

Projet de Fin d'Etudes

**Regroupement des organismes
collecteurs et achat en état futur
d'achèvement à des promoteurs :
Facilitation des opérations de
constructions et émergence de
nouveaux partenariats entre les
organismes HLM et les promoteurs**



2017-2018

Directeur de recherche

THOMAS Éric

MALLÉGOL Grégoire

Regroupement des organismes collecteurs
et achat en VEFA à des promoteurs :
Facilitation des opérations de
constructions et émergence de nouveaux
partenariats entre organismes HLM et
promoteurs.

THOMAS Éric

MALLÉGOL Grégoire

2017 - 2018

AVERTISSEMENT

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

Formation par la recherche, Projet de Fin d'Etudes en génie de l'aménagement et de l'environnement

La formation au génie de l'aménagement et de l'environnement, assurée par le département aménagement et environnement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme, de l'aménagement des espaces fortement à faiblement anthropisés, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et de techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement et de l'environnement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer toute ou partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

Afin de valoriser ce travail de recherche nous avons décidé de mettre en ligne sur la base du Système Universitaire de Documentation (SUDOC), les mémoires à partir de la mention bien.

SOMMAIRE

Avertissement.....	5
Sommaire	8
Introduction.....	9
Partie 1 : Le logement social en France.....	11
1. Histoire du logement social en France	12
2. Acteurs du monde HLM	15
3. Réformes des collecteurs HLM	19
Partie 2 : La Vente en Etat Futur d’Achèvement.....	28
1. Cadre légal	29
2. Le standard de la VEFA sociale	32
3. La VEFA, une facilité de construction ayant ses limites.....	36
Partie 3 : Les partenariats entre bailleurs et promoteurs	40
1. Etat des lieux.....	41
2. Un partenariat déséquilibré ?.....	44
3. Loi ELAN, évolution et possible futur	47
Conclusion	48
Bibliographie.....	49
Webographie	50
Annexes.....	53

INTRODUCTION

Le monde du logement social, depuis son apparition en France, n'a eu cesse d'évoluer, et ces dernières années ne font pas exceptions à la règle. Le regroupement des collecteurs en 2009 puis 2015 ont significativement modifié le paysage du logement social, et des dissonances quant à ces réformes pourrait l'amener à changer à nouveau.

La crise du logement en 2009 a aussi marqué significativement le monde du logement, et c'est à ce moment-là que la vente en état futur d'achèvement (VEFA), impliquant d'acheter un logement sur son plan, pratique assez ancienne pour les particuliers mais récente pour les organismes HLM, a explosée pour ces derniers, autant pour aider à la relance économique du secteur que pour tenter de palier à la demande incessante de logements sociaux.

Ce nouveau mode de production du logement social a mis en relation deux acteurs d'un même monde, les promoteurs et les bailleurs, tous deux constructeurs, alors que jusque-là ils travaillaient en parallèle, sans se mêler les uns aux autres, engendrant de nouvelles méthodes et pratiques, mais aussi des craintes.

Dans ce pfe, nous essaieront d'étudier l'impact de ces différents changements au sein du monde du logement social.

Dans un premier temps, nous regarderons l'évolution du monde du logement social au cours des 20 dernières années, comprendre les éléments qui ont mené aux réformes des collecteurs hlm, les objectifs visés par ces réformes, et les résultats de ces réformes au vu de ces objectifs.

Ensuite, nous aborderons la vente en état futur d'achèvement, les évolutions législatives qui ont permis aux bailleurs sociaux de s'en servir, et les événements qui les ont menés à utiliser cette méthode de construction. En analysant les caractéristiques des projets construits en état futur d'achèvement, nous essaierons de savoir si la vefa présente des avantages par rapport à la construction de logement sociaux classiques.

Pour finir, il s'agira de comprendre les relations qui se sont formées entre les deux partenaires de ce mode de construction que sont les promoteurs privés et les bailleurs sociaux, deux acteurs d'un même monde mais aux pratiques différentes. Comment les partenariats se sont mis en place, s'ils existent, sous quelles formes ? Quels sont les avantages et les inconvénients, pour chacune des parties, à recourir à la construction en état futur d'achèvement ? Et enfin, quelles sont les possibles évolutions de ces partenariats au regard de la prochaine loi logement.

PARTIE 1 : LE LOGEMENT SOCIAL

EN FRANCE

1. Histoire du logement social en France

En France, le logement social a fait son apparition au début du XX^{ème} siècle, et son cadre législatif n'a eu de cesse d'évoluer. Des premières habitations bon marchés au début du siècle précédent (voir annexe 2 pour plus de détails sur cette période) à la vente en état futur d'achèvement actuelle, le cadre législatif et les orientations politiques ont bien changés.

Aujourd'hui, la rénovation urbaine occupe une place centrale en urbanisme, les collectivités étant forcées de se fixer des limites d'utilisation de l'espace périurbain pour construire.

1.2 21^{ème} siècle : La rénovation urbaine au cœur des débats

Après avoir favorisé la construction pendant de nombreuses années, l'Etat va changer de direction à l'aube du 21^{ème} siècle, où l'écologie est au cœur des discussions. C'est pour cela que le renouvellement urbain va être la nouvelle stratégie des gouvernements successifs, permettant la réappropriation de terrains abandonnés au cœur des villes, la rénovation de bâtiments dégradés voire insalubre, et va surtout permettre la limitation de l'étalement urbain, nouvel enjeu de l'urbanisme.

Ces dispositions vont se traduire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), base de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire au 21^{ème} siècle. Elle sera votée le 13 décembre 2000. Concernant le volet solidarité, les communes d'agglomération doivent désormais avoir au moins 20% de logements locatifs sociaux d'ici 2020. Pour atteindre cet objectif, l'Etat va conseiller de rénover des quartiers et construire sur des friches plutôt que de financer de nouveaux programmes dans la banlieue des villes.

Un autre élément important de cette loi est la création de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), qui garantit les prêts accordés par la CDC aux bailleurs sociaux, dans le cas où la commune n'en présenterait pas. La CGLLS finance aussi l'Union Sociale pour l'Habitat (partie 1, section 2.3), le Fond d'Intervention pour le Logement Locatif Social et plus tard financera l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Par la suite, chaque gouvernement essaiera de mettre en place une loi relative au logement en général, se rapportant plus ou moins à la politique du logement. Nous allons voir quelles ont été ces grandes lois, et pour quel effet.

La loi du 1^{er} Aout 2003, dite loi Borloo, ou loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine instaure le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU), dans le but de « réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires ». Cela concerne autant les logements du parc privés que ceux du parc public. Pour gérer ce financement, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) est créée. On remarque que cette disposition est dans la continuité de la loi SRU, surtout sur le volet renouvellement urbain.

Toujours dans la continuité de la loi SRU, la loi du 5 mars 2007, dite loi DALO pour Droit au Logement Opposable va accentuer le rôle social de l'Etat au niveau du logement, car il est désormais le garant de l'accès au logement pour toute personnes en faisant la demande (sous certaines conditions). S'il n'est pas en mesure de le faire, il pourra écoper d'une amende. Aussi, les personnes hébergées dans les structures d'hébergement d'urgence peuvent y rester jusqu'au moment où un logement leur sera trouvé. Cette loi aura pour effet d'encourager la construction de logements sociaux.

La grande loi suivante est la loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) concerne de très près le logement social, puisqu'elle restructure le fonctionnement des collecteurs de la PEEC (partie 1, section 3), qui sera vu plus en détail dans la partie 0 de cette première partie. Aussi, les conditions pour bénéficier d'un logement social sont modifiées : les personnes excédant le plafond de ressource ne pourront plus renouveler leur bail, les incitant à déménager dans le privé, pour permettre une meilleure mobilité au sein des logements sociaux.

La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 est portée par Cécile Duflot, alors ministre du Logement. La mesure phare de la loi est l'encadrement des loyers (protection des locataires contre les loyers trop élevés) et l'universalité des loyers (protection des bailleurs contre les impayés), mais s'attache aussi à lutter contre l'habitat indigne, les expulsions, fixe de nouvelles règles locatives et modifie de nombreuses normes d'urbanisme (suppression du coefficient d'occupation des sols par exemple). Enfin, ce sont désormais les EPCI qui sont chargés de mettre les PLU, qui deviennent des PLUi, Plan Local d'Urbanisme intercommunal, dans une vision à plus grande échelle de l'urbanisme local. Bien perçue par une partie de la gauche politique, les économistes et professionnels de l'immobilier n'auront pas la même vision des choses, estimant que cette loi s'attaque aux conséquences (et non aux causes) des loyers trop hauts, et que les mesures prises vont bloquer la construction, et donc l'investissement, empirant donc la situation des loyers¹. Ce dispositif

¹ Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. (2018, janvier 4). In *Wikipédia*.

d'encadrement des loyers sera d'ailleurs un échec : implantés uniquement dans les villes de Lille et de Paris, ils seront annulés par décision de justice¹.

A l'heure actuelle, le gouvernement d'Edouard Philippe se penche sur un nouveau projet de loi, dite ELAN (Evolution du Logement et Aménagement Numérique). Le projet de loi actuel² se dessine sur 3 axes, un premier cherchant à faciliter la construction (plus grand programmes, simplification des normes et de certaines procédures, regroupement des organismes HLM), à « répondre aux besoins » et favoriser la mixité (faciliter la mobilité professionnelle grâce à un bail à durée limitée (non renouvelable) pour un meublé, plus grande transparence dans l'attribution des logements sociaux et une meilleure mobilité au sein de ceux-ci, encadrement des locations touristiques), et enfin une amélioration du cadre de vie (sanctions accrues contre les « marchands de sommeil » (personne profitant des faiblesses de personnes en difficulté pour louer des logements illégaux) , nouveaux outils pour la rénovation, bail numérique, déploiement du très haut débit). A noter que cette loi essaiera peut-être de reprendre le dispositif d'encadrement des loyers, échec de la loi ALUR, en augmentant les sanctions envers les propriétaires contrevenants. Le projet de loi devrait être voté pendant l'été 2018, après un an de consultation des différents partenaires.

On voit donc que le logement social (mais aussi l'urbanisme et l'aménagement en général) reste un casse-tête, avec pour chaque gouvernement des problématiques similaires, mais dans des contextes différents. Aujourd'hui, dans un contexte de crise migratoire, et avec une demande toujours importante de logement sociaux³ fait que l'évolution du parc de logement n'est pas encore suffisante pour répondre à la demande. Et cela n'est qu'un des enjeux de l'urbanisme actuel, avec entre autres le déploiement d'internet partout sur le territoire et la désertification des centres villes.

¹« L'annulation de l'encadrement des loyers est un échec politique » | Entretien avec Pierre Madec. (s. d.). Consulté le 24 mars 2018

²Logement : le projet de loi ELAN en conférence de consensus au Sénat - Ministère de la Cohésion des territoires. (s. d.). Consulté le 24 mars 2018

³ Dalle, C. (2017). *Chiffres clés du logement social - Edition nationale septembre 2017* (p. 6). USH.

2. Acteurs du monde HLM

Après s'être intéressé à l'évolution du logement social dans notre pays, et connaissant les lois régissant ce milieu, il est nécessaire de se pencher sur les différents acteurs de ce monde. Dans cette partie, il sera fait un inventaire des principaux acteurs régissant l'évolution des logements sociaux.

2.1 L'Etat

Le logement social, bien qu'ayant un but fondamentalement social, est un recoupement de plusieurs environnements : l'économie, l'environnement, l'aménagement du territoire... Le logement social dépend donc de plusieurs ministères, même si celui de référence reste celui de la Cohésion des Territoires (anciennement Ministère du Logement et de l'Habitat Durable), dont le Ministre est M. Jacques Mézard, le Secrétaire d'Etat auprès du Ministre étant M. Julien Denormandie.

Du fait de ce recoupage de compétence, le logement social est soumis à plusieurs lois touchant ces différents domaines, et pouvant alors mener à des contradictions ou à des processus complexes. De plus, l'Etat cherchant à se désengager financièrement de la construction de logement¹, tout en voulant garder un certain contrôle dessus, mène certains acteurs à s'interroger sur le rôle de l'Etat dans la question du logement².

2.2 Les collectivités

A un niveau, ce sont les différentes échelles des collectivités qui s'occupent d'organiser la politique du logement social sur leur territoire.

Au niveau de la Région, on retrouve la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), chargée de mettre en œuvre les politiques de l'Etat dans ces différents domaines à l'échelle régionale. Le Conseil Régional, de par ses compétences (développement économique, énergie-climat), peut promouvoir certaines politiques relatives à l'amélioration du logement (rénovation énergétique) ou à l'accès au logement des jeunes, en intervenant surtout via des financements.

¹ Kalpakdjian, C. (2011). *Les stratégies des organismes HLM face aux désengagements de l'Etat*. Polytech Tours, Département Aménagement. p 39-43.

²Le rôle de l'Etat en question. <https://www.union-habitat.org/>

Le département, avec le Conseil Général, copilote avec l'Etat le Plan Département d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), intervenant donc dans le milieu du logement pour des catégories spécifiques de la population (personnes âgées ou jeunes travailleurs par exemple). De plus, c'est aussi à cette échelle qu'est géré le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL), qui permet d'accorder des aides financières, relatives aux dépenses du logement (facture, loyers...), à des personnes ayant des difficultés à assumer ces charges-là.

