

# Les logements Hlm acquis en Vefa (Vente en état futur d'achèvement)

État des lieux en Gironde

Enjeux

---

**Observatoire  
de l'habitat  
et des modes  
de vie**

---

06 / 2020



<b>1</b>	Les Ventes en État Futur d'Achèvement : de quoi parle-t-on ?	p.5
<b>2</b>	État des lieux en Gironde	p.8
<b>3</b>	Atouts, risques et points de vigilance	p.21
	Bibliographie	p.25

Les Ventes en État Futur d’Achèvement (Vefa), appelées aussi « Ventes sur plan », ont ceci de particulier qu’elles s’appliquent à des logements qui n’existent pas encore. Elles concernent principalement des promoteurs immobiliers, en qualité de vendeurs d’une part, et tous types d’acquéreurs d’autre part, y compris les organismes Hlm.

Cependant, les bailleurs sociaux ont un statut et des missions qui relèvent d’autres enjeux que ceux d’un investisseur particulier qui chercherait à se constituer un patrimoine immobilier, une solution d’optimisation fiscale ou simplement à accéder à la propriété pour avancer dans son parcours résidentiel.

Les bailleurs sociaux ont pour objectif de fournir des logements abordables aux populations aux ressources les plus modestes. Une partie de leur tâche porte sur la gestion de ces logements et les modalités de mise à disposition aux habitants, très majoritairement par de la location. Mais avant cela, les bailleurs doivent « produire » du logement social et se constituer un patrimoine immobilier.

Plusieurs moyens sont mobilisés pour y parvenir : le principal consiste pour les bailleurs à construire eux-mêmes les logements en maîtrise d’ouvrage directe ; un autre moyen revient à acheter des logements privés déjà existants (avec ou sans travaux) pour les requalifier en logements locatifs sociaux ; enfin, depuis une trentaine d’années, les bailleurs sociaux peuvent acheter des logements neufs aux promoteurs immobiliers pour les intégrer dans leur patrimoine « Hlm », notamment par la Vefa.

Historiquement, la construction en propre de logements par les bailleurs constituait une de leurs principales actions. Ils y ont acquis une culture, des compétences et des savoir-faire tout autant en matière de conception et de production (avec notamment des spécificités et des avancées architecturales

reconnues) que d'aménagement urbain en tant que contributeurs à la « fabrique de la ville ». Ils gardent aussi leur rôle de maîtrise d'œuvre sociale en prenant en charge la gestion locative de ces logements bien au-delà de l'acte de construction ou d'achat.

La Vefa Hlm vient bousculer ce parcours historique puisqu'elle donne lieu à un nouvel acteur dans la production du logement social en France : les promoteurs immobiliers. Alors que les enjeux en matière de construction de logements abordables et de qualité sont de plus en plus pressants et que les objectifs quantitatifs de production s'imposent de plus en plus aux territoires, quelles conséquences l'arrivée de nouveaux acteurs liés aux marchés privés va-t-elle avoir sur le monde du logement social ? Au-delà de la sphère des organismes Hlm, ce mode de faire a-t-il un impact pour les territoires concernés ou éloignés de ces dispositifs ?

*Ces dernières années, la montée en puissance de la Vefa Hlm a déjà fait l'objet d'une littérature abondante. Les enjeux et les conséquences de ce nouveau mode de production font débat et leur appréhension varie selon l'acteur (opérateur privé ou social, collectivité) et le territoire (zone tendue ou non) concerné.*

*Cette étude vise à illustrer localement ce phénomène encore peu mesuré. D'abord par une analyse quantitative des logements Hlm de Gironde qui ont été acquis grâce à la Vefa en étudiant leurs caractéristiques (type de financement, typologie, niveau de loyers...) et leur répartition territoriale. Ensuite par le recensement des opportunités, menaces et points de vigilance identifiés par les acteurs girondins lors d'entretiens menés avec les représentants des opérateurs (ARHlm de Nouvelle-Aquitaine, la FPI Nouvelle-Aquitaine) et des collectivités territoriales (Bordeaux Métropole, Département de la Gironde).*

## **PARTIE 1**

# **Les Vefa : de quoi parle-t-on ?**

# Les Vefa : de quoi parle-t-on ?

## Définitions

La loi du 3 janvier 1967 a inscrit l'article L261-3 dans le Code de la Construction et de l'Habitation pour régir précisément le fonctionnement des Vefa : « La vente en l'état futur d'achèvement est 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. »

Cette démarche se traduit donc par un phasage et une répartition des rôles de chacun assez clairs entre le vendeur (un promoteur immobilier) et l'acheteur :

- Phase 1 : signature du contrat de réservation, contrat préliminaire, devant notaire : il contient les caractéristiques (surface habitable, nombre de pièces et dépendances, qualité de la construction, description des éléments d'équipements et collectifs) du ou des biens achetés ainsi que le prix prévisionnel et les dates et délais.
- Phase 2 : dépôt du permis de construire par le maître d'ouvrage (le promoteur).

- Phase 3 : signature de l'acte de vente Vefa entre vendeur et acquéreur : il précise les caractéristiques finales du bien, le prix et les modalités de paiement, les dates et délais, les garanties et les autorisations administratives obtenues.
- Phase 4 : déroulé des travaux avec paiement progressif.
- Phase 5 : livraison des logements finis.

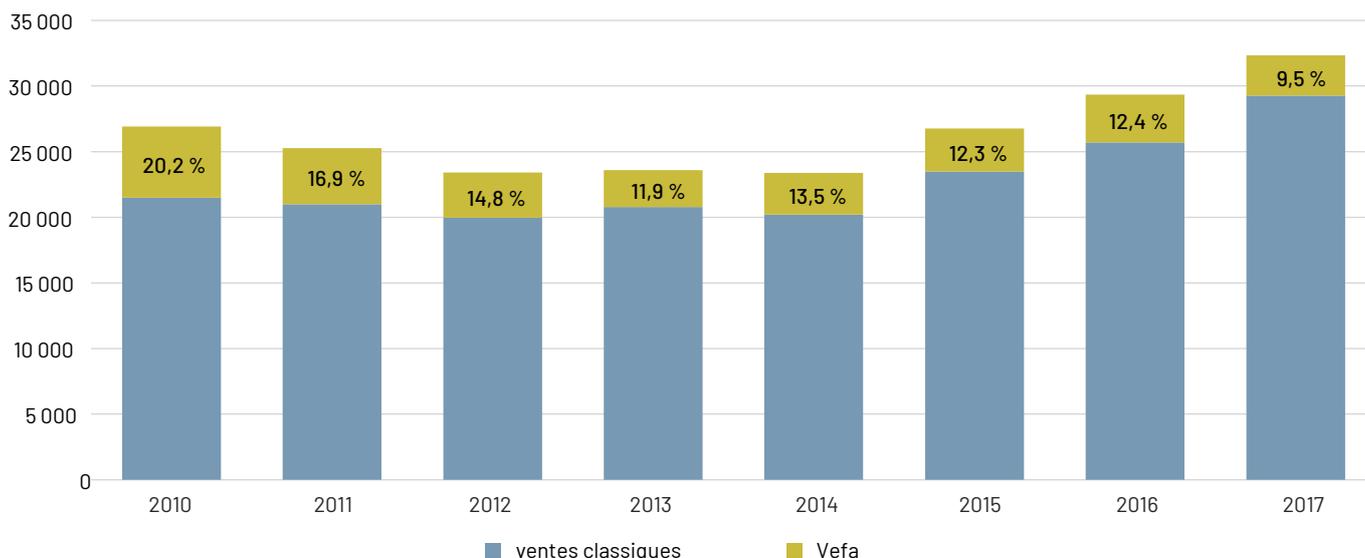
## Chiffres clés des Vefa en Gironde

29 100 logements ont été vendus en Vefa en Gironde entre 2010 et 2017. Il s'agit pour l'essentiel d'appartements (96,3% sur Bordeaux Métropole et 87,2 % sur le reste du département).

Sur cette période, les Vefa pèsent en moyenne pour 13,8 % de l'ensemble des logements vendus. Si le nombre total de ventes est reparti à la hausse depuis 2014, les Vefa y contribuent de moins en moins avec une part qui diminue depuis quatre ans et des volumes qui n'atteignent pas les niveaux de 2010-2011, même s'ils ont pu augmenter aussi.

## Les logements vendus en Gironde depuis 2010

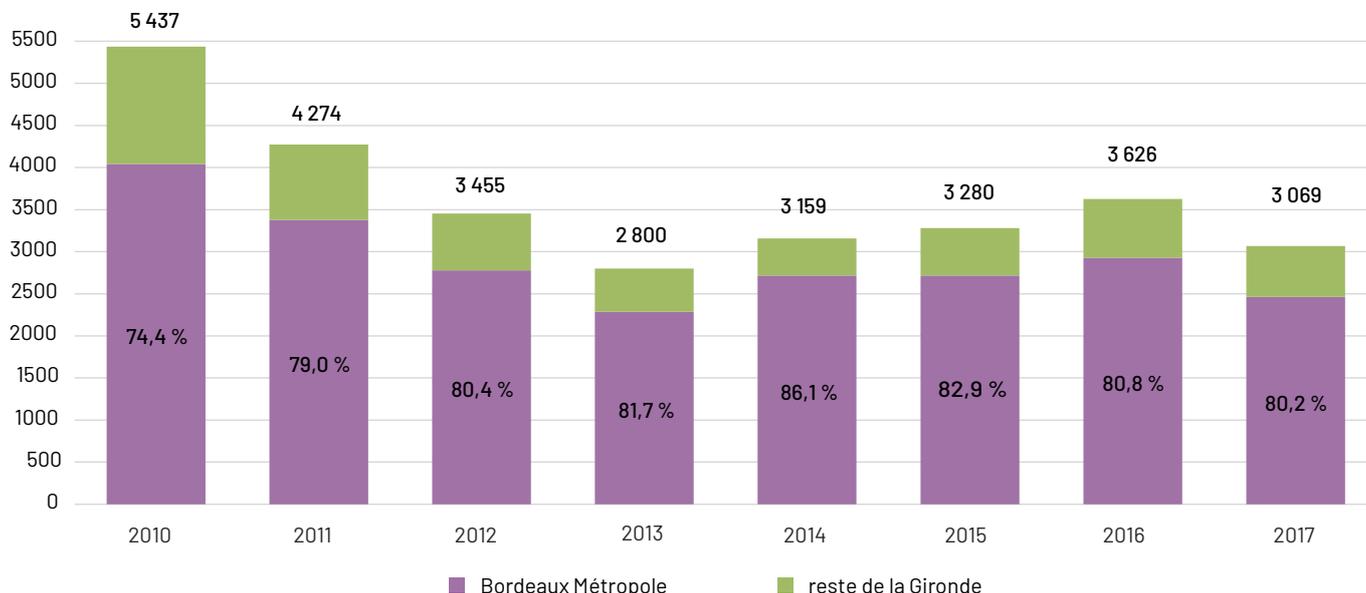
Source : DVF, traitements a'urba.



