

Production de logements sociaux en VEFA en PACA

Analyses et questionnements

29 juin 2018

Brigitte Vautrin
Service Energie Logement / Unité
production de logements et de foncier



DREAL
PACA

Sommaire

A - ETAT DES LIEUX

- Poids et caractéristiques de la production de logement social en VEFA en PACA

B - ACTEURS

- Points de vue sur la VEFA

C - DISPOSITIFS

- Dispositifs incitatifs, dispositifs d'encadrement

D - EXEMPLE

- La Charte de la métropole Nice Côte d'Azur



A

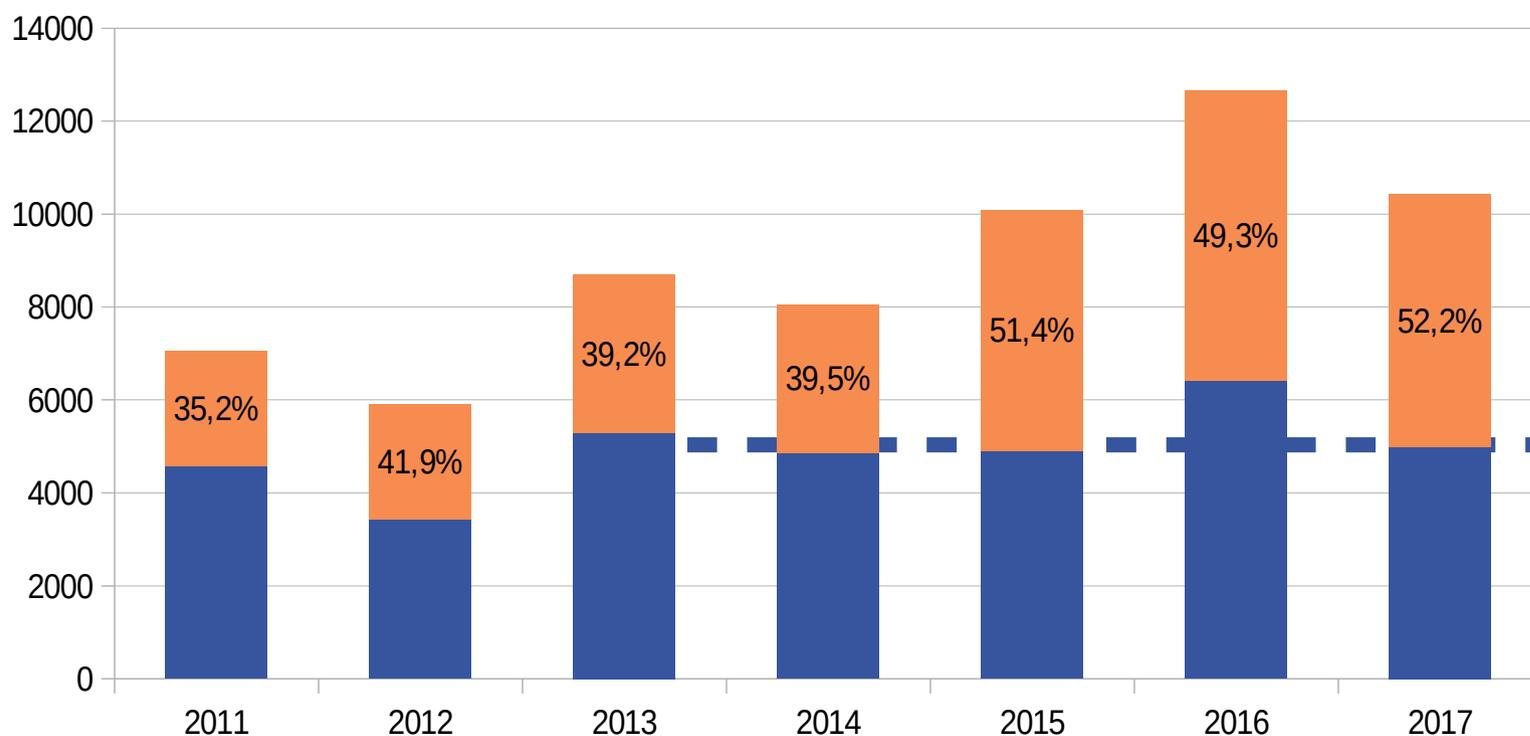
ETAT DES LIEUX

**Poids et caractéristiques de la
production de logement social en
VEFA en PACA**

Evolution de la production de logements sociaux et de la part en VEFA en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Logements agréés (VEFA et maîtrise d'ouvrage directe)