Les différents EPCI (métropoles, agglomérations, communautés de communes...) sont chargés de l'élaboration du Plan Local de l'Habitat (PLH), relatif à l'ensemble de la politique du logement sur le territoire : parc public et privé, gestion de l'existant, nouvelles construction... Depuis la Loi ALUR, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), désormais obligatoire pour les EPCI depuis la loi NOTRe, peut tenir lieu de PLH. Enfin, les EPCI peuvent aussi conclure une convention avec l'Etat, donnant la possibilité à la collectivité de gérer l'attribution des aides à la pierre (construction et acquisitions de logements, réhabilitation et démolition de logements sociaux, amélioration du parc privé ou encore création de places d'hébergement)

2.3 L'USH, représentant du mouvement HLM

L'USH, l'Union Sociale pour l'Habitat, est l'organisation majeure du monde HLM. C'est elle qui représente quelques 720 organismes HLM, à travers 5 fédérations. Créée en 1929 sous le nom d'Union Nationale des fédérations d'organismes HLM, elle remplit 5 missions : représentation, partenariat, accompagnement, connaissance et communication

De par son rôle de porte-parole du mouvement HLM, l'USH est chargée de la représentation des organismes HLM au niveau de l'Etat. Elle intervient dans les études et les discussions des projets de lois, mais intervient au niveau des réflexions et décisions prises dans le domaine de la politique du logement. Ce rôle de partenaire ne s'arrête pas là puisque l'USH est aussi en relation avec les autres acteurs du monde du logement : les élus (via son Réseau des acteurs de l'Habitat par exemple), les associations et les habitants.

Le cadre du logement social, et plus généralement de l'aménagement du territoire étant en constante évolution, l'USH propose un appui aux organismes HLM qui en feraient la demande dans différents domaines sur cette thématique : maîtrise d'ouvrage, énergie, développement durable, foncier, aménagement, mais aussi ressources humaines ou management. Pour cela, l'USH dispose de 2 filiales, l'Afpols et l'ERU, qui proposent des formations pour les acteurs de l'Habitat. A une fin de meilleure compréhension de ce monde, l'USH profite du fait d'avoir les ressources à sa disposition pour créer des

outils d'aide à la décision ou de connaissance pour les organismes HLM mais aussi ses partenaires (analyses économiques, enquêtes, observatoires...)

Enfin, encore une fois de par son rôle de représentants des organismes HLM, l'USH fait de la communication envers non seulement ses adhérents, mais aussi auprès des médias (ressources, analyses ou éclairage sur un sujet) et des pouvoirs publics, via le Congrès annuel de l'Union, où les propositions du Mouvement HLM sont mises en avant devant un public notamment composé de dirigeants mais aussi de partenaires institutionnels ou de médias.

2.4 Les organismes HLM

2.4.1 Les Offices Publics de l'Habitat (OPH)

Héritiers de la loi Bonnevey de 1912, les OPH sont des Etablissements Publics locaux à caractère Industriel ou Commercial (EPIC), et sont donc rattachés à des collectivités (communes, EPCI ou départements). Ils sont fédérés par la FOPH, Fédération des OPH.

Un OPH est responsable de la construction et de la réhabilitation de logements locatifs sociaux. Ils assurent de même la location, la gestion et l'entretien de ceux-ci. Au nombre de 264, les OPH représentent 2 427 870 logements (50,9% du total), avec 63% répartis dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.¹

2.4.2 Les Entreprises sociales de l'Habitat (ESH)

Le rôle et la proportion des ESH dans le monde du logement social est similaire à celui des OPH : 2,2 millions de logements gérés pour 240 sociétés.

La différence se retrouve au niveau de la gouvernance de l'ESH, qui n'est pas rattachée à une collectivité. On retrouve cependant un actionnaire de référence détenant une majorité du capital en la personne des collectivités territoriales associés avec Action Logement. Les autres actionnaires peuvent être des EPCI ou communes n'étant pas actionnaire de référence, des représentants élus des locataires ou bien des personnes morales (autre que l'actionnaire de référence toujours) ou physique, dans la limite de 2% du capital pour cette dernière catégorie.

¹ Les offices en chiffres. Consulté le 8 mars 2018, à l'adresse <https://www.foph.fr/oph/Les-Offices-Documents/Les+offices+en+chiffres>

2.4.3 Les Coop'HLM (Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM)

Les Coop'HLM (société anonyme coopérative d'HLM) ont été créées au début du 20^{ème} siècle, dont le but principal est accès sur l'aide à l'accession au logement, en proposant une sécurisation complète de l'accession : garantie contre la décote du bien, engagement de rachat du logement et de relogement si nécessaire.

Leurs grands principes sont la transparence et la démocratie, et ont énormément contribué à moderniser le logement social.

Cependant, les Coop'HLM possèdent aussi un patrimoine de logements locatifs sociaux, dont les particularités sont la jeunesse (moins de 20 ans), sa rentabilité et le fait que les locataires sont aussi coopérateurs, impliquant un partenariat avec le bailleur.

2.4.4 L'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES – Ap – PROCIVIS)

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (Sacicap) s'occupe elles aussi de l'aide à l'accession au logement social, pour des ménages ayant des situations très tendues financièrement, ou bien pour aider à adapter le logement aux conditions de handicap ou de vieillissement, par exemple. Il en existe 56

2.4.5 Fédération Nationale des Associations Régionales d'organisme d'habitat social (FNAR)

Cette fédération s'occupe de faire le lien entre les associations régionales d'HLM et l'USH, s'occupant des évènements et animations au niveau du réseau et permettant une meilleure synchronisation des différentes associations régionales.

Les derniers acteurs majeurs dans le monde de l'HLM sont les collecteurs de la participation de l'employeur à l'effort de construction (PEEC). Mais les organismes chargés de cette collecte ayant subi de profond changement ces 10 dernières années, la partie suivante va leur être dédiée, en regardant leur évolution depuis leur création pendant l'Après-Guerre jusqu'à leur situation actuelle qui a énormément changé.

3. Réformes des collecteurs HLM

Les collecteurs HLM sont les organismes, comme dit précédemment, chargés de la collecte de la PEEC. Cependant, ce modèle n'est plus d'actualité car, sous le feu de nombreuses critiques concernant sa gestion, l'Etat s'est décidé à réformer successivement (2009 et 2015) le système, pour aboutir à un groupe unique chargé de la gestion de la PEEC, plutôt que d'une multitude d'acteurs de taille et importance différente.

Dans cette partie, nous nous attacherons à regarder l'évolution des Comités Interprofessionnels du Logement (CIL), principaux organismes collecteurs depuis leur création en 1953 jusqu'à aujourd'hui, en essayant de comprendre pourquoi le système a eu besoin d'être réformé, et surtout pour quels résultats.

3.1 De la création de la PEEC à Action Logement¹

3.1.1 Instauration du 1% logement

Après la 2nde Guerre Mondiale, certaines entreprises ont décidé de consacrer 1% de leur masse salariale à construire des logements pour améliorer les conditions de vie de leurs salariés. Cela permettait aux entreprises de participer localement à l'aménagement et d'avoir un élément de politique sociale qui ne découlait pas du contrat de travail.

A peu près 10 ans plus tard, en 1953, le Plan Courant rend obligatoire cette cotisation, nommée Participation de l'Employeur à l'Effort de Construction (PEEC). Les entreprises peuvent alors décider de construire des logements par elles même, participer au financement des programmes HLM ou verser la cotisation à un Comité Interprofessionnel du Logement (CIL).

Jusqu'à 1972, le taux de la PEEC reste fixe, mais il baissera progressivement pour passer à 0,45% de la masse salariale en 1992. Dans le même temps (à partir de 1975), le 1% logement est aussi utilisé pour l'aide au logement des populations immigrées. Les 0,50% restant deviennent dédiés au budget du Fond National d'Aides au Logement (FNAL), qui assure le financement des allocations logement. L'Etat s'oriente plus vers les aides à la personne que les aides à la pierre.

¹ ANPEEC. (2014, janvier). Présentation générale | www.anPEEC.fr. Consulté le 10 décembre 2017

En 1988 est créée l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC), chargée de contrôler l'utilisation du 1% logement, en relation avec les partenaires sociaux. Dans le même but de renforcer le contrôle sur la PEEC et de moderniser l'utilisation de cet argent, l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) est créée en 1997, instance de tutelle et tête de réseau des CIL. C'est aussi à partir de cette époque (années 90) que la PEEC est de plus en plus mise à contribution pour financer les politiques nationales du logement¹.

3.1.2 Modernisation et réorientation 1998 - 2001

La convention signée le 3 août 1998 développe les interventions du 1% logement et fait évoluer sa clientèle.

Plusieurs aides sont créées :

- LOCA-PASS : 2 aides différentes, un prêt à taux zéro pour financer le dépôt de garantie et une garantie auprès du bailleur d'assurer le paiement du loyer en cas d'impayés.
- PASS-TRAVAUX : prêt à taux préférentiel pour les travaux en résidence principale)
- SECURI-PASS : aide au remboursement d'un prêt en cas d'aléas de la vie)
- MOBILI PASS (créé en 2001) : prêt à un salarié en mobilité professionnelle pour aider au logement locatif

Les aides traditionnelles (financement du logement social, aide à l'accession) sont maintenues.

D'un autre côté, la convention instaure de nouveaux critères d'éligibilité pour recevoir ces aides. Ne sont plus concernés uniquement les salariés des entreprises assujetties à la PEEC mais concernent désormais d'autres entreprises du secteur, sans prendre en compte la taille de l'entreprise : par exemple le PASS-TRAVAUX pour les jeunes de moins de 30 ans ou les étudiants boursiers.

Désormais, toute personne éligible à ces aides pourra en recevoir, lorsqu'avant l'accès à une aide était soumise à l'accord de l'entreprise, en prenant en compte le volume des collectes et des prestations déjà octroyées.

En 2001, les conventions confirment les orientations prises en 1998 et essayent de répondre à de nouveaux enjeux. Désormais, le 1% logement n'est plus là seulement pour la construction de logements sociaux, mais va aussi financer la rénovation urbaine, nouvel axe majeur de la politique urbaine de l'Etat

¹ Létard, V. (2016). Rapport relatif à l'organisation de la PEEC (No. 596). Sénat.

La Foncière Logement est créée, qui a pour but de compléter l'offre locative des organismes HLM avec des logements destinés aux salariés des entreprises assujettis à la PEEC. 40% des investissements sont réalisés dans le renouvellement urbain, le reste étant dédié aux territoires en manque de logements sociaux.

3.1.3 2003 Nouveaux partenariats, renouvellement urbain et évolution des financements

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 renforce et précise la politique de renouvellement urbain, et certains points concernent directement le 1% logement.

Cette loi crée l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), qui sera financée, entre autres, par le 1% logement à hauteur de 457 millions d'euro par an (sur 6 milliards). L'UESL le représente d'ailleurs au conseil d'administration de l'ANRU.

Sur les 690 millions d'euros destinés au financement de logements sociaux, 170 millions sont désormais réservés aux prêts PLUS (Prêt locatif à Usage Social), destinés aux organismes HLM et au SEM pour la construction de logements sociaux. La gouvernance des SA HLM est elle aussi modifiée, en 3 points importants :

- Suppression de la limitation à dix voix maximum pour un actionnaire au sein de l'assemblée générale
- Emergence d'un actionnaire de référence qui exercera la gouvernance (seul ou dans le cadre d'un pacte d'actionnaire)
- Les représentants des locataires et les collectivités territoriales disposent désormais d'un tiers des droits de vote (en assemblée générale), sans regard sur la part de capital détenu.

2 nouvelles aides sont créées :

- CIL-PASS Mobilité : aide à l'accompagnement de la mobilité professionnelle des salariés
- CIL-PASS ASSISTANCE : assistance logement pour les salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel

Jusqu'à 2006, de nouvelles conventions viendront faire évoluer et modifier certaines interventions du 1% logement (accession sociale, construction de logements locatifs sociaux, renouvellement urbain). Un point important à noter est le relèvement du seuil d'assujettissement des entreprises au titre de la PEEC de 10 à 20 salariés.

3.1.4 2006 affirmation de la politique de rénovation urbaine et nouvelles aides

Les moyens financiers mis à disposition du PNRU (Programme National de Rénovation Urbaine) sont augmentés (4 à 5 milliards d'euro entre 2004 et 2015, passage de 10% à 30% de logements réhabilités et de 20% à 50% de logements construits via les prêts « 1% rénovation urbaine »).

De nouvelles aides sont créées à l'intention des ménages primo accédant et destiné à favoriser l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats.

Cependant, c'est aussi à cette époque que certaines affaires concernant des malversations au sein de plusieurs organismes HLM font surface¹. A la suite de ces affaires, la Cour de Comptes s'empare du problème et sortira un rapport critiquant fortement le gouvernement sur sa mauvaise gestion de ces organismes. Cela aboutira à la première grosse réforme du système

3.2 Création et évolution d'Action Logement

3.2.1 2009 : Loi MOLLE et première réforme de la PEEC

En 2009, la Ministre du Logement, Christine Boutin, avec la loi de Mobilisation pour le Logement et la lutte contre l'exclusion (Loi MOLLE) vise à renforcer les réformes des précédentes années, dans la continuité des lois précédentes, en favorisant la construction de logement sociaux et en luttant contre l'exclusion. Mais cette loi entérine aussi une réforme profonde de l'organisation du 1% Logement.

Après le rapport de la Cour des Comptes de 2006, reprochant à l'Etat de ne pas exercer correctement son pouvoir de tutelle : carences récurrentes dans le contrôle des organismes collecteurs et le non empêchement des irrégularités économiques (hausse énorme des frais de fonctionnement, rémunération illégale des dirigeants, marchés anormalement élevés...), une réforme est nécessaire pour résoudre les problèmes.

C'est donc ce que la loi MOLLE va faire, à travers une mesure de regroupement des CIL. Pour l'Etat, la multiplicité des CIL est une faiblesse, car entraînant une concurrence locale importante mais aussi générant des frais de gestion trop élevés. Pour remédier à cela, les CIL vont se regrouper, pour

¹ Escudié, J.-N. (2009, juin 23). Première sanction pour le 1% logement. Consulté le 6 mars 2018

passer de plus de 100 à 21¹. Pour les CIL restant, l'objectif annoncé est d'avoir plus de poids au niveau local et de disposer de plus grands budgets pour permettre la construction de plus de programmes de logement sociaux. La réforme a cependant été menée de façon à ne pas modifier la structure du capital des ESH, dont le 1% logement est le principal actionnaire. A côté, L'UESL prend le nom d'Action Logement, mais conserve son rôle de tête de réseau des CIL.

