

Coût de production des logements sociaux Analyse comparative des modes constructifs Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) / Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

L'enquête de l'ANCOLS, auprès de 163 organismes de logements sociaux (OLS) représentant 61% du parc social, indique qu'**une majorité des opérations livrées depuis 2019 ont été l'objet d'une VEFA**. Entre 2017 et 2021, la part des opérations en VEFA est ainsi passée de 43% à 56% de l'ensemble des opérations de construction de logement locatif sociaux (LLS) de l'échantillon de l'enquête.

Le coût total au m² est légèrement inférieur pour la VEFA. Le coût moyen au m² de SU en 2021 s'est établi à 2 370 € HT en MOD contre 2 129 € HT en VEFA, soit un écart de 10%. Par logement, compte tenu des différences de surface, cet écart se réduit à 5 %, 150 k€ HT par logement en MOD contre 142 k€ HT en VEFA.

En termes de délais, la VEFA est plus avantageuse (30% plus court, soit 37 mois contre 49 mois en MOD à partir de la validation en comité d'engagement jusqu'à la livraison).

Le moindre coût de la VEFA tient essentiellement à son modèle économique qui consiste à vendre à un coût réduit la part des logements sociaux à condition de compenser cette perte par une marge plus élevée sur la vente des logements intermédiaires ou libres.

L'évolution des coûts totaux depuis 2017 est aussi différenciée. Le coût total de la MOD au m² de SU a augmenté de 16,5 % en 5 ans, tandis que celui de la VEFA est resté quasi stable (1%). Si l'augmentation du prix du foncier a contribué au renchérissement des opérations, **ce sont essentiellement les coûts techniques qui sous-tendent cette augmentation**.

Contrairement au territoire métropolitain où la VEFA est privilégiée, **la MOD prédomine dans les DROM**, selon notre échantillon, et ce, malgré la charge foncière en moyenne plus élevée, en lien avec les contraintes géographiques, géologiques et environnementales particulières. Les autres coûts sont tous, en moyenne, inférieurs aux coûts constatés en métropole.

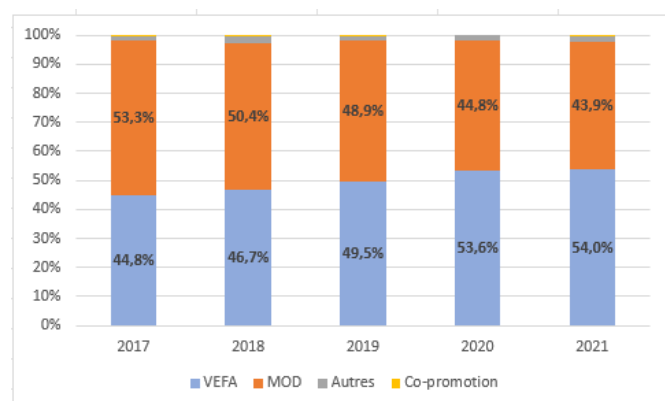
La qualité de la conception architecturale et des matériaux est évaluée plus positivement dans les opérations en MOD que pour celles réalisées en VEFA. Cette différence peut se traduire par un surcoût de 1 à 1,2 € par m² pour les charges de maintenance et d'entretien courant sur les logements acquis en VEFA. Le coût lié à l'assurance dommages-ouvrage est quant à lui supérieur de plus de 8 € par m² en VEFA.

La vision des bailleurs a évolué vis-à-vis de la VEFA au cours de la dernière décennie. Abandonnant les partis pris quasi idéologiques, **un raisonnement plus pragmatique semble s'imposer pour tirer bénéfice de la complémentarité éprouvée des deux modes de production**. La VEFA apporte une souplesse dans l'emploi des charges de personnel, et favorise la mixité sociale à l'échelle des programmes. La production en MOD s'inscrit dans une logique patrimoniale de long terme en misant sur des caractéristiques de conception mieux adaptées au secteur social, tout en consolidant le rôle des bailleurs dans les politiques urbaines, de par leurs compétences d'aménageur, de concepteur et de bâtisseur.

LA VEFA, UN MODE DE PRODUCTION DESORMAIS PREDOMINANT

D'après les résultats de l'enquête, auprès de 163 OLS répondants représentant 61% du parc social, le nombre d'opérations en VEFA a dépassé celui de la MOD à partir de 2019. En 2021, les OLS enquêtés ont livré¹ près de 1 700 opérations, dont 53% en VEFA et 45% en MOD, soit respectivement plus de 20 000 et 15 000 logements. L'analyse des opérations (hors DROM) inscrites dans la base SISAL conduit à des constats similaires.