Ce ralentissement du rythme de production par Vefa est particulièrement marqué pour la partie non métropolitaine de la Gironde. Bordeaux Métropole est le territoire moteur de ce marché puisque 80 % des logements girondins vendus en Vefa en huit ans s'y trouvent, soit 23 315 (dont 4 970 à Bordeaux, soit 21,3 % des logements vendus en Vefa dans la métropole) loin devant la Cobas (7,5 % des logements girondins vendus) et la Coban (5,4 %).

## Les logements vendus en Vefa en Gironde depuis 2010

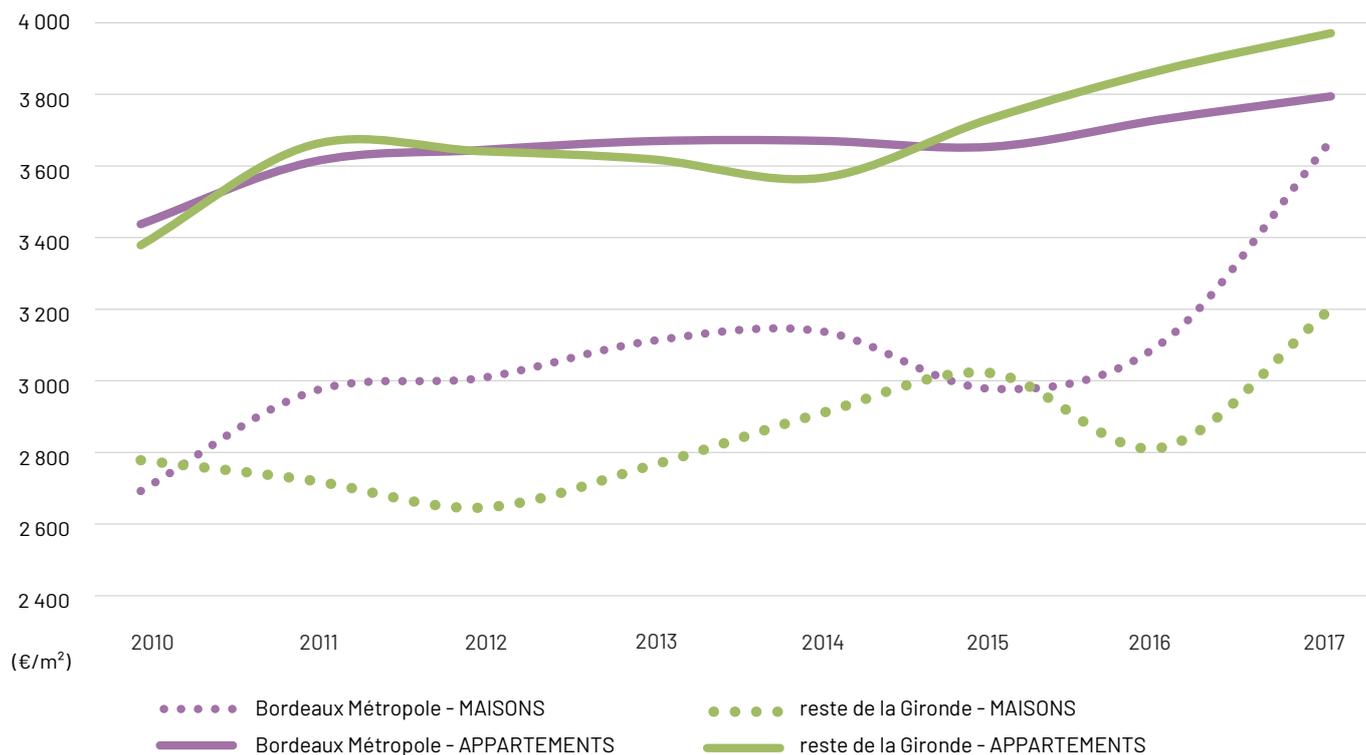
Source : DVF, traitements a'urba.



Les prix des biens vendus en Vefa ont globalement augmenté depuis 2010. Cette augmentation est plus marquée pour les deux dernières années et a notamment concerné les maisons, surtout dans la métropole bordelaise, alors que les prix des appartements étaient relativement stables entre 2011 et 2015.

## Les prix des logements vendus en Vefa en Gironde depuis 2010

Source : DVF, traitements a'urba.



## **PARTIE 2**

# **Vefa Hlm État des lieux en Gironde**

## Les Vefa Hlm : quelques éléments de référence

### Historique des Vefa Hlm en France

- Loi d'orientation pour la ville-1991 : autorisation donnée aux bailleurs sociaux d'acquérir des logements en Vefa.
- Décret du 8 février 2000 modifiant le Code de la Construction et de l'Habitat : ouverture du financement de la Vefa à des prêts de la Caisse des Dépôts.
- Article 55 de la Loi SRU-2000 : les objectifs de production de 20 % de logements sociaux, portés à 25 % depuis 2013, impliquent de trouver de nouvelles solutions pour construire plus.
- Circulaires du 25 juillet 2000 et du 12 mars 2001 précisant les conditions de la Vefa Hlm : la recherche de mixité sociale est affichée comme un objectif ; règle qui limite à 50 % la part des logements sociaux dans les opérations en Vefa ; intérêt croissant des bailleurs pour ces dispositifs (en termes de prix et de qualité des logements).
- Loi ENL-2006 : inscription dans les plans de zonage des documents d'urbanisme de secteurs affichant des objectifs quantitatifs de production de logements sociaux (Servitudes de Mixité Sociale).
- Programme « 30 000 Vefa »-2009 : dans le cadre du Plan de relance de l'économie qui fait suite à la crise de 2008, l'État incite les organismes Hlm à racheter en Vefa des logements invendus auprès de promoteurs immobiliers privés afin de soutenir le secteur de la construction. Un appel à projets est lancé par la SNI (Société nationale immobilière) et l'État, via les DDE, doit faciliter les coordinations entre les différents acteurs.
- Loi Mol-2009 : la limite des 50 % maximum de logements sociaux dans des opérations en Vefa est levée ; les modalités d'application des Vefa Hlm sont précisées (avec notamment l'antériorité du dépôt du permis de construire à l'acte d'achat).

Voir la note suivante du Cerema : [https://www.cerema.fr/system/files/documents/2018/07/1b\\_différentes\\_phases\\_reglementaires\\_vefa\\_Hlm\\_cle2f6322\\_0.pdf](https://www.cerema.fr/system/files/documents/2018/07/1b_différentes_phases_reglementaires_vefa_Hlm_cle2f6322_0.pdf)

Le recours à la Vefa dans la programmation des logements sociaux est très diversement mobilisé selon les territoires. Il se concentre principalement dans les zones de marché les plus tendues comme l'Île-de-France ou la région Paca.

Pour l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine, cette part s'élève à 45 % des logements agréés en 2019. Ce sont les départements littoraux les plus concernés. La Gironde concentre plus de 51 % des logements sociaux néo-aquitains financés en Vefa en 2019, suivi de la Charente-Maritime (17 % des agréments dans la région) puis des Landes (près de 16%) et des Pyrénées-Atlantiques (7,3 %). Pour ce département, la Vefa est moins mobilisée que les autres modes de production, ne représentant que 36 % des logements programmés en 2018. Pour les deux autres, elle est largement majoritaire puisqu'elle concerne 60 % des logements Hlm financés des Landes et 67 % de ceux de Charente-Maritime.

# Vefa Hlm : État des lieux en Gironde

## Un marché de l'immobilier tendu

La **construction neuve** est en croissance depuis quelques années et atteint plus de 16 000 logements mis en chantier en 2018 en Gironde (source : SOES, Sit@del2). Bordeaux Métropole y est le principal contributeur avec une part qui oscille entre 59 et 64 % depuis 2014, soit près de 9 470 logements commencés en 2018 dont plus de 80% en collectif et résidences.

Selon l'Oiso (Observatoire Immobilier du Sud Ouest), le nombre de mises en vente de logements collectifs neufs à Bordeaux Métropole a connu une forte progression et maintenu un rythme élevé depuis 2014 avec environ 5 700 nouveaux logements chaque année. Même si le nombre de ventes a baissé d'environ 30 % en 2018, l'offre de logements reste haute (plus de 4 000). Après une forte hausse entre 2014 et 2016, la **promotion immobilière** sur le Bassin d'Arcachon connaît un certain ralentissement pour atteindre 650 logements mis en vente en 2018.

On note depuis 2016 une augmentation de la part des ventes à occupants qui atteignent 44 % en 2018. En quatre ans, le nombre de logements vendus en bloc a diminué de 55 % : uniquement 550 vendus, dont un quart à Bordeaux, mais 91 % des acquéreurs se trouvent être des bailleurs sociaux. En 2018 dans le Bassin d'Arcachon, une centaine de logements ont été vendus en bloc, soit 18% de l'ensemble des ventes, intégralement à des bailleurs sociaux.

