



Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Quelles conditions pour la qualité architecturale du logement neuf ?

Vendredi 13 octobre 2017 au Ministère de la Culture et de la Communication

Synthèse du séminaire

En une cinquantaine d'année, la VEFA s'est imposée comme le mode privilégié de commercialisation du logement neuf, tout d'abord dans le cadre de l'accession et désormais dans le logement social. Ce huitième séminaire de l'Observatoire s'est interrogé sur les conséquences que ce mode de commercialisation a sur les caractéristiques urbaines et architecturales du logement contemporain, mais aussi sur les évolutions en cours et à venir des modes de production du logement.

INTRODUCTION

La VEFA (Vente en Etat Futur d’Achèvement) est un outil juridique dont les promoteurs disposent pour réaliser du logement neuf. Au cours de la construction, la propriété est transférée à l’acquéreur tandis que le promoteur conserve la maîtrise d’ouvrage de l’opération jusqu’à la livraison. Ce contrat, qui existe depuis les années 1960, est aujourd’hui le cadre privilégié de vente dans le secteur du logement privé ; il est aussi en plein développement dans le contexte du logement social.

Les promoteurs, soumis à d’importants impératifs de rentabilité, réalisent l’essentiel de la production du logement dans un contexte de raréfaction du foncier et d’augmentation de la construction neuve. La massification des opérations, la standardisation des logements, l’augmentation du nombre de logements destinés uniquement à de l’investissement financier sont liées à ce contexte. La VEFA a-t-elle un impact sur les formes urbaines et architecturales, sur la qualité des logements ?

Depuis l’ouverture de la VEFA aux bailleurs sociaux en 2007, ces derniers n’ont cessé d’y avoir recours, au point que ce phénomène interpelle certains d’entre eux : la VEFA est-elle compatible avec les objectifs des bailleurs sociaux et peut-on y recourir de façon systématique ? Le recours à la VEFA a-t-il des conséquences sur la qualité architecturale ?

Le huitième séminaire de l’Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France, qui s’est tenu en octobre 2017 au Ministère de la Culture et de la Communication, interrogeait les modalités de production du logement, la relation des promoteurs aux acquéreurs et la place de la puissance publique dans la construction de logement dans le contexte du développement de la VEFA. Ce document présente une synthèse de ce séminaire, réunissant une cinquantaine de professionnels de la construction du logement en Île-de-France – aménageurs, architectes, bailleurs, promoteurs et architectes des CAUE.

- La vente en l’état futur d’achèvement : de quoi parle-t-on ? ... p. 4
- Vefa acquéreurs : quelles conséquences architecturales ? ... p. 6
- Vefa acquéreurs : quelle maîtrise publique de la production ? ... P. 8
- Recours à la vefa : quels impacts sur le logement social ? ... P. 10
- Vefa sociale : comment mettre en place une logique de partenariat ? ... P. 12
- Conclusion ... P. 14

LA VEFA : DE QUOI PARLE-T-ON ?

ALEXANDRE NEAGU, ARCHITECTE, CHERCHEUR AU CRH-LAVUE, UNIVERSITÉ DE PARIS NANTERRE

La production française de logements est structurée par trois grandes filières : la construction individuelle (40-45%), le logement social (20-25%) et la promotion privée (25-30%). Les 5 à 10% restants correspondent

à des modes moins généralisés (institutionnels, coopératives, etc.). La part de la promotion immobilière est restée relativement stable ces 15 dernières années. Mais ces chiffres masquent une augmentation de l'intervention des promoteurs sur les nouveaux secteurs que sont le logement social et les résidences spécialisées.

Le promoteur immobilier privé est un professionnel de l'immobilier qui va prendre l'initiative de construire pour vendre. Il rassemble des ressources externes – foncier, financement, force de vente, ingénierie, capacité de production – en vue de la vente auprès d'un acquéreur. Ce dernier est pris à son tour dans un ensemble de relations – de financement, de gestion etc. Ces acquéreurs peuvent être des ménages occupants, des petits investisseurs ou encore des institutionnels à l'instar des bailleurs HLM ou des foncières cotées.

Ces opérations de promotion immobilière trouvent leur rentabilité à deux niveaux. Le premier est similaire à celui d'une production industrielle : l'assemblage de l'immeuble sur un terrain permet de réaliser un produit de valeur de marché supérieure. Ensuite, cette opération est bonifiée par l'effet de levier du recours à l'emprunt. Le promoteur engagera ses fonds propres seulement pour une partie du coût de l'opération. Pour le reste de la dépense, des coûts d'emprunt réduits lui permettent un meilleur retour sur fonds propres que s'il avait entièrement financé l'opération.

Qu'est ce qu'une VEFA ?