Figure n° 1 : Nombre total d'opérations livrées par année



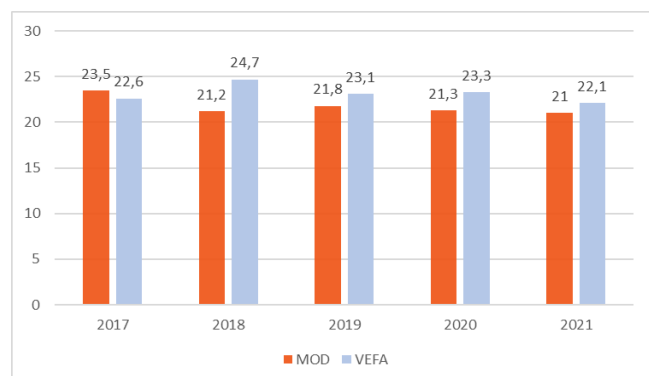
En termes de nombre de logements livrés, la VEFA dépasse également la MOD à partir de 2018 avec 49% de la production contre 46%.

Table 1 : Répartition annuelle de la production de logements sociaux entre la MOD et la VEFA

Répartition de la production de LLS	2017	2018	2019	2020	2021
	Résultats de l'enquête (en nombre de logements)				
MOD	54%	46%	48%	43%	43%
VEFA	43%	49%	51%	55%	56%
Autres	3%	5%	1%	2%	1%
Base SISAL (en nombre de demandes d'agréments)					
MOD	43%	45%	43%	43%	44%
VEFA	57%	55%	57%	57%	56%

Le nombre moyen de logements par opération est, en 2021, légèrement supérieur en VEFA comparé aux MOD avec respectivement 22,1 logements contre 21.

Figure n° 2 : Nombre moyen annuel de logements par opération (logements livrés)



¹ Un logement est dit livré lorsque le transfert de propriété au bailleur est effectué. La mise en service du logement peut intervenir le même que la livraison du logement ou après la livraison dudit bien.

Le surcroît du recours à la VEFA concerne, entre 2017 et 2021, tous les modes de financement PLAI, PLUS, PLS, et PLI/LLI. Toutefois, ce supplément est plus faible pour les logements en PLAI et PLUS par rapport à ceux en PLS et en PLI. En moyenne, le nombre de logements en PLAI produits en VEFA est supérieur de 8 points à celui de ceux produits en MOD sur la période. L'écart est de 5 points pour les logements en PLUS, et respectivement 24 et 57 points pour les logements en PLS et en PLI/LLI.

La VEFA est le mode de production privilégié en zone tendue

Selon les résultats de l'enquête, 63% et 52% des logements livrés entre 2017 et 2021 l'ont été en VEFA respectivement dans les zones A et B1. Dans les zones moins tendues, la MOD est le mode privilégié avec près de 59% et 66% respectivement dans les zones B2 et C. L'analyse des résultats de la base SISAL confirme cette répartition de la production entre la MOD et la VEFA.

LA VEFA PROPOSE UN COUT MOYEN AU LOGEMENT ET EN M² SU INFÉRIEUR À CELUI DE LA MOD

D'après les résultats de l'enquête, le coût² moyen tous modes confondus passe, entre 2017 et 2021, de 2 072 € à 2 250 € au m² de SU et de 135 k€ à 146 k€ au logement.

Le coût moyen de la VEFA a évolué de 2 109 € à 2 129 € au m² de SU et de 138 k€ à 142 k€ au logement, contre 2 035 € à 2 370 € au m² SU et 133 k€ à 150 k€ au logement en MOD. La VEFA est devenue relativement moins coûteuse à partir de 2018, avec un écart sur coût au m² de SU par rapport à la MOD de -8 % en 2018, -6 % en 2019, -3 % en 2020, et près de -10 % en 2021 et un écart croissant sur le coût au logement, passant de -2 % à -5 %. A partir de la base SISAL, on observe les mêmes tendances que celles issues des résultats de l'enquête.

EN 2021, LES COUTS EN VEFA DANS LES ZONES TENDUES SONT INFÉRIEURS DE 26% EN ABIS, 18% EN A ET 11% EN B1 PAR RAPPORT À LA MOD

Les résultats de l'enquête ont montré que les écarts de coûts dépendaient fortement de la zone A, B, C. Ainsi, les coûts moyens au m² de SU en zone Abis sont de 3 438 € en VEFA contre 4 325 € en MOD, en zone A de 2 485 € contre 2 921 € et en zone B1 de 2 072 € contre 2 307 €. En zones détendues (B2 et C), l'écart de coût est compris entre 2% et 3%.