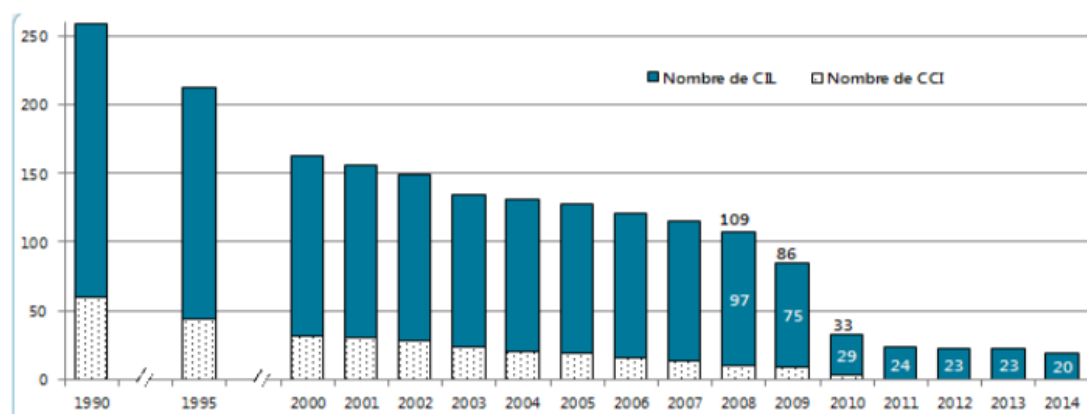


Figure 1 - Evolution du nombre de collecteurs CIL et CCI entre 1990 et 2014. Source : ANCOLS, in Létard, V. (2016). Rapport relatif à l'organisation de la PEEC (No. 596). Sénat.

En effet, l'Etat, en regardant de plus près le fonctionnement des CIL, a remarqué que ceux-ci disposaient d'énormément d'argent mais ne construisait pas assez. Cherchant à toujours plus se désengager financièrement de la construction de logements², il va faire financer en partie sa politique de rénovation urbaine (autour de 1 milliard d'euros par an à ce moment-là³) par le 1% logement, via l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et l'ANRU, avec en contrepartie des réservations sur les logements rénovés (10%) et les terrains libres à la suite d'opérations de démolitions (25%). En 2012, le financement des politiques nationales du logement dépassera d'ailleurs le financement des aides à la personnes (physiques ou morales).

Cela permettra à l'Etat de faire construire plus de logements sociaux sans pour autant augmenter ses dépenses dans ce secteur.

¹ Action Logement. (2016, décembre 22). Histoire d'Action Logement. Consulté le 10 décembre 2017

² Kalpakdjian, C. (2011). *Les stratégies des organismes HLM face aux désengagements de l'Etat*. Polytech Tours, Département Aménagement. p 53

³ Lemesle, H. (2009, juillet 23). Réforme du 1% : plus que 21 collecteurs, du neuf pour l'Anah et l'Anru. Consulté le 13 décembre 2017.

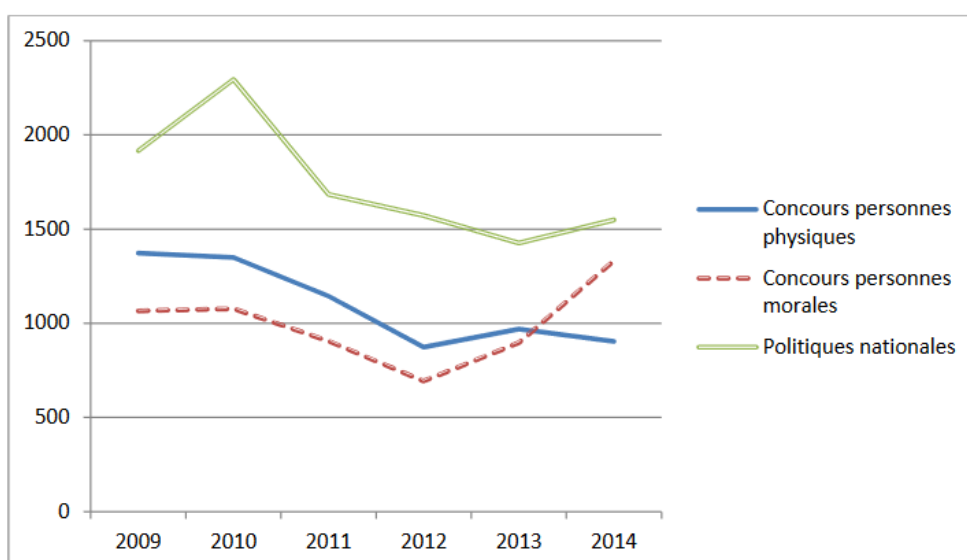


Figure 2 - Evolution de la répartition de la PEEC. Source : Commission des Affaires Economiques du Sénat, in Létard, V. (2016). Rapport relatif à l'organisation de la PEEC (No. 596). Sénat.

Aussi, si la Cour des Comptes reconnaît un certain effet bénéfique à cette première réforme, elle n'est pas complètement satisfaisante selon elle et des problèmes persistent. Ainsi, en 2013, dans son rapport sur le 1% logement¹, la Cour des Comptes note : « Ni l'UESL, ni l'ANPEEC, ni les ministères ne disposent d'une cartographie des collectes et des financements de l'ensemble des CIL, ce qui ne permet donc pas de savoir à quelle logique répondent principalement les fusions. La stratégie et la rationalité de la réorganisation des collecteurs manquent encore de lisibilité et l'État ne s'est pas assuré, de son côté, que la réorganisation se faisait en cohérence avec les orientations de la politique nationale du logement ».

De plus, selon le rapport de la Commission des Affaires Economiques du Sénat du 11 mai 2016, cette réforme n'a pas été en mesure de mettre fin à la concurrence entre les CIL, pourtant un des objectifs importants de la loi MOLLE. Il est cependant noté que l'objectif de réduction des coûts de fonctionnement a été atteint, avec un palier en 2014, qui « sans mise en place d'une réforme plus radicale du réseau [d'Action Logement] » semble être difficile à passer. Le traitement de la garantie des risques locatifs (GRL), l'attribution des logements aux entreprises cotisantes et des difficultés au niveau de l'AFL (Action Foncière Logement) subsistent cependant.

Pour combler ces lacunes, le groupe Action Logement décide d'une refonte radicale de sa structure en 2015.

¹ Cour des Comptes. (2013). *Le 1 % logement : une réforme à mi-parcours* (Rapport Public Annuel 2013) (p. 117-153).

3.2.2 2015 : Le Groupe Action Logement et la disparition des CIL

C'est le rapport du 9 mars 2015 du conseil d'administration d'Action Logement qui pose les bases de cette réforme. Le but est de continuer à moderniser le groupe Action Logement et de mettre fin à la concurrence encore existante entre les CIL, dans la continuité de la réforme de 2009.

Pour cela, la disparition définitive des CIL est décidée, Action Logement devenant désormais un groupe séparé en 3 structures, avec des comités régionaux (au nombre de 13, et 12 dans les départements d'outre-mer) qui aident à répondre, plus localement, aux problèmes de logements.

La première de ces structures est la structure « faitière », chargée de la direction du groupe, en décidant des orientations et en veillant à leur mise en œuvre. Cela veut dire la signature des conventions avec l'Etat et leurs déclinaisons locales, définir les produits et services mis en place localement, définir la politique des ESH détenues par le groupe Action Logement, et enfin suivre et évaluer les finances, la gestion et les performances de l'ensemble du groupe.

La seconde structure est celle de service, chargée de la collecte de la PEEC et de sa redistribution. C'est entre autres cette structure qui va s'appuyer sur les antennes régionales pour la redistribution de la collecte et la construction de logement, pour permettre l'articulation des projets avec les collectivités et les opérateurs locaux de l'habitat. Cette structure reprend aussi les actifs et collaborateurs des CILS (à l'exception des ESH), qui disparaissent en tant qu'entité juridique. Chaque délégation régionale disposera d'un Centre Régional Action Logement (CRAL) (représentation paritaire patrons/représentants syndicaux), chargé de l'application de la politique d'Action Logement au niveau régional, suivant un cahier des charges élaborée par la première structure.

La troisième et dernière structure est un pôle immobilier, qui reprend les actions dans les ESH (et autres structures équivalentes), et chargé de la mise en œuvre de la politique immobilière élaborée par la structure faitière, tout en s'adaptant à l'ancrage local de celles-ci, car il ne sera pas créé d'ESH unique.

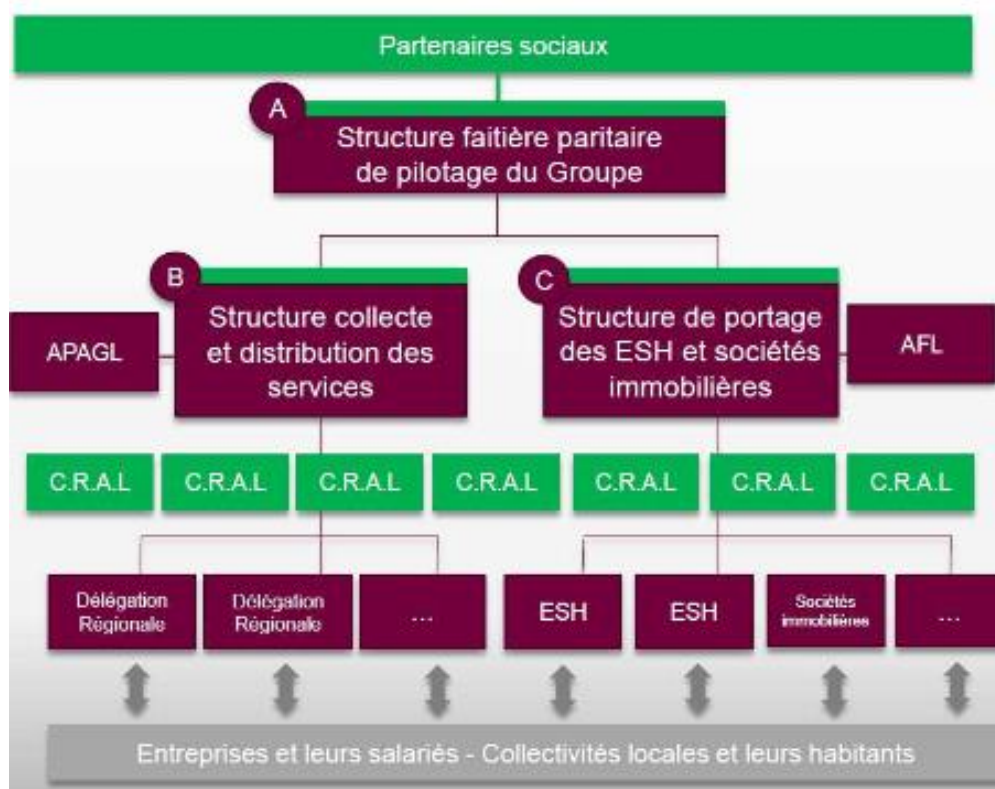


Figure 3 - Schéma de la nouvelle structure d'Action Logement .Source : UESL, Présentation de la réforme d'Action Logement, 7 juillet 2015, in Létard, V. (2016). Rapport relatif à l'organisation de la PEEC (No. 596). Sénat.

Toujours selon le même rapport du Sénat, cette réforme répond au problème majeur qu'était la concurrence entre les CIL, et va permettre une meilleure transparence quant à la collecte et à la redistribution de la PEEC. Les problèmes au niveau de la gestion de la GRL et de la répartition des logements aux entreprises devraient être aussi résolus, grâce au regroupement des CIL. Ce regroupement aura enfin permis de mettre fin à la concurrence entre ces organismes, mais aussi de poursuivre la baisse des coûts de fonctionnement. Le système devient donc plus équitable envers les entreprises, la concurrence entre les CIL pouvant mener à une redistribution inégale de la PEEC.

Cette réforme semble donc être enfin une réponse effective à de nombreux problèmes mis en évidence depuis plus de 10 ans. Selon le site du groupe Action Logement¹, la structure a une bonne dynamique de progression, avec notamment une augmentation des différentes aides et engagements, une augmentation de la construction de logements à destination de son public (salariés privés).

¹ Réformé, Action Logement confirme sa dynamique de transformation. (2017, mai 23). Consulté le 5 mars 2018.

Enfin, dans le cadre de leurs accords, le Groupe Action Logement et la Foncière Logement transfère en nue-propriété 30 200 logements aux régimes de retraites Agirc et Arcco, permettant de mettre à disposition des caisses de retraites des logements financés par les entreprises.

Cependant, tous les problèmes ne sont pas résolus. Aujourd'hui, la FOPH (Fédération des OPH) conteste la légalité de la collecte du 1%. Selon elle, il s'agit d'un impôt, et à ce titre-là devrait être adressée à l'Etat, mais l'argent collecté par Action Logement servirait à favoriser économiquement ses filiales gérant des HLM, et donc d'ignorer, ou de verser moins d'argent aux autres acteurs du logement social. Elle a porté l'affaire devant la Commission Européenne dans le but d'obtenir une réponse à la légalité de ce système de collecte ou non.

Action Logement a bien sur répondu à ces accusations, se défendant de favoriser ses filiales, jugeant même les attaques de l'USH « dangereuses », car si la PEEC devait être considérée comme un impôt ou une taxe, il n'y aurait donc aucune garantie que cet argent soit réservé au logement, ce qui pourrait avoir comme conséquence le refus des entreprises de continuer à payer.^{1 2}

¹ Guérin, J.-Y. (2018, février 19). Le torchon brûle dans le monde des HLM. Le Figaro.

² Guérin, J.-Y. (2018, février 14). Le rôle d'Action Logement pour le 1 % logement contesté. Le Figaro.

PARTIE 2 : LA VENTE EN ETAT

FUTUR D'ACHEVEMENT

1. Cadre légal

Introduit par la loi du 3 janvier 1967, la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA, aussi appelée « vente sur plan »), est une pratique qui permet l'achat d'un logement qui n'est pas encore construit, sur la base de plans et autres détails donnés par le promoteur lors de la signature du contrat de vente.

Aujourd'hui régit par le code de l'urbanisme, la VEFA ne s'applique pas de façon identique selon que la vente s'adresse à un particulier ou à un organisme HLM.