La Vente en Etat Futur d'Achèvement est un contrat réglementé de vente immobilière sur plans (la vente est contractée avant la réalisation de l'immeuble). Lors de la construction, la propriété de la construction et de son terrain est transférée à l'acquéreur au fur et à mesure de sa réalisation. Pendant ce temps, le promoteur immobilier conserve son rôle de maître d'ouvrage jusqu'à la livraison. L'Etat a choisi de réglementer ce type de contrat en 1967 à un moment où le ralentissement prévisible de son soutien à la construction devait s'accompagner d'un meilleur encadrement de la production privée.

Le contrat VEFA est donc un contrat de vente où l'on s'entend librement sur la qualité de la chose vendue, le prix et les délais de réalisation. Dans les faits, les marges de négociation sur ces trois points sont variables selon la qualité des parties. De manière générale, les acquéreurs en bloc institutionnels auront plus de levier que les acquéreurs individuels, occupants ou investisseurs.

En revanche la loi fixe des obligations : la description du bien, l'échéancier des règlements et la garantie de bonne fin d'achèvement. Sur la base d'un plan d'appartement et d'une description sommaire, l'acquéreur s'engage par un dépôt de garantie consigné. Il réglera le prix d'achat selon un échéancier qui suit le déroulement du chantier : fondations, clos couvert, finitions, etc. Une fois le chantier démarré et les premières sommes perçues, le promoteur doit garantir la finalisation de l'immeuble en contractant une assurance (GFA extrinsèque).

Déroulement d'une VEFA

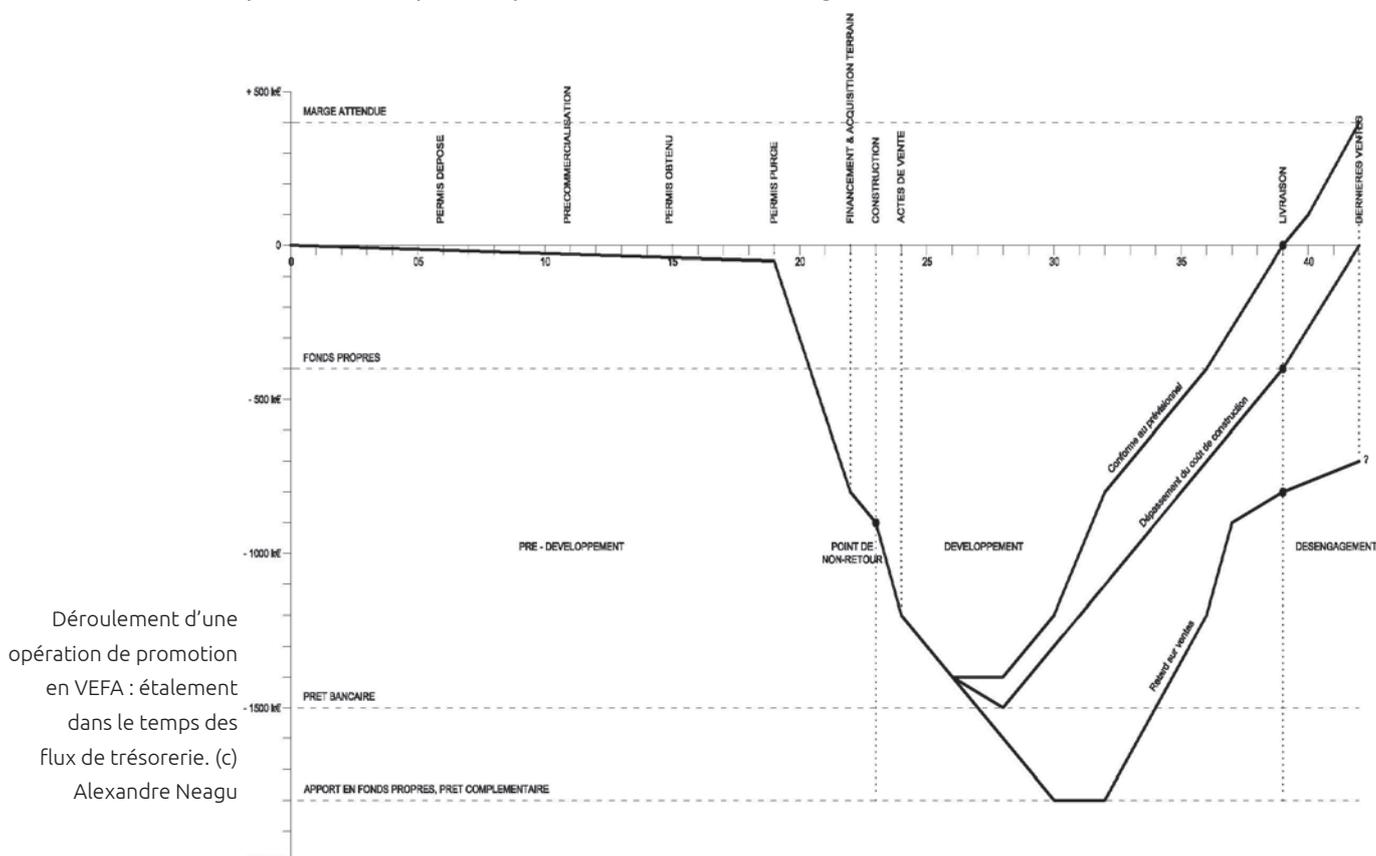
En début d'opération, les incertitudes sont importantes : la maîtrise du foncier et du financement n'est pas assurée, l'obtention du permis de construire et la commercialité incertaines. Le risque est cependant réduit car chaque partie engage peu de frais à ce stade : le promoteur y affecte une fraction de ses fonds propres, l'acquéreur effectue un dépôt de garantie consigné.

