



POLYTECH[®]
TOURS

Département
Aménagement et Environnement



Ecole d'ingénieurs
polytechnique
de l'université de Tours

CITERES
UMR 7324
Cités, Territoires,
Environnement et Sociétés

Equipe IPA-PE
Ingénierie du Projet
d'Aménagement, Paysage,
Environnement

Projet de Fin d'Etudes

**Regroupement des organismes
collecteurs et achat en vefa à des
promoteurs :**

**Facilitation des opérations de
constructions et émergence de
nouveaux partenariats entre les
organismes HLM et les promoteurs**



MALLÉGOL Grégoire

2017-2018

**Directeur de recherche
THOMAS Éric**

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

Rapport de mi-parcours

THOMAS Éric
2017 - 2018

MALLÉGOL Grégoire

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	4
Sommaire	6
Introduction	7
Partie 1 : Le logement social en France	8
1. Histoire du logement social en France	9
2. Monde HLM.....	11
3. Action Logement.....	13
Partie 2 : La Vente en Etat Futur d’Achèvement.....	15
1. Cadre légal.....	15
2. Pourquoi les bailleurs sociaux ont-ils recours à la vefa ?.....	15
3. Les limites des vefa	16
Partie 3 : Facilité de construction et nouveaux partenariats.....	17
1. Promoteurs privés et bailleurs sociaux : un différend historique.....	17
2. Une plus grande facilité de construction induite par le regroupement des CIL.....	17
3. Comment la vefa a contribué à l’émergence de partenariat entre promoteurs privés et bailleurs sociaux ?	17
4. Conséquences.....	18
Bibliographie	19
Webographie.....	19

INTRODUCTION

Ces dernières années, le paysage du logement social français a quelque peu changé, avec un remaniement de certains de ses acteurs et un environnement législatif en constante évolution. L'Etat se désengage de plus en plus de la construction des logements sociaux, laissant les organismes HLM seuls face à la demande incessante et toujours en augmentation de logements, dans des zones où le foncier est de plus en plus cher et difficile d'accès.

Plus particulièrement, c'est l'univers des collecteurs HLM qui a énormément changé, avec en 2009 un premier regroupement des comités interprofessionnels du logement (CIL), passant alors d'une centaine à moins de trente, puis en 2015 avec la fusion des CIL restant, devenant ainsi partie d'Action Logement, structure qui gèrait auparavant le réseau des CIL

Aussi, et depuis 2009, les organismes HLM ont recours à la vente en état futur d'achèvement (aussi appelée « vente sur plan ») qui leur permet d'acheter des logements, avant qu'ils ne soient construits, à des promoteurs privés, pour aider aux objectifs de production de logements sociaux.

Ce mémoire de recherche cherche à montrer que les différents regroupements des collecteurs HLM et la mise en place des achats en vefa a permis de construire plus facilement des logements sociaux, mais aussi dans quelles mesures cela a permis de développer des partenariats entre les constructeurs HLM et les promoteurs privés

Dans un premier temps, nous aborderons le monde du logement social en France, depuis ses débuts jusqu'à aujourd'hui, et comment les collecteurs HLM ont évolués dans ce paysage.

Ensuite, nous étudierons le fonctionnement de la vefa, comment cela fonctionne et l'utilisation qui en est faite par les organismes HLM.

Enfin, nous verrons dans une dernière partie comment ces deux phénomènes ont fait évoluer les relations entre les organismes privés, dépendant de la sphère publique, et les promoteurs, dépendant de celle du privée, mais aussi la façon dont a été affectée la construction des logements sociaux.

PARTIE 1 : LE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE

1. Histoire du logement social en France^{1 2}

Cette première partie a pour but de contextualiser le sujet, de rappeler comment les logements sociaux (et donc les HLM) sont apparus en France, avec l'apparition et l'évolution du 1% logement (peec), devenu Action Logement.