1.1 Législation

Aujourd'hui, la VEFA est soumise à des règles précises, spécifiées dans le code de l'urbanisme : il s'agit, entre autres, du contenu du contrat de réservation (non obligatoire dans la loi mais en pratique systématique), du dépôt de garantie, des droits de rétractations de l'acheteur, les garanties possibles...

1.1.1 Le contrat de réservation

Le contrat de réservation est l'élément central. Celui-ci doit mentionner, au minimum :

- La surface habitable
- Le nombre de pièces principales et la nature des pièces secondaires
- Le prix prévu et les conditions de révision de celui-ci
- Un descriptif technique de la construction (matériaux, équipements...)
- Date prévue pour la signature du contrat de vente

Si un de ces éléments est manquant, le contrat devient nul.

Le vendeur peut choisir de mentionner des éléments supplémentaires (délai de livraison, échancier, prix définitif (et ferme), prêts de financement), mais dès lors qu'ils sont inclus dans le contrat, ils devront être impérativement respectés.

Bien souvent, le contrat spécifie l'échelonnement des paiements, qui sera différent selon la présence de garantie ou non, et dans la limite de pourcentages maximaux (du prix total) fixés par la loi :

En cas de garantie :

- 35% à l'achèvement des fondations
- 70% après la mise en place de la toiture (mise « hors d'eau »)
- 95% à l'achèvement du logement
- Les 5% restants seront payés lors de la mise à disposition du logement.

La loi prévoit aussi la possibilité, pour le promoteur, d'ajouter des échelons de paiement supplémentaire, toujours dans le respect des plafonds. Ces échelons doivent être spécifiés dans le contrat de réservation.

1.1.2 Le dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est fixé par la loi, en fonction du délai prévu entre le contrat de réservation et la signature de l'acte de vente. Encore une fois, il s'agit d'un plafond maximal :

- 5% si le délai est inférieur à un an
- 2% s'il est compris entre un et deux ans

Au-delà, aucun dépôt de garantie ne peut être demandé.

Il est possible de récupérer le dépôt de garantie une fois signé le contrat de réservation si, sous dix jours, l'acheteur se rétracte. Après ce délai, le montant ne sera pas récupérable si l'acheteur refuse de signer le contrat de vente, mis à part certains cas prévus par la loi. Cela concerne notamment des cas où le vendeur ne respecte pas les engagements pris dans le contrat de réservation :

- Le vendeur n'a pu obtenir les prêts promis
- L'acte de vente définitif n'est pas signé dans les délais
- L'un des équipements collectifs prévu n'est pas construit
- Le prix de vente définitif dépasse de plus de 5% le prix prévu
- Le logement subit une réduction de valeur de plus de 10% (d'un point de vue consistance ou qualité : surface, nature des équipements...)

1.1.3 Contrat de vente

Le projet de contrat de vente doit être adressé au moins un mois avant la signature de celui-ci. Il doit contenir la description précise du logement : plans côtés, descriptions des équipements collectifs, surfaces, matériaux... Cette description est définitive et ne pourra être changée pendant la construction. Dans le cas d'un logement collectif compris dans un ensemble de plusieurs immeubles, le contrat de vente doit aussi contenir la description précise des autres immeubles, afin de garantir à l'acheteur que les constructions ne dégraderont pas l'environnement de son logement.

Le règlement de la copropriété doit aussi être contenue dans le contrat.

Doit figurer dans le contrat de vente le prix définitif du logement, ainsi que l'échéancier de paiement (définitif lui aussi, en respect avec les plafonds indiqués dans la partie 1.1.1).

Contrairement au contrat de réservation, le contrat de vente doit faire figurer la date livraison, avec cependant une marge possible (exemple : n-ième trimestre/semestre de telle année). Des clauses d'indemnité de retard peuvent être incluses.

1.2 Particularités pour les bailleurs sociaux

Même si les lois vues précédemment s'appliquent aux bailleurs sociaux, il n'a pas toujours été possible pour eux de recourir à la VEFA, et certains aspects sont légèrement différents. Quand un opérateur HLM achète des logements à un promoteur privé de cette façon, on parle de « VEFA sociale ».

La VEFA a été ouverte aux bailleurs sociaux par le décret du 8 février 2000. Des circulaires viendront a posteriori (25 juillet 2000 et 12 mars 2001) préciser les conditions d'acquisition d'un logement en VEFA pour en faire du logement social : il faut que l'opération soit justifiée par une recherche de mixité sociale, le bailleur ne peut pas acheter plus de 50% du programme, le prix du logement doit correspondre à celui du marché local et une certaine qualité de construction est attendue.

Dans les années suivantes, de nouveaux éléments vont assouplir et donner un meilleur cadrage aux opérations VEFA menées par les bailleurs sociaux. La levée de la limitation de l'acquisition de 50% d'un immeuble au maximum (loi du 17 février 2009) va permettre l'essor de ce mode de construction de logements sociaux. Le plan « 30 000 VEFA », mis en place par le gouvernement cette même année contribuera aussi à l'augmentation de la part des logements construits de cette façon (voir Figure 4). Ce tournant dans l'utilisation de la VEFA sera étudié plus en détail par la suite.

Lorsqu'un particulier décide de recourir à la VEFA pour son achat, il ne s'agit souvent que d'un seul logement, acheté d'un but d'habitation ou pour la location. Pour un bailleur social, le but est différent, car, pour une question de gestion (voir section 3.3), il est préférable pour lui d'acquérir un bâtiment en entier au sein d'un programme : c'est ce que l'on appelle l'achat en bloc. Cela n'empêche bien sûr pas l'acquisition de logements dispersés au sein d'un immeuble, ou parfois groupés autour d'une cage d'escalier (là encore pour des soucis de gestion).

Si, en théorie, l'article L433-2 du Code de la Construction et de l'Habitat autorise les bailleurs sociaux à recourir à la VEFA pour « 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 », en pratique le promoteur et le bailleur s'entendent en amont sur certains aspects de la construction (7 bailleurs sur 10 interrogés) selon l'étude de l'USH sur la VEFA¹.

¹ USH, C. des D. (2015). Analyse qualitative d'opérations en VEFA au regard des enjeux d'usage et de gestion en locatif social.

2. Le standard de la VEFA sociale

Dans son étude, l'USH s'est intéressée à certains éléments statistiques concernant les opérations VEFA. Même si elle se base sur certaines données incomplètes, et donc n'est pas totalement juste, elle nous permet de mieux appréhender les opérations de construction de logements sociaux en VEFA. Cette étude est parue en 2015 mais ne prend en compte les données que jusqu'en 2013 (année incomplète car non finie lors du début de l'étude). Cette partie va présenter les points essentiels à retenir des opérations de VEFA sociale, avec parfois des ajustements avec des données plus récentes. Les figures et chiffres suivants sont tirés de cette étude, sauf mention contraire.

2.1 Evolution et localisation

Les opérations en VEFA ont commencé à prendre de l'ampleur en 2008/2009, avec la création du plan « 30 000 VEFA ». Un léger relâchement est connu en 2011/2012, mais pour mieux reprendre l'année suivante (voir figure 4). En 2017, on estimait la part de la VEFA dans la construction de logements sociaux à 40%. Ces opérations sont, dans la plupart des cas destinées à un public étudiant, de jeunes en insertions ou pour des personnes âgées.

Ensuite, l'USH s'est penchée sur le nombre de logements à destinations HLM dans les opérations en VEFA. Il en résulte qu'une opération sur deux s'effectue pour 6 à 20 logements. 11% en compte plus de 40, et les opérations dépassant les 100 logements sont assez rares. Ce chiffre est cependant à nuancer en fonction de la zone de marché immobilier (voir Figure 5, Figure 6, Figure 7 et Annexe 1).

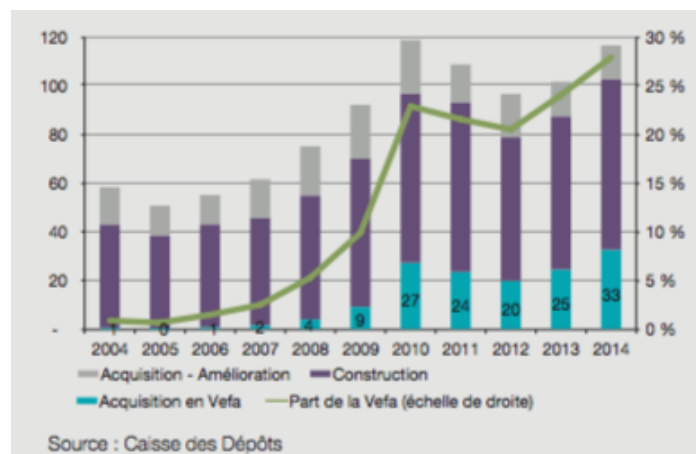


Figure 4 – Mode de production des logements sociaux (en milliers de logement et en pourcentage), in Eclairage n°7 (CDC) ¹

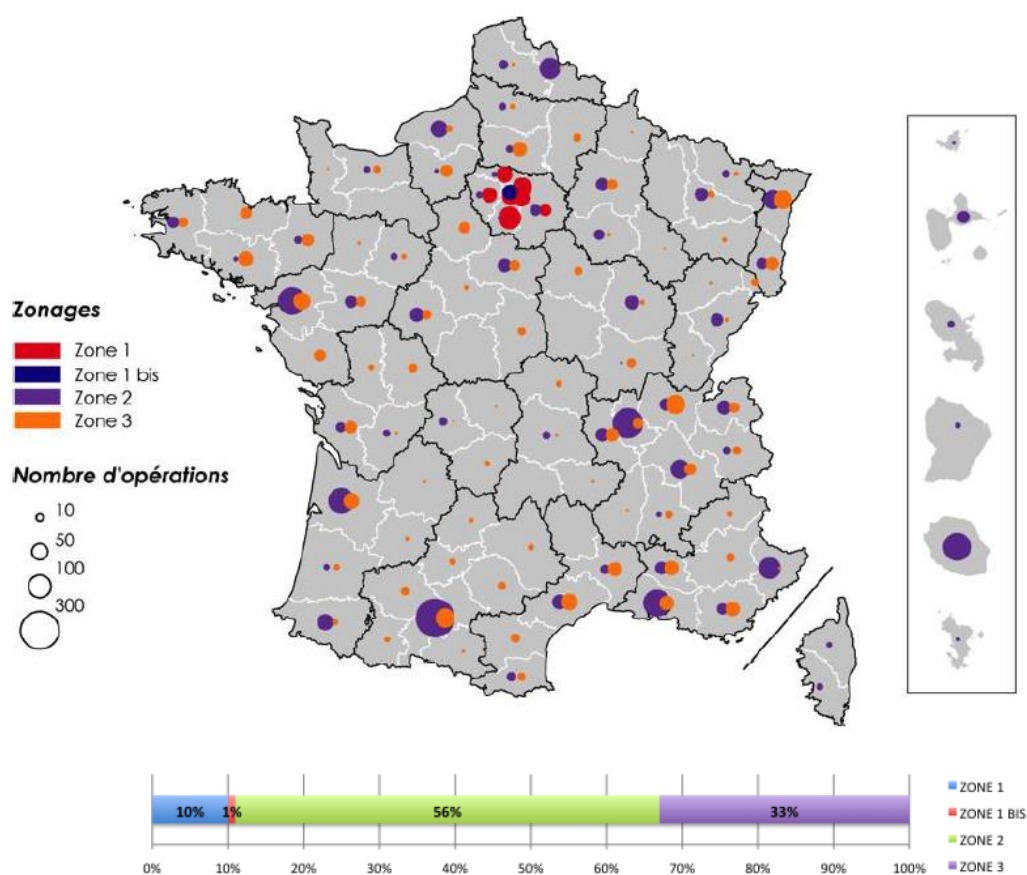


Figure 5-Répartition des opérations VEFA en fonction du nombre d'opérations et de la zone de marché

¹ Caisse des Dépôts. (2015b, mai). Logements sociaux produits en VEFA : Retours d'expérience. *Éclairages*, (7).

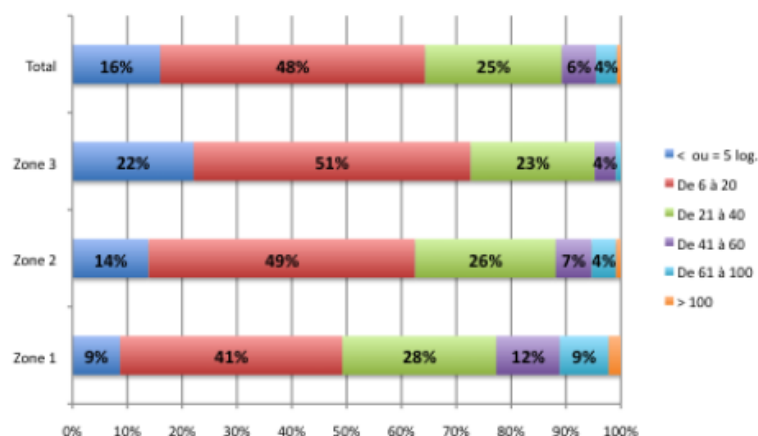


Figure 6-Répartition des opérations en fonction du nombre de logements et de la zone de marché

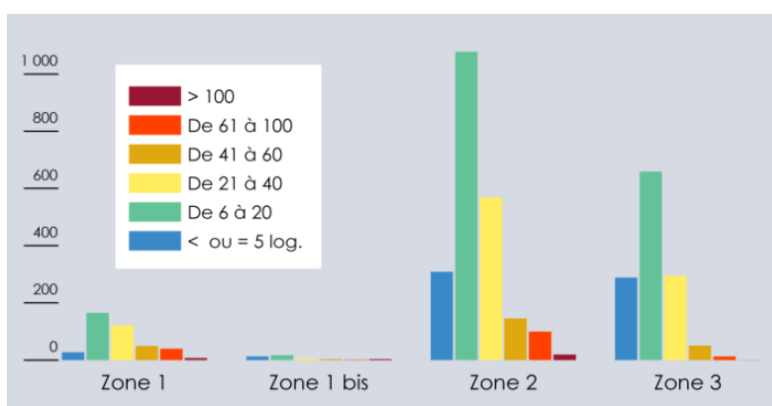


Figure 7-Nombre de logements sociaux produits en VEFA en fonction de la taille de l'opération et de la zone de marché

Concernant le montage financier de l'opération, c'est le prêt PLUS qui domine (75%), suivi des prêts PLAI (16%) puis PLS (8%). Cela ne concerne cependant que le prêt principal utilisé, et n'identifie pas les opérations mixtes. La part de ces prêts est cependant relative à la zone dans laquelle l'opération s'effectue, avec une proportion plus importante des prêts PLS en zone 1, par exemple (voir Figure 8 et Figure 9).