source : SISAL

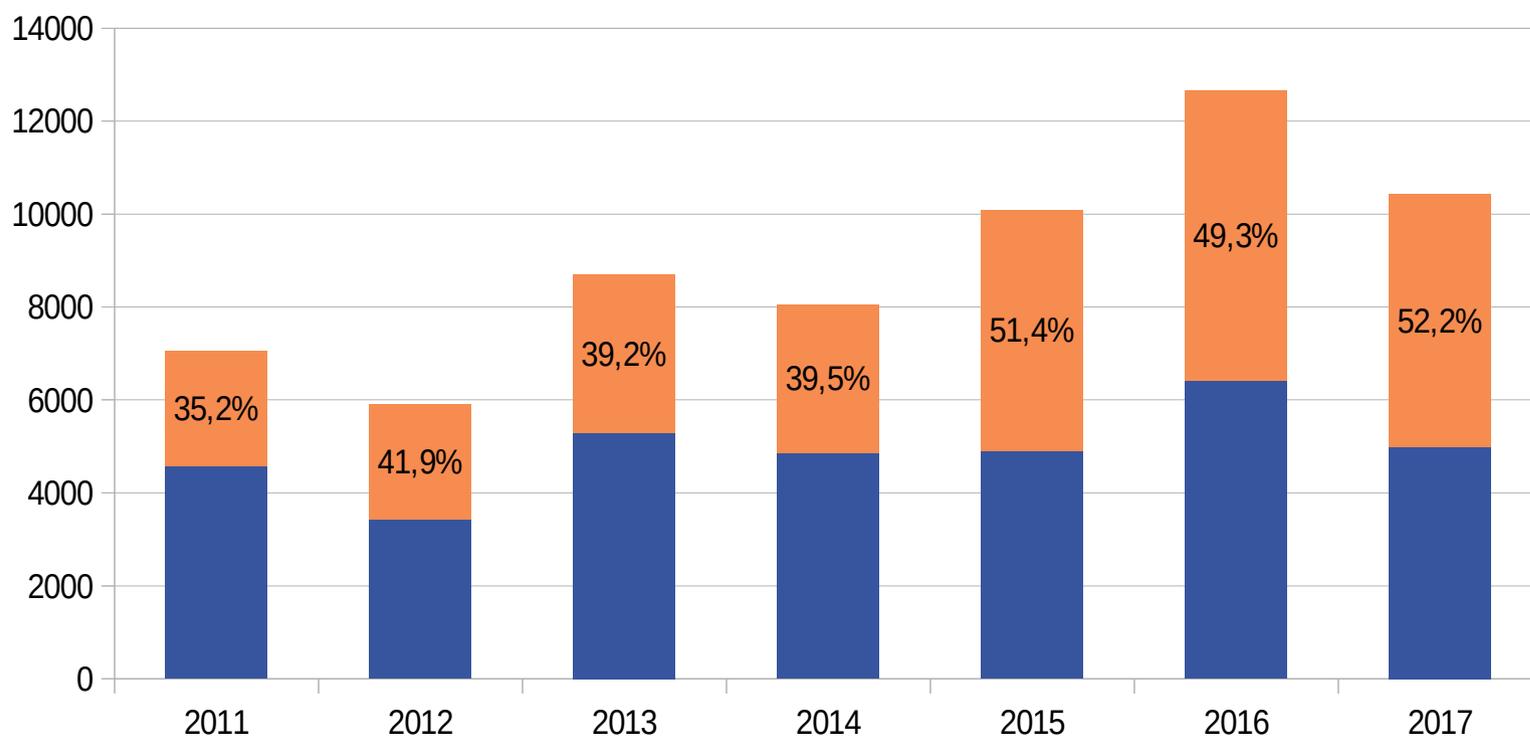


Une production en maîtrise d'ouvrage directe à peu près stable depuis 5 ans

Evolution de la production de logements sociaux et de la part en VEFA en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Logements agréés (VEFA et maîtrise d'ouvrage directe)

