

# Etude relative aux coûts de production des logements sociaux

Comparaison des modes constructifs MOD / VEFA

Juillet 2023



La présente étude a été réalisée entre 2022 et 2023 par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) dans le cadre de son programme annuel d'études. Elle a pour objectif l'analyse des coûts de production des logements sociaux sur la période de 2017 à 2021, en mettant l'accent sur la comparaison de deux modes opératoires, celui de la maîtrise d'ouvrage directe (MOD) et celui de la vente en état de futur achèvement (VEFA).

Pour conduire cette étude, l'ANCOLS a mandaté le cabinet 1630 CONSEIL (ci-après repéré par « la Mission ») qui a réalisé les travaux d'audit, d'enquête, d'analyse ainsi que la rédaction du présent rapport. Celui-ci a été validé par le Conseil d'Administration de l'Agence en date du 05 juillet 2023.



# Table des matières

Synthèse du rapport .....	7
<b>PARTIE I. PRESENTATION DE L'ETUDE.....</b>	<b>15</b>
1. Introduction.....	17
1.1. Contexte de l'étude .....	17
1.2. Périmètre et objectifs de l'étude .....	22
1.3. Limites de l'étude.....	23
2. Méthodologie.....	24
2.1. Méthode générale utilisée.....	24
2.2. Travaux quantitatifs et statistiques.....	27
2.3. Conventions utilisées dans le rapport .....	29
<b>PARTIE II. RESULTATS DE L'ETUDE.....</b>	<b>31</b>
3. L'acte de construction : une grande variété de pratiques et une hybridation des modes.....	33
3.1. Les acteurs en présence, les fonctions et les projets de construction .....	33
3.2. La maîtrise d'ouvrage directe (MOD) .....	36
3.3. La vente en état de futur achèvement (VEFA) .....	38
3.4. L'hybridation des modes constructifs.....	41
3.5. Les problèmes, les arguments et les interrogations nés de la comparaison MOD/VEFA .....	42
3.6. Définitions et nomenclature conventionnelles .....	49
4. Les coûts de production comparés : des agrégats nationaux jusqu'aux inducteurs de coûts .....	51
4.1. Les volumes de production.....	53
4.2. Les agrégats de coût comparés MOD / VEFA .....	59
4.3. Les inducteurs de coûts détaillés MOD / VEFA .....	63
4.4. Approche de quelques facteurs complémentaires .....	71
4.5. Comparaison des résultats de l'étude avec les données issues de la littérature.....	77
4.6. Les singularités techniques ou contractuelles.....	79
4.7. La singularité des DROM .....	84
4.8. Une approche de la conjoncture de 2022 .....	89
5. Un jeu d'acteurs qui influe fortement sur les coûts.....	92
5.1. La politique de la ville, le foncier et l'aménagement .....	92
5.2. Promoteurs, maître d'ouvrage et bailleurs sociaux .....	96
5.3. Bailleurs sociaux en maître d'ouvrage directe, maître d'œuvre et entreprises.....	98
5.4. Le temps de la construction et les programmes en échec .....	102
6. De la qualité du logement à son exploitation : une différence de produit .....	107
6.1. Les composants techniques du bâti .....	107
6.2. L'exploitation nominale post construction .....	110
6.3. La satisfaction des locataires et des habitants.....	113
7. Les OLS et le choix du mode de production.....	115
7.1. Les stratégies des OLS au regard du mode de production .....	115
7.2. Les moyens internes de maîtrise d'ouvrage des OLS .....	117
<b>PARTIE III. CONCLUSIONS DE L'ETUDE .....</b>	<b>121</b>
8. Conclusions et attentes des OLS .....	123
8.1. Le bilan comparatif des modes constructifs MOD/VEFA .....	123
8.2. Attentes des OLS interrogés.....	131
<b>ANNEXES .....</b>	<b>134</b>
9. Base des programmes détaillés.....	136
10. Extraction de données issues de la base SISAL.....	141
11. Personnes auditionnées.....	146
12. Enquête administrée .....	148
13. Bibliographie .....	189

14.	Glossaire .....	192
15.	Table des graphes et des tableaux.....	193

# Synthèse du rapport

---

## Une comparaison introuvable : l'hybridation des modes de production et les variables qualitatives contraignent l'analyse

Comparer ou relever les différences, c'est également porter attention aux variations qui, dans le temps, altèrent ou modifient les objets que l'on souhaite rapprocher. Il y a lieu alors, au-delà de la juxtaposition des chiffres propres à tel ou tel mode de construction, à se rappeler qu'ils ne diffèrent que pour mieux se croiser, se rapprocher ou s'hybrider. C'est précisément ce qui s'observe en matière de maîtrise d'ouvrage de logements sociaux depuis une dizaine d'années.

Si le concept de maître d'ouvrage date de l'ancien régime, l'achat sur plan ou vente en état de futur achèvement (VEFA) n'apparaît en France qu'avec la loi du 3 janvier 1967 et n'entre réellement dans le champ du logement social qu'à partir de la loi LOV de 1991. Mais c'est le plan de relance pour le logement de 2009 et la loi du 17 février de la même année qui, supprimant la limitation des 50 % maximum de logements sociaux pour les opérations de promotion privée, va dynamiser le mode de construction en VEFA pour les HLM français. En huit ans, de 2009 à 2016, la part des VEFA dans la production de logements sociaux va passer de 10 % à 40 %, la promotion privée accédant ainsi à un rôle majeur dans les politiques consacrées à la construction de logements réglementés.

Parler de « séisme culturel » n'est pas exagéré pour évoquer cette brusque évolution des pratiques au sein du monde HLM français. Plus de dix ans après cette inflexion, les débats enflamment encore les acteurs autour de positions souvent très marquées et prenant appui sur des conceptions doctrinales du logement. Le monde du logement social français s'inscrivant, par la loi, dans un cadre extrêmement réglementé et capitalistiquement clos, l'arrivée d'acteurs privés arborant de légitimes intérêts financiers et parfois présentés, par les pouvoirs publics eux-mêmes, comme des industriels de la construction qui allaient enfin dynamiser le secteur social, a provoqué un ressentiment qui n'est pas complètement éteint.

En 2023, ces positions idéologiques se sont quelque peu amoindries, tant par l'habitude prise du travail en commun entre bailleurs sociaux et promoteurs privés, que par l'hybridation des modes de construction qui, entre maîtrise d'ouvrage directe (MOD) et VEFA, ont croisé les pratiques, multiplié les possibilités de construire et, de fait, brouillent et contraignent aujourd'hui les caricatures d'il y a dix ans.

Cette **hybridation des modes de construction** des logements sociaux est à la source des principales difficultés lorsqu'il s'agit de les étudier et d'en comparer leurs coûts respectifs. Partant des schémas canoniques et simples de la VEFA et de la MOD, il survient rapidement une multitude de particularités liées tantôt à l'interprétation du code de la commande publique ou du code de la construction et de l'habitat, tantôt à l'imagination ou à l'initiative des entreprises concernées. C'est ainsi que les relations entre maître d'ouvrage, maître d'œuvre et entreprises du bâtiment se sont considérablement diversifiées (allotissement, groupement, conception-réalisation avec ou sans

mandat glissant <sup>1</sup>, etc.) et que de nouvelles formes de co-promotion sont apparues entre promoteurs et bailleurs, jusqu'à la création de véhicules juridiques ad hoc (telles les SCCV). Ainsi, comparer la MOD et la VEFA en 2023 constitue une gageure en raison de la difficulté à identifier encore un schéma « pur » de MOD ou de VEFA.

A cette difficulté à comparer d'illusoires modes canoniques, s'ajoute celle de disposer des données nécessaires à la comparaison. La Mission regrette à cet endroit que **deux sources d'informations aient pu manquer**. D'une part, les données chiffrées de la promotion immobilière sont demeurées en grande partie inaccessibles ; les bailleurs sociaux ne disposant que de peu de détails quant aux programmes qu'ils acquièrent et les promoteurs se montrant extrêmement discrets quant à la publication de leurs coûts. D'autre part, les systèmes d'information des OLS ne semblent toujours pas permettre de suivre l'origine productive de leurs bâtis et il n'a donc pas été possible de disposer de données fiables et exhaustives quant aux impacts du mode de production sur de nombreux coûts.

Enfin, une importante limite à l'exercice de la comparaison est inhérente à l'immobilier, qui veut que deux bâtiments, fussent-ils proches et semblables, ne seront jamais identiques. Un immeuble construit sous le mode de la maîtrise d'ouvrage directe par un OLS pourra sembler le jumeau de son voisin, construit, lui, par un promoteur privé, leurs coûts de construction respectifs connaîtront toujours de profondes différences dans les matériaux, le second œuvre, ses parties communes ou l'aménagement de ses abords. La comparaison ligne à ligne des coûts masquera toujours de **profondes différences de réalisation largement inaccessibles à l'approche quantitative**. C'est à cet endroit que l'étude trouve sa principale limite. Comparer des agrégats annuels et nationaux, voire même des agrégats mensuels et régionaux, ne permettra jamais de saisir toutes les différences qui se cachent dans les bâtis et dans les habitats.

La VEFA confirme son avantage en termes de délais et de coûts de production en étant, en 2021, 10 % moins chère que la MOD pour son coût au m<sup>2</sup> SU

En termes de volume, le mode de production en VEFA continue sa progression – entamée entre 2007 et 2009 – et passe de 43 % des LLS construits en 2017 à 56 % en 2021, soit **11 points de hausse en cinq ans** <sup>2</sup>, l'année 2018 étant celle où les deux courbes se croisent et où le taux de VEFA dépasse celui de MOD.

Les résultats globaux de l'étude en matière de coût de production des logements sociaux sont <sup>3</sup>, globalement, conformes aux chiffres de la littérature (Ministère du logement, Banque des territoires, universitaires). Un mètre carré de surface utile (SU) de LLS coûtait, en 2021, **2 370 € HT lorsqu'il est construit en MOD et 2 129 € HT lorsqu'il est acquis en VEFA** ; soit un écart de 10 %.

A l'unité de logement construit, pour 2021, ceux produits en MOD reviennent **entre 146 000 et 152 000 € HT** alors que ceux produits en VEFA reviennent **entre 139 000 et 145 000 € HT** <sup>4</sup> ; soit un écart de l'ordre de 5 %.

La dispersion géographique de ces coûts confirme, en outre, que la zone Abis se détache significativement avec des coûts au m<sup>2</sup> SU qui atteignent 4 325 € HT (MOD) et 3 438 € HT (VEFA).

Pour la seule MOD, en moyenne nationale sur 2021, la décomposition du coût total est la suivante : un foncier qui représente 17 % du coût total, un coût technique (travaux) pour 70 %, un coût de prestations (études) pour 8 %, des coûts additionnels divers pour 2 % et un coût interne de 3 %. Le poids de la variable foncière étant évidemment très sensible à la zone et à la région considérée (le foncier constituant, par exemple 34 % du coût total MOD en zone Abis).

---

<sup>1</sup> Lors d'un marché de conception-réalisation, le mandat glissant offre la possibilité d'un transfert de mandataire du marché entre l'architecte et l'entrepreneur de travaux à l'issue de la phase de conception.

<sup>2</sup> Cf. détails au § 4.1

<sup>3</sup> Cf. détails au § 4.2

<sup>4</sup> Moyenne nationale de la présente enquête +/- 2% arrondis au millier

Plus surprenant, est la contribution de ces différents postes de charges à l'augmentation du coût total sur 5 ans <sup>5</sup> ; pour un **coût total de MOD en €/m2 SU qui a augmenté de 16,5 % en 5 ans**, la contribution du foncier à cette hausse n'est que de 18 %, alors que **le coût technique y a contribué à hauteur de 71 %**. Cela vient amender la précédente analyse de la Caisse des Dépôts et Consignations qui, sur la période 2014-2020, constatait que le foncier contribuait « à plus de la moitié de l'augmentation du prix de revient dans la construction directe des bailleurs sociaux » <sup>6</sup>. En revanche, le coût de production total est très sensible à l'évolution du coût technique. En effet, entre 2017 et 2021 le coût technique au m2 SU a connu une hausse de 16,8% mais contribue à 71,3% de la hausse du coût total de production MOD entre 2017 et 2021.

De façon générale (MOD et VEFA confondus), une majorité d'OLS interrogés s'accordent pour dire que l'augmentation des coûts de construction sur les cinq années passées est principalement le fait de la hausse des prix des entreprises du bâtiment (donc du coût technique) ou de la hausse des prix des promoteurs immobiliers.

	MOD					VEFA					MOD/VEFA
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021	Ecart en % 2021 seulement
% de part modale par année (% nb logt)	54%	46%	48%	43%	<b>43%</b>	43%	49%	51%	55%	<b>56%</b>	13 points
Nb moyen de logt par opération	23,5	21,2	21,8	21,3	21	22,6	24,7	23,1	23,3	22,1	5,24%
Nb moyen de m2 SHAB par logement	60,42					56,47					7% (17-21)
Coût HT €/m2 SU national	2 035	2 286	2 403	2 226	<b>2 370</b>	2 109	2 093	2 245	2 153	<b>2 129</b>	10,2%
En € / m2 SU (national) pour MOD											
- Coût foncier	333	428	489	403	393						
- Coût prestation	162	275	283	170	187						
- Coût technique	1 425	1 433	1 486	1 539	1 664						
- Coût divers	51	45	39	43	49						
- Coût interne	64	105	106	71	77						
En € / m2 SU (national) pour VEFA											
- Coût acquisition						2 046	2 029	2 163	2 076	2 040	
- Coût divers						30	32	30	32	30	
- Coût interne						34	32	52	45	59	
Coût HT €/m2 SU											
- Zone Abis					4 325					3 438	25,80%
- Zone A					2 921					2 485	17,55%
- Zone B1					2 307					2 072	11,34%
- Zone B2					2 080					2 012	3,38%
- Zone C					1 911					1 869	2,25%
- DROM					2 268					2 059	10,15%
Coût HT €/logt national (arrondis)											
- Moyenne -2%	130 000	134 000	137 000	144 000	146 000	135 000	132 000	132 000	138 000	139 000	5,0%
- Moyenne +2%	135 000	139 000	142 000	150 000	152 000	141 000	137 000	137 000	144 000	145 000	4,8%

Il n'est guère besoin de rappeler ici l'explication majeure de l'écart de prix en faveur de la VEFA. Cet écart tient majoritairement au modèle économique dit de « péréquation » inhérent au mix de logements sociaux et de logements libres <sup>7</sup>. La Mission ne peut que regretter que les coûts intermédiaires des programmes en VEFA demeurent inaccessibles, tant ils auraient permis de rationaliser cette hypothèse de « péréquation ».

L'analyse des délais de production des logements sociaux montre que le mode de production n'influe pas sur les délais de chantier (22 mois pour les deux modes entre la mise en chantier et la livraison), mais influe sur la durée

<sup>5</sup> Cf. détails au § 4.3, notamment les tables n°17 et n°20

<sup>6</sup> Banque des territoires, *Eclairages n°25 : Coûts de construction des logements sociaux : un prix de revient en hausse modérée*, octobre 2021

<sup>7</sup> Selon ce principe, en toute théorie, pour un coût donné de construction d'un immeuble, le promoteur peut vendre à coût réduit la part des LLS à condition qu'il compense cette perte de marge par une marge plus élevée sur la vente des logements intermédiaires ou libres. La péréquation économique autorisée par la VEFA permet donc une décote d'achat favorable au bailleur social par rapport au prix qu'il aurait payé si le promoteur avait appliqué sa marge nominale sur l'ensemble du programme.

globale du projet (**48 mois en MOD contre 37 mois en VEFA** entre la date d'engagement et la date de livraison, soit 30 % d'écart), notamment en raison de grandes différences de pratiques en phases d'études en amont. L'allongement de ces phases d'études préalables en situation de MOD est principalement expliqué, selon les OLS, par les délais afférents au code de la commande publique (CCP).

On le constate, les différences de coûts et de délais sont sans surprise, au moins pour les moyennes nationales, en faveur du mode de la VEFA. Avec un prix au m<sup>2</sup> SU plus bas de 10 % et un délai plus court de 30 %, la stricte comparaison d'agrégats moyens conforte l'opinion majoritaire et souvent rappelée : la VEFA est moins chère et plus rapide que la MOD.

Les DROM<sup>8</sup> disposent de certaines particularités par rapport à la métropole. D'une part le mode de production en maîtrise d'ouvrage directe y est majoritaire (près de 60 % des logements produits en MOD) ; d'autre part les coûts de production y sont légèrement inférieurs avec, pour 2021, un coût total de 2 211 € pour la MOD et de 1 869 € pour la VEFA. Enfin, si le foncier moyen y est légèrement supérieur à la moyenne métropolitaine (474 €/m<sup>2</sup> contre 393 € en métropole), les acteurs d'Outre-mer expliquent cette spécificité par des contraintes géographiques, géologiques et environnementales (terrains volcaniques, zones sismiques, foncier située en submersion marine, etc.) qui contraignent davantage la production sur ces territoires par rapport à la situation métropolitaine.

**Mais les plus grandes différences entre MOD et VEFA ne se logent pas tant dans les coûts et les délais que dans les constructions elles-mêmes et dans les pratiques de conduite des projets**

La présente étude a tenté d'aller au-delà de la seule comparaison des coûts. Car à comparer ceux-ci sur un grand nombre de réalisations annuelles, il demeure important, en parallèle, de comparer également les qualités bâtimentaires résultant des deux modes de production. A ce sujet, une très grande majorité de bailleurs sociaux soutiennent que, d'une part, la qualité des productions n'était pas identique (par « qualité » il ne faut pas entendre un jugement moral, mais bien une appréciation des caractéristiques du bâtiment et des logements) et que, d'autre part, les conditions dans lesquelles s'exercent l'un ou l'autre mode diffèrent fortement.

Quelques (trop rares) chiffres issus de l'étude viennent étayer l'hypothèse qualitative. Le tableau ci-dessous livre en effet quelques indicateurs qui, à dire d'expert<sup>9</sup> seulement, tendent à illustrer les **différences de conception architecturale des productions en MOD et en VEFA** :

Caractéristique des bâtis livrés entre 2017 et 2021	MOD	VEFA
Surface moyenne des logements en m <sup>2</sup>	60,42	56,47
Epaisseur moyenne des façades en m	14	15
Epaisseur moyenne de dalle en cm	19,1	18,1
% de logements traversants	72,7 %	60,3 %
% de logements avec balcon, loggia ou terrasse	85,4 %	82,4 %
% de logements avec cuisine séparée	31,5 %	28,3 %

Des écarts qui peuvent paraître faibles en valeur absolue mais qui, résultant de moyennes estimées, peuvent masquer des écarts importants soulignant la différence qualitative entre MOD et VEFA. D'autres éléments chiffrés avaient été envisagés (prix des matériaux, prix des équipements et coût du second œuvre...) mais n'ont pas pu être obtenus dans le cadre de l'enquête. Ces différences d'éléments constructifs devaient, en toute logique, se retrouver dans les coûts d'exploitation nominale ; c'est effectivement ce que montrent les résultats de l'enquête avec **un surcoût de 1,0 à 1,2 € par m<sup>2</sup> pour les charges de maintenance et d'entretien courant sur des logements issus de VEFA** et un coût

<sup>8</sup> Cf. détails au § 4.7.

<sup>9</sup> Au sein de l'enquête conduite dans le cadre de cette étude, la plupart des questions posées aux OLS leur demandaient de fournir des nombres issus de leur système d'information ; lorsque de telles extractions n'étaient pas possibles, il leur était demandé de fournir des estimations « à dire d'expert ».

de dommage-ouvrage supérieur de près de 8 € par m2 dans le cas de VEFA<sup>10</sup>. Rappelons bien qu'il ne s'agit pas ici de critiquer la valeur intrinsèque de telle ou telle production, mais de souligner des différences de conception bâtementaire qui expriment des modes productifs qui ont chacun leur parfaite légitimité.

De même, les conditions dans lesquelles se réalisent les projets des deux modes de production ne sont guère équivalentes, bien que ces éléments – par essence impondérables – n'aient pas pu être quantifiés. Il s'agit principalement de différences en matière de relations avec les élus, d'**accès aux maîtres d'œuvres et entreprises** (CCP) ou encore de la concurrence entre les acteurs lors des appels à projet de construction. Sur ces sujets, la très grande majorité des bailleurs sociaux soutiennent que leur exercice de maîtrise d'ouvrage est beaucoup plus contraint que l'exercice privé des promoteurs immobiliers. Malgré l'absence de données chiffrées probantes, la Mission a tendance à reconnaître la validité de cette hypothèse, tant les auditions qualitatives (y compris hors OLS) ont pu la confirmer.

Ainsi, la stricte comparaison de nombres (coûts ou délais) ne saurait épuiser la comparaison des deux modes de production, et la prise en compte des caractéristiques bâtementaires des logements d'une part, et la prise en compte des conditions d'exercice de la maîtrise d'ouvrage d'autre part, doivent permettre de rationaliser cette comparaison.

#### Le choix du mode de production par les OLS : d'une ancienne position doctrinale à la récente reconnaissance d'une complémentarité

S'il a été rappelé que, par le passé, les choix entre une maîtrise d'ouvrage directe et une vente en l'état de futur achèvement étaient largement conditionnés par des *doctrines* propres à chaque opérateur, la dernière décennie semble avoir fait évoluer cette prééminence idéologique au profit de positions plus pragmatiques tendant à reconnaître la complémentarité des deux modes.

La VEFA a pour elle – cela a été rappelé – une économie de coût et une plus grande rapidité d'exécution. Elle apporte par ailleurs une variabilité des charges de personnels que nombre d'OLS reconnaissent et qui est inhérente à l'externalisation d'une partie des ressources de maîtrise d'ouvrage. Enfin, la **diversité d'occupants** que propose naturellement un programme en VEFA, avec ses lots en accession, en locatif libre et en locatif social, contribue directement à favoriser la **mixité sociale** dans les espaces urbains où elle s'implante.

Cependant, l'avantage majeur de la VEFA, souligné par les bailleurs sociaux, est celui d'accéder à du foncier cher et de **pouvoir s'implanter dans des zones urbaines tendues**. Cette conquête de projets au bénéfice des LLS est rendue possible par l'avantage capacitaire de la promotion (capacité financière souvent plus grande, ressources humaines de prospection foncière plus pertinentes, capacité à embarquer des programmes très volumineux contenant de nombreux usages). De plus, l'accès au foncier par la promotion immobilière privée est également facilité par son **image auprès des collectivités**. Les programmes privés/mixtes étant, en effet, souvent mieux perçus par les administrés et les collectivités que les opérations affichant exclusivement des logements sociaux.

A l'inverse, la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux mise – cela a également été précisé – sur des caractéristiques de conception d'habitats plus adaptées à ses besoins. Mais au-delà de cet aspect strictement bâtementaire ou constructif, le monde HLM assure que sa **logique patrimoniale de long terme** (le cycle métier de l'OLS ne s'achevant pas à la livraison d'un logement) est une prise de responsabilité et une garantie d'inscrire durablement le logement social dans les politiques de la ville. Les bailleurs considèrent ainsi que la bonne insertion du concept même de logement social au sein des délibérations urbaines passe par ce rôle d'aménageur, de concepteur et de bâtisseur. C'est en vertu de ce motif que les OLS indiquent parfois que « la MOD est au cœur de la raison d'être d'un OLS ». Or, témoigner en local de l'importance du logement social s'exprime dès les premiers débats d'aménagements urbains, dès les premiers jours de la conception des programmes et des lots. Et c'est en ce sens que

---

<sup>10</sup> Cf. détails au § 6.2, notamment graphes n°65 et n°66

les bailleurs sociaux revendiquent – même en cas de VEFA – de pouvoir contribuer à la conception en amont des projets.

D'autres avantages à la MOD sont encore avancés par les OLS. D'un point de vue des coûts, ce mode de production semble moins propice à la concurrence inter-bailleurs que lors de dossiers promus en VEFA (30 % de pertes lors d'opérations en VEFA contre 22 % sur des opérations en MOD) ; d'un point de vue des compétences internes, le maintien de ressources compétentes en maîtrise d'ouvrage est un moyen de réaliser avec efficacité les travaux ultérieurs de maintenance et de réhabilitation ; d'un point de vue de sa maîtrise du diffus, la MOD évite la **multiplication des copropriétés** qui, selon certains observateurs, constitue une « bombe à retardement » dans la trajectoire des réhabilitations induites par la SNBC <sup>11</sup>.

Ainsi, au-delà du « pour ou contre la VEFA », tous les acteurs interrogés s'accordent généralement sur une **complémentarité des deux modes de production** qui s'est légitimement installée dans le paysage HLM français.

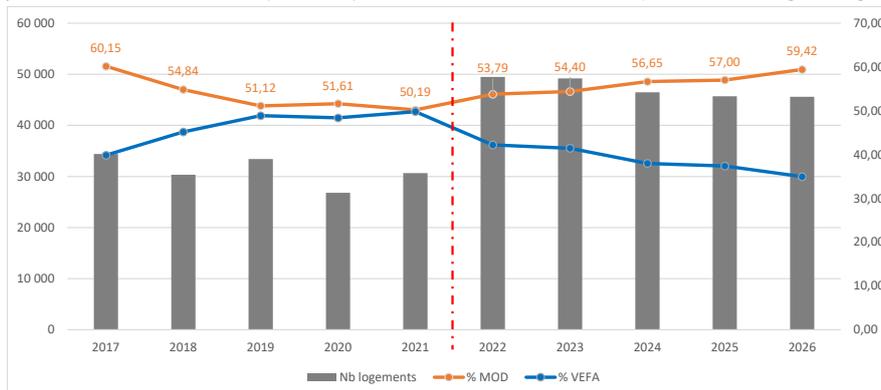
C'est ainsi que les bailleurs ont tendance à utiliser la VEFA comme un levier de développement supplémentaire, soit sur des territoires où ils ne sont encore que peu présents (stratégie de conquête territoriale), soit en des phases de cycle économique où l'outil de la promotion s'avère intéressant. En effet, il a souvent été mentionné que lors d'un affaiblissement temporaire de la demande immobilière privée, les promoteurs ont tendance à se tourner vers les OLS pour leur vendre en bloc des programmes que les autres acquéreurs délaissent. La VEFA peut ainsi être perçue comme un outil précieux, mobilisable dans l'espace ou dans le temps, afin de pallier les incontournables lieux ou phases de faiblesses. A l'inverse, la MOD permet, d'une part d'intervenir sur des emplacements ou sur des programmes spécifiques qui n'intéressent pas la promotion privée et, d'autre part, de déployer un effort de construction lorsque les promoteurs jugent la période impropre à leurs attentes de rentabilité économique.

Cette complémentarité dans le temps et l'espace est, sans aucun doute, la meilleure défense de l'un comme l'autre mode car ils démontrent une réciprocité d'intérêts qui n'a pas échappé à la plupart des directions générales d'OLS. C'est ainsi que, interrogés sur leur volonté stratégique passée et à venir en matière de répartition de taux de VEFA et MOD, les bailleurs sociaux expriment très clairement un retournement de tendance. Ainsi, de 2017 à 2021, les stratégies de redressement du taux de MOD ne concernaient que 35 % des bailleurs interrogés, alors que cette stratégie mobilise 50 % des bailleurs en 2022. Il est significatif que la Mission ait pu entendre, de la part des OLS les plus favorables à la place de la promotion privée, l'unanimité d'une **volonté de réatteindre l'équilibre MOD/VEFA**, voire de rehausser le taux de MOD jusqu'à 60 % de leurs opérations.

---

<sup>11</sup> Stratégie Nationale Bas Carbone, introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) du 18 août 2015.

Objectifs de construction annuels des OLS par mode de production – Taux de MOD et taux de VEFA (en % du nombre de logements agréés)<sup>12</sup>



Si le croisement des courbes ci-dessus semble peut-être trop volontariste, il n’en demeure pas moins que les stratégies des OLS semblent toutes converger vers la fin de la permanente ascension du taux de VEFA, engagée depuis 2009. Ces stratégies n’étant nullement le reflet d’une méfiance nouvelle à l’égard de la promotion, mais bien d’une utilité complémentaire des deux modes que la période 2009-2019 avaient eu tendance à sous-estimer.

#### Le sujet de la construction concentre l’attention des OLS et fait l’objet d’attentes nombreuses et ambitieuses

La qualité et la quantité de réponses obtenues par l’étude aux questions ouvertes afférentes à leurs recommandations témoignent de l’extrême importance que les bailleurs, les promoteurs et les élus attachent à ces sujets. On pourra lire ces attentes de façon plus détaillée en conclusion du présent rapport. Il n’est question ici que d’en rappeler l’intitulé des principaux chapitres.

Les évolutions et aménagements du **code de la commande publique** (CCP) sont extrêmement nombreuses et concernent presque tous les domaines législatifs et réglementaires : de l’augmentation des seuils à l’assouplissement des procédures et des dérogations aux possibilités de contrats cadres... On retiendra en synthèse que l’esprit général des attentes en matière de CCP évoque le souhait d’une profonde transformation quant à l’esprit du contrôle de l’activité des OLS en matière de marchés publics. Tout en souhaitant conserver le principe fondateur d’une garantie de bonne gestion des fonds publics, les bailleurs sociaux souhaiteraient faire évoluer le CCP vers moins de contrôle ex ante et plus de contrôle ex post (loi SAPIN II). Cette évolution de fond de l’esprit de la loi mériterait à elle seule une étude spécialisée et ad hoc.

Les recommandations afférentes aux différents acteurs publics sont également nombreuses. Les **stratégies publiques foncières**, le renforcement du rôle des EPF, ainsi que le plafonnement des prix fonciers concentrent les attentions. Il est également intéressant de constater que les attentes sont fortes auprès des représentants de l’Etat pour contrôler ou sanctionner ce que d’aucuns appellent des « dérives locales », notamment en matière de sécurisation des permis de construire, de délais d’instruction ou de choix arbitraires d’architectes. La **régulation de la concurrence inter-bailleurs** ou la réforme du droit de la copropriété forment également des points très fréquemment soulignés.

Enfin, des mesures sont attendues qui concernent plus directement les OLS eux-mêmes et leurs rôles dans la production de logements. C’est à ce titre que **l’intervention des bailleurs sociaux en phase de conception** de programmes VEFA est fortement appuyée, en vertu des motifs exposés plus haut ; la possibilité – voire l’obligation – de fournir un cahier des charges LLS en amont des projets de promotion privée est ainsi singulièrement citée comme une attente majeure. De même, la simplification et l’élargissement du dispositif dit de « **VEFA inversée** » est très

<sup>12</sup> Cf. détails au § 7.1. Attention : pour les années 2017 à 2021, on reprend dans ce graphique des nombres de logements livrés ; pour les années 2022 à 2026, il s’agit de nombres de logements agréés. De même, pour les années 2017 à 2021, la somme des % de MOD et de % de VEFA font 100,00 % (i.e. hors les autres modes), pour les années 2022 à 2026, la somme des % de MOD et de % de VEFA est légèrement inférieure à 100,00 % (i.e. les autres modes ne sont pas défalqués). Exemple de lecture : En 2022 et pour les 123 répondants, sur une base déclarée de 49 470 logements agréés, il est prévu 53,79 % de MOD et 42,21 % de VEFA (soit 4 % prévu d’autres modes de production).

largement plébiscitée. La Mission y décèle même une piste particulièrement opportune de diversifier les sources de financement du logement social, avec une évolution conforme à l'industrialisation croissante de ce secteur.

#### L'équilibre entre les acteurs de la construction permettrait de garantir l'équilibre démocratique au sein des politiques de la ville et du logement

La complémentarité des modes de production MOD et VEFA est aujourd'hui largement consensuelle. Mais cette complémentarité ne signifie ni leur égalité ni leur substituabilité ; leurs avantages et inconvénients respectifs les rendent, précisément, juxtaposables mais non remplaçables.

La légitimité de la promotion immobilière privée en matière de construction de logements sociaux est acquise et s'est fondée sur une qualité industrielle reconnue par tous. Mais l'avantage compétitif de la VEFA ne saurait à elle seule justifier la stricte spécialisation des acteurs, où le bailleur social se consacrerait exclusivement à sa mission de gestion locative tout en délaissant la construction à des professionnels de l'immobilier.

Les multiples auditions ont bien démontré que l'acte de construction de l'habitat a une importance civique telle qu'il ne saurait se passer d'un tour de table démocratiquement équilibré, où chaque voix se fait entendre. Ainsi, dans toute délibération locale au sujet d'un habitat, la collectivité et ses élus se confrontent avec des architectes, des urbanistes, des aménageurs, des promoteurs, des bailleurs sociaux et des associations. Plus particulièrement, cette délibération se noue très souvent dans une relation tripartite, entre une collectivité locale, un acteur privé (promoteur, architecte ou entreprise) et un acteur du logement social réglementé. Dans ce « jeu à trois », c'est précisément la présence d'un OLS qui garantit la défense du pacte social.

La complémentarité des rôles entre un promoteur privé et un bailleur social réglementé contribue, précisément, à faire vivre au sein de chaque collectivité une communauté d'intérêts autour du logement social.



---

# PARTIE I.

## PRESENTATION DE L'ETUDE

---



# 1. Introduction

---

Construire ou produire ? Si les deux verbes semblent proches, ils présentent pourtant une différence sémantique qui traverse le monde HLM français. Construire, c'est réaliser, assembler et réaliser ; produire, c'est – étymologiquement – « donner à voir », faire exister ce qui n'existait pas ; la construction suppose un acte concret, là où la production laisse entendre que l'acte peut être délégué. Ainsi, construire un logement est un métier de bâtisseur et produire un logement peut être le métier d'un acheteur d'une construction réalisée par un tiers. Dans le secteur HLM, cette différence fut accentuée avec la création, en 1967, du dispositif d'achat sur plan, ou vente en l'état de futur achèvement, dont se saisirent progressivement les organismes de logement social à partir de 1991 dans le cadre de la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV)<sup>13</sup>.

Mais l'ouverture d'une opportunité – celle d'acheter un immeuble sur plan – n'est pas neutre et a progressivement changé l'objet des organismes de logement social (OLS). Si dès leur création au début du siècle dernier, les entreprises HLM avaient deux métiers principaux, celui de construire et celui de donner à bail, celui d'élever un immeuble et celui d'en louer les logements, les évolutions récentes peuvent présenter le risque de modifier l'équilibre de ces deux métiers.

Dès lors, c'est l'ancienne répartition entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre qui est redessinée avec un OLS qui est tantôt acheteur d'un immeuble (cas de la VEFA) et tantôt maître d'ouvrage « direct » (cas de la MOD). Ce nouveau partage de rôles et de responsabilités a, bien sûr, un impact économique. Comme dans toute industrie, l'externalisation d'une tâche modifie les structures de coûts, le salaire se convertit en achat et les économies d'échelle y sont censées être plus grandes. C'est l'objet premier de cette étude que de faire le point sur cette variation des coûts de production selon la modalité de construction d'un logement social.

Mais le passage d'une maîtrise d'ouvrage à un achat d'immeuble recouvre également d'autres aspects que le seul prix de réalisation et peut affecter la nature des biens immobiliers eux-mêmes, voire les relations qui se tissent entre les acteurs de l'aménagement urbain. C'est le second objet de cette étude que d'approcher ces modifications, tangibles ou intangibles, et d'en proposer un état des lieux.

## 1.1. Contexte de l'étude

Lancée en juin 2022, la présente étude s'inscrit dans un contexte qui présente à la fois des interrogations anciennes et récurrentes tout comme de nouveaux facteurs conjoncturels.

Les principaux thèmes qui méritent d'être introduits en avant-propos à cette étude relèvent ainsi soit (i) de la difficulté récurrente à saisir les quantités et les prix de production HLM, soit (ii) du caractère souvent idéologique qui oppose une modalité de construction à une autre, et enfin (iii) de l'influence du contexte macroéconomique sur un secteur immobilier parfois perçu comme contracyclique.

---

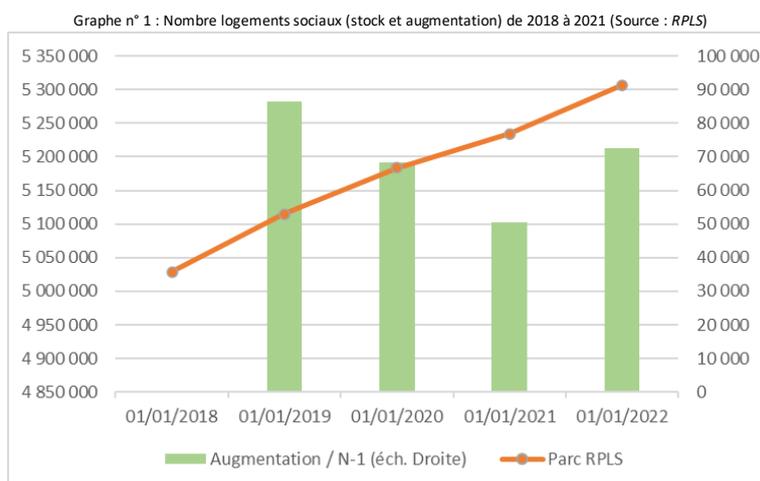
<sup>13</sup> La création en 1954 de la Société centrale immobilière de la Caisse des dépôts (SCIC) préfigure pourtant bien avant la loi LOV le concept de maîtrise d'ouvrage dans le domaine de la construction de l'habitat populaire.

(i) Les chiffres relatifs aux coûts de production connaissent de telles dispersions qu'ils n'autorisent guère le recours à des agrégats nationaux.

Depuis plus de 30 ans, la capacité industrielle à répondre à la demande des ménages français en termes de logements locatifs sociaux (LLS) est au cœur des politiques du logement. Les récentes mutations sociales et économiques augmentent encore cette demande qui est marquée par le vieillissement de la population, la déstructuration des ménages et la recomposition familiale, l'augmentation du nombre d'étudiants *décohabitants*, la concentration sur quelques grandes métropoles, etc.

Ainsi, au 31 décembre 2021, ce sont quelques 2,3 millions de demandes actives de LLS qui sont enregistrées sur l'ensemble du territoire français<sup>14</sup>, sans compter les 4,1 millions de personnes mal logées et les 330 000 sans-abris estimés par la Fondation Abbé Pierre<sup>15</sup>.

Or, la production de logements a du mal à suivre cette augmentation de la demande, alors même que la disparité territoriale devient un marqueur pérenne, que l'écart se creuse entre les zones tendues et les zones détendues et que la rareté foncière entraîne les prix à la hausse. Dans ce contexte, le gouvernement français fixe des objectifs récurrents de production de logements locatifs sociaux (de l'ordre de 50 000 logements annuels au début des années 2000, les objectifs s'établissant aujourd'hui autour de 125 000 logements annuels) que le monde HLM peine à atteindre.



Si le stock de logements sociaux atteint environ 5,3 millions de logements à fin 2021<sup>16</sup>, le dénombrement de l'activité annuelle de production HLM doit, quant à lui, préciser clairement les unités d'œuvre qui sont pris en compte. En effet, les différences peuvent être significatives selon que l'on recense les décisions de financement, les mises en chantier, les mises en service ou les croissances brutes ou nettes du stock.

Les flux de production sont dès lors difficiles à saisir selon l'indicateur dont on a recours et les volumes annuels varient de plus de 30 % selon les choix de dénombrement.

<sup>14</sup> Bilan 2021 des logements aidés, Ministères de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, DHUP, mai 2022.

<sup>15</sup> L'état du mal-logement en France 2023, Fondation Abbé Pierre, janvier 2023.

<sup>16</sup> MTES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Graphe n° 2 : Indicateurs de croissance annuelle des logements locatifs sociaux (Source : La Mission, d'après Chiffres clés 2020, USH)

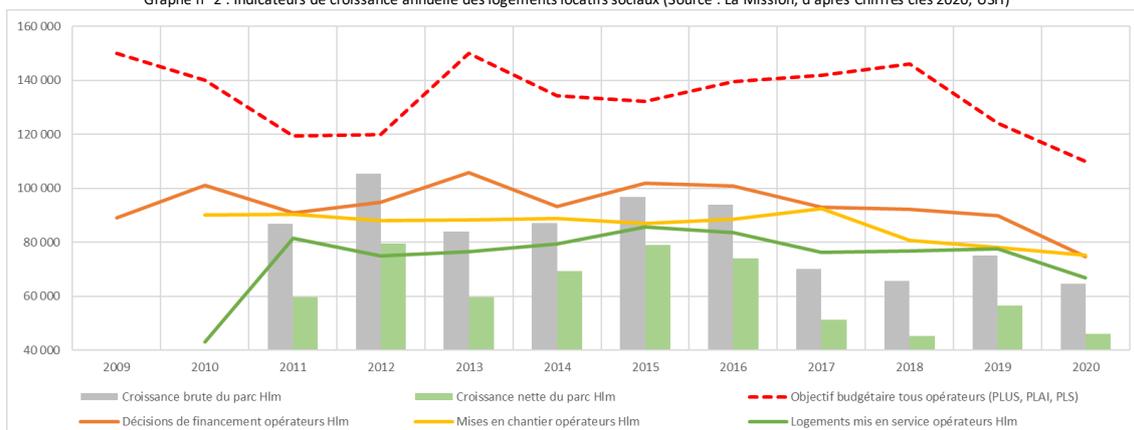


Table 1 : Indicateurs de croissance annuelle des logements locatifs sociaux pour 2020 (Source : Chiffres clés 2020, USH et RPLS)

Indicateurs	Année 2020	Commentaires <sup>17</sup>
Croissance brute du stock HLM	64 577	Logements et foyers. Nb de constructions neuves et acquisitions de patrimoine diminué des cessions en bloc
Croissance nette du stock HLM	45 977	Net = Brut – 8 000 démolitions – 10 600 ventes à des personnes physiques
Décisions de financement HLM	74 650	Encore appelé « Agréments »
Mises en chantier HLM	75 329	
Mises en service HLM	66 900	Les mises en service incluent les acquisitions-améliorations
Accroissement 2020 du parc social selon RPLS	50 623	Source RPLS

Ces différents indicateurs soulignent l'importance du calendrier de construction immobilière qui induit de longs délais entre les jalons de l'agrément d'une opération de LLS, du démarrage du chantier et de la mise en service des logements. De même, ces différents compteurs doivent systématiquement préciser la filière d'acteurs concernés (ici les seuls opérateurs HLM) ainsi que le type de logements dénombrés (avec ou sans foyers par exemple, avec ou sans logements intermédiaires, etc.). C'est ainsi que les chiffres relatifs aux volumes de production des LLS doivent faire l'objet d'une rigueur toute particulière quant à l'exactitude de leurs significations.

Cette nécessaire rigueur est de surcroît indispensable lorsqu'il s'agit de monétariser les productions en approchant les coûts de construction en euros. C'est à cet endroit, en effet, que la dispersion est la plus grande entre les différents chiffres publiés par les pouvoirs publics, les fédérations ou les acteurs eux-mêmes. En effet, les variables sont nombreuses et influent significativement sur les estimations d'un « coût de production d'un logement HLM ».

Si les moyennes nationales contemporaines convergent autour de 2 300 euros du m<sup>2</sup> de surface utile (SU), la dispersion observée dans la littérature n'est pas neutre et ne permet pas toujours de servir de base à des estimations :

Table 2 : Moyennes ou médianes nationales des coûts de production d'un LLS par m<sup>2</sup> SU en 2020 selon la littérature

Sources	€/ m <sup>2</sup> SU	Commentaires
DHUP	2 799	Bilan 2020 des logements aidés (moyenne du chiffre vefa et hors vefa)
Caisse des Dépôts	2 111	Perspectives 2022 (année 2020)
IGF	2 367	Rapport 2019, p.123 ( $y = 43,074x20 + 1505,6$ )
USH (coût médian)	2 010	Chiffres clés 2020

<sup>17</sup> Les lignes 1 à 5 du tableau sont issues de USH, Chiffres clés 2020 ; la dernière ligne du tableau est issue de RPLS mis à jour 01/01/2022. Dans le graphe n°2, la « croissance nette du parc HLM » est issue des Chiffres clés de l'USH ; pour l'année 2014, un changement de périmètre étant intervenu, la croissance de 2014 a été moyennée (moyenne de 2013 et 2015).

Cette dispersion rend périlleuse toute estimation macroéconomique des efforts de construction d'une filière industrielle basée sur un tel indicateur unitaire. En effet, toute tentative d'atteindre un coût agrégé de construction à l'année en multipliant un prix unitaire au m<sup>2</sup> par un nombre moyen de surface au logement (environ 69 m<sup>2</sup> <sup>18</sup>) et par un nombre de logements (environ 72 000 <sup>19</sup>) conduit à une dispersion du résultat entre 10 milliards et 13,9 milliards d'euros par an <sup>20</sup>.

Par ailleurs, l'agrégat national d'un coût de production masque – comme toute moyenne arithmétique – la réalité des disparités sous-jacentes. En particulier, toute moyenne nationale masque la disparité géographique qui est considérable entre zone dite « tendue » et zone dite « détendue ». C'est ainsi que l'USH relève en 2020 un coût médian de production par m<sup>2</sup> SU de 1 970 € hors Ile-de-France et de 3 020 € en Ile-de-France, soit plus 1 000 euros d'écart entre les deux médianes.

La dispersion des nombres de la production HLM, tant en volume qu'en prix, ne constitue pas, en elle-même, un problème insurmontable et ne résulte que d'une grande sensibilité aux variables et aux méthodes utilisées (les logements pris en compte intègrent-ils les foyers ou les LLI ? Les coûts unitaires au numérateur intègrent-ils les coûts internes des opérateurs ? Les surfaces au dénominateur sont-elles homogènes ? Les volumes sont-ils ceux des agréments ou ceux des livraisons ? Etc.). Mais cette dispersion oblige à la prudence lorsque des moyennes nationales sont avancées ou lorsque des raisonnements se fondent sur de telles moyennes.

C'est bien l'un des objets de la présente étude que d'étayer ces raisonnements et de faire en sorte que les agrégats nationaux de « coût de production » soient augmentés des détails nécessaires à la réflexion sectorielle.

*(ii) Le débat MOD/VEFA, un enjeu souvent idéologique dont la lecture est brouillée par une profusion de pratiques et par sa dépendance au contexte économique global.*

Le maître d'ouvrage est le commanditaire des travaux, il détermine ses exigences et attend la livraison du programme de la part du maître d'œuvre et des entreprises. La maîtrise d'ouvrage « directe » est celle qui est assurée par le bailleur social lui-même qui fait construire « directement » un immeuble pour les besoins de ses locataires. Ce lien entre construction et location est historique, et dès le début de l'habitat à bon marché, les opérateurs ont toujours assuré ces deux métiers : la construction d'une part, la mise à bail de l'autre.

A l'inverse, la vente en l'état de futur achèvement est une opération où un promoteur immobilier vend un programme qu'il a spécifié et dont il a supervisé la construction. Lorsqu'il est acheteur, le bailleur social dispose donc de tout ou partie de ce programme sans avoir pu participer directement à sa construction. Il reçoit le bâti qu'il va mettre en location. Son rôle historique de bâtisseur est donc abandonné pour se concentrer sur son rôle de gestionnaire locatif.

On comprend dès lors que certains acteurs du logement social aient pu vivre l'apparition de la VEFA comme une perte d'une partie de leur métier, tandis que d'autres acteurs percevaient dans la promotion immobilière une possibilité de mixité sociale ou l'introduction d'un levier d'économies.

Pourtant, ce mode de production va connaître un succès certain au début du XXI<sup>ème</sup> siècle comme le montre la progression des achats en VEFA, avec plus de 35 points d'augmentation entre 2007 et 2016.

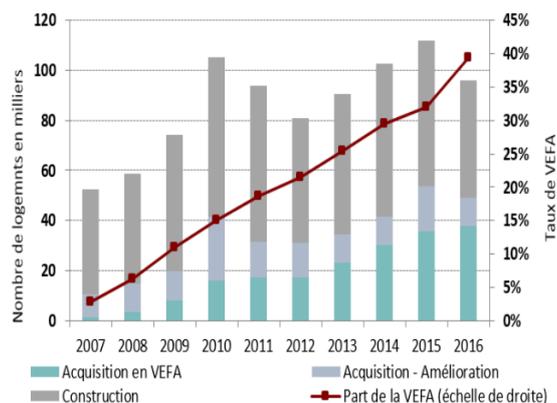
---

<sup>18</sup> Source : INSEE, *Références*, 2019, Fiches.

<sup>19</sup> Soit, arbitrairement, la moyenne arithmétique des 3 derniers nombres du tableau n°1.

<sup>20</sup> Fourchette arbitraire en retenant les deux extrêmes de la table n°2 (2010 €/m<sup>2</sup> et 2799 €/m<sup>2</sup>) et en les multipliant par 69 m<sup>2</sup> et par 72 000 logements par an.

Graphe n° 3 : Part de la VEFA dans la construction de logements sociaux de 2007 à 2016 (Source : S. Guerrini, CEREMA, CDC, 2018)



Cette rapide pénétration du marché du logement social par la promotion immobilière a pu susciter des réactions vives dans un secteur habitué à une relative « autarcie <sup>21</sup> », avec des prises de position parfois très marquées, parfois rapides et souvent imprécises. Ces réactions, où se mêlent la « raison d’être » des OLS, la place du marché privé dans une économie réglementée, le poids du code de la commande publique, ou les qualités constructives... ne doivent pas être méconnues car elles nourrissent la réflexion et l’avenir du secteur ; en revanche, leurs arguments doivent être confrontés à une base chiffrée et clairement circonscrite.

En effet, au-delà des considérations purement qualitatives qui parcourent cet ancien débat MOD/VEFA, plusieurs nouvelles pratiques ou dispositifs sont encore venus complexifier la comparaison. Simple il y a encore dix ans, la montée progressive des parts de nouveaux modes de construction vient rendre difficile toute lecture binaire entre une maîtrise d’ouvrage directe et un achat de VEFA.

Parmi les vecteurs d’accroissement du parc HLM français, outre la construction neuve en MOD et en VEFA, la progression de l’acquisition-amélioration <sup>22</sup>, celle de la transformation de bureaux en logements conventionnés, la montée en puissance du logement intermédiaire institutionnel, ou encore les dispositifs de démembrement terrain/bâti (BRS), de dissociation propriété/usage (ULS) viennent troubler la lecture des chiffres de la construction. De même, l’hybridation des rôles et des responsabilités entretient des confusions peu propices à l’analyse comparative objective : les possibilités de « VEFA inversée », les maîtrises d’ouvrage en « co-promotion » entre un promoteur et un bailleur, ou encore l’arrivée de promoteurs spécialisés en « VEFA 100% social ».

Enfin, la recherche d’un coût de construction « normatif » ou « représentatif » présente le risque de n’être représentatif que d’une époque ou d’un cycle économique et, à ce titre, toute étude de coût de construction doit s’indexer sur des références macro-économiques précises.

On le comprend, la stricte comparaison de deux modes de construction est rendue à la fois délicate, tant elle touche à des enjeux idéologiques, et compliquée, tant elle nécessite d’abstraire des modes « purs » au sein de pratiques hybrides et au sein d’un contexte économique global.

C’est précisément le défi de la présente étude que de tenter cette rationalisation.

<sup>21</sup> La diversification des sources du financement du secteur du logement locatif social, IGF, CGEDD, juillet 2019, p.2.

<sup>22</sup> ANCOLS, Etude sur la production de logement social par Acquisition-Amélioration, 1630 Conseil, mai 2022.

## 1.2. Périmètre et objectifs de l'étude

### 1.2.1. Périmètre

Conformément aux attentes de l'agence, la présente étude porte exclusivement sur un périmètre dument circonscrit dans le temps, dans l'espace et en matière de typologie.

Ce périmètre d'étude inclut :

- L'ensemble des organismes de logement social en France métropolitaine et dans les départements et régions d'Outre-Mer (DROM) ; cela inclut l'ensemble des familles d'OLS (OPH, ESH, SEM, coopératives).
- Les logements locatifs réglementés familiaux collectifs ; par « réglementé », il est entendu ici le logement *social* auquel s'adjoint le logement *intermédiaire*. L'inclusion du logement intermédiaire au sein d'une étude consacrée à la production de logements sociaux est une anomalie qui s'est imposée en raison des contraintes de système d'information des OLS. En effet, une grande majorité d'entre eux avaient signalé leur impossibilité de distinguer précisément le type de financement des *logements* au sein des programmes de *construction* (une construction d'immeuble pour un bailleur peut ou non embarquer des logements LLI).
- Sur les exercices 2017 à 2021 pour les activités de production de logements sociaux neufs (logements agréés ou livrés lors de ces exercices, selon les données disponibles). Quelques analyses concernent l'année 2022 à titre d'approche indicative de la conjoncture récente.

Pour préciser le deuxième alinéa ci-dessus, l'étude exclut par conséquent :

- les logements individuels,
- les logements foyers ou équivalents (foyers de famille, pensions, résidences étudiantes ou jeunes actifs, RSS...),
- les logements « libres » ou « abordables » non réglementés.

Enfin, l'étude se concentre sur les deux modes de construction que sont la maîtrise d'ouvrage directe (MOD) et la vente en l'état de futur achèvement (VEFA) à l'exclusion des vecteurs de production que peuvent représenter l'acquisition-amélioration ou la transformation de bureaux en logements.

### 1.2.2. Objectifs

Dans le cadre de son programme d'études, le conseil d'administration de l'agence nationale de contrôle du logement social a souhaité que soit réalisée en 2022 une étude relative aux coûts de production des logements sociaux, notamment focalisée sur la comparaison entre les modes de production MOD et VEFA entre 2017 et 2021.

Les objectifs généraux de cette étude peuvent être résumés en trois points :

- i. Dresser un état des lieux comparatif, factuel et chiffré des deux modes opératoires de production (volumes, prix, coûts unitaires, inducteurs de coûts, délais de production, etc.).
- ii. Approcher les facteurs qualitatifs qui émaillent cette comparaison MOD/VEFA en tentant de les rationaliser, soit en identifiant des indicateurs quantifiables venant confirmer ou infirmer certains arguments, soit en procédant à un sondage d'opinions afin de déceler les arguments majoritaires ou minoritaires.
- iii. Identifier des axes de préconisation pour l'avenir de ces deux modes de production de logements sociaux devant permettre d'en augmenter l'efficacité.

Dans ses objectifs, l'agence a tenu à souligner l'importance et la nécessité d'une approche factuelle et rationnelle, exempte de toute prise de position idéologique. Les conclusions de l'étude doivent permettre à chaque lecteur de se faire sa propre opinion sur la base des chiffres, des faits ou des propos rapportés dans le rapport.

### 1.3. Limites de l'étude

L'étude présente plusieurs limites qui peuvent être internes à son objet ou résultante de facteurs exogènes.

Les limites inhérentes à l'objet de l'étude sont :

- *Quant au périmètre de l'étude.* Les données recueillies et analysées sont circonscrites par un périmètre typologique, temporel et spatial rappelé au paragraphe 1.2.1. Il est important de souligner que l'absence de séries temporelles longues (par exemple sur dix, vingt ou trente ans) limite la portée de l'analyse économique de la construction de LLS ; en particulier, il serait périlleux d'utiliser les résultats de cette étude pour corrélérer l'activité de construction HLM aux cycles macro-économiques.
- *Quant aux méthodes quantitatives.* Les données spécifiquement recueillies par l'étude proviennent d'une collecte auprès des OLS grâce à un questionnaire numérisé. Ces données furent donc transmises de façon déclarative et ni la Mission, ni l'agence, n'a effectué de contrôle ou de recoupement relatif à ces déclarations. En revanche, ces mêmes données ont fait l'objet de traitements ou de redressements statistiques usuels qui sont détaillés dans le chapitre suivant.
- *Quant à l'approche holistique des pratiques des organismes.* La grande hybridation des pratiques de construction des bailleurs sociaux est difficilement appréhendable et leur analyse exhaustive aurait nécessité des travaux excédant les ressources consacrées à cette étude. En particulier, plusieurs pratiques spécifiques interférant avec les coûts de production ont été identifiés lors des auditions avec les experts du secteur, mais n'ont pas pu faire l'objet d'une analyse quantitative ; c'est notamment le cas de l'usufruit locatif social (ULS) ou du démembrement du foncier et du bâti (BRS) qui n'ont pas été analysés spécifiquement.
- *Quant à la responsabilité afférente aux propos cités dans le rapport.* Les différents propos cités dans le présent rapport proviennent soit d'entretiens préliminaires avec des acteurs ou des experts, soit des questions ouvertes posées aux OLS dans le questionnaire. Toutes les citations sont anonymes et sont dument signalées par des guillemets. Ces propos n'engagent donc ni la Mission ni l'agence.

Les limites exogènes sont :

- *Quant à l'absence de certaines questions et analyses.* L'agence et la Mission avaient identifié plusieurs questions ou axes d'analyse qui semblaient pertinents au regard de l'objet de l'étude mais qui n'ont pas été incluses dans le questionnaire adressé aux OLS en raison de la complexité informatique ou de la charge de travail que cela aurait représenté pour les bailleurs. Certaines de ces questions ont été abandonnées, d'autres ont été formulées sous forme de questions dites « à dire d'expert », appelant à la seule *expertise* du répondant pour *estimer* certains éléments.

## 2. Méthodologie

### 2.1. Méthode générale utilisée

L'étude s'est déroulée sur une période de dix mois entre juin 2022 et mars 2023 et a comporté 4 phases :

- i. Une phase d'investigation et de revue de la littérature existante (juin à juillet 2022).
- ii. Une phase d'audition d'acteurs sectoriels (bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, collectivités territoriales et acteurs institutionnels ou associatifs) afin d'apprécier qualitativement le sujet de l'étude (juillet à septembre 2022).
- iii. Une phase de préparation puis d'administration d'un questionnaire numérisé auprès d'un panel de 180 bailleurs sociaux (octobre 2022 à janvier 2023).
- iv. Une phase d'analyse des données, de synthèse des enseignements puis de rédaction du rapport d'étude (février à mars 2023).



L'étude a donc suivi une méthode mêlant des informations qualitatives, issues des auditions préliminaires ainsi que des réponses aux questions ouvertes du questionnaire, et des informations quantitatives, issues des données saisies par les répondants au questionnaire.

#### 2.1.1. Phase d'investigation

La Mission a identifié puis analysé un corpus bibliographique consacré aux coûts de production des logements sociaux et aux modalités de MOD et de VEFA.

La bibliographie est versée en annexe (chapitre 12).

#### 2.1.2. Phase d'audition

La Mission a réalisé une campagne d'auditions auprès de :

- **14 organismes de logement social**, choisies par l'agence et la Mission, et représentant des acteurs de tailles diverses et opérant sur une pluralité de territoires. Les objectifs de ces entretiens furent, d'une part, d'apprécier leurs enjeux et leurs avis sur les modes de production et, d'autre part, d'anticiper les questions pertinentes à inclure dans le questionnaire.
- **5 promoteurs immobiliers**, choisis par l'agence, pour appréhender leurs enjeux, et leur perception des coûts de production des logements sociaux.
- **5 collectivités territoriales**, choisies par l'agence, pour connaître leurs politiques vis-à-vis de la production de logements sociaux sur leur territoire et l'impact de ces politiques sur les coûts de production.
- **5 acteurs institutionnels et associatifs** pour approfondir l'analyse des coûts de production et de l'impact du choix du mode de production sur la qualité des programmes de construction.

La liste des personnes auditionnées est versée en annexe.

### 2.1.3. Phase de recueil des informations par questionnaire

Le questionnaire visait à recueillir des données quantitatives et des informations qualitatives. Il comportait 103 questions, dont 49 questions facultatives et abordait successivement six chapitres :

1. Identification de l'organisme et du répondant
2. Quantification et modalités de construction de 2017 à 2021
3. Stratégie et objectifs de construction de 2022 à 2026
4. Economie du coût de construction
5. Approche comparative MOD / VEFA
6. Appréciations générales et préconisations

Le questionnaire intégral est versé en annexe. Outre ce questionnaire, proprement dit, il était proposé aux bailleurs volontaires de fournir jusqu'à 4 opérations détaillées par répondant dans une annexe (sous forme de grille de saisie dans un tableur Excel).

Le questionnaire a été encodé dans le logiciel d'enquête en ligne *LimeSurvey*, disponible sur le système d'information de l'agence, puis un lien https a été adressé par courriel aux référents des OLS sélectionnés.

L'agence avait constitué un panel représentatif (en famille HLM, en taille et en répartition géographique) de 206 OLS. Pour chacun de ces bailleurs, un courrier a été adressé par l'agence aux directions générales afin d'obtenir le nom d'un référent de son entreprise à qui adresser le questionnaire. La date limite de réponse avait été fixée au 13 janvier 2023, puis un délai supplémentaire a été accordé jusqu'au 31 janvier 2023. A cette date, les statistiques de réponses furent :

	Nombre d'OLS en France	Echantillon d'OLS pour l'étude	Nombre d'OLS ayant communiqué un référent	Nombre de questionnaires envoyés	Nombre de répondants	Taux de réponse / au Nb total	Taux de réponse / à l'échantillon	Taux de réponse / au panel
	Nb total	Echantillon	Panel	Panel	Répondants			
En nombre d'OLS	537	206	180	180	163	30,35%	79,13%	90,56%
En nombre de logements	5 234 228	4 079 770	3 457 268	3 457 268	3 177 882	60,71%	77,89%	91,92%

Soit, avec 163 OLS répondants utiles, un **taux de réponse sur le panel interrogé de 92%** et une base d'étude **représentant 61 % du parc de logements** en France.

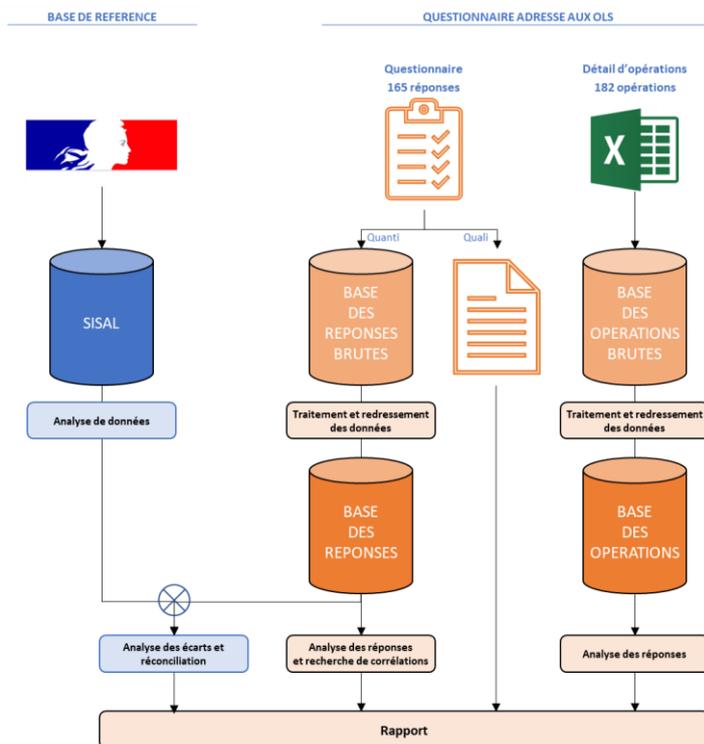
L'annexe Excel de détail (facultative) a, quant à elle, été fournie par 51 OLS permettant de recueillir au total **182 opérations détaillées**.