Entre 2010 et 2017, en Gironde **les prix** des appartements ont crû de 29 %, jusqu'à 3 100 €/m<sup>2</sup> en moyenne en 2017, et ceux des maisons de 18 % (source : DVF, traitement a'urba). Cette croissance est principalement portée par Bordeaux Métropole avec une hausse de + 32 % en sept ans pour les appartements, et encore plus pour la commune de Bordeaux où les prix ont augmenté de plus de 42 %. En 2018, les prix dans le neuf des appartements, sans parking, atteignent les 4 400 €/m<sup>2</sup> à Bordeaux et dépassent les 3 800 €/m<sup>2</sup> pour les autres communes de la métropole (source : Oiso).

Hors de la métropole bordelaise, c'est sur le Bassin d'Arcachon que la hausse des prix a été la plus marquée pour atteindre en 2017 des prix moyens supérieurs à 3 300 €/m<sup>2</sup> pour un appartement, frôler les 4 000 €/m<sup>2</sup> pour la Cobas (et dépasser les 4 800 €/m<sup>2</sup> pour Arcachon).

Les prix du **foncier** en Gironde ont aussi beaucoup augmenté ces dernières années avec, par exemple, une hausse moyenne de 86 % entre 2010 et 2017, soit + 53 € m<sup>2</sup> pour un terrain à bâtir pour une maison individuelle (source : SOES, EPTB). Ces prix élevés posent des difficultés pour contenir les prix de revient des logements

sociaux, et ont donc plus d'impact sur les péréquations financières des opérations immobilières.

En 2018, selon l'**Observatoire des loyers de la Gironde**, le loyer médian dans l'agglomération de Bordeaux est de 11,3 €/m<sup>2</sup> (11,7 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et 12 €/m<sup>2</sup> pour ceux construits depuis 2005). Il y a cependant de grandes disparités selon la taille, l'ancienneté et la localisation des logements. Les loyers des 10 % des logements les plus chers (supérieurs à 16,7 €/m<sup>2</sup>) sont deux fois plus élevés que les 10 % les moins chers (inférieurs à 8,2 €/m<sup>2</sup>). Ces niveaux de loyers ont peu évolué puisque le loyer médian en 2015 s'élevait à 11,1 €/m<sup>2</sup>. En France, Bordeaux garde un niveau de loyers assez élevé qui le place en quatrième position des agglomérations de province après Montpellier, Aix-Marseille et Lyon. Les prix médians sont de 10,6 €/m<sup>2</sup> dans la Cobas et 10,2 €/m<sup>2</sup> dans la Coban.

## Des besoins en logements sociaux qui restent importants

41 200 demandes de logements sociaux ont été déposées en Gironde fin 2018, dont 70 % pour Bordeaux Métropole (source SNE, via Dreal Nouvelle-Aquitaine). Celles-ci ont augmenté de 12 % en trois ans, soit 4 500 nouvelles demandes alors que l'on compte 1 attribution pour 4,6 demandes pour l'année 2018. Plus d'une trentaine de communes girondines soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU sont encore déficitaires et n'ont pas atteint les objectifs assignés en nombre de logements sociaux à produire. Les contextes locaux sont cependant très variés.

Dans la Communauté d'agglomération du Libournais, le parc social est très concentré à Libourne et des communes comme St-Denis-de-Pile ou Coutras sont en carence alors que le parc locatif privé fait souvent office de parc social de fait. Sur le Pays foyen, les besoins démographiques sont présents, mais les enjeux sur le parc privé (vacance, réhabilitation) invitent d'abord à réinvestir ce dernier avant de privilégier la production neuve.

Pour la Cobas, le taux de logements sociaux est historiquement bas et la tension du marché, ainsi que la pression sur le foncier, engagent en effet à prioriser les politiques publiques sur la production neuve de logements Hlm. Dans Bordeaux Métropole, 14 des 24 communes soumises à la loi SRU sont déficitaires et le taux de logements locatifs sociaux de l'intercommunalité atteint 23,4 % en 2018 (18,4 % à Bordeaux). Malgré une production importante de logements Hlm ces dernières années, leur part augmente peu, car le niveau de construction de logements neufs privés augmente aussi très fortement en parallèle.

## Le poids des logements produits en Vefa dans le parc Hlm en Gironde

L'analyse de ce parc s'effectue à partir du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, RPLS (sont analysés ici uniquement les logements conventionnés APL). Cette base de données nationale permet en effet de connaître le mode d'entrée de chaque logement Hlm dans le patrimoine d'un bailleur social, y compris les logements neufs acquis en Vefa.

En Gironde, au 01/01/2019, 8 774 logements Hlm existants avaient été achetés en Vefa. Ils pèsent pour 8,7 % du parc social girondin. Cette part est de 8,2 % pour la métropole

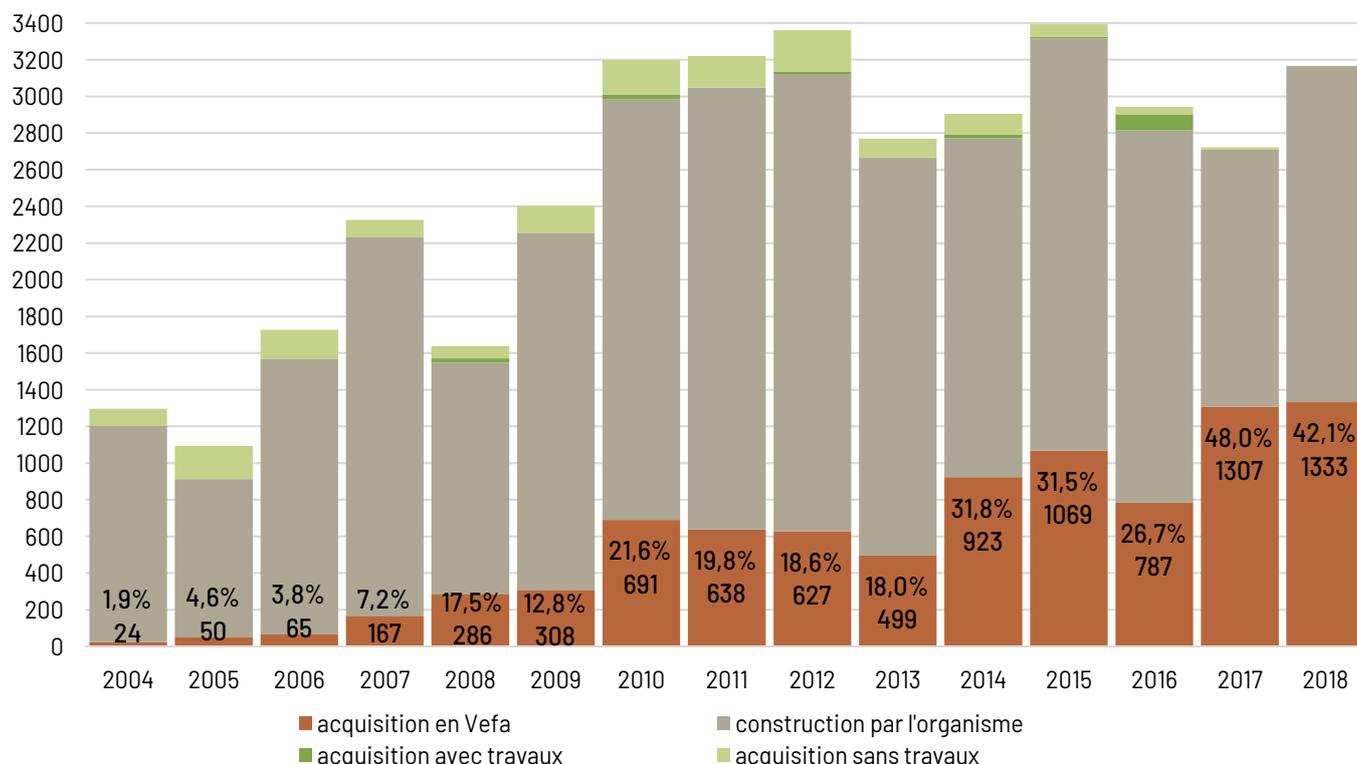
et 10,3 % pour le reste du département : elle s'élève à 20,1 % pour la Cobas, 27,2 % pour la Coban et seulement 3,8 % pour la Cali. Globalement, le parc Hlm girondin est constitué à 80,1 % par des constructions propres aux organismes et 11,1 % par de l'acquisition-amélioration de logements déjà existants.

Si la production totale de logements sociaux en Gironde s'est accélérée depuis 2010, la contribution des Vefa à cette production se renforce ces dernières années.

Au-delà de la part de ces Vefa Hlm, qui devient véritablement significative, leur volume de production reste soutenu, autour de 1 000 logements par an, alors que les constructions en propre par les bailleurs sociaux connaissent des variations selon les années.

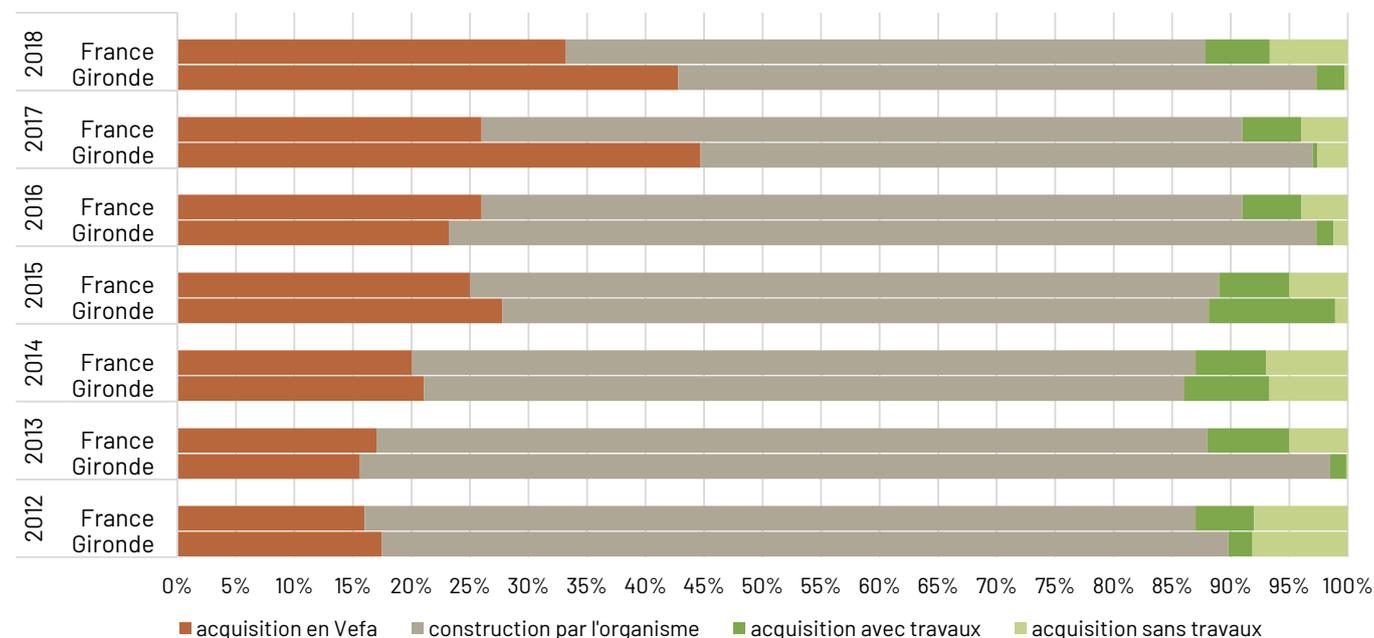
### Origine des logements dans le parc social girondin depuis 2004, selon leur année de construction

Source : SOeS, RPLS.