source : SISAL

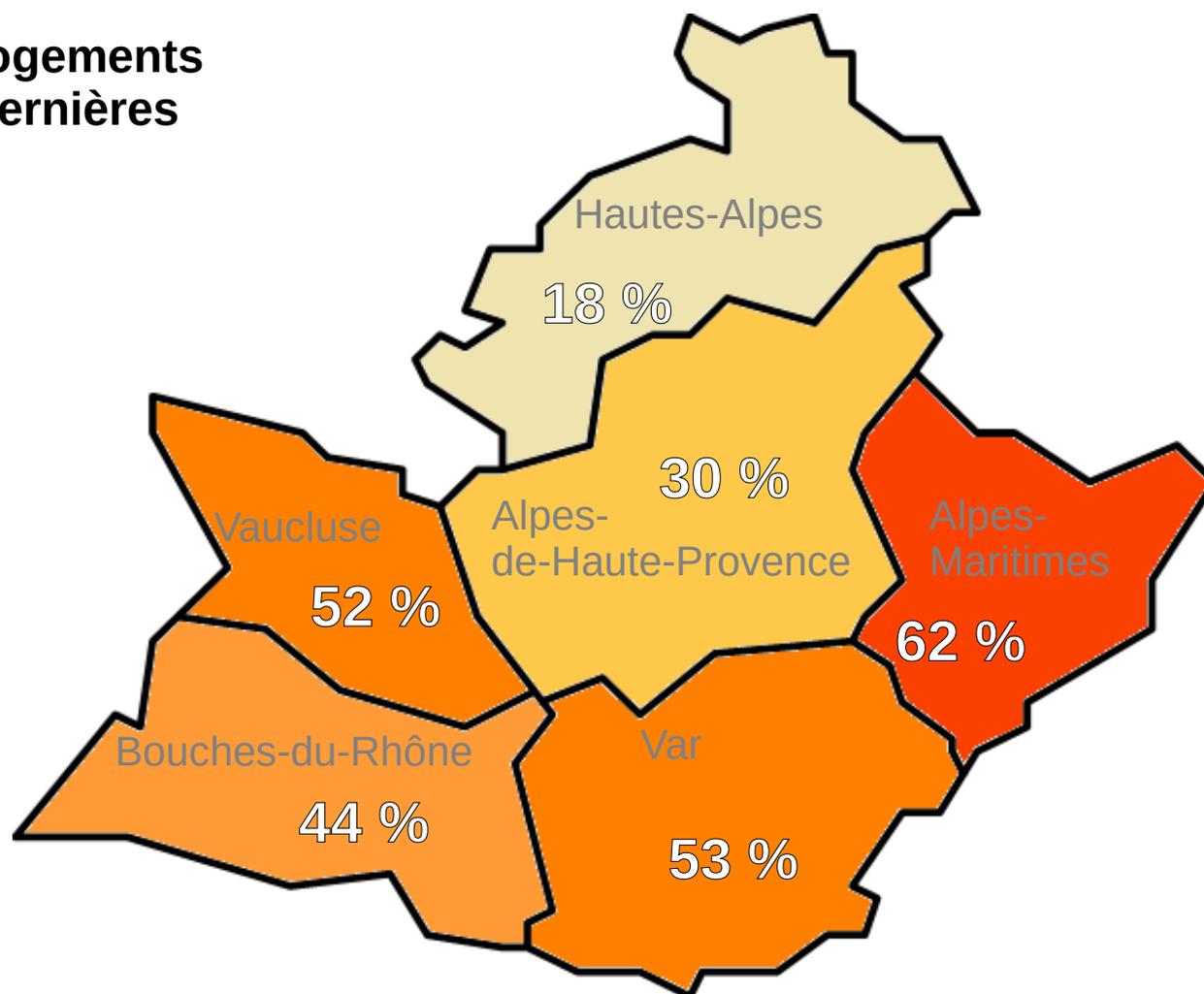


La VEFA contribue fortement à l'augmentation de la production de logements sociaux

Des disparités territoriales

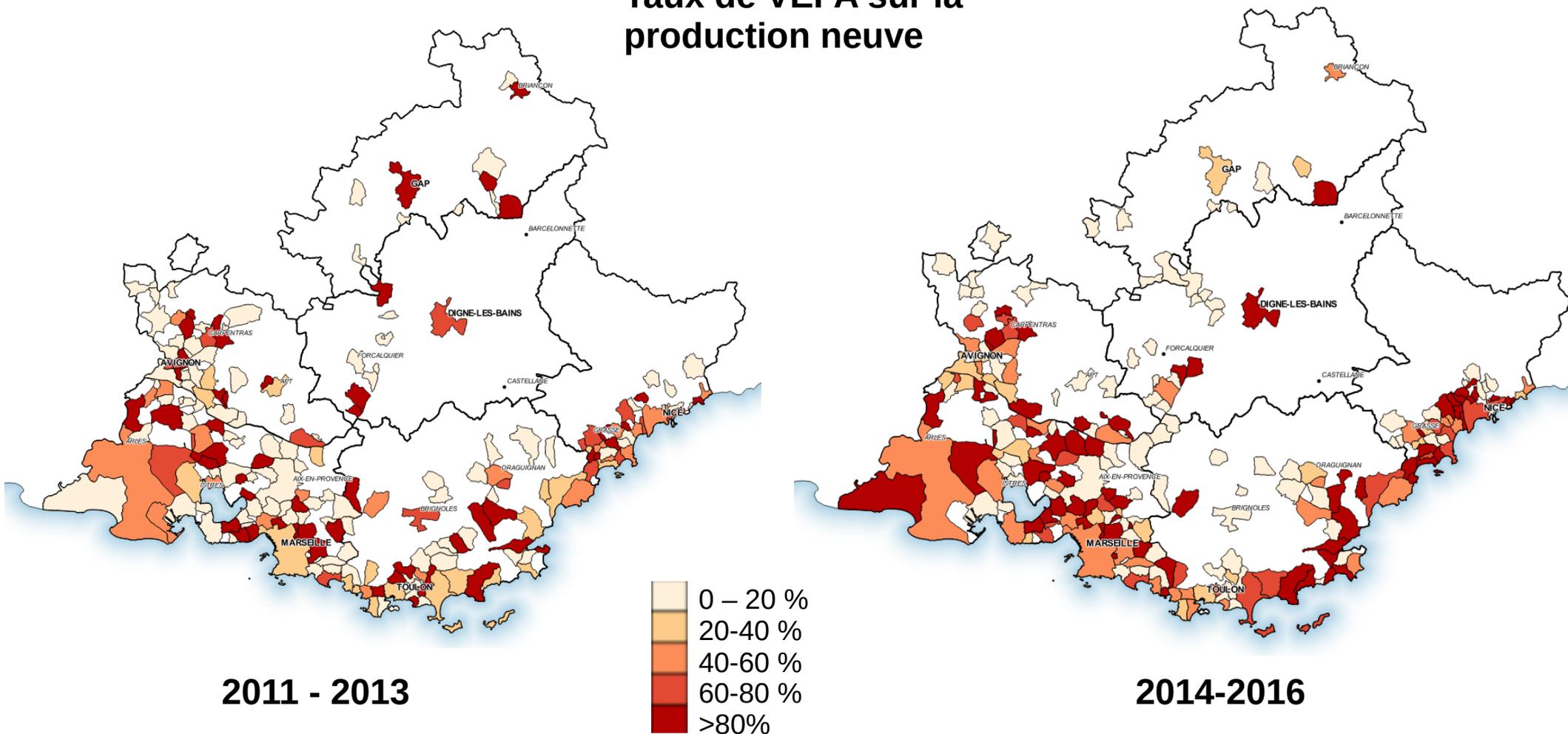
Poids de la VEFA dans les logements sociaux financés sur les 3 dernières années (2015 – 2016 – 2017)

