

CONJONCTURE

L'ACTUALITÉ ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

GROUPE



La part croissante de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) dans la production de logements sociaux

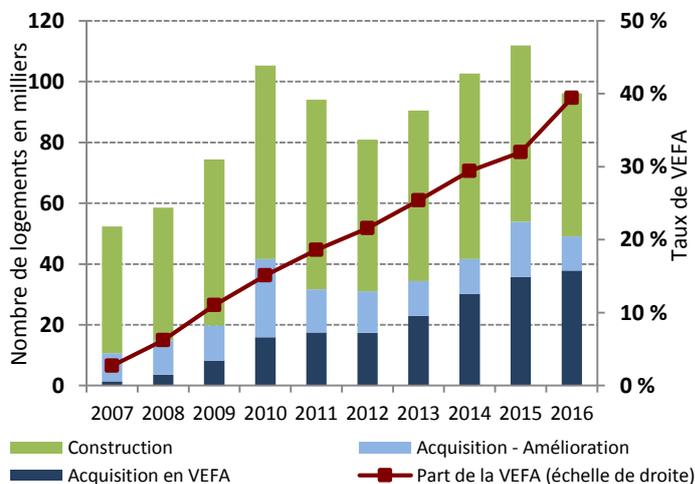
La VEFA majoritaire dans les zones tendues

La part de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) dans la production de logements sociaux n'a cessé d'augmenter depuis 10 ans. Les opérations en VEFA se trouvent majoritairement dans les zones tendues (A et B1) où leur taille est plus petite que les opérations en maîtrise d'ouvrage directe. En revanche, la surface utile moyenne d'un logement en VEFA est assez proche de celle d'un logement construit en maîtrise d'ouvrage directe. De même, le plan de financement d'une opération en VEFA est similaire à celui d'une opération en maîtrise d'ouvrage directe et repose essentiellement sur les prêts de la Caisse des Dépôts

Alors qu'elle représentait seulement 1 % de la production de logements sociaux en 2007, la part de la VEFA s'élève désormais à 39 % (graphique 1). L'essor de la VEFA dans la production de logements sociaux est assez récent et lié à des assouplissements législatifs successifs. Le décret du 8 février 2000 modifiant le code de la construction et de l'habitation (CCH) a notamment ouvert la voie au financement de la VEFA par des prêts de la Caisse des Dépôts. Ce décret précise cependant que la VEFA doit rester accessoire dans la constitution du patrimoine des personnes publiques, ce qui oblige les bailleurs sociaux à n'acquérir que quelques logements à l'intérieur d'une même opération. Cette restriction visait à ne pas faire du promoteur privé un simple prestataire et à assurer une véritable mixité sociale en maintenant côte-à-côte, dans un même immeuble ou un ensemble immobilier, des logements privés et sociaux. Finalement, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 29 mars 2009 a levé les ultimes obstacles et a autorisé l'acquisition de plus de 50 % d'une opération en VEFA. Dès lors, la VEFA a pris une part de plus en plus importante dans la production de logements sociaux (construction en

maîtrise d'ouvrage directe, construction en VEFA et acquisition-amélioration).

Graphique 1 : part de la VEFA dans la production de logements sociaux depuis 2007, hors habitat spécifique.



Source : Caisse des Dépôts

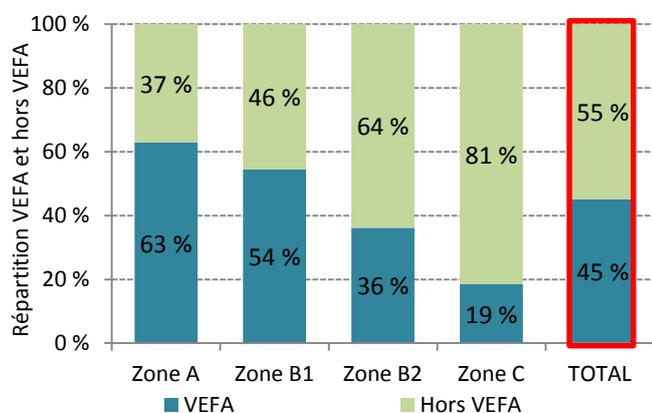
Encadré 1 : Définition de la VEFA

Selon l'article L261-3 du Code de la construction et de l'habitation, « La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