## Origine des logements qui sont entrés dans le parc social (mises en service depuis 2012, dont logements conventionnés)

Source : SOeS, RPLS.



Si la Gironde a pendant quelques années suivi le rythme national en matière de part de la Vefa dans les mises en service de nouveaux logements Hlm, elle semble s'accélérer depuis 2017.

Malgré une baisse des agréments, liée certainement à la diminution des APL, la part des logements programmés en Vefa en 2019 se porte à 49,4% pour la Gironde (2180 logements). Cette part a même augmenté dans le territoire de délégation du Département puisqu'elle devient majoritaire avec 53,6% des logements financés, soit 1063 logements en Vefa, contre 46% dans la métropole, 1117 logements en Vefa.

Pour les organismes Hlm, la production en Vefa viendrait donc compléter celle en maîtrise d'ouvrage directe, mais ne s'y substituerait pas. Si elle n'est pas un objectif en soi, la Vefa n'apparaît pas comme un problème, mais c'est bien la construction directe par les bailleurs qu'il faut maintenir. Mais ces tendances restent à relativiser pour l'instant, car autant les programmations que les mises en service de logements Hlm ces dernières années montrent un volume globalement à la baisse des logements directement construits par les organismes bailleurs. Si le phénomène « Vefa Hlm » monte en puissance, il apparaît difficile de voir s'il deviendra le modèle de référence, ou du moins sera majoritaire, dans les modes de fabrication du parc social de demain. Néanmoins, avec l'accumulation de ces acquisitions et la diminution du parc plus ancien avec les politiques de renouvellement urbain depuis 15 ans, ces logements récemment entrés grâce à la Vefa auront un poids de plus en plus significatif dans le parc Hlm. Leurs conditions de production (coût, localisation, mixité...) dessineront certainement de nouveaux modes de fonctionnement dans les missions de gestion locative et de maîtrise d'œuvre sociale des bailleurs Hlm. \*

\* Les encadrés en orange qui suivent dans le document viennent appuyer les analyses par des commentaires complémentaires et des exemples d'actions mises en oeuvre.

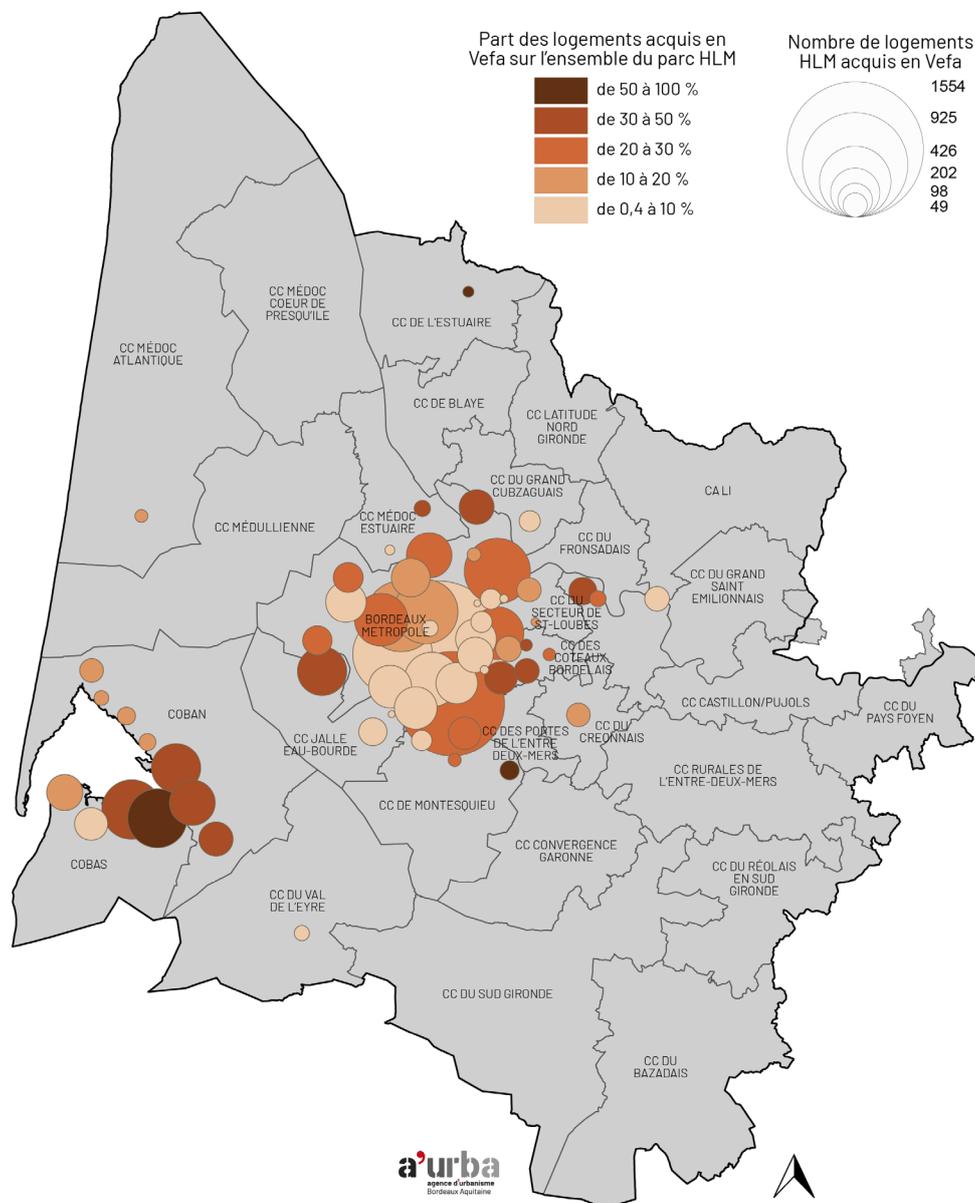
## Localisations des logements sociaux acquis en Vefa en Gironde

254 communes girondines accueillent des logements sociaux, dont 62 avec des logements acquis en Vefa. Près de 73% de ces logements Hlm girondins issus de Vefa sont localisés dans Bordeaux Métropole, soit 6 370 logements. À elle seule, Bordeaux en accueille 1 550 (17,7 % de ceux du

département), suivie de Villenave-d'Ornon (925 logements) et Mérignac (5300 logements). La Cobas et la Coban en fournissent presque 16 % à elles deux, notamment à Gujan-Mestras et Le Teich (chacun 300 logements).

### Les logements acquis en Vefa dans le parc social des communes de Gironde au 1<sup>er</sup> janvier 2019

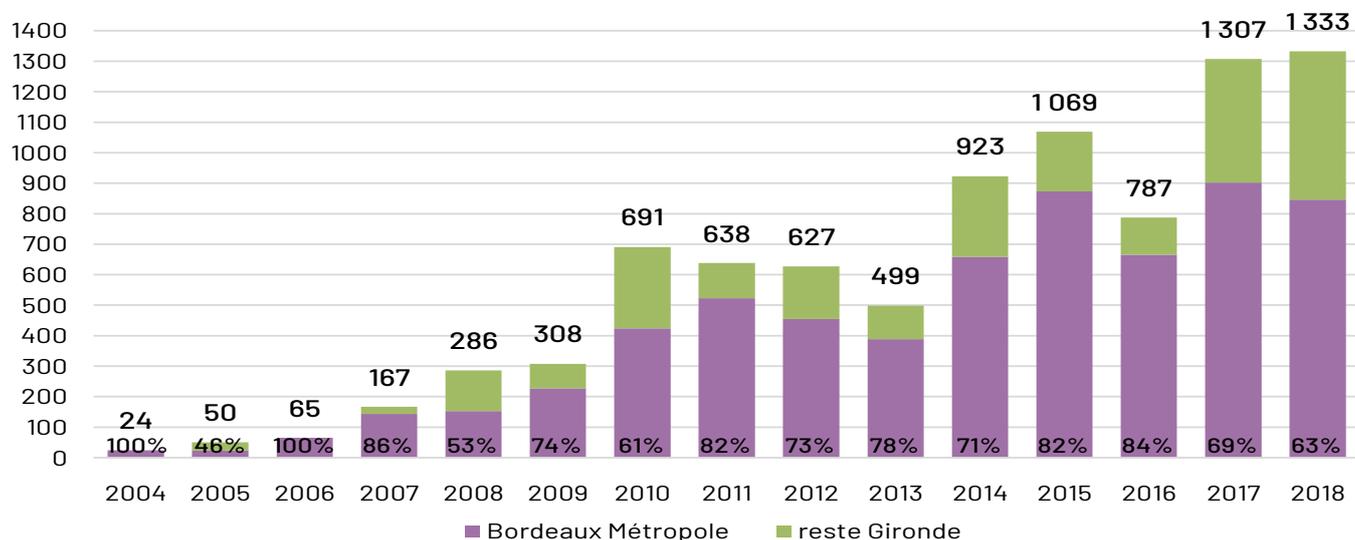
Source : SOeS, RPLS.