Table 2 : Coûts moyens HT en MOD et en VEFA au m² de SU par zone pour l'année 2021 (logements agréés)

Coûts moyens HT en €/aum ² SU	Abis	A	B1	B2	C	DROM
MOD	4 325 €	2 921 €	2 307 €	2 080 €	1 911 €	2 268 €
VEFA	3 438 €	2 485 €	2 072 €	2 012 €	1 869 €	2 059 €
Ecart en %	26%	18%	11%	3%	2%	10%

L'analyse par région traduit les mêmes contrastes en termes d'écart de coût entre VEFA et MOD

Le coût moyen est moins élevé en VEFA qu'en MOD dans toutes les régions de France, à l'exception de la Guadeloupe. L'écart de coût entre les 2 modes constructifs est plus significatif dans les régions caractérisées par une forte tension de marché,

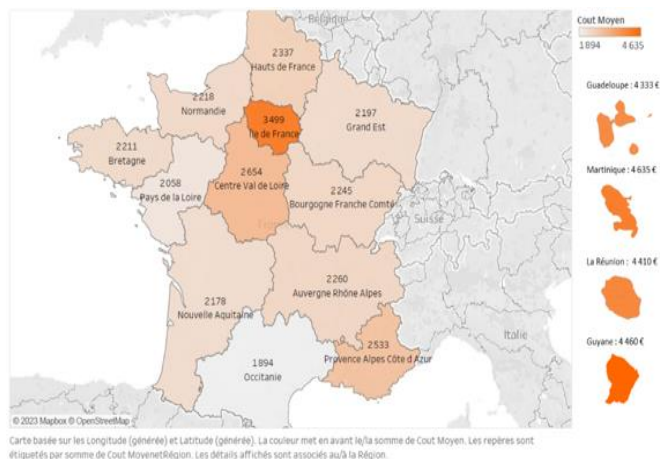
² L'étude ne retient aucune charge financière liée à la production.



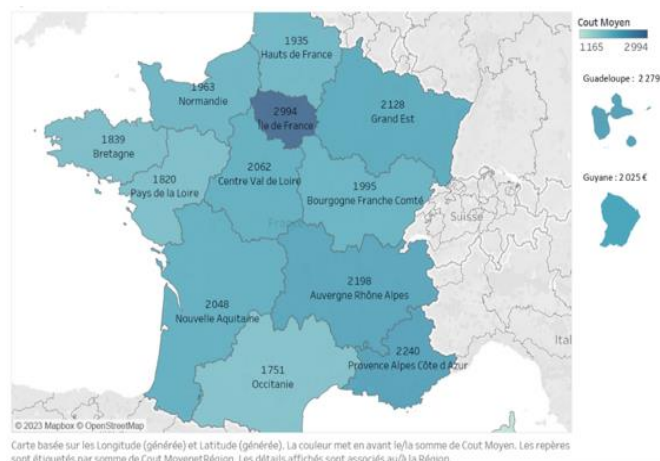
notamment en Ile-de-France où le coût de la VEFA est inférieur de près de 17 % à celui de la MOD.

Selon les bailleurs auditionnés, l'écart de prix en faveur de la VEFA reposerait d'une part sur les économies d'échelle des achats des promoteurs et d'autre part sur la moindre qualité de la conception architecturale et des matériaux. Les contraintes de la commande publique contribueraient également, selon les bailleurs interrogés, à un coût inférieur de la VEFA. Il est à noter que la majorité des OLS interrogés ne peut estimer avec certitude les écarts, faute d'avoir mis en place les indicateurs adéquats.

Coûts moyen HT d en MOD par région administrative pour l'année 2021 en € au m² SU (logements agréés)



Coûts moyens HT en VEFA par région administrative pour l'année 2021 en € au m² SU (logements agréés)



Pas d'éléments chiffrés pour la Réunion et la Martinique

LA SINGULARITE DES DROM (HORS MAYOTTE)

Les logements produits en VEFA dans les DROM représentent moins de 40 % de la production totale de notre échantillon, entre 2017 et 2021.

La MOD reste donc majoritaire dans les DROM avec plus de 60% en moyenne de la production sur la période étudiée. En 2021, le coût moyen m² SU en MOD est supérieur à celui de la VEFA avec 2 211 € contre 1 869 €, mais demeure en deçà de celui existant en métropole pour la MOD (2 357 €).