Enfin, en parallèle à ce recueil d'informations auprès des OLS, la Mission a procédé à diverses analyses de la base GALION/SISAL entre 2017 et 2021 pour la France métropolitaine. Ces analyses devant produire des indicateurs à confronter avec ceux issus du questionnaire.

**GALION** est l'outil informatique qui permet aux services déconcentrés de l'Etat (DDT/M, UD-DRIHL et DEAL) et à ceux des collectivités publiques locales délégataires des aides à la pierre (EPCI ou conseils départementaux) d'instruire les demandes de financement de logements sociaux émanant des maîtres d'ouvrages (OLS, MOI, etc.).

#### 2.1.4. Phase d'analyse et de synthèse

Les différentes analyses effectuées permettant d'aboutir au rapport d'étude peuvent être synthétisées dans le schéma suivant :



## 2.2. Travaux quantitatifs et statistiques

### 2.2.1. Travaux à partir de la base SISAL

La DHUP/PH4 pilote et gestionnaire de l'infocentre SISAL a transmis à la Mission l'extraction des données de la base SISAL rentrant dans le périmètre de l'étude. Cette extraction contenait l'ensemble des opérations recensées entre 2017 et 2021 nettes des opérations annulées. L'année 2021 était en cours de mise à jour à date de l'extraction le 2 septembre 2022.

Les analyses sur cette base ont été effectuées après quelques retraitements élémentaires des données brutes :

- Seules les modalités « Entreprise HLM » de la variable « Famille MOA » et « NEUF » de la variable « Nature Opération » ont été prises en compte.
- Sur la base de la variable « Dévolution », une nouvelle variable « Dévolution\_2 » a été créée qui ne comporte que deux modalités « MOD » et « VEFA » :
  - Les modalités « Entreprise générale » et « Lots séparés » ont été considérées comme caractérisant le mode de production en « MOD » ;
  - La modalité « VEFA » a été considérée comme se référant au mode de production en VEFA ;
  - Les opérations ayant d'autres modalités au sein de la variable « Dévolution » ont été ignorées.
- Pour chaque opération, cinq variables ont été créées à partir des données de l'extraction, à savoir : la zone (A, Abis, B1, B2 et C) ; le coût TTC par logement ; le coût HT par logement ; le coût TTC par m2 SU ; et le coût HT par m2 SU.

Aucun travail statistique de redressement/apurement n'a été effectué sur l'extraction de la base SISAL.

### 2.2.2. Travaux à partir de la base des réponses au questionnaire

Le questionnaire a donné lieu à 163 réponses entre le 7 décembre 2022 et le 31 janvier 2023. Le jeu de données brut comprend 1077 colonnes, parmi lesquelles figurent 122 colonnes de métadonnées (identification du répondant, renseignements sur l'organisme, date de début/fin de saisie, date d'enregistrement, temps passé à répondre à chaque question, etc.). Les réponses aux questions se répartissent donc sur 955 colonnes.

#### i. Traitement avec R

Chaque question a fait l'objet d'un traitement individuel à l'aide de R, un environnement de programmation libre et open-source pour le calcul statistique et graphique. R fournit une large gamme d'outils pour l'analyse de données, y compris des fonctions pour la manipulation de données, la modélisation statistique, la visualisation et la programmation. Il est également extensible avec l'ajout de bibliothèques.

Au sein d'un environnement unique, R a permis de :

- Importer chaque question à l'aide de son identifiant ;
- Simplifier les en-têtes de colonnes (ceux-ci étant rendus opaques à cause de la codification propre à LimeSurvey) ;
- Détecter et supprimer les valeurs aberrantes ;
- Calculer des sommes et des moyennes par sous-groupes ;
- Générer des graphiques ;
- Explorer statistiquement les données.

Ces opérations ont été réalisées à l'aide des bibliothèques suivantes :

- *janitor* : nettoyage et formatage des données dans R ;
- *dplyr* : outils pour filtrer, trier, regrouper, joindre et résumer des données ;
- *tidyr* : gestion des données en format tabulaire (remodelage, division et combinaison des colonnes) ;

- *gsubfn* : manipulation de chaînes de caractères en utilisant des expressions régulières et des fonctions de remplacement ;
- *stringr* : manipulation de chaînes de caractères (extraction, remplacement, modification et comparaison des sous-chaînes) ;
- *ggplot2* : visualisation personnalisée des données, fondé sur la grammaire des graphiques ;
- *hrbrthemes* : personnalisation des thèmes de graphiques ggplot2, en offrant des options pour modifier les couleurs, les polices et les styles de texte ;
- *likert* : traitement et visualisation des réponses ordinales sur une échelle de Likert.

## ii. Graphiques

En fonction de la nature des questions, plusieurs graphiques ont été proposés :

- diagrammes en bâtons ;
- diagrammes empilés ;
- boîtes à moustaches ;
- diagrammes de likert.

Par défaut, les données quantifiées ont été visualisées à l'aide de diagrammes en bâtons. Chaque catégorie ou classe de données est représentée par une barre ou un bâton vertical ou horizontal dont la hauteur ou la longueur est proportionnelle à la fréquence, à la proportion ou à la valeur numérique associée à cette catégorie. Pour un confort de lecture, la valeur a été projetée en haut de chaque barre.

## iii. Qualité des données

Au vu de la nature des réponses demandées (chiffrées et rédigées) le jeu de données contient inévitablement une part de bruit, qu'il a fallu détecter et filtrer.

Malgré tous les efforts entrepris lors de la rédaction des questions, certaines ont posé des problèmes d'interprétation. C'est le cas, par exemple, des questions 16 et 17 (« En moyenne sur les 5 années (2017 à 2021), à dire d'expert, quel est le pourcentage de déperdition d'opérations par étape de réalisation en MOD et en VEFA ? ») A titre illustratif, pour les questions 16 et 17, les répondants ont indiqué le nombre de dossiers "perdus", en lieu et place du nombre de dossiers validés par étape de réalisation. La confusion ayant donné lieu à deux systèmes de saisie, les réponses ont dû être recodées. Ce faisant, l'évolution du taux de déperdition tout au long des étapes de réalisation en MOD et en VEFA a pu être identifiée.

Un autre problème récurrent concerne les questions qui amenaient les répondants à chiffrer des coûts d'opérations. L'alternance fréquente dans le questionnaire entre chiffrage par logement et chiffrage au mètre a pu engendrer des confusions. Ainsi, à titre d'illustration, à la question 40 (« Coûts moyens de VEFA par m<sup>2</sup> SU et par zone (zonage A/B/C) sur la seule année 2021 »), pas moins de 49 lignes de valeurs aberrantes ont dû être supprimées. Ce travail d'apurement s'est avéré nécessaire pour la plupart des réponses chiffrées.

Enfin, certaines questions facultatives, chiffrées ou textuelles, n'ont pas donné lieu à beaucoup de réponses.

## iv. Post-traitement

Il a été décidé d'ajouter au jeu de données une colonne mentionnant la taille de l'organisme. Cela a été fait par une jonction avec un jeu de données externe comportant le numéro SIREN de l'organisme et le nombre de logements gérés par celui-ci. L'un des objectifs sous-jacents à cette opération est de procéder à un croisement statistique entre la taille de l'organisme et le coût par opération (MOD/VEFA).

L'ensemble des données (brutes, après retraitements, tableaux d'analyses, graphes, tables...) a été intégralement transmis à l'ANCOLS.

### 2.2.3. Travaux à partir de la base des opérations annexes au questionnaire

Les 51 fichiers Excel annexés aux questionnaires (et totalisant 182 opérations de construction) n'ont donné lieu qu'à une vérification de la cohérence des données saisies, puis à une consolidation des opérations.

Aucun travail statistique de redressement/apurement n'a été effectué sur cette base d'opérations.

## 2.3. Conventions utilisées dans le rapport

Au sein de l'étude, il est précisé que :

- Les données monétaires n'ont fait l'objet d'aucune actualisation ; les prix et coûts sont donnés en valeur courante (nominale) et en euros.
- Sauf mention particulière, les surfaces sont exprimées en m<sup>2</sup>.

Au sein du présent rapport, les conventions typographiques suivantes sont appliquées :

- Tous les éléments entre guillemets, en italique et en *bleu* font systématiquement référence à des verbatim recueillis soit via les auditions préliminaires, soit via les réponses en texte libre du questionnaire.  
Exemple : « *Verbatim* » cite un propos recueilli par l'étude.  
« Verbatim » cite un propos issu d'une référence bibliographique externe.
- Toutes les données chiffrées en police de caractère *bleu* font systématiquement référence à des résultats de la *présente étude* (c'est-à-dire issue des questionnaires, ou des fichiers Excel d'opérations).  
Les données chiffrées en police de caractère *orange* font systématiquement référence à des résultats extraits de la *base SISAL* par La Mission.  
Les données chiffrées en police de caractère noir sont issues de recherches documentaires ou d'études consultées.  
Exemple : *30 %* ou *3 000 €* indiquent des données issues de l'étude.  
*30 %* ou *3 000 €* indiquent des données issues de sources bibliographiques externes.

Concernant les résultats de l'enquête présents au sein du présent rapport sous forme de graphe :

- Le numéro de la question ainsi que le nombre de répondants sont mentionnés dans le titre du graphe entre crochets. Exemple : « Coûts moyens annuels HT de production en MOD par logement (logements livrés) [Q30, 144 répondants] ». *NB : Le chiffre de 163 répondants correspond à un taux de réponse de 100% (sur les 164 répondants à l'enquête, deux bailleurs ont produit une réponse commune en compilant leurs chiffres de production).*
- Les graphes issus des résultats des questions « à dire d'expert » comportent la mention « à dire d'expert » dans leur titre. Exemple : « Estimation à dire d'expert, de l'origine du foncier acheté en MOD sur les 5 dernières années (en pourcentages moyens du total des opérations sur une année) [Q48, 125 répondants] »





---

# PARTIE II.

## RESULTATS DE L'ETUDE

---



### **3. L'acte de construction : une grande variété de pratiques et une hybridation des modes**

---

Ce chapitre introduit et définit les principales notions utilisées dans le secteur de la construction des logements locatifs sociaux. Les définitions proposées n'ont pas vocation à être canoniques ou normatives ; elles ne visent qu'à faciliter la compréhension des concepts à l'œuvre dans la présente étude.

En particulier, ce chapitre n'aborde que les cas les plus simples ou les plus représentatifs d'usages majoritaires. Les spécificités, les cas particuliers ou les hybridations de pratiques étant extrêmement nombreux, ils seront présentés – le cas échéant – dans les chapitres ultérieurs consacrés aux résultats quantitatifs de l'étude.

Le présent chapitre a donc une fonction didactique et introductive qui ne s'adresse qu'au lecteur non spécialiste du domaine, à l'exception peut-être des paragraphes 3.5 et 3.6 qui exposent, respectivement, les « problèmes, arguments et interrogations » de la comparaison MOD/VEFA, et les « conventions de définitions et de nomenclature » de l'étude.

#### **3.1. Les acteurs en présence, les fonctions et les projets de construction**

L'acte de construction d'un immeuble d'habitation fait l'objet d'une chaîne de délégation d'autorités et de responsabilités qui va de la collectivité locale à l'entreprise qui réalise les travaux. Aux acteurs directs de cette construction, s'ajoute une liste très variable de parties prenantes contribuant à l'aménagement préalable, au financement de la construction, à la concertation locale du territoire, à la commercialisation des logements, etc. En simplifiant à l'extrême ce jeu d'acteurs, on retrouve de façon standard une organisation quadripartite entre (i) la commune (ou l'EPCI), (ii) le maître d'ouvrage, (iii) le maître d'œuvre et (i) les entreprises de travaux.

La collectivité territoriale est l'autorité qui décide et autorise toute construction de logements sur son territoire. Elle dispose à cet effet d'un arsenal de compétences, de droits et d'obligations qui dépend de sa taille et de sa structuration (commune, communauté de communes, communautés d'agglomération, métropoles...). Dans le cas de collectivités relativement importantes, des documents majeurs, rendus obligatoires par le CCH ou le CGCT, planifient les différents programmes d'habitat et de construction, leurs contraintes et leurs règles. Ainsi, depuis la loi du 13 décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) propose une planification stratégique du développement territorial, de son aménagement spatial, de l'habitat, des transports et des services. Le Plan Local d'Habitat (PLH) définit, plus précisément, les grands objectifs à atteindre en termes de besoins en logements (privés ou publics), en hébergement, en rénovation, réhabilitation ou requalification, mais également en termes de peuplement et de mixité sociale. Enfin, le Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUI en cas d'intercommunalité), remplaçant les anciens plans d'occupation des sols, fixe plus précisément encore les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs territoriaux du SCOT et du PLH. Le règlement du PLU est alors opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Outre ces documents de planification, la commune (ou l'EPCI compétente) dispose des autorisations de constructions et d'utilisation des sols. Depuis la réforme de 2005 (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007), le maire – au nom de la commune – dispose ainsi du droit d'autoriser ou de rejeter les trois catégories de travaux : le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir.

Si l'on omet les cas particuliers d'exemption (intervention de l'Etat, sites classés Défense ou monuments historiques), le régime général du permis de construire s'impose à toute construction neuve de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le délai d'instruction de droit commun est de trois mois pour les permis de construire de bâtiments collectifs. Une autorisation tacite intervient, à l'issue du délai d'instruction, en cas de silence de l'administration.

Le rôle central – et souvent initial – de la collectivité territoriale au sein du projet de construction de logements sociaux doit être souligné, bien au-delà des considérations techniques ou urbanistiques. En effet, c'est bien de la volonté politique locale que naît un tel projet de construction ; les exemptions à cette règle sont rares et sont le fait de l'Etat (préfecture départementale) qui peut, en cas de carence de LLS sur la commune (au sens de la loi SRU <sup>23</sup>), directement intervenir soit en imposant 30 % de LLS dans toute nouvelle construction, soit en exerçant un droit de préemption, soit en se substituant au maire pour conclure des conventions avec des bailleurs sociaux. Depuis le début des années 2000, et notamment depuis la loi SRU, le législateur a ainsi toujours défendu la construction de logements locatifs sociaux comme un dispositif d'intérêt général, de cohésion territoriale et d'égalité des chances.

Le maître de l'ouvrage, personne physique ou moral, est le commanditaire des travaux. Il établit un cahier des charges afin d'obtenir la réalisation de son ouvrage. Il souscrit une assurance dommages-ouvrage dont la garantie expire en même temps que la décennale du maître d'œuvre, soit dix ans après la réception des travaux. Dans le cas d'une réalisation individuelle et privée, le maître d'ouvrage est la personne physique (ou la SCI par exemple) qui est propriétaire du foncier et qui a un projet immobilier à réaliser. Dans le cas d'une construction de logements locatifs sociaux, il peut couramment exister trois types de maîtres d'ouvrage :

- Un bailleur social
- Un promoteur immobilier
- Un organisme, privé ou public, disposant d'un agrément de « maîtrise d'ouvrage d'insertion » (MOI)

Dans le premier cas, l'organisme de logement social est le commanditaire de la construction, il est donneur d'ordre et réceptionne la propriété de l'ouvrage une fois les travaux achevés. Dans le cas général, l'OLS est maître d'ouvrage pour son propre compte, c'est-à-dire que le bâtiment réalisé va être mis à bail par ses soins pour le compte de ses locataires et dans le cadre de son objet social de gestion de logements conventionnés.

Dans le second cas, le promoteur immobilier assure la maîtrise d'ouvrage d'un bâtiment qu'il va proposer à la vente durant la réalisation ou à l'issue de celle-ci. Le promoteur n'ayant pas vocation à être bailleur, il va donc céder les logements, soit à des personnes physiques (cas de l'accession), soit à des bailleurs qui peuvent être des OLS ou des bailleurs de logements libres.

Le troisième cas est spécifique à des organismes d'hébergement et d'insertion (souvent du milieu associatif spécialisé) qui peuvent obtenir un agrément préfectoral de maître d'ouvrage pour la réalisation de bâtiments destinés à leur usage et à ceux de leurs bénéficiaires.

Le maître d'œuvre conçoit le projet pour le compte du maître d'ouvrage et peut assister celui-ci dans le choix des entreprises de travaux ainsi que dans la coordination et le suivi du chantier. Le maître d'œuvre peut être un bureau d'études ou un architecte. Il est rémunéré en honoraires par le maître d'ouvrage.

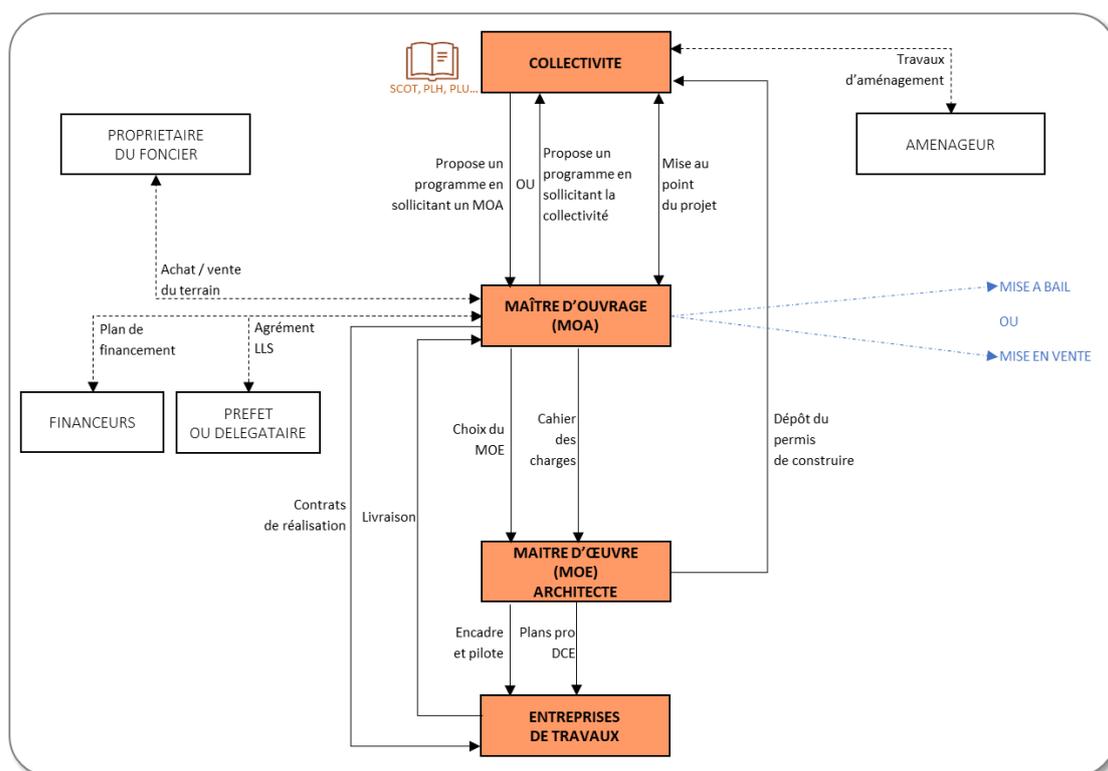
---

<sup>23</sup> Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ; ses dispositions imposent à certaines communes urbaines de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc de résidences principales (25 % ou 20 %).

Les entreprises de travaux sont celles qui vont effectivement réaliser les constructions, qu'elles soient de fondation, de gros œuvre ou de second œuvre. Elles passent contrat avec le maître d'ouvrage et sont, le plus souvent, coordonnées par le maître d'œuvre. Tout comme le maître d'œuvre, l'entreprise de travaux doit souscrire une assurance décennale qui engage sa responsabilité pendant dix ans, à compter de la réception des travaux, en cas de dommage à l'égard du maître d'ouvrage.

Dans le cas de la construction de logements sociaux, il est également important de mentionner le rôle du service compétent délivrant l'agrément qui valide à la fois le contenu technique du projet et son plan de financement ; l'agrément est délivré au bailleur social soit par les services déconcentrés de l'Etat, soit par la collectivité territoriale délégataire.

Schéma n° 1 : Organisation schématique et simplifiée des principaux acteurs d'un projet de construction de LLS

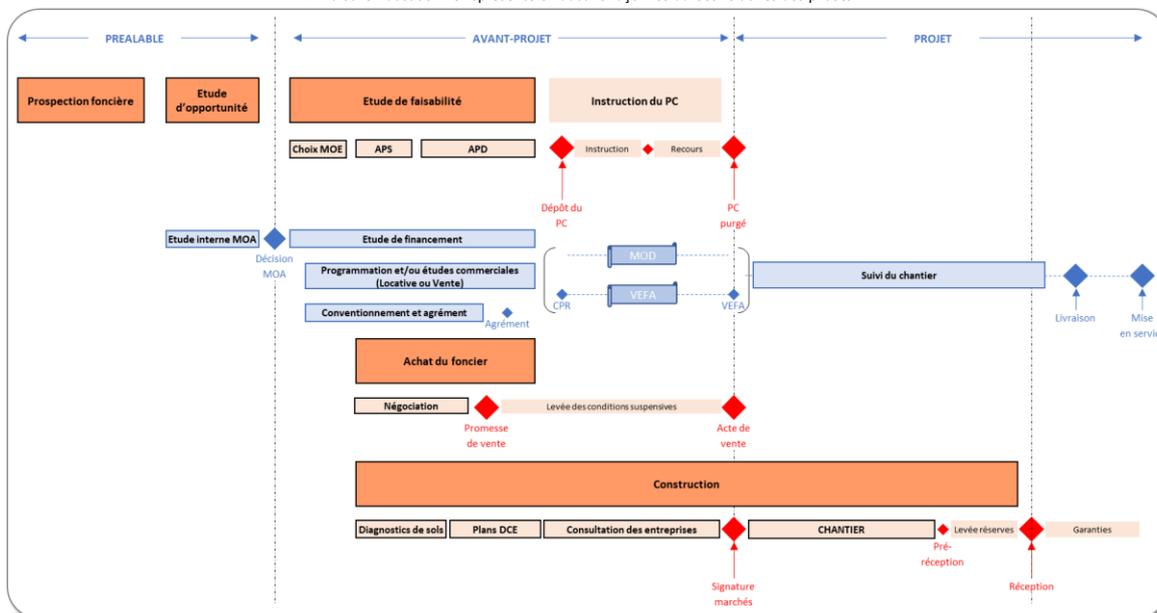


Si les parties prenantes peuvent être nombreuses et variées, les étapes d'un projet de construction de LLS sont également très variables et dépendent plus encore de la nature et du contexte du programme visé. De façon schématique, il est possible de distinguer :

- une phase préalable, où le potentiel programme de construction n'est encore que virtuel et fait l'objet d'études d'opportunités prospectives ;
- une phase d'avant-projet, où la construction est encore conditionnée, mais donne lieu à des études concrètes de faisabilité techniques et financières ; cette phase s'achève avec un permis de construire (PC) « purgé » (c'est-à-dire ayant épuisé tous les délais de recours) et la signature des principaux contrats (achat du foncier, signature avec les entreprises de travaux et – le cas échéant – signature du contrat de VEFA) ;
- la phase de projet elle-même, c'est-à-dire de construction effective jusqu'à la livraison finale du programme à son maître d'ouvrage.

En toute première approximation, il est d'usage de considérer qu'un projet de construction HLM dure, en moyenne et sur la France métropolitaine, entre 3 et 4 années pour le total des trois phases mentionnées ci-dessus, c'est-à-dire sans jalon initial formalisé.

Schéma n° 2 : Planning schématique et simplifiée d'un projet de construction de LLS  
NB : la schématisation ne représente en aucune façon les durées relatives des phases



**Légendes :**

- APS : Avant-projet sommaire
- APD : Avant-projet détaillé
- CPR : Contrat préliminaire de réservation
- DCE : Dossier de consultation des entreprises
- MOA : Maître d'ouvrage
- MOD : Maîtrise d'ouvrage directe
- MOE : Maître d'œuvre
- PC : Permis de construire

Des précisions particulières sur certaines étapes mentionnées dans le schéma n°2 seront apportées dans les sous-chapitres ultérieurs.

Il est entendu qu'il ne sera ici question que de construction de logements locatifs sociaux, présentant ainsi la particularité de nécessiter un conventionnement des logements et, par conséquent, un agrément de la part des services compétents de l'Etat ou de ses délégataires.

### 3.2. La maîtrise d'ouvrage directe (MOD)

La maîtrise d'ouvrage est dite « directe » si elle assurée directement par le bailleur social pour ses besoins propres. Cette compétence fait historiquement partie intégrante des métiers d'un OLS et fut même, jusqu'à la fin du XXème siècle, la norme de construction pour la très grande majorité des logements sociaux.

Au titre de cette responsabilité de maître d'ouvrage, l'OLS prétend, à ce titre, rédiger et maîtriser un cahier des charges global du bâti et de ses usages futurs, intégrant ses exigences d'occupation, de maintenance et d'entretien. La programmation que le bailleur social entend affecter au projet de construction dépasse ainsi le seul acte constructif mais intègre :

- les peuplements ciblés, conformément aux attentes du PLH territorial et de ses propres études de besoin,
- les typologies de financement (PLAI, PLUS, PLS...) ainsi que les typologies de logement (T1, T2, T3...),
- les sources de financement (fonds propres, subventions, prêts...),

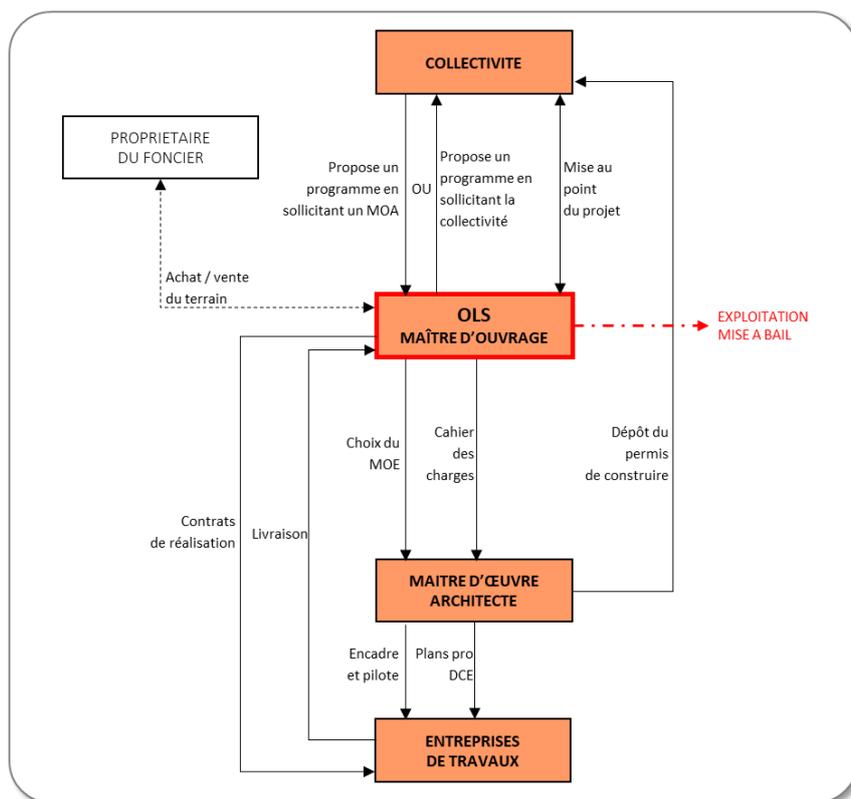
- les estimations financières de construction et les prévisions d'exploitations futures (revenus locatifs, vacance, impayé, relocation, autofinancement, etc.),
- les aménités urbaines ou connexes qu'il entend mettre en œuvre (parkings, espaces verts, gardiennage, locaux annexes, etc.),
- enfin, les modes et normes constructives qu'il souhaite faire réaliser (fondation, gros œuvre, cloisons, équipements intérieurs, etc.).

Ce rôle de maître d'ouvrage permet aussi au bailleur social d'entretenir un dialogue avec la collectivité territoriale très en amont de la construction elle-même. En effet, l'OLS en MOD peut notamment identifier lui-même un foncier intéressant et évoquer un futur programme avec les élus ou les services locaux. De même, la maîtrise d'ouvrage lui permet d'anticiper sur des réflexions de peuplement, d'urbanisation, ou encore de participer ou de candidater aux chantiers d'aménagement (certains bailleurs HLM disposant de compétences d'aménageur).

Il est ainsi reconnu que la responsabilité de maître d'ouvrage, permet à un bailleur social de dépasser largement son seul rôle de « constructeur », en participant activement à la politique de la ville et à l'aménagement de son habitat. Cette relation entre la collectivité territoriale et l'organisme de logement social est donc – dans le cas de la maîtrise d'ouvrage directe – nourrie de réflexions et d'échanges stratégiques.

Le schéma générique présenté supra au § 3.1 présente, en cas de MOD, une relation « canonique » où le maître d'ouvrage est également le destinataire de l'exploitation nominale future de la construction :

Schéma n° 3 : Organisation schématique et simplifiée des principaux acteurs d'un projet de construction de LLS en MOD



En contrepartie de ce rôle, le bailleur social doit s'astreindre à acquérir et à maintenir des compétences spécifiques à ce métier. En particulier, les métiers de chargés d'opération (ou chefs de projets de construction), de développeurs fonciers (en charge de la prospection), d'acheteurs ou juristes spécialisés pour traiter avec le maître d'œuvre et les

entreprises, voire les métiers relatifs à l'acte d'aménagement. Ces métiers impliquent des charges d'exploitation (salariales, formations...) que le bailleur doit supporter directement. La caractérisation de ces emplois et de ces charges fait l'objet d'une partie spécifique de la présente étude.

Par ailleurs, l'organisme de logement social ayant une activité réglementée et disposant de ressources financières publiques, il est tenu de se conformer au code de la commande publique (CCP). En particulier, en ce qui concerne les nombreux règlements afférents aux marchés qu'il peut avoir à signer avec la maîtrise d'œuvre, les entreprises de travaux ou les différents prestataires annexes (bureaux d'étude, économistes de la construction, bureaux de contrôle, assistant à maîtrise d'ouvrage, etc.). Là également, cette contrainte de droit (CCP) est abordée dans le cadre de la présente étude.

### **3.3. La vente en état de futur achèvement (VEFA)**

Introduite par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction, la vente en l'état futur d'achèvement (également appelée « achat sur plan » ou « VEFA ») est définie à l'article 1601-3 du code civil comme étant « 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 ».

Dans le champ du logement social, l'article L.433-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ouvre la possibilité aux bailleurs sociaux de procéder à l'acquisition « de logements inclus dans un programme de constructions, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées ». Sont alors distinguées : la VEFA HLM « en bloc » (ou « VEFA 100 % sociale »), lorsque les opérations conduites par les promoteurs privés comportent 100 % de logements sociaux et la VEFA HLM mixte, lorsque les opérations comportent à la fois du logement social et du logement libre ou intermédiaire.

Le cadre réglementaire de la VEFA s'est progressivement structuré ces dernières décennies. Il a toutefois bénéficié d'une impulsion politique et réglementaire, notamment à partir du plan de relance pour le logement (2009).

Les étapes mentionnées ci-après permettent de retranscrire dans les grandes lignes ces évolutions législatives et réglementaires :

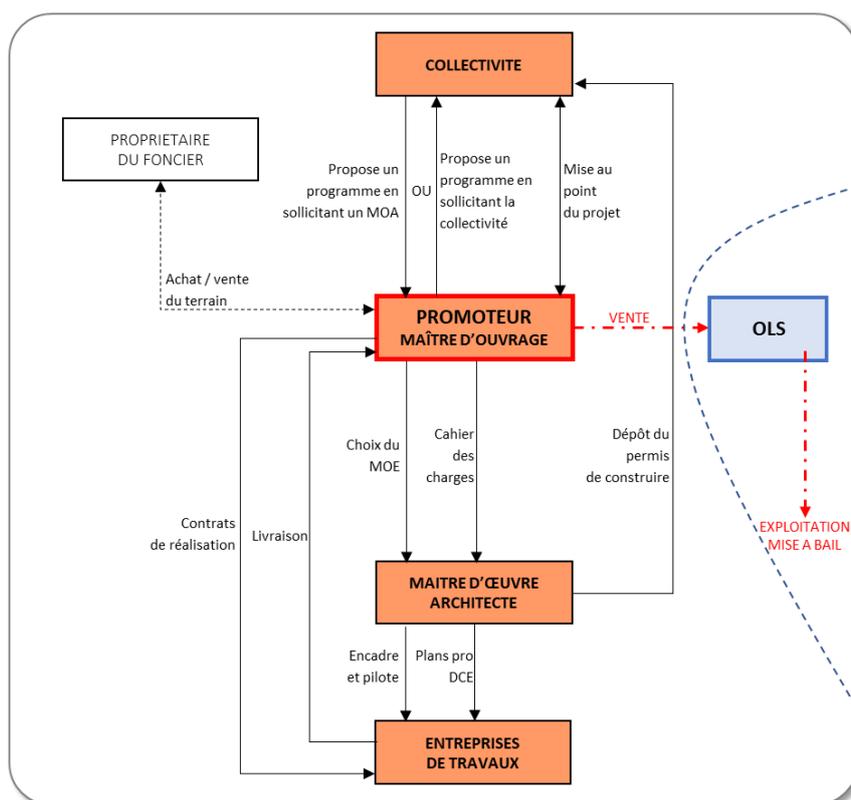
- Sans remonter à la loi de janvier 1967, c'est surtout dès 1991, que la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) encourage la possibilité à un bailleur social d'acquérir des logements en VEFA (la pratique demeure toutefois marginale et très encadrée).
- Par la circulaire UHC/FB 12 n°2000-42 du 13 juin 2000, les organismes HLM peuvent financer, dans le cadre de la VEFA, en PLUS ou PLAI, l'acquisition de logements locatifs neufs. La pratique demeure encadrée car plusieurs conditions doivent être respectées.
- De nouvelles conditions sont fixées par la circulaire n°2001-19 du 12 mars 2001 et doivent être respectées avant d'autoriser le financement d'opérations en VEFA : mixité sociale, moins de 50 % de logements sociaux dans l'opération du promoteur privé, qualité des logements, intérêt financier pour l'organisme HLM, décision antérieure à l'acte d'acquisition.
- La circulaire UHC/IUH2 2005-22 du 17 mars 2005 rappelle que les organismes d'HLM ne peuvent acquérir directement en VEFA qu'un nombre minoritaire de logements dans une même opération.
- La loi du 17 février 2009 introduit l'article L.433-2 du CCH, supprime la limitation des 50 % maximum de logements sociaux pour une même opération dans les programmes de promotion privée et prévoit l'acquisition de 30 000 logements par les organismes HLM.

- La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion renforce les secteurs de mixité sociale (SMS) et encouragent les acteurs à développer la VEFA.
- En 2018, la VEFA HLM fait l'objet de débats, autour de propositions d'amendements parlementaires lors du vote de la loi ELAN. Finalement, le texte du CCH n'est pas modifié.

Force est de constater que la VEFA HLM demeure marginale <sup>24</sup> dans le secteur jusqu'en 2007-2008 et que la « régie » (ou MOD) des bailleurs sociaux est largement majoritaire dans les constructions neuves. En effet, durant les premières années de l'ouverture de ce dispositif, le monde HLM jugeait couramment la pratique de la VEFA comme beaucoup trop contrainte par la loi MOP <sup>25</sup>. En particulier, les procédures privés-publics de la VEFA sont jugées trop rigides, l'accès concurrentiel au foncier entre bailleurs et promoteurs est jugé déséquilibré, l'absence de négociation en amont dans la conception du programme est jugée inopérante. La crise de 2008 et le « plan de relance » de 2009 va considérablement assouplir le dispositif « d'achat sur plan ». Afin de favoriser la relance de la construction et l'aide au secteur de la promotion et du BTP, le gouvernement fixe un objectif de 30 000 acquisitions en VEFA par le monde HLM, tout en levant les quelques « verrous » que la profession avait identifié (notamment celui des 50 % maximum de LLS pour une même opération de promotion privée). La croissance des parts de VEFA dans la production de logements sociaux ne va, dès lors, que croître.

Désormais, et depuis plus de dix ans, le schéma de vente en l'état de futur achèvement est relativement stable et très bien connu des professionnels de la promotion et du monde HLM. Ce schéma générique impose la séparation, en droit, du maître d'ouvrage et de l'OLS acquéreur :

Schéma n° 4 : Organisation schématique et simplifiée des principaux acteurs d'un projet de construction de LLS en MOD



<sup>24</sup> Cf. Graphe n° 3 supra.

<sup>25</sup> La loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite « loi MOP », met en place, pour les marchés publics, la relation entre MOA, MOE et entreprises, notamment pour les OLS.

Ce mode de production de logements sociaux impose donc une relation tripartite entre la collectivité, le promoteur privé et le bailleur social ; là où elle n'était que bipartite dans le cas de la MOD.

De règlements ou dispositions législatives viennent encadrer ces relations et les processus de travail entre ces acteurs ; citons notamment (en référence au schéma n°2 supra) :

- L'interdiction – toute théorique – pour le bailleur social de participer à la conception du programme ou de s'insérer dans les étapes d'avant-projet aux côtés du promoteur et de la collectivité<sup>26</sup>. Cette interdiction est subséquente à l'application de l'esprit du code de la commande publique en imposant au bailleur social le seul « achat sur plan » d'un programme intégralement conçu par son maître d'ouvrage. Cette contrainte est fréquemment contournée dans les faits.
- La signature d'un contrat préliminaire de réservation (CPR ou « contrat de réservation ») entre le bailleur et le promoteur préalablement au contrat de vente (le contrat de VEFA).
- L'obligation d'avoir déposé les permis de construire avant toute signature du contrat de VEFA<sup>27</sup>.
- La livraison des logements au bailleur social n'intervenant qu'après la réception du programme par le maître d'ouvrage. La date de « mise en service » étant encore postérieure à la « date de livraison » et correspondant à la date de première location.

Conformément à ce dispositif de VEFA, l'organisme de logements social est donc – en théorie – écarté des négociations qui ont lieu en amont entre le promoteur, la collectivité, le vendeur du foncier et l'aménageur. Il est acheteur in fine de logements qui ont été conçus et construits par le maître d'ouvrage.

Enfin, les étapes de réception et les modalités de garanties sont très différentes de celles en vigueur en cas de MOD. La réception de l'immeuble par le promoteur (à l'échéance des travaux) n'oblige aucunement celui-ci à y convier l'acquéreur futur. La Garantie de Parfait Achèvement (GPA), qui court à partir de la réception des travaux (et non à partir de la livraison à l'acquéreur) est alors due au vendeur maître d'ouvrage et non au bailleur.

Lors de la livraison (du promoteur au bailleur), les défauts de conformité et les vices apparents sont indiqués dans le procès-verbal et l'acquéreur dispose d'un délai d'un mois pour signaler les autres vices et défauts apparents. De son côté, le vendeur a l'obligation de faire les travaux nécessaires pour réparer les vices et défauts dans un délai généralement prévu dans l'acte de vente. L'acquéreur-bailleur dispose alors de garanties spécifiques en tant qu'acheteur de VEFA (source : *Acheter en VEFA*, Guide USH, octobre 2010) :

Type de garantie	Durée	Modalités	Commentaire
Garantie des vices et défauts apparents. Code Civil article 1642-1 et 1648 al 2	Vices et défauts indiqués dans le PV de livraison et signalés au vendeur dans le délai d'un mois après la livraison. En cas d'inaction du vendeur, l'acquéreur dispose d'un an pour agir contre ce dernier.	Intervention de l'entreprise concernée à la demande du vendeur.	L'acquéreur ne doit pas solliciter directement les intervenants : maîtrise d'œuvre et entreprises. A noter que les entreprises ne doivent pas la garantie de parfait achèvement à l'acquéreur. Elles la doivent au vendeur.
Garantie biennale et décennale. Code Civil article 1646-1	2 ans et 10 ans à compter de la réception entre vendeur et intervenants (et non de la livraison).	Mise en jeu de l'assurance dommage ouvrage - par le syndic de copropriété si le désordre concerne les parties communes - par le propriétaire si désordre concerne les parties privatives.	L'acquéreur (ou le syndic) doit faire une déclaration d'assurance sauf pour ce qui concerne la réparation des désordres signalés dans le PV de livraison et pendant un mois suivant cette livraison.

<sup>26</sup> Cf. L.432-2 du CCH et la note (citée en bibliographie) de la préfecture de Seine-Maritime du 12/03/2020 : « la relation entre le vendeur (promoteur) et l'acheteur (bailleur social) ne doit débiter que lors de la négociation d'un contrat de réservation, appuyé sur un dossier technique à l'élaboration duquel l'acheteur ne devrait pas avoir été associé. »

<sup>27</sup> Loi du 17 février 2009 n°2009-179.

### 3.4. L'hybridation des modes constructifs

Les descriptions précédentes de la maîtrise d'ouvrage directe de la vente en état de futur achèvement sont schématiques et canoniques, mais la réalité des productions de programmes de logements s'écarte fréquemment de ces schémas théoriques. De très nombreux cas particuliers ou contextes locaux viennent complexifier ces approches de la production ; parmi ces facteurs particuliers, on peut évoquer :

- Les caractéristiques du foncier et notamment son propriétaire ; avec un foncier public (propriété d'un établissement public foncier, d'une société à capitaux publics, d'une agence de l'Etat ou de la collectivité territoriale), les schémas de négociation amont peuvent significativement varier.
- L'acte d'aménagement, qu'il soit entrepris par un aménageur public, par un aménageur privé ou par le promoteur lui-même, peut entraîner des modifications ou des contraintes supplémentaires à la production.
- La typologie du programme immobilier (sa mixité de logements, la présence ou non de commerces au pieds d'immeuble, son inclusion dans un îlot complexe ou une zone d'aménagement, etc.) peut également conduire à des schémas plus complexes.

Au-delà de ces cas particuliers, quelques nouvelles formes de production de logements sociaux constituent des hybridations ou des ramifications des deux modes canoniques présentés plus haut.

- La « co-promotion », abusivement appelée parfois « co-maîtrise d'ouvrage », où un promoteur immobilier et un bailleur social s'associent – souvent en groupement d'entreprises – pour assurer à deux la promotion de la construction. Une co-promotion peut également s'engager entre deux ou plusieurs OLS qui se regroupent dans le cadre d'une production ; c'est notamment possible dans le cas au sein de SC (société de coordination) où les OLS ont la possibilité de s'associer pour réaliser ensemble la promotion. Lors d'un groupement entre un promoteur et un bailleur, les modalités d'actions respectives sont variées ; soit le bailleur et le promoteur déposent une et une seule candidature commune pour l'ensemble du projet de construction, soit une fois le permis déposé, chaque partenaire dirige la partie dont il gardera la responsabilité (le LLS pour le bailleur et les logements libres pour le promoteur).
- La constitution de sociétés civiles de construction vente<sup>28</sup> (SCCV) est un cas particulier de la co-promotion où les partenaires (promoteur et bailleur ou plusieurs bailleurs) s'associent au sein d'une structure juridique ad hoc. Les relations entre les associés sont alors régulées par les statuts ou leur pacte et se modulent en fonction des majorités détenues par les uns ou les autres.
- La « VEFA inversée<sup>29</sup> » est le dispositif qui permet à un OLS de vendre des logements à une personne privée (investisseur ou personne physique), dès lors que ces logements font partie d'un programme de construction composé majoritairement de logements sociaux, dans la limite de 30 % de ce programme. Le bailleur social est dès lors en position de promoteur immobilier.
- L'usufruit locatif social (ULS) basé sur le principe du démembrement de propriété entre, d'une part, la nue-propriété (droit de disposer du bien sous réserve du respect des droits de l'usufruitier) et de l'autre l'usufruit (le droit d'utiliser la chose et d'en récolter les fruits). La nue-propriété est alors conservée par l'investisseur privé qui finance l'acquisition des terrains et la construction sans prêt aidé de l'État ; l'usufruit est ensuite acquis par l'OLS qui met le bien en location, en perçoit les loyers et assure l'entretien de l'immeuble. Le droit d'usufruit est consenti pour une durée minimale de 15 à 20 ans. A terme, l'acquéreur de la nue-propriété récupère la pleine propriété du logement. Après la période de démembrement, la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété est gratuite et automatique.
- Le bail réel solidaire (BRS) est un contrat par lequel un organisme de foncier solidaire (OFS) consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, sous des conditions de plafonds

---

<sup>28</sup> Cf. les articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3 du CCH

<sup>29</sup> Création du dispositif par l'article 103 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR » et renforcé par l'article 98 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron ».

de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession. Le BRS permet ainsi de dissocier le foncier du bâti. Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat (comprise entre 18 et 99 ans), à être occupés à titre de résidence principale. Le BRS permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis.

L'étude ne pouvait tenir compte de l'ensemble de ces hybridations ou cas particuliers et a tenté de circonscrire les modes de production dits canoniques de MOD et de VEFA. Cependant, quelques modes particuliers ont fait l'objet de questions spécifiques dans le questionnaire (par exemple concernant les SCCV ou la co-promotion). Enfin, il faut souligner que les moyens de collecte des informations au sein des OLS ne peuvent garantir que les chiffres de l'étude soient exempts de quelques productions en mode hybridé.

### 3.5. Les problèmes, les arguments et les interrogations nés de la comparaison MOD/VEFA

Les thèmes ci-après constituent des problématiques ou des points de comparaison fréquemment relevés par le secteur lorsqu'il s'agit d'analyser la production en MOD ou en VEFA. Ainsi, ces thèmes fondent le débat MOD/VEFA et sont parcourus d'arguments contradictoires. Ces arguments sont résumés ci-dessous sans préjuger ni de leur pertinence ni de leur légitimité ; ils ne sont exposés que pour introduire la problématique et l'étude. Cette dernière ayant précisément pour objectif d'en instruire les motifs.

#### v. La péréquation de la promotion et la mixité sociale des programmes

Le principal argument en faveur de la VEFA est son modèle économique intégré logement social-logement libre qui, d'une part correspond aux servitudes de mixité sociale (code de l'urbanisme et CCH) qui s'imposent aux collectivités et, d'autre part, permet aux bailleurs sociaux de bénéficier – en théorie – d'un prix de production plus faible grâce à la péréquation qu'assure le promoteur au sein de son programme. Cette péréquation théorique est basée sur le principe suivant : pour un coût donné de construction d'un immeuble, le promoteur peut vendre à coût réduit la part des LLS à condition qu'il compense cette perte de marge par une marge plus élevée sur la vente des logements intermédiaires ou libres.

La péréquation économique autorisée par la VEFA permet donc – en théorie – une décote d'achat favorable au bailleur social par rapport au prix qu'il aurait payé si le promoteur avait appliqué sa marge nominale sur l'ensemble du programme.

Soit une décote en €/m<sup>2</sup> :

$$\text{Décote} = \left[ P_L \times \left( \frac{q_L}{q_S} \right) \right] - \left[ C(1 + t) \times \left( \frac{1}{q_S} - 1 \right) \right]$$

Où :

C = Coût de revient du programme acheté par le promoteur, en €/m<sup>2</sup>

t = taux de marge nominal souhaité par le promoteur, en %

P<sub>L</sub> = Prix de vente des logements libres (non conventionnés), en €/m<sup>2</sup>

q<sub>L</sub> = Quotité de logements libres dans le programme

q<sub>S</sub> = Quotité de logements sociaux dans le programme (q<sub>L</sub> + q<sub>S</sub> = 1)

Exemple fictif : Pour un immeuble construit à 2 500 €/m<sup>2</sup> comprenant 40 % de LLS et 60 % de logements libres. Si le taux de marge nominal attendu par le promoteur est de 8 % et que son prix de vente (marché) du libre est fixé à 3 000 €/m<sup>2</sup>, alors le LLS peut être cédé au bailleur social à 2 250 €/m<sup>2</sup>, soit une décote de 450 €/m<sup>2</sup>.

Si ce principe – qui demeure théorique puisqu'il est opaque aux yeux des OLS – peut expliquer une part de la différence de coût entre MOD et VEFA, il est également invoqué pour expliquer – à l'inverse – le surcoût que paye un accédant à un logement libre en raison de la présence de LLS dans le programme<sup>30</sup>. En effet, dans ce calcul, si le prix

<sup>30</sup> Effet que certains promoteurs immobiliers dénomment « impôt pallier ».

de Vefa à un OLS est « décoté » et que le promoteur souhaite maintenir son taux de marge, cela va le conduire à hausser le prix de vente à l'accédant Libre qui, dès lors, paiera une « surcote » liée à la présence de LLS.

Cette péréquation économique – présentée ici de façon simpliste – est bien entendu très variable selon les programmes, les territoires et les contextes de chaque opération. Mais le principe demeure invariable : à prix de revient égal, le coût du programme pour le bailleur social bénéficie d'une réduction correspondant à la marge plus élevée que les accédants au libre acceptent de payer.

Ainsi, aux yeux du législateur, ce principe de péréquation au cœur de la VEFA combine l'avantage de soutenir le secteur du bâtiment et de la construction (le plan de relance de 2009) tout en favorisant l'imbrication des logements sociaux et libres, imbrication conforme à la servitude de mixité sociale (lois SRU, ENL, MOLLE...).

Cependant, il est entendu que ce « [principe de péréquation est sous la seule responsabilité du promoteur-maître d'ouvrage qui peut le moduler librement ou ne pas l'appliquer](#) » en fonction de ses propres attentes de rentabilité. L'un des enjeux d'une étude des coûts de production est donc d'identifier si cette péréquation théorique est effectivement appliquée ; or, pour cela, il faut pouvoir disposer des coûts de revient de la VEFA pour le promoteur immobilier qui n'est nullement tenu de les communiquer au bailleur social acquéreur du programme.

Enfin, certains observateurs soulignent que cette péréquation est loin d'être bénéfique aux OLS, tant elle entraîne une concurrence au plus offrant et une hausse des prix : « [le promoteur] se charge de la péréquation entre le prix de vente aux acheteurs privés et au bailleur social. Pour optimiser cette péréquation à son profit, le promoteur cherche à vendre la partie sociale à l'organisme HLM le plus offrant... La machine inflationniste est en route, alimentée par la surenchère à laquelle se livrent alors les bailleurs sociaux. <sup>31</sup>»

#### vi. La croissance des programmes, les macro-lots et la « privatisation de la ville »

La multiplication des grands programmes d'aménagement urbain a souvent donné lieu à des projets sur de vastes zones, où l'aménageur subdivise en macro-lots des opérations intégrant des usages hétérogènes. Ainsi, la collectivité propose des marchés avec des lots pouvant intégrer des logements sociaux, des logements libres ou en accession, des commerces ou des bureaux, voire l'aménagement du foncier lui-même. Dans ce cadre, le bailleur social ne peut répondre seul à ce type de marché et se voit dans l'obligation soit de renoncer à la MOD, soit de candidater en groupement avec un promoteur privé.

Dans ce contexte qui favorise la croissance de la VEFA et le recours à la promotion privée, certains observateurs y voient un « [renoncement de la collectivité territoriale à concevoir l'aménagement](#) » de leur ville, préférant déléguer cette pensée urbaine à de grands acteurs généralistes pouvant intégrer l'ensemble des prestations.

Par ailleurs, la conception de lots hétérogènes embarquant du logement social est parfois perçue comme un moyen de « [le masquer avantageusement aux yeux des habitants ayant une mauvaise image du logement HLM](#) ». Un programme de logements et de surfaces tertiaires étant jugé plus valorisant, le recours à des lots hétérogènes – où le nombre de logements sociaux est dissous dans le programme global – confiés à un promoteur privé et non à un bailleur social permet de préserver l'image de la collectivité.

L'attrition de la MOD serait ainsi le fait, non tant d'un problème économique inhérent au bailleur social, que d'une vision de la maîtrise d'ouvrage des villes et à la délégation de celle-ci à des promoteurs reconnus ; le risque étant alors celui de la perte de compétences urbaines au sein de la collectivité ou encore, selon certains, celui d'une « [privatisation de la ville](#) ».

---

<sup>31</sup> Michèle Attar, Mathieu Cornary, « Pas de relance de la production HLM sans encadrement des prix », Le Moniteur, juin 2020.

Certains observateurs auditionnés avancent encore que, dans ce contexte, les différentes évolutions législatives tentent <sup>32</sup>, depuis plus de vingt ans, à écarter les organismes de logement social de leur métier immobilier pour les consacrer à celui de prestataire de services et de gestion locative. L'arrivée de la VEFA dans le paysage HLM pouvant reléguer nombre d'OLS à ne devenir que des « bailleurs sociaux », c'est-à-dire des entreprises de services concentrées sur la gestion locative et le service aux habitants. L'acte de construction pouvant être délégué à un tiers, à un professionnel du bâtiment, il n'est plus, pour certains, ce socle sur lequel se fondait la conception d'un logement social. Ils y perçoivent alors un mouvement d'ensemble où « [le bailleur social est banalisé en bout de la chaîne de valeur immobilière](#) », laissant les seuls acteurs privés se positionner sur les activités capitalistiques de l'aménagement et de la construction.

Si l'étude ne saurait évaluer la légitimité de ces prises de position, il peut être intéressant d'approcher la perception que les OLS ont de cette tendance et leur appréciation des rôles respectifs de la collectivité publique et de la promotion privée.

#### vii. Le poids du foncier et la question de l'administration des prix

Depuis plus de vingt ans, toute question liée au coût de construction aborde le problème de la rareté du foncier et, subséquemment, de son poids relatif dans le prix final. Si les études passées montrent que le coût du foncier représente approximativement 21 % du coût total <sup>33</sup> (en 2020), elles montrent également que ce poste de charge est celui qui contribue le plus à l'augmentation général du coût de la construction. De 2015 à 2020, le prix du foncier est ainsi le principal facteur de la hausse globale, contribuant à hauteur de 0,9 point sur les 1,6 % d'évolution moyenne annuelle du prix de revient <sup>34</sup>.

A la rareté du foncier constructible s'ajoutent les réticences des collectivités locales face à l'acte de construction, faisant du foncier un objet de forte concurrence et de hausse des prix. C'est précisément dans ce contexte que certains acteurs publics tentent de réguler les prix de la construction en agissant, soit sur le foncier, soit sur le coût de la VEFA.

La première tentative d'administration et de régulation des prix fut tenté par l'instauration de « chartes », autorisées à partir du décret n°2000-104 du 8 février 2000 et précisée par la circulaire n°2000-42 du 13 juin 2000. Ces chartes visent à encadrer, qualitativement et quantitativement, les opérations en VEFA à destination des bailleurs HLM. Depuis la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, elles trouvent une base juridique plus claire et se sont étendues dans plusieurs collectivités locales. Fortement contestées en 2009 par la Fédération des promoteurs immobiliers de France<sup>35</sup>, elles se sont peu à peu généralisées. Mais leur portée juridique semble peu claire et nombre d'observateurs indiquent que « [les chartes n'engagent que ceux qui y croient](#) », relevant ici que certaines collectivités sont prêtes à y déroger « [face au rapport de force qui s'instaure avec la promotion privée](#) ».

Dès lors, sur certains territoires, les chartes initiales se sont transformées en véritables politiques de plafonnement des prix, où les subventions publiques ne sont versées que si les prix, des VEFA ou du foncier, ne dépassent pas un certain plafond. « La ville de Paris, ou Nice Côte-d'Azur, régulent la Vefa. Aucune opération n'est financée si elle dépasse 3800 à 3900 € TTC/m<sup>2</sup> à Paris et 2370 € HT à Nice. Dans le Vaucluse, c'est la DDT qui régule, en ne finançant pas d'opération de Vefa au-delà de 2100 € HT/m<sup>2</sup>. Sur le territoire du grand Avignon, les subventions sont subordonnées au fait que le prix d'acquisition ne dépasse pas 2000 € HT/m<sup>2</sup>. En Haute-Savoie, le prix des Vefa doit respecter un prix plafond d'acquisition par le bailleur auprès du promoteur de 2180 € HT/m<sup>2</sup> de surface utile. <sup>36</sup>»

---

<sup>32</sup> Notamment avec les lois ALUR et ELAN.

<sup>33</sup> *Coûts de construction des logements sociaux*, Eclairages n°25, Banque des Territoires, octobre 2021.

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> « Ces chartes sont tout simplement illicites » Jean-François Gabilla, FPI, *Le Moniteur*, 3 août 2007. In Gimat, Pollard, « *Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers* », Géographie, Economie, Société, 2016 (CAIRN).

<sup>36</sup> Michèle Attar, Mathieu Cornary, *Le Moniteur*, op. cit.

L'administration des prix <sup>37</sup> (du foncier ou de la VEFA) devient ainsi un levier aux mains de la puissance publique pour réguler les hausses de coûts, tout en crispant – dans certaines situations – les relations entre promoteurs privés et bailleurs sociaux.

#### viii. Les relations entre bailleurs et promoteurs dans le cadre des VEFA : confiance ou tension

Lors d'une production en VEFA, le bailleur, le promoteur et la collectivité locale s'inscrivent de fait dans le cadre d'une relation complexe entre client, fournisseur et donneur d'ordre. Dans de très nombreux cas, cette relation s'établit dans la confiance entre des partenaires concourant à un objectif commun. Le développement des groupements ou des co-promotions témoignent ainsi que, loin d'être conflictuelles, ces relations se nouent le plus souvent dans un esprit de confiance.

Cependant, les enjeux liés à la concurrence foncière et à l'équilibre économique des opérations induisent des tensions entre ces acteurs, singulièrement à différents moments du projet de construction.

A l'initiation du projet, les surfaces constructibles sur les parcelles constituent ainsi un point d'attention fréquemment relevés lors des auditions de l'étude. En effet, les surfaces mentionnées au PLU ne sont le plus souvent que des surfaces maximales, sur lesquelles la collectivité a la main pour fixer le réel potentiel constructible. Cette incertitude des aires à construire est source de conflits entre collectivité, promoteur et bailleur.

Bien que l'OLS acheteur d'un bien en VEFA ne puisse participer à la conception du programme et doit se contenter d'acheter sur la base des plans et de la « notice descriptive 68 <sup>38</sup> », il est fréquent que des discussions prennent place très en amont avec le promoteur. Ces discussions portent tant sur les éléments constructifs de premier ou de second œuvre, que sur la formation du prix. Les exigences qualitatives du bailleur social sont parfois antinomiques avec celles du promoteur, les appréciations des normes ou des seuils carbone attendus (RE2020 ou RE2025 <sup>39</sup>) le sont autant, la part des fonds propres que le bailleur dédie à l'opération modifie l'équation économique globale, etc.

Ainsi, nombre de bailleurs sociaux ont indiqué qu'un « rapport de force, à leur désavantage, s'installe avec les promoteurs ». Ces derniers ayant tendance à « retenir le plus offrant des bailleurs, ce qui induit une concurrence inter bailleurs et à l'inflation des prix ». Cette relation déséquilibrée semble même s'assortir, parfois, de dérives contractuelles où « les prix stipulés au contrat de vente (VEFA) sont supérieurs à ceux prévus au contrat de réservation (CPR) ».

Enfin, les processus complexes de réception et de levée de réserves, sont là encore source de conflits entre les parties. En effet, si la réception de l'immeuble par le promoteur (à l'échéance des travaux) ne saurait prévoir la présence de l'acheteur, une visite préalable de l'OLS – non officielle – est néanmoins fréquemment prévue. Mais, la Garantie de Parfait Achèvement (GPA), qui court à partir de la réception des travaux (et non à partir de la livraison à l'acquéreur) est due au vendeur maître d'ouvrage et non au bailleur. Cette ambiguïté réglementaire est également source de tension.

#### ix. Le problème de la « VEFA 100% social »

Jusqu'à la loi du 17 février 2009, la circulaire de 2001 précisait bien que l'opération devait être justifiée par une recherche de mixité sociale et concerner un nombre minoritaire de logements acquis avec les financements du logement social, si l'opération était montée par un promoteur privé. Ainsi que cela a été rappelé, l'article L.433-2 du CCH donne désormais la possibilité à un bailleur social « d'acquérir des logements inclus dans un programme de

---

<sup>37</sup> Cf. également au § 5.1

<sup>38</sup> Le contrat de VEFA doit être pourvu, parmi les annexes obligatoires, d'une notice décrivant les caractéristiques techniques de l'immeuble conforme à l'arrêté du 10 mai 1968.

<sup>39</sup> Un promoteur avance ainsi que « certains bailleurs attendent désormais que l'on construise avec la norme RE2025 alors même que l'on a du mal à respecter la RE2020. »

construction... », ce qui déplaçonne la part de logements sociaux et s'interprète comme une non-interdiction pour les organismes de logement social, d'acquiescer la totalité du programme.

A partir de là, certains promoteurs se sont fait une spécialité de réaliser des opérations immobilières entièrement destinées à des bailleurs sociaux. Ces promoteurs sont connus pour être les acteurs dits de « VEFA 100 % social ». Nécessairement, ces offres de service ont trouvé écho chez bon nombre d'organismes, qui y ont vu la possibilité d'un développement sur des territoires où le foncier s'avérait plus ou moins inaccessible. Un problème doctrinal voit alors le jour au sujet de ces promoteurs qui, bénéficiant d'une clientèle d'OLS, ne supportent plus de risque (notamment de commercialisation), risque qui est pourtant la source de la légitimité d'une marge de promoteur.

La position des pouvoirs publics demeure floue, encore aujourd'hui, et on peut lire, d'une part, des rapports commandés et publiés par les pouvoirs publics <sup>40</sup> qui mettent en avant la possibilité pour les OLS de conduire des acquisitions « VEFA à 100 % » et d'autre part, des notes de cadrage de certaines préfectures, comme celle de Seine-Maritime <sup>41</sup>, rappelant les critères de la circulaire de 2001 et interdisant les acquisitions « VEFA à 100% ».

Cette ambiguïté génère de vives tensions, fréquemment rapportées lors des auditions de l'étude, et ne contribuent pas à l'apaisement des acteurs. En ce sens, la mission ne peut que reprendre à son compte la demande de la plupart des observateurs quant à une nécessaire clarification au sujet de la « Vefa 100% social ». Il serait sain en effet d'y remédier définitivement, soit en l'interdisant clairement sur l'ensemble du territoire, soit en l'autorisant tout aussi clairement sur le territoire national. Ce choix de position relève assurément de la conception que le décideur se fait du logement social et les arguments en faveur de l'une ou l'autre mériteraient un développement qui excède le présent travail

#### x. Le code de la commande publique : une garantie de bonne gestion ou un frein à la production ?

En vertu de leur mobilisation de fonds et d'aides publics, les organismes de logement social sont soumis au code de la commande publique. Cela présente une garantie de juste utilisation des fonds et respect de l'équité entre acteurs publics. Cependant, comme pour toute contrainte, plusieurs bailleurs sociaux évoquent de nombreux problèmes relevant de ce code et notamment de « [la distorsion de concurrence que cela entraîne entre OLS et promoteurs](#) ».

Parmi ces difficultés évoquées, citons :

- L'obligation de la mise en concurrence de la maîtrise d'œuvre, source d'allongement des délais de production et d'impossibilité de fidéliser des entreprises, voire de bénéficier d'effets de volume propice à une baisse des prix.
- Les clauses contractuelles avec les entreprises sont parfois contraignantes : forfaits révisables ou non révisables, plafond d'avenant à 15 %, etc. avec une logique de précaution des marchés publics trop prudente.
- La modalité de recrutement des architectes (où la loi ELAN a supprimé l'obligation du concours) continue de faire débat.
- Les complexités inhérentes à l'allotissement ou au non-allotissement des marchés.
- Etc.