2.2 Comparaison entre VEFA et maîtrise directe

Enfin, le dernier élément statistique étudié par l'USH est le coût de revient d'un logement social en VEFA. Il en résulte, que plus le marché est tendu, plus le logement reviendra cher (177k € en zone 1 et 133k € en zone 3, pour un prix moyen de 144k€ sur le territoire). C'est ce que la majorité du milieu s'accorde à dire, sans pour autant qu'il y ait eu d'étude claire, chaque organisme ayant sa propre façon d'évaluer cet écart. La CDC tempère cependant ce propos en justifiant que le prix de revient d'un HLM en VEFA serait plus cher à cause de la situation du marché, la plupart des opérations s'effectuant en

zone tendues, comme vu précédemment (zones 1, 1bis et 2), le prix de revient au m² serait même moins cher en VEFA ¹. Il n'y aurait donc pas d'effet inflationniste de la VEFA, le cout supplémentaire de ce type de HLM étant due à la pression foncière.

Certains organismes (l'établissement public foncier Nord-Pas-de-Calais, la DGALN, l'USH, et la DREAL Hauts-de-France) se sont alors penchés sur la comparaison du prix de revient d'un logement social en fonction du cout de construction². A partir de nouvelles bases de données financières, ils ont pu créer un protocole permettant d'identifier correctement les logements sociaux construit en VEFA ou non, avec leurs caractéristiques. Il en ressort qu'un logement en VEFA reviendrait effectivement plus cher à construire qu'en maîtrise directe. Ces résultats viennent donc confirmer l'hypothèse du prix de revient plus cher pour la VEFA sociale.

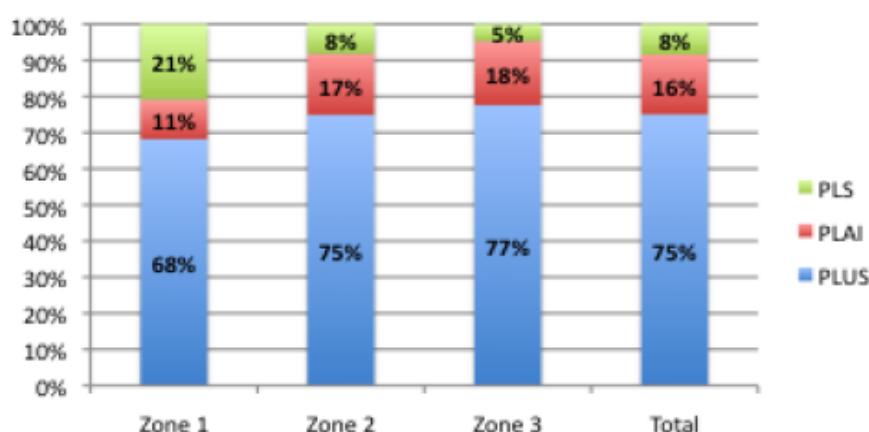


Figure 8-Répartition du produit principal utilisé en fonction de la zone de marché

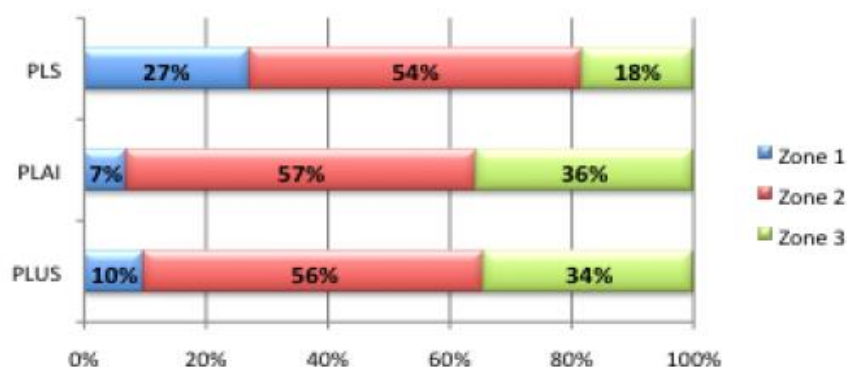


Figure 9-Localisation des opérations en fonction du produit dominant

¹ Caisse des Dépôts. (2015, mai). Logements sociaux produits en VEFA : Retours d'expérience. *éclairages*, p 6.

² Journet, M. (2018). Une étude comparative des prix selon la destination du logement. *La revue foncière*, (18), 16-18.

Reste à mener l'étude sur tous les types de marchés. Car si l'hypothèse d'un écart de revient entre VEFA et maîtrise directe qui serait proportionnel à la tension du marché (plus la tension est forte, plus l'écart est grand) est tentante, une étude de la CDC de 2014¹ montrait que l'écart entre les modes de production était plus important en province (18,4%) qu'en Ile de France (9,8%). L'écart en province semblerait se réduire, et le cout moyen d'une opération, peu importe le mode de construction, resterait plus élevé en Ile de France. Reste donc à confirmer cette hypothèse avec cette nouvelle méthode de comparaison mise au point.

3. La VEFA, une facilité de construction ayant ses limites

Il semblerait donc que la construction de logements sociaux en VEFA revienne plus cher qu'une construction en maîtrise directe pour un bailleur social. Dans ce cas-là, pourquoi est-ce que la VEFA représente-t-elle une part aussi importante de la construction des logements sociaux ?

Cette partie repose, entre autres, sur l'analyse de la partie qualitative de l'étude de l'USH sur les logements sociaux produits en VEFA, sur des articles de presses locales et sur des témoignages d'employés de bailleurs sociaux.

3.1 Plan « 30 000 VEFA » et relance du secteur immobilier

Si la VEFA a été ouverte aux bailleurs sociaux en 2000, ce n'est pas avant 2008 que ce mode de construction va vraiment être présent. En effet, jusqu'en 2009, un bailleur ne pouvait acquérir plus de 50% d'un bâtiment, ce qui pouvait se révélait contraignant pour le bailleurs (par rapport à une question de gestion locative, voir section 3.3).

En 2008, la crise de l'immobilier s'installe, et pour aider les promoteurs, le Président de la République Nicolas Sarkozy décide d'un plan de relance du secteur immobilier : il s'agit du plan « 30 000 VEFA », qui vise à faire acheter des logements par des bailleurs sociaux à des promoteurs, pour permettre de lancer des opérations ne pouvant être construite sans cela. Dans un marché de

¹ Caisse des Dépôts. (2015, mai). Les coûts de production du logement social. Tendances nationales et spécificités de l'Île-de-France. *éclairages*, (4), p10

l'immobilier bien portant, les promoteurs avaient parfois tendance à construire trop loin des marchés dynamiques ou à surinvestir dans des projets, avec parfois peu d'acheteur au départ, amenant à des projets construits mais vides, invendus et difficilement vendables.

Il est donc logique que ce soit à cette époque-là moment que la VEFA apparaissent comme vecteur majeur de la construction de logements sociaux. Même si certains semblent plus que circonspect quant à l'efficacité d'un tel plan¹, les résultats, plusieurs années après, montrent bien que ce plan s'est avéré efficace, puisque la part de la production de logements sociaux en VEFA est passée de 4% en 2008 à 27% en 2010 (voir Figure 4, page 33). Des témoignages, bien souvent dans la presse locale, montrent d'ailleurs que les bailleurs sociaux se sont rapidement engagés sur cette voie, de façon cependant plus ou moins hésitante².

Aujourd'hui, de leur avis même, le plan a bien aidé à relancer non seulement les promoteurs, mais le monde du logement en général, les programmes de constructions permettant de faire vivre un très large corps de métier (BTP, architecte, ...). Les promoteurs ont pu régénérer leur trésorerie, leur permettant donc de continuer à construire.

A cette époque-là, la VEFA a donc été un moyen de « sauver » les promoteurs immobiliers, ou en tout cas de les aider à surmonter la crise, en permettant l'émergence de programmes immobiliers qui sans cela n'aurait sûrement pas pu voir le jour. Cependant, même après la crise, la production de logements sociaux en VEFA à continuer à progresser, pour atteindre 40% de la part totale de production aujourd'hui. Quels sont les éléments qui justifient de cette croissance forte et continue depuis les années 2010 ?

3.2 La VEFA, une aide à la production de logement social

Comme nous l'avons vu précédemment, les opérations en VEFA se situent principalement dans les zones de marché tendues. Dans ces zones, le foncier est assez difficile d'accès pour un bailleur seul, que ce soit au niveau des prix de celui-ci ou à cause de municipalités parfois réticente à délivrer des permis de construire pour un programme de logement social, à cause de la mauvaise image que celui-ci peut délivrer. En achetant à un promoteur, le bailleur social se simplifie la tâche dans ces zones-là, lui permettant de créer un parc locatif social en marché tendu, tout en favorisant la mixité sociale au sein

¹ Tréguier, E. (2008, décembre 5). Le plan logement de Sarkozy n'est pas crédible. Consulté le 24 mars 2018.

² Huet, B. (s. d.). BTP : les sociétés HLM volent au secours des promoteurs privés. Consulté le 24 mars 2018.

même des immeubles (qui est de toute façon une des conditions pour faire de la VEFA sociale). Cela contribue donc aussi à atteindre les objectifs de production de logements sociaux.

Construire des logements en VEFA, et donc ne pas gérer la maîtrise d'ouvrage, c'est aussi relâcher la pression sur les équipes de constructions des bailleurs sociaux, qui peuvent alors travailler sur d'autres projet en parallèle tout en gardant un certain le contrôle sur la qualité des logements construits via le contrat de réservation. De ce point de vue-là, la VEFA permet donc, encore une fois, de faciliter la construction de logements sociaux.

Même si la construction en VEFA reste donc plus cher, la balance pèse en faveur de celle-ci de par les deux éléments vus précédemment, qui justifierai amplement ce surcout, de l'avis même des bailleurs. Surtout que même si la différence entre les standards du logement social et ceux du logement privé pouvaient être importante il y a quelques années, l'homogénéisation des surfaces et l'augmentation de la qualité des logements privés (notamment à cause de nouvelles normes comme l'accessibilité ou les régulations thermiques) font que logements privés et sociaux sont de plus en plus semblable.

3.3 Les limites des VEFA

Cependant, la VEFA ne présente pas que des avantages.

L'étude de l'USH a montré que le principal inconvénient restait au niveau de la qualité des logements et de la gestion locative. Si le problème de la qualité des logements peut être réglée en amont lorsque le bailleur intervient sur le contenu du contrat de réservation, l'aspect gestion locative est plus compliqué. En effet, non seulement les bailleurs sociaux et les promoteurs privés n'ont pas la même approche de celle-ci, avec par exemple les promoteurs qui tendent à négliger les espaces communs (espaces verts, local poubelle...). La construction et la gestion de ces espaces va entraîner un surcout au niveau des charges, ce que les promoteurs cherchent souvent à éviter. Aussi, la gestion des parties communes comme les halls d'entrés ou les cages d'escalier peuvent différer et entraîner une confrontation sur la façon de gérer l'immeuble. Cette problématique peut cependant ne pas exister, si le bailleur décide par exemple d'acheter tous les logements d'une cage d'escalier, le laissant seul gestionnaire de cette partie de l'immeuble. Et c'est pourquoi les bailleurs sondés dans l'études de l'USH souhaitent privilégier l'achat de parties dissociables au sein d'un immeuble ou d'un immeuble entier au sein d'un programme.

Le second point pouvant poser problème est la place que prend la VEFA sociale par rapport à la construction en maîtrise directe par les bailleurs. En effet, il ne faut pas oublier que si les promoteurs

se sont tournés vers la vente aux organismes HLM, c'est car à un moment donné le marché privé était en mauvaise santé, et il a donc fallu trouver de nouveaux acheteurs, en la personne des organismes HLM, qui avait besoin de ces logements. Aujourd'hui, même si la pratique semble être relativement bien ancrée dans les mœurs, il faut garder à l'esprit que du jour au lendemain, en fonction des fluctuations du marché, les promoteurs pourraient décider de ne plus vendre aux organismes HLM. Il faut donc que les organismes soient capables, par leurs propres moyens, de palier à ce manque de production de logements du jour au lendemain. Aussi, il ne faut pas oublier qu'un programme en VEFA étant rarement acheté entièrement par un organisme HLM, si le reste du programme ne se vend pas, le programme ne se lancera pas et le logement social ne sera donc pas produit (cas assez rare aujourd'hui, le marché privé bien portant complétant facilement les achats en VEFA des bailleurs). Enfin, toujours en rapport avec la « dépendance » au marché privé, il ne faudrait pas que les organismes, en recourant trop à la VEFA, perde leurs compétences en termes de construction et de maîtrise d'ouvrage, dans le but de pouvoir surmonter, si cela devait arriver, un effort de construction lié à un changement d'orientation des promoteurs.

C'est pourquoi aujourd'hui, alors que la VEFA représente environ 40% de la production de logement social neuf, certains appellent à « lever le pied » sur la VEFA, en ne dépassant pas ce seuil de 40% de la production totale, et d'autres souhaiterait même diminuer cette production¹. Il existe en effet un débat au dans le milieu quant à l'utilisation de la VEFA, certains programmes étant « justifiés » quand d'autres ne le serait pas. C'est le cas en particulier pour les organismes d'île de France, qui considère que la VEFA ne devrait être utilisé que lorsque l'accès au foncier est trop difficile pour un bailleur seul, ou si ce mode de construction est le seul moyen d'assurer l'équilibre financier du programme. Au regard de ces critères-là, seul une opération en VEFA sur deux serait justifiée².