³ Hors La Réunion car les OLS répondants étaient déjà propriétaires du foncier lors de leurs opérations.

⁴ De la validation en comité d'engagement à la livraison de l'opération.

Une charge foncière moyenne plus élevée de 85% par rapport à celle existant en métropole en 2021

La charge foncière est en moyenne deux fois plus importante dans les DROM qu'en métropole avec 712 € au m² de SU contre 385 €³. Cet écart pourrait s'expliquer par la rareté du foncier à bâtir disponible, mais également par les particularités géographiques et géologiques des territoires d'Outre-mer (terrains volcaniques, zones sismiques...) ainsi que par des facteurs de surenchère au niveau local. Les autres coûts sont tous en moyenne inférieurs aux coûts constatés en métropole.

Table 3 : Détails des coûts moyens HT au m² SU pour les OLS évoluant dans les DROM en MOD pour l'année 2021 (logements agréés)

MOD - Coûts de production en €/m ² SU	Guadeloupe	Guyane	La Réunion	Martinique	DROM	France métropolitaine
Coût Foncier	779 €	549 €	177 €	841 €	474 €	385 €
Coût Prestation	214 €	186 €	149 €	210 €	178 €	186 €
Coût Technique	1 264 €	1 394 €	1 624 €	1 230 €	1 445 €	1 643 €
Coût divers	28 €	11 €	55 €	NC	36 €	70 €
Coût interne MOA	35 €	89 €	98 €	17 €	78 €	72 €
TOTAL	2 320 €	2 230 €	2 102 €	2 299 €	2 211 €	2 357 €

Selon les résultats de l'enquête, 42 % des opérations réalisées sur la période 2017-2021 l'ont été sur un foncier dont l'OLS était déjà propriétaire. Les autres cas de figures mentionnés relatives à l'origine foncière sont des acquisitions, soit auprès d'un autre bailleur, soit auprès d'un propriétaire privé ou dans le cadre d'opérations d'aménagement type ZAC ou de réhabilitation de l'habitat insalubre (RHI).

Des délais de production plus longs qu'en métropole

Le délai moyen de production en métropole est de 37 mois pour la VEFA et de 49 mois pour la MOD à partir de la validation en comité d'engagement jusqu'à la livraison.

Une opération de construction dans les DROM est plus longue qu'en métropole de 6 mois pour une opération en MOD et de 3 mois pour une opération en VEFA⁴.

Les facteurs macroéconomiques expliquant l'augmentation des coûts dans les DROM restent complexes à déterminer par manque de données fiables

Parmi les facteurs avancés par les OLS, l'absence de réelle concurrence des entreprises de BTP jouerait fortement à la hausse, selon la moitié des organismes interrogés. Leurs opinions divergent également quant au rôle du coût du fret des matières premières et des matériaux dans la hausse du coût de construction.

LE COUT TECHNIQUE EST LE PREMIER INDUCTEUR DU COUT TOTAL SUR LA PERIODE 2017-2021

Concernant la répartition du coût total en MOD, l'enquête confirme les ordres de grandeur de l'étude de la Banque des territoires⁵ en 2021, avec un coût du foncier à 17 %, un coût technique à 70 % et les autres charges à 13 %⁶.

Les résultats sont similaires dans la base SISAL, qui décompose le coût des opérations en MOD, pour l'année 2021 en 23 % de charge foncière, 67 % de coût technique et 10 % autres (prestations intellectuelles, etc.).

Le manque de transparence des promoteurs sur leurs coûts limite la comparaison avec la VEFA, ce qui pose question. La base SISAL donne une indication sur la décomposition des coûts de revient prévisionnels en VEFA avec en moyenne une répartition sur la période étudiée de 36 % en coût foncier, 60 %

⁵ Dans l'étude Banque des Territoires, Eclairages n°25 octobre 2021, le coût du foncier pèse pour 21% du coût total, le coût technique 67% et les autres charges 12%.

⁶ 8% de prestations intellectuelles, 2% de coûts divers et 3% de coût interne.

en coût technique et 4 % en autres charges. La différence entre les coûts fonciers en MOD et en VEFA pourrait s'expliquer par une comptabilisation différente de certains coûts⁷ par les promoteurs et les bailleurs.

