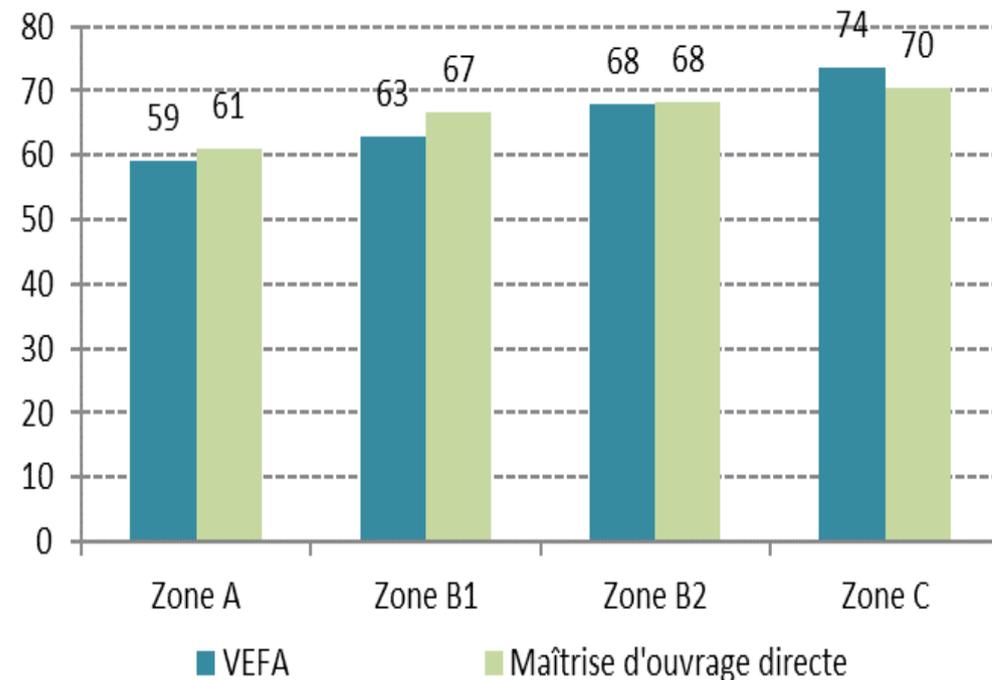
Des surfaces proches en VEFA et MOD

Surface moyenne d'un logement :

- **MOD : 66 m²**
- **VEFA : 63 m²**

La collaboration accrue en amont conduit à une homogénéité croissante entre LLS classiques et VEFA HLM : dominante T2/T3, uniformisation des surfaces, nivellement par le haut de la qualité (RT2012, normes)

Surface moyenne par zone et par type de maîtrise d'ouvrage, 2016, hors habitat spécifique



Le plan de financement

- ▶ Les plans de financement reposent essentiellement sur les prêts de la Caisse des Dépôts

VEFA

71% sous forme de prêt à la Caisse des Dépôts

12% de fonds propres

13% de subventions



Maîtrise
d'ouvrage
directe

69% sous forme de prêt à la Caisse des Dépôts

11% de fonds propres

15% de subventions

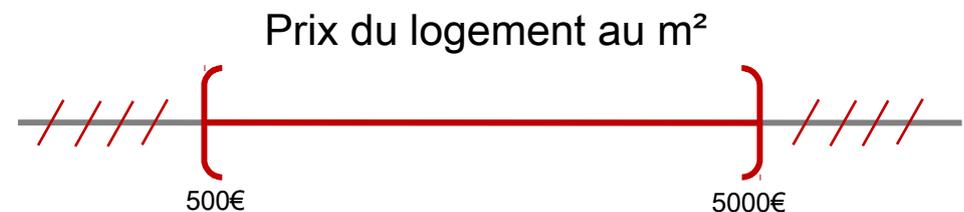
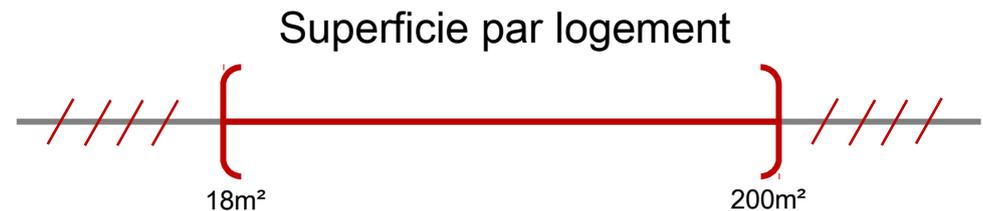
Éclairages 17