Plus généralement, certains bailleurs sociaux ont pu voir dans l'esprit même de la VEFA un « [détournement abusif du code de la commande publique](#) », considérant qu'il n'y avait plus de possibilité de mise en concurrence dès lors qu'un promoteur privé n'y était pas tenu.

---

<sup>40</sup> Gautier, Hélyar, Raymond-Maugé, La production de logements locatifs sociaux par recours à la VEFA, CGEDD, décembre 2014.

<sup>41</sup> Préfecture de la Seine-Maritime, note du 12/03/2020 à l'attention des délégués des aides à la pierre et des bailleurs sociaux.

xi. **La qualité des logements en question : la question de la finalité**

La littérature au sujet des programmes mixtes issus de la VEFA aborde couramment une opinion selon laquelle les programmes construits sous ce régime seraient de moindre qualité que ceux issus d'une maîtrise d'ouvrage directe de la part d'un bailleur social.

A l'inverse, le recours à la VEFA et à son principe de mixité, engendre une unicité bâtementaire et une unité des façades qui participent à un processus de banalisation du logement social visant à le « déstigmatiser ». La réalisation de logements sociaux en VEFA permettrait ainsi de placer ces derniers dans des espaces rares et recherchés où se mêlent des propriétaires et des locataires HLM. Inclus dans différents types de programmes privés, les logements sociaux ainsi construits bénéficieraient de localisation qualitative à l'échelle des quartiers. La déclinaison des politiques de mixité sociale et d'inclusion de logements sociaux dans des opérations mixtes permettraient ainsi de les implanter dans des localisations centrales répondant aux besoins.

La question de la qualité architecturale des bâtiments est difficile à repérer quantitativement ou statistiquement et nécessite des études au cas par cas à l'aide des plans de masse de chaque opération. Cette qualité doit distinguer les modes constructifs et les éléments propres au gros œuvre (épaisseur de façade, nombre de logements par trémie verticale, nombre de logements traversants, présence de balcons ou loggias, etc.) et les éléments de second œuvre (qualité des matériaux intérieurs, isolations phoniques ou thermiques, aménagement des espaces intérieurs, etc.).

La présente étude tente quelques approches quantitatives à propos de ces considérations bâtementaires.

Néanmoins, la plupart des observateurs soulignent que cette différence qualitative est inhérente à la finalité des maîtres d'ouvrage. Là où un bailleur est acquéreur d'un logement pour plusieurs dizaines d'années, le promoteur immobilier se dégage du programme dès la cession des logements. C'est ainsi que l'OLS porte dans ses comptes l'intégralité des charges et provisions issues de la construction originelle. Plusieurs d'entre eux évoquent alors des « **surcoûts d'exploitation pour des logements issus d'une VEFA en raison d'une qualité moindre des matériaux ou des équipements** ». L'appréciation de ces charges post-livraison par le bailleur social est toutefois délicate car la plupart d'entre eux ne conservent pas l'origine (MOD ou VEFA) du logement après sa mise en exploitation ; il est alors impossible de comparer rationnellement un coût d'exploitation pour un logement VEFA et pour un logement MOD.

Enfin, au-delà des qualités bâtementaires ou d'exploitation, le principe de mixité inhérent au mode VEFA pose la question de son usage par des propriétaires aux finalités différentes. Les organismes HLM gèrent leurs biens immobiliers grâce à un plan stratégique de patrimoine (PSP) dans lequel est exposée leur stratégie pluriannuelle en matière de gestion et d'entretien. Ainsi, leurs stratégies de gestion et d'entretien ne concordent pas forcément avec celles des autres copropriétaires individuels, qu'ils soient personnes physiques, investisseurs particuliers ou bailleurs libres.

C'est ainsi que le problème des copropriétés <sup>42</sup>, dont le nombre augmente avec la VEFA, se pose déjà pour certains bailleurs ou se posera à l'avenir. Certains acteurs évoquent la nécessité de réviser profondément le droit de la copropriété afin de tenir compte de ces conflits d'usage entre propriétaires OLS et privés ; d'autres soulignent que la multiplication des VEFA « **posera un énorme problème d'ici vingt ans, car nous n'arriverons pas à tenir les objectifs de la SNBC pour éradiquer les logements F et G dans ces immeubles** ».

---

<sup>42</sup> Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est fixé depuis la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; plus d'une quarantaine de modifications législatives sont venues la compléter, dont les plus récentes sont issues des lois Alur (2014) et Elan (2018).

## xii. La place de la MOD au sein des OLS : un choix stratégique ?

De fait les OLS sont tous confrontés à un choix entre la maîtrise d'ouvrage directe de leurs logements ou l'acquisition en VEFA. Mais les auditions réalisées semblent montrer qu'il s'agit moins là d'un choix ex nihilo que d'une recherche au cas par cas d'une optimisation de la production.

Si le choix résolu de la VEFA fut adopté par certains bailleurs durant la décennie précédente, notamment en raison de la variabilité des charges qu'autorisait l'externalisation de la construction<sup>43</sup>, la volonté stratégique de se maintenir en amont de la chaîne de valeur immobilière et de conserver un rôle auprès des collectivités territoriales a pu freiner toute velléité de passer au 100 % VEFA. Chaque opération est ainsi examinée dans ses composantes de faisabilité, d'accès au foncier, d'aménagement, d'équation financière et le choix VEFA/MOD se restreint, le plus souvent, à une addition de contraintes qui impose, de fait, le mode de production.

Plusieurs bailleurs soulignent enfin le rôle contracyclique de leur propre intervention sur le marché de l'immobilier, en rappelant que « [lorsque la promotion privée souffre ou que la conjoncture économique ne lui est plus favorable, les volumes de construction baissent et c'est aux bailleurs HLM de combler les lacunes](#) ». Selon certains, ce rôle contracyclique du secteur HLM et leur nécessité d'augmenter les productions en MOD s'observerait ainsi dès 2022 et devrait encore augmenter en 2023.

---

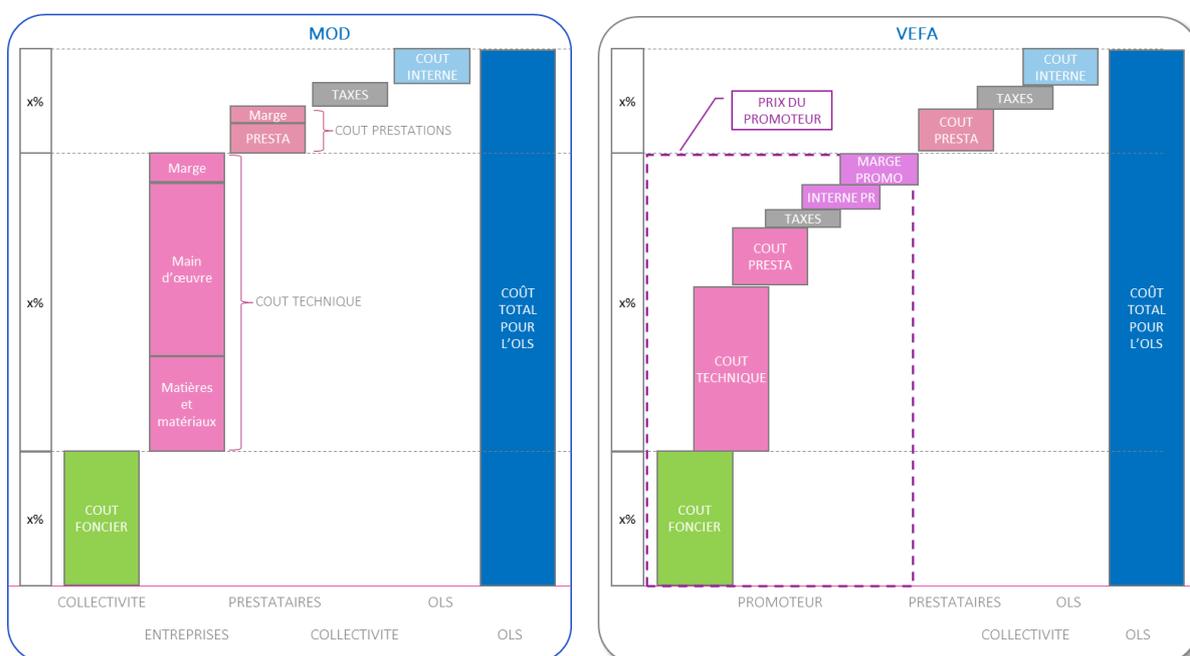
<sup>43</sup> L'opportunité d'amortir les charges de personnel consacrées à la MOD participe, à l'inverse, de l'intérêt économique de la MOD, en faisant baisser le ratio de gestion sectoriel de coûts de fonctionnement / loyers.

### 3.6. Définitions et nomenclature conventionnelles

Pour les besoins de la présente étude, il sera retenu les définitions et les nomenclatures conventionnelles ci-après.

- Les coûts sont exprimés en euros et en « prix courant » c'est-à-dire en valeur nominale historique (sans correction ni actualisation).
- L'expression « coût de production » est considérée comme un synonyme de « coût de construction ».
- Le coût de production retenu est hors taxes (HT) ; il n'inclut pas la TVA.
- Le coût de production n'inclut pas les charges financières d'emprunt.
- Sauf indication contraire, on retiendra systématiquement la Surface Utile SU pour toute indication en m<sup>2</sup>.

Enfin, la nomenclature des coûts diffère sensiblement entre le mode de production VEFA et MOD :



Ainsi, dans le cadre de cette étude, il est important de retenir que :

- Le **coût total** de la MOD et le coût total de la VEFA ne peuvent avoir la même nomenclature ; par exemple, les honoraires d'études d'architectes sont clairement identifiés par l'OLS dans ses comptes, tandis qu'ils n'apparaissent pas en tant que tels dans le prix de VEFA que propose un promoteur à un bailleur.
- Le **coût du foncier** payé par le promoteur est – dans la très grande majorité des cas – inconnu de l'OLS lorsqu'il achète le programme.
- Par « **coût technique** » on entend l'ensemble des coûts relatifs aux travaux : gros œuvre et second œuvre (qu'ils soient des matériaux ou de la main d'œuvre) pour tous les corps de métiers, ainsi que les éventuelles provisions ou travaux complémentaires pour bonne fin.
- Par souci de comparaison, il a été demandé à tous les OLS de mentionner leurs **coûts internes** de suivi de projet lors des opérations en VEFA ; ce coût interne est additionné au « prix VEFA » que l'OLS achète au promoteur.
- Par convention, **l'étude ne retient aucune charge financière** liée à la production. Ainsi, la présente notion de « coût de production » s'écarte de la notion de « coût de revient », si l'on retient que :

$$\text{Coût de revient total pour l'opérateur} = \text{Coût de production total (au sens de la présente étude)} + \text{Coût financier (coût du capital et/ou coût de la dette)}$$

Le détail des coûts conventionnels est donc différencié :

#### Nomenclature MOD

A1	Prix d'acquisition du foncier	Prix HT du seul foncier aménagé
A2	+ Frais d'acquisition et d'études	Géomètre, étude sols, VRD, sujétions, intermédiaire, taxe d'équipement...
<b>A = A1 + A2</b>	<b>= COÛT FONCIER</b>	

B1	Travaux	La construction proprement dite. Tous corps de métier. Matériaux et main d'œuvre.
B2	+ Provisions sur travaux	Provisions diverses dont pour « aléas »
<b>B = B1+B2</b>	<b>= COÛT TECHNIQUE</b>	

C1	Maîtrise d'œuvre	Honoraires d'architecte
C2	+ Autres honoraires	Frais de concours, contrôle technique, AMO, labels, assurance...
<b>C = C1+C2</b>	<b>= COÛT PRESTATIONS</b>	

D1	Taxes	Taxes locales et diverses mais <u>hors TVA</u>
D2	+ Autres frais divers	Autres frais afférents mais <u>hors charge financière des prêts</u>
<b>D = D1+D2</b>	<b>= COÛT DIVERS</b>	

E1	Coût interne de la maîtrise d'ouvrage	Imputation sur les opérations des coûts salariaux et des frais directs et indirects des personnels de MOD
<b>E = E1</b>	<b>= COÛT INTERNE MOA</b>	

<b>F = A+B+C+D+E</b>	<b>COÛT TOTAL MOD</b>	
----------------------	-----------------------	--

#### Nomenclature VEFA

A1	Coût d'acquisition du programme	Dont charge foncière
A2	+ Frais d'acquisition et d'études	Frais annexes ou études complémentaires supportés par l'OLS
A3	+ Provision pour aléas	Provisions enregistrées par l'OLS
A4	+ Travaux supplémentaires	Travaux supplémentaires facturés par le promoteur pendant la réalisation
<b>A = A1+A2+A3+A4</b>	<b>= COÛT ACQUISITION</b>	

B1	Taxes	Taxes locales et diverses mais <u>hors TVA</u>
B2	+ Autres frais divers	Autres frais afférents mais <u>hors charge financière des prêts</u>
<b>B = B1+B2</b>	<b>= COÛT DIVERS</b>	

C1	Coût interne de la maîtrise d'ouvrage	Imputation sur les opérations des coûts salariaux et des frais directs et indirects des personnels de l'OLS pour la supervision
<b>C = C1</b>	<b>= COÛT INTERNE MOA</b>	

<b>D = A+B+C</b>	<b>COÛT TOTAL VEFA</b>	
------------------	------------------------	--

## 4. Les coûts de production comparés : des agrégats nationaux jusqu'aux inducteurs de coûts

---

Les principaux résultats chiffrés de l'enquête adressée aux OLS dans le cadre de l'étude sont ici présentés. Un avertissement y est tout d'abord mentionné, concernant les taux de réponses aux différentes questions ; en effet, les répondants ont fourni des chiffres issus de leur système d'information, sans que l'enquête tende à croiser ces chiffres entre eux.

Le chapitre 4.1 présente les volumes de production de 2017 à 2021 en y comparant le recours à la MOD et à la VEFA. Le chapitre 4.2 fournit les grands agrégats de coûts (au m<sup>2</sup> et au logement) par type de production ; ces agrégats sont présentés année par année, puis par régions et par zones.

Le chapitre 4.3 présente de façon plus détaillée la décomposition de ces totaux par inducteurs (foncier, technique, prestations...) ; des détails sont donnés par années, par régions puis par zones.

Le chapitre 4.4 présente les résultats de quelques questions incidentes portant sur l'acte de construction : l'estimation des raisons de l'évolution des coûts, les travaux supplémentaires ou aléas, ou encore la comptabilisation des coûts internes des bailleurs.

Le chapitre 4.5 tente une brève comparaison des principaux résultats de l'étude avec quelques chiffres de la littérature.

Le chapitre 4.6 présente les résultats de questions relatives à des modalités particulières telles que la construction dite « VEFA 100% sociale », « VEFA inversée » ou encore la construction en SCCV.

Le chapitre 4.7 fournit les résultats spécifiques de l'enquête relative à la construction dans les DROM.

Enfin, le chapitre 4.8 approche la conjoncture de l'année 2022 grâce aux résultats de quelques questions posées à cet égard dans le questionnaire.

On rappelle ici la convention typographique utilisée : les résultats écrits en **caractères bleu** correspondent aux résultats de la présente **étude** ; les chiffres en **caractères orange** correspondent à l'extraction réalisée de la **base SISAL**.

Table 3 : Détail du nombre de répondants par question (en nombre de répondant pour chaque item)

Détail du nombre de répondants par question (en nombre de répondants)	MOD					VEFA					Total
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021	
Q5 - Nb de logements et d'opérations livrés par année	147	138	136	129	135	126	124	133	127	127	162
Q6 - Nb de logements livrés par mode de financement											163
PLAI	144	129	127	123	129	120	118	121	121	120	
PLUS	143	133	130	127	129	121	121	125	124	121	
PLS	58	59	68	49	57	63	64	83	69	74	
PLI/LLI	3	4	2	5	9	6	12	11	10	23	
Q7 - Nb de logements livrés par région entre 2017 et 2021											163
Auvergne-Rhône Alpes			26					15			
Bourgogne Franche Comté			8					7			
Bretagne			6					6			
Centre Val de Loire			7					7			
Corse			4					1			
Grand Est			20					18			
Hauts de France			22					19			
Ile de France			28					31			
Normandie			14					12			
Nouvelle Aquitaine			18					19			
Occitanie			16					17			
Pays de la Loire			15					13			
Provence-Alpes-Côte d'Azur			15					13			
Guadeloupe			2					2			
Martinique			2					1			
Guyane			2					2			
La Réunion			5					4			
Q8 - Nb de logements livrés par zone entre 2017 et 2021											163
Abis			13					14			
A			51					56			
B1			117					113			
B2			95					85			
C			74					57			
Q30 & Q38 - Coûts moyens annuels HT	144	134	133	132	139	121	118	132	128	131	Q30 : 144 Q38 : 132
Q32 & Q40 - Coûts moyens annuels HT par zone											163
Abis			7					10			
A			31					41			
B1			76					68			
B2			61					48			
C			47					33			
DROM			9					7			
Q33 & Q41 - Coûts moyens annuels HT par région											Q33 : 141 Q41 : 135
Auvergne-Rhône Alpes			19					20			
Bourgogne Franche Comté			3					5			
Bretagne			6					6			
Centre Val de Loire			3					0			
Corse			0					4			
Grand Est			17					12			
Hauts de France			15					13			
Ile de France			18					22			
Normandie			10					6			
Nouvelle Aquitaine			10					13			
Occitanie			12					13			
Pays de la Loire			9					6			
Provence-Alpes-Côte d'Azur			10					11			
Guadeloupe			1					1			
Martinique			2					0			
Guyane			2					3			
La Réunion			4					0			

Ci-dessus est détaillé le nombre de répondants par item pour chaque question :

- Il s'agit du nombre de répondants post retraitement/apurement des données, ainsi pour les questions Q33 et Q41, ayant connu un nombre non négligeable de réponses considérées comme erronées ou aberrantes, la base de répondants est respectivement de 141 et 135 réponses ;
- Certains items ont connu un faible taux de réponse, par exemple peu de répondants ont déclaré avoir produit des logements en PLI/LLI sur la période étudiée (Q6) ;
- Un faible taux de réponse pour certaines questions peut expliquer le caractère surprenant de certaines réponses. Par exemple seulement 3 OLS ont déclaré des coûts pour la région Centre Val de Loire ce qui rend compte d'un coût anormalement élevé pour la région (2 654 € au m<sup>2</sup> SU pour l'année 2021)

Concernant la VEFA, le détail des inducteurs de coûts issus de l'enquête ne permet pas de remonter jusqu'au coût d'acquisition du foncier ou du prix des travaux payés par les promoteurs (les OLS n'ayant pas accès à ce type d'information détaillées). Il n'est donc pas possible de statuer sur la décomposition du prix d'acquisition en VEFA. Toutefois, la base SISAL répertorie pour chaque opération en VEFA le coût du foncier, le coût technique et le coût de prestation intellectuelle qui composent le coût de production total de l'opération (lors d'une opération, les promoteurs déposent un dossier de demande d'agrément auprès des collectivités territoriales délégataires de l'aide à la pierre afin d'obtenir une garantie financière pour leur projet, ce qui explique la présence du détail des coûts en VEFA dans la base).

#### 4.1. Les volumes de production

L'enquête menée par la Mission auprès de 163 OLS<sup>44</sup>, ainsi que l'analyse des opérations référencées dans la base SISAL pour la période 2017-2021, révèlent que la VEFA est devenue le mode de production privilégié par les OLS, que l'on raisonne en nombre de demandes d'agrément ou en nombre de logement livrés sur la période. Ce recours majoritaire à la VEFA est d'autant plus élevé dans les zones tendues et dans les régions de France où l'on retrouve de fortes tensions foncières, ce qui confirme les résultats de travaux présents dans la littérature. Cependant, l'ensemble des études abordant les coûts de production de logements sociaux en France propose une multitude d'estimations des coûts de production, dont certaines restent éloignées des résultats issus de l'enquête menée par la Mission.

(i) **Nombre d'opérations et de logements livrés entre 2017 et 2021 : la VEFA est devenue le mode de production majeur**

Selon les résultats de l'enquête menée par la Mission, à partir de l'année 2018 le nombre de logements livrés en VEFA (49% de la production) dépasse le nombre de logement livrés en MOD (46% de la production, *table n°4*). Ces chiffres viennent appuyer ceux de l'USH : avec un délai moyen entre la demande d'agrément et la livraison de l'opération estimé entre 3 et 4 ans (§ 5.4) la répartition des opérations agréées en 2016 est susceptible de se retrouver dans le nombre de logements livrés en 2018 et 2019. La part de la production issue d'opérations en VEFA passe successivement de 55 à 56% en 2020 et 2021 (*graphe n°4*). L'essor de la VEFA HLM se confirme donc dans la deuxième moitié des années 2010 et au début des années 2020.

Table 4 : Répartition annuelle de la production de logements sociaux entre les modes de production MOD et VEFA [Q7, 163 répondants et données base SISAL]

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

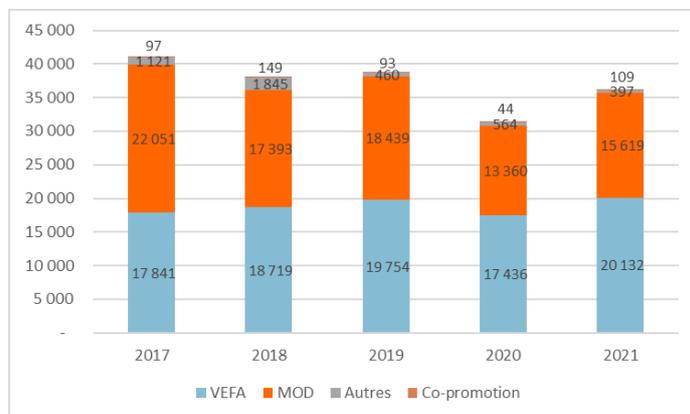
L'analyse des opérations inscrites dans la base SISAL conduit à des résultats similaires (opérations hors DROM). La VEFA est majoritaire dès 2017 où elle représente 57% des demandes d'agréments. Cet écart reste stable entre 2017 et 2021, la part des demandes d'agréments pour des opérations en VEFA se stabilise autour de 57% à partir de 2019.

Par ailleurs, selon les résultats de l'enquête pour l'année 2020, les opérations en VEFA ont été moins affectées que celles en MOD par le creux de production lié à la crise sanitaire avec une chute du nombre de logements livrés de

<sup>44</sup> Sur l'échantillon des 206 OLS (soit plus de 4 millions de logements), 163 ont répondu à l'enquête, soit un taux de réponse de 78%. Ils représentent près de 3,2 millions de logements, soit 61% du parc national. A noter, l'ensemble des OLS sélectionnés pour l'étude gèrent plus de 8 000 logements (au 31/12/2021).

12% en VEFA contre 27,5% en MOD. Les deux modes de production connaissent un rebond de leur production en 2021 : +16,9% pour la VEFA et +15,5% pour la MOD.

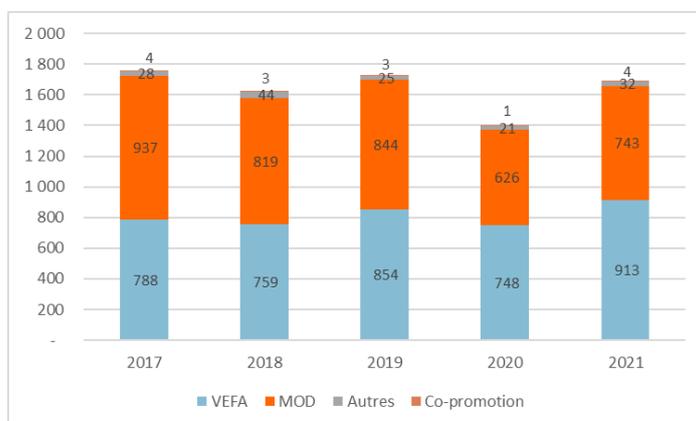
Graphique n° 4 : Nombre total de logements neufs livrés par année [Q5, 163 répondants]



Exemple de lecture : 20 132 logements ont été livrés en VEFA en 2021.

En nombre d'opérations, les OLS répondants ont livré 1 692 opérations en 2021, dont 53% en VEFA et 45% en MOD (graphe n°5). Cette production annuelle est stable depuis 2017 (excepté pour l'année 2020 qui a connu une baisse de 19% du nombre d'opérations livrées par rapport à 2019).

Graphique n° 5 : Nombre total d'opérations livrées par année [Q5, 162 répondants]



Exemple de lecture : 844 opérations en MOD ont été livrées en 2019.

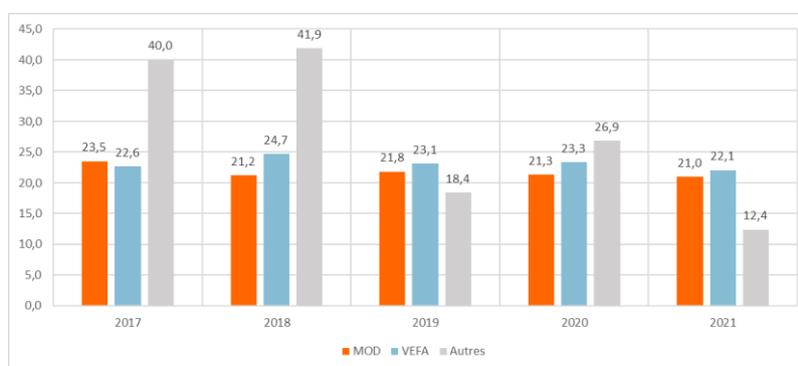
(ii) La production moyenne annuelle de logements par opération et par organisme

Le nombre de logements moyen par opération est supérieur pour les opérations en VEFA que pour les opérations en MOD (excepté pour l'année 2017), notamment en 2021 où une opération en VEFA comprenait en moyenne 22 logements contre 21 logements pour une opération en MOD (graphe n°6). Ce résultat nuance l'affirmation d'un des bailleurs auditionnés estimant « qu'il n'y a aucune raison pour qu'un bailleur social ait des coûts plus élevés qu'un promoteur. La seule différence notable concerne la taille des opérations. En MOD, nous conduisons des opérations de construction comprenant 22 logements en moyenne, en VEFA il s'agit plutôt de 40 à 50 logements ».

Les autres modes de production, notamment la Co-promotion, possèdent un ratio plus élevé de nombre de logements par opération que les opérations en MOD et en VEFA. En 2021, une opération en Co-promotion comportait en

moyenne 27,3 logements, chiffre allant jusqu'à 49,7 logements par opération respectivement en 2018 (graphe n°8). Néanmoins, le nombre d'opérations annuelles en Co-promotion (1 opération en 2020, 4 opérations en 2021) est très faible et ne permet pas de tirer des conclusions sur la taille moyenne des opérations réalisées en Co-promotion.

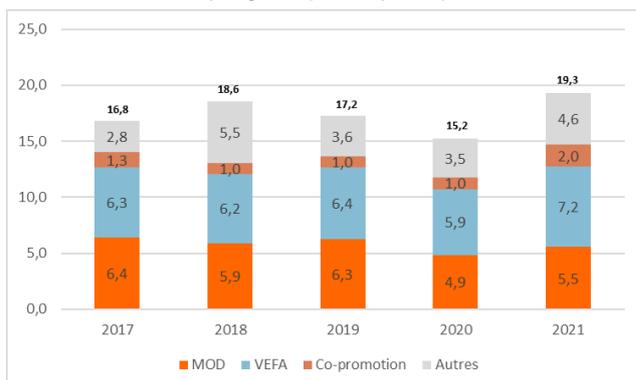
Graphe n° 6 : Nombres moyens annuels de logements par opération (logements livrés) [Q5, 162 répondants]



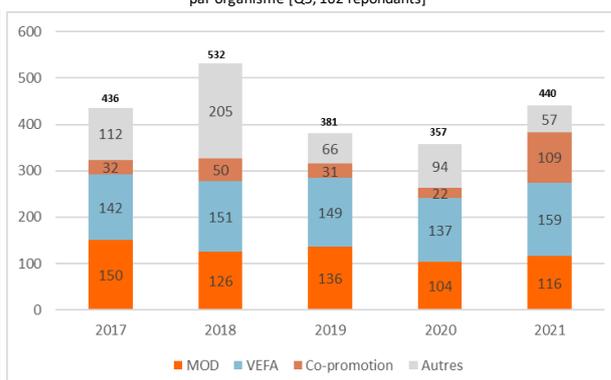
Exemple de lecture : En 2021, en moyenne une opération en MOD comportait 21 logements.

En 2021, en moyenne, un OLS a produit 440 logements, dont 36% en VEFA, 26% en MOD, 25% en Co-promotion et 13% via un autre mode de production, pour un total de 19,3 opérations sur l'année<sup>45</sup> (graphes n°7 et n°8).

Graphe n° 7 : Nombre moyen d'opérations livrées par année et par organisme [Q5, 162 répondants]



Graphe n° 8 : Nombre moyen de logements livrés par année et par organisme [Q5, 162 répondants]



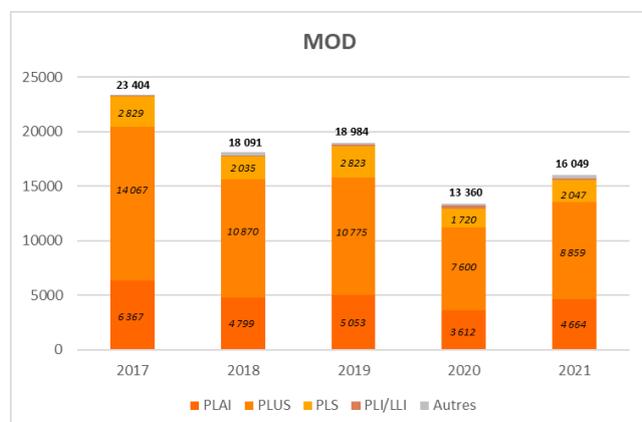
Exemple de lecture : 5,5 opérations en MOD ont été livrées en moyenne en 2021. En moyenne, 142 logements en VEFA ont été livrés en 2017.

### (iii) L'analyse de la production par mode de financement

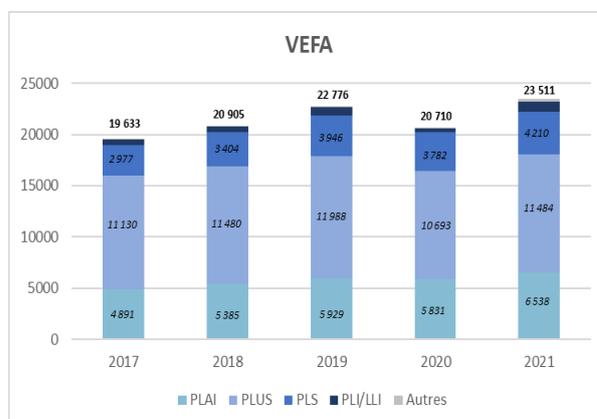
L'écart entre la MOD et la VEFA en termes de nombre de logements livrés entre 2017 et 2021 se retrouve également par mode de financement (PLAI, PLUS, PLS, LLI, etc.). Quel que soit le mode financement, la VEFA est le mode de production privilégié à partir de 2018. Néanmoins, l'écart entre les deux modes de production est plus faible pour les logements en PLAI et en PLUS qu'en PLS et en LLI. En moyenne sur la période, le nombre de logements en PLAI produits en VEFA est supérieur de 8% à ceux produits en MOD. L'écart est de 5% pour les logements en PLUS, de 24% et 57% pour les logements en PLS et en PLI/LLI (table n°5).

<sup>45</sup> Les résultats de 19,3 opérations et de 440 logements pour 2021 sont réciproquement les sommes des nombres moyens d'opérations et de logements par mode de production. Les organismes ayant recours de manière différenciée aux modes de production (par exemple certains répondants n'ont pas déclaré d'opérations en MOD pour l'année 2021), ces chiffres sont différents du simple rapport entre le nombre total d'opérations et de logements livrés pour l'année et le nombre total de répondants.

Graphe n° 9 : Nombre total annuel de logements livrés en MOD par mode de financement [Q6, 163 répondants]



Graphe n° 10 : Nombre total annuel de logements livrés en VEFA par mode de financement [Q6, 163 répondants]



Exemple de lecture : 7 600 logements PLUS ont été livrés en MOD en 2020. 11 484 logements PLUS ont été livrés en VEFA en 2021.

Table 5 : Répartition annuelle entre MOD et VEFA par mode de financement (pourcentages du nombre de logements livrés) [Q6, 163 répondants]

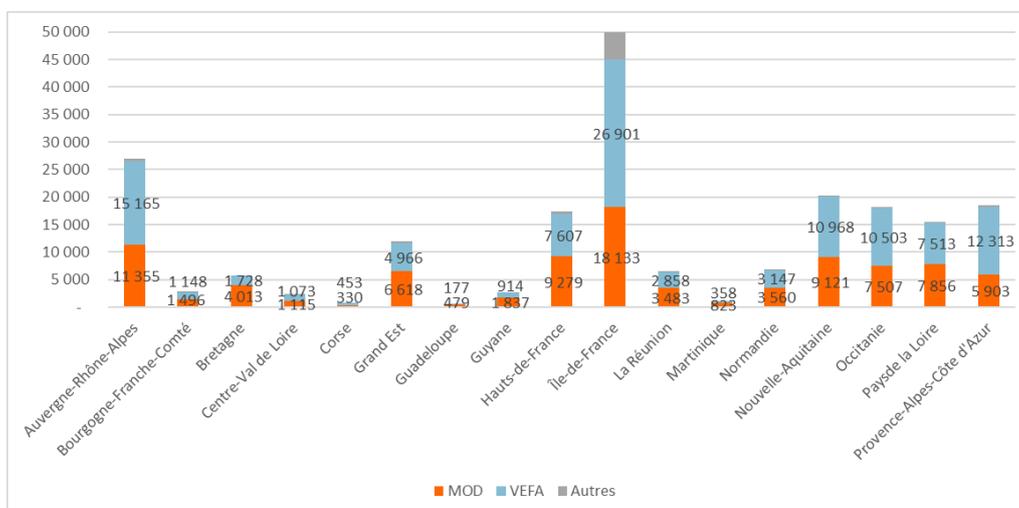
Répartition de la production de LLS entre MOD et VEFA		2017	2018	2019	2020	2021	Moyenne sur la période
PLAI	MOD	57%	47%	46%	38%	42%	46%
	VEFA	43%	53%	54%	62%	58%	54%
PLUS	MOD	56%	49%	47%	42%	44%	47%
	VEFA	44%	51%	53%	58%	56%	53%
PLS	MOD	49%	37%	42%	31%	33%	38%
	VEFA	51%	63%	58%	69%	67%	62%
PLI.LLI	MOD	8%	20%	18%	45%	14%	21%
	VEFA	92%	80%	82%	55%	86%	79%
Autres	MOD	49%	65%	53%	48%	54%	54%
	VEFA	51%	35%	47%	52%	46%	46%

#### (iv) L'analyse de la production par région

Selon les résultats de l'enquête, les régions où la production de LLS est la plus forte, à savoir l'Ile-de-France, l'Auvergne-Rhône-Alpes, la Nouvelle Aquitaine et la Provence Alpes Côte d'Azur, sont celles où la VEFA est le premier mode de production employé (en nombre de logements livré entre 2017 et 2021). Dans toutes les autres régions (à l'exception de la Corse), la MOD est le mode de production privilégié. Concernant l'Ile-de-France<sup>46</sup>, la VEFA représente 53,8% des opérations livrées entre 2017 et 2021 contre 36,3% pour la MOD et 9,9% pour les autres modes de production. Pour le reste des régions, hors Ile-de France, la VEFA représente 51,2% des opérations livrées entre 2017 et 2021 contre 47,3% pour la MOD (table n°6). Cette différence d'écart entre MOD et VEFA peut s'expliquer par le recours accru à la VEFA dans les zones tendues, notamment en A et B1 (graphe n°12). L'analyse des opérations référencées dans la base SISAL apporte des constats similaires (sur l'ensemble des demandes d'agrément entre 2017 et 2021, table n°6).

<sup>46</sup> Pour l'Ile-de-France, il convient de considérer les chiffres hors Paris, la ville ne comptant quasiment plus de constructions neuves. Selon les auditions des acteurs ayant une activité sur Paris, les opérations se font en grande majorité via l'acquisition-amélioration ou d'autres modes de production, hors périmètre de la présente étude.

Graphes n° 11 : Répartition du nombre de logements livrés par région administrative (2017-2021) [Q7, 163 répondants]



Exemple de lecture : En Île-de-France, 18 133 logements ont été produits en MOD sur la période 2017-2021 (logements livrés).

Table 6 et 6bis : Répartition de la production de LLS entre MOD et VEFA par région (logements livrés entre 2017-2021) [Q7 (163 répondants) & données base SISAL]

Régions	% MOD	% VEFA	% Autres
Auvergne-Rhône-Alpes	42,2%	56,4%	1,5%
Bourgogne-Franche-Comté	55,3%	42,5%	2,2%
Bretagne	69,9%	30,1%	0,0%
Centre-Val de Loire	48,7%	46,9%	4,4%
Corse	42,1%	57,9%	0,0%
Grand Est	55,1%	41,3%	3,6%
Guadeloupe	73,0%	27,0%	0,0%
Guyane	66,8%	33,2%	0,0%
Hauts-de-France	53,3%	43,7%	3,1%
Île-de-France	36,3%	53,8%	9,9%
La Réunion	52,9%	43,4%	3,7%
Martinique	69,7%	30,3%	0,0%
Normandie	52,7%	46,6%	0,6%
Nouvelle-Aquitaine	45,2%	54,4%	0,4%
Occitanie	41,6%	58,2%	0,3%
Pays de la Loire	50,6%	48,3%	1,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	31,9%	66,6%	1,5%
Moyenne France hors Île-de-France	47,3%	51,2%	1,5%
Moyenne France hors DROM	43,8%	52,6%	3,6%
<b>Moyenne France</b>	<b>44,7%</b>	<b>51,8%</b>	<b>3,5%</b>

Régions (chiffres SISAL)	% MOD	% VEFA
Auvergne-Rhône-Alpes	33%	67%
Bourgogne-Franche-Comté	52%	48%
Bretagne	71%	29%
Centre-Val de Loire	52%	48%
Corse	39%	61%
Grand Est	53%	47%
Guadeloupe	NC	NC
Guyane	NC	NC
Hauts-de-France	54%	46%
Île-de-France	33%	67%
La Réunion	NC	NC
Martinique	NC	NC
Normandie	62%	38%
Nouvelle-Aquitaine	50%	50%
Occitanie	36%	64%
Pays de la Loire	54%	46%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	35%	65%

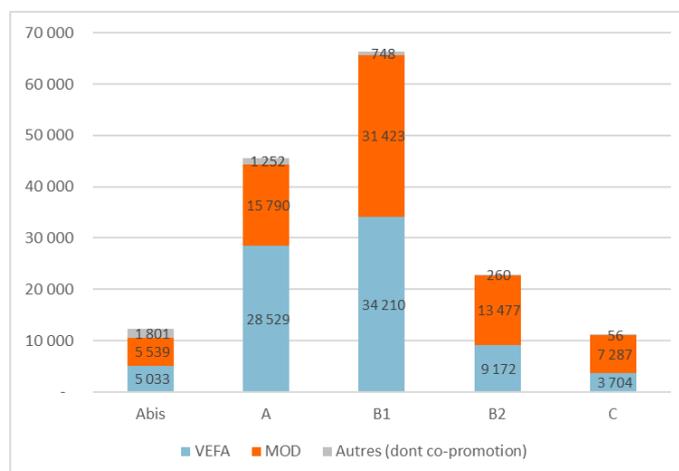
(v) L'analyse de la production par zone : la VEFA est le mode de production privilégié en zone tendue

Comme évoqué précédemment, la littérature souligne que le succès de la VEFA est d'autant plus important dans les zones tendues<sup>47</sup>. Cette tendance est corroborée par les travaux de la Mission. Selon les résultats de l'enquête, les OLS interrogés ont davantage recours à la VEFA dans les zones tendues (excepté en Abis) : respectivement 62,6% et 51,5% des logements livrés entre 2017 et 2021 en zone A et B1 ont été produits en VEFA. Dans les zones moins tendues (en zone B2 et C) la MOD apparait comme le mode production privilégié avec respectivement 58,8% (zone B2) et 66% (zone C) des logements livrés sur la période. Néanmoins, en zone Abis les OLS interrogés ont eu recours aux deux modes de production de manière équilibrée, la MOD y représentant 44,8% des logements produits sur la période. Ce constat reste contre-intuitif tant la part d'opérations en VEFA en Abis devrait être prépondérante et suivre la tendance constatée pour la zone A. Deux hypothèses cumulées pourraient expliquer ce résultat. Premièrement, les OLS interrogés déclarent avoir livré 12 373 logements entre 2017 et 2021 (graphe n°12), nombre qui peut être considéré comme non-significatif. Deuxièmement, peu d'organismes ont mentionné opérer en Abis lors du questionnaire et ce

<sup>47</sup> BIESSY Romain, Oui mais... à la VEFA HLM, USH, 2020

panel restreint est composé de certains acteurs dont la politique de construction est centrée sur la MOD. Néanmoins ces hypothèses n'expliquent pas complètement ce résultat qui reste en partie inexpliqué.

Graphe n° 12 : Répartition du nombre de logements livrés par zone (2017-2021) [Q8, 163 répondants]



Exemple de lecture : 28 529 logements ont été produits en VEFA en zone A sur la période 2017-2021.

Table 7 : Répartition de la production de LLS entre MOD et VEFA par zone (logements livrés entre 2017-2021) [Q8, 163 répondants & données base SISAL]

Répartition de la production de LLS entre MOD et VEFA par zone (logements livrés 2017-2021)	Abis	A	B1	B2	C
<b>Résultats de l'enquête</b>					
<b>VEFA</b>	40,7%	62,6%	51,5%	40,0%	33,5%
<b>MOD</b>	44,8%	34,6%	47,3%	58,8%	66,0%
<b>Autres (dont co-promotion)</b>	14,6%	2,7%	1,1%	1,1%	0,5%
<b>Données SISAL</b>					
<b>VEFA</b>	69,8%	59,4%	60,4%	43,6%	43,8%
<b>MOD</b>	30,2%	40,6%	39,6%	56,4%	56,2%

Ces résultats sont confirmés par les tendances analysées dans la base SISAL. En zone Abis, A et B1 respectivement 69,8%, 59,4% et 60,4% des logements agréés entre 2017 et 2021 concernent une opération en VEFA. Inversement, dans les zones B2 et C la MOD représente 56% des logements livrés. Cet écart tend à se réduire lorsque l'analyse porte sur le nombre d'opérations et non sur le nombre logements agréés. De fait, d'après les chiffres de la base SISAL, une opération en MOD comporte en moyenne entre 4 et 5 logements de plus qu'une opération en VEFA en zone A, Abis et B1.

Table 8 : Nombre de logements moyens par opération et par zone (données Base SISAL)

Nombre moyen de logements par opération (chiffres SISAL 2017-2021)	Abis	A	B1	B2	C
<b>VEFA</b>	17,5	17,5	15,6	20,2	14,5
<b>MOD</b>	22,3	23,4	20,6	15,8	11,0

## 4.2. Les agrégats de coût comparés MOD / VEFA

Sur la période 2017-2021, la VEFA propose un coût de production moyen de logements sociaux inférieur au coût de production en MOD. En 2021, le coût moyen de production en MOD était de 2 370 € au m2 de SU et de 2 129 € en VEFA. Ces écarts de coûts s'accroissent dans les zones tendues et dans les régions connaissant des tensions foncières.

- (i) Les moyennes nationales comparées : la VEFA HLM propose un coût de production moyen inférieur à celui en MOD

Table 9 : Coût de production annuel MOD/VEFA en euros au m2 SU (logements livrés) [Q30 et Q38, 144 et 132 répondants]

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Coût de production en € / m2 SU</b>	<b>2 072 €</b>	<b>2 190 €</b>	<b>2 324 €</b>	<b>2 189 €</b>	<b>2 250 €</b>
<i>Evolution en pourcentages</i>	-	5,7%	6,1%	-5,8%	2,8%
<b>MOD</b>	<b>2 035 €</b>	<b>2 286 €</b>	<b>2 403 €</b>	<b>2 226 €</b>	<b>2 370 €</b>
<i>Evolution en pourcentages</i>	-	12,3%	5,1%	-7,4%	6,5%
<b>VEFA</b>	<b>2 109 €</b>	<b>2 093 €</b>	<b>2 245 €</b>	<b>2 153 €</b>	<b>2 129 €</b>
<i>Evolution en pourcentages</i>	-	-0,8%	7,3%	-4,1%	-1,1%

Table 10 : Coût de production annuel MOD/VEFA par logement (logements livrés) [Q30 et Q38, 144 et 132 répondants]

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Coûts de production par logement</b>	<b>135 367 €</b>	<b>135 945 €</b>	<b>137 430 €</b>	<b>144 055 €</b>	<b>146 029 €</b>
<i>Evolution en pourcentages</i>	-	0,4%	1,1%	4,8%	1,4%
<b>MOD</b>	<b>132 610 €</b>	<b>137 302 €</b>	<b>140 413 €</b>	<b>147 309 €</b>	<b>150 273 €</b>
<i>Evolution en pourcentages</i>	-	3,5%	2,3%	4,9%	2,0%
<b>VEFA</b>	<b>138 124 €</b>	<b>134 589 €</b>	<b>134 447 €</b>	<b>140 802 €</b>	<b>141 785 €</b>
<i>Evolution en pourcentages</i>	-	-2,6%	-0,1%	4,7%	0,7%

Pour l'année 2021, la Mission constate un coût de production de 2 250 €, soit une augmentation de 2,8% par rapport à l'année 2020. Ce résultat corrobore à l'hypothèse de la Banque des territoires préfigurant que « la crise sanitaire ne semble pas avoir affecté (pour le moment) les prix de revient des logements sociaux ». Selon la Banque, les prix moyens de l'année 2020 et des 3 premiers trimestres de 2021 ne marquent pas une « augmentation significative » des coûts de production. Cette augmentation de 2,8%, si elle peut être expliquée par l'inflation de l'année 2021, témoigne principalement d'un retour à un coût de production similaire à l'année 2019 après une baisse du coût en 2020.

Selon les résultats de l'enquête, en 2018, le coût de production exprimé en euros au m2 SU en MOD devient supérieur à celui en VEFA : 2 093 € pour la VEFA contre 2 286 € pour la MOD (table n°9). Cet écart de coût a augmenté sur la période, en 2021 les opérations en VEFA ont un coût de production de 10,2% inférieur à celles en MOD.

Les écarts sont similaires en termes de coût par logement, un logement produit en VEFA possède un coût de production inférieur à celui produit en MOD. Pour l'année 2021, le coût de production au logement est de 150 273 € en MOD et de 141 785 € en VEFA (table n°10). Par ailleurs, si les coûts au m2 SU connaissent une baisse en 2020 dans les deux modes de production, cette baisse n'est pas présente pour le coût au logement. Qu'il s'agisse du coût au m2 ou au logement, les opérations en MOD sont caractérisées par une augmentation des coûts sur la période étudiée (2017-2021), excepté pour l'année 2020, contrairement aux coûts en VEFA qui restent stables sur la période.

A titre de comparaison, selon les données de la base SISAL, produire un m2 de logement HLM devient moins coûteux en VEFA qu'en MOD à partir de 2019 : 2 246 € au m2 SU en VEFA contre 2 263 € au m2 pour la MOD (avec un coût quasiment égal en 2018 entre les deux modes). On constate la même hausse du coût total de production en MOD sur la période, alors que les coûts au m2 SU en VEFA restent davantage stables (table n°11).

Table 11 : Coût moyen annuel HT au m2 SU MOD/VEFA [Données base SISAL]

Analyse Base SISAL	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Coût de production en € / m2 SU</b>	<b>2 191 €</b>	<b>2 193 €</b>	<b>2 253 €</b>	<b>2 255 €</b>	<b>2 322 €</b>
<i>Evolution en pourcentages</i>	-	0,11%	2,72%	0,08%	2,95%
<b>MOD</b>	<b>2 171 €</b>	<b>2 181 €</b>	<b>2 263 €</b>	<b>2 320 €</b>	<b>2 447 €</b>
<i>Evolution en pourcentages</i>	-	0,48%	3,75%	2,51%	5,49%
<b>VEFA</b>	<b>2 207 €</b>	<b>2 203 €</b>	<b>2 246 €</b>	<b>2 208 €</b>	<b>2 221 €</b>
<i>Evolution en pourcentages</i>	-	-0,17%	1,94%	-1,68%	0,60%

Néanmoins, selon les résultats de l'enquête, si l'on étudie les coûts à l'opération<sup>48</sup>, la VEFA apparaît en moyenne plus chère de **6,21%** que la MOD sur la période étudiée (table n°12). Ce résultat peut s'expliquer par la taille des opérations, la VEFA proposant en moyenne des opérations plus grandes en nombre de logements (graphe n°6).

Table 12 : Coût moyen annuel HT par opération MOD/VEFA [Q5 et Q30 (163 et 144 répondants) &amp; données base SISAL]

	2017	2018	2019	2020	2021	Moyenne 2017-2021
	<b>Résultats de l'enquête</b> <i>(multiplication entre le nombre moyen de logements par opération et le coût moyen par logement)</i>					
<b>Coût de production par opération (en €)</b>	<b>3 188 895 €</b>	<b>3 088 794 €</b>	<b>3 023 605 €</b>	<b>3 143 548 €</b>	<b>3 053 486 €</b>	<b>3 099 666 €</b>
<b>MOD</b>	3 250 550 €	2 858 254 €	2 937 291 €	3 004 977 €	2 980 548 €	3 006 324 €
<b>VEFA</b>	3 127 240 €	3 319 335 €	3 109 920 €	3 282 119 €	3 126 424 €	3 193 007 €
<b>Ecart MOD et VEFA (en %)</b>	3,94%	16,13%	5,88%	9,22%	4,89%	6,21%
	<b>Base SISAL</b> <i>(somme des coûts pour chaque opération)</i>					
<b>Coût de production par opération (en €)</b>	<b>2 302 687 €</b>	<b>2 282 845 €</b>	<b>2 250 462 €</b>	<b>2 145 764 €</b>	<b>2 171 101 €</b>	<b>2 230 572 €</b>
<b>MOD</b>	2 238 411 €	2 283 628 €	2 245 309 €	2 148 797 €	2 144 290 €	2 212 087 €
<b>VEFA</b>	2 352 325 €	2 282 231 €	2 254 357 €	2 143 569 €	2 192 497 €	2 244 996 €
<b>Ecart MOD et VEFA (en %)</b>	5,09%	0,06%	0,40%	0,24%	2,25%	1,49%

(ii) **Le biais territorial : des écarts coûts entre la VEFA et la MOD plus importants en zones tendues**

De fait, l'enquête met en lumière plusieurs différences de coûts entre les opérations réalisées en MOD et en VEFA selon leur situation géographique et foncière. La VEFA est le mode de production majoritairement utilisé par les OLS en zones tendues (§ 4.1) et propose, dans ces zones, des coûts de production nettement inférieurs aux coûts en MOD. Les coûts de production en VEFA dans les zones Abis, A et B1 sont respectivement inférieurs de **26%**, **18%** et **11%** au coût de production en MOD dans ces zones. Produire un logement social en zone détendue reste également moins coûteux en VEFA qu'en MOD, cependant l'écart de coûts est moins important, les coûts en VEFA étant respectivement de **3%** et **2%** inférieurs à ceux en MOD en zone B2 et C (table n°13).

Table 13 : Coûts moyens HT de production en MOD et en VEFA au m2 SU par zone pour l'année 2021 (logements agréés) [Q32 et Q40, 163 répondants]

Coûts moyens HT en € / au m2 SU	Abis	A	B1	B2	C	DROM
<b>MOD</b>	4 325 €	2 921 €	2 307 €	2 080 €	1 911 €	2 268 €
<b>VEFA</b>	3 438 €	2 485 €	2 072 €	2 012 €	1 869 €	2 059 €
<b>Ecart en %</b>	<b>26%</b>	<b>18%</b>	<b>11%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>10%</b>

Ainsi, les résultats de l'enquête viennent corroborer plusieurs analyses comparées des coûts de la VEFA présentes au sein de la littérature existante. Les constats de l'étude confirment que la VEFA serait moins coûteuse, sous certaines conditions, tout en soulignant la grande sensibilité au territoire et au foncier concerné par l'opération. Néanmoins, l'enquête ne permet pas de confirmer un constat communément admis au sein du secteur, et notamment dressé par la Caisse des dépôts et Consignations en 2017 : « les prix des opérations en VEFA sont réputés plus élevés que ceux des opérations en maîtrise d'ouvrage directe, ce paradoxe s'explique par le fait que la production en VEFA se concentre dans des zones tendues où les coûts de production sont plus élevés »<sup>49</sup>. Certes, selon les résultats de

<sup>48</sup> On entend par « coût à l'opération » le coût de production de l'ensemble des logements sociaux d'une opération (qu'il s'agisse d'un immeuble entier ou d'un îlot de LLS).

<sup>49</sup> Caisse des dépôts et Consignations, *Eclairages n°17 : Coûts de construction des logements sociaux, un prix de revient stable depuis 2014*, 2017

l'enquête, le recours à la VEFA est majoritaire dans les zones tendues (§ 4.1) et la VEFA apparaît plus chère au coût à l'opération (table n°12). Toutefois, l'analyse des écarts de coûts au m2 montre que la VEFA propose des coûts inférieurs à la MOD en moyenne nationale, et ce, quelle que soit la zone (table n°13). Ainsi, l'écart de volume de production entre la MOD et la VEFA en zone tendue n'est pas assez important pour que les coûts de production en VEFA soient en moyenne plus élevés que ceux en MOD<sup>50</sup>.

(iii) **L'analyse par région traduit également des contrastes d'écart de coût**

A l'échelle des régions, le coût de production en VEFA est moins élevé que celui en MOD dans toutes les régions de France (excepté en Guadeloupe). L'écart de coût entre MOD et VEFA est élevé dans les régions caractérisées par la présence de zones tendues, notamment en Ile-de-France où la VEFA propose des prix inférieurs de 16,9% à la MOD. D'une région à une autre, on constate globalement de forts contrastes de coûts entre les deux modes de production, par exemple la VEFA propose un coût de production de 2,8% inférieur à celui en MOD en Auvergne-Rhône-Alpes, et un coût inférieur de 20,7% à celui en MOD dans les Hauts de France (table n°14).

Table 14 : Coût de production moyen en euros au m2 SU en MOD et en VEFA en 2021, avec et sans les opérations en Ile-de-France [Q33, Q41, 141 et 135 répondants]  
NB : certaines régions n'ont que peu de répondants (par ex. : Centre-Val-de-Loire)<sup>51</sup>

Régions	MOD en €/ m2 SU	VEFA en €/ m2 SU	Ecart de coût en %
Auvergne-Rhône-Alpes	2 260	2 198	2,81%
Bourgogne-Franche-Comté	2 245	1 995	12,57%
Bretagne	2 211	1 839	20,25%
Corse	NC	NC	NC
Centre-Val de Loire	2 654	2 062	28,73%
Grand Est	2 197	2 128	3,25%
Guadeloupe	2 167	2 279	5,17%
Guyane	2 230	2 025	10,15%
Hauts-de-France	2 337	1 935	20,74%
Île-de-France	3 499	2 994	16,87%
La Réunion	2 205	NC	NC
Martinique	2 318	NC	NC
Normandie	2 218	1 963	12,99%
Nouvelle-Aquitaine	2 178	2 048	6,37%
Occitanie	1 894	1 751	8,18%
Pays de la Loire	2 058	1 820	13,07%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 533	2 240	13,09%
Moyenne France hors Ile-de-France	2 247	2 022	11,15%
Moyenne France hors DROM	2 357	2 081	13,27%
Moyenne France	2 325	2 091	11,20%

Par ailleurs, l'écart de coût de production entre la MOD et la VEFA se révèle être équivalent lorsque l'on considère le coût moyen de production « hors Ile-de-France » par rapport à la moyenne nationale. Ainsi, hors Ile-de-France, en 2021 le prix au m2 proposé par la VEFA était 11,15% inférieur à celui de la MOD alors que l'écart toutes régions comprises était de 11,20% (table n°14).

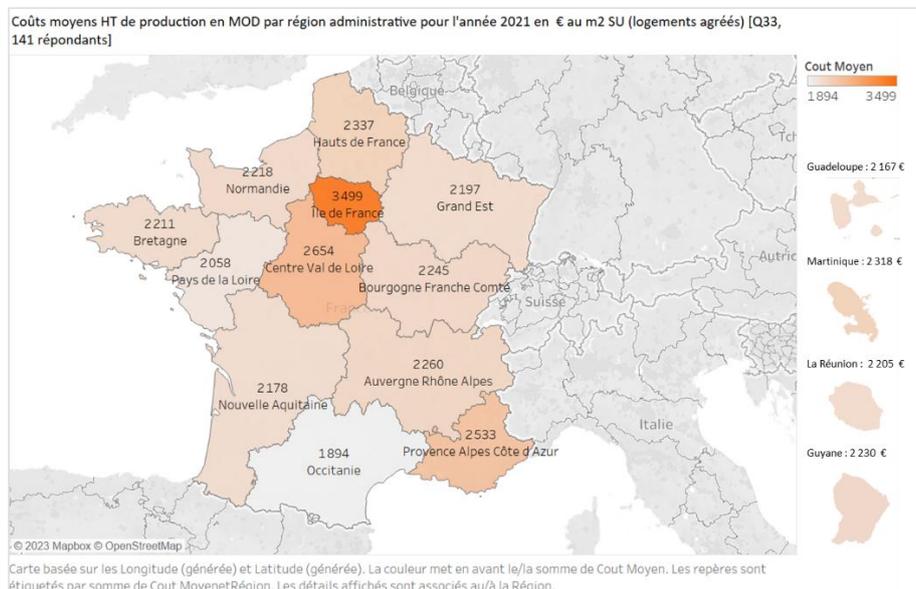
En outre, les résultats de l'enquête viennent confirmer les forts contrastes de coûts de la VEFA entre les régions mis en lumière par la littérature, notamment par l'Union Social pour l'Habitat (USH) : « La réalité de la production en VEFA Hlm est très diverse et par conséquent difficile à cerner. [...] La tendance inflationniste de la VEFA sur le coût des logements est souvent dénoncée. Or, l'analyse précise du coût entre la maîtrise d'ouvrage directe et la VEFA

<sup>50</sup> Ces résultats sont dépendants du panel d'opérations analysées. En particulier, lors de l'enquête quantitative, le nombre d'opérations en Abis entre 2017 et 2021 déclaré par les OLS apparaît peu élevé (§ 4.1) et peut ne pas être représentatif.

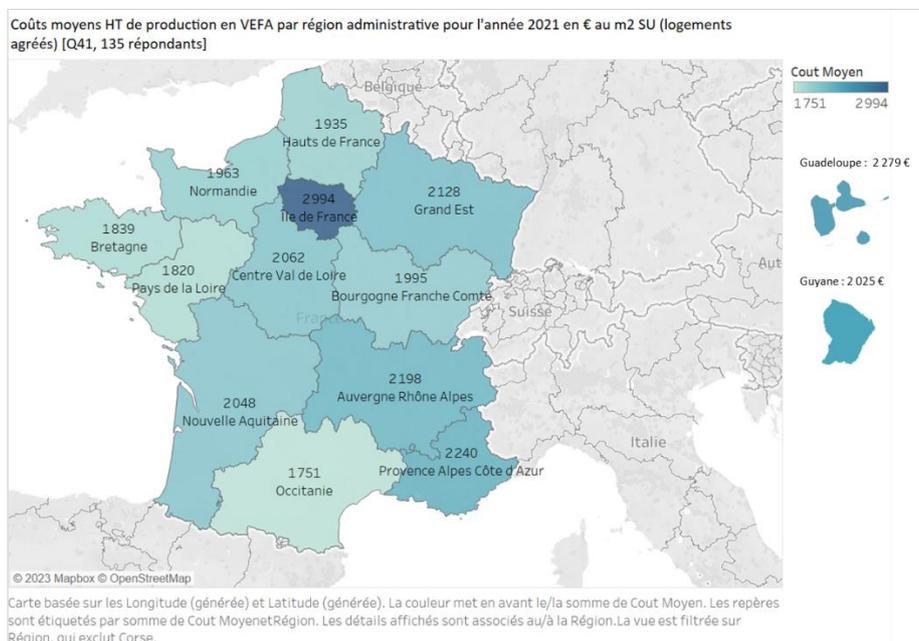
<sup>51</sup> La moyenne nationale par mode de production présente dans la dernière ligne de la table n°13 correspond à la moyenne des moyennes régionales affichées dans la table. Elle diffère donc de la moyenne nationale de l'ensemble des coûts déclarés par les OLS par mode de production et affichée dans la table n°9.

montre que ce coût est marqué par de forts contrastes, dépendant davantage de la région et du segment de produit immobilier que du mode de production lui-même »<sup>52</sup>.