Une fois la commercialité assurée (30-40%), le permis purgé et le coût de construction connu, le financement

bancaire est débloqué et permet de supporter l'effort de construction, en attendant la finalisation de la vente de l'immeuble. Pour le promoteur, les fonds propres sont épuisés et la dette augmente. Il n'est pas à l'abri d'une augmentation du coût de la construction ou d'un ralentissement des ventes. Pour l'acquéreur, les sommes engagées deviennent conséquentes. En l'absence de l'engagement réciproque imposé par la loi, chaque partie pourrait se désengager, ayant perdu confiance en la capacité de l'autre.

En fin de chantier, la situation aura encore évolué. Si la commercialité a été satisfaisante, le promoteur pourrait être tenté d'abandonner l'opération avant son parfait achèvement et ses complications. Si, au contraire, la commercialité a été insuffisante, le même promoteur pourrait se trouver dans l'incapacité de finir. De leur côté, les acquéreurs pourraient bloquer indûment la fin des règlements, lésant le promoteur de sa marge.

La situation diffère selon qu'il s'agit de VEFA « en détail » ou « en bloc ». Dans le premier cas, les incertitudes de la commercialisation sont importantes mais les acquéreurs non-professionnels n'ont pas de véritable possibilité d'influer sur la conception de l'immeuble. Lors des VEFA « en bloc » l'acquéreur professionnel (bailleur social, foncière cotée, investisseur) assure la commercialisation du bien mais revendique un regard plus attentif et plus compétent sur le cahier des charges et la réalisation de l'immeuble.



VEFA ACQUÉREURS : QUELLES CONSÉQUENCES SUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ?

Les contraintes de commercialisation génèrent les formes du logement

« Du point de vue de la conception, les VEFA « en détail » doivent résoudre une équation difficile. D'une part, commercialiser le maximum de surfaces construites - on cherchera à minimiser les parties communes et maximiser les parties commercialisées. D'autre part, les surfaces commercialisées doivent être les plus liquides possible, c'est-à-dire, qu'elles doivent pouvoir être proposées au plus grand nombre d'acquéreurs possible. Cela implique que pour une typologie donnée, le plan de cellule doit être le plus compact possible afin de rester accessible même aux ménages les moins solvables. (...) Géométriquement, le cumul de ces

contraintes revient à desservir un maximum de petites surfaces à partir d'un minimum de points, ce qui engendre des formes compactes et épaisses : plots épais (18-20m) ou barres épaisses à logements mono-orientés reprenant des trames de parking (15-16m). »¹

Du fait des contraintes de commercialisation, certains projets de logements sont progressivement modifiés, afin de maintenir une rentabilité de l'opération, en particulier dans le cas où le promoteur fait face à des difficultés de commercialisation. Par exemple, pour une opération de 113 logements en accession à Gonesse, le projet a dû être progressivement transformé par le maître d'oeuvre, au détriment de certaines propositions présentées en phases concours :

« Le projet a connu des modifications en cours de conception : à l'origine, les cuisines étaient en façade, les appartements possédaient des celliers et les circulations communes étaient relativement généreuses. Finalement, la volumétrie a évolué et le bâtiment s'est épaissi. Les cuisines se sont retrouvées en fond de séjour. »²

A ces contraintes s'ajoutent le fait que le logement n'est pas nécessairement acheté pour être habité. Les dispositifs d'incitation fiscale à l'achat et en particulier à l'investissement locatif génèrent une typologie de logement particulière.

« La commercialisation des surfaces s'opère de deux façons différentes : les acquéreurs occupants seront plus sensibles à l'habitabilité de leur logement que les investisseurs achetant en vue de les louer. Les studios et T1 « investisseurs » pourront donc être disposés dans des emplacements plus défavorables sans trop dégrader leur commercialité. Les petites surfaces cumulent plusieurs désavantages : étage bas, moins bonne orientation, géométrie difficile dans des conditions de grande profondeur. De surcroît la réglementation accessibilité pénalisera en priorité ces petites surfaces en ajoutant des pièces d'eau disproportionnées par rapport à la surface. »³

Par exemple, dans l'opération de 155 logements de Lipsky Rollet architectes et Vinci Immobilier située dans la ZAC du Trapèze⁴, les petits logements sont situés au rez-de-chaussée et premier étage, près des cages d'escaliers et des ascenseurs. Ils sont appelés par les opérateurs les « logements rotules » car leur caractère peu qualitatif et leurs petites dimensions en font des produits fléchés pour l'investissement locatif.