Table 4 : Coûts annuels moyens HT au m² SU du coût technique MOD et VEFA (chiffres base SISAL)

en €/ m ² SU (Chiffres SISAL)	2017	2018	2019	2020	2021	Moyenne sur la période
Coût technique moyen HT	1396	1389	1387	1367	1444	1397
MOD	1451	1457	1518	1546	1593	1513
VEFA	1354	1336	1288	1237	1325	1308

LE COUT DU FONCIER N'EST PAS PREPONDERANT DANS LA HAUSSE DU COUT TOTAL EN MOD QUELLE QUE SOIT LA ZONE OU LA REGION A L'EXCEPTION DE L'ÎLE-DE-FRANCE

La hausse du coût de la MOD sur la période 2017-2021 s'explique aux trois quarts par l'évolution du coût technique. L'augmentation de la charge foncière, aussi forte soit-elle, n'a pas pesé plus que sa part dans la composition du coût total. L'étude contredit les l'hypothèse d'une surenchère du foncier comme facteur central de la hausse du coût total. Il n'en reste pas moins que dans les territoires tendus, le coût du foncier peut dépasser 20 %, voire 30 % du coût des opérations.

L'analyse par territoire (hors DROM) des opérations en MOD souligne la même tendance, à savoir une contribution plus importante du coût du foncier dans la hausse du coût total dans les zones où les tensions foncières sont les plus fortes.

Les promoteurs n'ayant pas communiqué de données quant à l'évolution de la composition de leurs coûts, l'enquête se limite aux hypothèses émises par les OLS interrogés. Selon eux, les marges des promoteurs et les prix des matériaux sont des facteurs déterminants dans la surenchère de leur coût total.

Figure n° 4 Coûts moyens HT en MOD au m² SU par zone pour l'année 2021

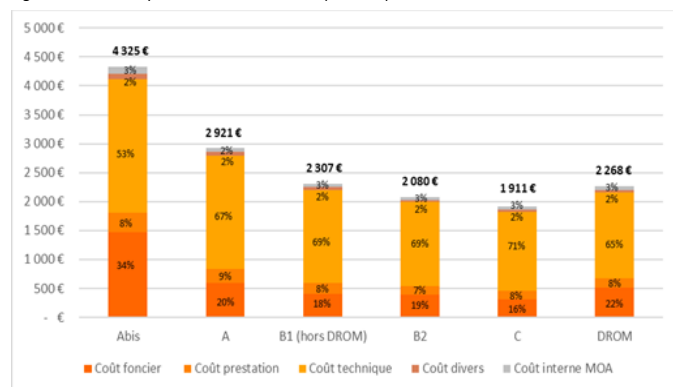
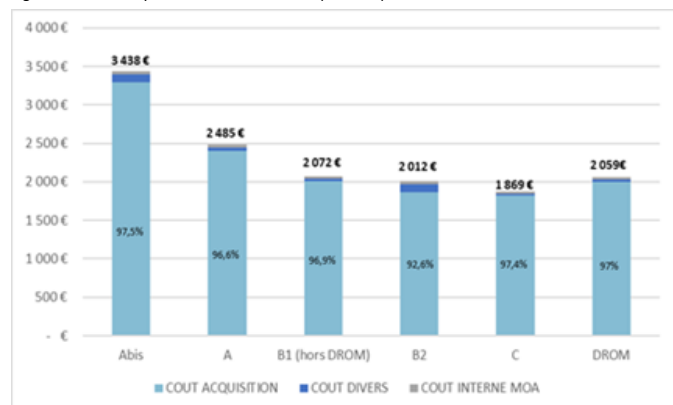


Figure n°5 Coûts moyens HT en VEFA au m² SU par zone pour l'année 2021



⁷ Les frais de géomètre par exemple sont intégrés dans le coût du foncier par le promoteur, tandis que le bailleur les intègre dans les prestations intellectuelles.

Au-delà des inducteurs classiques de coûts, de nombreux autres facteurs peuvent influencer à la hausse comme à la baisse les coûts de construction

Les communes et les EPCI disposent d'outils de stratégies foncières et de politique de logement (tels que les EPF, EPA, SEM, SPL ou SPA, OFS dans le cadre du BRS) qu'ils peuvent mettre en œuvre pour favoriser la régulation des prix. Les EPCI auditionnés ont cependant rarement mis en place des indicateurs permettant d'évaluer l'impact de leurs outils sur les coûts de construction.