1.1 Les Habitations Bon Marchés (HBM) et le socle législatif

- L'apparition des premiers logements sociaux est liée à la révolution industrielle : la population urbaine augmente, donc la densité et le surpeuplement, et donc apparaissent des maladies (tuberculose) dans les milieux les plus défavorisés.
- 1889 : fondation de la Société Française des Habitations Bon Marchés par Jules Sigfried.
- Loi Sigfried du 30 novembre 1894 : les CDC et Caisse d'Epargnes (CE) peuvent prêter aux organismes HBM. Loi seulement incitative : permet seulement la construction de 3000 logements HBM. Cette loi sera complétée par d'autres au début du 20^{ème} siècle.
- Loi Strauss du 12 avril 1906 : communes et départements peuvent aider les organismes HBM (prêt, terrains, ...). Obligation de création d'au moins un comité de patronage des HBM par département
- Loi Ribot du 10 avril 1908 : nouvel opérateur HBM ; les sociétés régionales de crédit immobilier. Elles vont aider des personnes modestes à acquérir des logements (achat ou construction) /terrains (jardin/champs cultivable), via des prêts à la Caisse des Retraites. Instauration des aides à la pierre, toujours utilisées aujourd'hui, mais bien moindre.
- Début du logement social, les lois favorisent l'initiative privée, mais ne sont pas assez contraignantes. Assez peu de résultats.

1.2 L'avant-guerre : le droit au logement

- 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).
- Loi Bonnefay du 22 Décembre 1912 : loi 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.
- **Ces lois permettent la création de quelques projets, mais ne sont globalement pas suffisantes pour résoudre la crise du logement en France. Aucune mesure n'est prise pour gérer l'urbanisation des villes.**

1.3 L'entre-deux-guerres

- La première guerre mondiale va mettre un frein aux avancées en termes de logement social : industrie tournée vers l'armement, pertes humaines importantes, environ 450 000 logements détruits/endommagés. L'indemnisation de l'Etat pour une reconstruction à l'identique n'est pas suffisante et ne permet pas de réorganiser la ville. Le nombre de logements est toujours insuffisants, et il y a un manque d'initiatives de la part de l'Etat. La crise du logement s'accroît.
- Première loi pour gérer l'urbanisation : loi Cornudet de 1919 : les communes de plus de 10 000 habitants doivent se doter d'un plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension.

¹ Kalpakdjian, C. (2011). *LES STRATEGIES DES ORGANISMES HLM FACE AUX DESENGAGEMENTS DE L'ETAT*. Departement Aménagement, Polytech Tours, p53-56

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

- On passe de 169 offices publics 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.
- Loi Loucheur du 13 juillet 1928 : programme de financement public permettant la construction de 260 000 logements sur 5 ans (dont 60 000 à loyer moyen), à la fois en location et accession à la propriété. Les offices publics s'engagent à loger les classes moyennes et inférieures. Accession à la propriété bénéficie d'avantages financiers. Cependant, la crise de 1929 force la France à réduire ses dépenses, et le programme ne sera pas renouvelé.
- **Période où 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**

1.4 Post seconde guerre mondiale et Reconstruction

- 2 000 000 de logements détruit avec la fin de la guerre, reste du parc dégradé et insalubre. Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme : 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
- Loi du 1^{er} septembre 1948 permet aussi la création du Fond National pour l'Amélioration de l'Habitat (ancêtre de l'ANAH).
- 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.
- 1953 : Plan Courant, du nom du nouveau ministre du MRU, 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 avait été construits en 1952) : début des grands ensembles.
 - Possibilité pour les collectivités d'exproprier les terrains nécessaires à la construction
 - Création du 1% logement : les entreprises de plus de 10 salariés doivent verser 1% de la masse salariale pour l'effort de construction.
- Hiver 1954 : Appel de l'Abbé Pierre à la radio suite à la mort de plusieurs personnes vivant dehors/mal logées, pour faire prendre conscience de ce problème de mal-logement. Les français vivent dans de très mauvaises conditions, l'importance de la crise du logement est sans précédent.
- **Période de reconstruction 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.**