L'impact de la massification des opérations sur l'organisation spatiale des logements

Pour des raisons de rentabilité, les opérations sont aujourd'hui particulièrement denses et compactes. Jacques Lucan évoque notamment l'apparition ces dernières années d'une architecture « gabaritaire », c'est-à-dire correspondant aux volumes maximum des constructions sur une parcelle au vu des règles d'urbanisme⁵. Cette massification a des conséquences sur le plan urbain, mais aussi sur les logements eux-mêmes : appartements profonds, difficulté de proposer des doubles orientations, cuisines en second jour en fond de séjour sont les exemples les plus courants.

« Pour des raisons de coût, le foncier devra être exploité à sa capacité de construction maximale. Dans les zones au foncier tendu, cela se traduit par des constructions qui épousent au maximum les gabarits urbains, y compris lorsque ces gabarits et prospects engendrent des formes irrégulières. La rencontre entre ces irrégularités (parfois recherchées) et les petites surfaces intérieures limite l'habitabilité de certains espaces. »⁶

1 Alexandre Neagu, architecte, chercheur au CRH-LAVUE, Université de Paris Nanterre

2 Gilles Margot Duclot, architecte, Margot Duclot architectes associés

3 Alexandre Neagu, architecte, chercheur au CRH-LAVUE, Université de Paris-Nanterre

4 Cf. fiche de l'Observatoire

5 Jacques Lucan, Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixité, Edition de la Villette, Paris, 2012, p.63

6 Alexandre Neagu, architecte, chercheur au CRH-LAVUE, Université de Paris-Nanterre

VEFA ACQUEREURS : QUELLE MAÎTRISE PUBLIQUE DE LA PRODUCTION DES LOGEMENTS ?

Encadrer la production

Lorsque le foncier est maîtrisé par la collectivité, celle-ci dispose de plusieurs outils pour d'encadrer la production des logements et inciter les opérateurs à la qualité architecturale. Par exemple, l'opération de 90 logements en VEFA à Bourg-la-Reine (92), intégrée dans la ZAC du centre-ville a été particulièrement encadrée par la SEM 92 (aujourd'hui Citallios). Pour cette opération, le CAUE 92 a accompagné la SEM dans le montage de l'opération et dans les réflexions avec le maire et les élus. L'aménageur a réalisé une consultation d'architectes avant même le lancement du concours du promoteur, afin de maîtriser l'identité architecturale et urbaine de ce projet.

« La commune a été très présente auprès de la SEM 92 pour encadrer cette opération, compte tenu des enjeux importants pour la ville (revalorisation du centre-ville et mise en place d'un linéaire commercial le long de la nationale 20). Un concours a donc été organisé avant même que le promoteur ne soit désigné. De ce fait, l'opération était très définie en amont : matériaux, plans, volumétrie, granulométrie des logements, etc. C'est sans doute ce qui a été déterminant pour la qualité des logements. »⁷

Certaines communes et établissements publics (EPCI, EPA) ont établi des documents cadres, à destination des promoteurs immobiliers. Ces documents, bien que n'ayant aucune valeur juridique et n'étant applicable que dans le cadre d'opérations à foncier maîtrisé par la collectivité, formulent les attentes de la collectivité en matière de production de logements. C'est le cas par exemple de l'EPA Plaine de France. Par une opération de 113 logements située à proximité du centre ancien de Gonesse, dans l'ouest du Val-d'Oise, les terrains ont été préalablement acquis par l'aménageur en 2011. Il s'ensuit l'établissement d'un programme et d'un cahier des charges, puis une consultation de plusieurs promoteurs, qui s'engagent sur une charge foncière ainsi que sur le prix de vente des appartements. Les promoteurs ont signé la charte logements de l'aménageur et ont fait appel à un architecte inscrit sur la liste établie par l'aménageur, à défaut de pouvoir organiser un concours.

« L'EPA Plaine de France (aujourd'hui Grand Paris Aménagement) a initié le projet de 113 logements à Gonesse par Nexity et Gilles Margaux Duclos architecte, en lançant la ZAC du centre ancien. Pour ce secteur d'aménagement, l'EPA a accompagné la ville de Gonesse en tant qu'aménageur en concession. L'aménageur a défini les grandes lignes du projet, a établi des prescriptions architecturales et urbaines et mis en place la consultation des acteurs. L'aménageur n'a pas participé au montage de la VEFA mais il est cependant intervenu pour assurer la qualité d'insertion de l'opération. »⁸