Carte 1 : Coûts moyens HT de production en MOD par région administrative pour l'année 2021 en € au m2 SU (logements agréés) [Q33, 141 répondants]



Carte 2 : Coûts moyens HT de production en VEFA par région administrative pour l'année 2021 en € au m2 SU (logements agréés) [Q41, 135 répondants]<sup>53</sup>



Les bailleurs auditionnés mettent en avant d'autres facteurs explicatifs de l'écart de coût entre la MOD et la VEFA. Selon certains bailleurs, la fonction achat des promoteurs serait « sûrement plus développée », ce qui leur permettrait

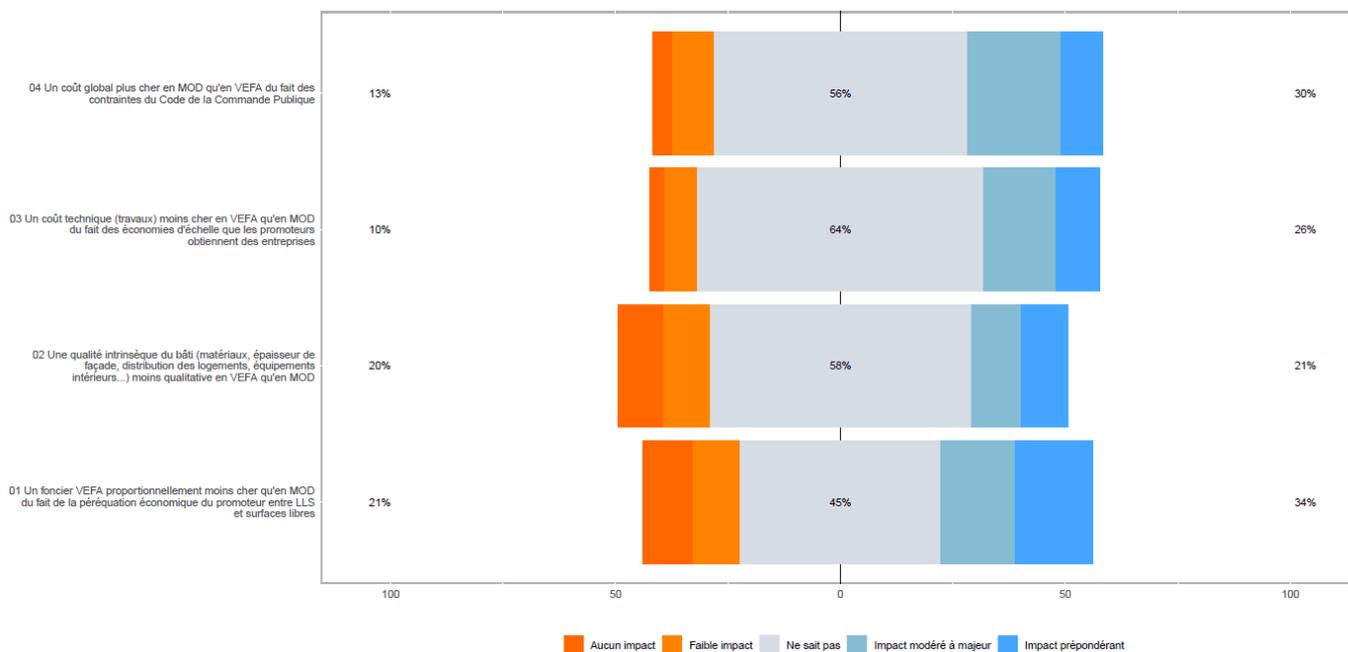
<sup>52</sup> BIESSY Romain, Oui mais... à la VEFA HLM, USH, 2020

<sup>53</sup> Les OLS interrogés n'ont pas transmis de données en VEFA pour la Martinique et La Réunion.

de réaliser des économies d'échelle lors de leur programme de construction. D'autres ajoutent également que « concernant le prix au m<sup>2</sup>, les grands écarts de prix se font à la conception, la conception représente 80% du prix, il s'agit du choix des matériaux, de l'optimisation de la structure, etc. », en d'autres termes les promoteurs joueraient sur la qualité du bâti pour proposer des coûts plus bas. Sur ce point, les OLS interrogés lors de l'enquête divergent : 20% d'entre eux estiment qu'une qualité intrinsèque du bâti moins qualitative en VEFA qu'en MOD n'aurait pas d'impact (ou faiblement) sur l'écart de prix entre MOD et VEFA ; 20% estiment au contraire qu'il s'agirait d'un facteur ayant un impact modéré voire majeur ou prépondérant sur l'écart de prix (graphe n°13). Le Code de la Commande Publique pourrait également être un facteur explicatif de l'écart de coût entre les deux modes de production. Les OLS interrogés estiment que les contraintes liées au Code de la Commande Publique aurait un impact modéré voire majeur ou prépondérant sur l'écart de coûts entre les deux modes de production (30% des répondants). Cependant, compte tenu du taux important d'OLS interrogés déclarant ne pas savoir estimer quels seraient les principaux facteurs explicatifs des écarts de coûts entre MOD et VEFA, il est difficile de conclure avec certitude sur une ou plusieurs explications de ces écarts. Les facteurs mentionnés restent donc des hypothèses.

Grappe n° 13 : En 2021, par quels facteurs principaux expliquez-vous les écarts de coût au m<sup>2</sup> entre MOD et VEFA ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q76, 163 répondants]

Consignes de lecture : Le graphique se lit de bas en haut. Les pourcentages sur les côtés représentent la somme des réponses « impact modéré » à « prépondérant » (à droite) et « aucun impact » et « faible impact » (à gauche). Au centre la réponse « ne sait pas » est considérée comme valeur neutre. La somme des trois pourcentages par ligne est égale à 100%.



Exemple de lecture : Une majorité de répondants (30%) considère que les contraintes liées à la commande publique possèdent un impact modéré, majeur ou prépondérant sur les écarts de coût au m<sup>2</sup> entre MOD et VEFA. Néanmoins, une part conséquente des répondants n'ont pas su répondre à cette question (56%).

La VEFA propose donc des prix inférieurs à la MOD quelle que soit la région et quelle que soit la zone analysée. Ces écarts de coût sont plus importants dans les zones tendues et dans la plupart des régions comportant des zones tendues, là où le recours à la VEFA est nettement majoritaire.

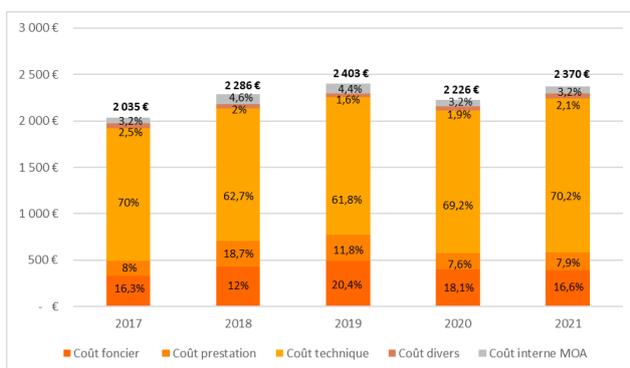
#### 4.3. Les inducteurs de coûts détaillés MOD / VEFA

La comparaison des inducteurs de coûts détaillés pour les deux modes de production MOD et VEFA confirme les écarts de coûts constatés, la VEFA étant caractérisée par des coûts (foncier, technique et de prestation intellectuelle)

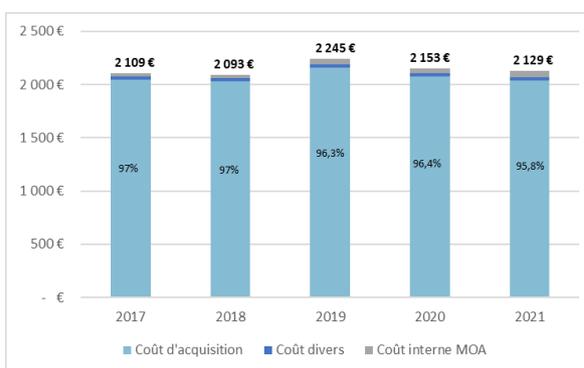
inférieurs à ceux en maîtrise d'ouvrage directe (selon les données SISAL). Le coût technique apparaît comme le coût déterminant du coût de production de LLS et a été le premier inducteur de la hausse des coûts de production sur la période 2017-2021. Le coût foncier possède également un rôle majeur dans l'évolution à la hausse des coûts de production, en particulier dans les territoires concernés par des tensions foncières où la charge foncière occupe une part importante du coût total des opérations.

(i) L'analyse des inducteurs de coût en moyenne nationale : le coût technique est le coût déterminant du coût de production de LLS

Graphe n° 15 : Coûts moyens annuels HT de production en MOD au m2 SU (logements livrés) [Q30, 144 répondants]

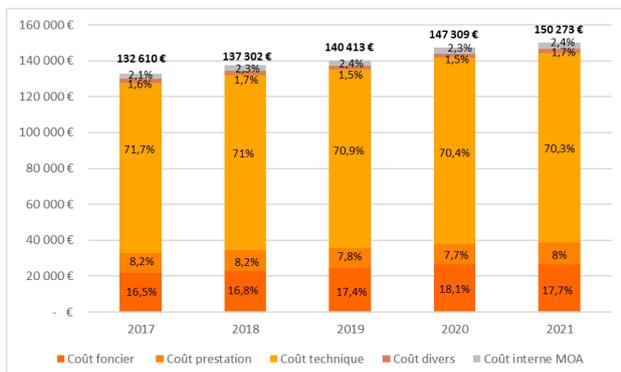


Graphe n° 14 : Coûts moyens annuels HT de production en VEFA au m2 SU (logements livrés) [Q38, 132 répondants]

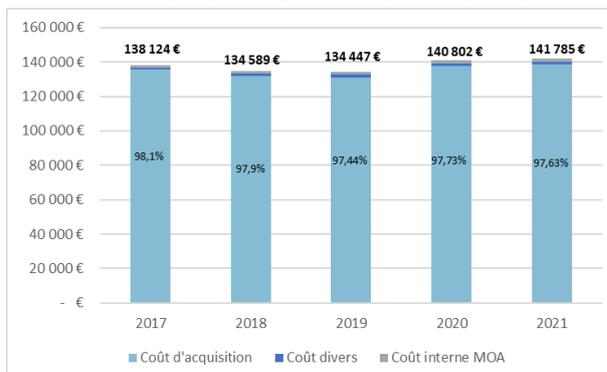


Exemple de lecture : En MOD, en 2021 le coût moyen HT de production est de 2 370 € au m2 SU. En VEFA, en 2021 le coût moyen HT de production est de 2 129 € au m2 SU.

Graphe n° 16 : Coûts moyens annuels HT de production en MOD par logement (logements livrés) [Q30, 144 répondants]



Graphe n° 17 : Coûts moyens annuels HT de production en VEFA par logement (logements livrés) [Q38, 132 répondants]



Selon une étude de la Banque des territoires<sup>54</sup>, hors VEFA, le foncier représente 21% du coût de production d'un logement social, le coût technique 67% et les autres charges 12% du coût total. Les résultats de l'enquête confirment ces ordres de grandeur : le coût du foncier représentant en moyenne 16,6% du coût total, le coût technique 70%, les coûts de prestation intellectuelle 8%, les coûts divers 2,1% et les coûts internes 3,2% (chiffres moyens pour les logements livrés en 2021, graphe n°14). Les écarts relatifs au coût foncier pourraient être expliqués par des différences de comptabilisation des différentes prestations et coûts divers relatifs au foncier (frais de voiries, études des sols, consolidations, etc.).

<sup>54</sup> Banque des territoires, *Eclairages n°25 : Coûts de construction des logements sociaux : un prix de revient en hausse modérée*, octobre 2021

Le coût technique apparaît donc comme l'inducteur de coût majeur du coût de production d'un logement social. Ce résultat est similaire dans la base SISAL, dans laquelle les opérations en MOD répertoriées pour l'année 2021 sont composées de 23% de coût foncier, de 67% de coût technique et de 10% de coût de prestations intellectuelles.

En moyenne, selon les résultats de l'enquête en 2021 le coût technique moyen était de 1 665 € au m2 SU (graphe n°14). Ce chiffre est un peu inférieur dans la base SISAL avec un coût moyen des travaux de 1 593 €, soit une différence de 4,52% avec les résultats de l'enquête. Cette différence peut être imputable à la différence d'unité entre logements livrés (enquête menée par la Mission), dont le coût final actualisé peut contenir d'éventuels dépassements budgétaires, et les demandes d'agréments dont le coût de construction reste théorique (base SISAL).

En moyenne sur la période, une opération en VEFA est composée de 36% de coût foncier, 60% de coût technique et de 4% de prestations intellectuelles. On constate donc un écart important entre MOD et VEFA concernant la part de la charge foncière dans le coût moyen total de production. Cette différence entre les coûts fonciers en MOD et en VEFA pourrait s'expliquer par une comptabilisation différente de certains coûts par les promoteurs et les bailleurs. Certains coûts seraient comptabilisés par les promoteurs dans la charge foncière alors que les bailleurs les intégreraient dans « prestations intellectuelles » (par exemple, les frais relatifs à la prestation d'un géomètre<sup>55</sup>).

L'analyse des coûts fonciers présents dans la base SISAL révèle un coût moyen d'acquisition du foncier de 692 € au m2 SU entre 2017 et 2021, MOD et VEFA confondus. En MOD, le coût du foncier est de 600 € pour l'année 2021 contre 816 € pour la VEFA, soit un écart de 35,8%. Sur l'ensemble de la période, la charge foncière en VEFA apparaît en moyenne plus élevée de 58,9% qu'en MOD (table n°15).

Table 15 : Coûts annuels moyens HT au m2.SU de la charge foncière MOD et VEFA (données base SISAL)

en € / m2 SU (Chiffres SISAL)	2017	2018	2019	2020	2021	Moyenne sur la période
<b>Coût moyen HT de la charge foncière</b>	<b>648</b>	<b>651</b>	<b>711</b>	<b>731</b>	<b>720</b>	<b>692</b>
<b>MOD</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>499</b>	<b>519</b>	<b>600</b>	<b>519</b>
<b>VEFA</b>	<b>772</b>	<b>780</b>	<b>870</b>	<b>884</b>	<b>816</b>	<b>824</b>

Concernant les coûts techniques, l'analyse comparée entre les modes de production VEFA et MOD dans la base SISAL démontre que les coûts techniques en VEFA sont en moyenne 15,7% inférieurs au m2 SU que ceux en MOD (table n°16).

Table 16 : Coûts annuels moyens HT au m2.SU du coût technique MOD et VEFA (données base SISAL)

en € / m2 SU (Chiffres SISAL)	2017	2018	2019	2020	2021	Moyenne sur la période
<b>Coût technique moyen HT</b>	<b>1396</b>	<b>1389</b>	<b>1387</b>	<b>1367</b>	<b>1444</b>	<b>1397</b>
<b>MOD</b>	<b>1451</b>	<b>1457</b>	<b>1518</b>	<b>1546</b>	<b>1593</b>	<b>1513</b>
<b>VEFA</b>	<b>1354</b>	<b>1336</b>	<b>1288</b>	<b>1237</b>	<b>1325</b>	<b>1308</b>

Si, selon les chiffres SISAL, la VEFA comporte des coûts techniques et fonciers inférieurs aux OLS, les prix de prestation intellectuels payés par les promoteurs apparaissent, quant à eux, près de 3 fois inférieurs à ceux payés par les OLS lors d'opérations en MOD. Ce résultat peut également s'expliquer par la différence de méthodes de calcul entre OLS et promoteurs dans la comptabilisation et la catégorisation des différents coûts de prestation.

<sup>55</sup> Lors des auditions qualitatives, la Mission a pu distinguer des pratiques de comptabilisation différentes entre les acteurs, notamment concernant les frais de géomètre (parfois inclus dans le coût foncier, parfois inclus dans le poste des prestations intellectuelles).

(ii) L'évolution des inducteurs de coût dans le temps

Si la littérature souligne le rôle du foncier dans l'augmentation des coûts, les résultats de l'enquête menée par la Mission révèlent que l'augmentation du coût de production d'un LLS entre 2017 et 2021 est majoritairement imputable à la hausse des coûts techniques et non à la hausse des coûts fonciers. Le coût technique est le coût déterminant du coût de production total.

Table 17 : Détail annuel des principaux inducteurs de coûts de production en MOD [Q30, 144 répondants & données base SISAL]

Principaux inducteurs de coût en MOD en € / m2 SU et leur évolution	2017	2018	2019	2020	2021	Période 2017-2021
<b>Résultats de l'enquête</b> (logements livrés)						
<b>Coût foncier</b>	333	428	489	403	393	409
Evolution en pourcentages	-	28,7%	14,2%	-17,7%	-2,2%	18,1%
<b>Coût de prestation</b>	162	275	283	170	187	215
Evolution en pourcentages	-	69,8%	3,0%	-40,0%	9,6%	15,2%
<b>Coût technique</b>	1425	1433	1486	1539	1664	1510
Evolution en pourcentages	-	0,5%	3,7%	3,6%	8,1%	16,8%
<b>Coût divers</b>	51	45	39	43	49	45
Evolution en pourcentages	-	-11,4%	-14,1%	9,2%	15,6%	-3,9%
<b>Coût interne MOA</b>	64	105	106	71	77	84
Evolution en pourcentages	-	62,6%	0,9%	-32,7%	8,0%	19,3%
<b>Total</b>	<b>2035</b>	<b>2286</b>	<b>2403</b>	<b>2226</b>	<b>2370</b>	<b>2264</b>
<b>Base SISAL</b> (demandes d'agrément)						
<b>Coût foncier</b>	487	487	499	519	600	519
Evolution en pourcentages	-	0%	2,5%	4,1%	15,6%	23,2%
<b>Coût de prestation</b>	233	237	246	254	252	244
Evolution en pourcentages	-	1,8%	3,7%	3,3%	-0,7%	8,4%
<b>Coût technique</b>	1451	1457	1518	1546	1593	1513
Evolution en pourcentages	-	0,5%	4,2%	1,9%	3,0%	9,8%
<b>Total</b>	<b>2171</b>	<b>2181</b>	<b>2263</b>	<b>2320</b>	<b>2446</b>	<b>2276</b>

Table 18 : Détail annuel des principaux inducteurs de coûts de production en VEFA [Q38, 132 répondants & données base SISAL]

Principaux inducteurs de coût en VEFA en € / m2 SU et leur évolution	2017	2018	2019	2020	2021	Période 2017-2021
<b>Résultats de l'enquête</b> (logements livrés)						
<b>Coût d'acquisition</b>	2046	2029	2163	2076	2040	2071
Evolution en pourcentages	-	-0,8%	6,6%	-4,0%	-1,7%	-0,3%
<b>Coût divers</b>	30	32	30	32	30	31
Evolution en pourcentages	-	6,8%	-3,4%	6,2%	-8,3%	0,6%
<b>Coût interne MOA</b>	34	32	52	45	59	45
Evolution en pourcentages	-	-4,5%	62,0%	-14,5%	32,7%	75,7%
<b>Total</b>	<b>2109</b>	<b>2093</b>	<b>2245</b>	<b>2153</b>	<b>2129</b>	<b>2146</b>
<b>Base SISAL</b> (demandes d'agrément)						
<b>Coût foncier</b>	772	780	870	884	816	824
Evolution en pourcentages	-	1%	11,6%	1,6%	-7,7%	5,7%
<b>Coût de prestation</b>	80	86	88	87	81	84
Evolution en pourcentages	-	8%	1,5%	-1,2%	-6,9%	0,8%
<b>Coût technique</b>	1354	1336	1288	1237	1325	1308
Evolution en pourcentages	-	-1%	-3,6%	-3,9%	7,1%	-2,1%
<b>Total</b>	<b>2206</b>	<b>2202</b>	<b>2246</b>	<b>2208</b>	<b>2221</b>	<b>2217</b>

Selon une étude de la Caisse des Dépôts et Consignations, le foncier participe, parfois majoritairement selon les régions, à la hausse du coût global des logements sociaux et « contribue à plus de la moitié de l'augmentation du prix de revient dans la construction directe des bailleurs sociaux entre 2014 et 2020 »<sup>56</sup>. L'étude vient contredire cette affirmation pour la période 2017-2021, au moins pour la MOD. En effet, si le foncier en MOD a augmenté de 18,1 % en 5 ans (table n°17), selon les résultats de l'enquête, il ne contribue à l'augmentation du coût total qu'à hauteur de 18,2 % (table n°19, contre plus de 50% selon la CDC entre 2014 et 2020).

En revanche, le coût de production total est très sensible à l'évolution du coût technique. En effet, entre 2017 et 2021 le coût technique au m2 SU a connu une hausse de 16,8% (table n°17) mais contribue à 71,3% de la hausse du coût total de production MOD entre 2017 et 2021 (table n°19).

<sup>56</sup> Banque des territoires, *Eclairages n°25 : Coûts de construction des logements sociaux : un prix de revient en hausse modérée*, octobre 2021

Table 19 : Contribution des inducteurs de coût à l'évolution du coût total de production en MOD (en pourcentages des coûts moyens au m2 SU) [Q30, 144 répondants]

Part de l'évolution des coûts de production (en pourcentages des coûts au m2 SU)	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	Période 2017-2021
Coût foncier	38,1%	52,1%	-48,7%	-6,2%	18,2%
Coût de prestation	45,1%	7,2%	-63,8%	11,3%	7,4%
Coût technique	3,1%	45,3%	29,9%	86,4%	71,3%
Coût divers	-2,3%	-5,4%	2,0%	4,5%	-0,6%
Coût interne MOA	16,1%	0,8%	-19,5%	3,9%	3,7%

Consigne de lecture des tables : La table n°19 représente la part relative en pourcentages de la contribution des inducteurs de coût à l'augmentation du coût total. La somme des pourcentages en colonne est égale à 100%. Par exemple, sur la période, l'augmentation du coût technique représente 71,3% de l'augmentation du coût total (le coût technique ayant augmenté de 239 €, le coût total ayant augmenté de 335 € ; la contribution du coût technique à l'augmentation du coût total est de  $239/335 = 71,3\%$ ). De même, le coût foncier a augmenté en 5 ans de 60 €, ce qui correspond à 18,2% des 335 € d'augmentation générale. Ces tables sont à lire avec la table n°17 mentionnant les inducteurs de coût en € et leur évolution dans le temps.

Pour les opérations en MOD entre 2017 et 2021, l'ensemble des inducteurs de coût ont connu une hausse sur la période (excepté les coûts divers).

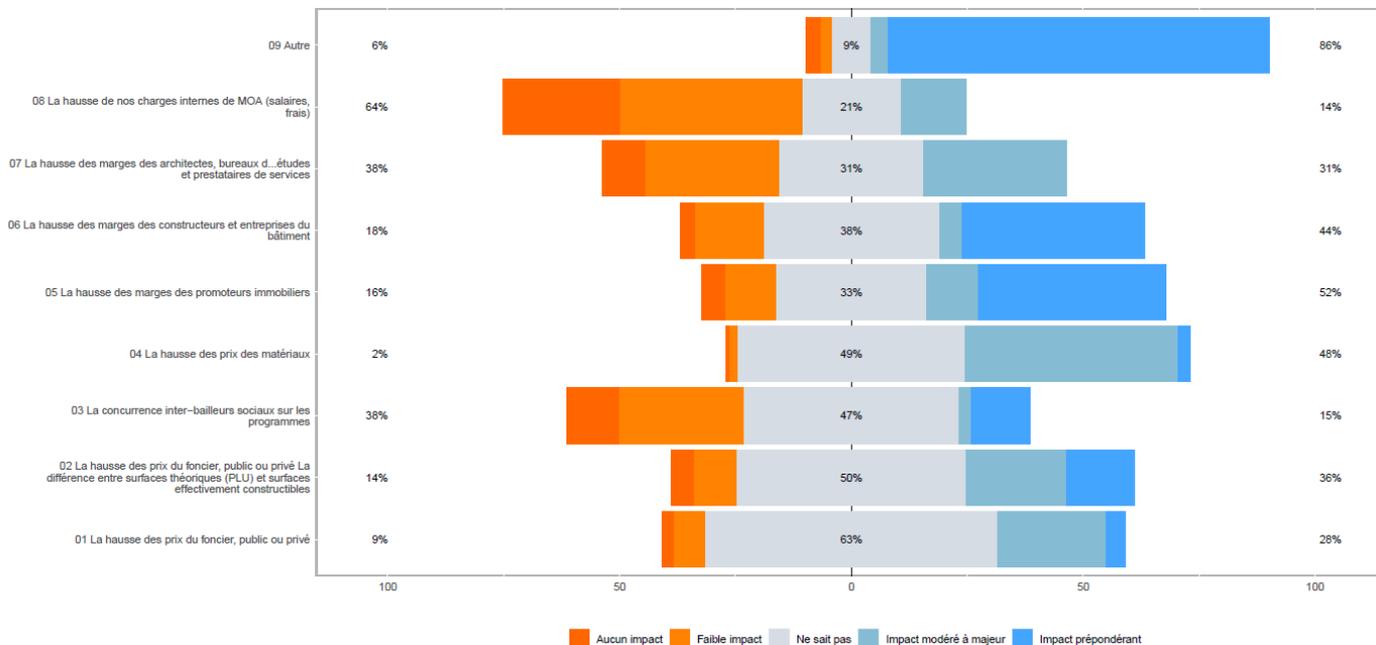
Par ailleurs, les promoteurs immobiliers sont également concernés par l'augmentation de la charge foncière sur la période étudiée ainsi que par la concurrence entre acteurs de la construction, ce qui ne permet pas d'expliquer l'écart de coûts entre la VEFA et la MOD. En ce sens, un bailleur auditionné constate que cette concurrence entre acteurs peut amener les promoteurs à trouver des débouchés sur d'autres territoires moins concurrentiels : « [Notre territoire] connaît une forte concurrence entre acteurs de la construction de logements. [...] Cette tension concurrentielle pousse certains promoteurs à développer leur activité ailleurs et il en résulte une baisse de la production annuelle de logements sociaux sur notre territoire ».

Néanmoins, avec une augmentation de 18,2% entre 2017 et 2021, le coût foncier reste l'un des inducteurs de coût qui a connu une forte augmentation entre 2017 et 2021 (table n°17). Ainsi, ce résultat explique le ressenti des acteurs concernant l'impact du foncier dans leurs coûts de production. A ce titre, une majorité des OLS interrogés dans le cadre de l'étude estiment qu'un foncier en VEFA est proportionnellement moins cher qu'en MOD du fait de la péréquation économique du promoteur entre les LLS produits et les surfaces libres ; et que cet élément a un impact modéré voire majeur ou prépondérant sur les écarts de coût entre MOD et VEFA (graphe n°18).

Enfin, les OLS interrogés sont une majorité à considérer que (i) la hausse des marges de promoteurs immobiliers ; (ii) la hausse des marges des entreprises du bâtiment et des constructeurs ; et (iii) la hausse du prix des matériaux sont des facteurs ayant un impact majeur voire prépondérant sur la hausse de leur coût de production global (graphe n°31). Ils sont également une majorité à estimer que leur charge interne et la concurrence inter-bailleurs sont des facteurs ayant un faible impact ou aucun impact sur leur coût de production total.

Grappe n° 18 : A dire d'expert, de 2017 à 2021, comment estimez-vous la contribution des facteurs ci-dessous à la hausse globale des coûts de construction (que ce soit en MOD ou en VEFA) ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q80, 163 répondants]

Consignes de lecture : Le graphique se lit de bas en haut. Les pourcentages sur les côtés représentent la somme des réponses « impact modéré » à « prépondérant » (à droite) et « aucun impact » et « faible impact » (à gauche). Au centre la réponse « ne sait pas » est considérée comme valeur neutre. La somme des trois pourcentages par ligne est égale à 100%.

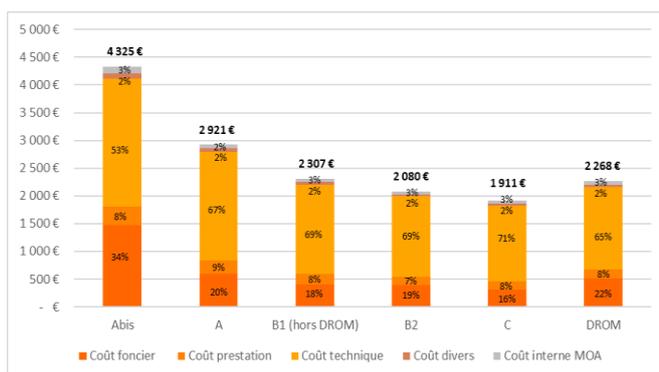


Exemple de lecture : 64% des OLS interrogés estiment que la hausse de leurs charges internes de MOA a un faible impact ou aucun impact sur la hausse globale des coûts de construction.

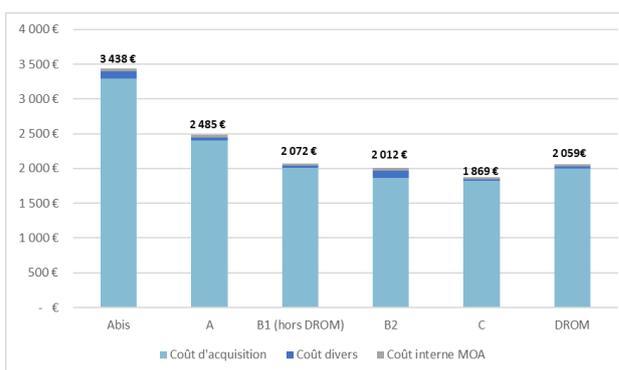
### (iii) La comparaison des inducteurs de coût selon les zones

Les territoires concernés par des tensions foncières sont ceux où le coût foncier occupe une place plus importante au détriment du coût technique.

Grappe n° 19 : Coûts moyens HT de production en MOD au m2 SU par zone pour l'année 2021 (logements agréés) [Q32, 163 répondants]



Grappe n° 20 : Coûts moyens HT de production en VEFA au m2 SU par zone pour l'année 2021 (logements agréés) [Q40, 163 répondants]



Exemple de lecture : En 2021 et pour la MOD, le coût technique moyen HT en zone A est de 1 954 euros au m2 SU (soit 67% x 2 921 €). En 2021 et pour la VEFA, le coût d'acquisition HT moyen en zone B2 est de 1 864 euros au m2 SU (soit 92,6% x 2 012 €). Les pourcentages représentent la part relative des inducteurs de coût dans le coût de production total (par exemple pour le coût du foncier (MOD) en Abis : 1 471/4 325 = 34%)

Pour les opérations en MOD, en zone tendue le foncier représente une part significativement plus importante du coût total de production qu'en zones détendues. Il constitue 34%, 20% et 18% du coût en zone Abis, A et B1 contre 19%

et 16% en zone B2 et C (graphe n°19). Inversement, la part de coût technique dans le coût total est plus élevée pour les constructions en zones détendues qu'en zones tendues, il représente par exemple 53% du coût total moyen de production en zone Abis contre 71% en zone C. Ainsi, plus le foncier se situe dans une zone tendue plus il occupe une part importante des coûts au détriment du coût technique. Le coût foncier représente une part du coût total supérieure de 18 points en zone Abis par rapport à la zone C et, réciproquement, le coût technique représente une part du coût total supérieure de 18 points en zone C par rapport à la zone Abis. Concernant les opérations en VEFA, le coût d'acquisition représente plus de 96% du coût total (excepté en B2 où il représente 92% du coût, graphe n°20).

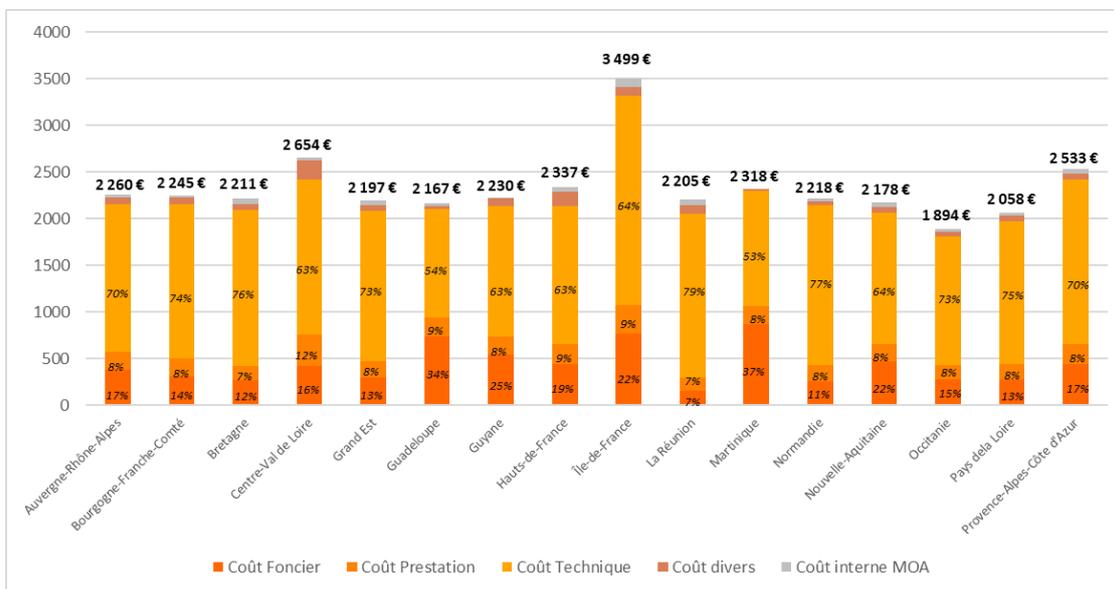
L'analyse par zone des opérations en MOD dans la base SISAL confirme également les tendances relevées dans l'enquête. Entre 2017 et 2021, la charge foncière est plus élevée dans les zones tendues et représente une part plus élevée des coûts de production de LLS que dans les zones détendues. Le coût technique suit également une tendance inverse.

Table 20 : Répartition en pourcentages des coûts moyens HT de production VEFA et MOD au m2 SU par zone entre 2017 et 2021 (données base SISAL)

<i>MOD - Répartition en pourcentages des coûts moyens HT au m2 SU entre 2017 et 2021 (Chiffres SISAL)</i>	<b>Abis</b>	<b>A</b>	<b>B1</b>	<b>B2</b>	<b>C</b>
<b>Coût foncier</b>	33%	26%	24%	20%	18%
<b>Coût de prestations intellectuelles</b>	12%	11%	10%	10%	11%
<b>Coût technique</b>	55%	63%	66%	70%	71%

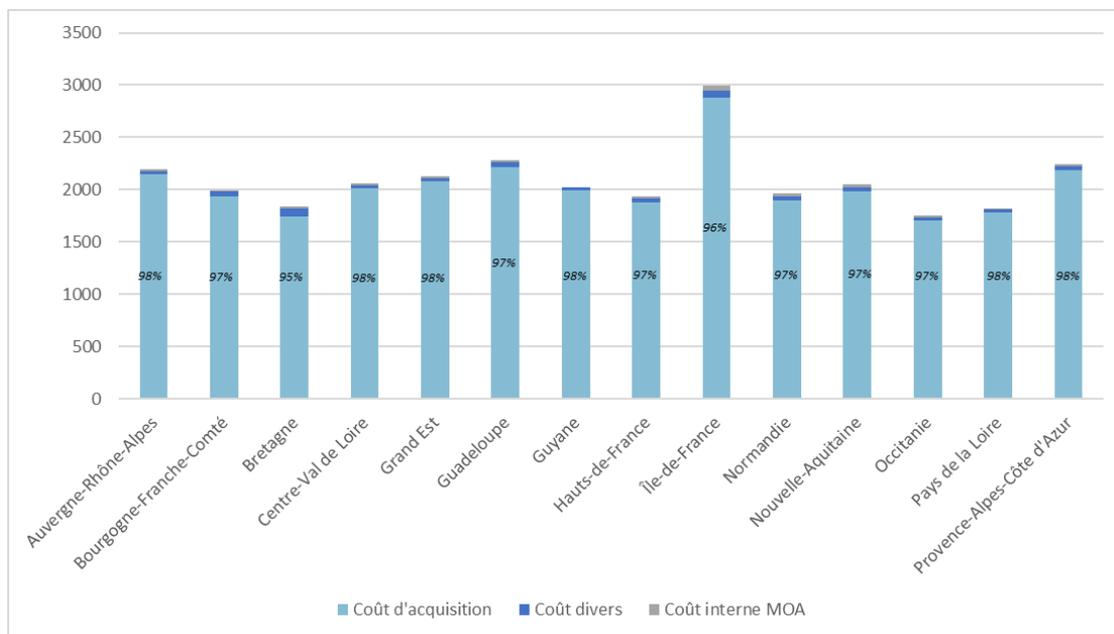
(iv) L'analyse territoriale des inducteurs de coût selon les régions

Graphes n° 21 : Coûts moyens HT de production en MOD par région administrative pour l'année 2021 au m2 SU (logements agréés) [Q33, 141 répondants]



Exemple de lecture : En 2021 et pour la MOD, le coût technique HT moyen en Nouvelle Aquitaine représente 64% du coût de production total pour la région.

Graphes n° 22 : Coûts moyens HT de production en VEFA par région administrative pour l'année 2021 au m2 SU (logements agréés) [Q41, 163 répondants]



Exemple de lecture : En VEFA et pour l'année 2021, le coût HT total de production de LLS en Auvergne-Rhône-Alpes est de 2 198 € au m2 SU.

L'analyse par région révèle le même constat. En MOD, hors DROM, le foncier constitue une part plus importante du coût de production dans les régions où l'on retrouve des métropoles ou des zones côtières, c'est-à-dire où les tensions foncières sont les plus fortes. L'Île-de-France, l'Auvergne-Rhône-Alpes, la Provence-Alpes-Côte d'Azur, les Hauts-de-France et la Nouvelle-Aquitaine sont les régions où le coût du foncier dépasse en moyenne 400 € du m2 HT et où il

occupe en moyenne plus de 17% du coût total (graphes n°21 et n°22). Inversement, ce sont également les régions où le coût technique représente une part moins importante (au maximum 70% du coût total).

L'analyse par région des opérations en MOD présentes dans la base SISAL souligne les mêmes tendances dans les régions où l'on retrouve des zones tendues, à savoir une charge foncière plus importante en pourcentages du coût total au détriment de la part du coût technique. A titre d'exemple, en MOD le coût du foncier occupe 29% et le coût technique 60% du coût de production total en Ile-de-France pour les opérations agréées entre 2017 et 2021. Pour les opérations en VEFA, la charge foncière occupe en moyenne 37% du coût total de production, soit 14% de plus que pour les opérations en MOD (table n°21). Dans certaines régions, la charge foncière dépasse cette moyenne nationale, notamment en Auvergne-Rhône-Alpes où le coût du foncier occupe 47% du coût de production total.

Table 21 : Répartition et coûts moyens HT de production VEFA et MOD au m2 SU entre 2017 et 2021 (données base SISAL)

Repartition et coûts moyens HT en € / m2 SU entre 2017 et 2021 (Chiffres SISAL)	MOD	VEFA	MOD	VEFA
Coût foncier	519 €	824 €	23%	37%
Coût de prestations intellectuelles	244 €	84 €	11%	4%
Coût technique	1 513 €	1 308 €	66%	59%

Par ailleurs, en MOD, de fortes disparités selon les régions des coûts fonciers et des coûts techniques sont à souligner (graphe n°21). Un écart important apparaît également entre l'Ile-de-France et le reste du territoire national, notamment concernant les coûts fonciers et les coûts techniques, dont les coûts franciliens sont en moyenne respectivement 75% et 37% plus élevés que ceux de l'ensemble des régions hors Ile-de-France (table n°22).

Table 22 : Détails des coûts moyens HT de production MOD au m2 SU entre 2017 et 2021 [Q33, 163 répondants]

Détails des coûts moyens de production en € / m2 SU	Coût Foncier	Coût Prestation	Coût Technique	Coût divers	Coût interne MOA
Ile-de France	771	298	2252	92	87
Hors Ile-de-France	440	204	1643	81	39
Moyenne nationale	433	197	1578	77	39

#### (v) Limites de l'analyse

La présente étude s'arrête à l'analyse précédente du détail des inducteurs de coût. Les chiffres mentionnés proviennent d'une part des déclarations des OLS lors de l'enquête et d'autre part des éléments inscrits sur la base SISAL. Ils restent donc circonscrits à une analyse des coûts de construction par le prisme d'un marché, celui de l'achat de bâtiment. Le travail d'analyse ne peut donc rejoindre une estimation des coûts macroéconomiques de la construction faite par les acteurs du bâtiment tels que les indices BT de la Fédération Française du Bâtiment (FFB). L'étude ne peut également accéder à la quantification de certains éléments constitutifs du coût de production, telles que les marges des différents acteurs de la chaîne de valeur. Elle ne peut donc pas dépasser l'horizon du marché des acheteurs de bâtiments ou de prestation de construction de bâtiments.

## 4.4. Approche de quelques facteurs complémentaires

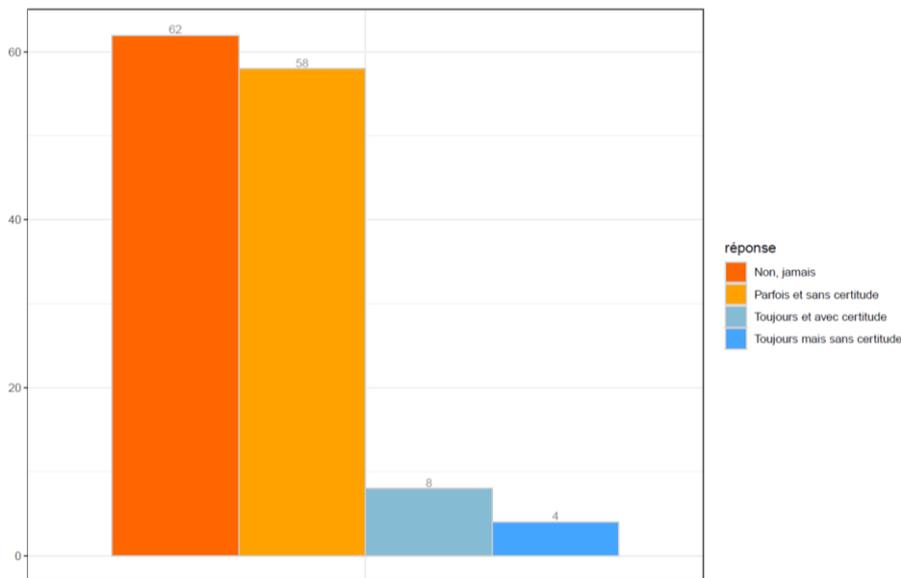
Les OLS interrogés ont été amenés à estimer certains postes de coûts détaillés telle que la part représentative du coût des matériaux au sein du coût technique lors d'une opération en MOD, ou l'estimation du prix d'acquisition du foncier par un promoteur lors d'une opération en VEFA.

#### (i) Estimation des OLS interrogés sur les inducteurs de coûts production de LLS

Les OLS interrogés indiquent ne pas connaître le prix d'acquisition du foncier par le promoteur (47%, graphe n°23) ou le connaître parfois, mais sans certitude (44%, graphe n°23). Les OLS interrogés estiment le prix d'acquisition du

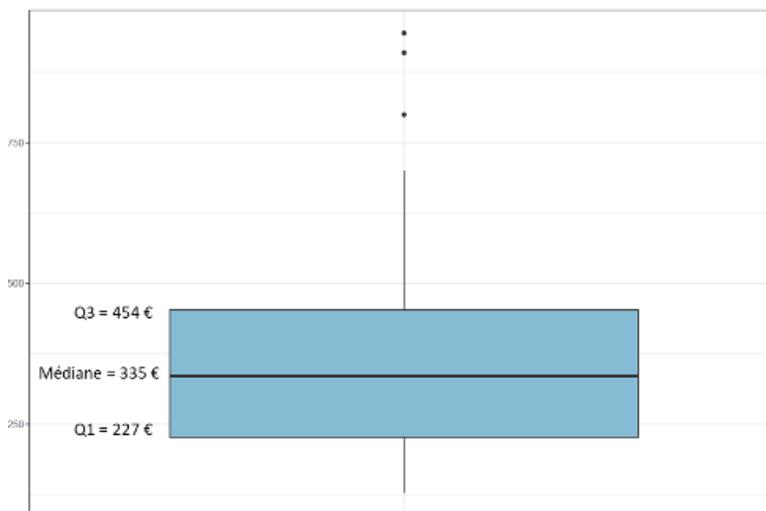
foncier au m2 à 335 € en 2021 (chiffre médian, graphe n°24). A titre de comparaison, le coût moyen du foncier en MOD déclaré par les OLS lors de l'enquête était de 393 € au m2 en 2021.

Graphe n° 23 : A dire d'expert, lors d'une VEFA, connaissez-vous le prix d'acquisition du foncier par le promoteur ? (en nb de répondants) [Q42, 132 répondants]



Exemple de lecture : Lors d'une opération en VEFA, 62 OLS interrogés disent ne jamais connaître le prix d'acquisition du foncier par le promoteur.

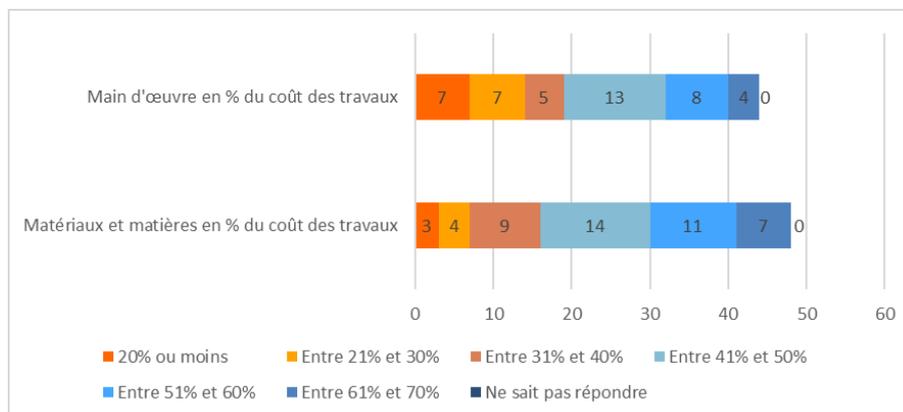
Graphe n° 24 : Estimation à dire d'expert du coût du foncier en VEFA par m2SU en 2021 [Q43, 21 répondants]



Exemple de lecture : La majorité des estimations du coût du foncier en VEFA (en euros au m2 SU) se trouvent entre le premier quartile égal à 227 euros et le 3ème quartile égal à 454 euros (rectangle bleu). L'estimation médiane est de 335 euros au m2 SU. D'autres réponses, considérées comme extrêmes, sont supérieures à 750 euros au m2 SU.

Concernant le détail des coûts techniques, la majorité des OLS interrogés estiment que la part du coût de la main d'œuvre et la part du coût des matériaux composent de manière équivalente (entre 41 et 50%) le coût des travaux (graphe n°25).

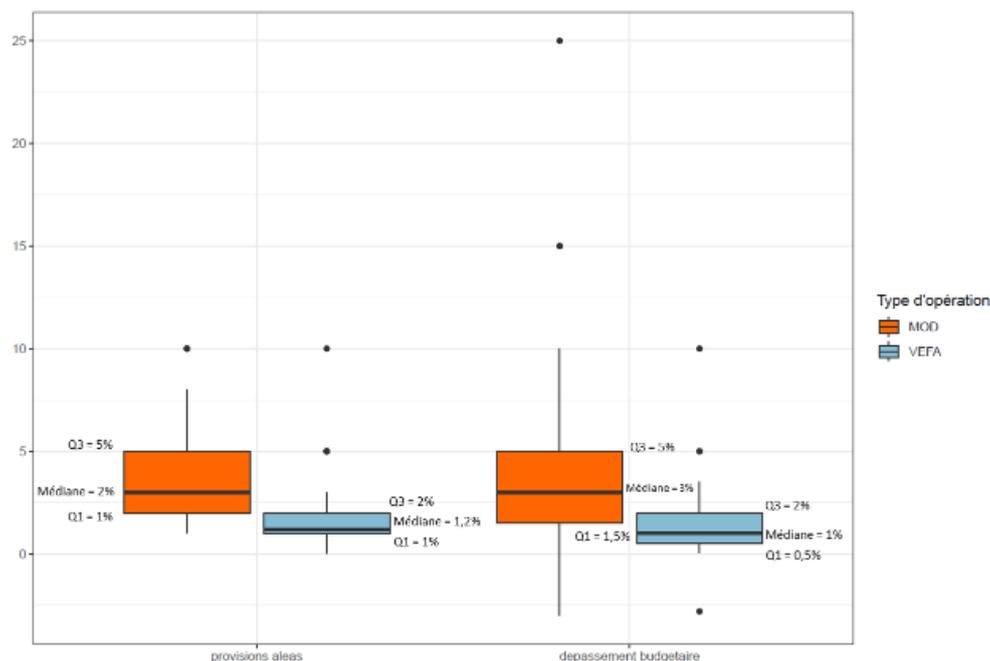
Graphe n° 25 : Estimation à dire d'expert des composants du coût des travaux sur les 5 années passées pour la MOD (en nombre de répondants) [Q34, 48 répondants]



Exemple de lecture : Selon 13 OLS, en MOD le coût des matériaux et des matières premières représente entre 41% et 50% du coût des travaux.

Concernant les aléas et les dépassements budgétaires, les OLS interrogés ont provisionnés davantage en 2021 pour des opérations en MOD que pour des opérations en VEFA en anticipation d'aléas éventuels, avec un chiffre médian de 2% du prix de l'opération en MOD contre 1,2% en VEFA. De même, les OLS estiment qu'en 2021 les dépassements budgétaires étaient plus élevés pour les opérations en MOD que pour celles en VEFA, avec un dépassement médian de 3% du coût de l'opération en MOD contre 1% du prix de l'opération en VEFA (graphe n°26).

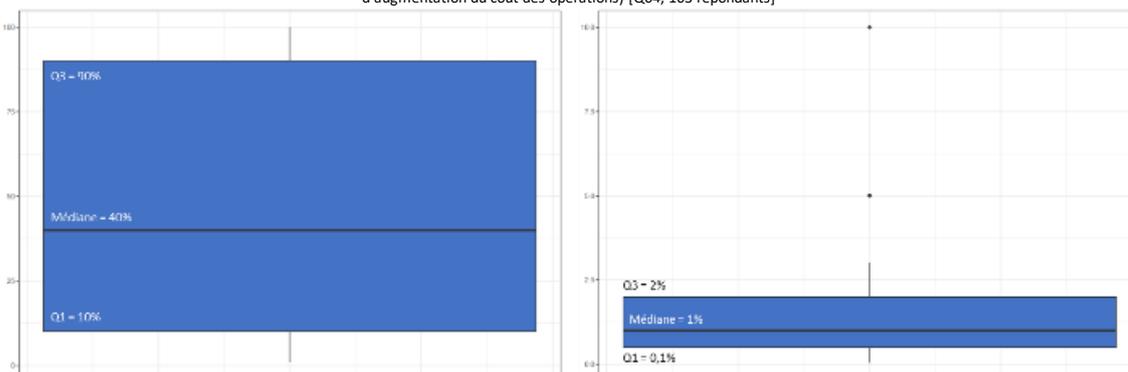
Graphe n° 26 : Estimation à dire d'expert des aléas et dépassements budgétaires en MOD et VEFA pour l'année 2021 (en pourcentages du prix des opérations) [Q63 et Q64, 163 répondants]



Exemple de lecture : Les provisions pour aléas des OLS répondants au questionnaire sont supérieures en MOD qu'en VEFA avec une médiane respectivement de 2% (MOD) contre 1,2% (VEFA).

Les OLS interrogés divergent quant à l'estimation du pourcentage d'opérations en VEFA concernées par des travaux supplémentaires en 2021. La majorité des estimations se trouvent entre 10% et 90% des opérations en VEFA de l'année, avec un chiffre médian de 40%. Selon les OLS ces travaux supplémentaires ont contribué à une hausse médiane de 1% du coût des opérations concernées (graphe n°27).

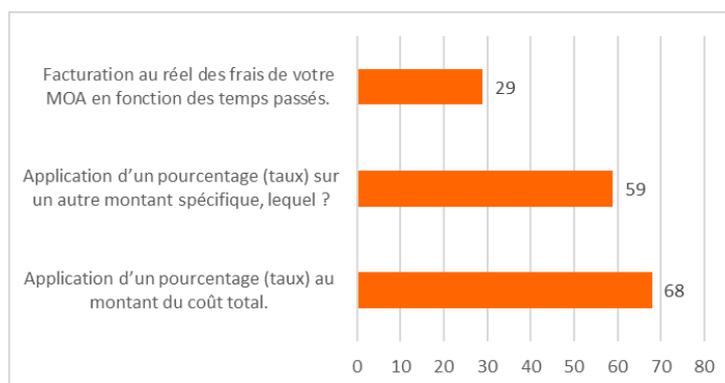
Graphe n° 27 et n°28bis : Estimation à dire d'expert des travaux supplémentaires en VEFA pour l'année 2021 (en pourcentages nombre d'opérations et en pourcentages d'augmentation du coût des opérations) [Q64, 163 répondants]



Exemple de lecture : Le chiffre médian de l'estimation par les OLS interrogés du nombre d'opérations ayant nécessité des travaux supplémentaires en VEFA est de 40%.

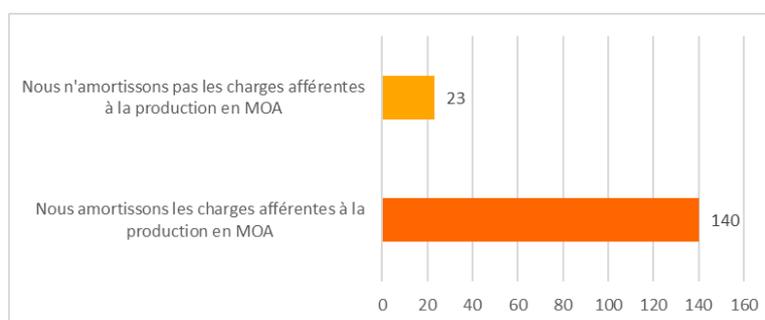
Concernant les coûts internes de MOA, 41,7% des OLS interrogés appliquent un pourcentage au montant du coût total, 36,2% appliquent un pourcentage sur un montant spécifique, en majorité sur le coût technique, et 17,8% facturent leur MOA au temps passé (graphe n°28). 85,9% des OLS interrogés amortissent leurs coûts internes de MOA (graphe n°29).

Graphe n° 28 : En 2021, comment sont composés vos coûts internes de MOA ? (en nombre de répondants) [Q36, 156 répondants]



Exemple de lecture : Concernant le calcul de leurs coûts internes de MOA, 68 OLS appliquent un pourcentage (taux) au montant du coût total.

Graphe n° 29 : En 2021, amortissez-vous vos coûts internes de MOA ? (en nombre de répondants) [Q37, 163 répondants]



Exemple de lecture : 140 OLS interrogés disent amortir leurs charges afférentes à la production en MOA en 2021.

### (ii) La recherche d'une corrélation entre la taille des OLS et leurs coûts de production

Le panel des répondants à l'enquête (163 OLS) permettait de disposer des réponses de bailleurs de toutes tailles ; certains disposant d'un parc de plus de 100 000 logements, d'autres d'un parc de moins de 5 000 logements. Il a ainsi été recherché des corrélations entre les coûts de production et la taille du bailleur répondant, sans conclusion pertinente.

Cette absence de corrélation<sup>57</sup> peut étonner, tant la conviction préalable est que plus un bailleur est important, plus il dispose de potentielles économies d'échelle mobilisables sur les projets de construction. Une première explication à ce manque de corrélation peut être donnée par un biais inhérent à l'activité même des OLS : en effet, plus un bailleur est important, plus le volume de ses constructions se concentre sur les zones tendues là où, précisément, les coûts fonciers sont les plus élevés. Ainsi, un bailleur majeur (en termes de nombre de logements) effectuera une grande part de ses constructions neuves en zone Abis ou A avec des coûts moyens évidemment supérieurs.

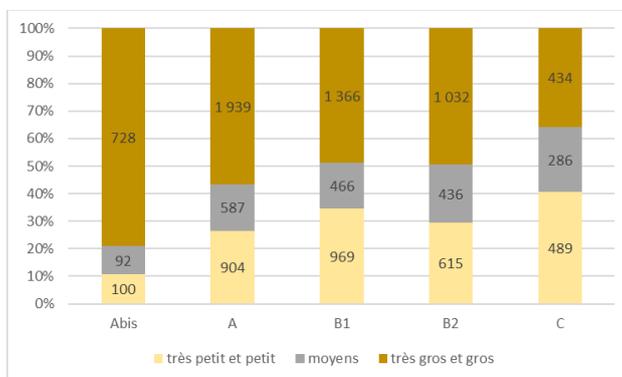
Table 23: Segmentation des OLS répondants en fonction de leur taille de patrimoine

Segmentation	Taille du patrimoine En nb de logements	Nombre de répondants à l'enquête	En % du nombre total de répondants (163)
Très gros opérateur	> 30 000	21	12,9 %
Gros opérateur	18 000 à 30 000	34	20,9 %
Opérateur moyen	12 000 à 18 000	45	27,6 %
Petit opérateur	6 000 à 12 000	47	28,8 %
Très petit opérateur	< 6 000	16	9,8 %

<sup>57</sup> On notera également que l'étude n'a pas permis de déceler de corrélation entre les coûts de production et le statut des OLS (OPH, ESH, SEM, coopérative...).

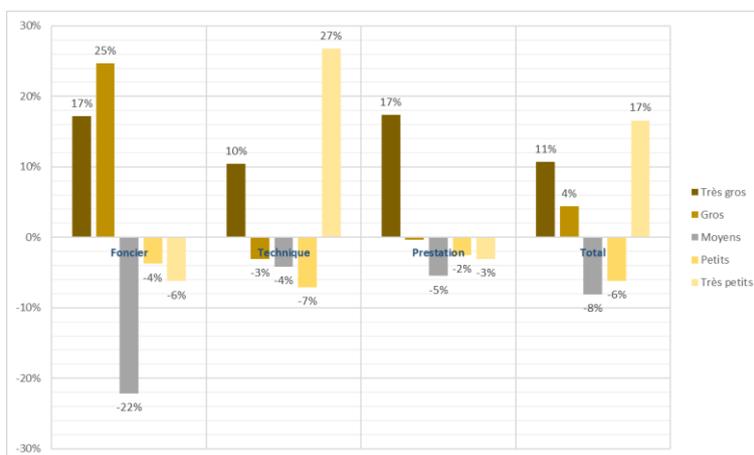
Sur cette population de répondants, on observe la distribution suivante des productions (en nombre de logements sur l'année 2021, MOD et VEFA confondus) par zone de construction :

Graphique n° 30 : Nombre de logements produits en 2021 par taille d'opérateur et par zone, MOD et VEFA confondus [163 réponses]



Cette dispersion par zone explique ainsi en grande partie que les coûts de production (au m2, tous modes confondus, pour 2021 seulement) soient plus importants pour les « gros » opérateurs » que pour les « petits » opérateurs :

Graphique n° 31 : Ecarts de prix au m2 (en %) par rapport à la moyenne nationale 2021 des différentes tailles d'OLS, sur 3 volets (foncier, technique, prestation) et sur le total.



Exemples de lecture : En 2021, les « très gros opérateurs » ont payé le Foncier 17 % plus cher que la moyenne nationale (en m2 SU que ce soit en MOD ou en VEFA). En 2021, les « opérateurs de taille moyenne » ont payé un coût total de production au m2 (MOD et VEFA confondus) 8 % de moins que la moyenne nationale.

Néanmoins, cette hypothèse d'explication des différences de coûts par taille d'opérateurs et par zone de production ne dit rien sur la potentielle « économie d'échelle » qui bénéficierait aux plus « gros » OLS. Cette économie d'échelle fut d'ailleurs majoritairement réfutée en entretiens par les bailleurs jugeant que : « la commande publique qui s'impose aux OLS empêche ce type d'économie ». La constitution en groupes de sociétés HLM ne visant pas tant à baisser les coûts de production mais à éviter les surenchères lors de concurrence inter-bailleurs ; en effet, plusieurs OLS interrogés évoquent que « au sein du groupe, nous avons des pratiques de gestion qui évitent de faire monter les prix entre les entités du groupe ». Cet « effet de groupe » sur la concurrence et les prix n'a cependant pas pu être mesuré dans le cadre de l'étude.

#### 4.5. Comparaison des résultats de l'étude avec les données issues de la littérature

L'étude de la littérature révèle l'existence d'une multitude d'estimations du coût de production de logements sociaux. Ces chiffres sont situés entre 2 000 € et 2 800 € au m2 SU pour l'année 2020 (table n°24).

##### (i) Une grande diversité d'estimations du coût de production de LLS en France

Pour l'année 2020, l'analyse des coûts déclarés par les OLS répondant à l'enquête donnent un coût de production moyen de 2 189 € au m2 SU, résultat qui se rapproche de l'estimation de la Caisse des Dépôt et Consignations (2 111 € au m2 SU)<sup>58</sup>. L'enquête révèle un coût de production hors VEFA de 2 226 € au m2 SU, chiffre similaire à celui de la Banque des territoires de 2 262 €<sup>59</sup>.

L'analyse des opérations présentes dans la base SISAL apporte un constat globalement similaire aux résultats de l'étude avec un coût de production moyen de 2 255 € en 2020 au m2 SU. D'après les données de la base, hors VEFA, le coût de production en 2020 monte à 2 320 € au m2 SU.

Lorsque l'on considère le coût de production au logement, les résultats de l'enquête diffèrent des nombres calculés par la Banque des Territoires. La Banque avance un coût au logement de 154 000 € en 2020 (hors VEFA)<sup>60</sup>, contre un coût de 147 309 € déclarés par OLS répondant à l'étude (pour la même année et hors VEFA), soit une différence de 4,5%. De même, l'analyse de la base SISAL apporte un chiffre (hors VEFA) de 140 652 € pour l'année 2020, soit une différence 9,5% avec l'estimation de la Banque des Territoires. Par ailleurs, VEFA comprise, les résultats de l'étude apportent un coût au logement de 144 055 € pour l'année 2020. Les chiffres de l'enquête sont, sauf mention contraire, des chiffres hors taxe (HT). Or, plusieurs des travaux cités (table n°23) ne mentionnent pas s'il s'agit de chiffres hors taxe ou incluant la TVA, ce qui peut expliquer certains écarts entre ces estimations.

Table 24 : Moyennes ou médianes nationales des coûts de production d'un LLS par m2 SU en 2020 selon la littérature et les analyses de la Mission

Sources HT	Tous modes confondus		MOD		VEFA		Commentaires
	€/ m2 SU	€/ logement	€/ m2 SU	€/ logement	€/ m2 SU	€/ logement	
DHUP	2 799	-	2 644	-	2 953	-	Bilan 2020 des logements aidés
Caisse des Dépôts	2 111	145 000	-	-	-	-	Perspectives 2022 (année 2020)
IGF	2 367	-	-	-	-	-	Rapport 2019 (y = 43,074x + 1505,6 depuis 2015)
USH (coût médian)	2 010	-	-	-	-	-	Chiffres clés 2020
Banque des territoires	-	-	2 262	154 000	-	-	Eclairages n°25 (année 2020 hors Vefa)
SISAL	2 255	139 637	2 320	140 652	2 208	138 902	Année 2020 (analyse base SISAL par la Mission)
Résultats questionnaire étude	2 189	144 055	2 226	147 309	2 153	140 802	Année 2020 (Q30 et Q38)
Bilans d'opérations transmis par les OLS	2 322	-	2 378	-	2 260	-	Chiffres agrégés pour 182 opérations agréées entre 2012 et 2022

Enfin, en matière de comparaison des chiffres issus de la présente étude et ceux présents dans la littérature, il est utile de rappeler que l'étude a intégré dans le coût de production total un « coût interne de maîtrise d'ouvrage », tant pour les productions en MOD que pour les productions en VEFA (suivi minimal de la production par l'OLS au fil de la construction). Si cette inclusion du « coût interne de l'OLS » est évidemment systématique lors de l'appréciation du coût MOD, elle ne l'est pas nécessairement dans toutes les analyses relatives à la VEFA. En effet, certaines études

<sup>58</sup> Banque des territoires, *Perspectives 2020 : L'étude sur le logement social*, août 2020

<sup>59</sup> Banque des territoires, *Eclairages n°25 : Coûts de construction des logements sociaux : un prix de revient en hausse modérée*, octobre 2021

<sup>60</sup> *Ibid.*

mentionnent un « prix de VEFA » sans mention particulière des inducteurs pris en compte ; dès lors il est possible qu'une différence s'instaure entre prix de VEFA et coût de production en VEFA, avec :

Coût de production en VEFA = Prix d'achat de la VEFA + Coût interne de l'OLS pour suivre la production

Pour apprécier ces écarts potentiels, on fait figurer ci-dessous les coûts hors « coût interne » :

Table 25 : Coûts totaux de production hors coûts internes (à comparer avec la table n°9)

Coût total au m2 sans le coût interne	2017	2018	2019	2020	2021	Période 2017-2021
<b>Coût total MOD</b>	<b>1 971</b>	<b>2 182</b>	<b>2 298</b>	<b>2 155</b>	<b>2 293</b>	<b>2 180</b>
<i>Ecart avec le nombre initial</i>	64	105	106	71	77	84
<b>Coût total VEFA</b>	<b>2 075</b>	<b>2 061</b>	<b>2 193</b>	<b>2 108</b>	<b>2 070</b>	<b>2 101</b>
<i>Ecart avec le nombre initial</i>	34	32	52	45	59	45
<b>Coût total au logement sans le coût interne</b>	<b>129 798</b>	<b>134 166</b>	<b>137 000</b>	<b>143 939</b>	<b>146 700</b>	<b>138 321</b>
<i>Ecart avec le nombre initial</i>	2 811	3 136	3 413	3 370	3 573	3 261
<b>Coût total VEFA</b>	<b>136 586</b>	<b>133 079</b>	<b>132 907</b>	<b>139 173</b>	<b>140 127</b>	<b>136 375</b>
<i>Ecart avec le nombre initial</i>	1 538	1 510	1 540	1 629	1 658	1 575

## (ii) Les données par région

L'étude des coûts par région présents dans la littérature atteste d'une différence marquée entre le coût de production en Ile-de-France et celui hors Ile-de-France. Pour 2020, la DHUP relève un coût de production au m2 en Ile-de-France supérieur de 65,1% au coût de production hors Ile-de-France<sup>61</sup>. L'enquête menée par la Mission vient confirmer cette tendance pour l'année 2021 avec un coût moyen de production en Ile de France de 3 246 € au m2 en Ile-de-France contre un coût moyen de 2 133 € hors Ile-de-France.