Forte concentration de la VEFA en zones tendues

En 2016, la VEFA se concentre essentiellement dans les zones tendues (A et B1) où le besoin en logements est le plus fort (graphique 2). En ce qui concerne la construction pure de logements sociaux (en excluant donc les acquisitions-améliorations), le taux de logements sociaux construits en VEFA atteint 63 % des constructions totales en zone A contre seulement 19 % en zone C. A un niveau géographique plus fin, le taux de construction en VEFA peut être encore plus élevé. Ainsi, il atteint 68 % dans la métropole de Toulouse et 67 % dans celle de Lyon.

Graphique 2 : répartition VEFA / hors VEFA, en 2016, de la construction de logements sociaux (hors acquisitions-améliorations, hors habitat spécifique) suivant les zones de tension.



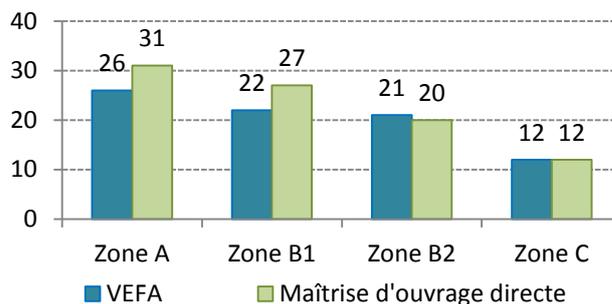
Source : Caisse des Dépôts.

Lecture : en 2016, la VEFA représente 63 % des constructions pures de logements sociaux en zone A.

En zone tendue, des opérations en VEFA plus petites

En 2016, la taille moyenne d'une opération de construction de logements sociaux collectifs est de 23 logements en VEFA et de 24 logements en maîtrise d'ouvrage directe. Dans les zones tendues, cet écart est plus élevé. Ainsi, en zone A, une opération en VEFA comprend en moyenne 26 logements contre 31 pour une opération en maîtrise d'ouvrage directe (graphique 3). En revanche, en zone peu tendue, la taille d'une opération ne varie pas beaucoup en fonction du mode de production. En zone C, la moins tendue, les tailles sont même identiques pour les deux types de production avec une moyenne de 12 logements par opération.

Graphique 3 : nombre moyen de logements par opération en VEFA et hors VEFA, en 2016, par zone de tension (hors habitat spécifique).



Source : Caisse des Dépôts

Des surfaces en VEFA proches de celles en maîtrise d'ouvrage directe

En 2016, la surface utile moyenne d'un logement social neuf est de 64 m². En moyenne, un logement construit en maîtrise d'ouvrage directe est légèrement plus grand qu'un logement construit en VEFA (66m² contre 63 m²). C'est le cas en particulier dans les zones tendues (A et B1) où les logements produits en maîtrise d'ouvrage directe sont un peu plus grands (respectivement 61 m² et 67 m²) que ceux produits en VEFA (59 m² et 63 m²). Dans la zone B2, les surfaces moyennes sont identiques (68 m²). Enfin, dans la zone C, la moins tendue, les logements en maîtrise d'ouvrage directe (70 m²) sont un peu plus petits que les logements en VEFA (74 m²).

Des plans de financement reposant essentiellement sur les prêts de la Caisse des Dépôts

La structure des ressources d'une opération en VEFA est très proche de celle d'une opération hors VEFA. Ainsi, en 2016, la majorité des ressources provient d'un prêt de la Caisse des Dépôts (71 %) comme pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe (69 %). Les opérations en VEFA sont financées à hauteur de 12 % par des fonds propres et 13 % par des subventions (contre 11 % et 15 % pour la maîtrise d'ouvrage directe).