« L'EPA Plaine de France avait une charte promoteurs contraignante. Celle-ci visait notamment une limitation du nombre de logements investisseurs, une commercialisation en priorité pour les habitants de Gonesse, ou encore une sur-isolation acoustique des logements, en raison de leur proximité avec l'aéroport de Roissy. Ces dispositions ont constitué des garanties importantes de la mise en œuvre d'une qualité architecturale dans le contexte d'une opération en VEFA. L'accompagnement de la puissance publique est essentielle pour la réalisation d'une opération de qualité. »⁹

Encourager la coopération entre les acteurs

7 Marie-Hélène Badia, architecte, agence Badia-Berger architectes, à propos de l'opération de 90 logements à Bourg-la-Reine

8 Florence Mintz, directrice de projets, Grand Paris Aménagement, à propos de l'opération de 113 logements à Gonesse (95)

9 Gilles Margot Duclot, architecte, Margot Duclot architectes associés, à propos de l'opération de 113 logements à Gonesse (95)

« La capacité de souplesse et de dialogue entre les acteurs est également nécessaire. Les choix et objectifs émis par les promoteurs (granulométrie, surfaces, typologies de logement par exemple) peuvent être discutés lorsque le projet se fait dans une logique de partenariat. Le maître d'ouvrage a su installer un dialogue avec l'architecte. Certains verrous au sein même des structures de promotion entre les personnes en charge de la commercialisation, de la programmation, du bilan et du montage opérationnel limitent cette possibilité de partenariat. »¹⁰

« L'opération de promotion est tenue par une équation financière (prix du foncier, coût de travaux, prix de sortie, etc.). Le promoteur est tenu à une réussite commerciale. Dans le cadre d'une VEFA, il doit donc être en capacité de séduire des clients, les utilisateurs finaux. Pour atteindre cette réussite commerciale, il faut travailler les plans très en amont pour y apporter de la qualité. Il faut également apporter une différenciation dans le logement (ergonomie, usages, espaces extérieurs, etc.). C'est pourquoi les promoteurs ont tout intérêt, dans ce secteur concurrentiel, à tendre vers la qualité architecturale. »¹¹

Accompagner les acquéreurs

Les incitations fiscales ont fortement participé en 2015 et en 2016 à la relance de la construction neuve. Elles se sont ajoutées à plusieurs dispositifs mis en place par le gouvernement pour relancer le marché de la construction. Faciliter l'accès à la consommation de logement des ménages (dispositifs fiscaux) et simplifier la construction s'inscrivent dans une logique quantitative, afin de répondre à des objectifs de production du logement. Pourtant l'absence de régulation du marché privé peut avoir des incidences sur la qualité des constructions et ainsi sur le cadre de vie des futurs occupants. Pour que les logements construits aujourd'hui ne deviennent pas le parc dégradé de demain (avec notamment des copropriétés en difficulté pour rénover, isoler, entretenir leur bâtiment), les aides pécuniaires qui rendent accessibles aux ménages l'achat d'un logement doivent donc être associées à des dispositifs d'accompagnement au moment de l'achat. Les CAUE accompagnent les particuliers, de fait de leur mission de conseil, au moment d'un achat immobilier ou d'un projet de transformation. Un guide portant spécifiquement sur l'achat du logement neuf pourra compléter et enrichir ce travail d'accompagnement.

RECOURS À LA VEFA : QUELS IMPACTS DE SUR LE LOGEMENT SOCIAL ?

Bailleurs et promoteurs : des objectifs de production qui diffèrent

En une cinquantaine d'années, la VEFA s'est imposée comme le mode privilégié de commercialisation du logement neuf, tout d'abord dans le cadre de l'accession et désormais dans le logement social. Une part croissante de logements sociaux est construite en VEFA : ce mode de commercialisation ne représentait que 1% en 2006, en 2016 il a atteint 40%. Pour Alexandre Neagu, ce phénomène est lié à une conjoncture favorable, avec l'évolution de la loi SRU mais aussi la crise de 2008 :

« La loi SRU impose un quota de logements sociaux aux communes, qui se trouvent en difficulté pour porter le foncier de ces opérations, notamment lorsque ce foncier se trouve sous pression du marché. La solution de ces communes a été d'inscrire dans le PLU l'obligation de construire du logement social pour les opérations privées excédant une certaine taille. De fait, l'injonction de la loi SRU a été ramenée de

¹⁰ Marie-Hélène Badia, architecte, agence Badia-Berger architectes, à propos de l'opération de 90 logements à Bourg la Reine (92)

¹¹ Guillaume Barraud, directeur opérationnel, Emerige, à propos de l'opération de 90 logements à Bourg la Reine (92)

l'échelle de la commune à l'échelle de la parcelle. D'autre part, lorsque les promoteurs immobiliers se sont trouvés en difficulté pour commercialiser leurs programmes (2008), les aménageurs et les collectivités ont encouragé l'achat par les bailleurs HLM. »¹²

Cette augmentation est déplorée par de nombreux bailleurs, bien qu'ils en soient eux-mêmes les acteurs. Certains d'entre-eux craignent la perte de compétence et la perte de contrôle sur la production des logements, dûs à un recours trop systématique à la VEFA. Le promoteur n'étant pas soumis à des problématiques de gestion de ces opérations, il ne se préoccupe généralement pas assez de la pérennité des finitions et des dispositifs techniques mis en oeuvre, à la différence d'un bailleur social qui verra ses frais de gestion diminuer s'il met en oeuvre des matériaux et des équipements de qualité.