Source : Sisal



Une évolution significative entre les deux périodes triennales

Taux de VEFA sur la
production neuve



Un mode de production qui concerne essentiellement le logement ordinaire

- **Part de la VEFA sur les 3 dernières années (2015-2017)**
 - Logements ordinaires (92 % de la prod) : **54 %**
 - Taux de VEFA qui atteint 58 % en 2017
 - Résidences sociales et pensions de famille (3 % de la prod) : **12 %**
 - Autres : **10 %**

La VEFA coûterait moins cher que la maîtrise d'ouvrage directe ?

- **Un prix de revient prévisionnel moyen sensiblement identiques (Sisal)**
- **Des prix qui peuvent grimper en zone tendue**
 - Voir Nice avant 2012
- **Des échos différents selon les acteurs**
 - Promoteurs : « on vend parfois en dessous du prix de revient »
 - Bailleurs : « Les promoteurs arrivent davantage à tirer les coûts de production vers le bas » (prix de gros sur la construction, moins de frais de consultation MOE...)



B

ACTEURS

**Points de vue
sur la VEFA**

Le point de vue des promoteurs

- **Le marché de la VEFA sociale**

- Une part non négligeable de la production en promotion, et un poids devenu majoritaire dans la production sociale
- Gain de temps et d'argent sur la pré commercialisation (vente en bloc)
- Des promoteurs spécialisés « 100 % VEFA sociale »

« La VEFA Hlm est parfois vendue à un prix inférieur au prix de revient : c'est grâce à l'activité en Pinel que les promoteurs peuvent financer le social »

- **La VEFA Hlm, l'éternelle question de la péréquation ?**

- À l'échelle de l'opération : une soi-disant surenchère sur les prix du libre ?
- À l'échelle macro : un jeu d'équilibre

Point de vue des bailleurs : pourquoi la VEFA ?

- **Pour investir un nouveau territoire**

pour des bailleurs en expansion territoriale : développer un parc en VEFA avant de s'implanter localement et développer ensuite sa propre maîtrise d'ouvrage

- **Pour aller plus vite**

Des opérations qui sortent généralement plus vite !

La moitié des dossiers VEFA sont livrés l'année N+2 (N=agrément), contre 36 % en maîtrise d'ouvrage bailleurs (étude sur 2006-2012)