Les problèmes soulevés par l'utilisation de la VEFA sont donc motivés par le fait de travailler avec des promoteurs privés, qui n'ont pas forcément les mêmes logiques que les bailleurs sociaux. C'est pourquoi, dans la partie suivante, nous allons voir plus en détail ces partenariats.

¹ Escudié, J.-N. (2014, juillet 9). Construction de logements sociaux : la VEFA, ça suffit comme ça ? Consulté le 10 décembre 2017.

² Liquet, V. (2015, mai 21). Production de logements sociaux : la VEFA, c'est bien mais point trop n'en faut. Consulté le 10 décembre 2017

PARTIE 3 : LES PARTENARIATS

ENTRE BAILLEURS ET PROMOTEURS

1. Etat des lieux¹

Historiquement, les promoteurs constructeurs et les bailleurs sociaux, bien qu'ayant un métier identique, la construction de logement, n'avait que peu, voire pas de contact, avec des logiques différentes, les marchés auxquels ils s'adressaient ne répondant pas aux mêmes clients. Cependant, depuis l'arrivée de la VEFA, cette façon de faire a changé.

Une chose essentielle à comprendre cependant, c'est que l'appellation « promoteurs » et « bailleurs sociaux » recouvre en fait une multitude d'acteurs (comme on a pu le voir dans la première partie avec la multiplicité des organismes HLM), de taille différente, de localisation différente, et donc ayant, au sein de la même appellation, des politiques différentes : un promoteur de taille nationale ne fonctionnera pas de la même façon et n'aura pas les mêmes objectifs qu'un petit promoteur opérant uniquement au niveau local.

1.1 Promoteurs, bailleurs et collectivités

Donc, comme vu précédemment (partie 2, section 3.2), les promoteurs et les bailleurs ont commencé à travailler ensemble dans le cadre du plan « 30 000 VEFA ». Avant ce moment-là, les deux mondes collaboraient rarement ensemble, et des projets communs relevait de l'anecdote, même si certains avaient fait avant cela la collaboration avec les bailleurs sociaux une de leur politique². Au lancement du plan de relance de l'immobilier en 2009, on peut donc considérer que le partenariat n'est que d'ordre économique, les promoteurs étant dépendant des bailleurs sociaux pour pouvoir vivre. Par la suite, les 2 milieux se sont rendus compte de l'intérêt qu'un tel partenariat pouvait avoir, d'un côté les promoteurs avaient une bonne garantie pour obtenir un prêt et lancer leur projet, de l'autre les bailleurs produisaient plus de logements sans pour autant augmenter leurs moyens humains.

Si, dans la loi, le permis de construire doit être déposé avant d'entamer les négociations avec un organisme HLM (partie 2, section 1.2), dans les faits il s'avère que promoteurs et bailleurs s'accordent bien en amont sur les programmes. Mais ce ne sont en fait pas les seuls acteurs de cette négociation,

¹ Jourdeuil, A.-L. (2017). Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés. L'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs. *Métropoles*, (20).

² Villiers, H. (2012, septembre 25). « Les promoteurs privés ont un rôle à jouer, aussi bien au niveau de la construction d'habitat social qu'au niveau de la promotion de la mixité résidentielle ». Consulté le 15 décembre 2017.

puisque derrière une très grande majorité du parc locatif social (ESH et OPH), on retrouve les collectivités ou bien Action Logement.

Même si l'intervention d'Action Logement n'est pas forcément directe, nous avons vu dans la partie dédiée à la réforme des collecteurs (partie 1 section 3) que le groupe a désormais une politique nationale, plus ou moins modifiée pour correspondre à un cadre régional tout au plus. Les communes, quant à elles, sont plus impliquées. En effet, ce sont elles qui doivent avoir un taux de logements sociaux dans leur ville et faire appliquer le principe de mixité sociale. De ce fait, elle force souvent les promoteurs, avant même que le permis de construire ne soit délivré, à choisir un promoteur avec lequel il travaillera. De ce fait, les grands groupes de promotion immobilière ont décidé de maintenir un réseau local très important de façon à garder contact avec les élus.

1.2 Le rôle des collectivités locales

Les communes, en ayant donc le pouvoir de délivrer les permis de construire, ont donc un moyen énorme de pression sur les promoteurs, et peuvent donc d'une certaine manière « dicter leur loi » et avoir un pouvoir fort sur la politique du logement non seulement sociale, mais aussi du parc privé, notamment via les OPH : si un OPH est impliqué dès la conception du programme, il pourra avoir une influence sur la façon dont la totalité du programme est pensé, et la commune étant bien souvent l'actionnaire majoritaire de l'OPH, celui-ci appliquera la politique communale sur le logement.

Mais ce rôle, au final assez important des collectivités locale n'est pas sans désavantages. . En effet, suite à un entretien mené avec un cadre d'une ESH, il est apparu que leur intervention, ou non intervention, peut-être dommageable pour les bailleurs sociaux. Pour les OPH, dont les collectivités sont l'actionnaire principal, et par rapport à la situation expliquée dans le paragraphe précédent, on peut se retrouver avec des situations de « prise d'otage » de l'OPH, qui peut être en désagrément avec la politique locale du logement, mais pouvant se retrouver contraint de l'appliquer. De plus, certains employés des OPH sont encore fonctionnaires, ce qui peut poser des problèmes de fonctionnements, n'ayant pas les mêmes droits que des salariés privés. Il est aussi possible qu'une ville n'ait aucune politique foncière, ce qui rend alors plus difficile le développement d'une politique du logement social pour les organismes HLM.

1.3 Des partenariats en fonction des marchés

On a vu dans la partie concernant la localisation des opérations VEFA (partie 2, section 2.1), que celle-ci se concentraient surtout en marchés tendus. Des entretiens m'ont permis d'avoir un regard plus « de terrain » sur cette étude.

Il en résulte qu'effectivement, la majorité des opérations VEFA se font bien dans des zones où il y a une forte demande, mais avec des disparités locales. Un bailleur bien implanté, déjà présent sur un territoire, que ce soit pour la construction et la rénovation, aura souvent de bons contacts avec les élus locaux, qui viendront souvent le chercher pour pouvoir finir des programmes d'habitats (mais donc pas forcément à l'endroit qui intéresserait le plus le bailleur). D'où l'intérêt des grands groupes d'avoir un contact local. Cependant, dans les zones de marchés détendues, où l'intérêt de construire de grands programmes est assez faible, et donc où l'on retrouve peu de promoteurs, la VEFA n'est pas présente, et donc les partenariats entre bailleurs et promoteurs dans ces zones-là sont donc eux aussi peu présents.

Aussi, il est plus difficile pour des organismes de taille importante, ayant un siège sur un territoire et des antennes au niveau national, de gérer ces antennes, car, le territoire n'étant pas le même, les politiques appliquées doivent être différentes, entraînant une complexité de gestion plus importante. C'est pourquoi on assiste souvent à des échanges de patrimoines entre organismes de grandes tailles, leur permettant de regrouper leur patrimoine sur un seul territoire, celui de leur siège, ou de leur implantation historique (exemple échange de patrimoine entre 3F immobilier (groupe Action Logement) et Néolia (ESH)).

2. Un partenariat déséquilibré ?

Faire travailler ensemble des acteurs ayant été habitué à ne pas, ou très peu, collaborer, a forcément fait évoluer leurs pratiques. Promoteurs comme bailleurs ont dut changer leurs façons de procéder. Cependant, ces évolutions ne se sont pas forcément faites de façon égales pour les deux côtés du partenariat.

2.1 Pour les promoteurs, une réduction des marges

Pour les promoteurs, le fait d'être obligé à travailler avec les bailleurs, dès la conception du programme, a changé les pratiques. Dans un premier temps, les promoteurs ne peuvent pas vendre aussi cher aux privés qu'aux bailleurs sociaux, qui eux ont des plafonds de prix. De ce fait les marges des promoteurs ont été réduite sur ces ventes-là. Cela s'explique, selon Anne Laure Jourdheuil, que la marge est censée rémunérer un risque (celui que le promoteur prend en construisant sans avoir la totalité du paiement), car les bailleurs sociaux paieront tout le temps ce à quoi ils se sont engagés. Toujours concernant les marges faites, les promoteurs avaient parfois l'habitude de réduire la qualité des matériaux lors de la construction pour augmenter les marges. Les bailleurs sociaux possédant une meilleure connaissance de ce domaine (que la plupart des acheteurs privés), et s'attendant à avoir une certaine qualité de construction, vont être beaucoup plus attentif et capable de réagir en cas de modification de certains aspects de la construction. Ce qui, pour certains promoteurs, augmente la difficulté de négociation à laquelle ils étaient habitués.

Certains promoteurs décrivent la présence de logement social dans leur opération comme une difficulté pour vendre les logements privés, à cause de la mauvaise image que le logement social, et ses habitants, peuvent avoir. Cette image n'est cependant plus d'actualité, et bien souvent la présence de logements sociaux dans un immeuble peut même être un avantage pour ses habitants, la présence d'un organisme HLM au sein du syndic de copropriété pouvant se révéler un atout lors des négociations avec le gestionnaire, car ayant une meilleure connaissance du fonctionnement des copropriétés et surtout ayant plus de poids.

2.2 Pour les organismes HLM, une peur de la perte de compétence

Pour les bailleurs sociaux, il s'agit de plus que de simples changements de pratiques. Outre le développement de la compétence de négociation des contrats pour l'achat en VEFA, nombre de bailleurs

sociaux ont peur de « perdre » leur compétence historique, la construction, au profit d'une gestion unique.

Ce phénomène est cependant à nuancer. Pour nombre de bailleurs, l'achat en VEFA fait désormais partie du métier de bailleur social, il est devenu très dur de ne pas en faire et cette pratique n'est vraisemblablement pas près de disparaître. Outre l'aspect « historique » et l'aspect valorisant que la construction a, les bailleurs craignent de devenir dépendant des promoteurs mais surtout incapable de vérifier la qualité des achats qu'ils font s'ils venaient à ne plus avoir de compétence de construction : *« Cette maîtrise [...] est utile à la fois pour construire en maîtrise d'ouvrage directe, mais elle est aussi nécessaire pour pouvoir se faire une idée de ce qu'on nous propose en VEFA. Parce que si on n'a plus cette compétence-là, [...] on ne pourra pas juger de l'opportunité d'acheter »*¹.

Certaines limites auxquelles sont confrontés les bailleurs peuvent aussi être considérées comme un désavantages par rapport aux promoteurs, comme le fait d'avoir des plafonds de prix (plus difficile de négocier au niveau du foncier), ou de devoir faire des appels d'offres pour les architectes par exemple, quand les promoteurs peuvent juste augmenter le prix final de leur programme quand le foncier est plus cher et signer très rapidement avec un architecte, lançant les programmes beaucoup plus rapidement. Ces « désavantages pourraient être un peu estompés par la future loi ELAN (voir section suivante)

Au vu de ce que semble apporter la VEFA aux promoteurs et aux bailleurs, on pourrait avoir l'impression que la balance penche en faveur des promoteurs, car ils n'ont pas forcément grand-chose à perdre, si ce n'est une réduction des marges, quand le monde HLM voit ses compétences menacées. Mais ce partenariat entre deux mondes distincts, ayant une logique bien différente (le promoteur considère l'immeuble comme un produit à vendre quand un bailleur le considère comme sa propriété et sa gestion) a aussi ses avantages.

2.3 L'apparition des logiques privés dans le monde HLM, un bénéfice caché

Le fait que les deux mondes, HLM et promoteurs, ne se soient pas côtoyés pendant longtemps, et ayant des logiques différentes, fait que chacun a développé ses propres méthodes.

Même si la VEFA fait planer le risque d'une dépendance vis-à-vis des promoteurs pour les bailleurs, ceux-ci ont aussi pu acquérir de nouvelles compétences au contact des logiques du privé, aussi

¹Jourdheuil, A.-L. (2017). Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés. L'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs. *Métropoles*, (20).

différentes soient-elles de celles du monde HLM. Nous avons fait mention de la compétence de négociation que les bailleurs ont dut développer pour pouvoir faire des achats en VEFA tout en préservant une qualité de construction pour le logement social, mais il y a plus que ça. Au contact des promoteurs, les bailleurs ont pu observer la façon dont ils procèdent, que ce soit au niveau des montages d'opérations, du travail avec les concepteurs, et plus en général d'adapter les méthodes du privé, souvent performantes, au monde HLM.

On assiste donc à une redistribution des savoirs des deux mondes, la qualité du logement social se faisant une place dans le monde du privé, et les logiques du privé faisant leur apparition dans le monde des HLM. On voit donc une apparition de règles et stratégies communes entre les deux mondes qui se sont énormément rapprochés.

On peut dire que les nouveaux partenariats entre promoteurs et bailleurs sociaux permettent l'apparition de nouvelles méthodes de travail dans les deux mondes, qui a force de travailler ensemble pourrait finir par ne faire plus qu'un, avec cependant certaines logiques qui pourraient continuer à différer en fonction des marchés. Il subsiste quand même le danger de la perte de compétence des bailleurs sociaux, ce qui pourrait devenir un problème à terme. Mais ce « danger », aussi peu réaliste qu'il soit (il semble assez improbable que le rôle de bailleur social puisse être réduit un jour uniquement à de l'achat en VEFA de l'avis même des bailleurs), pourrait être écarté, et certaines inégalités réduites par la future loi logement.

3. Loi ELAN, évolution et possible futur

La loi ELAN, pour Evolution du Logement et Aménagement Numérique, devrait bientôt présentée au conseil des ministres, après plusieurs mois de consultation des différents partenaires et acteurs du monde du logement. Elle ne concerne pas que le logement social, mais certains projets peuvent nous donner une idée de ce que pourrait être ce monde dans les années à venir.

Dans un premier temps, en parallèle de la politique de fusion d'Action Logement, l'Etat veut que tous les petites organismes HLM se regroupent, pour former des organismes gérant au minimum 15.000 logements, dans le but, toujours de faire des économies au niveau des couts de gestion. Cette mesure est assez critiquée par certains bailleurs, car cela pourrait avoir comme conséquence un ancrage local beaucoup moins important que ce qui existe actuellement, et donc des problèmes de gestion ou une moins bonne prise en compte de la situation locale.