Néanmoins, selon les régions, les résultats de l'enquête divergent avec certaines estimations présentes dans la littérature, notamment concernant les chiffres de la DHUP qui apparaissent comme très supérieurs aux résultats de l'enquête. En particulier, les chiffres de la DHUP attestent un coût de production moyen plus élevé que les résultats de l'étude pour les opérations en VEFA, qu'il s'agisse des coûts de production hors Ile-de-France ou Ile-de-France comprise (table n°24). En outre, les résultats issus des travaux de la DHUP sont différents des résultats relevés par la Mission lors de son analyse des opérations inscrites dans la base SISAL, alors qu'il s'agit de la même source de données. Ces différences peuvent s'expliquer par la nature de l'extraction de données à laquelle la Mission a eu accès. Cette extraction contenait l'ensemble des opérations recensées entre 2017 et 2021 nettes des opérations annulées et l'année 2021 était en cours de mise à jour à date de l'extraction (le 2 septembre 2022). Les retraitements élémentaires sur les données brutes peuvent également être différents des retraitements de la DHUP.

Table 26 : Moyennes par région des coûts de production d'un LLS par m2 SU en 2020 et 2021 selon la littérature et les analyses de la Mission

Sources / Régions <i>Unité : € / m2 SU</i>	Ile-de-France	Hors Ile-de-France	Auvergnes-Rhône-Alpes	Provence-Alpes-Côte d'Azur	Occitanie	Commentaires
DHUP	4 159	2 519	2 815	3 536	2 405	Bilan 2020 des logements aidés (moyenne du chiffre Vefa et hors Vefa)
Banque des territoires	3 073	2 040	2 098	2 269	1 896	Eclairages n°25 (chiffres agrégés 2017-2021 hors Vefa)
SISAL	3 088	2 094	2 192	2 102	1 980	Année 2020 (analyse base SISAL par la Mission)
Résultats questionnaire étude	3 246	2 133	2 242	2 386	1 822	Année 2021 (moyenne du chiffre MOD et Vefa, Q33 et Q41)
Résultats questionnaire étude (hors Vefa)	3 499	2 306	2 287	2 532	1 894	Année 2021 (hors Vefa, Q33)
Bilans d'opérations transmis par les OLS	3 340 €	2 080	2 225 €	2 283	1 846	Chiffres agrégés pour 182 opérations agréées entre 2012 et 2022

<sup>61</sup> Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, *Bilan 2020 des logements aidés*, 2020

En parallèle de l'enquête en ligne, la Mission a recueilli 182 exemples d'opérations transmis par les OLS répondant au questionnaire. Il s'agit d'opérations agréées entre 2012 et 2022 (71% agréées sur la période 2017-2021), dont la moitié a été livrée entre 2017 et 2021. L'autre moitié de l'échantillon est composée d'opérations en cours ou livrées après 2021. L'analyse de ces opérations dépasse donc le cadre de l'étude. L'étude de ces opérations révèle un coût moyen de production de 2 322 € au m2.

Table 27 : Coût des logements ordinaires neufs (PLAI, PLUS, PLS) en euros HT/m<sup>2</sup> de SU, source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Bilan 2020 des logements aidés, 2020

Région	Hors VEFA						VEFA			
	Nb logts	SU/logt (m2)	Coût total	dont coût bâtiment	dont charge foncière	dont prestations intellectuelles	Nb logts	SU/logt (m2)	Coût total	% logts en VEFA
Ile-de-France	3 666	59	3 947	2 287	1 273	387	7 716	60	4 371	67,79%
Grand Est	2 003	68	2 357	1 617	498	242	1 943	68	2 074	49,24%
Nouvelle-Aquitaine	2 741	68	2 181	1 387	576	217	3 424	66	2 098	55,54%
Auvergne-Rhône-Alpes	2 592	69	2 796	1 827	646	323	4 742	68	2 835	64,66%
Bourgogne-Franche-Comté	633	71	2 209	1 580	386	243	614	60	1 984	49,24%
Bretagne	2 832	64	2 424	1 783	368	273	996	69	1 801	26,02%
Centre-Val de Loire	689	67	2 460	1 630	557	272	939	67	2 665	57,68%
Occitanie	3 375	64	2 296	1 421	653	222	3 710	65	2 604	52,36%
Hauts-de-France	3 916	66	2 391	1 646	523	222	3 874	65	2 222	49,73%
Normandie	1 177	70	2 386	1 690	448	249	976	65	2 451	45,33%
Pays de la Loire	1 851	64	2 745	1 924	530	292	1 743	65	2 182	48,50%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 437	64	3 085	1 918	853	315	3 421	64	3 988	70,42%
Corse	170	70	2 140	1 598	309	233	275	63	1 978	61,80%
<b>Moyenne (hors IDF)</b>	<b>23 416</b>	<b>66</b>	<b>2 462</b>	<b>1 655</b>	<b>553</b>	<b>255</b>	<b>26 657</b>	<b>65,73</b>	<b>2 576</b>	<b>53,24%</b>
<b>France</b>	<b>27 082</b>	<b>65</b>	<b>2 644</b>	<b>1 732</b>	<b>641</b>	<b>271</b>	<b>34 373</b>	<b>64,53</b>	<b>2 953</b>	<b>55,93%</b>

La décomposition du coût en 3 postes est celle de l'arrêté du 17 octobre 2011.

Cette analyse ne prend pas en compte les opérations en usufruit ni les opérations de l'Anru, ni les opérations en acquisition amélioration, ni les structures collectives.

#### 4.6. Les singularités techniques ou contractuelles

##### (i) La VEFA 100% social

L'arrivée de programmes en « VEFA en bloc », encore appelés « VEFA 100 % social », fut de nature à bouleverser tant l'esprit de la loi que les bailleurs sociaux les plus soucieux du respect du code de la commande publique. On a souligné plus haut (§ 3.5) ce point de doctrine et l'ambiguïté de l'Etat sur cette question. Si ce sujet demeure sensible au sein des familles de bailleurs HLM, c'est principalement pour « une question de principe ». En effet, l'enquête montre que 32 % des répondants disent avoir acquis au moins un programme « VEFA en bloc » de 2017 à 2021, pour un volume correspondant qui reste faible, avec moins de 24 000 logements construits en 5 ans.

Table 28 : Acquisitions en VEFA « 100 % LLS » de 2017 à 2021 [Q44]

Total de 2017 à 2021	Réponses
Avez-vous acquis au moins 1 programme en « VEFA 100 % LLS » entre 2017 et 2021 ?	Oui = 32 % Non = 68 %
Nb total d'opérations acquises en 5 ans en « VEFA 100 % LLS » ?	875 opérations <i>(soit 10,7% du nombre total d'opérations sur 5 ans)</i>
Nb total de logements acquis en 5 ans en « VEFA 100 % LLS » ?	23 481 logements <i>(soit 12,6% de la production totale de logements sur 5 ans)</i>

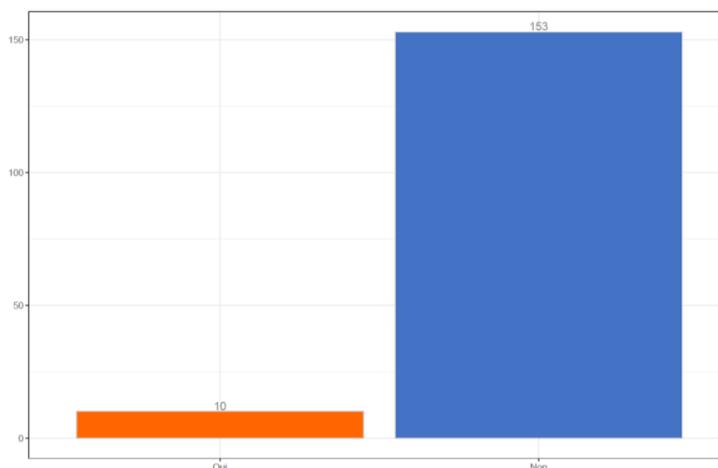
Exemple de lecture : De 2017 à 2021, 23 481 logements ont été construits en « VEFA 100 % LLS » par le panel des répondants.

(ii) La VEFA « inversée »

Selon les résultats de l'enquête, 6% des OLS interrogés ont réalisé au moins un programme en « VEFA inversée » entre 2017 et 2021 (graphe n°30). Ce mode de construction représente entre 0,1% et 0,5% de la production totale de logements sur la période (graphe n°31), avec un pic de production en 2020 (143 logements produits). Plusieurs freins existeraient à propos du recours à la VEFA inversée, certains concerneraient les habitudes de production des bailleurs et le manque d'acculturation des acteurs à cette pratique, d'autres seraient d'ordre juridique, les juristes de la profession divergeant sur l'encadrement juridique de la VEFA inversée. C'est ce qu'explique un des bailleurs auditionnés : « Ce type d'opération n'est pas proposé instantanément, l'opération est moins intéressante pour le bailleur social et les collectivités ont culturellement plus de mal avec cette opération. Aux freins culturels, s'ajoutent des freins juridiques qui ont entravé le développement de la pratique. Les juristes de la profession interprétaient que la VEFA inversée était autorisée seulement pour de la vente en bloc. Aujourd'hui certains juristes commencent à penser qu'il serait possible de vendre des logements à des personnes physiques ».

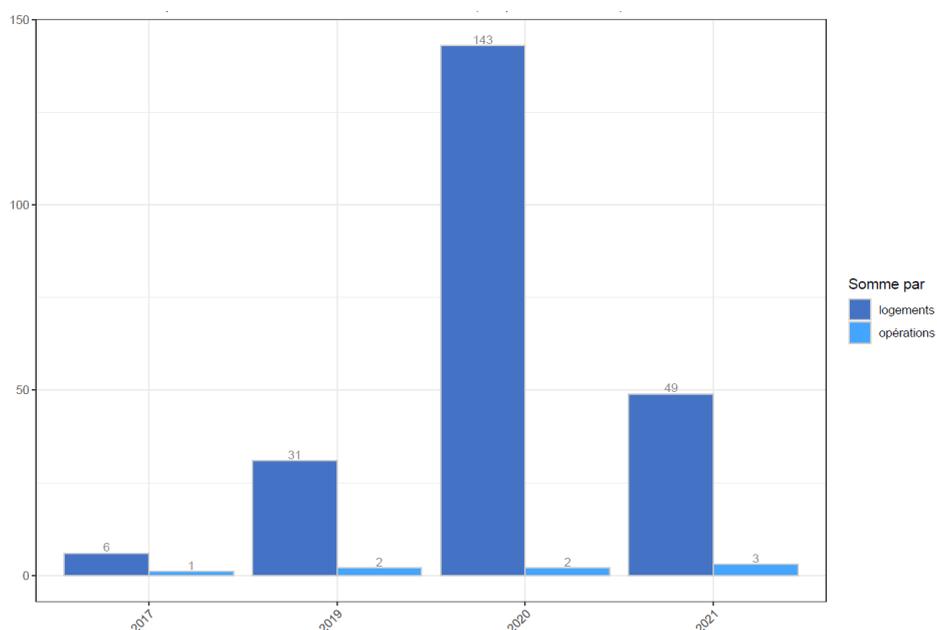
De fait, plusieurs experts estiment que la pratique est autorisée si elle reste circonscrite aux « macro-lots avec une limite de construction et de vente de 30% de l'opération (logements libres, bureaux ou autres) ». Cette part de logements libres, de bureaux ou de commerces se révèle également être un frein potentiel au recours à la VEFA inversée. Cette mixité obligatoire dans les programmes serait un facteur bloquant à double titre. Le quota de 30% resterait d'une part « trop faible pour être sûr que les projets soient facilement commercialisables » et d'autre part, la vente de logements libres sortirait du « cœur de métier » d'un bailleur social qui, selon certains acteurs, « ne dispose ni des compétences ni des réseaux pour commercialiser ces logements ».

Grappe n° 32 : De 2017 à 2021, avez-vous réalisé au moins un programme en "VEFA Inversée" ? (en nombre de répondants) [Q10, 163 réponses]



Exemple de lecture : Entre 2017 et 2021, 153 OLS répondant au questionnaire n'ont pas réalisé de programme en "VEFA Inversée".

Graphe n° 33 : Volume de production réalisée en "VEFA Inversée" entre 2017 et 2021 (en nombre de logements et d'opérations livrés par année) [Q11, 7 répondants]



Exemple de lecture : En 2021, les OLS ayant eu recours à la "VEFA Inversée" ont produit 49 logements.

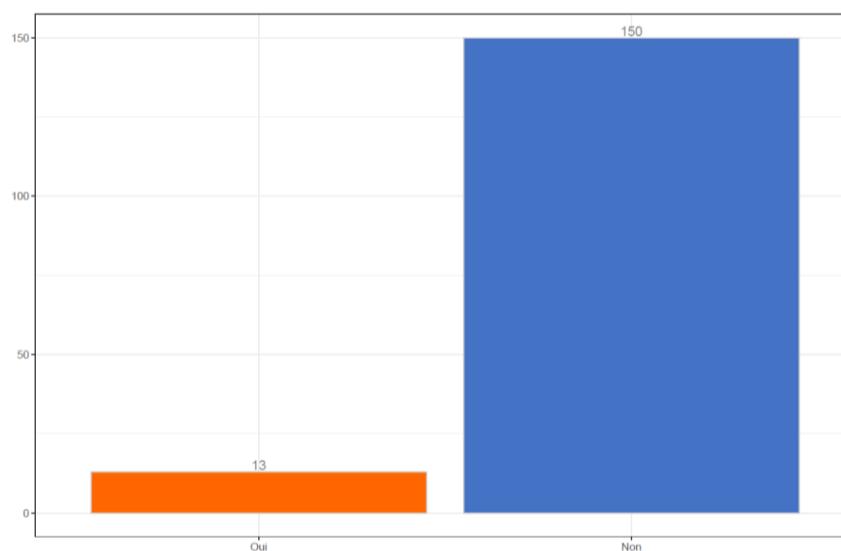
### (iii) Les opérations en SCCV

Concernant les opérations en SCCV, 8% des OLS interrogés déclarent avoir participé à au moins un programme en SCCV entre 2017 et 2021 (graphe n°32). Ce mode de production représente entre 0,4% et 1,9% de la production de logements sur la période, avec en moyenne 6,4 opérations annuelles (graphe n°33). La production de logements a chuté entre 2018 et 2021 passant de 578 logements en 2018 à 156 logements en 2021.

Si cette pratique reste marginale sur la période étudiée, les acteurs mettent en avant la dimension partenariale comme qualité distinctive de ce mode de production : « Cette façon itérative agréant l'ensemble des parties prenantes et les plaçant autour de la table participe à une meilleure programmation et à un meilleur aménagement de la ville. Ce modèle génère moins de frustration et établit des rapports équilibrés entre les partenaires de la construction de logements sociaux ». En termes de coûts de construction, un programme en SCCV, et en Copromotion de manière large, permettrait au bailleur social de ne pas « payer la marge du promoteur (10% à 12% selon l'expert) et ses honoraires ». Lors d'un tel programme le bailleur garde également un pouvoir de décision sur la conception et sur la qualité du bâti, en somme une opération en SCCV « permettrait de récupérer le meilleur des deux mondes : celui de la promotion et celui de la construction de logements sociaux ».

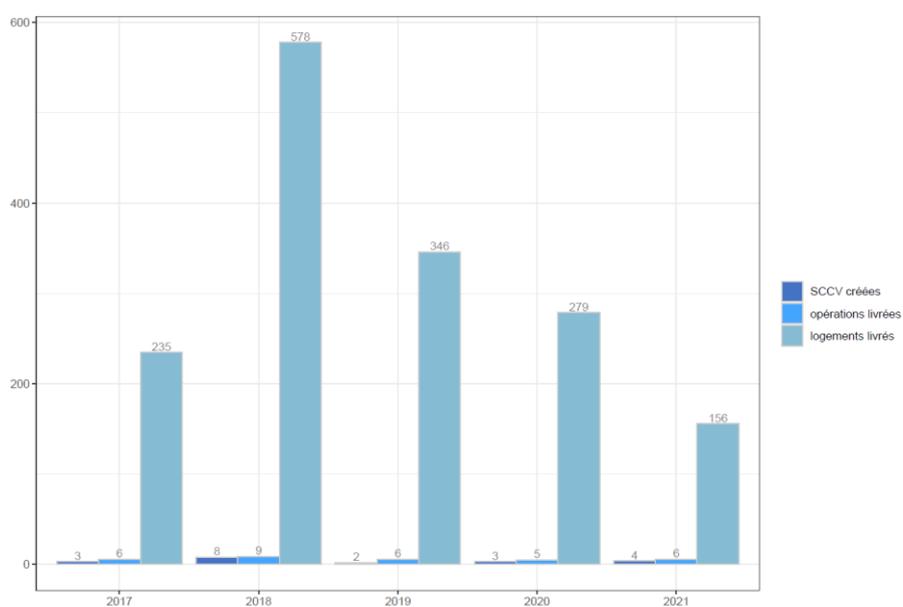
Par ailleurs, selon les OLS auditionnés une « complexité juridique » entourerait la SCCV et freinerait les organismes à recourir à ce mode de production. N'ayant pas de certitude juridique et connaissant mal les limites à la mise en place d'une SCCV, certains bailleurs ne souhaitent pas s'engager dans ce type de pratique.

Graphe n° 34 : De 2017 à 2021, avez-vous réalisé au moins un programme via une SCCV ? (en nombre de répondants) [Q12, 163 répondants]



Exemple de lecture : Entre 2017 et 2021, 13 OLS interrogés ont produit des logements via une SCCV.

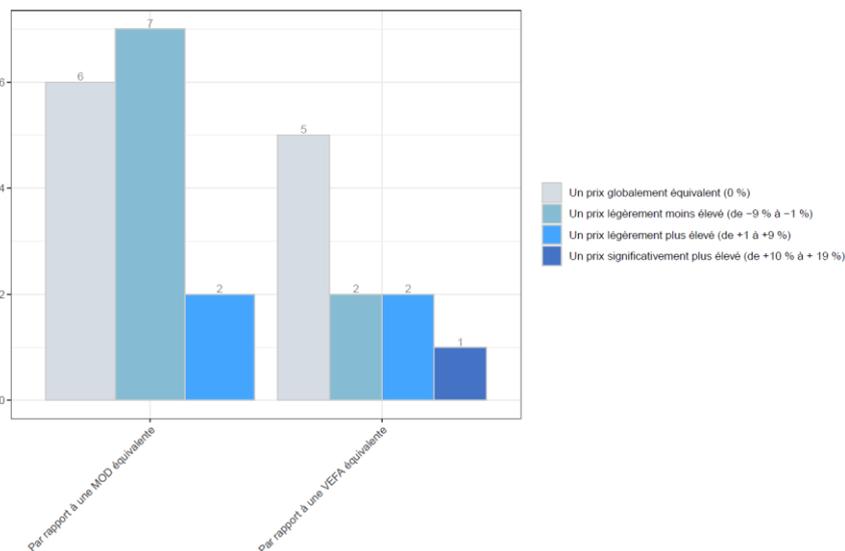
Graphe n° 35 : Volume de production réalisée en via une SCCV entre 2017 et 2021, en nombre de SCCV créées, de logements et d'opérations livrés par année [Q13, 10 répondants]



Exemple de lecture : En 2021, les OLS ayant produit des logements via une SCCV ont produit 156 logements via ce mode de production.

Une majorité des OLS interrogée déclarent qu'un programme en Co-promotion possède un prix globalement équivalent ou légèrement plus faible qu'un programme réalisé en MOD ou en VEFA.

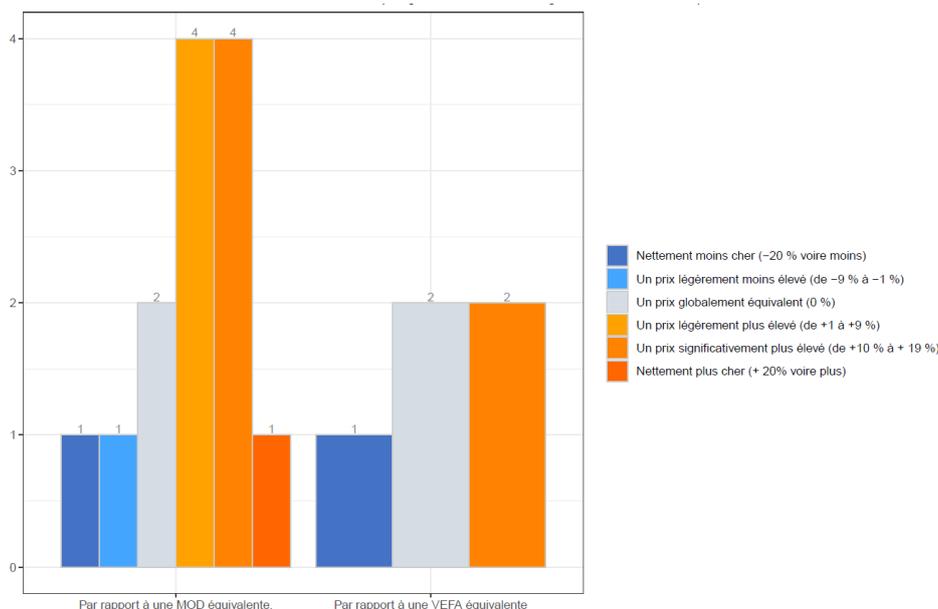
Graphique n° 36 : Estimation moyenne du coût d'un programme réalisé en co-promotion par rapport à la MOD et à la VEFA (en nombre de répondants) [Q66, 15 répondants]



Exemple de lecture : Selon 6 OLS, un programme réalisé en co-promotion possède un prix globalement équivalent à la MOD.

Concernant la technique de construction « Hors-Site », une majorité des organismes interrogés déclarent que ce mode de production propose un coût de production légèrement ou significativement plus élevé (de +1% à +19%) qu'un programme en MOD.

Graphique n° 37 : Estimation à dire d'expert moyenne du coût d'un programme réalisé grâce à une technique « hors-site » par rapport à la MOD et à la VEFA (en nombre de répondants) [Q70, 14 répondants]



Exemple de lecture : Selon 4 OLS, un programme réalisé grâce à une technique hors-site possède un prix significativement plus élevé de +1% à +9% qu'une opération en MOD.

#### 4.7. La singularité des DROM

Les éléments déclarés par les OLS évoluant dans les DROM montre que le coût de production d'un logement social dans les DROM (hors Mayotte, la Mission n'ayant pas obtenu de réponse pour ce département) en 2021 est inférieur au coût de production d'un logement social sur le territoire métropolitain. Cette spécificité sur les coûts mise à part, l'enquête révèle que produire un logement social dans les DROM est plus long que dans l'hexagone. Enfin, la situation inflationniste dans laquelle évoluent les OLS en Outre-Mer depuis la fin de l'année 2021, et affectant en profondeur leurs activités de construction, sort du périmètre de l'étude. Cependant, l'enquête a pu révéler une première estimation des conséquences de la situation macroéconomique sur les coûts de production des bailleurs sociaux entre la fin de l'année 2021 et la fin de l'année 2022.

##### (i) Nombre de logements livrés sur la période et coûts de production

L'enquête menée a permis de recueillir les chiffres de 11 OLS gérant 93 193 LLS (chiffre au 1<sup>er</sup> janvier 2021), soit 54% du parc total de LLS situés dans les DROM<sup>62</sup>. Seul le département de Mayotte n'est pas représenté dans l'étude, faute de répondant à l'enquête. Les 11 OLS évoluant dans les DROM ont déclaré avoir produits 10 929 logements entre 2017 et 2021 (table n°27), soit 5,3% du total de LLS produits sur la période (hexagone et DROM confondus).

Table 29 : Nombre de logements livrés entre 2017 et 2021 par mode de production [Q7, 11 répondants DROM]

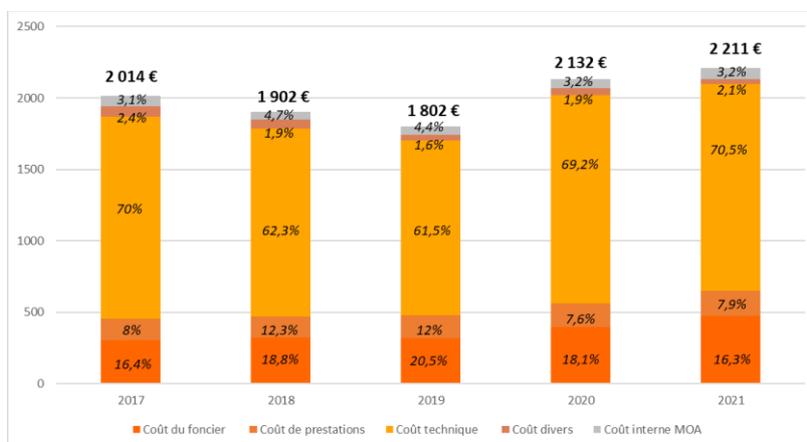
Unité : Nombre de logements livrés entre 2017 et 2021

Régions	MOD	VEFA	TOTAL
Guadeloupe	479	177	656
Guyane	1837	914	2751
La Réunion	3483	2858	6341
Martinique	823	358	1181
DROM	6622	4307	10929

Contrairement aux tendances de production de LLS sur le territoire métropolitain, le nombre de logements produits en VEFA dans les DROM représente 39,4% du nombre de logements produits entre 2017 et 2021. La MOD est donc le mode de production privilégié dans les DROM sur la période.

En termes de coûts de production, la VEFA propose en moyenne un coût de production inférieur à la MOD en 2021, avec des coûts de production moyens respectifs de 2 211 € pour la MOD et 1 869 € pour la VEFA (graphes n°36 et n°37).

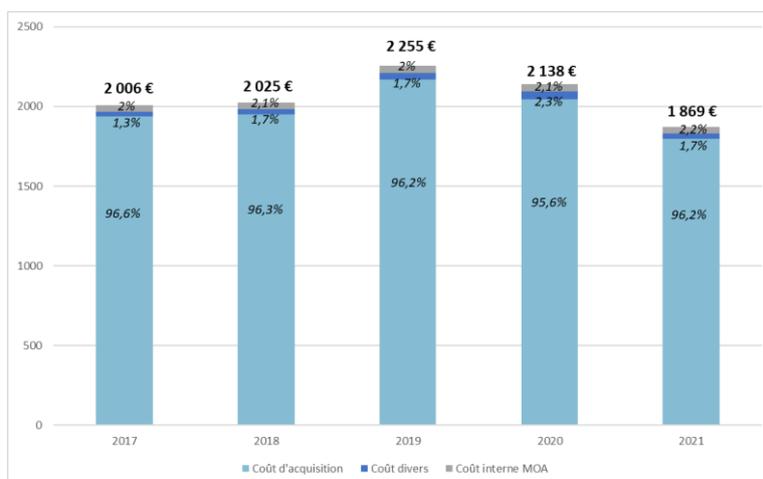
Graphes n° 38 : Coûts moyens annuels HT de production en MOD au m2 SU pour les OLS évoluant dans les DROM (logements livrés) [Q30, 11 répondants DROM]



Exemple de lecture : En 2020, le coût de production moyen HT en MOD était de 2 132 € au m2 SU.

<sup>62</sup> 171 526 logements sociaux comptabilisés au 1er janvier 2021 – RPLS

Graphe n° 39 : Coûts moyens annuels HT de production en VEFA au m2 SU pour les OLS évoluant dans les DROM (logements livrés) [Q38, 11 répondants DROM]



Exemple de lecture : En 2020, le coût de production moyen HT en MOD était de 2 138 € au m2 SU.

Pour l'année 2021, en MOD la charge foncière est en moyenne plus élevée dans les DROM qu'en France métropolitaine. Le coût moyen du foncier (hors chiffre de La Réunion) atteint **712 €** au m2 SU dans les DROM, soit un chiffre supérieur de **84,9%** par rapport au coût moyen du foncier en France métropolitaine (table n°29). Cet écart pourrait s'expliquer par le manque de visibilité sur le foncier à bâtir disponible induit par un manque de mise à jour des documents d'urbanisme et de recensement du foncier disponible. Également, les particularités géographiques et géologiques des territoires d'Outre-Mer (terrains volcaniques, zones sismiques, foncier situé en submersion marine, et autres) peuvent entraîner une hausse des prix et une raréfaction du foncier à bâtir. Ces facteurs explicatifs relevés lors des auditions n'ont cependant pas été quantifiés lors de l'enquête statistique. Par ailleurs, le coût moyen de **177 €** au m2 SU pour La Réunion s'explique par le fait que les OLS de l'île répondant à l'enquête étaient déjà propriétaires du foncier lors de leurs opérations (graphe n°38). Les autres coûts sont tous, en moyenne pour l'ensemble des DROM, inférieur aux coûts constatés dans l'hexagone, le coût technique moyen dans les DROM est notamment inférieur de **13,7%** au coût technique métropolitain (pour l'année 2021).

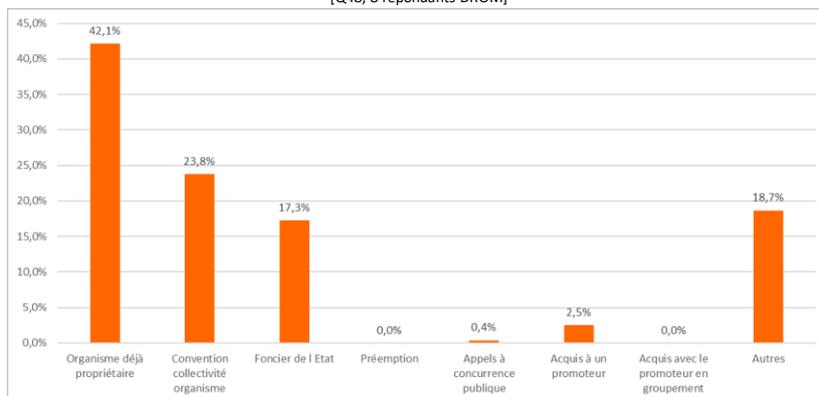
Table 30 : Détails des coûts moyens HT de production au m2 SU pour les OLS évoluant dans les DROM en MOD pour l'année 2021 (logements agréés) [Q30, 144 répondants]<sup>63</sup>

MOD 2021 - Coûts de production en €/m2 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 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 320 €</b>	<b>2 230 €</b>	<b>2 102 €</b>	<b>2 299 €</b>	<b>2 211 €</b>	<b>2 357 €</b>

Selon les résultats de l'étude, **42,1%** des opérations entre 2017 et 2021 ont été réalisées sur un foncier dont l'OLS était déjà propriétaire. Les autres cas de figures mentionnés par les OLS concernent un foncier acquis auprès d'un autre bailleur, auprès d'un propriétaire privé ou lors d'opérations d'aménagement type ZAC ou de réhabilitation de l'habitat insalubre (RHI).

<sup>63</sup> La colonne intitulée « DROM » de la table n°29 correspond à la moyenne des chiffres déclarés par les 11 OLS évoluant dans les DROM à la Q30 du questionnaire. Les questions Q30 et Q32 ayant un nombre de répondants différents pour les DROM, le résultat affiché dans la table n°29 diffère donc du résultat affiché à la table n°13 pour les DROM (la table n°13 affichant les résultats de la Q32 sur les coûts de production par zone).

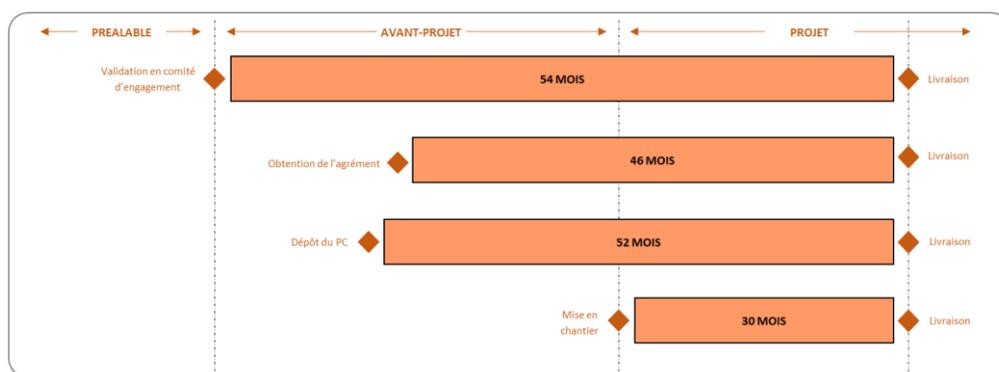
Grphe n° 40 : Estimation à dire d'expert, de l'origine du foncier acheté en MOD sur les 5 dernières années (en pourcentage moyen du total des opérations sur une année) [Q48, 8 répondants DROM]



Exemple de lecture : 17,3% des opérations menées entre 2017 et 2021 par les OLS évoluant dans les DROM ont été réalisées sur du foncier acquis auprès de l'Etat.

Concernant les délais de production, une opération de construction de LLS est plus longue dans les DROM qu'en France métropolitaine (graphe n°39 et n°40), de 6 mois pour une opération en MOD et de 3 mois pour une opération en VEFA (de la validation en comité d'engagement à la livraison de l'opération).

Grphe n° 41 : Délais de construction moyens en MOD (estimés en mois pour des opérations livrées dans les DROM entre 2017 et 2021) [Q14, 11 répondants DROM]



Grphe n° 42 : Délais de construction moyens en VEFA (estimés en mois pour des opérations livrées dans les DROM entre 2017 et 2021) [Q14, 11 répondants DROM]

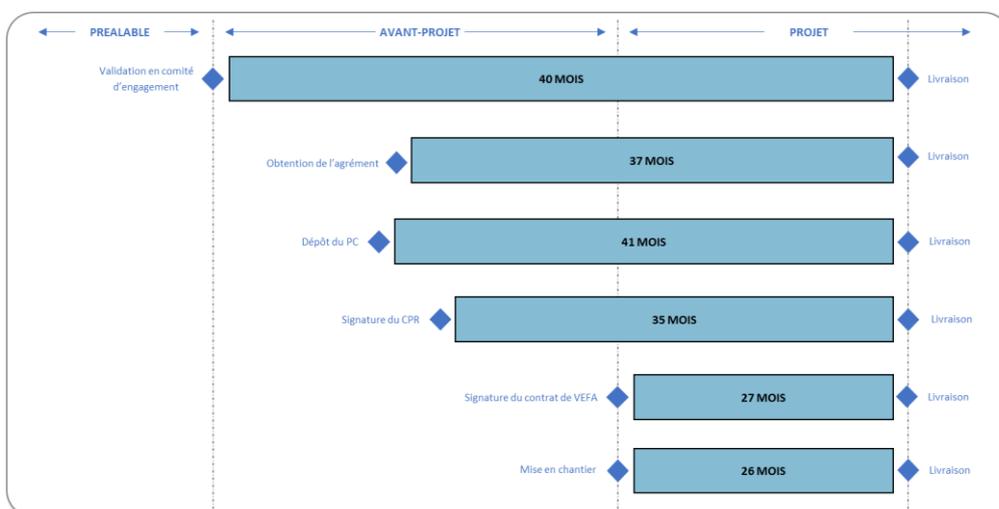


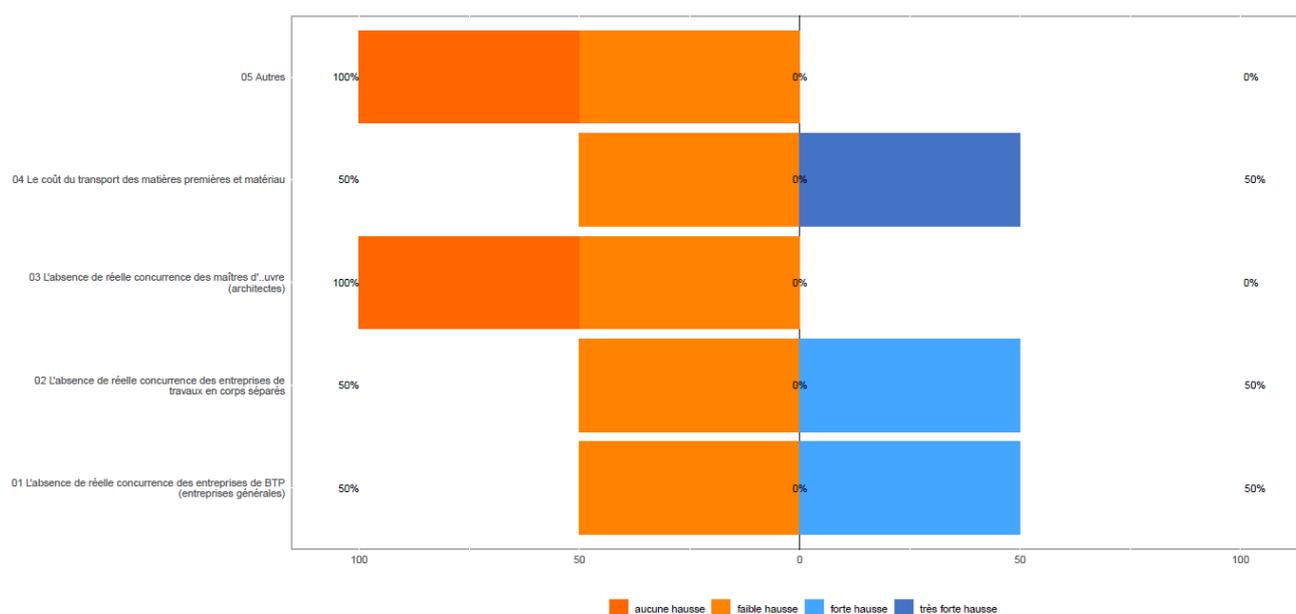
Table 31 : Délais de construction moyens en MOD et en VEFA toutes régions comprises (estimés en mois pour des opérations livrées entre 2017 et 2021) [Q14 et Q15, 163 répondants]

Délais en mois toutes régions comprises	MOD	VEFA
De l'aval du comité d'engagement à la livraison	48	37
Agrément à la livraison	36	30
Dépôt PC à la livraison	36	36
De la signature du CPR à la livraison		31
De la signature du contrat de VEFA à la livraison		23
De la mise chantier à la livraison	22	22

### (ii) La hausse des coûts de production de LLS dans les DROM

Les OLS interrogés évoluant dans les DROM divergent quant à l'impact de l'absence de réelle concurrence des entreprises de BTP (générales ou corps d'état séparés) sur leurs coûts de construction. Pour 50% d'entre eux, cette absence de réelle concurrence entraîne une faible hausse de leurs coûts, tandis que pour l'autre moitié, cette absence entraîne une forte hausse. De même, les bailleurs divergent quant à la hausse de leur coût entraînée par le coût de transport des matières premières et des matériaux. Néanmoins ils convergent tous concernant l'absence de réelle concurrence des maîtres d'œuvres dans leurs localités. Cette absence n'entraînerait pas (ou une faible) hausse des coûts de production (graphe n°41).

Grappe n° 43 : Pour les bailleurs ayant une activité hors France métropolitaine, à dire d'expert, quelle est votre appréciation des facteurs suivants sur vos coûts de construction (par rapport à une situation en France métropolitaine) ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q88, 9 répondants]

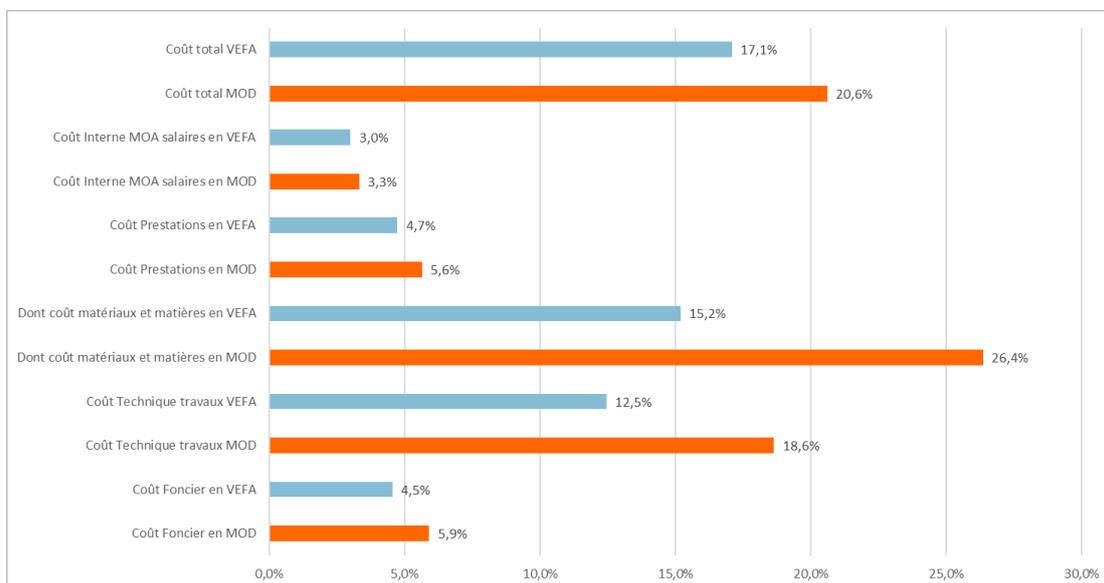


Exemple de lecture : 100% des OLS ayant une activité hors-France métropolitaine et répondant à la question estiment que l'absence de réelle concurrence des maîtres d'œuvre n'entraîne aucune hausse ou une faible hausse de leurs coûts de construction.

Par ailleurs, concernant l'inflation des prix entre novembre 2021 et novembre 2022, les OLS interrogés estiment que l'ensemble des coûts en MOD ont connu une augmentation plus élevée que les coûts en VEFA. Ils estiment cette inflation des coûts à 20,6% en MOD et 17,1% en VEFA (graphe n°42). Les postes de coût ayant connu la plus forte hausse est le coût technique en MOD (+18,6%) dont notamment le coût des matériaux et des matières premières (+26,4%). Un des OLS interrogés évoluant dans les DROM déclare connaître des coûts de production augmentant de plus de 50% en 2022, ce qui a pour conséquence une mise en arrêt de plusieurs de ses opérations : « Une grande partie des opérations sont stoppées à cause de ce contexte de hausse des prix ». Le bailleur avance également que les promoteurs tirent les prix à la hausse en profitant des clauses contractuelles qui les lient aux OLS : « ce contexte tire d'autant plus les prix de vente en VEFA à la hausse car les promoteurs sont en contrats non révisables. Anticipant

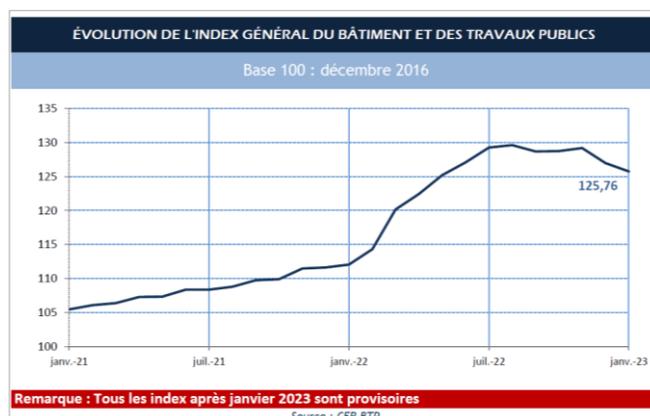
l'inflation future, ils passent donc des contrats à la hausse pour ne pas se retrouver bloquer dans les prochains mois/années ».

Graphe n° 44 : Estimation de la hausse moyenne en pourcentages des prix entre novembre 2021 et novembre 2022 [Q96, 11 répondants DROM]

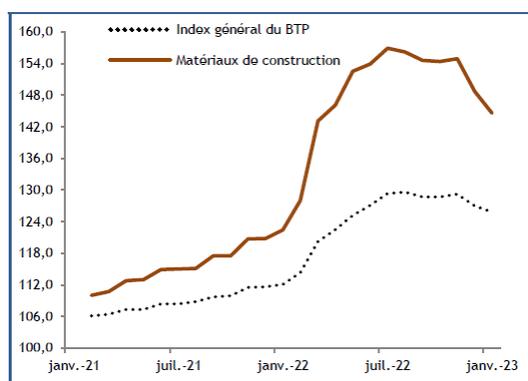


Identifier les facteurs macroéconomiques expliquant l'augmentation des coûts de production dans les DROM reste néanmoins complexe. Concernant le coût de fret maritime, certains experts du logement dans les Outre-Mer, estiment que la part du coût de fret dans le prix de vente des différents produits de construction importés est relativement faible (moins de 15% selon experts). De même, les études récentes ne concluent pas à une hausse significative du coût d'achat des matériaux de construction par les fournisseurs. Il est donc « peu susceptible que ces frais soient la raison principale de l'augmentation des coûts de construction dans les DROM » constatée par les OLS. L'augmentation des coûts par rapport à la métropole serait davantage « liée à une organisation locale du jeu d'acteurs et à une augmentation de la marge commerciale ». Toutefois, les travaux de la Cellule Economique Régionale du BTP de la Réunion montrent une évolution à la hausse de l'index général du bâtiment et des travaux publics pour l'île en 2022, avec notamment une explosion de l'index des coûts des matériaux de construction sur l'année 2022. L'analyse de la hausse des inducteurs de coûts de construction dans les DROM est donc encore en cours chez les acteurs spécialisés du secteur et aucune conclusion ne peut être apportée à ce stade.

Graphe n° 45 : Evolution de l'index général du bâtiment et des travaux publics pour l'île de La Réunion (source : Cellule Economique Régionale du BTP de la Réunion)



### Matériaux de construction



Ainsi, compte tenu de la complexité des spécificités de la construction de logements sociaux dans les DROM, notamment vis-à-vis de la situation inflationniste actuelle, l'étude des coûts de construction, notamment à travers une comparaison des modes de production MOD et VEFA, mériterait de constituer une future étude *ad hoc*.

#### 4.8. Une approche de la conjoncture de 2022

Le périmètre de l'étude s'arrêtant au 31 décembre 2021, les effets inflationnistes de l'année 2022 devront faire l'objet d'une seconde version de l'étude. En outre, la période étudiée entre 2017 et 2021 fut une période macroéconomique relativement stable, non concernée par des crises économiques ou financières majeures. Elle ne peut donc être représentative de l'aspect contracyclique du secteur de la production de logements sociaux. Le contexte économique des années 2022 et 2023 pourrait être le support à une telle analyse de la résilience du secteur face aux situations économiques instables ou complexes. Néanmoins, l'année 2022, année de réalisation de l'étude, a pu être étudiée ici à titre de conjoncture.

Pour rappel, les résultats de l'étude pour l'année 2021 sont les suivants.

Table 32 : Principaux résultats de l'étude mentionné dans le paragraphe 4.1

Principaux résultats de l'enquête	MOD	VEFA	Autre
Nombre de logements livrés en 2021 ( <i>dont part relative en %</i> )	15 619 (45%)	20 132 (53%)	497 (2%)
Répartition du nombre de logements livrés entre 2017 et 2021 hors Ile de France	47,3%	51,2%	1,5%
Répartition du nombre de logements livrés entre 2017 et 2021 hors DROM	43,8%	52,6%	3,6%
Nombre de logement PLAI livrés en 2021 ( <i>dont part relative en %</i> )	4 664 (42%)	6 538 (58%)	-
Répartition du nombre de logement livrés en zone A entre 2017 et 2021	34,6%	62,6%	2,7%
Répartition du nombre de logement livrés en zone B2 entre 2017 et 2021	58,8%	40%	1,2%
Coût de production moyen HT en 2021 (en € / m <sup>2</sup> )	2 370	2 129	-
Coût de production moyen HT en 2021 (en € / logement)	150 273	141 785	-

#### La conjoncture inflationniste de 2022

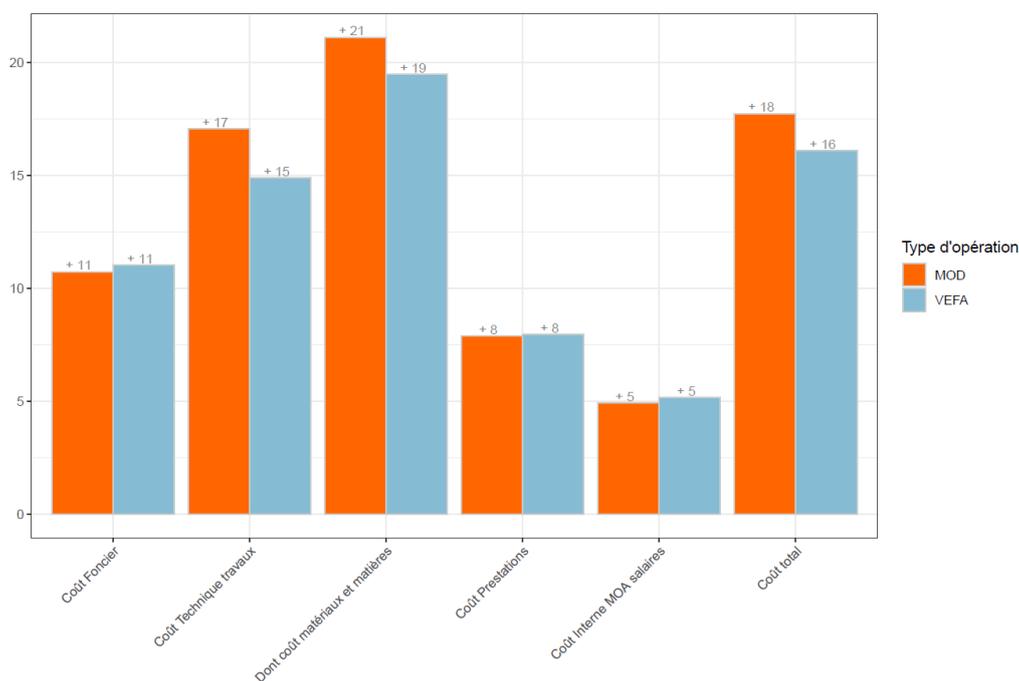
Plusieurs OLS interrogés fin 2022 disent connaître une situation inflationniste qui affecte directement leur activité et avancent plusieurs estimations :

- « La hausse moyenne constatée depuis un an est de 10% environ sur les coûts techniques. Pour certains projets innovants (bas carbone ou bois, car le bois implique beaucoup d'acier) cette hausse est de +15% voire plus » ;
- « Dans les années 2010 l'augmentation du coût moyen des travaux était de 3% par an, aujourd'hui il s'agit plutôt de 6 à 7% par an. L'ensemble des indices de la construction sont à la hausse. Ces tendances sont les mêmes, qu'il s'agisse d'opérations via des entreprises générales ou via de l'allotissement par corps d'état. » ;

Comme mentionné précédemment, selon un OLS situé dans les DROM l'inflation est d'autant plus forte pour les territoires insulaires, « depuis 2022 on ne peut plus rien contrôler, on parle de plus de 50% d'augmentation des coûts de construction ».

Les estimations de l'augmentation des coûts de production relevées lors de l'enquête sont plus élevées que les éléments recueillis lors des échanges de la Mission avec les acteurs du secteur. Les OLS interrogés estiment que leur coût total de production a augmenté de 18% pour les opérations en MOD et de 16% pour les opérations en VEFA entre novembre 2021 et novembre 2022 (graphe n°45). Le coût technique, comme le déclaraient les experts auditionnés, 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 avoisinant les 20% pour les deux modes de production. Un des OLS auditionnés ajoute que les coûts « flambent [...] également à cause d'une pénurie de main d'œuvre ». Sur cette ligne de coût, les OLS déclarent une hausse moyenne de 5% pour les deux modes de production entre novembre 2021 et novembre 2022 (graphe n°45).

Graphe n° 47 : Estimation à dire d'expert de la hausse moyenne des prix en pourcentages entre novembre 2021 et novembre 2022 [Q96, 163 répondants]



Exemple de lecture : Les OLS interrogés estiment que le coût du foncier a augmenté de 11% en MOD et en VEFA entre novembre 2021 et novembre 2022.

Si l'on projette ces estimations de la hausse des coûts entre novembre 2021 et novembre 2022, selon ces hypothèses le coût en MOD atteindrait 2 797 € au m<sup>2</sup> SU et le coût en VEFA serait de 2 470 € au m<sup>2</sup> SU. Ces hausses de coût

entraîneraient sur l'année 2022 une augmentation de **3,07 points** de l'écart de coût existant entre les deux modes de production.

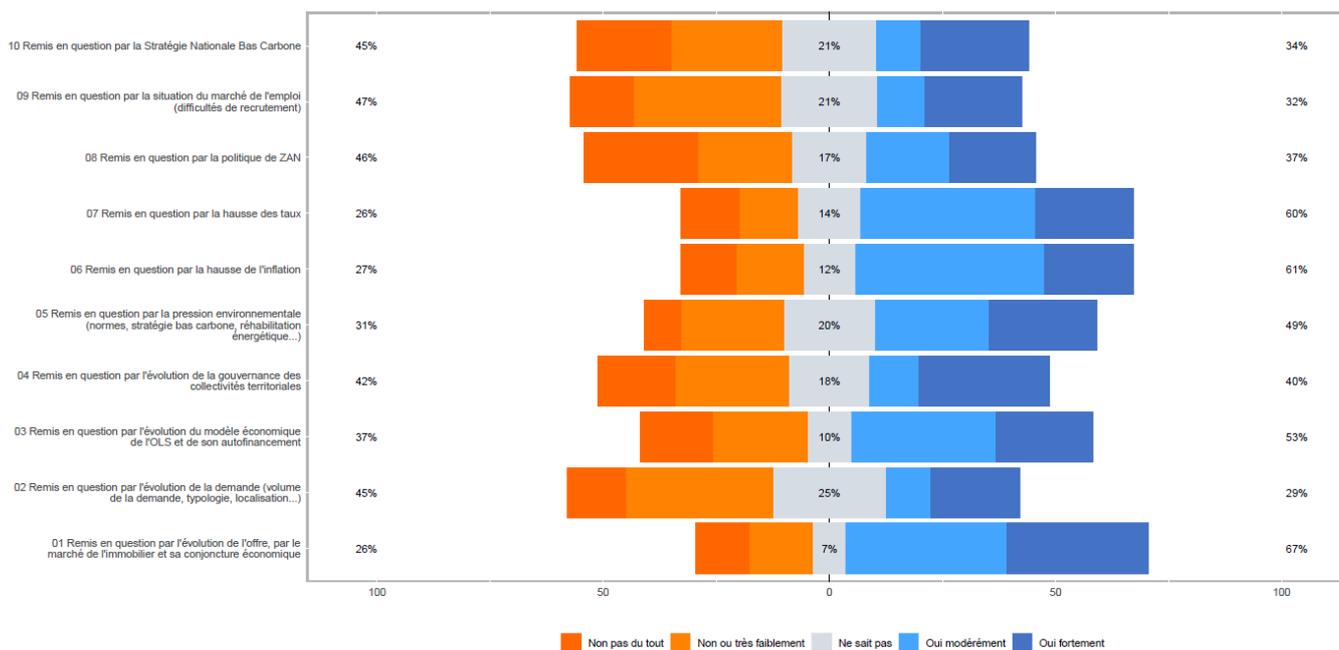
Table 33 : Simulation de l'évolution des inducteurs de coûts en 2022 à partir des estimations de la hausse moyenne des coûts déclarées par les OLS répondants [Q96 Q30 et Q38]

Simulation de l'évolution des inducteurs de coûts en 2022	Estimation de la hausse nov. 2021 - nov. 2022	Coût 2021	Coût 2022
<b>Coût total MOD</b>	18%	2370	<b>2797</b>
<b>Coût total VEFA</b>	16%	2129	<b>2470</b>
<b>Ecart en %</b>	2%	10,17%	<b>13,24%</b>

Cette évolution économique pourrait venir remettre en question le mode de développement entre MOD et VEFA des OLS interrogés. Une majorité déclare que la hausse de l'inflation et des taux est un facteur qui remet en question modérément ou fortement leur mode de développement entre MOD et VEFA. A l'inverse, ils sont une majorité à estimer que la situation du marché de l'emploi et que leurs difficultés de recrutement ne remettent pas, ou très faiblement, en question leur mode de développement (graphe n°46).

Graphique n° 48 : Aujourd'hui (novembre 2022), diriez-vous que le mode de développement entre MOD et VEFA est... (en pourcentages du nombre de répondants) [Q97, 163 répondants]

Consignes de lecture : Le graphique se lit de bas en haut. Les pourcentages sur les côtés représentent la somme des réponses « oui modérément » et « oui fortement » (à droite) et « non ou très faiblement » et « non pas du tout » (à gauche). Au centre la réponse « ne sait pas » est considérée comme valeur neutre. La somme des trois pourcentages par ligne est égale à 100%.



Exemple de lecture : 67% des OLS interrogés estiment que le mode de développement entre MOD est modérément ou fortement remis en question par l'évolution de l'offre, le marché de l'immobilier et sa conjoncture économique.

## 5. Un jeu d'acteurs qui influe fortement sur les coûts

Au-delà de la décomposition des coûts de production en différents postes de charges, de nombreux autres facteurs peuvent influencer sur ceux-ci. En particulier, les rôles, les droits et les devoirs respectifs de la collectivité territoriale, de l'aménageur, du promoteur immobilier et des bailleurs sociaux tissent un faisceau de relations complexes qui peuvent faire varier les coûts de construction à la hausse comme à la baisse. Quelques-uns de ces facteurs sont évoqués dans le présent chapitre.

### 5.1. La politique de la ville, le foncier et l'aménagement

Les communes et les EPCI ont à leur disposition de nombreux outils au service de leur stratégie foncière et de leur politique de logement. Ils peuvent être volontairement mis en œuvre pour anticiper les opérations futures ou encore pour favoriser la régulation des prix lors d'ultérieures opérations d'aménagement ou de construction. Parmi ces outils fonciers de long terme, citons les établissements publics fonciers (EPF) et les établissements publics d'aménagement (EPA), les différentes sociétés d'économie mixte (SEM) spécialisées de type SPL (société publique locale) ou SPLA (société publique locale d'aménagement), ou encore, plus récemment, les organismes de foncier solidaire (OFS) spécifiquement créés pour l'octroi de BRS.

Si de nombreux EPCI se dotent de tels outils, ceux que la Mission a auditionné n'ont pas mis en place d'indicateurs permettant d'évaluer l'impact sur les coûts de construction de ces outils.

Plus précisément, l'inscription de logements sociaux sur le territoire est du ressort des documents réglementés de planification que sont le PLH et le PLU (ou PLUi). Dans ceux-ci peuvent être inscrits des emplacements réservés au LLS avec les m<sup>2</sup> constructibles afférents. C'est à ce titre que les EPCI s'engagent à respecter les critères de mixité que la loi SRU leur imposent.

Dans le cadre de l'enquête conduite auprès des EPCI, on constate une grande diversité de pratiques ou de moyens mobilisés :

	Réponses	Equivalent en population	% des répondants
EPCI ayant répondu à l'enquête	9	4,7 millions sur 372 communes	60 %
Nb total de logements inscrits au PLH/PLUi	34 173		
Nb total de LLS inscrits au PLH/PLUi	12 404		
Existence d'une convention signée avec un EPF ?	Oui = 5		55 %
Présence d'une SEM (SPL/SPLA) ?	Oui = 8		89 %
Présence d'un OFS communal ?	Oui = 4		44 %

Obligation d'affecter une part de la construction au LLS ?	Oui = 8		89 %
Bonus de constructibilité pour le LLS ?	Oui = 1		11 %
Présence d'une ZAC d'aménagement ?	Oui = 3		33 %
Présence d'une ZAC d'habitation ?	Oui = 4		44 %
Présence d'un observatoire du foncier sur le territoire ?	Oui = 4		44 %
Plafonnement de la charge foncière pour les OLS ?	Oui = 2		22 %

### La construction de LLS au regard des territoires et des PLU

Si la littérature est relativement abondante en matière de patrimoine et de construction de logements sociaux sur les communes dites « carencées » (i.e. celles n'ayant pas atteint leur quota réglementaire de LLS), la Mission a tenté de cerner la répartition des constructions MOD/VEFA selon certains types particuliers de territoire.

Table 34 : Répartition à dire d'expert de la production en 2021 sur les territoires particuliers (en pourcentages du nombre de logements agréés) [Q9, 53 répondants]

Pour 2021	MOD	VEFA	Autres
Territoire carencé SRU	30 %	65 %	5 %
Territoire ANRU	68 %	32 %	-
Territoire en revitalisation	65 %	32 %	3 %

*Exemple de lecture : En 2021, Sur des territoires carencés SRU, 30 % des logements agréés ont été produits en MOD.*

Sans surprise, cela montre que la maîtrise d'ouvrage directe est nettement plus sollicitée (65 à 68 %) sur des interventions nationales ou locales de requalification lourde (ANRU ou ORT) ; à l'inverse, lorsqu'un EPCI décide de combler sa carence SRU, la mixité qu'offre l'outil de VEFA est préférée dans 65 % des cas.

Plusieurs bailleurs et promoteurs auditionnés avaient par ailleurs souligné que le PLU était parfois « [source de conflits, tant les surfaces constructibles mentionnées étaient révisées à la baisse entre le début de l'avant-projet et la finalisation des études](#) ». Si cette baisse de surfaces (entre le PLU et la superficie in fine réellement constructible) intervient entre l'acquisition foncière et le permis de construire, il est évident que c'est le bilan économique du programme qui est remis en cause, avec une augmentation sensible du coût au m<sup>2</sup>.

A ce titre, l'enquête montre que – à dire d'expert et sur 5 années – 77 % des répondants affirment que cette pratique est fréquente et que les écarts en surface sont significatifs.