1.5 Période de la Construction (fin des années 50 – 1975)

- 1958 : P. Sudreau, nouveau ministre du MRU, instaure les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP). Construction d'au moins 500 logements avec leurs équipements, 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...)
- Période de construction de masse, qui améliore grandement les conditions de vie des français :
 - 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, encore des problèmes de mal-logement, qui concerne surtout des populations immigrées, qui résident dans des bidonvilles. Pour remédier à cela : 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 marque 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). 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.

1.6 La politique de la ville (1975 -1995)

- 1974 : premier choc pétrolier, encore 36% des Français sont mal logés. Le parc HLM vieillit mal.
- 1975 : Création du groupe « Habitat et Vie Sociale » : objectif de stopper la dégradation physique des grands ensembles et la marginalisation de ses populations : début de la politique de la ville
- 1976 : Rapport Barre : les politiques actuelles ne permettent pas de lutter contre le problème de mal logement, charges trop élevées : l'aide à la pierre devient l'aide à la personne avec la création des Aides Personnalisées au Logement, avec la Loi Barre du 3 janvier 1977.
- 1980 : 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 ».
- Loi du 31 mai 1990 : première mise en œuvre du droit au logement, création du Fond de Solidarité Logement
- Loi du 13 juillet 1991 : loi d'orientation de la ville : les communes d'agglomérations de plus de 200 000 habitants doivent avoir au moins 20% de logements sociaux
- 1995 : création du prêt à taux zéro, facilitant l'accès à la propriété.
- 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 classe 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.**

1.7 21^{ème} siècle

- Loi du 13 décembre 2000 : solidarité et renouvellement urbain :
 - Les communes d'agglomération doivent avoir 20% de logement sociaux d'ici 2020 (résultat aujourd'hui ?)
 - Création de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), qui garantit les prêts accordés par la CDC aux bailleurs sociaux (si la commune n'en présente pas).
 - Financement de l'USH, du Fond d'Intervention pour le Logement Locatif Social, de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (plus tard)
- Loi Borloo du 1^{er} Aout 2003, d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Nécessité de reconstruction de certains quartiers HLM : établissement d'un Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU). Pour mener à bien cette politique, création de l'Agence Nationale pour la rénovation Urbaine, chargée de distribuer les fonds du PNRU.
- Loi DALO du 5 mars 2007 : Droit Au Logement Opposable conforte le rôle du logement social en tant que moyen d'accueil des personnes défavorisés.
- Loi Molle : plus en détail dans la partie sur les collecteurs

2. Monde HLM

2.1 L'Etat

- Acteur principal du logement social, puisque c'est lui qui l'a mis en place et qui légifère dessus (avec la participation d'autres acteurs).
- Cependant on constate un certain désengagement de la part de celui-ci (exemple : taxe sur le 1% logement pour financer la rénovation)

2.2 Les collectivités

- Niveau régional, départemental, EPCI et communal
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDAPD)
- Plan Local de l'Habitat (PLH), loi du 7 janvier 1983