Deuxième point important pour les bailleurs, et visant à diminuer un point pouvant être considéré comme « inégalité » vis-à-vis des promoteurs. Il s'agit de simplifier les procédures, surtout en terme de concours d'architecte, en simplifiant la procédure d'appel, et donc permettant de lancer les programmes conçus par les bailleurs sociaux plus rapidement.

En terme de quantité de VEFA, même si certains bailleurs voudraient ne pas en faire plus que ce qui est fait actuellement, voir diminuer pour certains, d'autre considère qu'il va être difficile de l'éviter et que cette méthode va surement prendre de plus en plus de place pour pouvoir atteindre les quotas de logements sociaux.

CONCLUSION

Comme nous avons pu le voir au long de ce pfe, le monde du logement social n'est pas prêt d'arrêter son évolution.

Les réformes d'Action Logement ont permis de limiter les abus qu'on pouvait retrouver au sein de l'ancien système et d'utiliser de l'argent « dormant » au service du social, en permettant la construction de plus de logements sociaux. Pour certains cependant, ce modèle pourrait défavoriser certains acteurs, et il faudra surement attendre l'avis de la Commission Européenne pour savoir si nous assisterons, dans un futur proche, à une nouvelle réforme d'Action Logement. Pour le moment en tout cas, les objectifs de ces réformes ont été majoritairement atteint, même s'il est dur d'estimer l'impact en termes de construction de logements sociaux.

Pour la VEFA, il est dur, dans l'état actuel des connaissances de déterminer si la méthode présente plus d'avantages et de bénéfices que de risque. La seule chose que l'on peut affirmer est que cela a un effet bénéfique sur la production de logement sociaux, car permettant la production d'un plus grand nombre de ces logements sans pour autant augmenter significativement la charge de travail des bailleurs sociaux. Il sera par contre intéressant de suivre les résultats de l'application de la méthode mise au point pour l'évaluation des projets en vefa (partie 2, section 2.2).

Les relations entre bailleurs et promoteurs sont aussi difficiles à évaluer, de par le manque de donnée et le recul assez faible sur ce genre d'opération (10 ans à peine). Chaque partie y voit ses avantages et ses inconvénients, et on peut affirmer que ces partenariats ont significativement changé la façon de travailler de ces acteurs mais les ont aussi rapprochés dans leur travail. Il sera intéressant de voir si une forme de norme pourrait, à l'avenir, se mettre en place.

Enfin, pour finir sur l'avenir, il faudra suivre de près les évolutions de la loi ELAN, qui va surement impacter grandement le monde du logement social, en particulier avec le projet de fusion des bailleurs pour atteindre des groupes gérant un nombre minimum de logement, dans un but d'amélioration de gestion semblable à la réforme des collecteurs.

BIBLIOGRAPHIE

-
- Benaddi, M. A. (2015). *Evolution du monde HLM et nouveaux modèles d'opérateurs : Le cas des Offices Publics de l'Habitat (OPH)*. Polytech Tours, Département Aménagement.
- Danion, G. (2016). *Evolution du monde HLM et de ses opérateurs : Quelles stratégies pour les Offices Publics de l'Habitat ?* Polytech Tours, Département Aménagement.
- Jourdheuil, A.-L. (2017). Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés. L'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs. *Métropoles*, (20). Consulté à l'adresse <http://journals.openedition.org/metropoles/5409>
- Journet, M. (2018). Une étude comparative des prix selon la destination du logement. *La revue foncière*, (18), 16-18.
- Kalpakdjian, C. (2011). *Les stratégies des organismes HLM face aux désengagements de l'Etat*. Polytech Tours, Département Aménagement.
- Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. (2018, janvier 4). In Wikipédia. Consulté à l'adresse https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Loi_pour_l%27acc%C3%A8s_au_logement_et_un_urbanisme_r%C3%A9nov%C3%A9&oldid=144169734

Rapports

- Brouant, J. P., & Fatôme, E. (2009). *Le partenariat entre les organismes d'HLM et les opérateurs privés. Rapport pour le compte de la Fédération des Offices de l'habitat* (p. 20). Université de Paris|Panthéon-Sorbonne: GRIDAUH.
- Cour des Comptes. (2013). *Le 1 % logement : une réforme à mi-parcours* (Rapport Public Annuel 2013) (p. 117-153).
- Dalle, C. (2017). *Chiffres clés du logement social - Edition nationale septembre 2017* (p. 6). USH. Consulté à l'adresse <https://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/Documents/Chiffres+cl%C3%A9s+du+logement+social+-+Edition+nationale+septembre+2017>
- Fatôme, E., & Jégouzo, Y. (s. d.). *Les modes de coopération et de partenariat entre les organismes de logement social ou avec des opérateurs privés dans le domaine de l'aménagement* (p. 14). GRIDAUH.
- Létard, V. (2016). *Rapport relatif à l'organisation de la PEEC* (No. 596). Sénat. Consulté à l'adresse <https://www.senat.fr/rap/l15-596/l15-5961.pdf>
- USH, C. des D. (2015). *Analyse qualitative d'opérations en VEFA au regard des enjeux d'usage et de gestion en locatif social*.

Articles de presse

- Caisse des Dépôts. (2015a, mai). Les coûts de production du logement social. Tendances nationales et spécificités de l'Île-de-France. *éclairages*, (4).
- Caisse des Dépôts. (2015b, mai). Logements sociaux produits en VEFA : Retours d'expérience. *éclairages*, (7).

Caisse des Dépôts. (2016, mai). La reprise se confirme au premier trimestre 2016. *Conjoncture*, (59).

Caisse des Dépôts. (2017, juin). Coûts de construction des logements sociaux. Un prix de revient stable depuis 2014. *Eclairage*, (17).

Guérin, J.-Y. (2018a, février 14). Le rôle d'Action Logement pour le 1 % logement contesté. *Le Figaro*.

Guérin, J.-Y. (2018b, février 19). Le torchon brûle dans le monde des HLM. *Le Figaro*.

Autres

Décret n°2000-104 du 8 février 2000. Consulté à l'adresse

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005629081>

LOI d'orientation pour la ville (no 91-662 du 13 juillet 1991). Consulté à l'adresse

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000353814&categorieLien=id>

Webographie

Action Logement. (2016, décembre 22). Histoire d'Action Logement. Consulté le 10 décembre 2017, à l'adresse <https://groupe.actionlogement.fr/notre-histoire>

ANPEEC. (2014a, janvier). Les différentes familles de collecteurs | www.anPEEC.fr. Consulté le 13 décembre 2017, à l'adresse <http://www.anPEEC.fr/donnees-chiffrees-et-analyses/les-principaux-acteurs-du-1-logement/les-differentes-familles-de-collecteurs/>

ANPEEC. (2014b, janvier). Présentation générale | www.anPEEC.fr. Consulté le 10 décembre 2017, à l'adresse <http://www.anPEEC.fr/le-1-logement/presentation-generale/>

Escudié, J.-N. (2008, octobre 7). La VEFA, un nouveau levier pour le logement social ? Consulté le 10 décembre 2017, à l'adresse <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/artVeille/artVeille&cid=1223267437347>

Escudié, J.-N. (2009a, avril 6). VEFA : les organismes HLM ont rempli leur contrat. Consulté le 10 décembre 2017, à l'adresse <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/artVeille/artVeille&cid=1238992166510>

Escudié, J.-N. (2009b, juin 23). Première sanction pour le 1% logement. Consulté le 6 mars 2018, à l'adresse <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/artVeille/artVeille&cid=1245731603902>

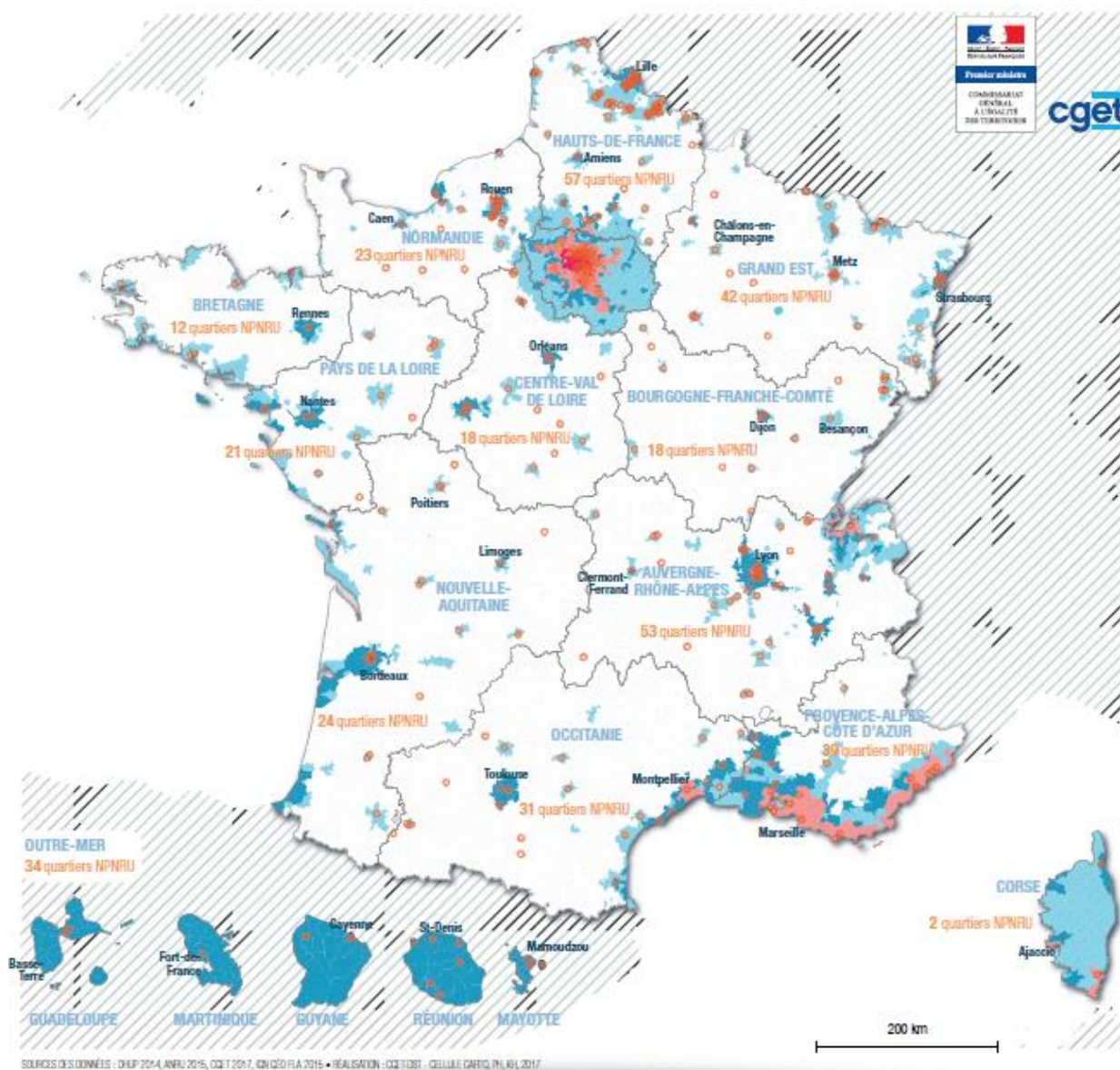
Escudié, J.-N. (2009c, juin 25). Deux décrets réorganisent l'emploi des fonds du 1% logement. Consulté le 5 mars 2018, à l'adresse <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/artVeille/artVeille&cid=1245904198455>

Escudié, J.-N. (2014, juillet 9). Construction de logements sociaux : la VEFA, ça suffit comme ça ? Consulté le 10 décembre 2017, à l'adresse

- <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/LOCActu/ArticleActualite&cid=1250267465397>
- Escudié, J.-N. (2015, décembre 8). Après la loi Macron, première opération de VEFA inversée pour un organisme HLM. Consulté le 10 décembre 2017, à l'adresse <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/LOCActu/ArticleActualite&cid=1250269981072>
- Escudié, J.-N. (2017, mai 4). La VEFA représente désormais 40% de la production de logements sociaux. Consulté le 10 décembre 2017, à l'adresse <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250279079802>
- Huet, B. (s. d.). BTP : les sociétés HLM volent au secours des promoteurs privés. Consulté le 24 mars 2018, à l'adresse <https://www.ladepeche.fr/article/2009/04/28/598667-btp-les-societes-hlm-volent-au-secours-des-promoteurs-prive.html>
- Kiraly, B. (2017, juillet 6). La VEFA ne fait pas grimper le prix de revient d'un HLM - Logement. Consulté le 10 décembre 2017, à l'adresse <http://www.lemoniteur.fr/article/la-VEFA-ne-fait-pas-grimper-le-prix-de-revient-d-un-hlm-34623027>
- Kiraly, B., & d'Auzon, S. (2018, février 8). Loi logement : premières inflexions gouvernementales sur les HLM. Consulté le 24 mars 2018, à l'adresse <https://www.lemoniteur.fr/article/exclusif-loi-logement-premieres-inflexions-gouvernementales-sur-les-hlm-35321729>
- « L'annulation de l'encadrement des loyers est un échec politique » | Entretien avec Pierre Madec. (s. d.). Consulté le 24 mars 2018, à l'adresse <https://www.alternatives-economiques.fr/lannulation-de-lencadrement-loyers-un-echec-politique/00081919>
- Le promoteur crée un partenariat inédit avec le premier bailleur social. (s. d.). Consulté le 15 décembre 2017, à l'adresse https://www.lesechos.fr/05/02/2009/LesEchos/20357-143-ECH_le-promoteur-cree-un-partenariat-inedit-avec-le-premier-bailleur-social.htm
- Le rôle de l'Etat en question. (s. d.). Consulté à l'adresse <http://www.union-habitat.org/les-hlm-le-mag/bloc-notes/le-r%C3%B4le-de-l-%C3%A9tat-en-question>
- Lemesle, H. (2009, juillet 23). Réforme du 1% : plus que 21 collecteurs, du neuf pour l'Anah et l'Anru. Consulté le 13 décembre 2017, à l'adresse <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/artVeille/artVeille&cid=1248323501520>
- Les offices en chiffres. (s. d.). Consulté le 8 mars 2018, à l'adresse <https://www.foph.fr/oph/Les-Offices-Documents/Les+offices+en+chiffres>
- Les promoteurs ont produit près de 40% des HLM en 2016 - Logement. (2017, mai 2). Consulté le 10 décembre 2017, à l'adresse <http://www.lemoniteur.fr/article/les-promoteurs-ont-produit-pres-de-40-des-hlm-en-2016-34435922>
- Liquet, V. (2015, mai 21). Production de logements sociaux : la VEFA, c'est bien mais point trop n'en faut. Consulté le 10 décembre 2017, à l'adresse <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/LOCActu/ArticleActualite&cid=1250268922434>
- Logement : le projet de loi ELAN en conférence de consensus au Sénat - Ministère de la Cohésion des territoires. (s. d.). Consulté le 24 mars 2018, à l'adresse <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/logement-le-projet-de-loi-elan-en-conference-de-consensus-au-senat>
- Odéon, S. (s. d.). Logement social : ce que prévoit le projet de loi ELAN. Consulté le 26 mars 2018, à l'adresse <http://www.batiactu.com/edito/logement-social-ce-que-prevoit-projet-loi-elan-52448.php>
- Parra-Ponce, E. (2015, avril 13). Action Logement : suppression des CIL et réorganisation en profondeur, dans une logique non plus de réseau mais de groupe. Consulté le 10 décembre 2017,