- **Pour pouvoir s'implanter en territoire tendu**

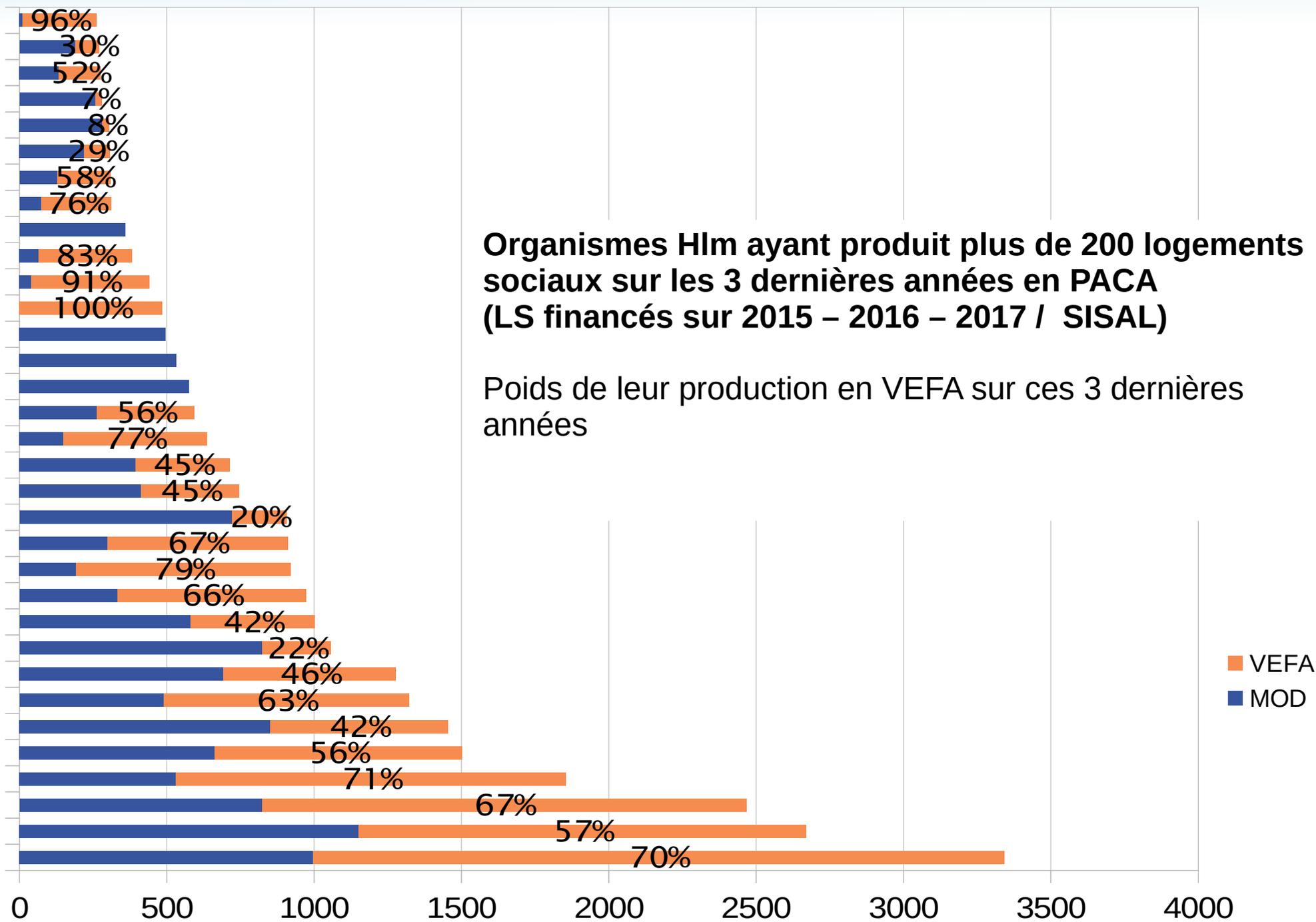
Seul moyen pour les bailleurs de développer un parc, quand le foncier leur est inaccessible

Le point de vue des bailleurs

- **Un mode de production complémentaire, mais l'impératif d'un équilibre**

« On ne peut pas donner une notice à un promoteur si on n'est pas capable soi-même de construire »

- Les compétences d'un service « maîtrise d'ouvrage » sont indispensables pour suivre et racheter des logements à un promoteur
- Certains organismes Hlm regrettent que la partie « VEFA » soit gérée par leurs services financiers et non en amont par leurs services « maîtrise d'ouvrage ».



Le point de vue des bailleurs

- **Des modes de faire ancrés dans les pratiques**

- **Le temps des produits VEFA sociale inadaptée est révolue :**

- Beaucoup moins d'opérations non commercialisées revendues en VEFA sociale
- Les promoteurs connaissent les exigences / les cahiers des charges des bailleurs sociaux

- **Mais des inquiétudes sur la qualité et la vie dans le temps des opérations**

- **Des modes de construction différents** (qualité de mise en œuvre)
- **Des formes urbaines et architecturales qui ne répondent pas à la même approche**

(surface, nombre de logements au palier, parties communes, etc.)

« Les opérations acquises en VEFA sont celles qu'on va devoir réhabiliter le plus vite »

Des questionnements qui font débat

- **Des opérations 100 % Vefa sociale**

à questionner en fonction de l'échelle de l'opération et du contexte ?

- **Des opérations mixtes**

... mais parfois un grand écart entre du logement libre « haut de gamme » et du logement social

- **Des enjeux de copropriété et de vivre ensemble à prendre en compte en amont**

... mais pas forcément intégrés par les maîtres d'ouvrages « promoteurs » qui ne suivent pas la vie de l'opération

Des questionnements qui font débat

- **La réforme du logement social**

La VEFA pour pouvoir continuer à produire ?

VS

La maîtrise d'ouvrage directe pour sauver le secteur ?