2.3 L'USH, représentant du mouvement HLM

- a) Origine et composition
 - Créée en 1929 sous le nom d'Union nationale des fédérations d'organisme HLM.
 - Composé des 5 fédérations d'organismes HLM
 - La fédération nationale des offices publics de l'habitat
 - La fédération nationale des entreprises sociales pour l'habitat
 - La fédération nationale des coopératives Hlm
 - La chambre syndicale des sociétés du Crédit immobilier de France
 - La fédération nationale des associations régionales
- b) Rôles et missions
 - Selon le site de l'USH, 5 rôles/missions :
 - Représentation du mouvement hlm au sein des instances législatives et décisionnelles : propositions d'amendement pour les projets de loi, participation aux séances de réflexions sur la politique du logement.
 - Actions (formations, publications) en partenariat avec les autres acteurs du logement, entre autres au travers du Réseau des Acteurs de l'Habitat, mais aussi avec les organismes de représentation des habitants.
 - Accompagnement, formation et conseil dans de nombreux domaines de l'habitat (politique, rénovation, technique, maîtrise d'ouvrage, énergie, foncier...) les organismes HLM, leur permettant de développer leurs compétences, à travers des filiales et clubs de l'USH : Afpols, ERU, Habitat & Territoire Conseils, Habsis, Cupi, Habitat Social pour la Ville...
 - Production de ressources et outils de connaissances et de décision au service des organismes HLM : analyses économiques et financière, veille législative, observatoires...
 - Communication auprès de ses adhérents, des médias et des pouvoirs publics, pour promouvoir le travail des organismes HLM et donner une meilleure connaissance de ce secteur au grand public.

2.4 Les fédérations de l'USH

- a) Les Offices Publics de l'Habitats (OPH)
 - Créés par décret en conseil d'Etat sur l'initiative d'une collectivité (commune, regroupement de commune ou département). Ils sont donc rattachés aux collectivités publiques et règlements qui en découle (marchés publics, contrôle de légalité et budgétaire...)
 - On en compte 272 aujourd'hui.
 - Construction, gestion et réhabilitation de 2 millions de logements : environ la moitié du parc de logements sociaux
 - Vente de logement en accession sociale, réalisation d'opération d'urbanisme et d'aménagement
- b) Les Entreprises sociales de l'Habitat (ESH)
 - Au nombre de 240
 - 2nd grand gestionnaire de logement après les OPH (quasiment la moitié des logements ici aussi, construisent aujourd'hui 1 logement social sur 2)
 - Responsables devant leurs actionnaires, qui ont une rémunération limitée
 - Action Logement est le principal actionnaire des ESH.
 - Locatif et accession
- c) Les Coop'HLM (Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM)

- Créées au début du 20^{ème} siècle, surtout accès sur l'accession, mais peut aussi construire et gérer leurs propres logements ou appartenant à d'autres bailleurs sociaux.
 - On en compte 170.
- d) L'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété
- Au nombre de 56
 - Aide dans les dossiers les plus tendus d'accession sociale : occupants très modeste. Aide aussi à résoudre les questions d'insalubrité ou d'accessibilité du logement (vieillesse)
- e) Fédération Nationale des Associations Régionales d'organisme d'habitat social (FNAR)
- Au nombre de 21
 - Assure le lien entre l'USH et les organismes HLM au niveau local.
 - Aide à la coopération entre les différents organismes HLM

2.5 Les collecteurs HLM

- Chargés de collecter la Participation des Employeurs pour l'Effort de Construction auprès des entreprises.
- Une entreprise verse la peec à un collecteur. Ce collecteur, en contrepartie, aide les salariés de l'entreprise à se loger, que ce soit via la construction de logement, des prêts ou des garanties pour la location.
- Il existe plusieurs sortes de collecteur, mais les principaux sont les Comités Interprofessionnels du Logement (CIL), responsable de plus de 95% de la collecte (anpeec, chiffres 2007). Les CCI peuvent aussi jouer ce rôle
- Anciennement nommé 1% logement, après 2009 l'organisme prend le nom d'Action Logement