Proportionnellement, les logements Hlm acquis en Vefa permettent d'augmenter la contribution du Bassin d'Arcachon au parc social girondin, puisqu'ils y sont mieux représentés que les autres logements sociaux (de + 5,1 points pour la Cobas et + 4,6 points pour la Coban). Ce n'est pas le cas pour Bordeaux Métropole et la Cali qui ont parc social ancien important où la Vefa a moins d'impact pour l'instant.

## Année de construction des logements Hlm acquis en Vefa (état au 1er janvier 2019)

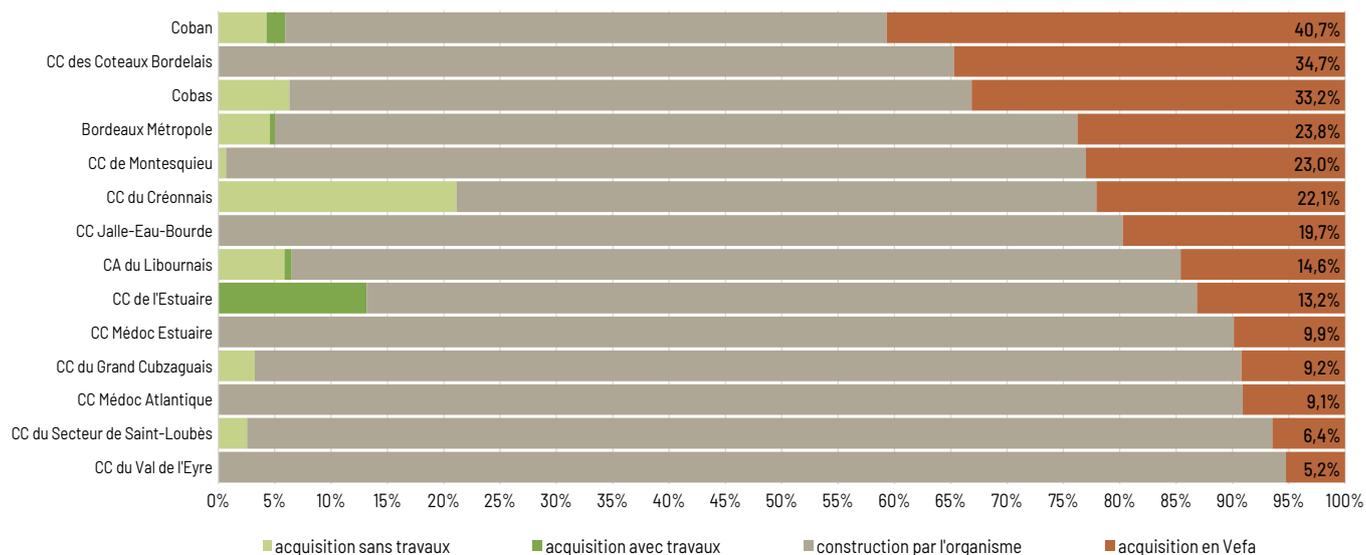
Source : SOeS, RPLS.



Les logements acquis en Vefa ont été construits à partir de 2004 et représentent 23 % de ceux entrés dans le parc Hlm depuis 15 ans (27,2 % depuis 2009 et 35,8 % depuis 2014). Pour Bordeaux Métropole, les Vefa représentent 35,4 % des logements construits à partir de 2014. Dès 2009, ils représentent 37,1 % de ceux de la Cobas et 46,7 % de ceux de la Coban. Et pour certains EPCI, où les volumes sont moins importants avec quelques dizaines de logements, ils représentent de 90 à 100 % des nouveaux logements sociaux construits depuis 2014 : CC du Créonnais, CC Médoc Atlantique, CC de l'Estuaire et 57 % pour la CC des Coteaux Bordelais.

## Origine des logements Hlm des EPCI girondins construits depuis 2004 (état au 1er janvier 2019)

Source : SOeS, RPLS.



De par sa définition même, la Vefa rapproche fortement les conditions de production des logements Hlm de celles des marchés privés de l'immobilier. Les logements sociaux produits en Vefa se retrouvent donc principalement dans la zone tendue dite B1 (agglomération de Bordeaux et Cobas). La question se pose quant aux moyens pour répondre aux besoins en matière de logements Hlm sur les autres territoires où le marché immobilier est moins tendu. Paradoxalement, pour ces territoires girondins, la part des logements construits en maîtrise d'ouvrage directe est moins élevée que les autres modalités de production.

## Implantation des logements sociaux acquis en Vefa

Plus de 120 grands sites de projets urbains sont identifiés dans Bordeaux Métropole depuis 2013, avec différents niveaux d'avancement et de phasage des opérations (ici observés à horizon 2035). Depuis 2013, près de 4 900 logements sociaux ont été construits sur ces secteurs, soit 46 % du parc Hlm total produit depuis cette date. Parmi ceux-ci, 1 300 logements ont été acquis en Vefa. 40 % du parc social de la métropole acquis en Vefa depuis 2013 se concentrent sur ces sites, soit une part de la Vefa qui s'élève à 27 % pour les logements Hlm produits sur ces secteurs depuis 2013. Le recours à la Vefa pour produire des logements sociaux se traduit donc par une plus forte concentration de ces logements, sur des secteurs resserrés, en lien direct avec les autres opérations immobilières privées.

730 logements sociaux sont implantés au sein des périmètres des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole : 28 % ont été acquis en Vefa, soit environ 200. Le mode de production de ces logements est exclusif pour chacun des secteurs : soit intégralement en construction propre par l'organisme, soit 100 % achetés en Vefa. Sur les 296 SMS de la métropole, 32 accueillent des logements Hlm, dont 13 avec des logements acquis en Vefa. La Vefa n'apparaît donc pas comme l'outil principal de production de logements sociaux dans les SMS. Les objectifs ambitieux assignés à ces secteurs en matière de production sociale (de 50 à 100 % de la surface de plancher habitat consacrée au logement locatif social) permettent des opérations plus importantes, souvent plus de 50 logements, qui facilitent la maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs Hlm (voire des coproductions imbriquées avec plusieurs organismes). Cette ambition sociale assez marquée intéresse peut-être moins les promoteurs privés, et leur outil Vefa, qui préfèrent certainement se positionner sur d'autres quartiers moins encadrés. Uniquement une quarantaine de logements Hlm ont été acquis en Vefa sur les périmètres des quartiers prioritaires (QPV), soit 0,5 % du parc social de ces secteurs. Les règles de renouvellement urbain y interdisent d'y produire des logements financés en PLAI et PLUS et privilégient ceux en PLS, voire en accession sociale. De plus, les bailleurs sociaux ont historiquement une meilleure maîtrise foncière des terrains dans ces territoires, ce qui leur permet d'y produire plus directement en maîtrise d'ouvrage avec des coûts mesurés.

---

Dans la métropole bordelaise, les logements sociaux acquis en Vefa sont globalement assez concentrés dans de grandes opérations d'aménagement. Pour autant, ce mode de production n'est pas exclusif et dédié à des périmètres spécifiques. Il apparaît finalement assez peu présent sur les secteurs les plus orientés vers l'habitat social (SMS et quartiers prioritaires) où la construction en propre par les organismes Hlm reste majoritaire.

Les SDS, qui couvrent des périmètres plus grands et avec des programmes plus diffus, avec des objectifs calés sur des valeurs planchers plus basses, semblent avoir plus d'impact sur le recours à la Vefa, mais attention aux effets de seuils. Celle-ci est plus mobilisée sur les secteurs de grandes opérations immobilières, répondant aux injonctions de mixité d'offre sur ces quartiers, mais en s'alignant aussi plus sur les conditions de production des marchés privés de l'habitat.

---

Dans le reste du département, le recours à la Vefa pour produire des logements sociaux a pu connaître d'autres logiques. Elle était d'abord mobilisée en zones tendues, où les conditions des marchés immobiliers et les contextes territoriaux se rapprochent de ceux de la métropole : pour le Bassin d'Arcachon, en périphérie immédiate de Bordeaux Métropole. Mais depuis 2017, les programmations de logements sociaux acquis en Vefa se diffusent un peu plus pour le reste de la Gironde : en 2019, presque 27 % des agréments sur le périmètre de délégation du Département se font en zone détendue (plus de 280 logements). On trouve notamment des opérations importantes pour la Haute-Gironde, le Cubzaguais et le Blayais et les premiers logements sont programmés dans l'est et le sud de la Gironde.

Il semble que l'utilisation de la Vefa pour faire des logements sociaux en zone rurale réponde à des circonstances particulières : des difficultés à faire sortir des opérations 100 % privées sur ces secteurs et parfois même des rattrapages de programmes privés qui n'aboutissaient pas ; du fait de certains promoteurs qui se sont spécialisés dans les territoires ruraux (Nexity Synonym ou Alila par exemple). Le Département souhaite aussi mobiliser davantage la Vefa pour répondre à des besoins de réhabilitation de logements privés anciens en secteurs ruraux.

## Les bailleurs sociaux concernés par la Vefa Hlm

Si 85 % du parc Hlm de la Gironde appartient à cinq bailleurs : trois Entreprises Sociales pour l'Habitat (Mésolia, Clairsienne et Domofrance) et les Offices Publics de l'Habitat du Département (Gironde Habitat) et de Bordeaux Métropole (Aquitanis), ils ne détiennent « que » 59 % du parc social acquis en Vefa.

Sur les 1 150 logements Hlm acquis en Vefa, 16,1 % d'entre eux appartiennent à neuf Sociétés Civiles Immobilières Foncières « Développement immobilier » liées à l'Association Foncière Logement (qui fait partie du groupe Action Logement). Ces SCI ont un patrimoine Hlm uniquement acquis en Vefa et semblent avoir été montées spécifiquement pour ces programmes d'acquisition (qui se font sur deux-trois ans maximum). On retrouve 80 % de ces logements dans Bordeaux Métropole, les autres étant exclusivement situés dans la Cobas et la Coban.