Le plafonnement par les collectivités territoriales des prix de cession d'opérations immobilières (soit sur les prix du foncier, soit sur les prix de cession en VEFA) est également un outil de régulation. Cependant, d'après les résultats de l'étude, ces leviers n'ont été que faiblement mis en œuvre entre 2017 et 2021. Seulement 28 % des opérations ont bénéficié d'un plafond de prix de VEFA, et 12 % de ces mêmes opérations ont bénéficié d'un plafond de prix du foncier. Enfin, 82 % des répondants ont estimé que le plafonnement local des prix du foncier n'était pas réellement opposable et 66 % d'entre eux ont estimé que le plafonnement du prix de VEFA ne l'était pas non plus.

UNE DIFFERENCE DE QUALITE ENTRE LES LOGEMENTS PRODUITS EN MOD ET EN VEFA

Une plus grande qualité architecturale des logements en MOD par rapport à la VEFA mais avec des écarts qui se réduisent

L'encadrement juridique du recours à la VEFA HLM ne permet pas aux OLS d'exiger des standards bâtimentaires habituellement pratiqués en MOD. Selon certains professionnels du logement social, la standardisation des ouvrages produits par la promotion immobilière est souvent synonyme de moindre qualité architecturale. Les estimations chiffrées relatives aux caractéristiques du bâtiment issues de l'enquête distinguent peu la MOD et la VEFA, ce qui exclut toute conclusion hâtive.

En termes de conception des étages, les opérations en VEFA comportent en moyenne 2,22 logements de plus que celles en MOD et produisent des bâtiments plus élevés (3,87 étages en VEFA contre 3,41 en MOD). En revanche, le nombre moyen de logements entre 2017 et 2021 par trémie verticale est, à dire d'expert, inférieur en VEFA avec 78,3 logements par trémie contre 80 en MOD. De manière plus générale, une opération en MOD comporte en moyenne 3% de plus de logements ayant un balcon ou une terrasse que celle en VEFA ; 3,2% de logements de plus ayant une cuisine séparée ; 12,5% de logements supplémentaires en double exposition ou traversant. Enfin, la taille des logements en MOD est plus grande en moyenne de 3,95 m² de SHAB que celle en VEFA.

Le déficit de qualité des matériaux et des équipements des opérations en VEFA, est souvent mis en avant par les OLS auditionnés comme source d'un surcoût d'entretien courant post-construction. Toutefois, cet élément n'a pas pu être apprécié quantitativement car aucune unité de mesure n'a été mis en place par les bailleurs.



La typologie des logements

D'après les résultats de l'analyse de 182 opérations communiquées par les OLS enquêtés, le nombre moyen de T1 par opération en MOD est plus que deux fois plus important qu'en VEFA. Inversement, le nombre moyen de T5 par opération en VEFA est plus que deux fois plus important qu'en MOD. Les promoteurs accentueraient par conséquent, selon certains bailleurs auditionnés, la production de logements plus grands afin de rationner possiblement les charges sur les équipements et de vendre plus cher.

Table 5 : Nombre de logements (total et en moyenne par opération) par type et selon leur mode de production

Nombre de logements par type	T1	T2	T3	T4	T5
MOD					
Nombre total de logements livrés sur les 182 opérations	210	877	1025	625	153
Nombre moyen de logements par opération	2,19	9,14	10,68	6,51	1,59
VEFA					
Nombre total de logements livrés sur les 182 opérations	84	771	1024	547	319
Nombre moyen de logements par opération	0,98	8,97	11,91	6,36	3,71

Si l'enquête a rendu possible un éclairage sur les différences architecturales et typologiques entre les deux modes de production, les écarts constatés restent faibles et ne livrent pas des conclusions définitives.

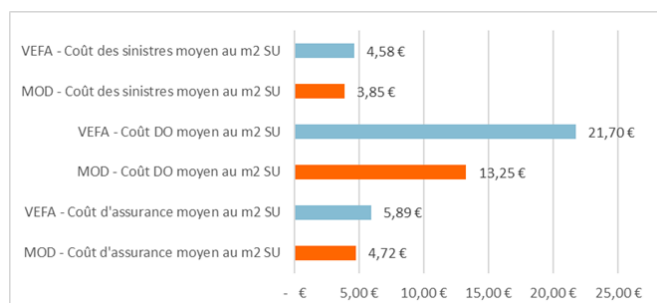
La qualité moindre des matériaux en VEFA entraînerait un surcoût en matière de coûts d'exploitation post-construction

Selon les résultats de l'enquête basés sur l'estimation des charges moyennes de maintenance et d'entretien courant en 2021, le surcoût au m² en VEFA est estimé à dire d'expert à 19,2% par rapport à la MOD. Il est de 14,3% de plus pour les provisions pour gros travaux⁸.