3. Action Logement

3.1 Histoire d'Action Logement¹

- 1953 : L'Etat rend obligatoire le 1% logement (qui avait été mis en place quelques années auparavant par certains grand employeurs)
- 1972 à 1992 : réduction progressive de la charge du 1%, vers 0,45% de la masse salariale. Sert au financement du Fond National d'Aide au Logement
- 1988 : création de l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC), en charge de vérifier la bonne utilisation du 1% logement
- 1997 : création de l'Union d'Economie pour le Logement Social, organisme de tutelle des CIL et tête du réseau des collecteurs
- 1998 : créations de nouvelles aides
- 2001 : le 1% logement sert à financer la politique de rénovation de l'Etat
- 2002 : Création de la Foncière Logement : diversification et renouvellement de l'offre locative pour les régimes de retraite privées (AGIRC et ARCCO). Même fonctionnement qu'un investisseur foncier.
- 2008 : Première transformation d'action logement est commencée avec la signature du Protocole National Interprofessionnel (PNI). Objectif de production de 30 000 logements supplémentaires par an.
- 2009 : la loi Boutin restructure l'UESL, qui devient Action Logement. Changement de gouvernance, les CIL passent de plus de 100 à 27.

¹ Action Logement. (2016, décembre 22). Histoire d'Action Logement. Consulté 10 décembre 2017, à l'adresse <https://groupe.actionlogement.fr/notre-histoire>

- 2011 : Accord National Interprofessionnel : aide au logement pour les jeunes dans le cadre d'une aide à l'accès à un emploi
- 2013 : Loi ALUR
- 2015 – 2016 : Réforme d'Action Logement, les CIL fusionnent en une seule structure

3.2 2009 et 2015, réformes en profondeurs du 1% Logement

a) 2009

- La réforme du 1% logement est opérée par la loi du 25 mars 2009 loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi Molle ou loi Boutin)
- Cette réforme fait suite à de nombreux problèmes de tutelle par l'Etat du 1% logement, ce qui lui sera reproché par la Cour des Comptes, entre autres.
- Se base aussi sur le PNI signé le 17 décembre 2008.
- Vise la réduction drastique du nombre de CIL, passant de plus de 100 à moins de 30. (*Chiffres à vérifier, changent selon les sources*).
- A pour but de :
 - Permettre une meilleure gestion par l'Etat du 1% logement, dont 25% de la collecte est d'ailleurs passée sous contrôle direct de celui-ci
 - Mettre fin à la concurrence entre les différents collecteurs
 - Augmenter le poids des collecteurs au niveau local
- UESL devient Action Logement
- La structure des ESH reste inchangée (pas de regroupement)

b) 2015

- Les CIL sont définitivement supprimés, et font désormais tous partie d'Action Logement
- Action Logement se divise désormais en 3 structures :
 - Groupe : structure en charge de la direction du groupe, qui donne les orientations et veille à leurs mises en œuvre.
 - Service : structure chargée de la collecte la peec et de la redistribution de celle-ci. Reprend les actifs des CIL qui disparaissent sauf les participations dans les ESH, qui sont repris dans la 3^{ème} structure. Propose de l'aide non seulement aux ESH détenues par Action Logement mais aussi aux autres organismes HLM.
 - Immobilier : chargée de la mise en œuvre de la politique immobilière d'Action Logement, et de la représentation de la structure au sein des ESH détenues par celle-ci. Encore une fois, la structure des ESH reste inchangée.
- En plus de ces structures sont mis en place des comités régionaux et territoriaux :
 - 13 comités régionaux en France métropolitaine
 - 12 comités territoriaux dans les départements d'outre-mer
 Qui aident à répondre plus précisément, plus localement, aux problèmes de logements.

3.3 Pour quelles conséquences ?

PARTIE 2 : LA VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

1. Cadre légal

1.1 En général

- Aussi appelée « vente sur plan »
- Instauration par la loi du 3 janvier 1967.
- Permet d'acheter un logement qui n'est pas encore construit, sur la base de plans et autres détails donnés par le promoteur/constructeur.
- Etapes de la vefa
- Contrat de réservation
- Dépôt de garantie
- Échelonnement des paiements