« Seine-Saint-Denis Habitat pratique très peu la VEFA : elle ne représente que 5% de la production, car le bailleur souhaite garder la maîtrise de la qualité de logements, notamment au regard de nos préoccupations de maîtrise des dépenses de fonctionnement et de maîtrise des charges locatives. »¹³

Par ailleurs, bien que bailleurs et promoteurs trouvent un intérêt commun au développement de la VEFA, les attentes des bailleurs ne sont pas toujours respectées, du fait de sa position d'acheteur et non pas de maître d'ouvrage.

« Parfois, les ventes en VEFA aux bailleurs sont des opérations gagnant-gagnant : la présence du bailleur garantit la commercialisation pour le promoteur, et le bailleur atteint ses objectifs de production. Mais les objectifs de production du logement restent malgré tout très différents : un promoteur va avant tout chercher à vendre son opération, tandis qu'un bailleur cherche à assurer une pérennité de son parc de logements et s'assurer que leurs locataires vont bien y vivre. (...) Aujourd'hui, il y a un réel problème de production à deux vitesses, entre une production en maîtrise d'ouvrage (avec un cahier des charges extrêmement précis et exigeant) et une production en VEFA, où les promoteurs ne respectent absolument pas les fondamentaux qui figurent dans notre cahier des charges. Les logements traversants sont difficiles, voire impossibles à réaliser dans des bâtiments épais de 15,5m, dont les logements sont calés sur la trame des parkings. Les cuisines, qui sont aussi un élément fondamental du cahier des charges d'I3F, sont systématiquement situées en fond de séjour sans ventilation et éclairage naturel. »¹⁴

Une mixité à l'échelle de la parcelle entraînant des problématiques de gestion

Le recours à la VEFA sociale trouve son intérêt du fait des impératifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la parcelle. Cette mixité pose la question pour les opérateurs de la différenciation du logement social et du logement privé ; ainsi que de la gestion partagée des espaces communs.

« Il existe une diversité des rapports possibles entre les opérations privées et les opérations sociales. Certaines opérations proposent une différenciation nette et des accès différenciés. Cela répond à la crainte des promoteurs que la commercialité des logements en accession soit impactée par la présence du logement social (celui-ci doit pouvoir être oublié, gommé du paysage). Les bailleurs sociaux semblent aussi préférer ce découpage pour des raisons de gestion. Si les espaces extérieurs peuvent être partagés, il est plus rare d'accepter le partage au niveau des cages d'escalier – à moins qu'il ne soit imposé par les acteurs publics. »¹⁵

12 Alexandre Neagu, architecte, chercheur au CRH-LAVUE, Université de Paris Nanterre

13 Elizabeth Berrou, responsable du service montage d'opérations, Seine Saint Denis Habitat

14 Anna Cremnitzer, responsable architecture et développement, Direction de la maîtrise d'ouvrage, I3F

15 Alexandre Neagu, architecte, chercheur au CRH-LAVUE, Université de Paris Nanterre

Certaines opérations mixtes ne présentent pas de différenciation des deux ensembles, du moins en apparence, ce qui participe à rendre le logement social invisible. C'est le cas par exemple de cette opération de 73 logements dans la ZAC du Bourg à Rocquencourt.

La commune de Rocquencourt a souhaité réaliser une ZAC sur un terrain contraint, situé entre l'Arboretum et la forêt de Marly, au cœur du centre bourg historique. Suite à un travail de définition préalable mené par Yvelines Aménagement (devenu depuis Citallios) avec la commune, des concours ont été lancés auprès de promoteurs. Les lots dédiés au logement social ont été préalablement définis avec le bailleur Versailles Habitat. Plusieurs promoteurs ont été sélectionnés sur les différents lots de la ZAC : Arc Promotion (qui a ensuite revendu à Versailles Habitat), Cogedim et Interconstruction. Le CAUE des Yvelines a été associé à tous les jurys de concours.

« Pour un bailleur, faire partie d'une copropriété est souvent une situation problématique, notamment pour des questions de gestion et d'entretien des parties communes. Ici, le fonctionnement en plots permet d'éviter au maximum les conflits à long terme. Les locataires n'ont pas accès à l'espace central aménagé en jardin, mais c'est un gain de charges pour eux. »¹⁶

L'absence d'espaces partagés et la différenciation des immeubles en plots entraînent une facilité de gestion pour le bailleur. Certaines morphologies urbaines sont donc favorisées par la création d'ensemble mixte. Les problématiques de gestion des parties communes sont un frein au développement d'espaces partagés, d'espaces physiques de mixité sociale.