La VEFA, vecteur d'augmentation des coûts exceptionnels d'exploitation post-production

Les coûts exceptionnels d'exploitation liés aux assurances de dommages-ouvrage et de sinistre différent également selon le mode opératoire de production, avec en 2021 un coût d'assurance moyen de 25% plus élevé pour les opérations en VEFA par rapport à celles en MOD. Les coûts moyens des sinistres et de dommages-ouvrage au m² sont estimés plus élevés respectivement de 19% et 64% pour les bâtiments réalisés en VEFA par rapport à ceux réalisés en MOD.

Figure n°6 : Estimation moyenne et comparaison à dire d'expert des coûts d'assurance et de dommages-ouvrage en MOD et en VEFA en 2021 (en euros au m² SU)



La VEFA conduit les OLS à développer une activité de syndic de copropriété, ce qui n'est pas leur cœur métier

Les résultats de l'enquête révèlent que 83% des opérations réalisées en VEFA conduisent à l'acquisition d'un bâtiment entier ou d'un ensemble homogène de logements. Cependant,

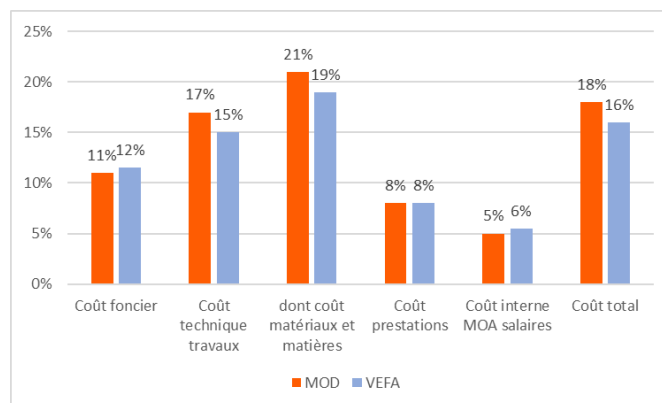
les OLS estiment que les opérations en VEFA conduisent à davantage de copropriétés que les opérations en MOD, entraînant un surcoût de gestion post-construction. Pour les opérations en VEFA, les résultats sont très divers, l'estimation médiane affichant que 60% des opérations en VEFA sur la période ont conduit à une copropriété. Si l'impact de la gestion en copropriété sur l'activité des bailleurs sociaux en termes de coûts n'a pas pu être mesuré, il est en revanche possible de conclure que la VEFA conduit à davantage de copropriétés. Cette multiplication des copropriétés fait craindre aux OLS des possibles conflits entre les copropriétaires HLM et individuels concernant la réalisation de certaines opérations (gros travaux, réhabilitation, ...) qui pourraient notamment freiner les opérations de rénovation énergétiques futures.

LES EFFETS DE LA CONJONCTURE INFLATIONNISTE EN 2022 SUR LES COÛTS

La période étudiée entre 2017 et 2021 fut une période macroéconomique relativement stable, non concernée par des crises économiques ou financières majeures et ne peut être représentative du caractère contracyclique du secteur de la production de logements sociaux. Cependant, l'année 2022 année de réalisation de l'étude, a néanmoins pu faire l'objet de quelques questions.

Les OLS interrogés estiment que leur coût total a progressé de 18% pour les opérations en MOD et de 16% pour les opérations en VEFA entre novembre 2021 et novembre 2022. Selon les experts auditionnés le coût technique est le poste de coût le plus concerné par l'inflation avec une hausse estimée à 17% pour un programme en MOD et à 15% pour un programme en VEFA, dont une hausse des coûts des matériaux de près de 20% pour les deux modes de production.

Figure n°7 : Estimation à dire d'expert de la hausse moyenne des prix en pourcentages entre novembre 2021 et novembre 2022



En projetant ces hypothèses de hausse, le coût en MOD atteindrait pour l'exercice 2022, 2 797 € au m² SU et celui en VEFA de 2 470 €, soit une hausse respective de 18% et de 16% pour l'exercice 2022.

⁸ Ces résultats sont à relativiser compte tenu du faible pourcentage de réponse

Table 6 : Simulation de l'évolution des inducteurs de coûts en 2022 à partir des estimations de la hausse moyenne des coûts déclarées par les OLS répondants

Simulation de l'évolution des inducteurs de coûts en 2022	Estimation de la hausse nov. 2021 - nov. 2022	Coût 2021	Coût 2022
Coût total MOD	18%	2370	2797
Coût total VEFA	16%	2129	2470
Ecart en %	2%	11,32%	13,24%

Une majorité des OLS interrogés déclare que l'inflation et la hausse des taux sont les 2 facteurs qui peuvent remettre en question l'arbitrage actuel dans le choix des deux modes de production.