1.2 Pour les bailleurs sociaux

- Différents dispositifs ont ouvert aux bailleurs sociaux la possibilité de recourir au vefa (ex. loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, décret du 8 février 2000)
- 2000 : levée de la limitation de l'achat de 50% d'un bâtiment en vefa par un bailleur social.
- Dans le cas d'une vefa pour un bailleur social, celui-ci garde quand même un certain contrôle sur les différents aspects du bâtiment, en négociation avec le promoteur.
- Opérations vers un public souvent particulier : étudiants, personnes en insertions, personnes âgées ou handicapées... (étude CDC/USH)
- Moyenne de 27 logements par opération, mais dominante d'opérations de 6 à 20 logements.
- Montage financier : principalement prêts de la CDC et prêts PLUS

2. Pourquoi les bailleurs sociaux ont-ils recours à la vefa ?

- 2 motifs principaux
 - Cela aide à atteindre les objectifs de production de logements sociaux.
 - Permet l'acquisition de logement en zone difficile d'accès pour un bailleur social seul (prix du foncier, non accord des municipalités (mauvaise image du logement social)). Cela se retrouve d'ailleurs dans la répartition des opérations vefa qui sont situées surtout sur les marchés immobiliers tendus : Ile de France, Rhône-Alpes, PACA... (Étude CDC/USH).
- Facilité de construction, Mobilisation moindre des équipes de maitrises d'ouvrages, qui peuvent donc travailler sur d'autres projets en parallèle, tout en gardant un contrôle sur le contrat de réservation
- Plan 30 000 vefa en 2009 : à la fois augmenté le nombre de logement social disponible mais aussi éviter la chute de nombreux promoteurs privés pendant la crise immobilière.
- Mixité sociale au sein d'un même immeuble, logement social « qui ne se voit pas ».

- *Prix plus élevé que pour une maîtrise directe, même si les bailleurs considèrent que le prix est juste au vu de la difficulté d'implantation dans certaines zones. (Étude CDC/USH).*
- Comparaison entre une construction en vefa et une construction en MO directe pour un bailleur social (prix/surfaces/équipements...).
- Vefa inversé : un bailleur social vend des logements à un promoteur privé

3. Les limites des vefa

- Gestion locative : les bailleurs sociaux et les promoteurs privés n'ont pas la même approche (locaux annexes et espaces verts qui ont tendance à être négligé par les privés), ce qui peut engendrer des conflits, surtout une gestion de la copropriété qui peut devenir problématique.
- La vefa ne doit pas devenir l'outil principal de construction du logement social :
 - Les équipes de maîtrises d'ouvrage pourraient perdre leur savoir-faire.
 - Il faut rester indépendant vis-à-vis des promoteurs privés et de la conjoncture immobilière
- Si le programme immobilier n'est pas vendu en entier (les bailleurs sociaux n'achetant que peu souvent un programme entier), il se peut que le programme n'ait jamais lieu.
- A partir de quel moment un vefa est-il justifié par rapport à une maîtrise d'ouvrage directe ? (Article la vefa, ça suffit comme ça, livre blanc de l'Aorif)
- Prix plus élevé que pour une maîtrise d'ouvrage directe, surtout en zone 1. (Environ 6% en moyenne, cf éclairage n4, étude USH/CDC)

PARTIE 3 : FACILITE DE CONSTRUCTION ET NOUVEAUX PARTENARIATS

1. Promoteurs privés et bailleurs sociaux : un différend historique

- Historiquement, les promoteurs et bailleurs sociaux n'avaient que très peu d'interactions, du fait d'une réglementation différente entre les 2 mondes.

2. Une plus grande facilité de construction induite par le regroupement des CIL

- Le premier regroupement des CIL intervenant en 2009, en même temps que l'émergence de la vefa, il est difficile de déterminer si le regroupement des CIL a eu un effet sur les partenariats entre promoteurs et HLM, car il semble plus évident que ceux-ci aient été causé par la vefa (la vefa en lui-même étant un partenariat).
- Cependant le regroupement des CIL a permis aux CIL restant d'avoir plus de poids, et peut donc avoir une facilité plus grande à faire sortir des programmes de terre.
- Exemples ?

