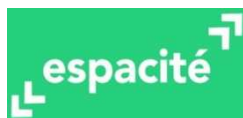


La production de logements sociaux en VEFA dans la Région Occitanie : Etat des lieux et perspectives

Une étude qualitative d'envergure

Depuis la fin des années 2000, le fort accroissement de la part de logements locatifs sociaux produits en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) pose question : si ce phénomène s'inscrit dans un contexte national de montée en puissance de la production de logements locatifs sociaux par les promoteurs immobiliers, le recours croissant et quasi systématique à ce mode de production dans certains territoires de la région Occitanie ou par certains organismes a attiré l'attention des services de l'Etat.

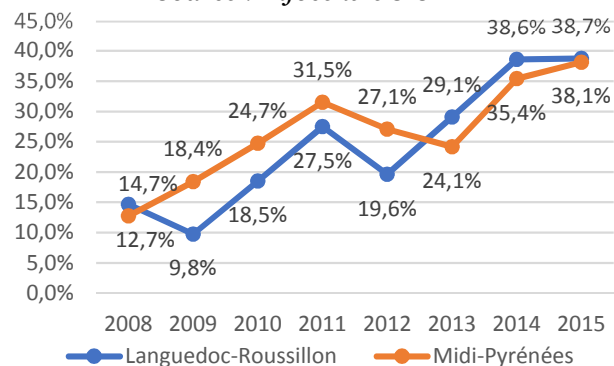


Janvier 2017

La DREAL Occitanie a confié à l'agence Espacité la réalisation d'une étude qualitative visant à comprendre le fonctionnement de la production de logements locatifs sociaux en VEFA dans le périmètre de la nouvelle région sur la base d'un échantillon de 32 opérations. Chaque opération a été étudiée selon une méthodologie reposant sur l'analyse des dossiers d'opérations, une visite sur site et la conduite d'entretiens qualitatifs avec le trio promoteur – bailleur - délégataire des aides à la pierre. Les résultats obtenus permettent d'apprécier les stratégies et méthodes mises en œuvre par les acteurs publics et privés. L'échantillon a été établi pour respecter la diversité des territoires, des opérateurs et des opérations.

Evolution de la part de VEFA par région

Source : Infocentre SISAL 2



Ce que dit la loi

La vente en l'état futur d'achèvement est définie dans l'article 1601-3 du code civil comme étant « le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir 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 la réception des travaux ».

Différentes évolutions législatives ont ouvert la possibilité aux bailleurs sociaux de recourir à la VEFA pour produire du logement locatif social. L'article L. 433-2 du CCH créé par la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a introduit la possibilité pour un bailleur social d'« acquérir des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées ». Cet article déplaçant la part des logements locatifs sociaux dans le programme acheté n'a jamais été abrogé depuis cette date.

La production sociale en VEFA, des projets négociés

Les opérations en VEFA reposent sur un accord entre le promoteur immobilier qui construit et vend l'opération et le bailleur social qui l'achète, la loue et la gère dans la durée. Certaines collectivités font également le choix de jouer un rôle, prescripteur ou régulateur, dans la production de logements locatifs sociaux en VEFA.

Divers facteurs incitent depuis quelques années les bailleurs sociaux à recourir à la « VEFA ».

Certains facteurs incitent depuis quelques années les bailleurs sociaux à recourir à la VEFA :

- Faible outillage interne en matière de prospection foncière et/ou de maîtrise d'ouvrage
- Faible assise territoriale ne permettant pas d'accéder au foncier public
- Objectifs de production ambitieux au regard de l'outil de production interne

Cependant, des processus limitent les marges de manoeuvre des organismes :

- Faible capacité de mobilisation de fonds propres...
- Accès difficile aux financements complémentaires (aides publiques locales pour les OPH, subventions Action Logement pour les ESH)...
- ... qui ne permettent pas de négocier la qualité des prestations ou de se positionner sur les opérations les plus courtisées (concurrence de nouveaux bailleurs entrant sur le territoire)

Répartition des opérations étudiées dans le cadre de l'étude par territoire

Département	EPCI	Nombre d'opérations
Aude	CA Grand Narbonne	2
	CA Carcassonne Agglo	2
Gard	CA Alès Agglomération	2
	CA Nîmes Métropole	2
	Autre	2
Hérault	CA Béziers Méditerranée	2
	CA Bassin de Thau	2
	CA Hérault Méditerranée	2
	CA Pays de l'Or	2
	Métropole de Montpellier	3
	Autre	1
Lozère	CC Apcher-Margeride-Aubrac	1
Pyénées-Orientales	CU Perpignan Méditerranée	3
	Autre	1
Haute-Garonne	Toulouse Métropole	2
	CA du Muretain	1
	Autres	2
Total		32

Les collectivités locales prennent une place de plus en plus importante dans les négociations entre bailleurs et promoteurs, soit par le biais de prescriptions dans leurs documents d'urbanisme (servitudes de mixité sociale), soit par des mécanismes de régulations. Pour autant, certaines collectivités s'interrogent sur les conséquences de leurs prescriptions et cherchent à réguler cette production pour préserver les compétences de maîtrise d'ouvrage des bailleurs : instauration de prix plafonds, modulation des subventions, charte de la production en Vefa.