Table 35 : A dire d'expert, sur les 5 dernières années, les différences constatées entre les surfaces constructibles mentionnées dans les PLU(i) et les surfaces in fine réellement constructibles sont-elles... (en nombre de répondants) [Q58, 86 répondants]

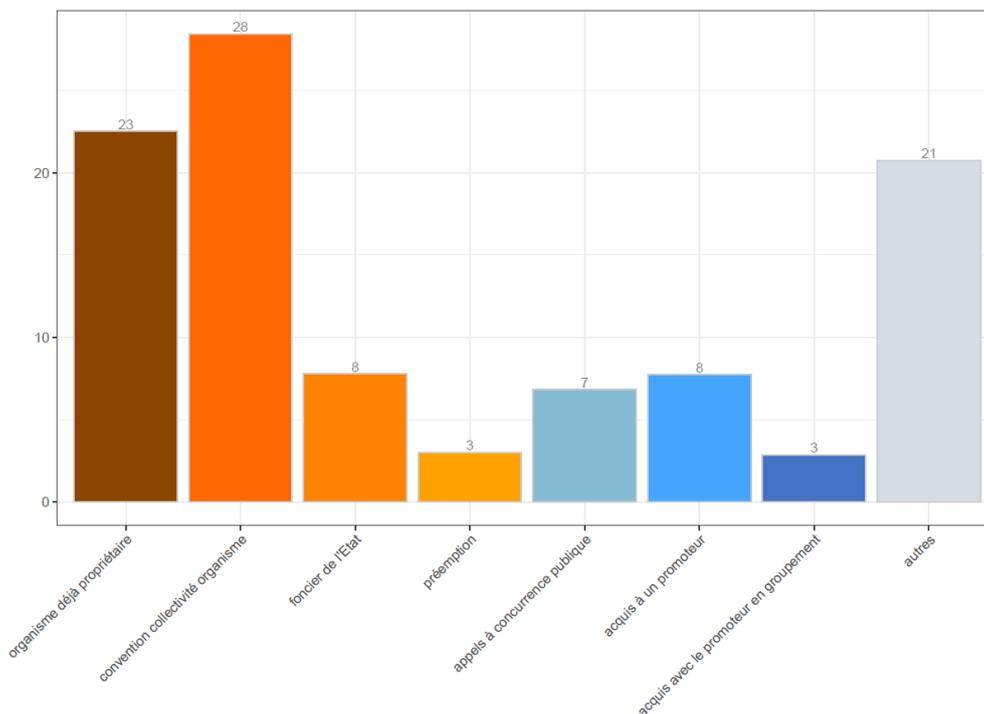
Sur 5 années	...à la fois fréquentes et importantes en m <sup>2</sup> et sont de nature à hausser les prix
Tout à fait d'accord	27 %
Plutôt d'accord	31 %
Plutôt en désaccord	11 %
Pas d'accord	6 %

*Exemple de lecture : 27 % des 86 répondants pensent que les écarts de m<sup>2</sup> entre le PLU et le programme in fine sont fréquents et importants.*

### L'origine du foncier

En cas d'opération en VEFA, le bailleur n'est pas en mesure connaître avec certitude l'origine du foncier inclut dans le programme cédé. En revanche, lors d'une maîtrise d'ouvrage directe, les OLS ont répondu à cette question relative à l'origine du foncier qu'ils avaient acquis sur la période 2017-2021.

Graphe n° 49 : Estimation à dire d'expert, de l'origine du foncier acheté en MOD sur les 5 dernières années (en pourcentages moyens du total des opérations sur une année)  
[Q48, 125 répondants]



Exemple de lecture : Entre 2017 et 2021, en moyenne 23% des opérations en MOD ont été réalisées sur un foncier dont l'OLS était déjà propriétaire.

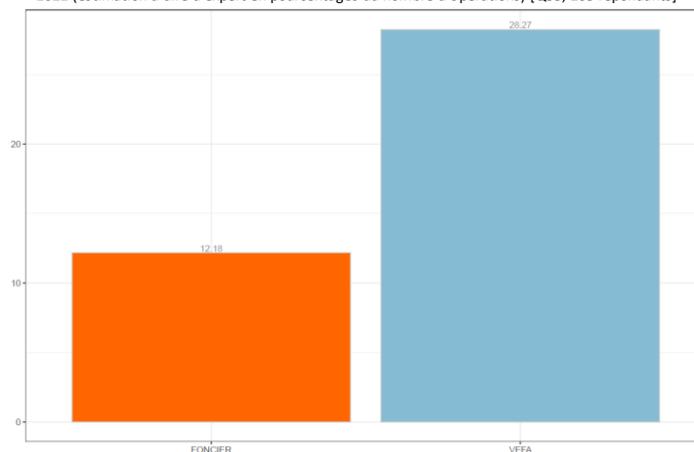
Ainsi, pour 28 % des opérations en MOD, le foncier avait fait l'objet d'une convention avec la collectivité qui en était propriétaire ou délégataire. Pour 23 % de ces opérations, le foncier était déjà propriété de l'OLS avant la construction. (La catégorie « Autres » ci-dessus, regroupant principalement l'acquisition auprès de propriétaires particuliers privés.)

### La question du plafonnement des prix

Les collectivités territoriales ont la possibilité de réguler les prix de cession lors d'opérations immobilières sur leur territoire. Elles peuvent, notamment, soit plafonner les prix du foncier, soit plafonner les prix de cession en VEFA. L'étude montre que ces leviers n'ont été que faiblement mis en œuvre de 2017 à 2021. En effet, seul 28,3 % des opérations de 2017 à 2021 ont bénéficié d'un plafond de prix de VEFA, et seul 12,2 % de ces mêmes opérations ont bénéficié d'un plafond de prix du foncier.

C'est ainsi que, parmi les EPCI auditionnés, la Métropole de Clermont-Auvergne signale que « [bien qu'il n'y ait pas de charge foncière maximale, nous avons mis en œuvre un plafond d'acquisition à 2 000 €/m<sup>2</sup> pour les PLUS et PLAI](#) » ; la Métropole de Bordeaux, quant à elle, a mis en place « [un plafond foncier fidèle aux plafonds VEFA, charte BRS et Label Bâtiment bordelais](#) » ; certaines collectivités ont conditionné ces plafonnements : ainsi, pour la Métropole de Lyon, le « [plafond VEFA est appliqué lorsque la collectivité a mis à disposition du foncier à coût minoré](#) ».

Graphe n° 50 : Estimation à dire d'expert du taux moyen d'opérations ayant bénéficié d'un plafond de prix fixé par la préfecture ou par la collectivité territoriale entre 2017 et 2021 (estimation à dire d'expert en pourcentages du nombre d'opérations) [Q55, 163 répondants]

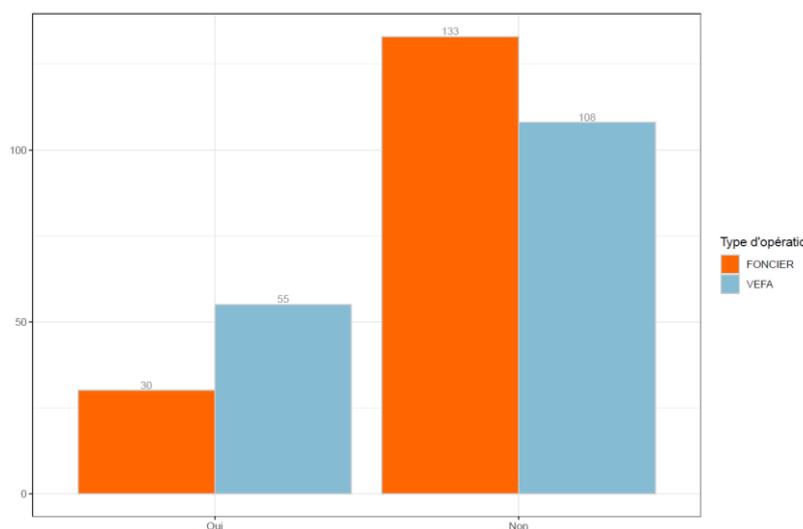


Exemple de lecture : Entre 2017 et 2021, 28,27% des opérations ont été concernées par un plafonnement des prix de VEFA.

Au titre de ces mesures d'administration des prix, plusieurs interlocuteurs de la Mission avaient souligné que « la plupart d'entre elles ne constituent pas des engagements forts [et que] les contournements de ces plafonds sont de pratique courante. » On retrouve cette opinion traduite dans l'enquête avec près de 82 % des répondants qui estiment que le plafonnement local des prix du foncier n'est pas réellement opposable, et 66 % d'entre eux estiment que le plafonnement du prix de VEFA ne l'est pas non plus.

C'est ainsi que la Métropole du Grand Avignon précise que « le plafond foncier est appliqué en principe pour tous les dossiers, mais avec des exceptions en fonction du bailleur destinataire ».

Graphe n° 51 : A dire d'expert, ce plafonnement est-il majoritairement inscrit dans une directive opposable à toute partie prenante ? (en nombre de répondants) [Q57, 163 réponses]



Exemple de lecture : 133 répondants affirment que le plafonnement du foncier n'est pas inscrit dans une directive opposable à toute partie prenante.

Indépendamment des leviers de maîtrise des coûts que peuvent engager les collectivités locales, les bailleurs sociaux peuvent eux-mêmes se fixer des plafonds d'intervention ou d'achat dans leur programme de production. L'enquête montre ainsi que 54,6 % des répondants affirment que leur OLS se fixe ses propres plafonds de prix de foncier ; et 68,7 % d'entre eux se fixent un plafond de prix d'achat de VEFA.

Table 36 : Votre organisme se fixe-t-il lui-même des plafonds de prix lors de... (en % du nombre de répondants) [Q52, 163 répondants]

	Oui	Non
... lors de l'achat de foncier en MOD	54,60 %	45,40 %
... lors de l'achat d'un programme en VEFA	68,71 %	31,29 %

Exemple de lecture : 54,6 % des 163 répondants précise que leur OLS se fixe des plafonds de prix du foncier lors d'opération en MOD.

Ce sujet de l'administration des prix (du foncier ou des VEFA) par les collectivités territoriales est un sujet jugé majeur par une majorité de bailleurs sociaux ; ce point sera repris et développé à la section III du présent rapport.

## 5.2. Promoteurs, maître d'ouvrage et bailleurs sociaux

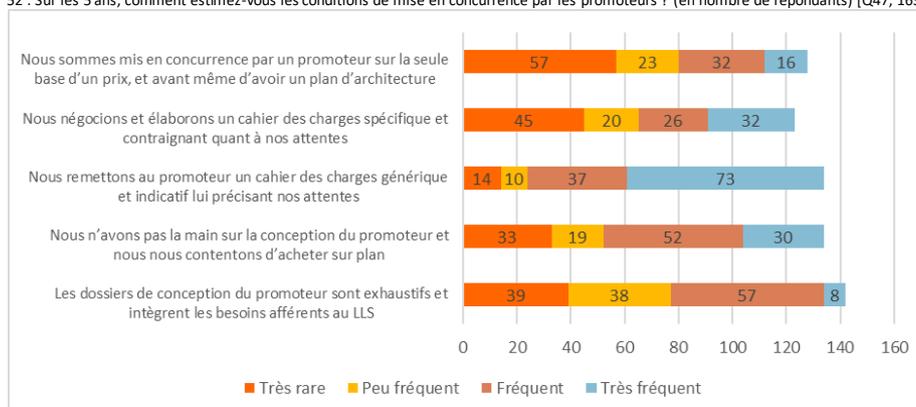
Promoteurs privés et bailleurs sociaux développent des stratégies d'acquisition du foncier différentes. Les promoteurs privés recherchent, légitimement, des terrains à fort potentiel spéculatif dans des zones tendues qui maximiseront les rendements à terme de leurs clients. A l'inverse, les bailleurs sociaux privilégient le plus souvent des terrains moins onéreux puisque dépourvu de stratégie de cession ; d'autant que le choix foncier est parfois limité, notamment lorsque les OLS s'engagent à répondre à des sollicitations de collectivités locales.

Ces différences d'approche stratégique n'épuisent pas les relations complexes que peuvent entretenir les promoteurs et les bailleurs HLM. En particulier, les conditions de mise en concurrence des OLS sur des programmes de promotion peuvent conduire à des insatisfactions ou à des effets inflationnistes sur les prix.

### La VEFA et l'ambiguïté de l'expression des besoins préalables

En tout premier lieu, c'est l'ambiguïté de la loi relative à la VEFA auprès de bailleurs sociaux qui est fréquemment soulignée. En effet, l'autorisation de « vente sur plan » à des OLS relevant de la CCP prévoit, en toute théorie, que l'acheteur ne peut ni ne doit influencer la conception du programme que le promoteur va lui vendre ; le bailleur social doit ainsi se contenter strictement de la description et des plans du vendeur pour opérer son achat. Dans la pratique, l'enquête montre que 82 % des OLS répondants remettent un cahier des charges « générique et indicatif » précisant leurs besoins de bailleurs ; 63% des répondants précisant même que ce cahier des charges est « spécifique et contraignant ». On remarque ainsi le principe de la « vente sur plans » - devant garantir la stricte application du code de la commande publique – est fréquemment détourné au bénéfice des programmes de LLS : « si l'on ne disposait pas de cette faculté d'exprimer nos besoins en matière de logements sociaux, la VEFA serait intenable ».

Graphes n° 52 : Sur les 5 ans, comment estimez-vous les conditions de mise en concurrence par les promoteurs ? (en nombre de répondants) [Q47, 163 répondants]

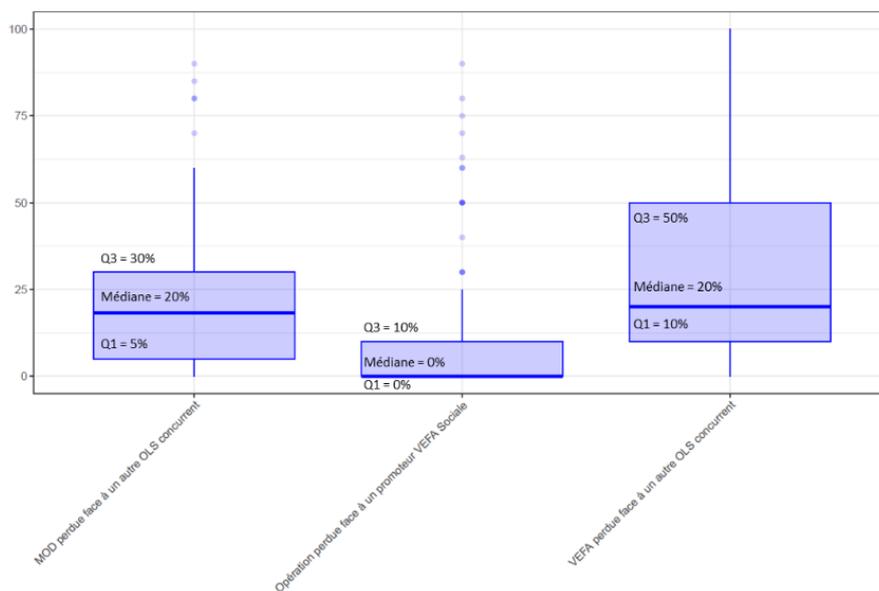


Exemple de lecture : Selon 73 OLS interrogés, il est très fréquent de la part des OLS de remettre au promoteur un cahier des charges générique et indicatif.

### La concurrence inter-bailleurs comme facteur de la hausse des prix

En revanche, la concurrence inter-bailleurs s'avère « consommatrice de fonds propres » et « contribue à la hausse des prix de construction ». Cette concurrence s'exprime davantage lors des achats de VEFA que lors d'opérations réalisées en direct – ces dernières étant fréquemment issues d'une relation en amont entre le bailleur et le propriétaire du foncier et laissant moins de place à la concurrence d'un autre OLS. C'est ainsi que, sur 5 ans, le pourcentage moyen d'opérations perdues face à un autre bailleur social est de 29,6 % sur des dossiers en VEFA contre 22,1 % sur des dossiers en MOD. (Autrement dit, sur 100 dossiers proposés en MOD, 22 sont perdus par l'opérateur au profit d'un autre OLS ; sur 100 dossiers d'offres en VEFA, 29 sont perdus par l'opérateur au profit d'un autre OLS). Pour des programmes en VEFA, le taux de perte face à d'autres OLS peut s'avérer nettement supérieur : 25 % des répondants ayant un taux de perte de plus de 50 % (3<sup>ème</sup> quartile).

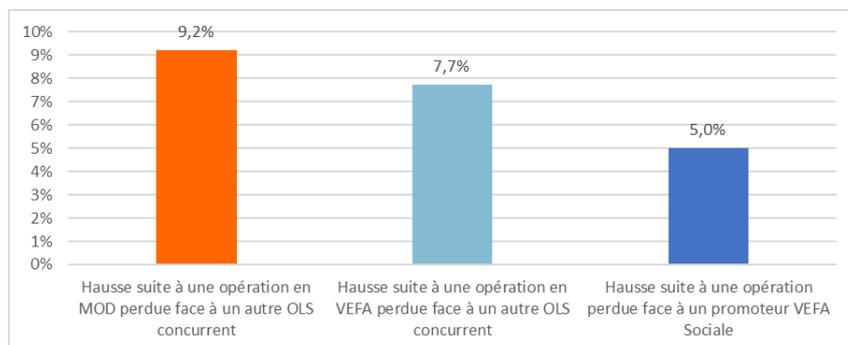
Graphique n° 53 : Estimation à dire d'expert du nombre d'opérations perdues suite à une concurrence entre acteurs (en pourcentages d'opérations perdues par cas de figure) [Q59, 163 répondants]



Exemple de lecture : Selon les OLS interrogés, le chiffre médian d'opérations perdues face à un autre OLS concurrent entre 2017 et 2021 est de 20%.

Cette concurrence entre OLS s'avère avoir un impact significatif sur le coût de la construction, si l'on en croit les OLS interrogés. La hausse du prix total étant estimée à +7,7 % en cas de concurrence inter-bailleurs sur des dossiers en VEFA et à +9,2 % sur des dossiers en MOD.

Graphique n° 54 : Influence de la concurrence entre acteurs sur les prix de construction (pourcentages moyens de hausse de prix estimée suite à la perte d'une opération) [Q59, 163 répondants]



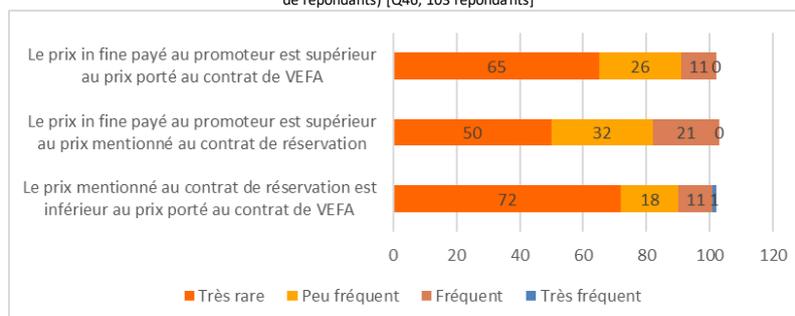
Exemple de lecture : Selon les OLS interrogés, la concurrence entre OLS en MOD a pour conséquence une hausse moyenne des prix de construction de 9,2 %.

Plusieurs acteurs soulignent encore que cette concurrence entre OLS a un effet néfaste sur les prix en cumulant parfois deux hausses successives : en premier lieu, « la concurrence entre bailleurs s'exerce lors de l'acquisition du foncier, ce qui fait monter les prix » puis, si c'est un promoteur qui l'emporte, « une seconde concurrence s'exerce entre bailleurs pour signer le contrat de réservation, ce qui fait à nouveau monter les prix ».

#### La variation des prix de VEFA entre la réservation et la vente reste exceptionnelle

Certains bailleurs auditionnés ont évoqué une dérive des prix entre la signature du contrat de réservation et la signature du contrat de VEFA : « certains promoteurs abusent du rapport de force pour augmenter les prix entre la réservation et la vente ». Or, cette pratique ne semble guère confirmée par l'enquête où plus de 88 % des répondants estiment que cette pratique est très rare ou peu fréquente. Si 20,4 % d'entre eux estiment que le « prix payé in fine est supérieur à celui du contrat de réservation », cela s'explique en grande partie par les aléas de la construction elle-même (cf. supra §4.3).

Graphique n° 55 : Selon vous à dire d'expert, en 2021, quelles sont les fluctuations de prix que vous constatez entre le contrat de réservation et le contrat de VEFA ? (en nombre de répondants) [Q46, 103 répondants]



Exemple de lecture : Selon 72 OLS interrogés, il est très rare que le prix mentionné au contrat de réservation soit inférieur au prix porté au contrat de VEFA.

### 5.3. Bailleurs sociaux en maître d'ouvrage directe, maître d'œuvre et entreprises

En cas de maîtrise d'ouvrage assurée par un OLS, les relations entre celui-ci et ses partenaires de la construction (maître d'œuvre et entreprises) sont fortement encadrées tant par le CCH que par le CCP. Les pratiques de marchés entre le bailleur en MOD et les entreprises sont ainsi nombreuses et plusieurs possibilités s'offrent aux organismes.

### Les marchés d'allotissement restent majoritaires

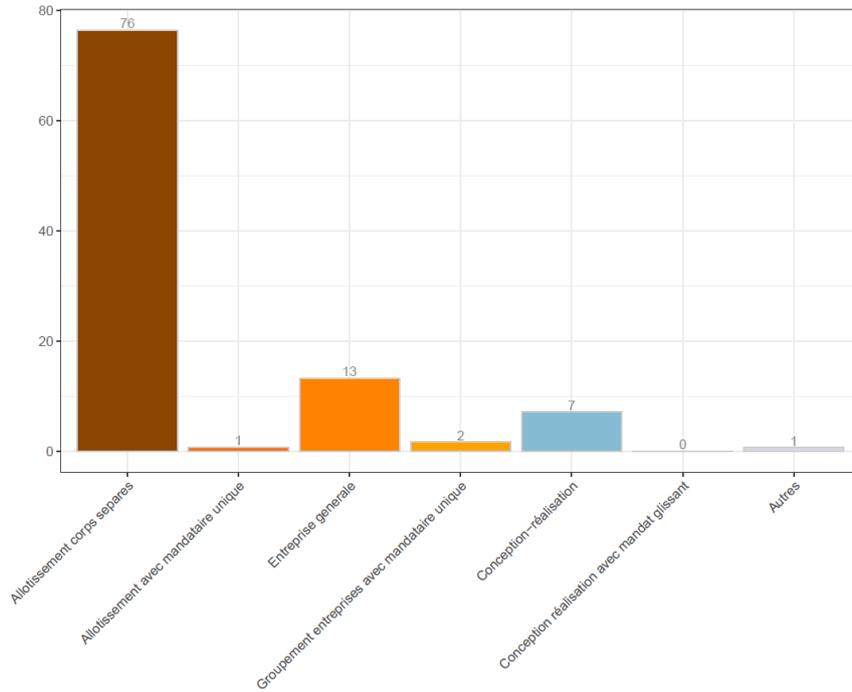
Pour la réalisation des travaux, la règle générale demeure l'allotissement des travaux en corps séparés. Cela est confirmé par l'enquête où 76 % des opérations (sur 5 ans) sont réalisées grâce à cette procédure.

Le recours à une entreprise générale – qui nécessite une justification du non-allotissement – demeure une pratique minoritaire chez les bailleurs sociaux, avec seulement 13 % des opérations qui font appel à cette procédure, alors qu'elle est majoritaire chez les promoteurs immobiliers. La principale raison invoquée à cet endroit est « l'impossibilité de fidéliser les entreprises générales, puisque le CCP impose aux bailleurs sociaux une mise en concurrence systématique » ; conséquemment, les avantages économiques attendus d'une fidélisation et d'un effet de volume ne sont plus au rendez-vous. Ainsi, du fait de la marge inhérente à l'entreprise générale et de l'impossibilité de bénéficier de remises de fidélisation, cette procédure apparaît plus chère d'au moins +6 % par rapport à un marché alloti pour 87 % des OLS interrogés (et plus chère d'au moins +11 % pour 41 % des OLS).

Si la séparation des fonctions de conception et de production est inscrite dans le code de la commande publique depuis 1985, la loi MOP a autorisé la procédure dite de « conception-réalisation » dans le cas d'opérations spécifiques et dûment justifiées (la position du mandataire – architecte ou entreprise – pouvant alors être débattue). Le recours à cette procédure demeure également minoritaire avec seulement 7 % des opérations (sur 5 ans). Lors des auditions auprès des bailleurs sociaux, un consensus semblait se dégager pour avouer que cette procédure de conception-réalisation était « source de complexités et de conflits potentiels » et que si « théoriquement elle devait réduire les délais », dans les faits « la conception-réalisation réserve trop de mauvaises surprises [...] avec un chiffrage du projet qui ne correspond jamais à la réalité ». Ainsi, cette procédure, peu usitée, semble être réservée aux quelques cas « où le bailleur social maîtrise le foncier en amont et dispose d'une très bonne relation avec la collectivité locale ».

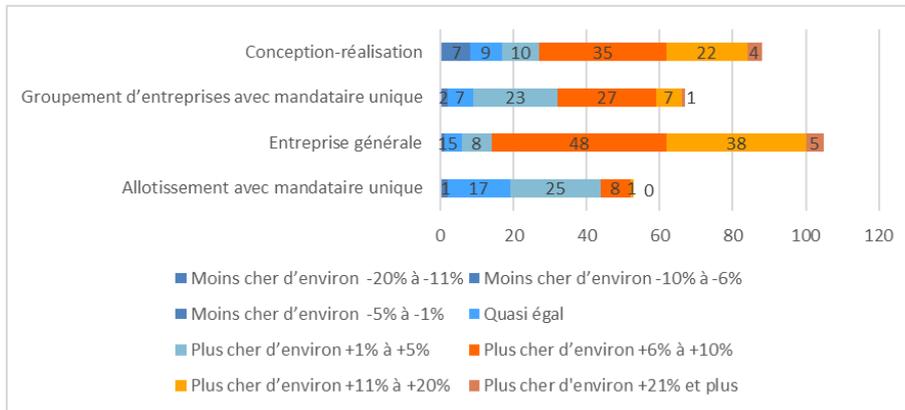
Comme le montre le graphique ci-dessous, les quelques variantes possibles à ces trois procédures (allotissement, entreprise générale et conception-réalisation) restent ultra minoritaires avec moins de 4 % des opérations. C'est par exemple le cas avec l'allotissement à mandataire unique, le groupement d'entreprises ou encore la conception-réalisation avec mandat glissant.

Graphe n° 56 : Pour les opérations en MOD, répartition à dire d'expert des types de marchés passés avec les entreprises entre 2017 et 2021 (en pourcentages moyens du nombre d'opérations sur 5 ans) [Q20, 163 répondants]



Exemple de lecture : Entre 2017 et 2021, l'allotissement avec corps d'état séparés concerne en moyenne 76% des opérations en MOD.

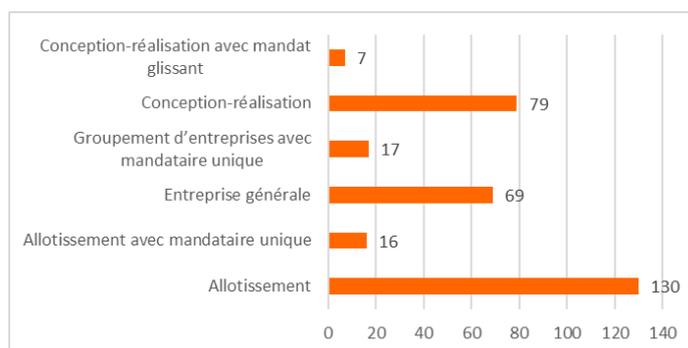
Graphe n° 57 : Estimation, à dire d'expert, de l'impact du type de marché sur le coût global de MOD par rapport à un marché en Allotissement entre 2017 et 2021 (en nombre de répondants) [Q35, 163 répondants]



Exemple de lecture : Selon 35 OLS, un marché en Conception-réalisation est plus cher de +6 à +10% qu'un marché en Allotissement.

Pour autant, si l'allotissement demeure la règle majoritaire, l'intérêt pour la conception-réalisation ou, dans une moindre mesure, pour un recours à l'entreprise générale, est significatif :

Graphe n° 58 : Pour la MOD, quels types de marchés de MOA souhaitez-vous privilégier à l'avenir ? (en nombre de répondants) [Q29, 163 répondants]

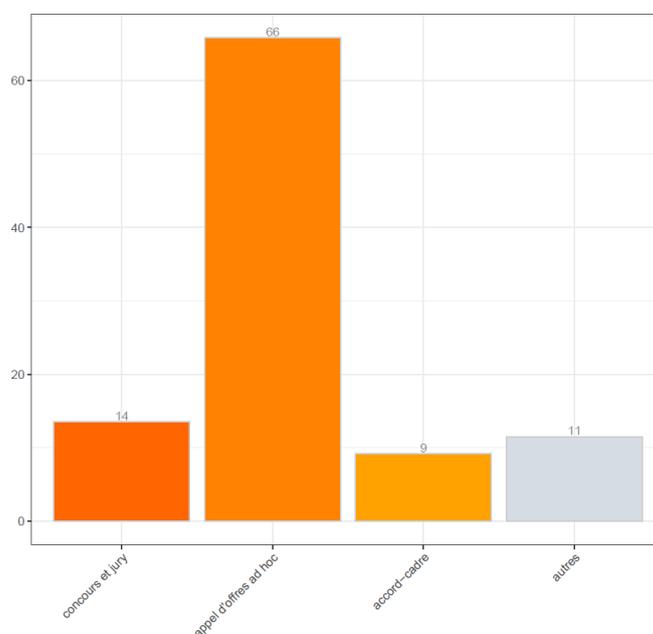


Exemple de lecture : 130 OLS interrogés disent privilégier à l'avenir l'allotissement comme type de marché de MOA.

### Le recrutement du maître d'œuvre

Si la loi Elan a supprimé l'obligation de procéder à un concours d'architecte au-dessus du seuil de 200 k€, leur mise en concurrence demeure obligatoire. Cette évolution a pu susciter de nombreuses controverses quant à l'impact de disparition progressive des concours sur la qualité architecturale des réalisations : « **en supprimant la mobilisation systématique d'un jury composés d'experts et de l'ensemble des parties prenantes, l'opération perd l'organe qui veille à la qualité architecturale du bâtiment et à son harmonie dans l'écosystème urbain** ». Cet argument est difficilement mesurable sans une étude de cas précis. Cependant, l'enquête montre que les concours/jurys de maîtrise d'œuvre n'ont pas pour autant complètement disparu, car nombre de bailleurs considère que le « concours a une vertu démocratique et pédagogique qui dépasse le cadre de la réglementation des marchés ». Ainsi, si 66 % des opérations (sur 5 ans) recrutent le maître d'œuvre via un appel d'offres ad hoc, 14 % des opérations ont encore fait appel à des concours.

Graphe n° 59 : En MOD, répartition à dire d'expert du recrutement de la MOE entre 2017 et 2021 (en pourcentages moyens du nombre d'opérations sur 5 ans) [Q21, 117 répondants]

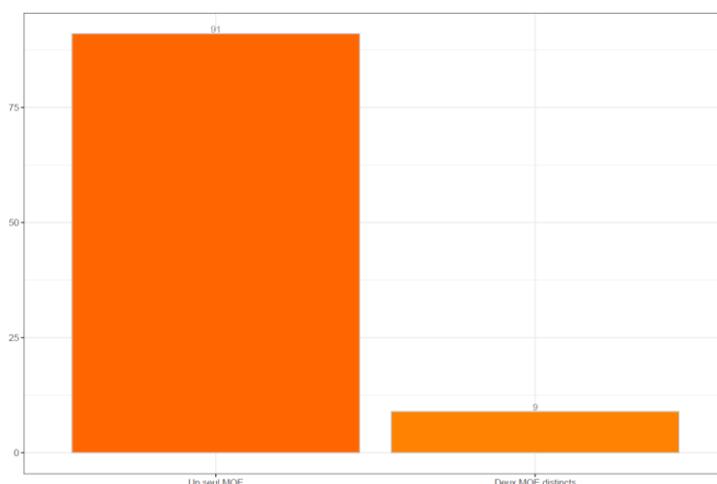


Exemple de lecture : Entre 2017 et 2021, le recrutement de la MOE via un appel d'offres ad hoc concerne en moyenne 66% des opérations.

Indépendamment de ces positions qualitatives quant au rôle du concours d'architecte, la place de ce dernier dans le dispositif de production de logements est jugée importante par les OLS, qui reconnaissent que « lorsqu'un bailleur présente un projet à une collectivité, il est essentiel qu'il soit accompagné d'un projet architectural avancé ; sinon, c'est un promoteur qui risque d'être retenu, car la promotion présente systématiquement un architecte dès l'avant-projet ». La place éminente de l'architecte dans le dispositif, a ainsi poussé certains bailleurs sociaux à proposer des accords-cadres de maîtrise d'œuvre, leur permettant de recruter un « vivier d'architectes disponibles rapidement et avec les avantages de les fidéliser sur un volume d'opérations ». C'est ainsi que 9 % des opérations ont été réalisées (sur 5 ans) grâce à de telles procédures.

Enfin, plusieurs bailleurs ont évoqué en audition que la tendance était à l'organisation de deux marchés distincts de maîtrise d'œuvre (l'un pour la conception, l'autre pour le suivi des travaux), en raison notamment d'une « spécialisation croissante des agences d'architectes sur l'un des deux métiers seulement ». L'enquête ne constate guère cette tendance, puisque 91 % des opérations réalisées (sur 5 ans) l'ont été avec un seul architecte.

Graphe n° 60 : Pour les opérations en MOD, répartition à dire d'expert des types d'intervention de la maîtrise d'œuvre entre 2017 et 2021 (en pourcentages moyens du nombre d'opérations sur 5 ans) [Q22, 141 répondants]



Exemple de lecture : Entre 2017 et 2021, 91% des opérations en MOD ont eu un seul maître d'œuvre.

#### 5.4. Le temps de la construction et les programmes en échec

##### Les délais de production

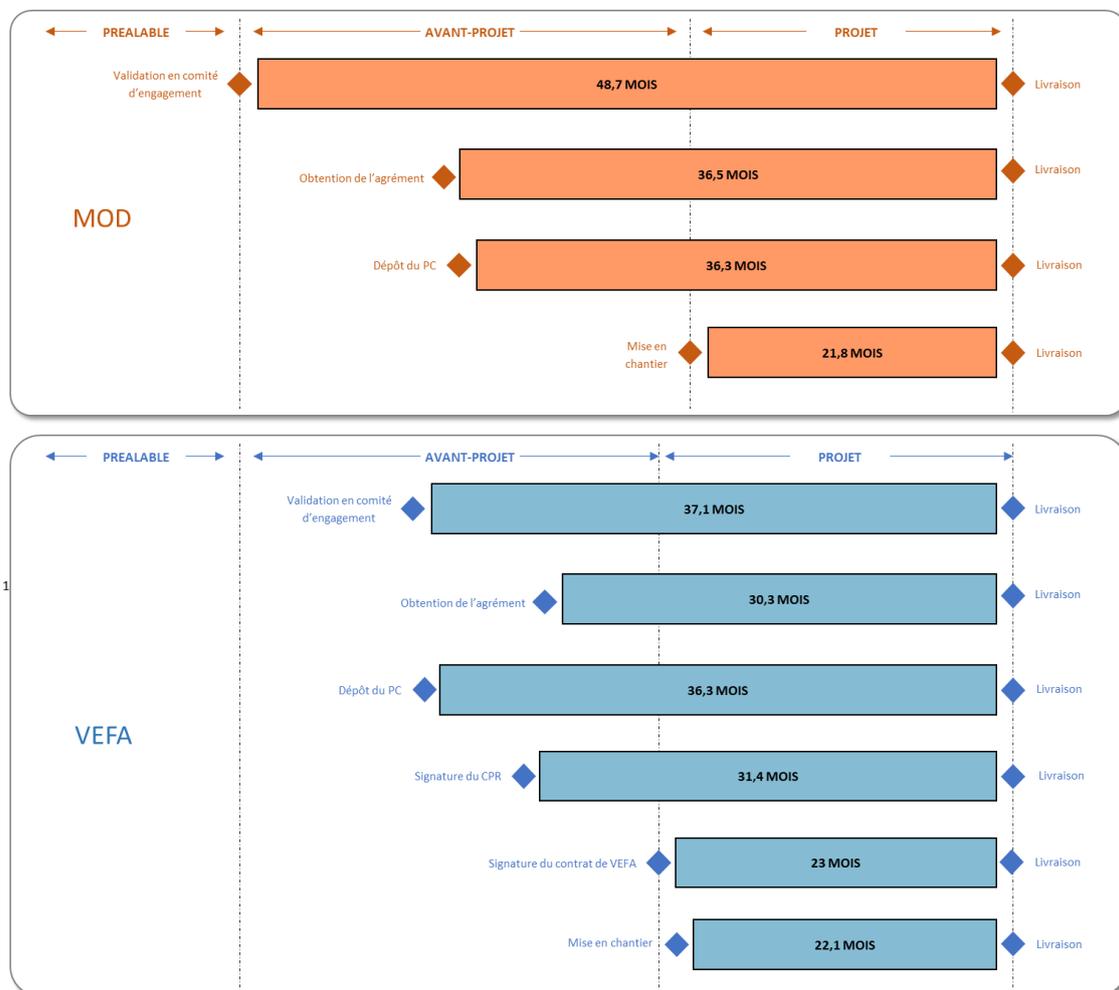
La question du délai de construction est omniprésente dans la littérature lorsqu'il s'agit de comparer la MOD et la VEFA. Il peut en effet paraître intuitif que celui qui construira le plus vite sera celui qui construira le moins cher. Mais, d'une part, cette intuition mériterait d'être argumentée et au regard de programmes strictement comparables, et d'autre part, il est nécessaire de préciser de quels délais il est question et entre quels jalons.

Or, en matière de date de fin comme de date de début, les deux modalités de construction n'ont pas précisément les mêmes jalons de projet. Ainsi que le précise le schéma n°2 (§3.1 supra), la date d'achèvement de la construction est-elle la date de réception du chantier, la date de livraison du programme à son propriétaire, ou la date de mise en service ? De même, le début du projet coïncide-t-il avec la date de validation au comité d'engagement de l'OLS, de la date d'agrément ou du début des études de faisabilité ?

Au-delà de ces problèmes de délimitation temporelle, une autre intuition largement répandue veut que la maîtrise d'ouvrage directe soit nécessairement plus longue que l'acquisition en VEFA en raison des contraintes de la CCP. C'est oublier que les travaux en amont ne sont pas comparables, pour un OLS donné, entre une réalisation en MOD et

l'achat d'une VEFA ; symétriquement, le promoteur assure des travaux amont qui sont souvent invisibles au bailleur social. L'enquête de la Mission a néanmoins tenté de comparer des délais MOD/VEFA avec quelques jalons arbitraires :

Graphique n° 61 : Délais de construction moyens en MOD et en VEFA pour les opérations livrées entre 2017 et 2021 (en nombre de mois) [Q14 et Q15, 163 répondants]



Exemple de lecture : en moyenne sur toutes les opérations livrées en 5 années, les programmes acquis en VEFA ont eu une durée de chantier (de la mise en chantier à la date de livraison au bailleur) de 22,1 mois

Le délai global exprimé ci-dessus entre une date de validation en comité d'engagement et une date de livraison apparaît ainsi fortement différent, avec 48,7 mois en MOD pour 37,1 mois en VEFA ; mais la comparaison de ces chiffres est fallacieuse tant le passage en comité d'engagement du bailleur n'est pas positionné au même moment dans l'un ou l'autre mode. En effet, lors d'une opération de MOD, le comité d'engagement décide d'un lancement de programme dont de nombreuses études restent à réaliser, alors qu'en cas de VEFA, le comité d'engagement se prononce sur la validation d'un achat dont les études sont pour la plupart achevées.

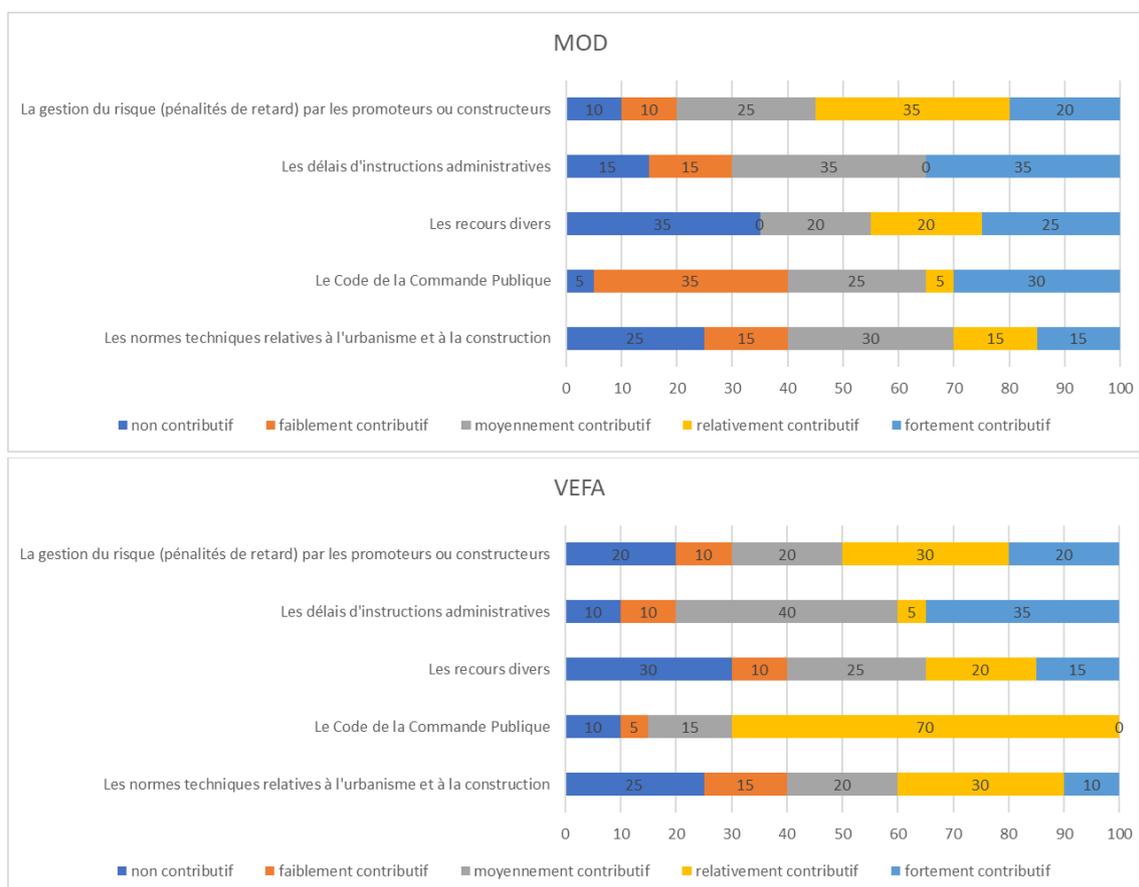
Ainsi, dans le graphique ci-dessus, les seuls délais réellement comparables entre MOD et VEFA sont finalement ceux (i) entre la date du dépôt de PC et la date de livraison, soit 36,3 mois en MOD et 36,3 mois en VEFA, et (ii) entre la date de mise en chantier et la date de livraison, soit 21,8 mois en MOD et 22,1 mois en VEFA. On comprend dès lors qu'une telle similitude de délais entre les deux modes de production ne sauraient donner lieu à des conclusions hâtives.

L'influence du CCP sur les délais de production en MOD ne semble donc pas être démontrée ; la raison invoquée par certains bailleurs auditionnés est que « les consultations et concertations inhérentes aux procédures de CCP garantissent un relatif consensus qui diminue les recours ». Car tous les acteurs -promoteurs et bailleurs auditionnés – semblent s'accorder sur le poids croissant des recours à toutes les phases de la production. Un promoteur souligne ainsi que « les recours sont devenus systématiques et pour tous les projets (recours financiers <sup>64</sup>, recours de procédure, droit du voisinage, etc.) » ; le même interlocuteur ajoute « en 2022, 85 % de mes opérations ont eu un recours purement financier ».

Enfin, sans que la Mission ait pu en valider l'hypothèse, plusieurs bailleurs auditionnés soulignent que si « les délais MOD et VEFA sont globalement les mêmes », c'est que « la promotion immobilière a tendance, d'une part, à raccourcir les phases d'étude (absence de mise en concurrence) et, d'autre part, à prendre des marges de sécurité en allongeant artificiellement la phase de travaux pour éviter tout risque de pénalité de retard ».

L'enquête tentait également de rendre compte – qualitativement – de l'opinion des bailleurs sociaux quant à leur appréciation des facteurs contributifs à la hausse des délais de production :

Graphique n° 62 : Selon vous, les délais d'opérations globaux (de l'opportunité à la livraison) sur les 5 dernières années s'expliquent par quel facteur prépondérant ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q72, 163 répondants]



Exemple de lecture (graphe MOD) : 10 % des OLS interrogée estime que la gestion du risque par les promoteurs ou constructeur est un facteur non contributif aux opérations de MOD.

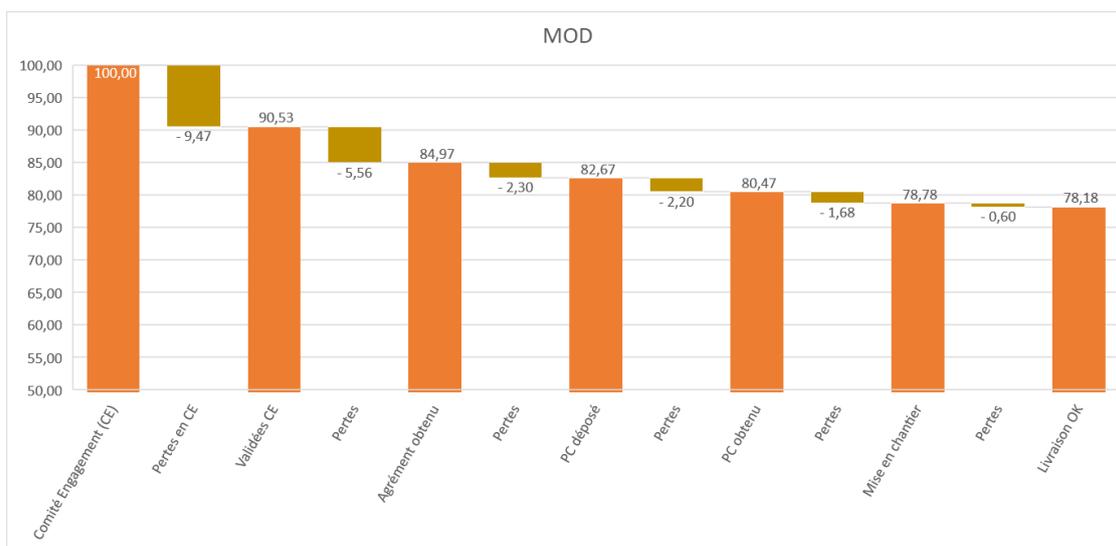
<sup>64</sup> Les recours financiers peuvent être : garanties des réassureurs sur lesquels s'adosent les assurances décennales ou DO, taux de pré-commercialisation, garanties ou hypothèques sur les différents lots, etc.

On remarque notamment que le CCP est qualifié de « fortement contributif », non aux délais de production en MOD, mais aux délais de projet en VEFA. Plus généralement, les auditions conduites tant auprès des bailleurs sociaux que des promoteurs renseignent sur ce que les acteurs considèrent comme les deux principaux facteurs de hausse des délais de production : d'une part les procédures et discussions en amont des projets en matière d'aménagement et de mobilisation du foncier, d'autre part la multiplication des différents recours qui ponctuent la vie du projet.

### La déperdition d'opérations

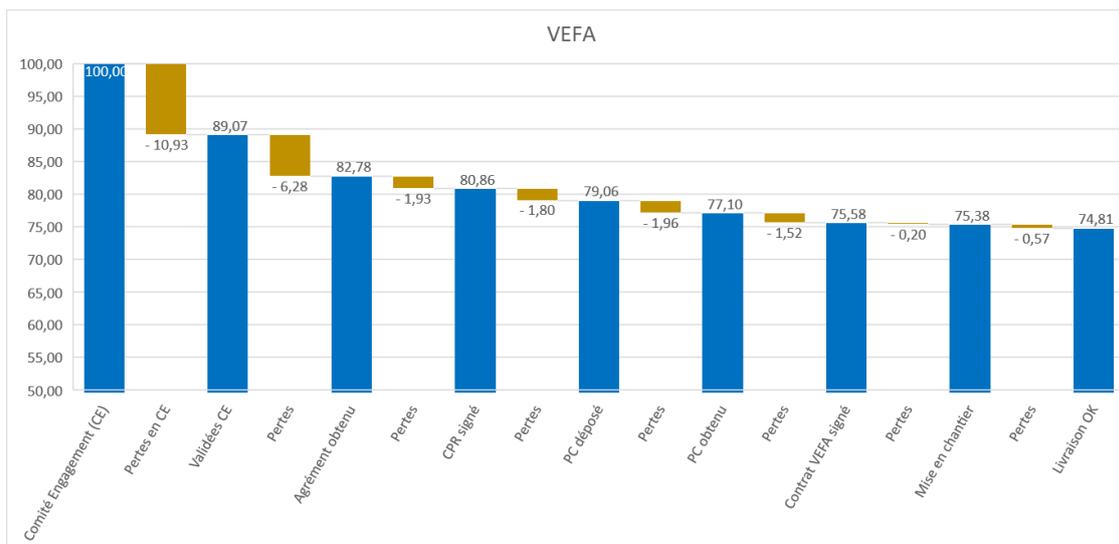
L'enquête de la Mission a souhaité mesurer le taux de perte d'opérations de construction par les OLS, selon qu'ils opèrent en MOD ou en VEFA, et de déceler à quel moment ces pertes se réalisaient.

Graphes n° 63 : Déperdition moyenne d'opérations par étape de réalisation d'un programme en MOD (en pourcentages et pour des opérations livrées entre 2017 et 2021) [Q16, 163 répondants]



Exemple de lecture : Entre 2017 et 2021 et pour la MOD, en moyenne 90,53 % des opérations sont validées en comité d'engagement, soit une perte de 9,47 %.

Graphes n° 64 : Déperdition moyenne d'opérations par étape de réalisation d'un programme en VEFA (en pourcentages et pour des opérations livrées entre 2017 et 2021)

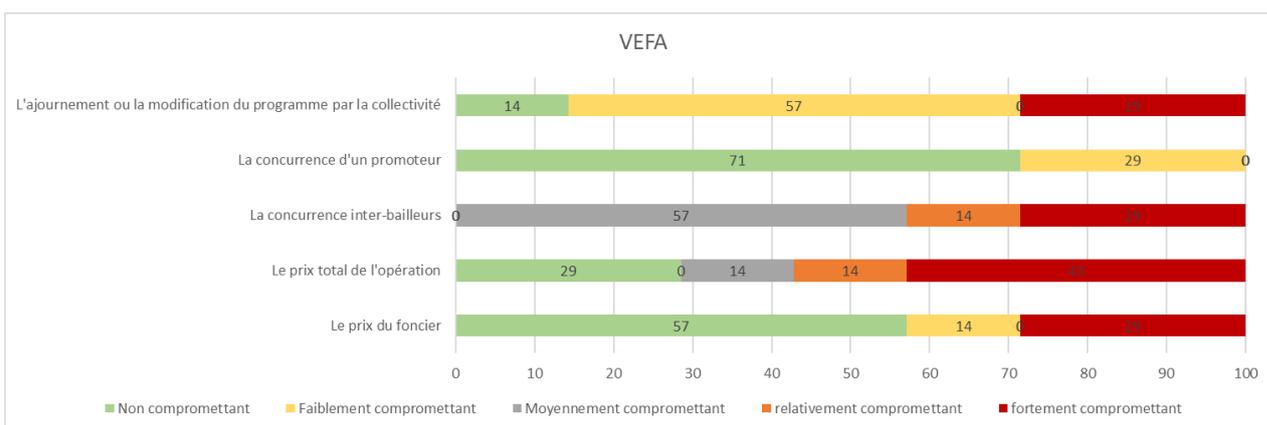
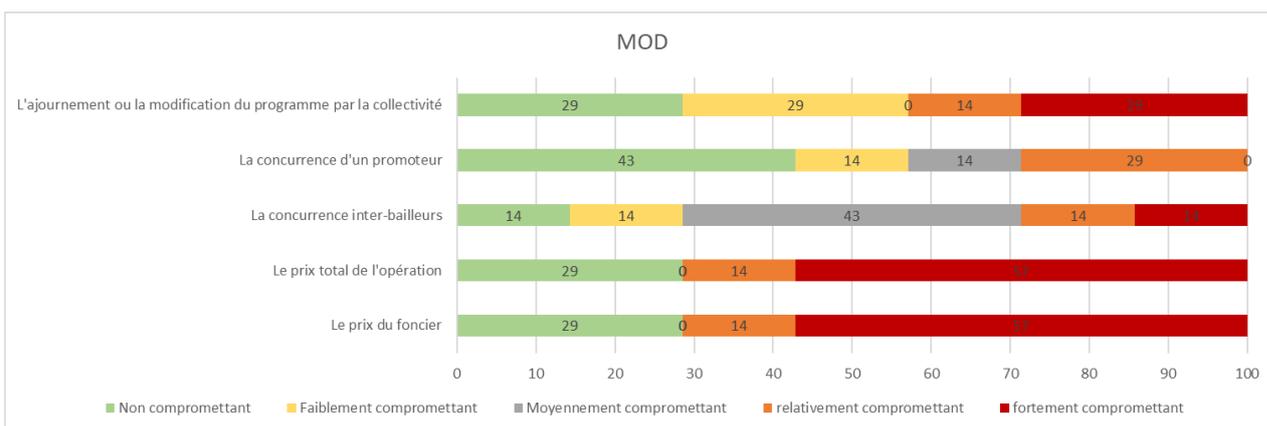


Exemple de lecture : Entre 2017 et 2021 et pour la VEFA, en moyenne 89,07 % des opérations sont validées en comité d'engagement, soit une perte de 10,93 %.

On observe une grande similitude de taux de pertes par étape entre le mode VEFA et celui de MOD. Lors de l’instruction du permis de construire (PC), le taux de perte est ainsi de 2,20 % en MOD et de 1,96 % en VEFA. Au global, et en moyenne sur les 5 années de l’étude, le taux de perte cumulé est de 21,82 % en MOD et de 25,19 % en VEFA.

Les OLS ont pu s’exprimer sur les motifs les plus contributeurs à ces pertes de dossiers :

Graphes n° 65 : Selon vous, votre perte de dossiers en construction/acquisition (après avoir étudié un programme) sur les 5 dernières années s’explique majoritairement par quel facteur ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q74, 163 répondants]



Exemple de lecture (graphe du bas) : Sur les 5 dernières années 57 % des OLS interrogés estiment que le prix du foncier en VEFA est un facteur non compromettant dans l’avancée du dossier.

Sans surprise, on retient que le prix du foncier est le facteur le plus compromettant pour le succès d’un dossier en MOD et que la concurrence inter-bailleurs est jugée comme fortement néfaste pour les dossiers envisagés en VEFA.

## 6. De la qualité du logement à son exploitation : une différence de produit

---

Si les coûts de production entre MOD et VEFA sont différents, compare-t-on le même type de produit livré ? La qualité architecturale et bâtiminaire, l'agencement des logements au sein de la structure, achat d'îlot ou de bâtiment entier, l'ensemble des caractéristiques des opérations peuvent différer d'un mode de production à un autre et en expliquer les différences globales de coûts de production. Le présent chapitre tente de rationaliser et de mettre en lumière les différences de produits immobiliers proposés par les deux modes de production.

### 6.1. Les composants techniques du bâti

La qualité architecturale des bâtiments et la qualité des logements produits via la VEFA est fréquemment remise en question par les professionnels du secteur. Selon certains, la VEFA propose des coûts de production de LLS inférieurs aux coûts de production en maîtrise d'ouvrage directe, mais la qualité bâtiminaire des programmes en VEFA serait moins bonne que celle des programmes en MOD. Les estimations chiffrées issues de l'enquête sur plusieurs caractéristiques du bâti en MOD et en VEFA apportent quelques arguments à cette hypothèse, sans pouvoir intégralement en démontrer la validité.

#### (i) La qualité du bâtiment construit en VEFA et en MOD

La standardisation des ouvrages de LLS en VEFA conduirait, selon plusieurs acteurs, à des ouvrages de moins bonne qualité bâtiminaire. Tandis que les bailleurs sociaux ont le pouvoir de mettre en place des standards de qualité pour les bâtiments construits en MOD, ils n'ont pas, selon un OLS interrogé, « [de droit de regard sur le sujet de la qualité](#) » lors d'une acquisition en VEFA. De fait, les promoteurs proposeraient en général un programme de construction aux bailleurs sociaux une fois leur permis de construire déposé. A ce stade de l'opération « [le plan de masse est déjà dessiné](#) » nous explique un acteur auditionné, un bailleur ne peut donc pas apporter de modifications substantielles au programme. En outre, l'encadrement juridique du recours à la VEFA HLM contraint le bailleur social qui ne peut pas fournir un cahier des charges au promoteur. Les OLS seraient donc cantonnés à demander des modifications « [sur des éléments moins structurants de la qualité bâtiminaire tels que le revêtement du sol, les peintures et certaines cloisons](#) ».

Table 37 : A dire d'expert, nombre moyen de logements et caractéristiques bâtimentaires par opération (logements livrés entre 2017 et 2021) [Q60, 163 répondants]

Caractéristiques bâtimentaires <i>(en chiffres moyens pour chaque unité)</i>	MOD	VEFA
Nombre moyen de logements par opération <i>(en nb)</i>	26,95	29,17
Surface moyenne des logements <i>(en m2 SHAB)</i>	60,42	56,47
Hauteur moyenne de façade <i>(en R+x)</i>	3,41	3,87
Epaisseur moyenne de façade <i>(en m.)</i>	14,42	14,94
Nb de logements desservis par circulation verticale (escalier, ascenseur) <i>(en nb)</i>	80,0	78,3
Epaisseur moyenne de dalle <i>(en cm)</i>	19,1	18,5
% de logements traversants ou en double exposition <i>(en %)</i>	72,7%	60,3%
% de logements avec balcon, loggia ou terrasse <i>(en %)</i>	85,4%	82,4%
% de logements avec cuisine séparée <i>(en %)</i>	31,5%	28,3%
Nb de parking par logement <i>(en nb)</i>	1,05	1,02

Pour tenter de rationaliser cette hypothèse, les 163 OLS interrogés ont été invités à estimer différentes caractéristiques bâtimentaires de leurs opérations selon la nature du mode de production. Les résultats pour la MOD et la VEFA sont proches et excluent toute conclusion définitive mais ils permettent d'étayer plusieurs opinions présentes dans le secteur.

En termes de conception des étages, selon un des OLS auditionnés, les promoteurs auraient tendance « à mettre une dizaine de logements par paliers là où un bailleur social en positionne 6 au maximum ». Cet élément jouerait sur la qualité de vie des résidents et augmenterait les difficultés de voisinage. Si les chiffres déclarés par les OLS affichent en effet qu'une opération en VEFA comporte en moyenne 2,22 logements<sup>65</sup> de plus qu'une opération réalisée en MOD, cela semble surtout conforme à une élévation plus grande (3,87 étages en VEFA contre 3,41 en MOD). En revanche, le nombre de logements par trémie verticale est favorable à la VEFA (Table n°36) avec 78,3 logements par trémie en VEFA contre 80 en MOD.

Plus factuellement, les logements produits en VEFA sont plus petits en moyenne de 3,95 m2 (SHAB)<sup>66</sup> que ceux produits en MOD. De même, la dalle est plus épaisse en moyenne de 0,6 cm lors d'un programme en MOD que lors d'un programme en VEFA ; une opération en MOD comporte en moyenne 3% de plus de logements bénéficiant d'un balcon ou d'une terrasse qu'une opération en VEFA ; 3,2% de logements supplémentaires ont en moyenne une cuisine séparée ; en moyenne 12,5% de logements de plus seraient en double exposition ou traversants pour une opération en MOD par rapport à une opération en VEFA. Ce dernier résultat serait à mettre en perspective avec l'épaisseur moyenne de façade, en moyenne plus grande en VEFA de 0,52 mètre par rapport à la MOD. Selon l'estimation des certains acteurs de la profession, les promoteurs construiraient des bâtiments dont « l'épaisseur d'immeuble avoisine les 15-16 mètres », alors que les bailleurs sociaux construiraient des bâtiments dont « l'épaisseur d'immeuble est de 13-13,5 mètres ». Les bailleurs sociaux construiraient donc « des immeubles moins larges mais plus long avec plus de façade, ce qui générerait plus de logements traversants ».

En outre, les professionnels auditionnés mettent en avant le manque de qualité des matériaux de construction et des équipements des appartements choisis par les promoteurs, dont l'obsolescence serait plus rapide que les matériaux et équipements privilégiés par les bailleurs sociaux. Selon les professionnels auditionnés, pour faire des économies et augmenter leur marge les promoteurs joueraient sur : « l'épaisseur des cloisons, le revêtement des sols, la robinetterie, les poignées de porte, le nombre de fenêtres, des cloisons plus fines, une absence de chappe acoustique, etc. ». Ces éléments n'ont pas pu être appréciés quantitativement par la présente enquête.

<sup>65</sup> A noter, le nombre moyen de logements par opération déclaré ici par les OLS interrogés est supérieur au nombre moyen de logements par opération calculé à partir du rapport entre le nombre de logements livrés et le nombre d'opérations livrées sur la période (§ 4.1, Q5).

<sup>66</sup> Les OLS répondants ont également apporté leur estimation de la surface moyenne par opération en MOD et en VEFA (en m2 SHAB). La moyenne de ces estimations divisée par le nombre moyen de logements par opération permet d'obtenir une surface moyenne par logement. Ces résultats restent donc des conjectures de la taille moyenne réelle des logements produits dans les deux modes de production.

Enfin, d'autres caractéristiques bâtementaires, non approchées lors de l'étude, pourraient permettre d'approfondir l'analyse comparée de la qualité des ouvrages en MOD et en VEFA, notamment <sup>67</sup> :

- la taille des surfaces communes et le ratio entre la surface habitable vendue et la surface de plancher totale (le « rendement de plan » induisant une réduction des surfaces communes halls, circulations, escaliers, etc.).
- le positionnement des LLS au sein des immeubles ou des ilots qui, selon certains bailleurs auditionnés sont « systématiquement positionnés en RdC ou R+1 [...] ou en exposition Nord ».

## (ii) La typologie des logements produits en MOD et en VEFA

Selon certaines études quantitatives sur la qualité des logements sociaux produits en VEFA, une baisse de la surface moyenne et une augmentation de la production de T3 serait à constater<sup>68</sup>. C'est ce que confirment certains bailleurs auditionnés : en VEFA, à type de logement équivalent, « les appartements seraient généralement plus petits » que les appartements produits en MOD. Un acteur précise également que « les promoteurs livrent des logements plus grands (plus de T4, T5 que de T1, T2, T3) pour vendre plus cher et rationner leurs charges sur les équipements (moins de douches, moins de robinetterie, etc.) ». Or ces grands logements correspondraient moins aux besoins des bailleurs sociaux.

D'après l'analyse des 182 opérations transmises par les OLS, on retrouve en MOD un nombre moyen de T1 par opération supérieur au nombre moyen en VEFA de 123%, inversement on retrouve en VEFA un nombre moyen de T5 par opération supérieur de 133% au nombre moyen en MOD (table n°37). Les promoteurs délaisseraient donc (pour cet échantillon) les petits logements en faveur des plus gros. Néanmoins, ce constat n'est pas généralisable pour les autres types de logements, en moyenne une opération en VEFA comprend 11,5% de plus de logements T3 qu'une opération en MOD et une opération en MOD comprend en moyenne 2,4% de plus de logements T4.