- **L'USH défend la maîtrise d'ouvrage sociale**

projet d'une école de la maîtrise d'ouvrage sociale

- **Questionner les métiers du bailleur social**

- Bailleur constructeur, bailleur gestionnaire, bailleur syndic ?



C

DISPOSITIFS

**Dispositifs incitatifs,
Dispositifs d'encadrement**

Des dispositifs qui favoriseraient la VEFA

➤ **Les secteurs de mixité sociale**

➤ **Les promoteurs prennent la main sur les fonciers en zone tendue**

- Plus de capacité que les bailleurs à proposer des prix avantageux aux propriétaires
- Intérêt de s'accorder l'ensemble des droits à construire, et revendre la part « logement social » en VEFA

➤ **Une limite de l'exercice :**

- Des secteurs de mixité à petite échelle bloquent souvent la production de logements sur le secteur (part de logements sociaux trop faible pour intéresser un bailleur social)

➤

➤

Des dispositifs qui favoriseraient la VEFA

- **Les appels d'offres de l'EPF PACA ?**
 - Un timing et des exigences de rendu qui ne permettraient pas aux bailleurs sociaux de consulter une maîtrise d'oeuvre dans les temps du concours
 - **A nuancer dans les faits** (part non négligeable des fonciers EPF cédés à des bailleurs)
- **Un mode de production soutenu par certains élus**
 - L'affichage d'une construction « promoteur » attirerait moins de contestations de la part des récalcitrants au logement social...

Des dispositifs qui favoriseraient la VEFA

- **La faible part de logements produits dans le cadre d'une opération d'aménagement en PACA ne favorise pas la maîtrise d'ouvrage directe**
- Des programmes mixtes imposés sur certains fonciers, mais peu d'opérations d'aménagement d'ensemble qui permettent plus facilement de répartir les charges foncières entre différents maîtres d'ouvrage

Des dispositifs d'encadrement de la VEFA

- **Un encadrement au niveau de l'instruction**

exemple de certaines DDT : un suivi attentif des dossiers d'agrément, VEFA ou MOD, pour gagner en qualité (avec une vigilance particulière sur les prix de transaction VEFA)

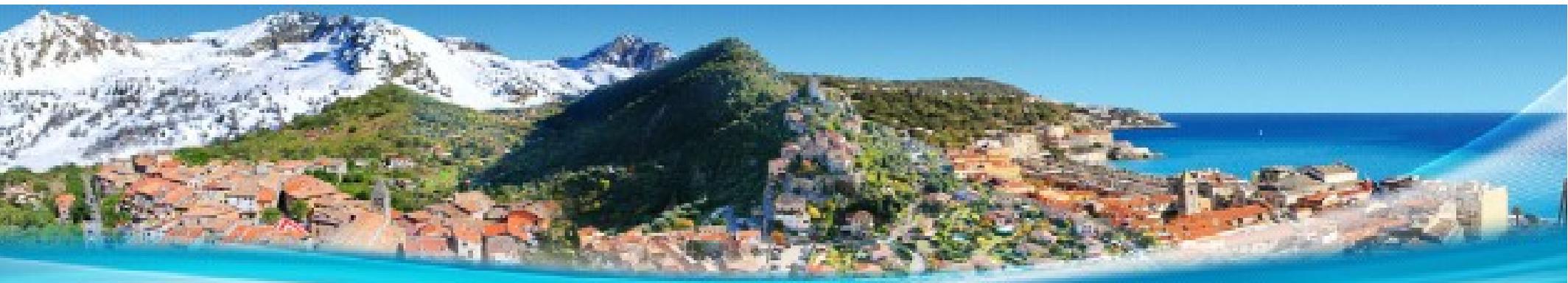
- **Un encadrement par certaines collectivités**

- La communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA) conditionne ses subventions logement social au respect d'un prix plafond pour les transactions VEFA

- La métropole Nice Côte d'Azur a mis en place une charte partenariale public/privé depuis qui encadre les prix de **transactions** : rendre possible la production de logement social en territoire très tendu, et donner des règles du jeu communes à tous

D

EXEMPLE



La Charte de la métropole Nice Côte d'Azur

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR



➤ **537 769 habitants**

➤ **49 communes**

dont 15 communes assujetties à la loi SRU (+3500 hab)

- **279 831 résidences principales**

- **31 364 logements locatifs sociaux (LLS)**

➔ **52% de propriétaires occupants**

➔ **37% de locataires du parc privé**

➔ **11% locataires du parc social**

Une charte depuis 2012

- **En 2012, la Métropole Nice Côte d'Azur a élaboré une 1ère charte de partenariat Public/Privé associant les promoteurs et les bailleurs sociaux (38 signataires)**
- **En 2017, une nouvelle charte a été rédigée pour y associer les 15 communes SRU, l'EPA et de nouveaux promoteurs (62 signataires).**