3. Comment la vefa a contribué à l'émergence de partenariat entre promoteurs privés et bailleurs sociaux ?

2.1 Les processus de négociation

- Partenariat pour la définition d'un programme en vefa
- Collaboration « significative » entre bailleurs et promoteurs (étude CDC/USH).
- Partenariats facilités par l'homogénéisation des standards entre logement privé et social :
 - Surface : T2/T3
 - Nivellement par le haut des normes d'habitats, le privé se rapproche donc des standards du logement social.
- Gestion locative

2.2 Exemples

4. Conséquences

3.1 Changements pour les organismes HLM

- Comme dit précédemment, il ne faut pas que la vefa deviennent l'outil principal de construction
- Le privé commencerait-il a

3.2 Changements pour les promoteurs immobilier

- Changement des pratiques, que ce soit en amont du projet ou pendant le projet.

3.3 Mais encore ?

- Naissances de conflits ?

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.
- 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* (20 p.). Université de Paris|Panthéon-Sorbonne: GRIDAUH.
- Caisse des Dépôts. (2015a). *Analyse qualitative d'opérations en VEFA au regard des enjeux d'usage et de gestion en locatif social*.
- Caisse des Dépôts. (2015b, mai). Les coûts de production du logement social. Tendances nationales et spécificités de l'Île-de-France. *Éclairages*, (4).
- Caisse des Dépôts. (2015c, 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).
- Danion, G. (2016). *Evolution du monde HLM et de ses opérateurs : Quelles stratégies pour les Offices Publics de l'Habitat ?* Polytech Tours, Département Aménagement.
- 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.
- 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>
- Kalpakdjian, C. (2011). *Les stratégies des organismes HLM face aux désengagements de l'Etat*. Polytech Tours, Département Aménagement.

Webographie

- Action Logement. (2016, décembre 22). Histoire d'Action Logement. Consulté 10 décembre 2017, à l'adresse <https://groupe.actionlogement.fr/notre-histoire>
- ANPEEC. (2014a, janvier). Les différentes familles de collecteurs | www.anpeec.fr. Consulté 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 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 10 décembre 2017, à l'adresse <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/artVeille/artVeille&cid=1223267437347>
- Escudié, J.-N. (2009, avril 6). Vefa : les organismes HLM ont rempli leur contrat. Consulté 10 décembre 2017, à l'adresse <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/artVeille/artVeille&cid=1238992166510>
- Escudié, J.-N. (2014, juillet 9). Construction de logements sociaux : la Vefa, ça suffit comme ça ? Consulté 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 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 10 décembre 2017, à l'adresse <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250279079802>
- Kiraly, B. (2017, juillet 6). La Vefa ne fait pas grimper le prix de revient d'un HLM - Logement. Consulté 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>
- Le Moniteur. (2017, mai 2). Les promoteurs ont produit près de 40% des HLM en 2016 - Logement. Consulté 10 décembre 2017, à l'adresse <http://www.lemoniteur.fr/article/les-promoteurs-ont-produit-pres-de-40-des-hlm-en-2016-34435922>
- Le promoteur crée un partenariat inédit avec le premier bailleur social. (s. d.). Consulté 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
- Lemesle, H. (2009, juillet 23). Réforme du 1% : plus que 21 collecteurs, du neuf pour l'Anah et l'Anru. Consulté 13 décembre 2017, à l'adresse <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/artVeille/artVeille&cid=1248323501520>

- Liquet, V. (2015, mai 21). Production de logements sociaux : la Vefa, c'est bien mais point trop n'en faut. Consulté 10 décembre 2017, à l'adresse <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/LOCActu/ArticleActualite&cid=1250268922434>
- 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 - Logement. Consulté 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>
- USH. (2013, juin 30). Il était une fois le logement social. Consulté 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 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>