Coûts de construction des logements sociaux

Un prix de revient stable depuis 2014

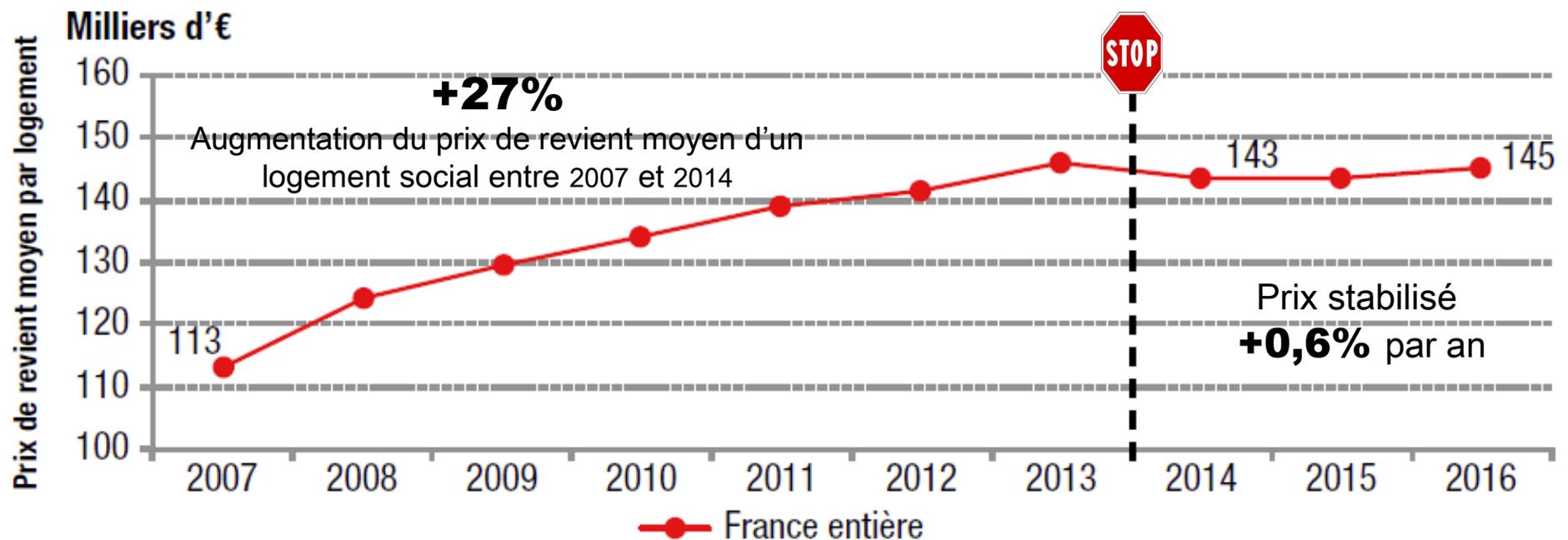
28 803
opérations
de production de LLS

- Construits en maîtrise d'ouvrage directe ou acquis en VEFA
- En métropole et dans les DOM
- Logements collectifs ou individuels
- Financés par un prêt de la Caisse des Dépôts PLAI, PLUS ou PLS entre le 01/01/2007 et le 31/12/2016



Un prix de revient stable depuis 2014

Évolution du prix de revient moyen d'un logement social entre 2007 et 2014



Source : Caisse des Dépôts

En moyenne en France, les opérations en VEFA sont plus onéreuses.

Modélisation hédonique des prix : TCEPA, la VEFA réduit légèrement le prix au m².



Est-ce lié au type de maître d'ouvrage ?

Non : effet de structure lié à la localisation des logements VEFA en zone tendues.

La VEFA en tant que telle n'a pas d'effet inflationniste

Tableau 2 Le modèle et les variables impactant le prix de revient moyen au m²

Impact des différents paramètres sur le prix de revient des logements sociaux et leurs composantes (foncier, construction)		
	Prix de revient au m ²	Prix du foncier au m ²
Nombre de logements par opération	neutre	neutre
VEFA	-	
Construction de logement individuel	-	ns
Zone PNRU	--	--
Surcoût par rapport à la zone détendue (zone C)		
Zone A	+++	+++
Zone B1	+++	++
Zone B2	+	+

Effet sur le prix (à la hausse) :
 + : faible
 ++ : moyen
 +++ : fort

Effet sur le prix (à la baisse) :
 - : faible
 -- : moyen
 --- : fort

ns : non significatif

Sources : données et calculs Caisse des Dépôts



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Merci

Retrouvez toutes les études
CDC/Fonds d'épargne et abonnez-
vous sur leur site, rubrique *Regards
d'experts*

www.prets.caissedesdepots.fr

Pour toute question:

etudesDFE@caissedesdepots.fr

Sylvain GUERRINI, Cerema NP/RDT

+33 (0)3 20 49 60 00

sylvain.guerrini@cerema.fr