Les tableaux suivants restituent, en synthèse, les avantages et inconvénients de la production de logements sociaux en VEFA du point de vue des organismes HLM puis des promoteurs

<p align="center">Avantages de la VEFA pour les <u>bailleurs sociaux</u></p>	<p align="center">Inconvénients de la VEFA pour les <u>bailleurs sociaux</u></p>
<p>Une contribution à l'atteinte des objectifs de production</p> <p>Un gain de temps (les bailleurs font l'économie de la période de conception)</p> <p>Une économie de moyen sur certaines fonctions par l'externalisation de la prospection foncière et de la maîtrise d'ouvrage</p> <p>De nouvelles opportunités de développement / élargissement du réseau et de l'assise territoriale</p> <p>Une solution « clef en main » parfois considérée comme plus sûre car le risque est porté par le promoteur</p> <p>Une aide à l'implantation dans des communes opposées à la production de nouveaux logements locatifs sociaux</p> <p>Une contribution à la « banalisation architecturale » du logement locatif social</p>	<p>Des opérations réputées plus coûteuses</p> <p>Une conception qui échappe au bailleur et parfois en décalage avec ses attentes en matière de gestion</p> <p>Une maîtrise plus aléatoire de la conduite des travaux</p> <p>Des bailleurs dépendants du promoteur pour la levée des réserves et la résolution des désordres survenus au cours de l'année de parfait achèvement</p> <p>Une mise en concurrence entre les bailleurs conduisant à une augmentation des prix</p> <p>Un potentiel risque de perte progressive de la compétence de maître d'ouvrage</p> <p>Un rapport qualité / prix qui dépend de la capacité de négociation du bailleur et du sérieux du promoteur</p>
<p align="center">Avantages de la VEFA pour les <u>promoteurs immobiliers</u></p>	<p align="center">Inconvénients de la VEFA pour les <u>promoteurs immobiliers</u></p>
<p>Une contribution parfois essentielle à l'atteinte du chiffre d'affaire (relais de croissance / effet contra-cyclique)</p> <p>Une commercialisation facilitée par la vente en bloc</p> <p>Une avance de trésorerie généralement dès l'établissement des fondations</p> <p>Un bilan d'opération avec une TVA réduite</p> <p>Une solution de repli en cas de non commercialisation de lots</p>	<p>Des opérations considérées comme étant moins rémunératrices par les promoteurs que les opérations privées</p> <p>Un besoin d'acculturation aux attentes des bailleurs en matière de gestion patrimoniale</p> <p>Des acquéreurs finaux plus exigeants et outillés que les particuliers</p>

La production sociale en VEFA, idées reçues et réalités territoriales

L'étude conduite s'attache à faire la part des choses entre idées reçues véhiculées sur la production de logements sociaux en VEFA et réalités locales. Six questions sont ainsi disséquées :

#1 La production en VEFA, « ça coûte trop cher » ?

#2 La production en VEFA, « du logement locatif social mis aux enchères » ?

#3 La production en VEFA, « responsable de la bulle foncière » ?

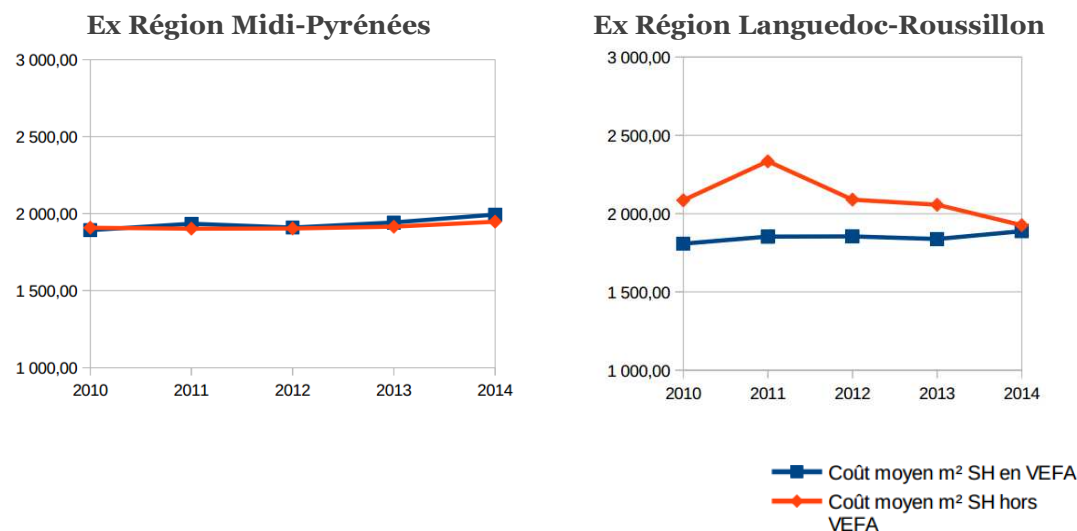
#4 La production en VEFA, « c'est de mauvaise qualité » ?

#5 La production en VEFA, « ça augmente les coûts de gestion » ?

#6 La production en VEFA, « c'est plus rapide » ?

L'analyse des 32 opérations de l'échantillon et les nombreux entretiens menés avec les acteurs locaux tendent à démontrer que chaque opération relève d'un contexte singulier et que les généralisations sont à manipuler avec précaution.

Exemple – Coût de production des opérations par mode de production des ex régions Languedoc Roussillon et Midi-Pyrénées (en €/m² habitable)



Source : DREAL Occitanie – données Sys@l