Table 38 : Nombre de logements (total et en moyenne par opération) par type et selon leur mode de production [annexes transmises par les répondants, 182 opérations]

Nombre de logements par type	T1	T2	T3	T4	T5
<b>MOD</b>					
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
<b>VEFA</b>					
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

On le voit, si l'enquête permet de relever certaines différences architecturales ou typologiques qualitativement favorables à la production en MOD, les écarts sont faibles et ne permettent guère d'être conclusifs. Il est également important de souligner que ces éléments chiffrés résultent d'un « dire d'expert » et non de données issues des systèmes d'information des OLS ; la Mission souligne ainsi que, si les bailleurs sociaux veulent argumenter leur hypothèse de production qualitative, il serait dans leur intérêt de consolider les différentes données techniques bâtementaires. De même, l'enquête avait tenté d'étudier certains coûts marginaux de production (coût marginal d'un mètre carré de surface commune, d'un balcon, d'une loggia ou d'un parking...) ; la difficulté d'obtenir des chiffres fiables auprès des OLS n'a pas permis d'exploiter de tels éléments pourtant utiles à l'appréciation qualitative comparée.

Il doit être précisé que, pour la grande majorité des OLS rencontrés, les données afférentes à la construction sont extrêmement riches de détails et soigneusement conservées, le plus souvent dans des systèmes de tableurs. En revanche, le système d'information de ces mêmes OLS n'a pas intégré et centralisé ces informations et aucun logiciel efficace ne permet de les restituer. Cette situation de sous-équipement numérique est dommageable avant tout

<sup>67</sup> NEAGU Alexandre, *Les logements collectifs en accession privée*, IDHEAL, Janvier 2020

<sup>68</sup> JOURDHEUIL Anne-Laure, *Une architecture de promoteur pour le logement social : la VEFA-HLM*, 2019

pour les organismes eux-mêmes qui se privent d'une riche source d'informations liées aux constructions (ratios de gestion, éléments techniques, gabarits, etc.). C'est ainsi que, malheureusement, la présente étude n'a pas pu vérifier ou confirmer de façon exhaustive et quantitative <sup>69</sup> certains arguments qu'avançaient les bailleurs (statistiques des épaisseurs de façades, nombre de logements par trémie, coûts marginaux de loggias, etc.).

Ce déficit d'information empêche ainsi les OLS de démontrer clairement et factuellement que (i) la qualité bâtementaire de leur MOD est, en moyenne, supérieure à celle des VEFA et (ii) leurs réalisations en MOD sont plus économes en termes de maintenance lors des phases d'exploitation.

Plus loin, les appréciations qualitatives et architecturales des bâtis construits mériteraient d'être spécifiquement développées dans une étude publique architecturale d'ampleur. En complément de la présente étude des coûts et des rapports Lemas <sup>70</sup> et Girometti-Leclercq <sup>71</sup> relatif à la qualité des logements, il serait éminemment souhaitable de recenser les éléments constructifs du parc social, de les quantifier et d'en chiffrer les coûts marginaux.

L'étude réalisée par Alexandre Neagu pour l'IDHEAL (janvier 2020), ou encore celle d'Anne-Laure Jourdeuil « Qualité(s) architecturale(s) des logements sociaux produits par les promoteurs immobiliers : une question qui fait débat » (CRAUP, 2020), pourraient constituer une base de travail qu'il resterait à développer et à renforcer en usant d'une réelle statistique descriptive du parc HLM français.

## 6.2. L'exploitation nominale post construction

Les défauts de qualité constatés entraîneraient, selon certains acteurs, une accentuation du taux de vacance des logements et complexifieraient l'exploitation économique des bâtiments. Maintenir une qualité architecturale des bâtiments et des logements pourrait donc permettre de réduire le taux de rotation et de réduire certains coûts de maintenance. Dans les faits, selon les OLS interrogés lors de l'enquête, les coûts de maintenance peuvent être moins élevés pour des ouvrages en MOD que pour ceux effectués en VEFA et les ouvrages réalisés en VEFA sont concernés par des coûts de sinistres et de dommages ouvrages plus importants que ceux en MOD. La VEFA conduirait aussi à davantage de copropriétés ce qui pourrait complexifier l'exploitation des logements et pénaliser les rendements locatifs.

### (i) Des coûts d'exploitations qui peuvent varier d'un mode de construction à un autre

Selon certaines études, notamment le rapport Lemas<sup>72</sup>, la VEFA entraînerait des coûts d'exploitation post construction plus élevés que ceux rencontrés post construction en MOD. La maximisation de la rentabilité des projets en VEFA par les promoteurs immobiliers entraînerait une standardisation des procédures de production et un choix de matériaux à moindre coûts avec pour conséquence une baisse de la qualité du bâti et donc de sa durabilité dans le temps (§ 6.1). En outre, la séparation entre « celui qui produit » et « celui qui exploite », pourrait engendrer des programmes de logements moins adaptés aux besoins des locataires et des gestionnaires. Les coûts futurs d'exploitation y seraient moins bien pris en compte, avec l'usage de matériaux, de plans intérieurs ou de dispositions communes qui favorisent une hausse du coût de maintenance.

Néanmoins les professionnels du secteur s'accordent à dire que suivre et différencier les coûts d'exploitation selon l'origine du mode de construction reste difficile, les OLS ne possédant pas dans leur système d'information, pour la majorité des cas, d'indicateurs de mesure reliant l'exploitation et l'origine de la construction. Selon les équipes de gestion de la construction neuve, le coût de maintenance, le coût de sinistres et le coût de dommages ouvrages pourraient quant à eux être évalués sous le prisme du mode de production.

---

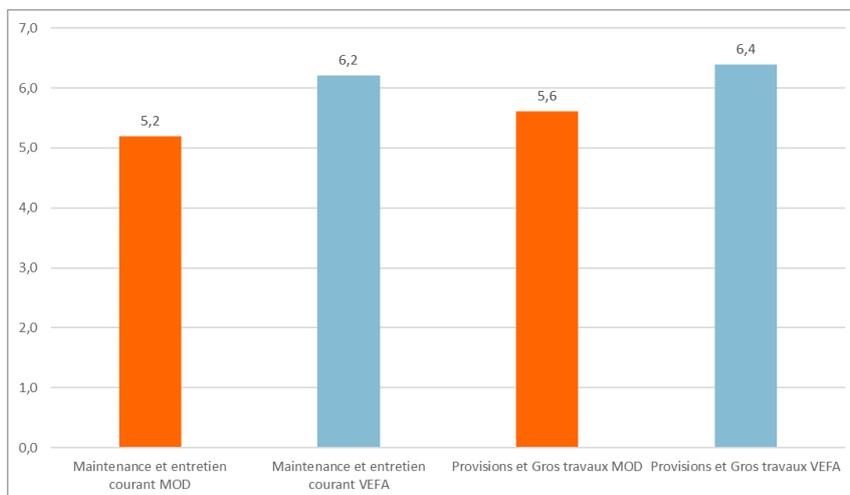
<sup>69</sup> Si ce n'est « à dire d'expert ».

<sup>70</sup> Pierre-René Lemas, *Rapport du groupe de travail sur la qualité des logements sociaux*, novembre 2020.

<sup>71</sup> Laurent Girometti, François Leclercq, *Référentiel du logement de qualité*, septembre 2021.

<sup>72</sup> LEMAS Pierre-René, BADIA Marie-Hélène, FONTAINE Hervé, *Rapport du groupe de travail sur la qualité du logement social*, 2020

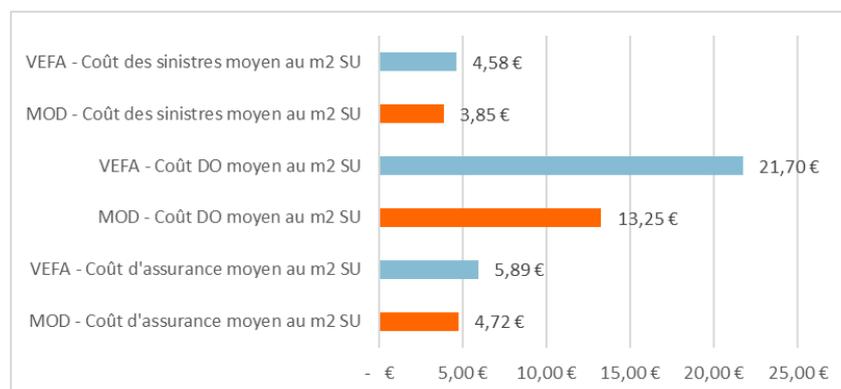
Graphes n° 66 : Estimation et comparaison à dire d'expert des charges moyennes de maintenance et de travaux en exploitation en MOD et en VEFA en 2021 (en euros au m2 SU) [Q83, 19 répondants]



Exemple de lecture : En 2021 et en MOD, le coût moyen de maintenance et d'entretien courant est de 5,2 euros au m2 SU.

Ainsi, selon les résultats de l'enquête, l'estimation par les OLS interrogés de leurs charges moyennes de maintenance et d'entretien courant en 2021 affiche un surcoût en VEFA des charges moyennes de maintenance de 19,2% (au m2) par rapport à la MOD. De même, les OLS déclarent en moyenne des charges moyennes de provisions et gros travaux 14,3% plus élevées en VEFA (graphe n°66). Ces résultats sont à relativiser au vu du nombre de répondants mais permettent néanmoins de dégager un constat informatif et chiffré des différences de coût d'exploitation post-construction : les coûts d'exploitations peuvent varier d'un mode de construction à un autre.

Graphes n° 67 : Estimation moyenne et comparaison à dire d'expert des coûts d'assurance et de dommage en MOD et en VEFA en 2021 (en euros au m2 SU) [Q82, 32 répondants]



Exemple de lecture : En 2021 et en MOD, le coût de dommage ouvrage moyen est de 115,82 euros au m2 SU.

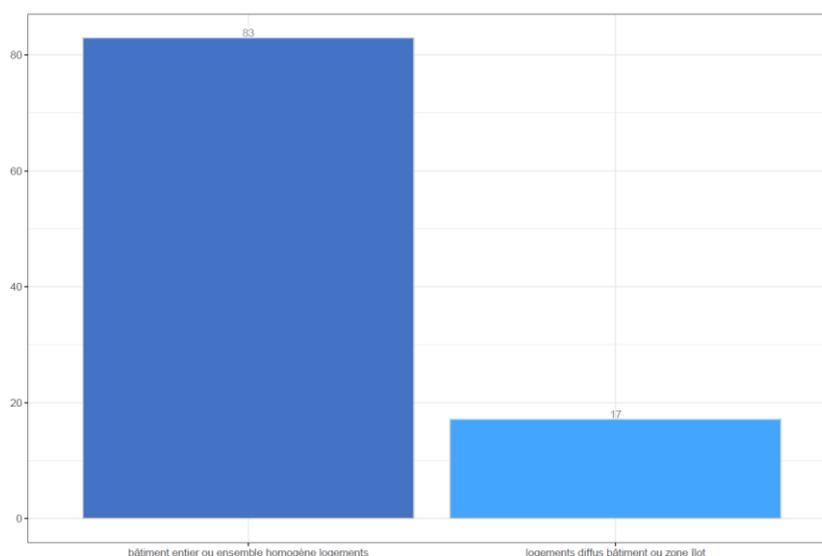
L'analyse comparative entre les opérations en MOD et en VEFA des coûts d'assurance, de dommage ouvrage et de sinistres montre que ces coûts exceptionnels d'exploitation, post construction, diffèrent également selon le mode de production. En 2021, le coût d'assurance moyen déclaré par les OLS répondants à l'enquête était 25% plus élevé pour les ouvrages issus d'opération en VEFA que pour ceux issus d'opérations en MOD. Les coûts moyens des sinistres et de dommage ouvrage au m2 estimés par les OLS pour l'année 2021 étaient respectivement plus élevés de 19% et 63,8% pour des bâtiments réalisés en VEFA par rapport à ceux réalisés en MOD. Le mode de production en VEFA apparaît alors comme un vecteur d'augmentation des coûts exceptionnels d'exploitation post production.

(ii) **La VEFA conduirait à davantage de gestion de bâtiments en copropriété par les bailleurs sociaux**

Dans de nombreuses opérations de VEFA, le bailleur social devient copropriétaire, ce qui ne faisait pas partie de ses prérogatives d'origine. Les stratégies de gestion de leur patrimoine peuvent se confronter à celles des propriétaires et l'exploitation du bâtiment est complexifiée par la gestion en syndic, ce qui peut pénaliser les rendements locatifs. Dans ce contexte, certains OLS ont été amenés à développer une activité *ad hoc* de syndic de copropriété.

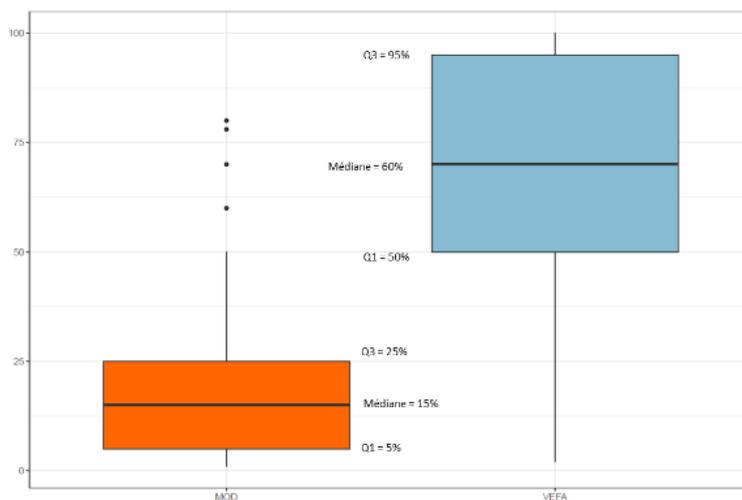
De fait, les résultats de l'enquête révèlent que 83% des opérations réalisées en VEFA conduisent à l'acquisition d'un bâtiment entier ou d'un ensemble homogène de logements (graphe n°67). Cependant, les OLS estiment que les opérations en VEFA conduisent à davantage de copropriétés que les opérations en MOD. La majorité des estimations par les OLS du pourcentage d'opérations de MOD (entre 2017 et 2021) menant à une copropriété est située entre 5% (1er quartile) et 25% (3<sup>ème</sup> quartile) avec un chiffre médian de 15%. Pour les opérations en VEFA, les estimations sont très dispersées (avec un premier quartile égal à 50% et un second quartile égal à 95%), et l'estimation médiane affiche que 60% des opérations en VEFA sur la période ont conduit à une copropriété (graphe n°68). Il est donc possible de conclure que le recours à la VEFA conduirait à davantage de copropriétés. Cependant, la présente étude ne comporte aucune analyse sur l'impact de la gestion en copropriété sur l'activité des bailleurs sociaux, notamment en termes de coûts.

Graphe n° 68 : Répartition moyenne (à dire d'expert) des acquisitions en VEFA selon le type d'organisation des logements entre 2017 et 2021 (en pourcentage moyen du nombre d'opérations réalisées en VEFA) [Q45, 163 répondants]



Exemple de lecture : Entre 2017 et 2021, 83% des opérations en VEFA concernaient l'acquisition d'un bâtiment entier ou d'un ensemble homogène de logements (étage/palier)

Grappe n° 69 : Estimation à dire d'expert de la part des opérations neuves conduisant à une copropriété entre 2017 et 2021 (en pourcentages du nombre d'opérations) [Q62, 76 répondants]



Exemple de lecture : Entre 2017 et 2021, le nombre médian de la part des opérations en MOD menant à une copropriété est de 15%. La majorité des réponses pour la MOD sont comprises entre le premier quartile égal à 5% et le troisième quartile égal à 25%.

### 6.3. La satisfaction des locataires et des habitants

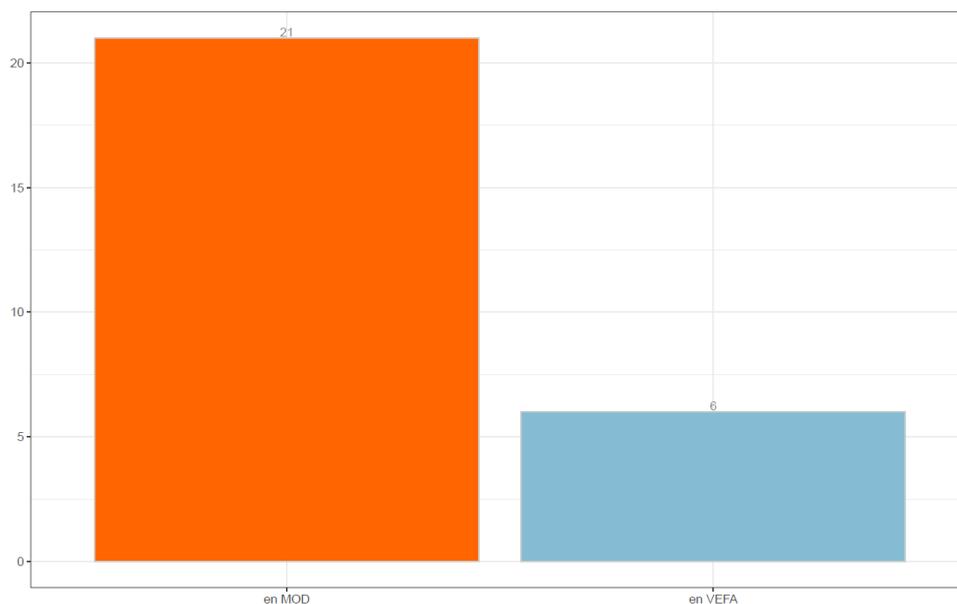
Les défauts de qualité potentiels estimés par les bailleurs sociaux concernant les logements réalisés en VEFA pourraient être quantifiés par le niveau de satisfaction des locataires. Des bâtiments et des logements moins bien conçus et moins bien construits avec des matériaux de mauvaise qualité impactent directement le quotidien des locataires. Ces derniers sont donc en première ligne pour constater l'obsolescence des équipements, les malfaçons et la qualité de vie proposée par leur logement (double exposition, luminosité naturelle, protection vis-à-vis des nuisances sonores, etc.). Néanmoins, l'appréciation des locataires reste subjective et est influencée par l'ensemble de la prestation locative (service client, localisation de l'appartement, gardiennage, etc.).

#### (i) La satisfaction des locataires serait plus élevée lorsqu'ils habitent un logement produit en MOD

Les professionnels du secteur tendent à affirmer que la qualité moindre des logements produits en VEFA par rapport à ceux produits en MOD affecte directement la satisfaction de locataires. Cette dernière serait moins élevée chez les locataires habitant des logements issus d'une VEFA. 77,7% des OLS interrogés estiment en effet que la satisfaction des locataires est plus élevée pour des logements produits en MOD (grappe n°68).

Néanmoins, ce résultat demeure une estimation à dire d'experts de la part des OLS. En effet, si les enquêtes de satisfaction locataires se sont généralisées chez les bailleurs, aucun OLS ne peut corréler le résultat de ces enquêtes au mode de production originelle de l'immeuble. Dans la grande majorité des cas, le locataire ne connaît pas le mode de production de son immeuble (VEFA ou MOD), et le bailleur lui-même – une fois l'immeuble mis en service – n'établit plus le lien entre le mode constructif d'origine et la gestion locative.

Graphe n° 70 : A dire d'expert, la satisfaction des locataires est globalement plus élevée... (en nombre de répondants) [Q84, 27 répondants]



*Exemple de lecture : Selon 21 OLS interrogés, la satisfaction est globalement plus élevée en MOD qu'en VEFA.*

## 7. Les OLS et le choix du mode de production

Indépendamment du strict bilan économique des opérations de construction, le mode de production des logements sociaux a un impact important sur les métiers des bailleurs HLM. Ceux-ci doivent en effet conserver une souplesse leur permettant de répondre aux opportunités foncières ou aux sollicitations des collectivités sans préjuger d'un mode de production particulier ; dans le même temps, ils doivent gérer et anticiper leurs propres ressources dédiées à l'un ou à l'autre de ces modes de production.

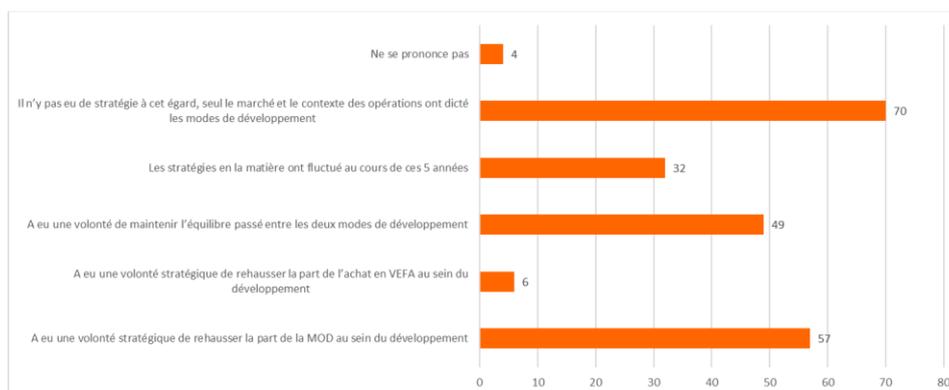
Ainsi, la structuration des métiers et de leurs effectifs doit nécessairement s'appuyer sur une vision stratégique de l'OLS au regard de son mode d'intervention quant à la construction neuve.

### 7.1. Les stratégies des OLS au regard du mode de production

Jusqu'au début des années 2000, les opérations en VEFA étant extrêmement minoritaires, voire inexistantes, les bailleurs s'appuyaient exclusivement sur des ressources internes de maîtrise d'ouvrage pour assurer leur développement en constructions neuves. A partir de 2008-2009 et de l'émergence rapide des VEFA, les bailleurs ont dû ajuster leurs stratégies et leurs ressources internes pour tenir compte de ce nouveau mode de production.

De 2017 à 2021, selon les résultats de l'enquête, on constate que – en moyenne – la majorité des OLS considérait que l'équilibrage MOD/VEFA au sein de leur structure était principalement le fruit du marché et de ses opportunités.

Grphe n° 71 : Entre 2017 et 2021 (5 années), diriez-vous que votre organisme... (en nombre de répondants) [Q23, 163 répondants]

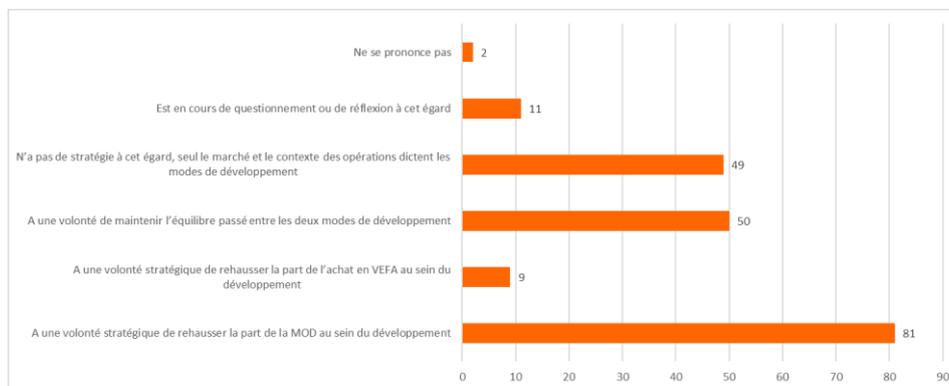


Exemple de lecture : 57 OLS interrogés disent avoir eu une volonté stratégique de rehausser la part de la MOD au sein de leur développement entre 2017 et 2021.

Il est significatif de comparer cette « expression stratégique » passée (2017 à 2021) avec l'opinion valable en novembre 2022. On remarque une très nette progression en faveur de la croissance de la MOD qui passe de 57

répondants à 81 répondants en 2022 ; preuve d'un intérêt renouvelé pour la maîtrise d'ouvrage interne aux bailleurs. Ce point sera repris et commenté dans la conclusion de l'étude.

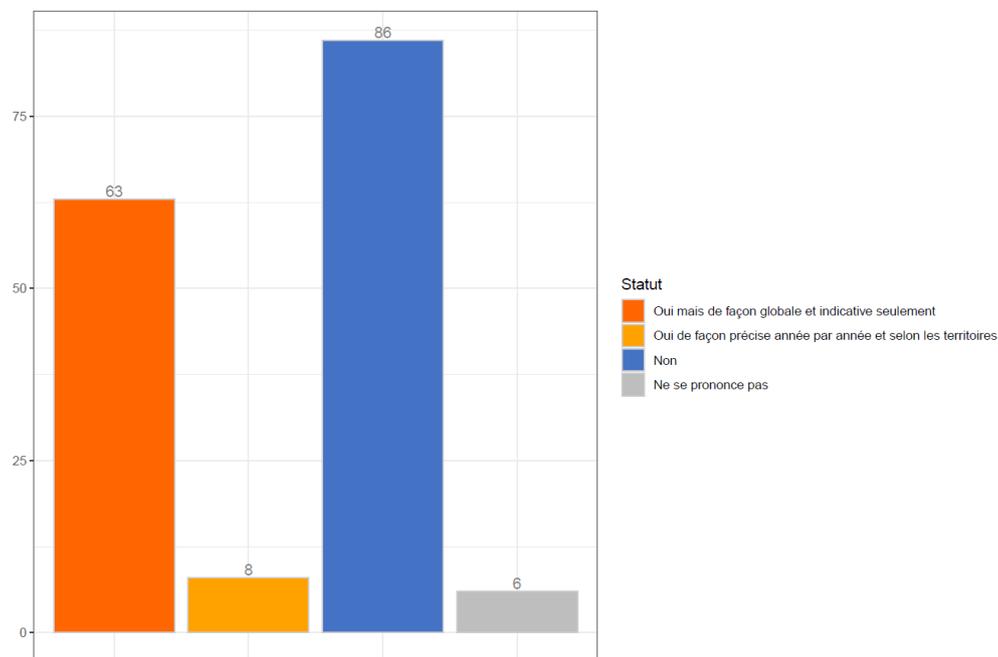
Graphique n° 72 : Aujourd'hui (novembre 2022), diriez-vous que votre organisme... (en nombre de répondants) [Q24, 163 répondants]



Exemple de lecture : 81 OLS interrogés disent avoir aujourd'hui (novembre 2022) une volonté stratégique de rehausser la part de la MOD au sein de leur développement.

En revanche, le pragmatisme des OLS semble largement majoritaire, comme en témoigne les réponses relatives à la traduction en objectifs chiffrés de ces stratégies de production. Seuls 5 % des OLS fixent des objectifs précis et chiffrés en matière de répartition MOD/VEFA et près de 95 % d'entre eux ne fixent pas d'objectifs chiffrés ou n'en fixent que de manière indicative. La campagne d'audit de la Mission confirme ces résultats, une grande majorité de bailleurs ayant signalé que « l'organisme tend à rehausser ou, du moins à maintenir le taux de MOD » ; plusieurs évoquant un taux approximatif de 50 % / 50% ou de 60 % MOD / 40 % VEFA.

Graphique n° 73 : Votre Direction définit-elle des objectifs chiffrés quant à la répartition MOD/VEFA ? [Q25, 163 répondants]



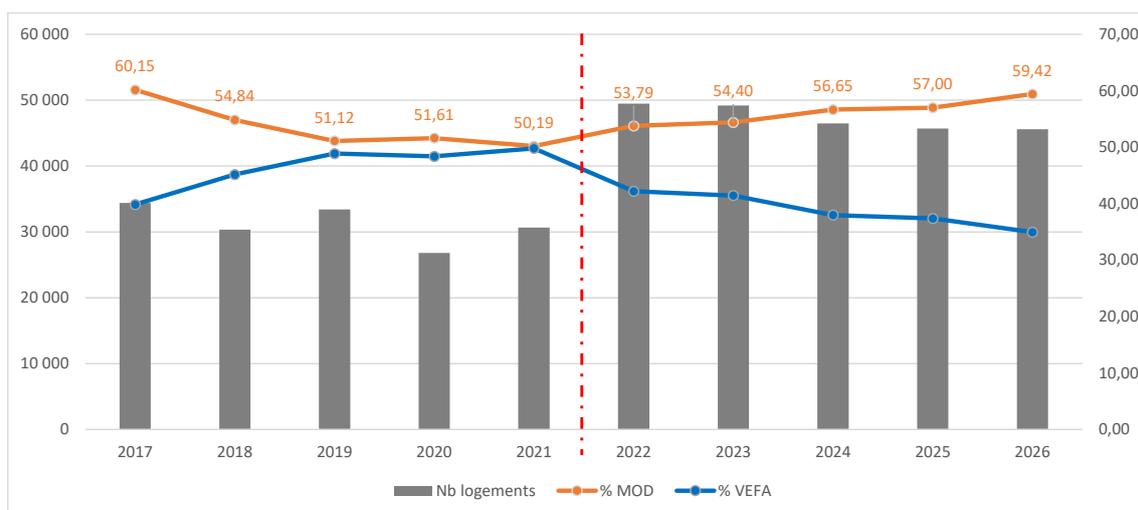
Exemple de lecture : 86 OLS interrogés disent ne pas définir des objectifs chiffrés quant à la répartition MOD/VEFA.

Cela étant dit, il est important de préciser que certains bailleurs ont des stratégies particulières qui, soit excluent quasiment l'acquisition en VEFA (cas d'organismes publics sur de très grandes métropoles), soit ne disposent pas de ressources internes de maîtrise d'ouvrage et s'en remettent exclusivement à la VEFA (cas de petites structures).

Indépendamment des objectifs stratégiques déclarés par les organismes, il est possible de relever dans leur PMT <sup>73</sup> les projections futures des productions neuves et les répartitions associées entre MOD et VEFA.

Graph n° 74 : Objectifs de construction annuels des OLS par mode de production (en pourcentages moyens du nombre de logements agréés) [Q27, 123 répondants]

**Attention** : pour les années 2017 à 2021, on reprend ci-dessous les données de la Q5 qui indiquent des nombres de logements livrés ; pour les années 2022 à 2026, il s'agit de nombres de logements agréés. De même, pour les années 2017 à 2021, la somme des % de MOD et de % de VEFA font 100,00 % (i.e. hors les autres modes), pour les années 2022 à 2026, la somme des % de MOD et de % de VEFA est légèrement inférieure à 100,00 % (i.e. les autres modes ne sont pas défalqués).<sup>74</sup>



Exemple de lecture : En 2022 et pour les 123 répondants, sur une base déclarée de 49 470 logements agréés, il est prévu 53,79 % de MOD et 42,21 % de VEFA (soit 4 % prévu d'autres modes de production).

Ces projections des PMT confirment la volonté de rehausser le taux de MOD dans les futures opérations. On constate ainsi que l'année 2021 marquerait un minimum de MOD et un retour prévu en 2026 au taux de 2017 autour de 60 %. L'interprétation de ces prévisions doit néanmoins être prudente en matière de projection sur des agréments futurs.

## 7.2. Les moyens internes de maîtrise d'ouvrage des OLS

L'enquête demandait également aux OLS de recenser leurs effectifs de maîtrise d'ouvrage (MOA) interne. On observe une relative stabilité de ces emplois qui représente en moyenne 7 % de l'effectif total. Pour les effectifs consacrés à la construction neuve, la moyenne 2021 est de 12,5 ETP et une médiane de 7,8 ETP (158 répondants).

Les auditions de bailleurs avaient permis – sans vérification statistique – de dégager quelques ratios usuels complémentaires au sujet des effectifs de MOA. Les nombres suivants ne sont que des citations, valables pour des OLS d'une taille importante (de 30 000 logements à plus de 100 000 logements). C'est ainsi qu'il a pu nous être évoqué :

- En MOD : environ 25 logements neufs produits en MOD par personne (MOA interne) et par an ; soit 40 personnes pour produire 1 000 logements annuels en MOD.

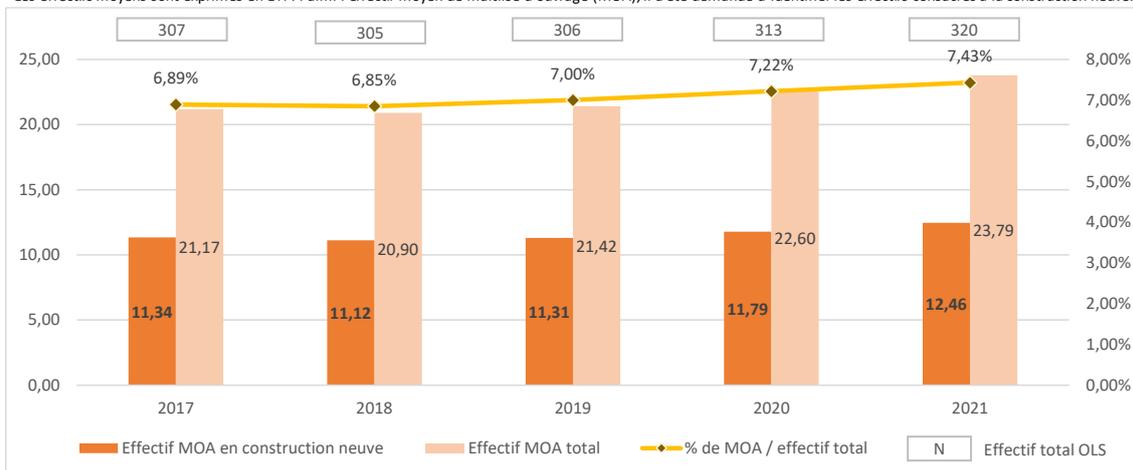
<sup>73</sup> Plan à Moyen Terme

<sup>74</sup> Les résultats exprimés pour les années 2017 à 2021 correspondent à la production des 123 OLS ayant répondu à la fois aux questions Q5 et Q27. Ils diffèrent donc des résultats exprimés à la table n°4 et au graphe n°4 (p.53 et p.54) qui portent sur la production des 163 OLS répondants.

- En VEFA : environ 125 logements neufs produits en VEFA par personne (MOA interne) et par an ; soit 8 personnes pour produire 1 000 logements annuels en VEFA.

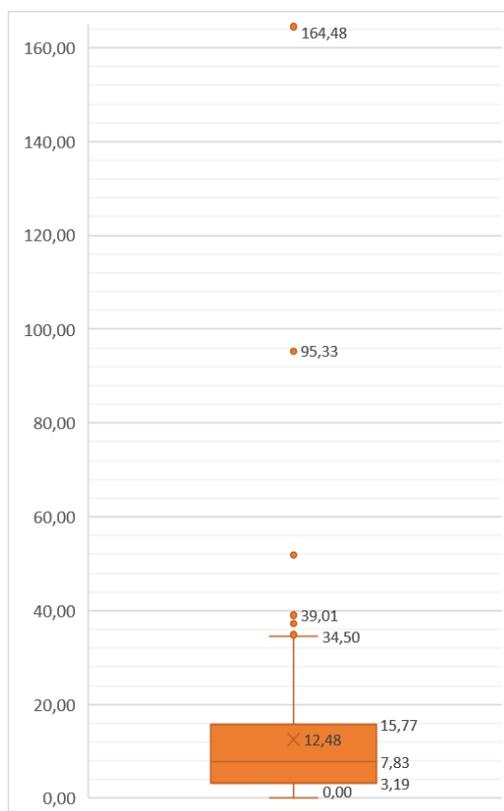
Une grande prudence est néanmoins de mise dans la prise en compte de ces ratios, tant ils peuvent dépendre de la zone géographique considérée, de l'implication interne sur les programmes, de la nature des programmes eux-mêmes, etc.

Graphe n° 75 : Effectifs moyens annuels des organismes et de leur maîtrise d'ouvrage interne [Q18, 158 répondants]  
 Les effectifs moyens sont exprimés en ETP. Parmi l'effectif moyen de maîtrise d'ouvrage (MOA), il a été demandé d'identifier les effectifs consacrés à la construction neuve.



Exemple de lecture : En 2017, l'effectif total moyen des 158 OLS était de 307 ETP. L'effectif moyen de la maîtrise d'ouvrage (MOA) en représentait 6,89 % soit 21,17 ETP. Parmi ces 21,17 ETP il y avait en moyenne 11,34 ETP consacrés à la construction neuve.

Graphe n° 76 : Dispersion en quartile des ETP moyens 2021 pour les MOA affectés à la construction neuve [Q18, 158 répondants]

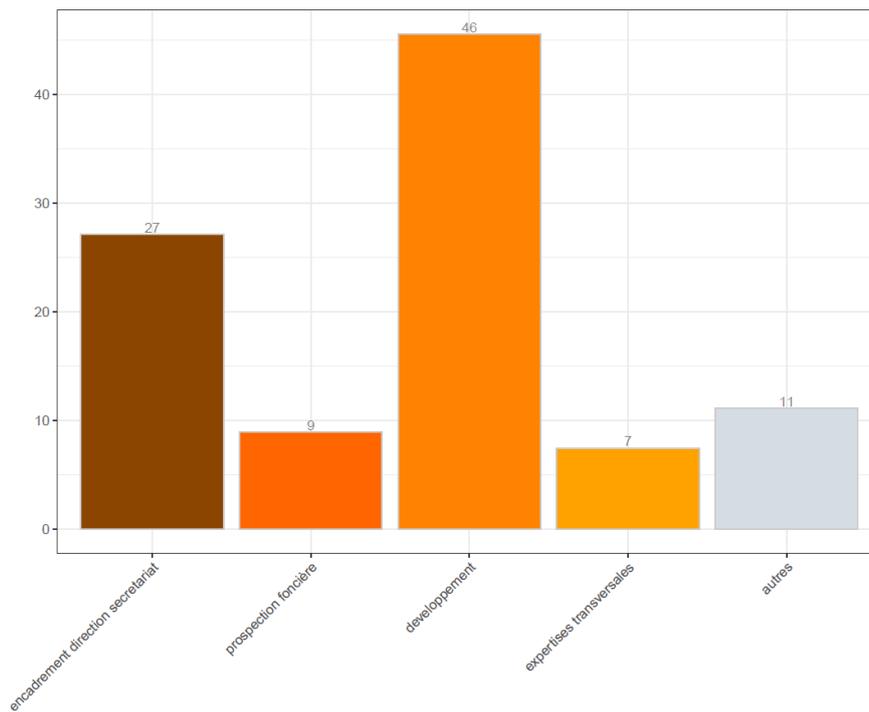


Exemple de lecture : En 2021, 7,83 ETP (chiffre médian) étaient affectés à la construction neuve. La majorité des réponses des OLS se situent entre 3,19 ETP (1er quartile) et 15,77 ETP (3eme quartile).

Il peut être intéressant de mentionner également les quelques initiatives – rares – de groupement inter-organismes consacrés à la maîtrise d’ouvrage. Si les sociétés de coordination ne semblent pas encore s’être saisie de ce métier <sup>75</sup>, certains organismes ont innové en constituant des GIE de construction.

Au sein de ces effectifs de maîtrise d’ouvrage, une segmentation sommaire des différents métiers permet d’établir que 46 % de ces emplois travaillent dans un métier de développement (chargés d’opérations, chefs de projets...), 9 % sont dédiés à la prospection foncière, 7 % à des expertises transversales (architectes, économie de la construction...)

Graphe n° 77 : Répartition moyenne en pourcentages des emplois de la maîtrise d’ouvrage affectés à la construction neuve en 2021 [Q19, 163 répondants]

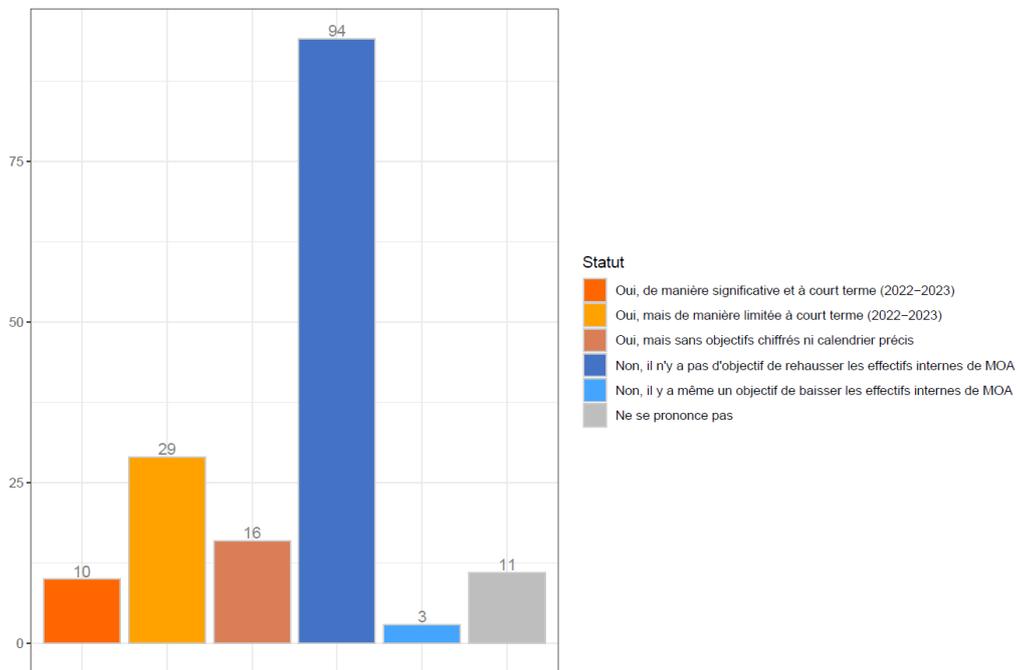


Exemple de lecture : En 2021, en moyenne 46% des emplois de la maîtrise d’ouvrage affectés à la construction neuve ont été positionnés sur le développement.

Fort de ces constats en matière d’effectifs internes et des différentes stratégies d’évolution des modes de production, les organismes ont été questionnés sur leur perspective de recrutement dans les métiers de maîtrise d’ouvrage.

<sup>75</sup> Cf. ANCOLS, *Rapport de contrôle thématique sur les regroupements des organismes de logement social*, mars 2023.

Graphe n° 78 : Pour les prochaines années, votre organisme compte-t-il augmenter les effectifs internes de sa MOA ? (en nombre de répondants) [Q28, 163 répondants]



Exemple de lecture : 94 OLS interrogés disent ne pas avoir l'objectif de rehausser leurs effectifs internes de MOA dans les prochaines années.

On remarque dans les résultats de l'enquête que 62 % des OLS interrogés ne comptent pas recruter de tels profils dans les prochaines années. En se basant sur les moyennes de l'enquête, on en déduit que les stratégies de hausse du taux de MOD au sein des OLS ne se traduisent pas, aujourd'hui, par des projets de recrutements de MOA.



---

# PARTIE III.

## CONCLUSIONS DE L'ETUDE

---



## 8. Conclusions et attentes des OLS

---

L'enquête réalisée auprès des OLS ainsi que la campagne d'auditions réalisée auprès des acteurs (collectivités, promoteurs, bailleurs, experts) permettent d'apporter quelques éléments qui, sans être strictement conclusifs, sont de nature à éclairer la comparaison globale entre les deux modes de production MOD et VEFA.

Il faut souligner que les résultats de la présente enquête (du moins ses résultats quantitatifs) ne permettent malheureusement pas d'établir des corrélations fiables et concordantes entre la taille de l'OLS et les arguments développés en faveur de l'un ou l'autre mode. Pourtant, les auditions préliminaires tendaient à montrer que cet élément structurel (la taille du bailleur social) modifiait sensiblement les réponses et les facteurs mis en avant.

### 8.1. Le bilan comparatif des modes constructifs MOD/VEFA

#### Les enseignements généraux de l'enquête

En matière de comparaison MOD/VEFA, les premiers facteurs évoqués par une très large majorité des interlocuteurs sont le prix et le délai. Le lieu commun qui veut que « la VEFA soit moins coûteuse et plus rapide » se traduit dans l'enquête, tant au travers d'une question ciblée (Q90 ci-dessous) que dans les commentaires libres ouverts aux répondants. C'est ainsi que 55 % à 62 % des répondants estiment que la « VEFA sera toujours moins chère que la MOD ». Cette opinion majoritaire demeure paradoxale car, dans le même temps, 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. Plus loin, les éléments chiffrés mentionnés ci-dessus dans la présente étude sont plutôt de nature à nuancer cet avantage de la VEFA en matière de prix et de délai.

Ainsi, ce lieu commun de la construction, bien que *globalement* confirmé par des moyennes nationales et annuelles (rappel <sup>76</sup>: coût moyen en 2021 et par m<sup>2</sup> SU = 2 370 € en MOD et 2 129 € en VEFA et, en matière de délai total <sup>77</sup> : 48 mois pour la MOD et 37 mois pour la VEFA), continue à être rappelé par les OLS eux-mêmes alors même qu'ils ont conscience que le seul couple prix/délai ne saurait épuiser l'analyse comparative des modes de production.

Les facteurs qualitatifs – par essence, plus difficilement mesurables – viennent enrichir la comparaison et de nombreux points relatifs à la qualité architecturale et à la conception permettent, sans caricature, de mieux appréhender les avantages et les inconvénients de chaque mode respectif. Pour autant, l'enquête (Q90 ci-dessous) propose des opinions nuancées qui semblent réfuter tout consensus autour d'un second lieu commun (« la VEFA livre des produits moins qualitatifs que la MOD »). En effet, si 65 % des répondants affirment que « la VEFA est un outil de production volumétrique, la MOD est un outil de production plus qualitatif », 77 % des mêmes répondants affirment

---

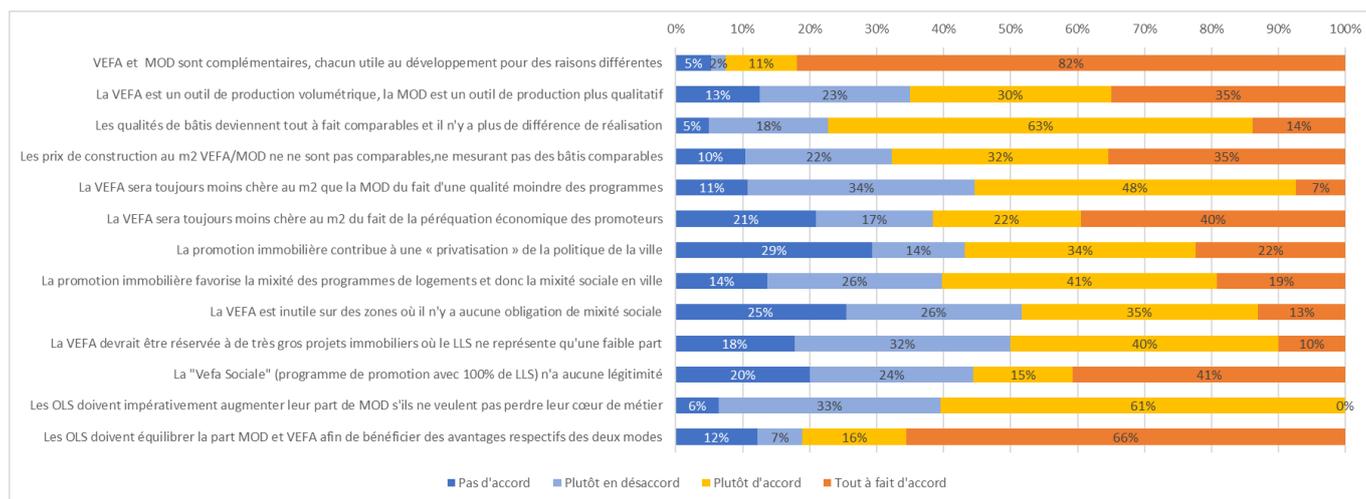
<sup>76</sup> Cf. supra § 4.1

<sup>77</sup> Cf. supra § 5.4

que « les qualités de bâtis deviennent tout à fait comparables et qu'il n'y a plus aujourd'hui de différence de réalisation ».

En revanche, le sondage réalisé met en lumière deux opinions largement majoritaires et semblant faire presque consensus : (i) « la VEFA et la MOD sont complémentaires » (93 % de favorables) et (ii) « les OLS doivent équilibrer ces deux modes productifs dans leurs programmes » (82 % de favorables).

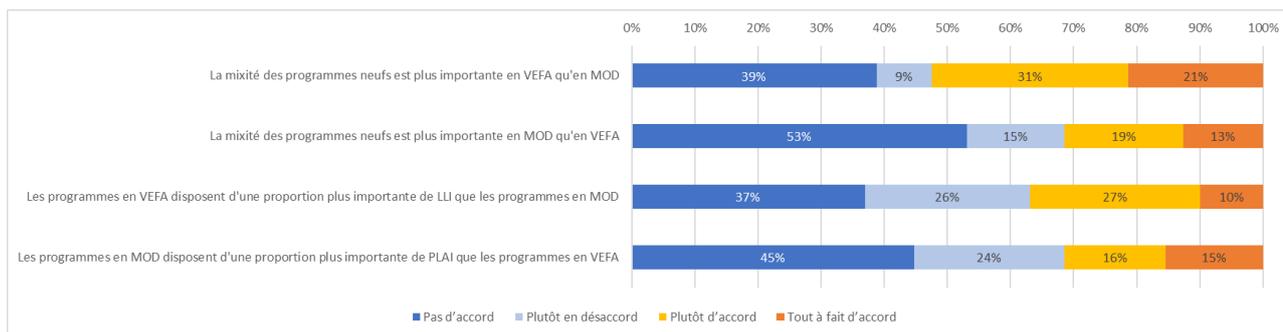
Graphique n°79 : Finalement, quant à la comparaison entre les deux modes de construction MOD et VEFA, êtes-vous d'accord avec les assertions suivantes ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q90, 163 répondants]



Exemple de lecture : 82 % des OLS interrogés sont tout à fait d'accord avec la proposition suivante : « La VEFA et la MOD sont deux modes de construction complémentaires qui sont chacun utile au développement mais pour des raisons très différentes ».

La question de la mixité des programmes et des avantages de la VEFA pour inscrire le logement social au sein de programmes mixtes et sur des territoires peu enclins à l'accepter est également une opinion largement partagée par les OLS. Entre 52 % et 68 % des répondants estiment en effet que la VEFA améliore davantage la mixité des opérations que ne le permet la MOD<sup>78</sup>. Il en va, bien sûr, de l'essence même de la VEFA et de sa péréquation financière.

Graphique n° 80 : A dire d'expert et en moyenne sur les 5 dernières années, comment estimez-vous la mixité des programmes réalisés ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q65, 163 répondants]



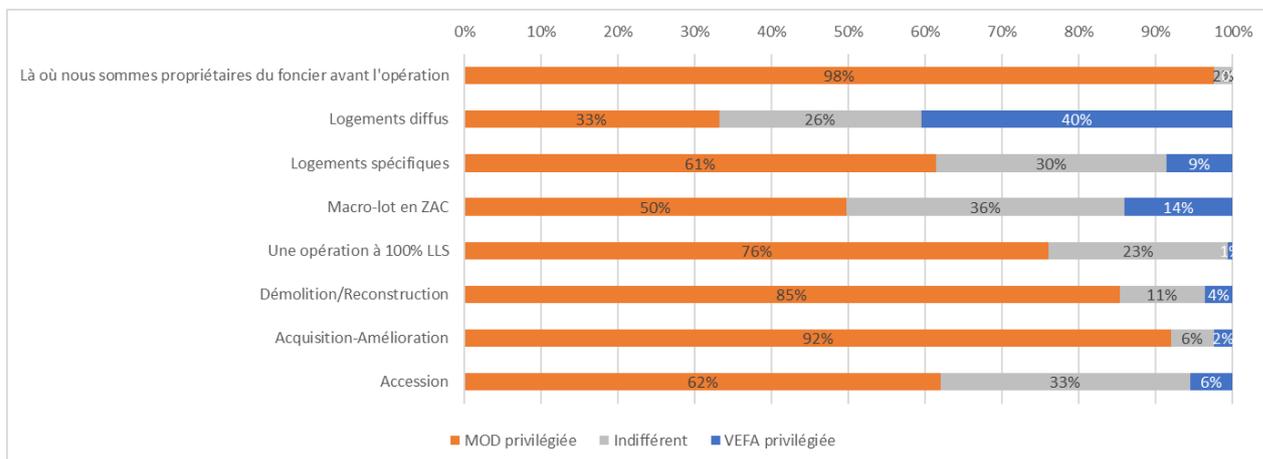
Exemple de lecture : Sur les 5 dernières années 53% des OLS interrogées ne sont pas d'accord avec la proposition suivante : « La mixité des programmes neufs est plus importante en MOD qu'en VEFA ».

Quant à la nature des opérations ciblées par l'un ou l'autre mode de production, quelques évidences se dessinent avec (i) en cas de propriété foncière préalable de la part du bailleur, un évident bénéfice d'utiliser la MOD et, à

<sup>78</sup> Graphique n°78 : 52% des répondants sont d'accord avec la proposition suivante : « La mixité des programmes neufs est plus importante en VEFA qu'en MOD », et 68% des répondants sont en désaccord avec la proposition suivante : « La mixité des programmes neufs est plus importante en MOD qu'en VEFA ».

l'inverse, (ii) les opérations en diffus pourront davantage privilégier la VEFA. Il est ici (Q91 ci-dessous) intéressant de constater que pour les opérations en 100 % LLS, seul 1 % des répondants estiment privilégier la VEFA, alors même que des promoteurs se sont spécialisés sur ce segment.

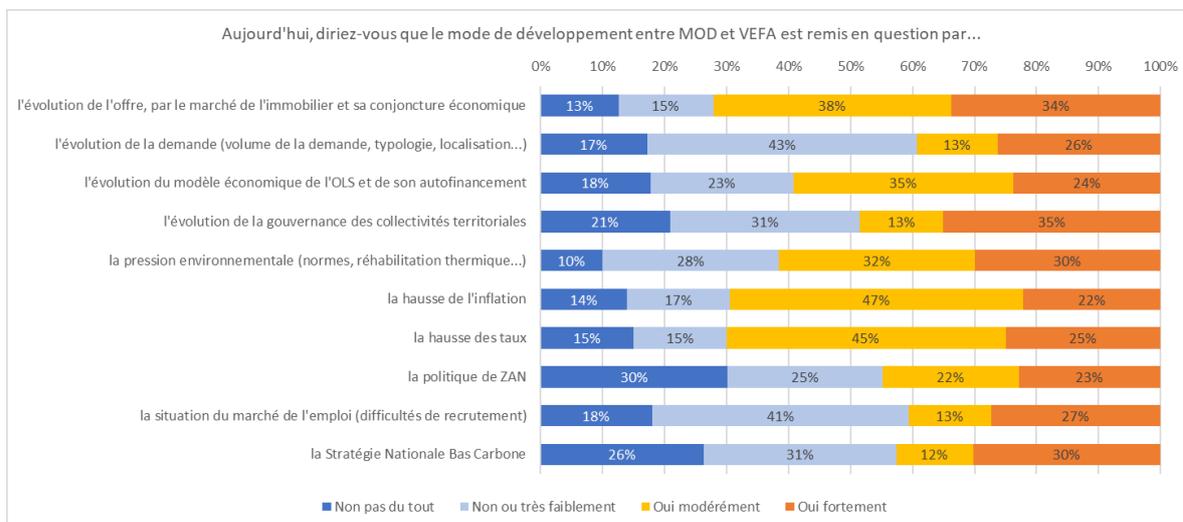
Graphe n° 81 : Aujourd'hui et à l'avenir, pour quels types d'opérations particulières privilégiez-vous la VEFA ou la MOD ? (en nombre de répondants) [Q91, 163 répondants]



Exemple de lecture : 98 % des OLS disent privilégier la MOD aujourd'hui pour des opérations où ils sont déjà propriétaires du foncier.  
 NB : « Logements spécifiques » : résidences étudiantes ou jeunes actifs, foyers, etc.

Enfin, l'enquête tentait de placer cette comparaison MOD/VEFA au regard des enjeux actuels ou futurs, en demandant quels pouvaient être les facteurs de sa remise en question. La question n°97 (ci-dessous) confirme ainsi, d'une part, que ce sont majoritairement les facteurs économiques (marché immobilier, inflation, taux d'intérêt) qui peuvent faire influencer sur la comparaison MOD/VEFA et que, d'autre part, les facteurs liés aux normes ou aux enjeux environnementaux semblent nettement moins discriminant. Cela a été confirmé par les auditions qualitatives, où plusieurs acteurs (bailleurs et promoteurs) estiment que « au regard des normes de construction [et au] regard des enjeux thermiques/énergétiques [...] les promoteurs et les bailleurs font face aux mêmes difficultés » et que ces critères de construction ne « sont pas ou peu discriminants ».

Grphe n°82 : Aujourd'hui (novembre 2022), diriez-vous que le mode de développement entre MOD et VEFA est... (en % du nb de répondants) [Q97, 163 répondants]



Exemple de lecture : 13 % des OLS interrogés estiment que le mode de développement entre MOD n'est pas du tout remis en question par « l'évolution de l'offre, le marché de l'immobilier et sa conjoncture économique ».

Les auditions préliminaires de la Mission ainsi que les questions ouvertes de l'enquête, permettent de dégager les arguments majoritaires, ou du moins ceux ayant le plus été cités par les interlocuteurs. Ainsi, les arguments ci-après sont classés par ordre décroissant d'occurrence. Ces arguments, ou opinions, sont néanmoins critiqués – nuancés ou augmentés – des enseignements chiffrés de l'étude.

### Les arguments en faveur de la VEFA et les limites de la MOD

#### i. Le prix et le délai des opérations en VEFA sont à son avantage

Ce « lieu commun » a déjà été critiqué plus haut, et s'il est cité en premier par une grande majorité d'acteurs c'est en raison d'une comparaison d'agrégats (2 099 €/m<sup>2</sup> contre 2 370 €/m<sup>2</sup> et 37 mois contre 48 mois) dont a vu la limite. Seule la comparaison – illusoire – d'une même construction selon les deux modes pourrait permettre de rationaliser cet argument. Néanmoins, les moyennes nationales et annuelles (confirmées par la littérature passée) ne sauraient mentir et, d'évidence, le recours à la VEFA est – en moyenne – plus économique et plus rapide.

Les facteurs explicatifs de cet avantage sont bien connus et reposent pour une large part sur deux points :

- *En termes de prix.* La péréquation économique que met en œuvre le promoteur immobilier dans ses opérations (entre le LLS et les logements libres) permet de faire supporter une plus grande part de la valeur aux accédants du libre qu'aux bailleurs sociaux ; ces derniers profitent donc d'un coût relatif plus faible au m<sup>2</sup>. Ce mécanisme s'apparente à une « redistribution indirecte » au profit du logement social. La part de cette redistribution de la valeur au niveau national mériterait d'être mesurée de façon spécifique. Un effet complémentaire (d'impact marginal) peut encore accentuer cet écart de prix (271 €/m<sup>2</sup> SU) ; il s'agit des économies d'échelles que les promoteurs peuvent plus aisément obtenir que les OLS auprès des entreprises et des maîtres d'œuvre, notamment en raison de la fidélisation qu'ils peuvent leur proposer. Il pourra être souligné que ce mécanisme de péréquation n'est pas inaccessible aux bailleurs sociaux, puisqu'il fonde leur dispositif dit de « VEFA inversé » ; celui-ci – très peu usité – étant jugé « complexe » alors qu'il constitue une opportunité de diversifier le financement des OLS.
- *En termes de délai.* Le code de la commande publique est assurément une contrainte pesant sur les délais de production du monde HLM ; l'absence de cette contrainte pour la promotion immobilière privée explique en grande partie l'écart constaté (11 mois) sur les délais moyens. Là encore, la mesure précise des délais – et notamment des délais d'études préalables, principalement en cause dans cet écart – est périlleuse et ne permet guère de factueliser les différentes approches tant les processus diffèrent entre promoteurs et bailleurs sociaux.

*ii. La VEFA facilite l'accès à des opérations difficilement accessibles en MOD*

L'équation financière des promoteurs immobiliers, leur légitimité à cibler des acquéreurs à plus haut revenus, et – plusieurs OLS le reconnaissent – leur meilleure aptitude à repérer et à mobiliser les opportunités foncières, font que les programmes en VEFA permettent à des OLS d'acquérir des logements sur des fonciers et des emplacements qui leur seraient inaccessibles, ou en des zones de tensions telles que les prix du foncier ne leur permettraient pas d'acquérir. Cette faculté capacitaire de la promotion immobilière (ressource financière, ressource de l'acquéreur, ressource humaine) est démultipliée par un facteur sociologique ou politique relatif à l'acceptabilité du logement social en France. Une grande majorité d'interlocuteurs le souligne : « [l'avantage des promoteurs à accéder à de bons emplacements urbains est également le fruit de la réticence des élus à afficher la construction de LLS](#) ». Les opérations de VEFA permettent ainsi – dans de nombreux cas (non quantifiables) – d'embarquer un contingent de logements sociaux sans courir le risque afférent à la mauvaise image supposée du HLM. Ce facteur impondérable, s'il est incontestablement à l'avantage du mode VEFA – peut néanmoins être perçu de deux façons : d'un côté, il s'agit d'un élément favorable au logement social en lui permettant de « s'insérer » dans des programmes, de l'autre, il s'agit d'un élément regrettable d'un point de vue de l'équité de traitement du logement en France.

Ce facteur majeur et – semble-t-il – très fréquent marque profondément les stratégies de développement des bailleurs et conditionne en grande partie leur nécessaire opportunisme face aux opérations, contraignant leurs choix et leurs stratégies.

*iii. Le poids du Code de la Commande Publique*

Bien qu'il soit très difficile d'en mesurer l'impact sur les coûts et sur les délais, les récriminations à l'encontre du CCP sont extrêmement présents dans les discours des bailleurs sociaux. Le chapitre (8.2) relatif aux attentes des OLS dresse la longue liste de leurs attentes quant à l'aménagement de cette contrainte. Si plusieurs interlocuteurs en soulignent l'intérêt doctrinal (le respect de la bonne utilisation des fonds publics), les lourdeurs administratives et les délais afférents sont largement jugés perfectibles.

*iv. L'externalisation que suppose la VEFA permet de réduire l'engagement, le risque et les ressources des OLS*

Entre faire ou faire-faire, c'est le poids de la réalisation qui change de maître d'ouvrage. Presque tous les bailleurs le reconnaissent : la VEFA permet d'économiser des ressources salariales (le suivi d'un dossier de VEFA étant moins consommateur qu'un dossier de MOD, dans un rapport estimé <sup>79</sup> de 1 à 4) tout en amoindissant le risque financier de portage du projet.

Plusieurs bailleurs reconnaissent dès lors que la promotion immobilière joue, à cet endroit pleinement son rôle de porteur et « [que l'engagement des promoteurs dans la bonne fin des projets est souvent bon voire très bon.](#) »

*v. La VEFA est un levier de développement, tant dans l'espace que dans le temps*

Cet argument a été le plus souvent invoqué par les OLS de taille significative ou importante. La VEFA y est en effet perçue comme un levier complémentaire et non comme un mode concurrent. Fort de cette conviction, les bailleurs de grande taille tendent à utiliser la VEFA comme levier de développement sur de nouveaux territoires à conquérir, soit en des moments où les promoteurs peinent à vendre leurs productions aux acquéreurs privés. En effet, il a souvent été mentionné que la promotion immobilière pouvait jouer un rôle contracyclique à deux moments propices : lors d'un retournement, ou d'un affaiblissement temporaire de la demande immobilière, les promoteurs auraient tendance à se tourner davantage vers les OLS pour leur vendre en bloc des programmes que les autres acquéreurs délaissent ; parallèlement, si les OLS assurent « [un rôle de relais de croissance à la construction lors de phases économiquement difficiles](#) », les promoteurs permettent d'accélérer les volumes de construction lors de phases d'expansion et de contexte favorable.