VEFA SOCIALE : COMMENT METTRE EN PLACE UNE LOGIQUE DE PARTENARIAT AUTOUR DU PROJET ?

Maintenir un cadre qualitatif d'exercice de la maîtrise d'oeuvre

Pour les architectes, le recours à la VEFA par les bailleurs sociaux change les règles de production du logement car les contrats de maîtrise d'oeuvre diffèrent et fragilisent souvent la position de conception dans l'acte de bâtir. L'absence de concours, les missions de conception sans suivi de chantier ou encore le manque de dialogue entre les bailleurs et les concepteurs sont pour les architectes des sujets de préoccupation.

« La qualité architecturale dépend avant tout des bons rapports entre les acteurs. Dans le cas spécifique de vente en bloc de logements en VEFA aux bailleurs, il n'y a pas de discussion entre le bailleur et la maîtrise d'oeuvre, ce qui nuit à la qualité architecturale du projet. C'est aussi un obstacle au savoir-faire professionnel des bailleurs et une entrave à l'accès à la commande publique pour les jeunes architectes, car il n'y a pas de concours. »¹⁷

Pour Marie-Hélène Badia Berger, des règles doivent être mises en place pour garantir la qualité architecturale et la pérennité de la maîtrise d'ouvrage sociale dans le cas de la VEFA sociale :

« Les cahiers des charges des bailleurs sociaux doivent être communiqués en amont aux architectes. Les missions confiées à l'architecte doivent être les mêmes dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage publique et de la maîtrise d'ouvrage privée. Des concours d'architectes doivent être organisés par les promoteurs. De l'argent public est dépensé, c'est donc une condition qui s'impose. »¹⁸

¹⁶ Eric Le Coz - directeur général, Versailles Habitat

¹⁷ Gilles Margot Duclot, architecte, Margot Duclot architectes associés

¹⁸ Marie-Hélène Badia, architecte, agence Badia-Berger architectes

Intégrer les bailleurs dès la phase de programmation et dans la conception du projet

Les bailleurs doivent pouvoir communiquer aux concepteurs leur cahier des charges le plus tôt possible, afin que leurs besoins puissent être pris en compte. La vente en bloc en cours de commercialisation doit également être évitée, puisqu'elle demande un important travail d'ajustement en cours de projet.

« Dans le cadre d'achat en VEFA par des bailleurs sociaux, les promoteurs vendent au bailleur le plus offrant et le moins regardant, ce qui ne va pas dans le sens d'une maîtrise de la qualité. Par ailleurs, pour compléter l'intervention d'Elisabeth Berrou, il est aujourd'hui juridiquement impossible de regarder le projet avant le permis de construire. Les bailleurs sont dans une position d'acheteur, sans aucune règle d'achat. L'encadrement des achats en VEFA devrait être plus important, d'autant plus qu'on utilise de l'argent public. »¹⁹

Mettre en place une politique publique de maîtrise du prix du foncier

« L'accès au foncier est le problème principal des petits promoteurs. C'est le prix du foncier qui influe directement sur la qualité architecturale d'une opération, dans la mesure où le marché détermine le prix de vente et où le promoteur est soumis à une exigence de rentabilité de l'opération. »²⁰

« Pour un aménageur, il faut comparer le prix du foncier dans une opération de renouvellement urbain et dans une opération en extension urbaine. Le prix de la démolition et de la dépollution représentent 70 % du prix de l'opération. C'est une donnée à prendre en compte dans le cadre du renouvellement urbain : les opérations d'aménagement en recyclage urbain doivent être soutenues pour pouvoir produire de la qualité. »²¹

« Sur une opération de promotion, la marge est négociée entre les différents acteurs en fonction de leur position. Mais in fine, ce sont les habitants qui payent et qui acceptent de payer de plus en plus cher, en s'endettant sur des durées de plus en plus longues, pour accéder à un logement. C'est sur les taux d'effort des acheteurs du logement qu'il faut s'interroger et non pas sur les taux du foncier, car les prix du foncier sont déterminés par les taux d'effort. »²²

¹⁹ Anna Cremnitzer, responsable architecture et développement, Direction de la maîtrise d'ouvrage, I3F

²⁰ Pham Gia Tchoum, co-gérant de la société HAVIM

²¹ Florence Mintz, directrice de projets, Grand Paris Aménagement

²² Alexandre Neagu, architecte, chercheur au CRH-LAVUE, Université de Paris Nanterre

CONCLUSION

Promoteurs et bailleurs trouvent un intérêt commun à recourir à la VEFA sociale. Pour les promoteurs, la vente en bloc garantit parfois la commercialisation d'une opération, d'autant plus dans un contexte de marché instable. Pour les bailleurs, la vente en VEFA permet d'atteindre les objectifs quantitatifs de production de logements demandés par l'Etat et par Action Logement.