Pour Mesolia, Clairsienne et Aquitanis, la part des logements acquis en Vefa reste dans la moyenne départementale. Elle est par contre plus faible pour Gironde Habitat (- 3,1 points) et Domofrance (- 5,7 points).

Le parc Hlm acquis en Vefa appartient majoritairement aux mêmes bailleurs que le reste du parc social. Gironde Habitat y contribue un peu moins, mais son implantation générale, majoritairement hors de la métropole, peut expliquer son moindre investissement sur la Vefa dans des territoires où les marchés immobiliers proposent moins d'offres de ventes. Domofrance fait plus figure d'exception en pesant dans le département pour 19 points de moins pour les logements acquis en Vefa que pour les autres.

Traditionnellement, les bailleurs sociaux en Gironde ont une forte culture de la maîtrise d'ouvrage directe pour produire leur parc. Ils sont souvent aussi aménageurs (pour les opérations Bassins à flot et Bastide-Niel à Bordeaux, Les Akènes à Lormont par exemple) et contribuent avec les collectivités à une vision de l'aménagement urbain plus large que l'habitat, qui intègre les équipements et les commerces. Ils ont par ailleurs un certain patrimoine foncier qui leur permet de produire eux-mêmes nombre d'opérations. Enfin, historiquement, l'ancrage local est assez fort, les partenariats sont stabilisés et marqués par des habitudes de dialogue avec les élus.

La Vefa Hlm est donc plutôt la spécialité de certaines SCI récentes, dédiées à ce mode de production de logements conventionnés. Nouveaux arrivés dans certains territoires, le modèle économique de la Vefa pour ces bailleurs est une « porte d'entrée » qui leur permet de s'implanter sur le marché local en se constituant un patrimoine plus facilement et rapidement, sans avoir à mobiliser des moyens techniques et humains qu'ils n'ont pas, et en évitant les fusions imposées par la loi Elan.

## Caractéristiques des logements sociaux acquis en Vefa en Gironde

Les modes de financement des logements sociaux acquis en Vefa en Gironde sont les suivants :

- 24 % de ces logements ont été financés en « PLS/PPLS/PLA CFF », soit 5,4 points de plus que le hors Vefa : 26 % des logements produits en PLS sur la période le sont avec de la Vefa.
- 57 % d'entre eux sont financés en PLUS, cependant cette part est inférieure de 11 points à ceux qui sont produits sans la Vefa.
- 18 % le sont en « PLA d'intégration, PLA LM/PLATS/PLAI », soit 6,4 points de plus que le hors Vefa. 29 % des logements produits en PLAI sur la période le sont grâce à la Vefa.

Dans le cadre de sa programmation des aides à la pierre, Bordeaux Métropole a mis en place la règle nationale de répartition des types de logements financés en imposant au moins 30 % de PLAI et pas plus de 30 % de PLS pour certaines communes (voire 20 % pour les moins dotées).

---

Même s'ils sont construits conjointement avec des biens privés dans des opérations plus larges, les logements Hlm acquis en Vefa ne se rapprochent pas spécifiquement de ce marché privé par leur niveau de loyer et n'offrent pas que des logements intermédiaires (type PLS).

Les logements très sociaux (PLAI) y sont aussi représentés, même s'ils restent minoritaires, et la majorité de ce nouveau parc correspond à un parc de logements sociaux dits « classiques » (PLUS).

---

83 % des logements acquis en Vefa sont des **appartements**. Le collectif est un peu plus représenté ici que pour les autres logements construits sur la même période acquis hors Vefa (soit 66 % d'entre eux). À noter que seuls 15 logements étudiants ont été acquis en Vefa en Gironde depuis 2004 (Résidence Cité-des-métiers à Pessac).

La taille moyenne des logements acquis en Vefa est sensiblement la même que celle des autres logements construits depuis 2004, c'est-à-dire 65 m<sup>2</sup>. **Les petits logements de 2 ou 3 pièces sont un peu mieux représentés parmi ceux acquis en Vefa** : + 14,5 points soit 71 % des logements en Vefa. Les logements d'une pièce sont par contre peu présents parmi ceux acquis en Vefa (166 logements) : 93 % de ces studios construits depuis 2004 l'ont été hors Vefa.

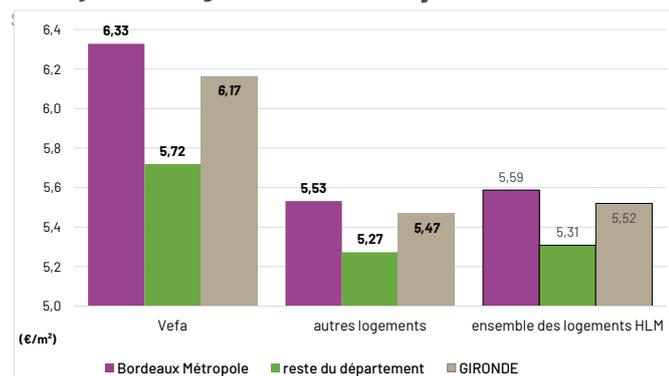
25 % du parc social girondin est représenté par de tout petits logements (1 ou 2 pièces et chambres). Cette part monte à 30 % pour ceux acquis en Vefa, principalement du fait du jeune âge de ces logements alors que l'ensemble des logements sociaux voient leur taille diminuer ces dernières années. Cependant, avec la réduction de la taille des ménages, ce sont plus de 57 % des demandes en logements sociaux en 2018 qui s'orientent vers ce type de biens.

Les logements acquis en Vefa sont plus souvent achetés en lot ou dans des opérations d'envergure qui privilégient les immeubles en collectif. Ces dernières proposent de plus en plus des logements de petites dimensions de 2 ou 3 pièces. Ils répondent en partie aux besoins des populations et ils ont peut-être aussi une rentabilité locative plus élevée (notamment pour les biens défiscalisés qui mobilisent beaucoup la Vefa). Par ailleurs, la Vefa Hlm produit surtout des petites unités avec moins de logements, une part de l'opération étant dédiée à des logements privés. Ceci a un impact sur les pratiques de gestion de ces unités pour les bailleurs plus habitués à de grandes résidences où les logements sont moins dispersés.

## Les loyers des logements sociaux acquis en Vefa

Les loyers des logements sociaux acquis en Vefa sont soumis aux mêmes plafonds que les autres logements Hlm. Ils sont en moyenne plus élevés de 0,7 €/m<sup>2</sup> que les autres logements Hlm pour la Gironde. Les variations de loyers entre la Vefa et les autres modes de production des logements sociaux sont plus ou moins marquées selon les territoires. Si, hors de la métropole bordelaise les loyers des Hlm issus de Vefa sont supérieurs de 0,45 €/m<sup>2</sup> (soit 29 €/mois pour un logement moyen de 65 m<sup>2</sup>), la différence est de + 0,8 €/m<sup>2</sup> (soit plus 52 €/mois pour un logement de 65 m<sup>2</sup>) pour Bordeaux Métropole.

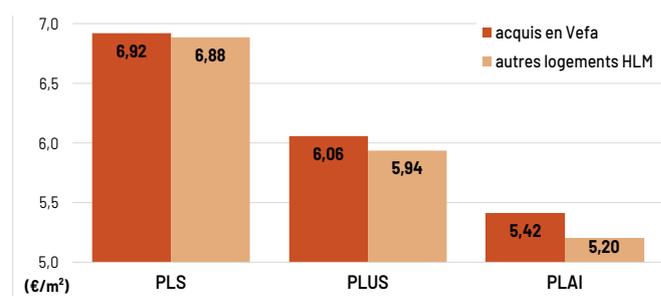
### Les loyers des logements Hlm au 1<sup>er</sup> janvier 2018



Ces différences avec le reste du parc social sont uniquement structurelles et non statutaires.

En premier lieu, c'est l'âge des logements Hlm acquis en Vefa qui explique cette différence de loyers : les logements plus anciens sont généralement moins chers que les logements récents. Les logements du parc Hlm girondin construits avant 2004 ont ainsi un loyer moyen de 5,2 €/m<sup>2</sup>. **Mais pour les logements construits depuis 2004, la différence entre ceux acquis en Vefa et les autres n'est plus que de 0,1 €/m<sup>2</sup>.**

Par définition, le mode de financement des logements sociaux est aussi un facteur de variation des loyers appliqués. Les différences de loyers entre logements acquis en Vefa et les autres sont inversement proportionnelles aux types de financements mobilisés et à leur caractère « social ».



Les coûts de revient des logements acquis en Vefa sont certainement assez homogènes quel que soit le mode de financement, et sont plus certainement liés aux conditions du marché. Il est donc peut-être nécessaire de réévaluer légèrement à la hausse les loyers des PLAI, par définition plus bas, pour se rapprocher d'une rentabilité locative.

Avec un loyer moyen de 7 €/m<sup>2</sup>, la différence entre Vefa et autres logements pour les PLS n'est que de 0,7 €/mois pour Bordeaux Métropole. On se rapproche ici plus des tendances liées au marché, même si les plafonds Hlm applicables sont encore loin pour cette zone (8,74€/m<sup>2</sup> en 2018 en zone B1) et les prix moyens du marché privé libre encore plus élevés (10,7 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour l'agglomération bordelaise en 2018).

Les différences de loyers appliqués apparaissent relativement minimes entre les logements Hlm acquis en Vefa et les autres.

Elles semblent principalement liées à :

- une production qui se fait majoritairement à Bordeaux Métropole, c'est-à-dire en zone plus tendue avec des coûts de revient certainement plus élevés au regard des prix du foncier qu'on y observe ;
- des logements acquis en Vefa qui sont plus récents et souvent plus petits et donc en général un peu plus cher que le parc plus ancien et historiquement plus spacieux, car initialement dédié aux familles.

## Les outils des politiques de l'habitat en Gironde

La gestion de l'aide à la pierre, et donc du financement des logements sociaux, sur la Gironde est partagée entre deux collectivités délégataires : Bordeaux Métropole et ses 28 communes ; le Département sur le reste du territoire girondin.