- à l'adresse <http://www.lemoniteur.fr/article/action-logement-suppression-des-cil-et-reorganisation-en-profondeur-dans-une-logique-non-plus-de-res-28281863>
- Réformé, Action Logement confirme sa dynamique de transformation. (2017, mai 23). Consulté le 5 mars 2018, à l'adresse <https://groupe.actionlogement.fr/reforme-action-logement-confirme-sa-dynamique-de-transformation>
- Tréguier, E. (2008, décembre 5). Le plan logement de Sarkozy n'est pas crédible. Consulté le 24 mars 2018, à l'adresse https://www.challenges.fr/economie/commentaire-le-plan-logement-de-sarkozy-n-est-pas-credible-par-eric-treguier-challenges_367609
- USH. (2013, juin 30). Il était une fois le logement social. Consulté le 2 décembre 2017, à l'adresse <http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-a-z/l-histoire-des-hlm/il-etait-une-fois-le-logement-social>
- Villiers, H. (2012, septembre 25). « Les promoteurs privés ont un rôle à jouer, aussi bien au niveau de la construction d'habitat social qu'au niveau de la promotion de la mixité résidentielle ». Consulté le 15 décembre 2017, à l'adresse <https://www.lemoniteur.fr/article/les-promoteurs-privés-ont-un-role-a-jouer-aussi-bien-au-niveau-de-la-construction-d-habitat-social-q-19093480>

1 – Carte des marchés immobiliers en France



2 – Le logement social en France : rappels historiques

Cette partie est une synthèse du travail de Clara Kalpakdijan¹ et des informations provenant du site de l'USH². Les chiffres qui sont présentés par la suite sont donc extraits de ces documents.

En France, les premiers logements sociaux apparaissent à la fin du XIX^{ème} siècle, en lien avec la révolution industrielle : la population urbaine augmentant, la densité et le surpeuplement deviennent problématique, et on voit l'apparition de maladies comme la tuberculose dans les milieux les plus défavorisés. En 1889, Jules Sigfried fonde la Société Française des Habitations Bon Marchés (HBM), premier organisme de construction de logements sociaux. 5 ans plus tard, toujours à l'initiative de Sigfried, la loi du 30 novembre 1894 (dite Loi Sigfried), permet aux Caisses des Dépôts et Consignations (CDC) et Caisses D'Epargne (CE) de prêter aux organismes HBM. Cette loi est cependant uniquement incitative : elle permettra la construction de seulement 3000 HBM. La loi sera complétée par d'autres au début du XX^{ème} siècle ; la loi Strauss du 12 avril 1906 met en place la création des comités de patronage HBM, les régions et départements peuvent désormais aussi prêter aux organismes HBM. La Loi Ribot du 10 avril 1908 met en place un nouvel opérateur HBM : les Sociétés Régionales de Crédit Immobilier, dont le but est d'aider des personnes modestes à acquérir des logements (achat ou construction) ou des terrains (jardins, champs cultivables), via des prêts à la Caisse des Retraites. Cette loi instaure aussi les aides à la pierre, toujours en usage aujourd'hui mais de façon moins importante. A partir de 1910, on commence à parler pour la première fois de « droit au logement » ; le logement social devient un nouveau combat social et les politiques s'emparent du sujet, particulièrement la gauche (qui jusque-là était contre le fait de construire des logements sociaux, car cela revenait à rentrer dans le modèle capitaliste). La loi Bonnevey du 22 Décembre 1912 est une loi cette fois ci tournée vers la puissance publique, qui permet aux communes et départements d'aider les offices publics HBM, chargés de l'aménagement, de la construction et de la gestion d'immeubles, cités jardins, cités ouvrières, et de l'assainissement du bâti déjà existant.

La fin du XIX^{ème} siècle et le début du XX^{ème} voient donc la mise en place des premières lois en faveur du logement social. Cependant, ces lois favorisent l'initiative privée, et n'étant pas très contraignantes, la construction de logements sociaux ne sera pas très importante, et ne permettent donc pas de résoudre la crise du logement dans le pays. Aussi, aucunes mesures ne sont prises pour gérer l'urbanisation et l'aménagement des villes.

La première guerre mondiale va mettre un frein aux avancées en termes de logement social : l'industrie se tourne vers l'armement, les pertes humaines sont importantes, et environ 450 000 logements sont détruits ou endommagés. L'indemnisation de l'Etat pour une reconstruction à l'identique n'est pas suffisante et ne

¹ Kalpakdijan, C. (2011). *Les stratégies des organismes HLM face aux désengagements de l'Etat*. Polytech Tours, Département Aménagement.

² USH. (2013, juin 30). Il était une fois le logement social.

permet pas de réorganiser la ville. Le nombre de logements est toujours insuffisants, et l'Etat ne prend pas plus d'initiative qu'avant : la crise du logement s'accroît. En 1919, la loi Cornudet régit pour la première fois l'urbanisme : les communes de plus de 10 000 habitants doivent se doter d'un plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension. Le nombre d'offices publics passe de 169 en 1920 à 294 en 1925. Cependant, ils n'ont pas assez de moyens pour pouvoir construire suffisamment de logements, et dépendent énormément des subventions des collectivités. La loi Loucheur du 13 juillet 1928 est là pour répondre à ce problème : un programme de financement est mis en place sur 5 ans pour permettre la construction de 260 000 logements (dont 60 000 à loyer moyen), à la fois en location et accession à la propriété. D'un autre côté, les offices publics s'engagent à loger les classes moyennes et inférieures. L'accession à la propriété bénéficie d'avantages financiers. Cependant, la crise de 1929 mettra un terme à ce programme (non renouvellement), la France étant obligée de réduire ses dépenses.

Durant cette période, l'Etat commence vraiment à s'engager dans le logement social. Cependant, l'engagement est insuffisant, avec 1 800 000 logements construits pendant l'entre-deux guerres, dont à peine 10% par des organismes HBM

Après la guerre, 2 000 000 de logements sont détruits, et une majorité du reste du parc est dégradé et insalubre. Le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) est mis en place, et estime qu'il faut 4 000 000 de logements. Claudius Petit, Ministre du MRU, donne 3 priorités :

- Remise à niveau des loyers et amélioration du patrimoine ancien (loi de 1948)
- Reprise du privé dans le secteur du bâtiment
- Industrialisation des techniques de construction

La loi du 1^{er} septembre 1948 permet la création du Fond National pour l'Amélioration de l'Habitat (ancêtre de l'ANAH). La loi du 21 juillet 1950 accélère la construction de logement et l'accession à la propriété avec l'aide des prêts du Crédit Foncier. Les HBM deviennent les HLM, Habitations à Loyer Modéré. En 1953 est mis en place le Plan Courant, du nom du nouveau ministre du MRU, avec plusieurs directives qui vont augmenter énormément l'implication de l'Etat dans le logement social :

- Construction de 240 000 logements/an (sachant que seulement 80 000 avaient été construits en 1952) : c'est le début des grands ensembles.
- Donner la possibilité aux collectivités d'exproprier les terrains nécessaires à la construction
- La création du 1% logement : les entreprises de plus de 10 salariés doivent verser 1% de la masse salariale pour l'effort de construction.

Lors de l'hiver 1954 l'appel de l'Abbé Pierre à la radio suite à la mort de plusieurs personnes vivant dehors ou étant mal logées fait prendre conscience du problème de mal-logement. Les Français vivent dans de très mauvaises conditions, et l'importance de la crise du logement est sans précédent.

La période de reconstruction est assez longue, car le logement n'est pas la priorité de l'Etat. Celui-ci étant occupé avec les conséquences de la guerre (indemnisation des victimes, reconstruction de l'industrie) et les guerres coloniales. Mais la construction de masse peut enfin commencer.

En 1958, P. Sudreau, nouveau ministre du MRU, instaure les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP). C'est une zone qui comprend la construction d'au moins 500 logements avec leurs équipements, de façon rapide, sous l'autorité du préfet. C'est la naissance des Grands Ensembles en périphérie des villes. 220 ZUP

vont être construites, représentant 2 000 000 de logements. Cependant la piètre qualité de la construction et les équipements qui ne seront pas construits vont faire que ces habitations vont vite se dégrader et perdre de leur valeur. Les ZUP deviennent des Zones d'Aménagement Concerté en 1967 (loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967), pour essayer de remédier à la mono fonctionnalité de ces ensembles, avec une concertation entre les différents acteurs (Etat, collectivités, propriétaires privés, aménageurs...). Durant cette période, de nombreux logements vont être construits, améliorant grandement la qualité de vie des Français, comme ces chiffres en témoignent :

- 12 millions de logements en 1946, 21 millions en 1975
- Eau courante : 38% à 98%
- WC intérieurs : 20% à 74%
- Surpeuplement : 12,8% à 4,8%

Cependant, on trouve encore des problèmes de mal-logement, qui concerne surtout les populations immigrées résidant dans des bidonvilles. Pour remédier à cela, la loi Debré du 14 décembre 1964 autorise les communes à exproprier les bidonvilles pour construire des logements. En 5 ans, les bidonvilles disparaissent et le dernier est rasé en 1976 à Nice.

Les 30 Glorieuses marquent l'omnipotence de l'Etat, qui va vraiment s'investir dans la résolution de la crise du logement, avec un certain succès. Cependant, les Français commencent à aspirer à la maison individuelle, qui va se développer de manière importante (30% en 1965, 57% en 1977 ¹). Olivier Guichard, ministre du Logement, va ouvrir en 1968 un débat « non pas technique, mais politique » sur le « droit à la ville » à l'Assemblée Nationale, qui met en jeu la responsabilité municipale et la lutte contre les ségrégations sociales.

En 1974, c'est le premier choc pétrolier. 36% des Français sont encore mal logés, et le parc HLM vieillit mal. Pour remédier à cela, le groupe « Habitat et Vie Sociale » est créé, ayant pour but de stopper la dégradation physique des grands ensembles et la marginalisation de ses populations : c'est le début de la politique de la ville. En 1976, le Rapport Barre révèle que les politiques du moment ne permettent pas de lutter contre le problème de mal logement, les charges étant trop élevées : l'aide à la pierre devient l'aide à la personne avec la création des Aides Personnalisées au Logement (APL, Loi Barre du 3 janvier 1977). En 1980, la loi Quilliot définit les droits et devoirs des locataires et bailleurs, où il est pour la première fois fait mention du « droit fondamental à l'habitat », et c'est la loi du 31 mai 1990 : qui met pour la première fois en œuvre le droit au logement, avec la création du Fond de Solidarité Logement. La loi d'orientation de la ville (Loi du 13 juillet 1991) oblige les communes d'agglomérations de plus de 200 000 habitants d'avoir au moins 20% de logements sociaux. En 1995 la création du prêt à taux zéro facilite l'accès à la propriété. La loi du 31 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions redéfinit les missions du logement social (réinsertion pour les classes les plus pauvres, étapes vers l'accession pour les classes moyennes) et l'attribution des logements.

L'Etat se désengage des aides à la construction au profit d'une aide sociale et restructure le fonctionnement des logements sociaux, le plaçant au cœur de la politique de la ville.

Directeur de recherche :

Thomas Eric

Mallégol Grégoire

Projet de Fin d'Etudes

DA5

2017-2018

Regroupement des organismes collecteurs et achat en état futur d'achèvement à des promoteurs : Facilitation des opérations de constructions et émergence de nouveaux partenariats entre les organismes HLM et les promoteurs

Résumé :

Le monde du logement HLM est en constante évolution. Les réformes d'Action Logement en 2009 et 2015 ont permis de rénover un système peu efficace et propice à des dérives. Ces réformes peuvent être considérées comme une réussite, malgré des dissonances au sein de l'USH.

En parallèle de ces réformes, la VEFA a été facilitée pour les bailleurs sociaux courant 2009, pour permettre à ces entités d'acheter des logements privés pour en faire du logement social. Logements qui étaient invendables et qui auraient pu signer la perte de nombreux promoteurs sans l'intervention de l'Etat, à travers les bailleurs sociaux. Aujourd'hui cette méthode de construction possède un avantage quantitatif certain, augmentant grandement la capacité de production de logements sociaux en France. De par cette coopération, bailleurs et promoteurs ont dû revoir leurs méthodes de travail, avec des bénéfices et des inconvénients, voir même des craintes de la part des bailleurs sociaux. Cette situation, difficilement évaluable au regard des connaissances et études actuelles, est cependant amenée à changer rapidement à cause de la prochaine loi logement, la loi ELAN, qui devrait être votée durant l'été 2018.