Pour les architectes, certaines conditions semblent indispensables à la production d'opérations de qualité et la production privée doit être encadrée par la puissance publique. Les difficultés de commercialisation et les impératifs de rentabilité économique du promoteur entraînent parfois une perte progressive de qualité des logements (diminution des surfaces, épaissement des bâtiments, etc) pendant toute la durée du projet. Lorsque celui-ci est situé en zone d'aménagement, le rôle du cahier des charges et les prescriptions imposées par l'aménageur sont donc indispensables à la maîtrise de la qualité architecturale. Par ailleurs, les cahiers des charges des bailleurs doivent être communiqués en amont aux architectes dans le cas de vente en bloc au bailleur, afin que les attentes spécifiques de ce dernier soient intégrés en amont à la conception du projet.

Lors d'achat en VEFA, les bailleurs souhaitent être associés à la définition du cahier des charges, à la consultation des équipes d'architecte ; ainsi qu'aux études de suivi de conception jusqu'au dépôt de permis de construire. En tant qu'acheteurs, les bailleurs souhaitent mettre en place une logique de partenariat avec les promoteurs, pour permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements locatifs sociaux.

Les opérations en co-maîtrise d'ouvrage devraient être encouragées, en particulier lorsque la part de logements sociaux dans une opération est proche ou dépasse les 50%. La co-maîtrise d'ouvrage permet d'associer les promoteurs et les bailleurs dans le choix du maître d'œuvre et de créer une cohérence globale de l'opération, mais aussi de penser un projet qui réponde aux objectifs de toutes les parties.

Les bailleurs ne devraient pas être les seuls à faire valoir, auprès des promoteurs, leurs exigences en terme de qualité de logement : les acquéreurs de logements neufs devraient être accompagnés par la puissance publique afin de pouvoir faire entendre leur voix sur la qualité du bien qu'ils achètent.

Alors que les politiques nationales s'attachent à fixer des objectifs quantitatifs de production de logements, la qualité architecturale est souvent rendue possible par une forte implication des acteurs locaux, collectivités et aménageurs. Les collectivités, et en particulier les communes, doivent s'investir dans la qualité architecturale du logement neuf. Elles doivent être présentes dès les phases de définition du projet et engager le dialogue avec la promotion privée afin de garantir l'intérêt collectif.

Dans ce contexte, les CAUE participent à sensibiliser les élus et les services aux enjeux de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, afin de les accompagner dans la maîtrise de la production de logement à l'échelle de leur territoire.

■ Les séminaires de l'Observatoire

Ce séminaire proposé par l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France s'inscrit dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France, un travail mené collectivement depuis 2005 par les CAUE franciliens. À partir de la cinquantaine d'études de cas déjà réalisées, de leur synthèse, l'objectif est de créer les conditions d'émergence d'un débat.

Ouvert à un groupe restreint d'acteurs du cadre bâti (60 participants): élus, aménageurs, maîtres d'ouvrage publics et privés, architectes. Ce séminaire est une plateforme d'échanges en vue de confronter des points de vue et de faire évoluer les pratiques. Les actes sont diffusés le plus largement possible.

■ L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

Créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France avec le soutien de la Direction Générale des Patrimoines et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France, l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France présente une collection argumentée d'opérations de logements de qualité.

Évolutif et partagé, cet outil développe une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience, l'animation de séminaires de recherche, la tenue de formations, d'expositions et dorénavant de visites d'opérations.

■ Le groupe de travail

Christelle Berger • CAUE 78 • architecte
Gautier Bicheron • CAUE 95 • architecte
Annie Boyer • CAUE 78 • architecte-urbaniste
Justine Bourgeois • CAUE 93 • architecte
Marcela Conci • CAUE 91 • architecte-urbaniste
Laurence Duffort • CAUE 75 • urbaniste, directrice
Lisadie Dutilleux • URCAUE • architecte
Armelle Erdogan • URCAUE • assistante
Romain Fonteneau • URCAUE • responsable des actions de sensibilisation et de communication
Philippe Grandjean • CAUE 77 • architecte-urbaniste
Vincent Lelièvre • CAUE 92 • architecte-urbaniste
Anne-Marie Monier • CAUE 94 • architecte
Solène Mourey • CAUE 75 • architecte-urbaniste
Stéphanie Renault • CAUE 93 • architecte
Elisabeth Rojat-Lefebvre • CAUE 78 • architecte-urbaniste, directrice
Amélie Thiénot • CAUE 94 • architecte
Sophie Thollot • CAUE 92 • architecte



Manifestation organisée avec le soutien financier de la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC) et la Direction générale des patrimoines (DGP).

Union régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Île-de-France

c/o CAUE de Paris
7 rue Agrippa d'Aubigné - 75004 PARIS
01 48 87 71 76 - contact@caue-idf.fr

www.caue-idf.fr