### Bordeaux Métropole

Deux **outils réglementaires utilisés dans le PLU 3.1** révisé en décembre 2016, et inscrits dans le Code de l'Urbanisme, visent à aider la production de logements sociaux :

- Les Servitudes de Mixité Sociale (SMS) : ce sont des emplacements réservés sur des terrains spécifiques inscrits au plan de zonage du PLU. Pour chacune des SMS, sont définies : une part minimum de surface de plancher consacrée à l'habitat ; une part de cette surface de plancher habitat consacrée au logement locatif social et une autre à l'accession sociale à la propriété.
- Les Secteurs de Diversité Sociale (SDS) couvrent des périmètres larges correspondant à la plupart des zones UM et certaines zones AU du plan de zonage. Une règle commune initiale s'y applique et impose pour chaque opération immobilière qu'à partir d'un seuil de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une part de celle-ci consacrée à des logements locatifs sociaux, cette part est variable selon les secteurs, quel que soit le type de financement.

Plusieurs **documents d'engagement** ont été partagés entre les différents acteurs concernés ces dernières années :

- Dès 2008 une charte est signée entre la communauté urbaine de Bordeaux (Cub ex Bordeaux Métropole), les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux pour faciliter « la production de logements sociaux dans les opérations de la promotion privée » : elle précise notamment l'implication des bailleurs sociaux dans les opérations immobilières (dès l'élaboration des projets), les types de logement visés selon leur financement public, la prise en compte des spécificités du logement social dans les opérations privées (conditions de gestion, normes qualitatives, coût de revient des logements...).
- En 2018 la charte du « Bien construire à Bordeaux métropole », entre Bordeaux Métropole et les professionnels de la construction, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, porte davantage sur la qualité constructive des bâtiments neufs.

### Département de la Gironde

De par ses compétences en matière de Solidarités et de cohésion territoriale, le Département se positionne comme un aménageur de son territoire, avec **une vision d'ensemble** des différentes politiques publiques locales. Ces compétences en matière d'action sociale lui donnent une connaissance fine des besoins des populations locales, y compris en matière de logements. Il s'appuie sur plusieurs dispositifs pour mener ses politiques d'habitat : le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et la délégation d'aides à la pierre notamment. Ces outils donnent un cadre stratégique et territorialisé aux actions d'accompagnement de la production de logements. Toutes les demandes d'agrèments de logements Hlm sont donc scrutées au regard de ces enjeux mais aussi d'une lecture des besoins locaux des populations en matière d'habitat et d'aménagements et pas seulement de logements.

Dans ce cadre, la Vefa Hlm apparaît comme un outil supplémentaire, mobilisée en accord avec les collectivités locales, qui permet de répondre aux stratégies d'aménagement définies dans des documents cadres. Elles se mettent en place en parallèle avec des échanges préalables avec les différents acteurs de la filière du logement.

Pour les deux délégataires, les opérations de **logements sociaux produits à 100 % en Vefa** doivent rester exceptionnelles. Elles sont acceptées par le Département uniquement si le programme de logements Hlm s'inscrit dans une opération plus large qui inclut aussi d'autres productions par les acteurs privés (en locatif ou en accession).

Le recours à la Vefa pour **la production de structures d'hébergements spécifiques** peut s'avérer quant à lui plus complexe. Il nécessite des savoir-faire et implique des surcoûts que les opérateurs privés non spécialisés ne maîtrisent pas toujours. S'il est exclu sur le territoire métropolitain, il existe cependant sur le reste de la Gironde. Entre 2014 et 2019, une douzaine d'opérations de logements spécifiques ont été agréés par le Département. Ces 400 logements représentent 9,4 % de tous les logements financés sur la période. On trouve notamment un Ehpad, une résidence étudiante, une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale et plusieurs structures à destination des personnes handicapées.

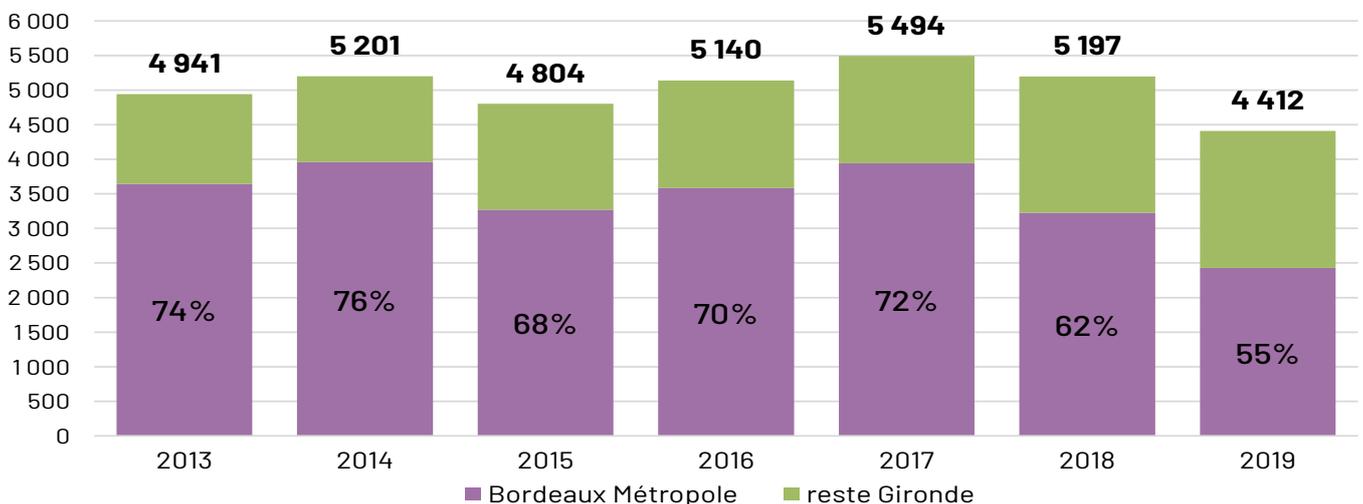
Les **coûts de production d'un logement social** qu'il soit produit en maîtrise d'ouvrage directe ou acquis en Vefa sont quasiment identiques ces dernières années, soit environ 2 250€/m<sup>2</sup> en moyenne en Nouvelle-Aquitaine en 2018 (*Bilan des logements aidés 2018-Ministère,p64 ; Coûts et financements du logement social en Nouvelle-Aquitaine - Arosha 2018,p12*).

Dans le cadre de la **délégation de compétences des aides à la pierre**, Bordeaux Métropole a conditionné ses financements des logements sociaux à un plafonnement des prix de production pour les PLAI et PLUS, entre 1 950 et 2 100€/m<sup>2</sup> selon les secteurs et la présence ou pas de parking (Règlement d'intervention des aides à la pierre de la Cub,p11). Les promoteurs immobiliers mettent cependant en avant un risque « d'effet ciseaux » sur la métropole avec d'une part une limitation des prix à l'achat alors que les prix de production croissent, notamment à cause du foncier sous pression, mais aussi des demandes de normes et de qualité de plus en plus exigées par les collectivités. Par ailleurs, la convention 2016-2021 signée avec l'État vise à maîtriser la part de la Vefa dans la production globale de logements locatifs sociaux qui ne devrait pas excéder 45 %.

Sur le reste du territoire girondin, la Conférence Départementale des Hlm de la Gironde a proposé en 2018 au Département l'application d'un barème de prix plafonds afin d'homogénéiser les règles sur l'ensemble de la Gironde. Jusqu'alors, les demandes et les besoins en la matière étaient plutôt rares. Le Département a décidé de lancer une expérimentation dans ce sens en 2019. Il s'agit pour l'instant d'un suivi et de discussions autour des prix, d'une sensibilisation des promoteurs sur ces questions. La collectivité départementale n'a pas délibéré et modifié son règlement d'intervention mais a souhaité privilégier d'abord une démarche de dialogue avec les acteurs. Des critères ont été établis pour viser des prix de sortie plafonnés qui vont de 1 650 à 1 900€/m<sup>2</sup> HT. Ils intègrent des conditions de localisation (en distinguant les zones 2 et 3). Ils observent aussi la manière dont les opérations sont conçues, c'est-à-dire les qualités d'usage, environnementales et d'implantation des programmes : les marges des loyers Hlm plafonnés, les aménagements autour des logements, l'anticipation des coûts de gestion pour les bailleurs sociaux.

### Les logements Hlm financés en Gironde depuis 2013

Source : Sisal, Dreail Nouvelle-Aquitaine.





## **PARTIE 3**

# **Atouts, risques et points de vigilance**

# L'acquisition de logements Hlm en Vefa : problème ou non ?

La très forte montée en puissance de la Vefa Hlm ces 10 dernières années a conduit de nombreux acteurs et chercheurs à s'interroger sur les atouts et les risques de cette nouvelle manière de produire du logement social. La littérature consacrée à ce sujet est abondante.

Elle émane aussi bien de chercheurs que de l'État (Cerema, CGEDD) ou des fédérations d'organismes Hlm. Les enjeux et les conséquences de la Vefa Hlm mis en évidence par ces travaux restent largement débattus et suscitent parfois des controverses.

Cette étude illustre localement ce phénomène encore peu mesuré. Nous avons pour cela interrogé des acteurs girondins (représentants de l'Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat, de la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI), de Bordeaux Métropole et du Département de la Gironde) pour recueillir leur perception des enjeux et identifier les spécificités locales.

Les atouts et les risques de la Vefa Hlm présentés ci-après sont donc issus d'une revue de littérature (cf. bibliographie page 25) complétée par des entretiens acteurs.

## Atouts et opportunités

### **Augmenter la capacité de production et permettre un rééquilibrage territorial de l'offre sociale**

La Vefa Hlm permet d'augmenter la capacité de production des opérateurs sociaux et de répondre aux besoins des collectivités. Dans les territoires avec un foncier très cher, la Vefa est un moyen de produire des logements très accessibles dans des secteurs inaccessibles. Elle répond ainsi aux objectifs de rééquilibrage et de diffusion d'une offre de logements sociaux pour les territoires.