CONCLUSION : BILAN COMPARATIF DES MODES CONSTRUCTIFS MOD/VEFA

En conclusion, d'après les résultats de l'étude, la VEFA est moins coûteuse et plus rapide que la MOD. Toutefois, la grande majorité des bailleurs reconnaissent que la comparaison de prix moyens de VEFA et de MOD ne saurait rendre compte d'une juste appréciation comparative, tant il faudrait pour cela comparer opération par opération et pour des produits strictement comparables. Le seul couple prix/délai ne saurait épuiser l'analyse comparative des modes de production.

[Les ouvrages en MOD sont qualitativement supérieurs à ceux en VEFA, mais avec des écarts qui tendent à se réduire](#)

Les caractéristiques qualitatives des logements livrés constituent aussi un critère de choix entre la VEFA et la MOD. Cependant, les opinions issues de l'enquête sont plus nuancées puisque, si 65% des répondants affirment que la VEFA est un outil de production volumétrique alors que la MOD est un outil de production plus qualitatif, 77 % des mêmes répondants affirment que « les qualités de bâti deviennent tout à fait comparables et qu'il n'y a plus aujourd'hui de différence de réalisation ».

[La VEFA est un outil complémentaire et qui améliore la mixité des opérations](#)

La grande majorité des sondés (93%) reconnaît que les 2 modes de production sont complémentaires et 82% estiment qu'ils doivent équilibrer les deux modes constructifs dans leur politique de construction. La mixité des programmes comme moyen de développer le logement social sur des territoires peu enclins à l'accepter est une opinion partagée par plus de la moitié des répondants. Entre 52% et 68% des répondants estiment en effet que la VEFA améliore davantage la mixité des opérations que ne le permet la MOD.

ATTENTES DES OLS

L'étude s'est attachée à recenser les attentes des organismes de logement social quant à l'amélioration des dispositifs de MOD et de VEFA dans l'objectif d'améliorer l'efficacité de leur service. Les attentes des OLS sont principalement les suivantes :

- assouplir le CCP (seuils de publicité ou de procédure, faciliter les recours aux avenants, autoriser les contrats cadres, assouplir les règles de l'allotissement...);
- engager au niveau national ou local une stratégie publique foncière, en instaurant des mesures régulatrices et prescriptrices (plafonnement des prix du foncier, sécurisation du permis de construire avec un droit de regard préfectoral, guichet unique des financements pour les délégataires à la pierre ...);

- engager une réforme du droit de copropriété face à leur multiplication, améliorer l'attractivité du dispositif de VEFA inversée en le rendant moins contraignant, normaliser la transmission d'un cahier des charges LLS aux promoteurs lorsqu'un contingent de logement social est prévu;
- favoriser les groupements de commandes inter-bailleurs, uniformiser la position juridique quant à la VEFA 100% social.

PRECONISATIONS

L'Agence propose trois préconisations :

- Favoriser la co-promotion entre bailleur social et promoteur immobilier, en simplifiant son cadre juridique. Ce dispositif permettrait potentiellement de bénéficier simultanément des avantages des deux modes de production en MOD et en VEFA;
- Encourager les OLS à améliorer leurs systèmes d'information afin qu'ils mesurent mieux leurs coûts de construction. Leur retard en matière de modernisation des SI mériterait une attention et un investissement de leur part à la hauteur des enjeux;
- Lancer une réflexion sur les moyens de rendre plus transparente l'activité de promotion immobilière en termes de reporting en cas de vente de logements sociaux. Au regard du bénéfice que cette activité tire d'un marché subventionné par de l'argent public, il serait légitime que les promoteurs transmettent aux pouvoirs publics les données économiques et opérationnelles relatives à leurs opérations de promotion comprenant des logements sociaux.



ENCADRE : REALISATION DE L'ETUDE, DONNEES ET SOURCES MOBILISEES

L'étude relative aux coûts de production des logements sociaux a été réalisée par le cabinet 1630 Conseil entre 2022 et 2023. La mission s'est appuyée sur les données du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), sur l'analyse d'un questionnaire adressé auprès d'un échantillon de 206 OLS de plus de 8 000 logements ainsi qu'une série d'entretiens qualitatifs afin de mieux connaître leurs pratiques et les freins auxquels ils sont confrontés. Des données financières provenant de la base de données SISAL ont aussi été mobilisées.