*Interview Hélène Delmotte,
directrice de l'habitat de Nice Côte d'Azur*

La Charte NCA / Objectifs

- **Afficher un cadre transparent et économiquement viable**
- **Donner aux opérateurs des règles qui leur permettent de négocier le foncier à un prix acceptable**
- **Concilier maîtrise budgétaire et amélioration qualitative et quantitative de l'offre LLS**
- **Limiter une concurrence exclusivement sur le prix entre bailleurs**
- **Définir un cadre référentiel de qualité**

La Charte NCA 2017-2022

- **Les signataires (en cours)**

- La métropole NCA
- l'EPA Plaine du Var
- 15 communes SRU
- 31 promoteurs
- 16 organismes Hlm

- **Des attentes :**

- Un partenariat amont
- Une recherche de qualité d'usage
- Des préconisations DD : RT 2012, charte chantier vert, clauses d'insertion

La Charte NCA 2017-2022

Des exigences :

- Une moyenne minimum des surfaces par typologie
- Un prix de vente plafond pour le PSLA < au plafond zone A
- Un prix de transaction de la VEFA sociale plafonné (2370€/m² HT SHAB yc 1 place de stationnement)
 - Marge négociable exceptionnelle
- Un encadrement des charges foncières cédées du promoteur au bailleur
 - <300 €/m² de surface de plancher pour du locatif social, 450 pour acc soc

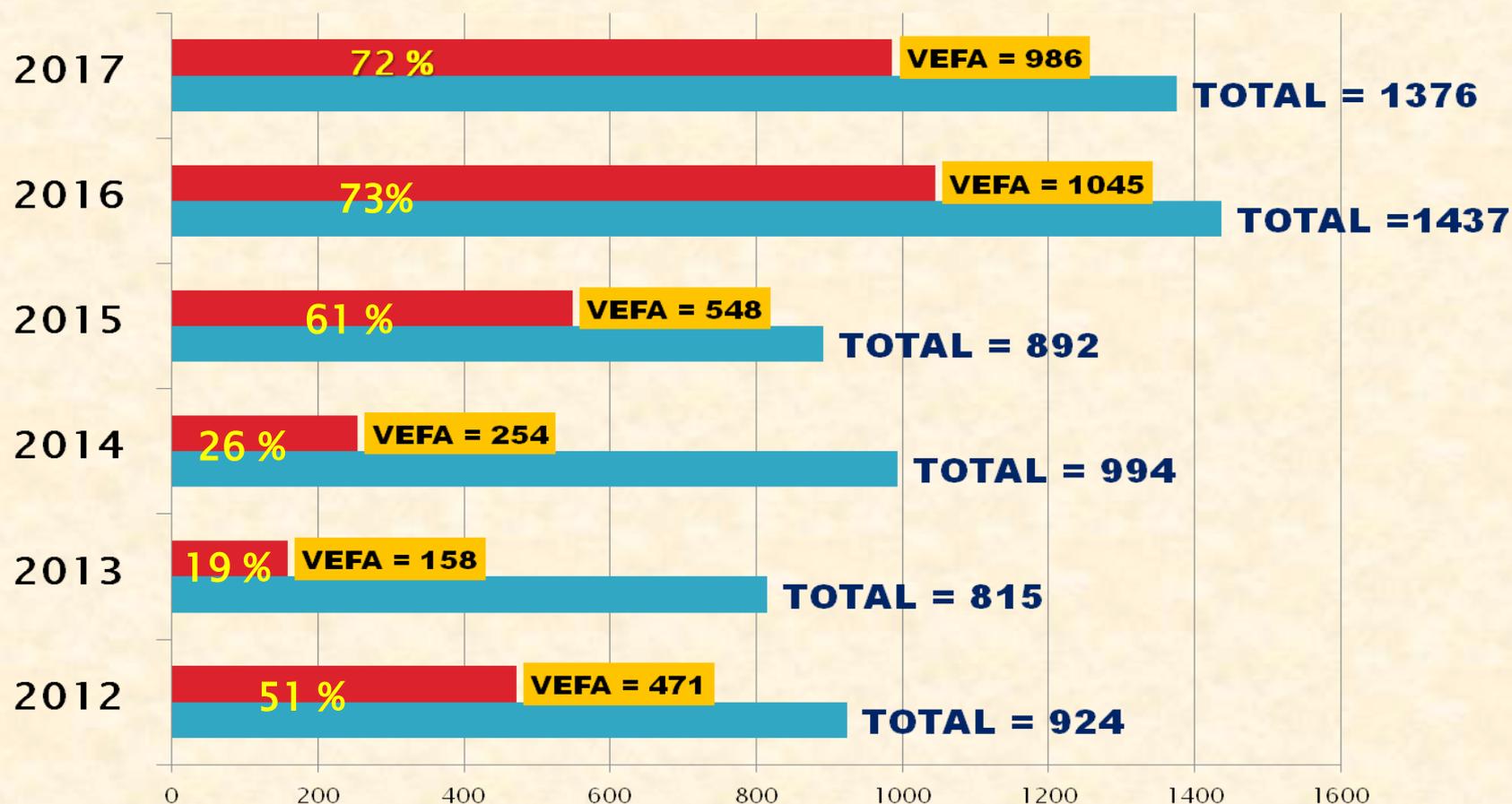
La Charte NCA 2017-2022

Des contreparties :