### **Favoriser la mixité sociale et résidentielle**

En construisant des logements sociaux au sein d'opérations privées, elle répond aux objectifs des collectivités de mixité sociale dans les ensembles résidentiels, notamment dans les opérations de taille modeste et plus diffuses.

## Positionnements d'acteurs

### **Organismes Hlm**

La Vefa est un outil utile pour augmenter la capacité de production des organismes et accéder à des fonciers dont les prix sont très élevés, ce qui permet de développer une offre sociale dans les secteurs tendus. Mais elle n'est qu'un outil parmi d'autres et ne doit pas se substituer à la maîtrise d'ouvrage directe.

### **Opérateurs privés**

La Vefa Hlm est un moyen de sécuriser les opérations, car elle garantit une pré-commercialisation des logements. Elle est vectrice de qualité au regard des cahiers des charges très exigeants des opérateurs sociaux. Mais du fait du système de péréquation, elle peut participer au renchérissement des prix des logements libres.

### **Collectivités**

La Vefa Hlm est un mode de production intéressant pour atteindre des objectifs de production élevés, notamment en zone tendue. Elle nécessite toutefois d'être encadrée pour préserver la qualité des logements et la capacité des opérateurs sociaux à produire en propre.

### **Faire des économies d'échelle**

En mutualisant les coûts liés à la production d'une opération (bureaux d'étude, de contrôle, coûts de construction, etc.), les opérations en Vefa permettent de réaliser des économies d'échelle. Elles ouvrent aussi l'accès à des engagements financiers des promoteurs sur des équipements publics liés aux opérations.

### **Sécuriser les opérations**

En vendant une partie de leur production à un organisme Hlm, les opérateurs privés assurent la pré-commercialisation d'une partie de l'opération qui facilite l'obtention des financements des organismes bancaires.

### **Renforcer la qualité des logements privés**

Les cahiers des charges exigeants et les certifications imposées par les organismes Hlm aux promoteurs peuvent contribuer à tirer la qualité des logements vers le haut.

## Risques et menaces

### **Un système de péréquation qui peut conduire à l'augmentation des prix des logements libres**

Les prix de la Vefa Hlm étant plafonnés, l'équilibre financier des opérations peut être assuré par un système de péréquation qui conduit à renchérir le prix des logements libres (qui pourraient atteindre +10% selon un rapport ministériel de 2014).

Les loyers étant la principale recette des organismes sociaux, leur plafonnement peut aussi contraindre les bailleurs dans leur capacité à maintenir un équilibre financier pour acheter des logements en Vefa.

### **Des copropriétés qui associent opérateurs sociaux et particuliers privés : une gestion complexifiée**

Une fois les logements livrés, la Vefa Hlm implique la mise en place de systèmes de copropriétés entre organismes Hlm et propriétaires particuliers privés qui peuvent conduire à complexifier la gestion des ensembles immobiliers.

### **Une homogénéisation des logements publics et privés : quid de la plus-value du monde Hlm ?**

Si elle conduit à une forme d'acceptabilité du logement social, l'homogénéisation des formes urbaines qu'implique la Vefa Hlm a tendance à lisser et uniformiser le logement social qui risque de perdre sa plus-value en terme d'offre. Les problématiques et besoins spécifiques des populations logées en Hlm doivent aussi être prises en compte.

### **Qualité des logements**

Les questions de surface, d'exposition, d'équipements, de durabilité, d'économies de charges de fonctionnement pour les locataires, doivent rester au cœur des exigences des opérateurs sociaux, y compris dans le cadre d'une production en Vefa.

### **Des risques de dépendance plus marqués**

- Une trop grande corrélation au marché privé et une perte du rôle d'amortisseur contracyclique de la commande publique (comme lors de la crise immobilière de 2008) ;
- la remise en cause du rôle des organismes Hlm dans l'aménagement du territoire (avec une production qui serait uniquement liée à la capacité d'absorption des marchés) ;
- un risque sur la capacité de production en propre des organismes Hlm et leur perte de compétences.

## Points de vigilance

Face aux risques évoqués précédemment, les entretiens menés mettent en lumière des points de vigilance.

### **Conserver une capacité de production en Maîtrise d’Ouvrage Directe (MOD)**

La Vefa ne doit être qu’un outil de la boîte à outils, parmi d’autres. Il est nécessaire de maintenir la MOD y compris dans les secteurs tendus (notamment pour que les organismes Hlm puissent opérer une péréquation entre des opérations techniques, coûteuses, chronophages et des opérations dans des secteurs plus porteurs).

Le 100 % Vefa apparaît comme une solution à proscrire. Il faut ainsi arriver à un équilibre entre massification de la production via la Vefa et la MOD (qui elle la seule méthode permettant de faire des innovations).

### **Trouver le bon prix**

La question du prix est au cœur de la logique de Vefa Hlm « vertueuses ». Il est ainsi nécessaire de trouver un équilibre entre la juste rémunération des opérateurs privés et une utilisation des fonds publics maîtrisée. Une éventuelle surenchère entre bailleurs doit également être maîtrisée.

### **Des exigences de qualité**

Les standards élevés du logement social via notamment les certifications doivent être maintenus dans le cadre d’une production en Vefa. La question de la gestion (par des matériaux adaptés à l’usage collectif par exemple) doit être particulièrement anticipée.

### **Le projet au cœur de la réflexion et du dialogue avec la collectivité**

Loin d’une production normée et hors sol, la production de logement sociaux doit être le résultat d’un dialogue avec la collectivité pour répondre au mieux aux besoins du territoire et des populations concernées par le projet. La procédure de Vefa Hlm doit aussi permettre aux différents acteurs de se connaître et de se rencontrer en toute transparence en amont pour construire un projet collectivement.

### **Indépendance de gestion**

L’indépendance de gestion entre bailleurs sociaux et propriétaires particuliers privés doit être privilégiée autant que possible. Cela peut se concrétiser par des lots ou des entrées séparées.

# Bibliographie

---

Anne-Laure Jourdheuil, « Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés - L'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs », *Métropoles*, 2017 : <https://journals.openedition.org/metropoles/5409>

Anne-Laure Jourdheuil, « Une architecture de promoteur pour le logement social : la Vefa-Hlm », thèse de doctorat en Aménagement et urbanisme, juillet 2019

Matthieu Gimat, « Produire le logement social. Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des Hlm (2004-2014) », thèse de doctorat, 2017 : <https://journals.openedition.org/regulation/12582>

Sylvain Guerrini, Sandrine Torredemer et Olivier Dupré - Cerema), « La Vefa Hlm : un succès indéniable qui suscite des controverses », *Politique du logement*, 02 novembre 2019 : <https://politiquedulogement.com/2019/11/la-vefa-Hlm-un-succes-indeniable-qui-suscite-des-controverses/>

Rojdi Karli - Caisse des dépôts, « La part croissante de la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) dans la production de logements sociaux », *Conjoncture* 67, mai 2017 : [https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2018-11/conjoncture\\_67.pdf](https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2018-11/conjoncture_67.pdf)

Ophélie Diaz - Caisse des Dépôts, « Logements sociaux produits en Vefa : retours d'expérience », *Éclairage* n° 7, mai 2015 : [https://www.caissedesdepots.fr/sites/default/files/medias/eclairages\\_numero\\_7.pdf](https://www.caissedesdepots.fr/sites/default/files/medias/eclairages_numero_7.pdf)

Philippe Dallier, « Sur les sources de financement du logement social », *Rapport au Sénat*, 18 septembre 2019 : <http://www.senat.fr/rap/r18-731/r18-7311.html>

Maryse Gautier, Jean-Louis Hélarly, Isabelle Raymond-Maugé - CGEDD, « La production de logements locatifs sociaux par recours à la vente en l'état futur d'achèvement », 2014 : [https://www.cerema.fr/system/files/documents/2018/07/2b\\_cgedd\\_rapport\\_vefa\\_Hlm\\_2014\\_cle7647b5\\_0.pdf](https://www.cerema.fr/system/files/documents/2018/07/2b_cgedd_rapport_vefa_Hlm_2014_cle7647b5_0.pdf)

Union Sociale pour l'Habitat, « Étude analyse qualitative d'opérations en VEFA au regard des enjeux d'usage et de gestion en locatif social », 2015 : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/patrimoine-maitrise-d-ouvrage/etude-analyse-qualitative-d-operations-en-vefa>

Union Sociale pour l'Habitat, « Acheter en Vefa », 2010 : <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/Rapport%20PI%20VEFA%20V4.pdf>

Arosha, « Coûts et financements du logement social - Observations et perspectives », 2018 : <https://aroshahabitat.fr/wp-content/uploads/2019/02/Cahier-Couts-et-financements-WEB.pdf>

Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités locales, « Bilan des logements aidés 2018 » : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/le-bilan-2018-des-logements-aides-est-en-ligne-a2053.html>

Convention de délégation de compétences 2016-2021 pour la gestion du financement du logement Parc public et Parc privé entre l'État, l'Anah et Bordeaux Métropole : [http://www.bordeaux-metropole.fr/content/download/62460/file\\_pdf/current&usg=AOvVawOdY5nCD3pz1ip-S3y0sfKB](http://www.bordeaux-metropole.fr/content/download/62460/file_pdf/current&usg=AOvVawOdY5nCD3pz1ip-S3y0sfKB)

Bordeaux Métropole, « Règlement d'intervention des aides à la pierre » : [http://www.bordeaux-metropole.fr/content/download/9475/file\\_pdf/POGD5.pdf](http://www.bordeaux-metropole.fr/content/download/9475/file_pdf/POGD5.pdf)

CGDD, « Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2018 », 2018 : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-locatif-social-au-1er-janvier-2018>

Dreal Nouvelle-Aquitaine, « Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine : 297 800 logements au 1er janvier 2018 », *Focus* 21, mai 2019 : [http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/focus\\_sur\\_21\\_parc\\_locatif\\_social\\_1erjanvier2018.pdf](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/focus_sur_21_parc_locatif_social_1erjanvier2018.pdf)



Chef de projet : Camille Garcelon / Sous la direction de : Cécile Rasselet  
Équipe projet : Lionel Bretin ; Leslie Acensio  
Conception graphique : Christine Dubart