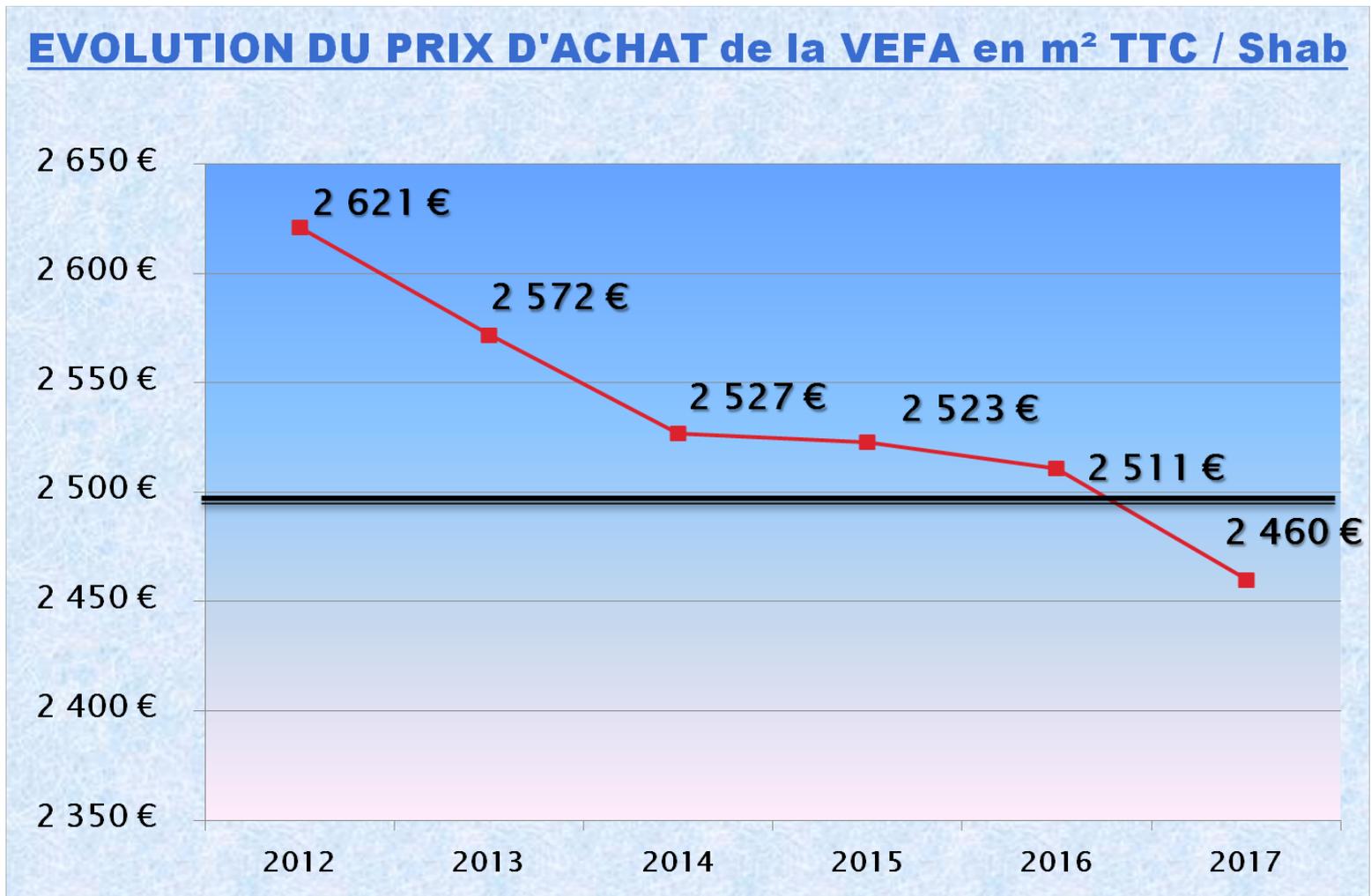
- Droits à bâtir pour l'habitat en secteur urbanisé dans l'élaboration des documents d'urbanisme
- Majoration de volume si approprié
- Exonération partielle de la taxe d'aménagement des logements à TVA réduite (PLUS, PLS, PSLA)
- Foncier NCA, commune signataire ou EPA plafonné :
 - 300€/m² de SDP pour le locatif social / 450 pour l'accession sociale
- Garantie des emprunts bailleurs par les collectivités
- Si respect des conditions de la charte : subventions + agréments des opérations

L'évolution de la production en VEFA sur Nice Côte d'Azur

2012/2017 - PRODUCTION NEUVE et V.E.F.A



L'évolution de la production en VEFA sur Nice Côte d'Azur



Fin
Merci de votre attention