C'est à ce double titre (espace et temps) que les bailleurs sociaux considèrent que la VEFA est un outil efficacement complémentaire à leur action de maîtrise d'ouvrage et qu'ils ne comptent pas – pour les plus importants d'entre eux – s'en passer.

---

<sup>79</sup> Cf. supra § 7.2

## Les arguments en faveur de la MOD et les limites de la VEFA

### *i. La MOD permet de maîtriser la production d'un habitat dans une logique patrimoniale et non financière*

La grande majorité des arguments en faveur de la maîtrise d'ouvrage directe des OLS tient à sa conception holistique du logement et de l'habitat. Un bailleur social qui construit son logement le fera avec l'entière maîtrise du programme depuis son inscription urbaine et paysagère, son geste architectural, son choix des typologies et des surfaces, ses préconisations d'équipement et de second œuvre, etc. Cette conception en amont intégralement maîtrisée lui permet d'aligner au mieux son projet de construction aux besoins de ses futurs locataires. Cette maîtrise lui permettant également de veiller à l'équilibre financier nominal post-livraison, c'est-à-dire à prévoir un logement qui pourra minimiser les charges de maintenance et de réhabilitation future. Cet argument est synthétisé par les bailleurs dans une expression fréquente : « **le bailleur social a, dès la conception du logement, une logique patrimoniale de très long terme** ».

Cet avantage est opposé à la légitime approche d'un promoteur qui, une fois le bâti livré et vendu, n'en a plus cure. Subséquemment – et bien qu'il soit difficile de le rationaliser<sup>80</sup> – les OLS citent de très nombreux exemples de différences qualitatives entre des logements MOD et des logements VEFA. Parmi ces critères qualitatifs<sup>81</sup> qui font – selon les bailleurs – la différence, citons : un nombre de logements traversant moindre en VEFA qu'en MOD, un nombre de logements par trémie verticale largement supérieur en VEFA qu'en MOD (parfois jusqu'à 40 logements par cage d'escalier), des parties communes impropres à un usage intensif sur le long terme (présence de moquettes), isolation phonique insuffisante et des architectures jugées « **désuètes** », « **gabaritaires** » ou « **répétitives** » ... De même, les exemples sont nombreux de réalisation en VEFA qui ne tiennent pas compte des besoins des locataires : cuisine-séjours ouverts, circulation d'air inefficace, équipements et matériaux de moindre qualité, etc.

La différence de « logique », souvent évoquée par les bailleurs, n'épuise pourtant pas le sujet de la différence de conception initiale. Si, en effet, une MOD de bailleur social est attentive au devenir des logements dans le temps long, une opération en VEFA peut – ou pourrait – prendre en compte les exigences du LLS dès son avant-projet. C'est précisément à cet endroit que le débat s'ouvre sur la notion de « cahier des charges vs notice descriptive ». En effet, la loi impose qu'une VEFA à un bailleur HLM demeure un acte « d'achat sur plan », sans que le client ne puisse participer à la conception du programme ; dans de nombreux cas (82 %, cf. supra § 5.2), le promoteur ne remet ainsi au bailleur que la seule description réglementaire du projet. Or, la pratique d'un « cahier des charges de LLS » remis par un bailleur à un promoteur ne semble ni rare, ni anecdotique. En particulier, les plus importants OLS rendent quasi systématique cette « **contribution à la conception** ». Il y a à cet endroit une zone grise qui mériterait d'être clarifiée par les pouvoirs publics, tant la spécificité du logement social peut nécessiter de dépasser la seule « notice 68 ».

### *ii. Subséquemment, les produits issus d'une VEFA multiplient les copropriétés, contribuant à aggraver le problème des réhabilitations futures*

L'essence même de la VEFA s'accompagne (revers de la mixité du programme) d'une multiplication des copropriétés à l'issue des ventes de logements. Ce point inquiète de nombreux bailleurs sociaux qui voient se multiplier – dès aujourd'hui – les problèmes liés à la copropriété et craignent que ceux-ci ne constituent à l'avenir un véritable « **mur de conflits** » lorsque les réhabilitations lourdes seront à l'ordre du jour.

Ce problème inhérent au principe de la VEFA incite plusieurs OLS à appeler de leurs vœux une « **profonde réforme du droit de la copropriété** », sans quoi les situations de blocage risquent de se multiplier et « **d'empêcher tout alignement à la SNBC** ».

---

<sup>80</sup> Si ce n'est par une étude ad hoc thématique et architecturale analysant des programmes détaillés avec l'exhaustivité de leurs plans. Par exemple : Alexandre Neagu, *Les logements collectifs à l'accession privée, Filière de production et qualités d'usage*, IDHEAL, janvier 2020.

<sup>81</sup> Cf. aussi, supra, § 6.1

iii. *La MOD favorise les liens entre acteurs du monde HLM et acteurs de la ville : la raison d'être des OLS vs la privatisation de la ville*

Parmi les arguments cités comme étant structurellement importants, les bailleurs sociaux tiennent à ce que leur rôle de maître d'ouvrage puisse continuer à maintenir le lien entre le logement social et les collectivités locales. Leur intervention au plus proche de la fabrique de la ville et des politiques locales de l'habitat est évidemment favorisée par une position de MOD, alors qu'elle se distend nettement dans un rôle d'acquéreur de VEFA. Ces mêmes bailleurs considèrent ainsi que la bonne insertion du concept même de logement social au sein des politiques de la ville passe par ce rôle d'aménageur, de concepteur et de bâtisseur. C'est en vertu de ce motif que les OLS indiquent que « [la MOD est au cœur de leur raison d'être](#) ».

Cet argument de philosophie politique et d'acteur de la ville a néanmoins des implications concrètes que les bailleurs relèvent également. En assurant leur rôle de maître d'ouvrage du LLS, les bailleurs peuvent insérer des projets dans des zones ou sur des thématiques délaissées par les promoteurs : opération de petite taille, contexte de requalification urbaine, mixité d'usages avec des commerces, des crèches, des services en pieds d'immeubles, etc. A l'inverse de ce positionnement, la relation entre certains élus et certains promoteurs est dénoncée comme « [consumentiste](#) », « [de court terme](#) » et s'apparente à ce que quelques bailleurs appellent une « [privatisation de la ville](#) ».

iv. *La concurrence inter-bailleurs organisée lors de VEFA contribue à la hausse des prix*

Ainsi que cela fut mentionné ci-avant (§ 5.2), la concurrence inter-bailleurs pour l'acquisition de dossiers en VEFA est non seulement fréquente mais également contributive à une hausse des prix (hausse estimée à +11,25 %). La hausse pouvant être double, avec une première concurrence lors de l'acquisition du foncier puis, si c'est un promoteur qui l'emporte, une seconde concurrence pour la signature du contrat de réservation.

Cependant, les bailleurs s'accordent pour reconnaître que la concurrence inter-bailleurs sur des dossiers de MOD, si elle est moins fréquente, peut être tout autant néfaste au prix de l'opération. Cet argument lié à la concurrence entre OLS ne constitue donc pas strictement un argument en faveur de la MOD.

v. *La MOD constitue également un levier de développement dans le temps et l'espace*

Il n'est pas paradoxal de retrouver, en matière de maîtrise d'ouvrage directe, le même argument *contraposé* que celui en faveur de la VEFA. En effet, complémentaire à l'acquisition sur plan, la MOD permet d'une part d'intervenir sur des emplacements qui n'intéressent pas la promotion privée et, d'autre part, de déployer un effort de construction lorsque les promoteurs jugent la période impropre à leur rentabilité économique.

Cet argument et son *contraposé* forment la meilleure justification de la « [complémentarité des deux modes de production](#) ».

vi. *La MOD est la garantie de maintenir des compétences indispensables au métier de gestionnaire de patrimoine et, notamment, des réhabilitations*

La place qu'occupe la maîtrise d'ouvrage de construction neuve au sein des OLS n'est pas seulement une revendication de « philosophie politique » ; cette revendication est également étayée par le nécessaire maintien de compétences au sein d'un bailleur afin qu'il exerce avec efficacité la gestion dans le temps de son patrimoine (maintenance, travaux, réhabilitations). Au-delà des seules compétences de ses ressources humaines, le bailleur justifie également l'intérêt de la MOD par le « [lien de plus en plus fréquent entre construction et gestion du patrimoine](#) » ; c'est le cas, notamment, lorsque les phases de conception en MOD mobilisent les outils et concepts du BIM qui seront, en phase nominale, largement utiles. Les enjeux considérables associés à la réhabilitation thermique et énergétique des bâtiments vont en effet imposer aux bailleurs un réel déploiement de compétences qui sont, précisément, les mêmes que celles de la construction.

vii. *La VEFA soulève parfois des relations conflictuelles avec des coûts associés à la GPA, aux TS ou aux DO : un argument difficile à démontrer*

Certains bailleurs sociaux ont pu mettre en avant des exemples de relations difficiles avec des promoteurs ; ces cas particuliers ne sauraient être représentatifs, tant les cas inverses de satisfaction pleine et entière ont également été évoqués.

Il est curieux, en revanche, qu'un nombre important (lors des réponses aux questions ouvertes) d'OLS aient signalé que la VEFA démontrait des coûts d'aléas, de travaux supplémentaires (TS) ou de dommages-ouvrages (DO) parfois jugés « **prohibitifs** ». En effet, l'enquête chiffrée (cf. supra § 4.3) ne montre pas cet écart en défaveur des opérations en VEFA ; voire même, il a pu être souligné que les provisions pour aléas budgétaires étaient supérieures sur les dossiers de MOD que sur les dossiers de VEFA. De même, les TS apparaissent comme contributeurs à la hausse des coûts pour 1 % seulement.

Cet argument – mentionné ici en raison du grand nombre d'OLS l'ayant signalé – ne semble guère se traduire dans les chiffres de la présente étude.

#### Autres enseignements transversaux

i) Il a été précisé que la « VEFA inversée » était très peu usitée au sein du monde HLM (entre 0,1% et 0,5% de la production totale de logements sur la période 2017-2021). Les contraintes juridiques, techniques voire culturelles ont été soulignées (cf. supra § 4.4), notamment le plafond de 30 % qui apparaît aux yeux de beaucoup d'OLS comme trop faible. Il n'est pas question ici de dresser l'inventaire des améliorations potentielles de ce dispositif, mais seulement de mettre en évidence un point de doctrine qui peut mériter réflexion.

A l'heure où, d'une part, le monde HLM recherche activement une « diversification des sources de financement » et où, d'autre part, une majorité d'OLS revendiquent un rôle majeur d'aménageur urbain, de bâtisseur et de généraliste de l'habitat, il est possible de se demander si la « VEFA inversée » ne constituerait pas un prolongement naturel de l'activité d'OLS – du moins pour les ceux qui en auraient la capacité.

Il ne saurait être ignoré que le métier de la commercialisation à des personnes physiques n'est guère répandu dans le monde HLM (mais les pratiques de LLI et de vente s'en rapprochent) et que le métier de promotion immobilière libre est évidemment hors cadre du SIEG. Néanmoins, l'activité de promotion pourrait constituer une source alternative de financement pour certains OLS<sup>82</sup> qui souhaiteraient se positionner en « opérateur global », sous condition d'un contrôle ad hoc.

ii) L'exercice de la co-promotion entre un bailleur social et un promoteur immobilier est aujourd'hui très peu pratiquée, notamment du fait de la complexité du montage et des interrogations juridiques qu'elle induit. Néanmoins, plusieurs acteurs ont souligné, lors des auditions, que cette voie – une fois simplifiée – pourrait s'avérer vertueuse, tant elle permet de bénéficier simultanément des avantages des deux modes de production MOD et VEFA.

La co-promotion permet en outre un travail en commun entre les opérateurs de la construction, mettant fin à une confrontation parfois inflationniste et toujours improductive.

Dans un tel dispositif, le bailleur social dispose du concours avantageux de la promotion immobilière tout en maîtrisant la conception des LLS.

Si un tel dispositif devait être promu à l'avenir, il pourrait être utile de réfléchir à sa simplification juridique qui, a priori, n'oblige pas la constitution d'un véhicule ad hoc (SCCV).

iii) Enfin, il faut ici souligner que la littérature relative à l'économie de la promotion dans le cadre de LLS est succincte et ne présente guère le détail des coûts, des prix et des marges. La Mission n'ignore pas qu'il s'agit d'acteurs privés disposant de leur secret des affaires.

Cependant, l'activité de vente de logements sociaux ou intermédiaires à des OLS constitue une activité significative de la profession qui bénéficie ainsi, de fait, d'un marché subventionné par de l'argent public. En ce sens, on se demandera si les opérations de promotion embarquant du LLS ne devraient pas donner lieu à un contrôle systématique de la part des représentants de l'Etat afin qu'à tout le moins la transparence économique y soit améliorée.

---

<sup>82</sup> Certains groupes d'ESH disposent déjà de filiales de promotion immobilière, mais largement indépendante des ESH.

## 8.2. Attentes des OLS interrogés

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 et dans un objectif général d'améliorer l'efficacité de leur service.

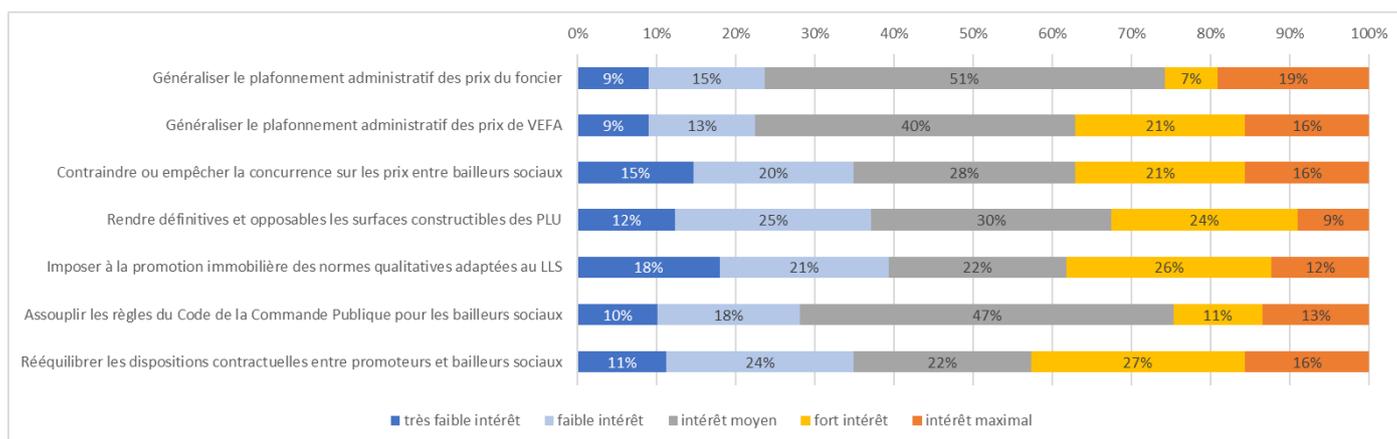
### Les propositions de l'enquête ne recueillent que peu d'écho

Deux questions fermées ont été posées aux OLS, l'une relative à l'optimisation attendue du CCP, l'autre centrée sur quelques propositions spécifiques.

Pour ces deux séries de propositions, on pourra s'étonner que quasiment aucune d'entre elles ne recueille de large consensus. En effet, les auditions préliminaires (ainsi que les réponses aux questions ouvertes) avaient largement pointé une dizaine de suggestions qui semblaient pertinentes. Or, aucune des propositions des questions n°98 et n°99 ne recueille plus de 50 % d'assentiment (intérêt fort ou maximal).

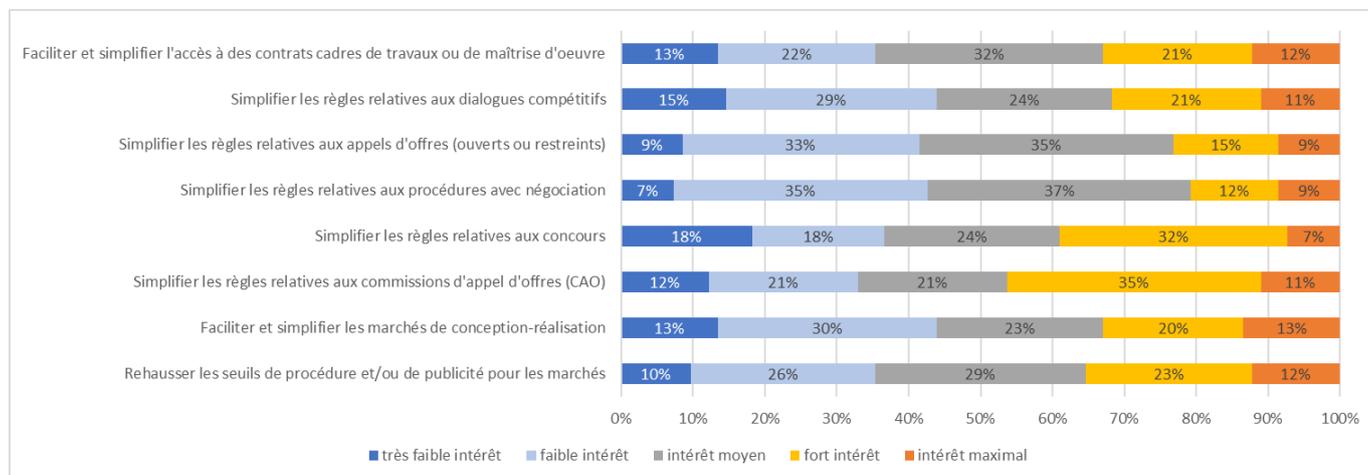
Très singulièrement, le thème du plafonnement administratif des prix (du foncier ou de VEFA) constitue un leitmotiv pour nombre d'OLS (dans la presse comme dans les auditions de la présente mission) ; certains évoquant même que « l'encadrement des prix devrait être obligatoire et généralisé, que ce soit au niveau d'un EPCI, d'une communauté d'agglomération ou d'une préfecture ». Or les deux items afférents à ce thème ne recueillent que, respectivement, 26% et 37% d'opinions favorables ou très favorables (avec, certes, 51 % et 40 % d'intérêt « moyen »).

Graphe n°83: A dire d'expert, quelles seraient vos préconisations pour améliorer les modalités de construction et mieux les aligner à vos objectifs de production ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q98 ; 90 répondants]



Exemple de lecture : 19 % des OLS interrogés estiment que la « généralisation du plafonnement des prix du foncier » représente un intérêt maximal pour améliorer les modalités de construction et mieux les aligner avec leurs objectifs de production.

Graphe n°84: A dire d'expert, quelles seraient vos préconisations s'il fallait aménager les règles du Code de la Commande Publique ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q99, 105 répondants]



Exemple de lecture : S'il fallait aménager les règles du Code de la Commande Publique, 12% des OLS interrogés estiment que « faciliter et simplifier l'accès à des contrats cadres de travaux ou de MOE » présenterait un intérêt maximal.

### Les OLS répondants formulent en revanche de nombreuses propositions

Les propositions suivantes sont issues des réponses des OLS aux questions ouvertes de l'enquête. Près de 200 propositions ont été formulées (souvent redondantes). On ne présente ici que celles (i) ayant été citées à de nombreuses reprises (occurrence) ou (ii) étayées par des éléments chiffrés de l'étude ou confirmées par les auditions préalables.

#### Quant à l'assouplissement du CCP

- a. Augmenter les différents seuils, de publicité ou de procédure. Pérenniser la dérogation en place pour les marchés jusqu'à 100 k€ (ASAP).
- b. Faciliter le changement d'entreprise en cours de marché en cas de défaillance, de résiliation ou de liquidation judiciaire d'une entreprise attributaire.
- c. Améliorer et simplifier les règles de présentation et de négociation des variantes des entreprises.
- d. Faciliter le recours aux avenants en supprimant les plafonds ou en les augmentant significativement.
- e. Reconnaître les situations d'urgence qui imposent des pratiques exceptionnelles pouvant déroger aux procédures classiques.
- f. Simplifier la procédure permettant d'écarter des entreprises d'une consultation par suite de mauvaises exécutions antérieures.
- g. Autoriser une équipe de maîtrise d'œuvre ayant réalisé l'étude de faisabilité à candidater sur la suite.
- h. Autoriser clairement le recours à des contrats cadres généraux pour recruter des viviers de MOE ou d'entreprises.
- i. Assouplir les règles de l'allotissement, notamment pour les programmes les plus importants.
- j. Simplifier les règles de la conception-réalisation.
- k. Simplifier et unifier les plateformes internet publiant les marchés publics.

Plus généralement, certains bailleurs estiment que le CCP pourrait être assoupli dans le cadre de la production des OLS, en baissant le nombre de contraintes *ex ante* pour augmenter le nombre et la rigueur des contrôles *ex post*. Ce changement de paradigme juridique pourrait s'appuyer sur les dispositions de la loi Sapin II et sur de nouveaux contrats d'objectifs ad hoc au sein des CUS.

#### Quant à l'Etat ou aux collectivités locales et à leurs prérogatives

- l. Engager au niveau national comme au niveau local de véritables stratégies publiques foncières, avec un renforcement des moyens des EPF (distinction des appels à projets entre promotion privée et OLS, augmentation du droit de préemption, baux emphytéotiques...).
- m. Sécuriser le Permis de Construire. Instaurer un droit de regard préfectoral sur ses délais d'instruction et sa sécurisation après obtention.
- n. Inciter les EPCI délégataires à mettre en place un guichet unique des financements (EPCI, région, département, communes, Action Logement, etc.).
- o. Déployer, pour les territoires les plus en tension, le plafonnement des prix du foncier ; rendre ce plafond réellement opposable.
- p. Etudier la faisabilité, au niveau de la collectivité territoriale, de réguler la concurrence inter-bailleurs dans les dossiers de VEFA.

#### Quant à la réglementation des OLS et aux acteurs de la construction

- a. Engager une profonde réforme du droit de la copropriété, face à leur multiplication (notamment due à la VEFA) afin de se prémunir des situations conflictuelles lors des grands chantiers de réhabilitation à venir.
- b. Favoriser et aider financièrement le développement de la construction « hors site ».
- c. Améliorer l'attractivité du dispositif de VEFA inversée en le rendant moins contraignant (notamment au regard du plafond des 30 % des surfaces).
- d. Normaliser, généraliser ou imposer la transmission d'un cahier des charges LLS aux promoteurs lorsqu'un contingent de logement social est prévu au projet.
- e. Favoriser les groupements de commandes inter-bailleurs.
- f. Clarifier – a minima – la situation de la « VEFA 100% social », ou bien l'interdire strictement.



---

# ANNEXES

---



## 9. Base des programmes détaillés

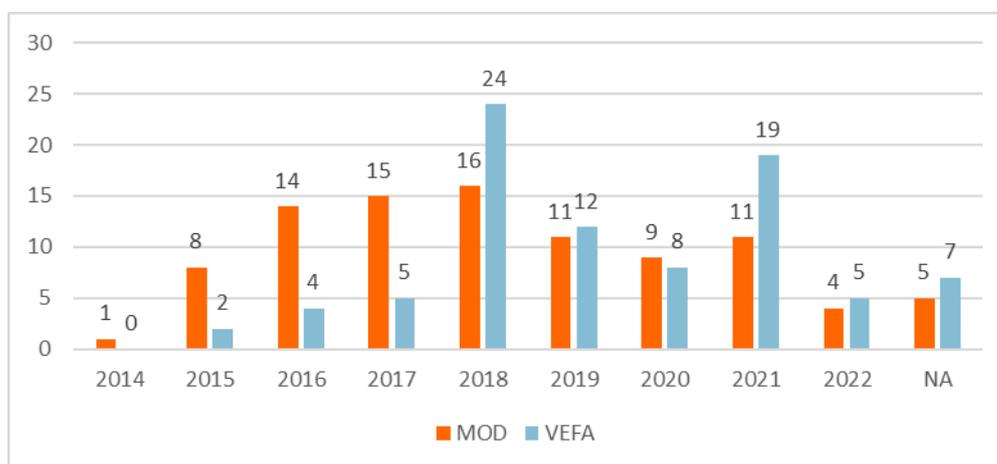
Le tableau Excel de détail d'opérations (facultatif) a été fourni par 51 OLS permettant de recueillir au total 182 opérations détaillées. Ces tableaux sont venus compléter les analyses de la Mission en apportant des éclairages détaillés sur les programmes de construction.

La présente annexe présente quelques analyses effectuées sur ces sources complémentaires, notamment par zone et par région, des 182 opérations détaillées.

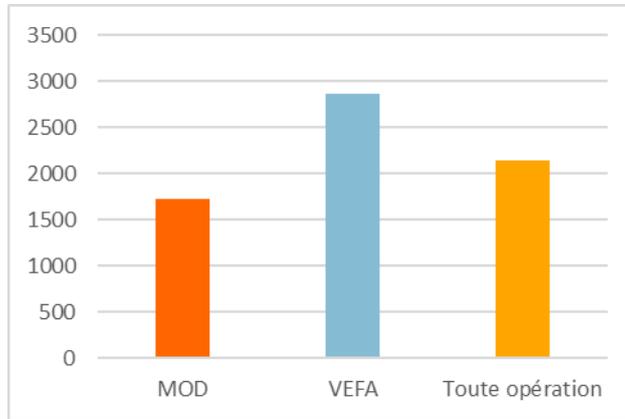
Table : Typologie et nombre d'opérations recueillies

Type d'opération	Opérations livrées	Opérations initiées	Total
MOD	58	38	96
VEFA	49	37	86
<b>Total</b>	<b>107</b>	<b>75</b>	<b>182</b>

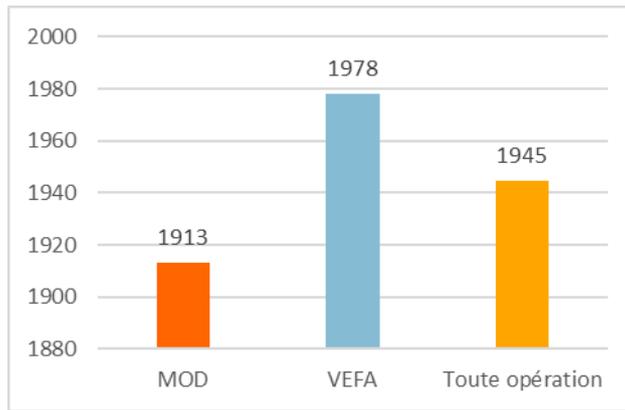
Graphe : Nombre d'opérations agréées par année et par mode de production



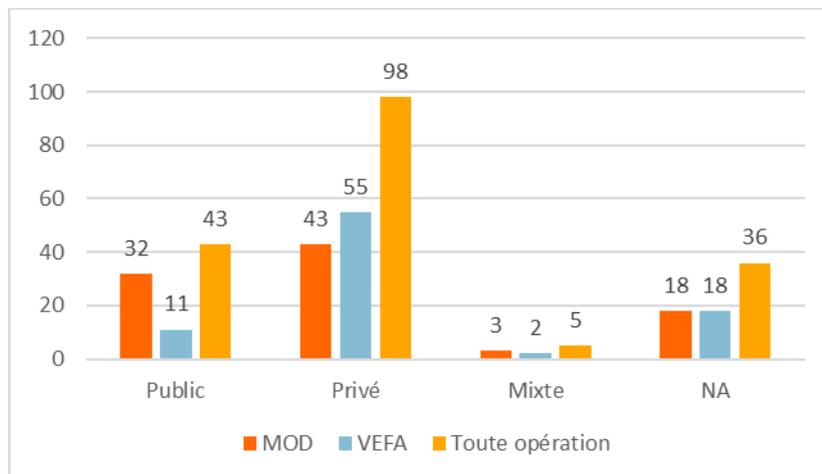
Graphe : Surface moyennes achetées par mode de production en m2 SU



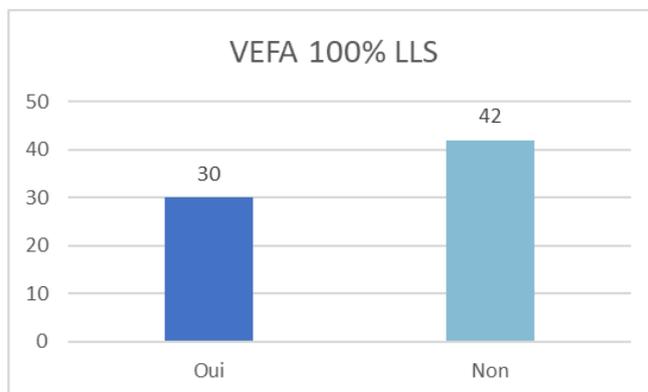
Graphe : Surface moyennes achetées par mode de production en m2 SHAB



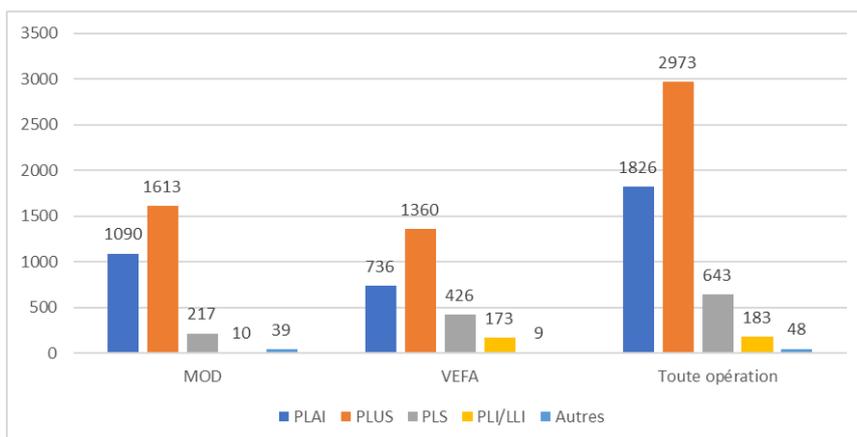
Graphe : Origine du foncier pour chaque opération (en nombre d'opérations)



Graphe : Pour les opérations en VEFA, s'agit-il d'une acquisition « 100% LLS » ? (en nombre d'opérations recensées) [14 non-répondants]



Graphe : Nombre de logements produits par type de financement (entre 2014 et 2022)



Graphe : Délais de production moyens (en mois) par mode de production

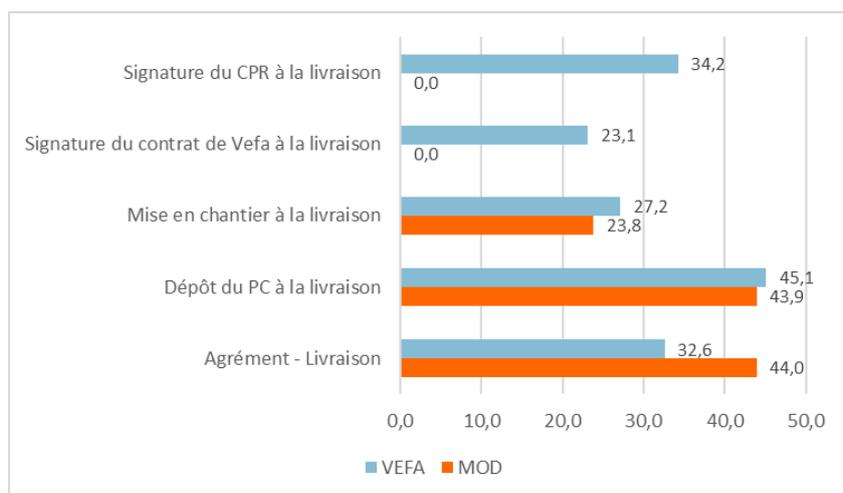


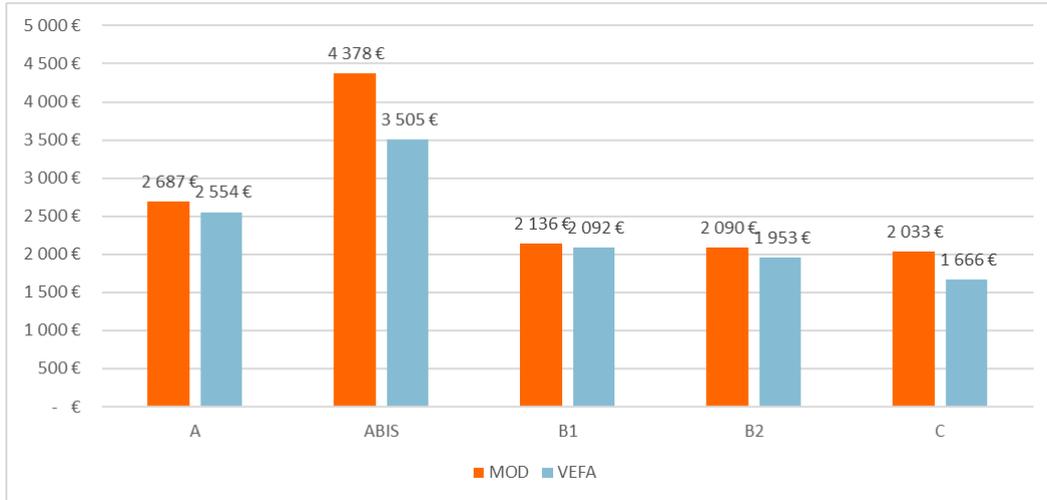
Table : Détails des coûts de production moyens HT par mode de production des 182 opérations recensées (en € / m2 SU)

Moyenne en € / m2	Coût foncier HT	Coût technique HT	Coût prestations HT	Coût acquisition	Coût divers HT	Coût interne HT	Coût de production total
<b>MOD</b>	352 €	1 734 €	202 €	- €	40 €	50 €	<b>2 378 €</b>
<b>VEFA</b>	- €	- €	- €	2 224 €	9 €	27 €	<b>2 260 €</b>
<b>Moyenne globale</b>	355 €	1 722 €	199 €	2 224 €	24 €	39 €	<b>2 313 €</b>

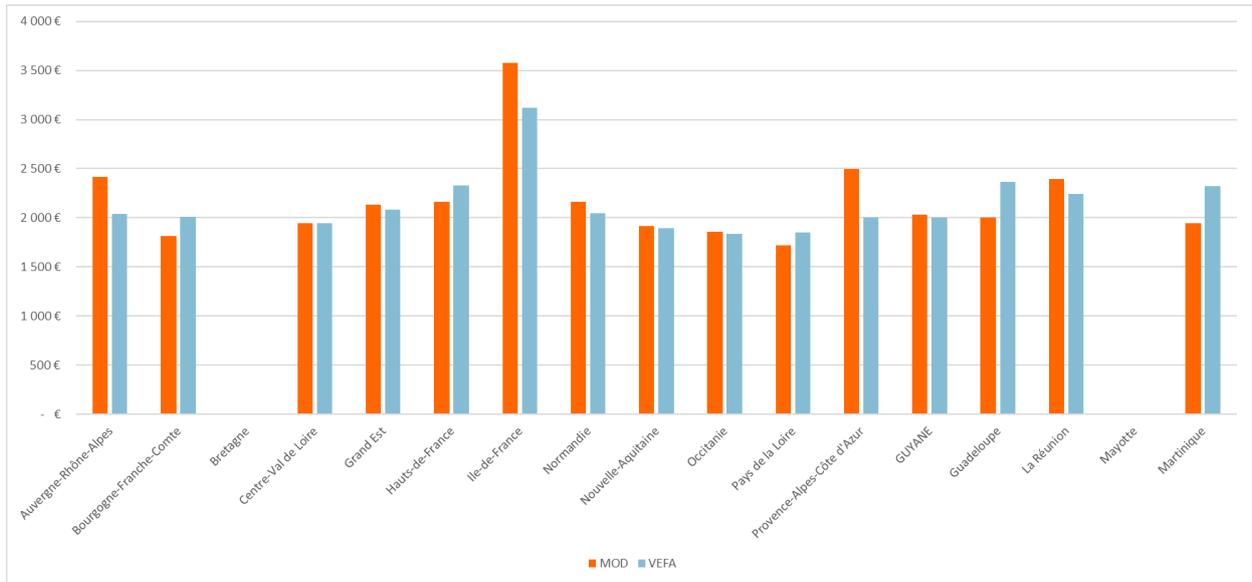
Table : Détails des coûts de production moyens HT par mode de production et par zone des 182 opérations recensées (en € / m2 SU)

Coûts de production moyens au m2 SU	A	ABIS	B1	B2	C
<b>MOD</b>	<b>2 687 €</b>	<b>4 378 €</b>	<b>2 136 €</b>	<b>2 090 €</b>	<b>2 033 €</b>
<i>Coûts fonciers</i>	477 €	654 €	347 €	282 €	170 €
<i>Coûts techniques</i>	1 895 €	3 115 €	1 527 €	1 574 €	1 593 €
<i>Coûts prestations intellectuelles</i>	217 €	427 €	183 €	169 €	162 €
<i>Coût Divers</i>	52 €	113 €	25 €	26 €	65 €
<i>Coûts internes</i>	46 €	68 €	54 €	40 €	43 €
<b>VEFA</b>	<b>2 554 €</b>	<b>3 505 €</b>	<b>2 092 €</b>	<b>1 953 €</b>	<b>1 666 €</b>
<i>Coût d'acquisition</i>	2 516 €	3 420 €	2 055 €	1 933 €	1 657 €
<i>Coût divers</i>	15 €	46 €	3 €	5 €	9 €
<i>Coûts internes</i>	22 €	39 €	34 €	15 €	- €
<b>Toute opération - Coût total</b>	<b>2 616 €</b>	<b>3 941 €</b>	<b>2 113 €</b>	<b>2 036 €</b>	<b>1 941 €</b>

Graphes : Coûts de production moyens HT par mode de production et par zone des 182 opérations recensées (en € / m2 SU)



Graphes : Coûts de production moyens HT par mode de production et par région des 182 opérations recensées (en € / m2 SU)

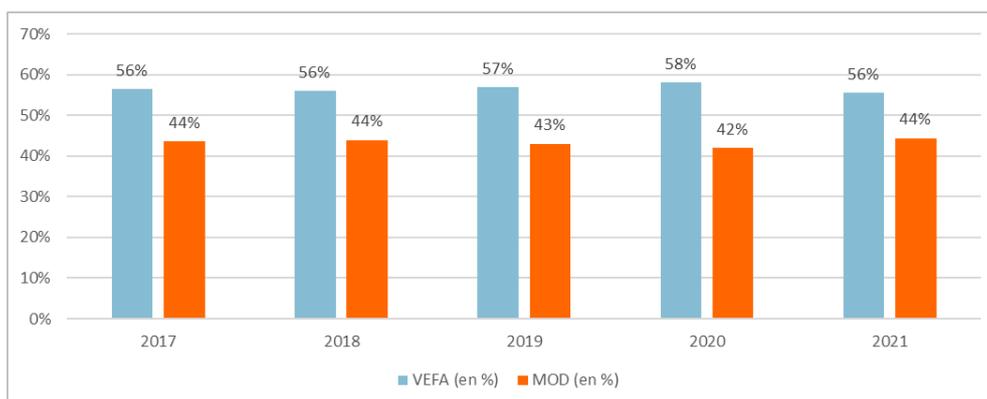


## 10. Extraction de données issues de la base SISAL

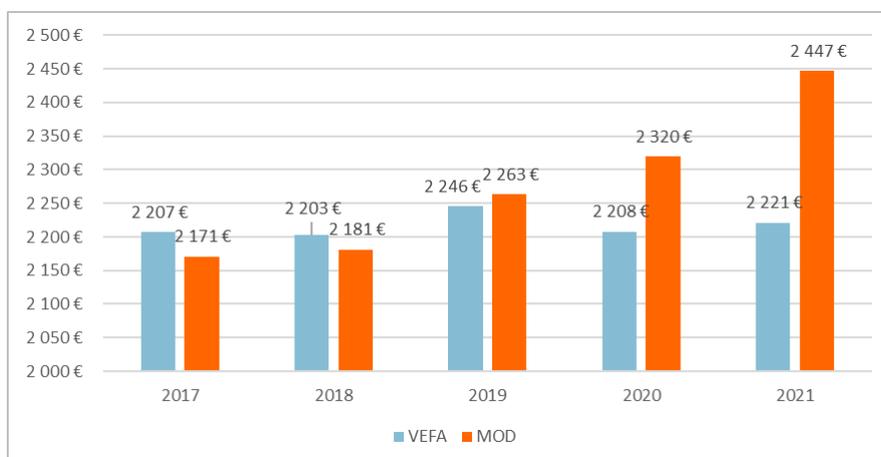
La DHUP/PH4, pilote et gestionnaire de l'infocentre SISAL, a transmis à la Mission l'extraction des données de la base SISAL rentrant dans le périmètre de l'étude. Cette extraction contenait l'ensemble des opérations recensées entre 2017 et 2021 nettes des opérations annulées. L'année 2021 était en cours de mise à jour à date de l'extraction le 2 septembre 2022.

La présente annexe présente le résultat de quelques analyses effectuées sur cette extraction de données issues de la base SISAL.

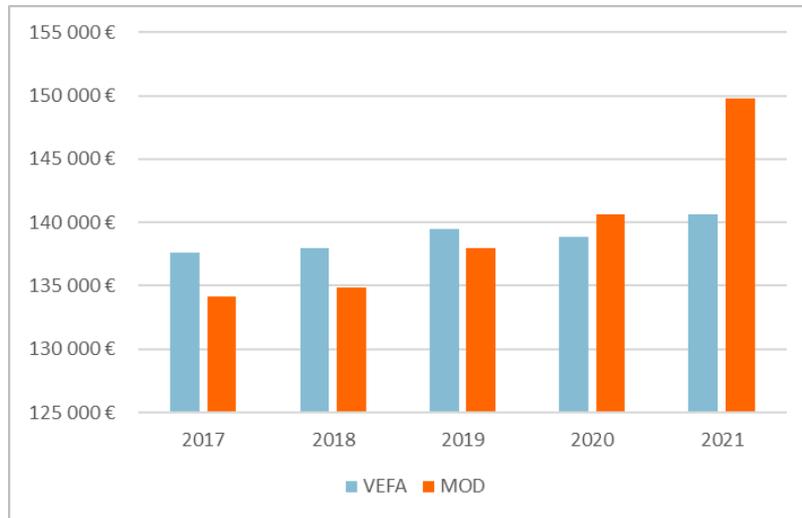
Graphe : Répartition annuelle en pourcentages du nombre d'opérations par mode de production MOD/VEFA



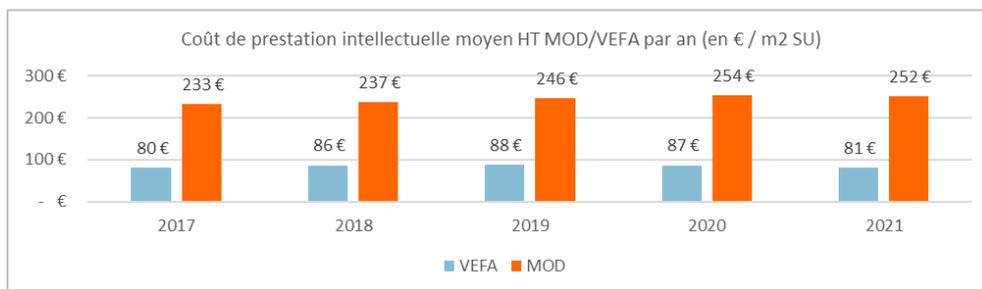
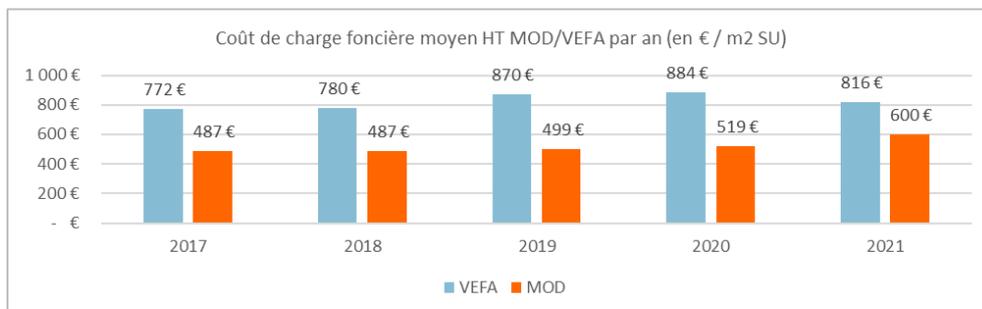
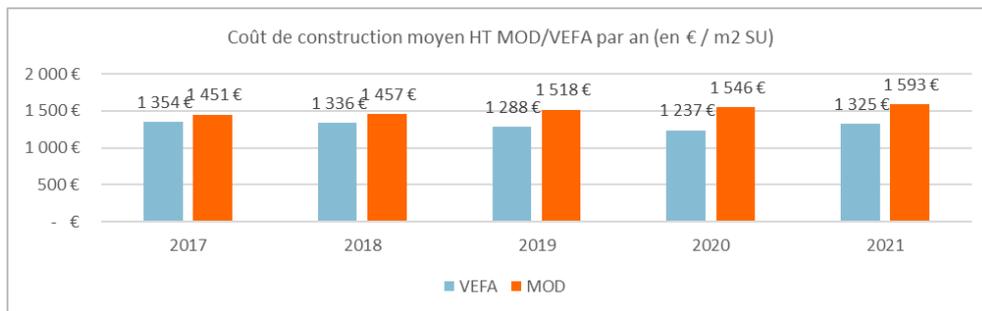
Graphe : Coûts de production annuels moyens HT par mode de production (en € / m<sup>2</sup> SU)



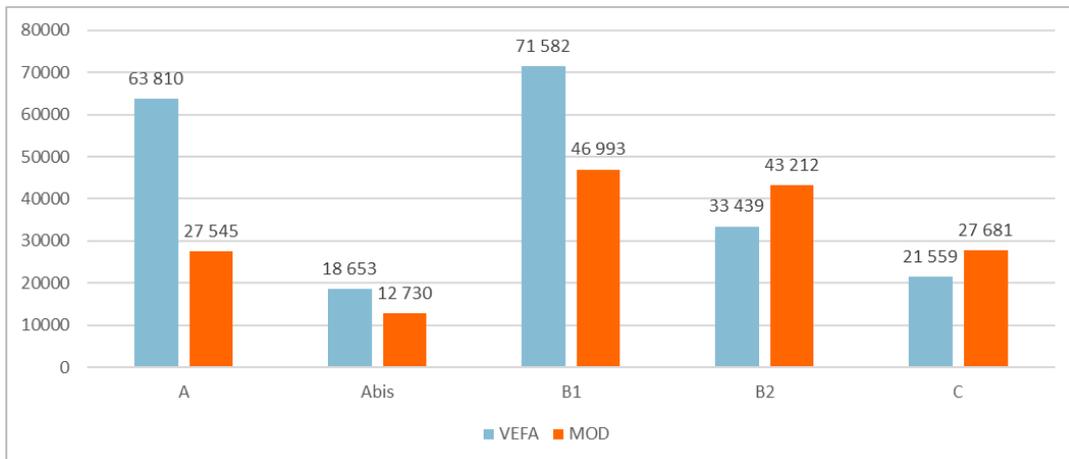
Grphe : Coûts de production annuels moyens HT par mode de production (en € / logement)



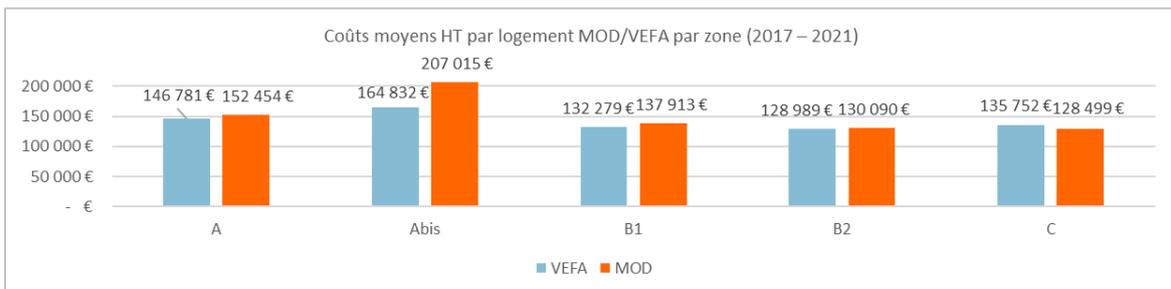
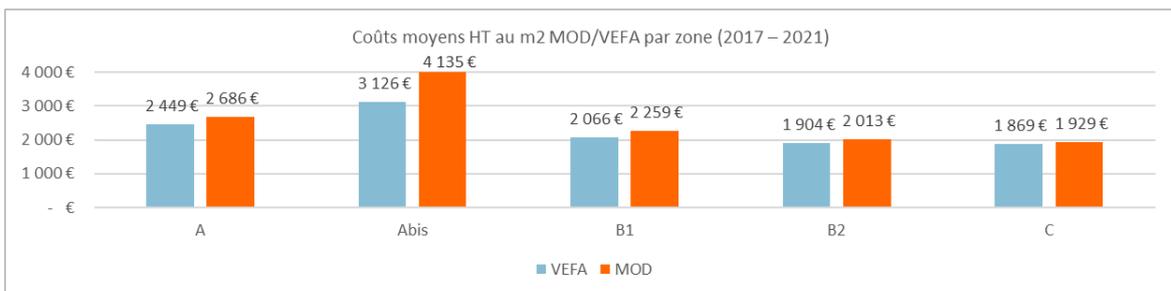
Graphes : Détails des coûts de production annuels moyens HT par mode de production (en € / m2 SU)



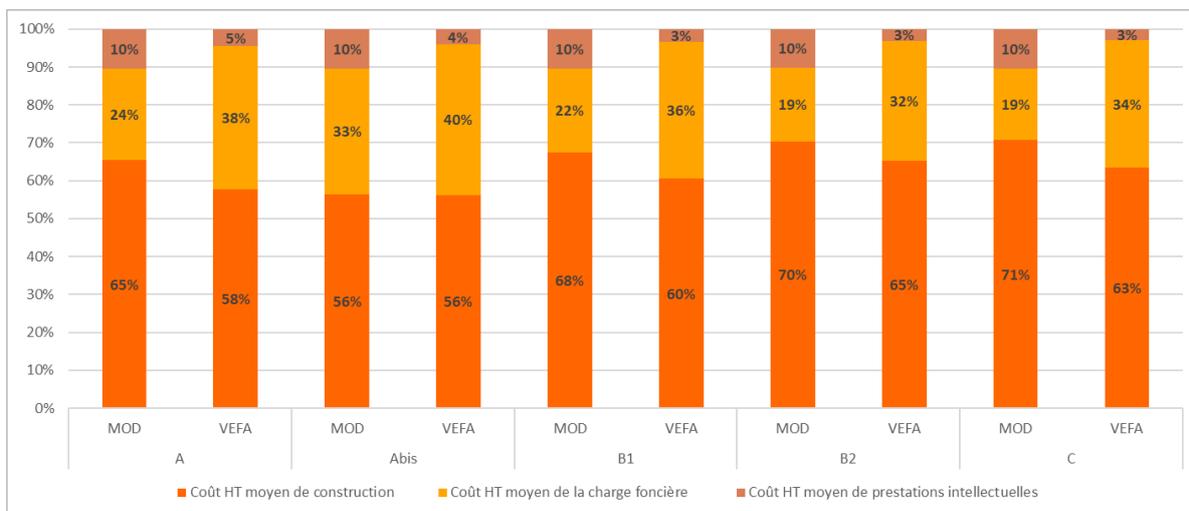
Graphes : Répartition du nombre d'opérations par zone et par mode de production MOD/VEFA (en nombre de logements)



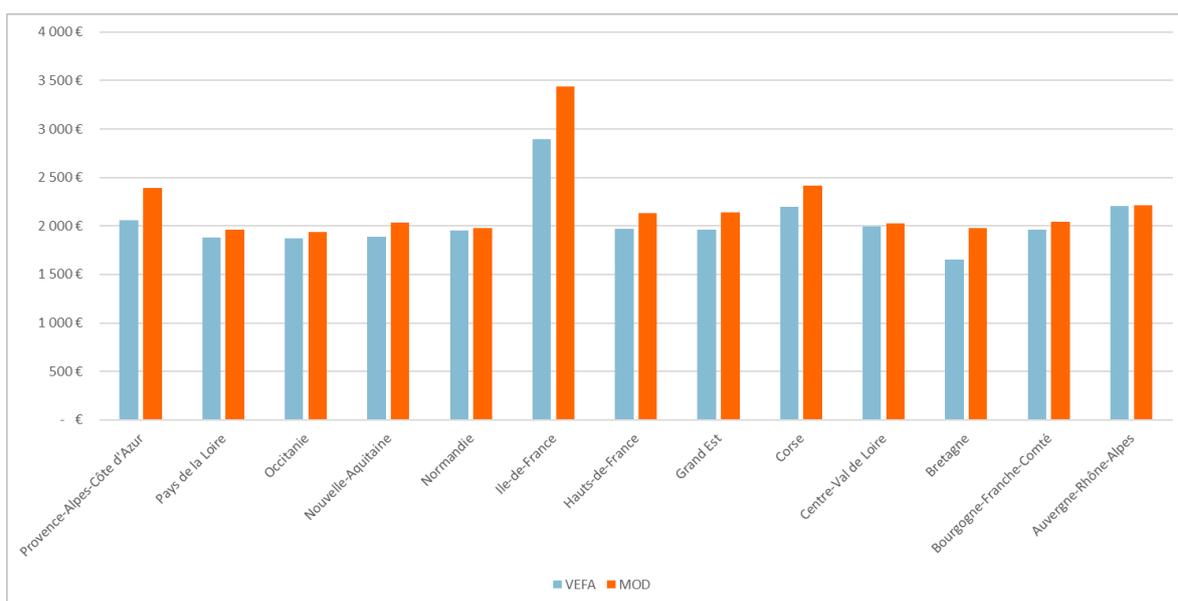
Graphes : Coûts de production moyens HT par zone et par mode de production (en €/ m2 SU et en €/ logement)



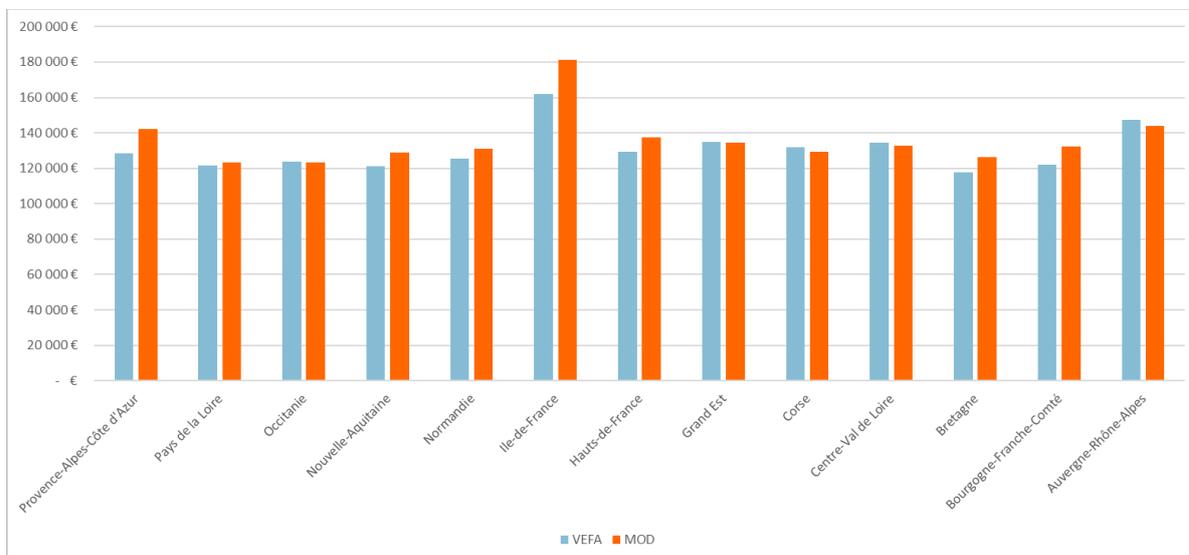
Grappe : Répartition par zone et par mode de production des principaux inducteurs de coût de production entre 2017 et 2021 (en pourcentages du coût de production moyen HT au m2 SU)



Grappe : Coûts de production moyens HT par région et par mode de production (en € / m2 SU)



Graphe : Coûts de production moyens HT par région et par mode de production (en € / logement)



## 11. Personnes auditionnées

---

La Mission souhaite remercier l'ensemble des interlocuteurs auditionnés pour leur disponibilité et pour les précieuses informations transmises dans le cadre de ces entretiens qualitatifs préliminaires.

Nom de l'organisme	Personnes auditionnées
ARCADE - VYV	Michel Dulimon, Directeur Stratégie Promotion Groupe
CDC HABITAT	Thierry Laget, Directeur Général Adjoint en charge de la stratégie de développement
GROUPE 3F	Pierre Polaut, Direction de la Maitrise d'Ouvrage Elisabeth Courregelongue, Chargée de mission au sein de la Direction de la Maitrise d'Ouvrage
ICF SABLIERE	Jean-Luc Vidon, Directeur Général La Sablière Hervé Fontaine, Directeur du Développement La Sablière
POLYLOGIS	Karine Julien, Directrice Générale
ERILIA	Djilali Derouiche, Directeur de la Maitrise d'Ouvrage Frederic Talik, Directeur Général Adjoint Sud-Ouest et Maitrise d'Ouvrage
LOGEO SEINE	Stéphane Dambrine, Directeur Immobilier
POSTE HABITAT	Michèle Attar, Directrice Générale Olivier Mons, Directeur du développement et de la MOA
PARIS HABITAT	Hélène Schwoerer, DGA de la Maitrise d'ouvrage
LYON METROPOLE HABITAT	Yann Bouyssou, Directeur du département Valorisation Immobilière
SEINE SAINT DENIS HABITAT	Frédéric Pilon, Directeur de la construction
RIVP	Daniel Schneider, Directeur de la construction
SEQENS	Frans Namiach, Directeur de la Direction Immobilier Khaled Araji Jato, Directeur de la Direction de la Maitrise d'Ouvrage

SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPT DE LA REUNION	Valérie LENORMAND, Directrice du développement et de la construction Mickael Touzain, Responsable de la production neuve
--	---

ICADE	Hélène El Aiba, Directeur Promotion Ile-de-France
NEXITY	Patrice Roques, Directeur Général Habitat Social et résidences gérées
PARIS OUEST PROMOTION	Guillaume Bouthillon, Président
ACLIS PROMOTION	Julien LESECQ, Directeur Général
ALILA	Hervé Legros, Président et fondateur Philippe Grall, Directeur Agence Ile-de-France

Métropole de Bordeaux	K. Leongautier
Châteauroux Métropole	Magalie Bourdin
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	Madame Chabert, Chargée de mission logement social Monsieur AVIT, Responsable service Habitat
Métropole du Grand Paris	A. Guerin-Battesti
Métropole Européenne de Lille	G. Lescure, Cheffe du département PLH K. Secq, Adjointe au département PLH

Association des intercommunalités de France	Claire Delpech, Conseillère finances, fiscalité / habitat
CGLLS	Marianne Laurent, Directrice Générale
CLCV	Jean-Yves Mano, Président François Carlier, Délégué Général
ANAH	Sébastien Catte-Wagner, Directeur de projets ANAH
ONV	Florence Lourier, Directrice générale adjointe
Ministère de l'intérieur et des outre-mer, DGOM	Jeremy Devaux, Chargé de mission "Economie du logement et normes de la construction"

## 12. Enquête administrée

La Mission remercie les 163 OLS suivants ayant répondu à l'enquête administrée en ligne entre le 7 décembre 2022 et le 31 janvier 2023 :

Organisme	Statut
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ALCEANE, OPH de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole</li> <li>• Alpes Isère Habitat</li> <li>• Angers Loire Habitat</li> <li>• AQUITANIS</li> <li>• ARCHIPEL HABITAT</li> <li>• BREST METROPOLE HABITAT</li> <li>• Bretagne Sud Habitat</li> <li>• Caen la mer habitat</li> <li>• COTE D'AZUR HABITAT</li> <li>• Dynacite</li> <li>• GIRONDE HABITAT</li> <li>• GRANDLYON HABITAT</li> <li>• HABITAT 76</li> <li>• Habitat 77</li> <li>• HABITAT DU GARD</li> <li>• HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE</li> <li>• HABITAT&amp;METROPOLE SAINT ETIENNE</li> <li>• Hauts de Seine Habitat</li> <li>• HERAULT LOGEMENT</li> <li>• LE MANS METROPOLE HABITAT</li> <li>• LILLE METOPOLE HABITAT</li> <li>• LOGEMLOIRET</li> <li>• LOIRE HABITAT</li> <li>• LYON METROPOLE HABITAT</li> <li>• MAINE-ET-LOIRE HABITAT</li> <li>• MANCHE HABITAT</li> <li>• Meurthe et Moselle HABITAT</li> <li>• MOSELIS OPH DE LA MOSELLE</li> <li>• NANTES METROPOLE HABITAT</li> <li>• Office Public de l'Habitat de la Côte d'Or / Orvitis</li> <li>• Office Public de l'Habitat de la Haute-Savoie</li> </ul>	OPH

Organisme	Statut
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Office Public de l'Habitat de la Somme - AMSOM Habitat</li> <li>• Office Public de l'Habitat de Limoges Métropole</li> <li>• OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DES LANDES</li> <li>• OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE</li> <li>• OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD</li> <li>• OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAR</li> <li>• Office 64 de l'habitat</li> <li>• Oise Habitat</li> <li>• OPAC DE LA SAVOIE</li> <li>• OPAC du Rhône</li> <li>• OPAC SAONE ET LOIRE - OFFICE PUBLIC de l'HABITAT</li> <li>• INLOYA</li> <li>• OPH PLAINE COMMUNE HABITAT</li> <li>• OPH OPAC DE L'OISE</li> <li>• OPH TROYES AUBE HABITAT</li> <li>• OPHIS du Puy de Dôme</li> <li>• PARIS HABITAT</li> <li>• PAS DE CALAIS HABITAT</li> <li>• SARTHE HABITAT</li> <li>• SEINE SAINT DENIS HABITAT</li> <li>• TERRES D'ARMOR HABITAT</li> <li>• TERRITOIRE HABITAT</li> <li>• Toulon Habitat Méditerranée</li> <li>• TOURS HABITAT</li> <li>• VAL TOURAINE HABITAT</li> <li>• Valence Romans Habitat</li> <li>• VALOPHIS HABITAT</li> <li>• Vosgelis</li> </ul>	OPH
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ALSACE HABITAT</li> <li>• CRISTAL HABITAT</li> <li>• ELOGIE SIEMP</li> <li>• HABITATION MODERNE</li> <li>• LIGERIS</li> <li>• MONLOGEMENT27</li> <li>• PAU BEARN HABITAT</li> <li>• PAYS DE MEAUX HABITAT</li> <li>• SACVL</li> <li>• SAEM ASSEMBLIA</li> <li>• SAEML SODEGIS</li> <li>• SEM REIMS HABITAT</li> <li>• SEMADER</li> <li>• SIDR</li> <li>• SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE MALAKOFF HABITAT</li> <li>• SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SEDRE)</li> <li>• SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE ET DE CONSTRUCTION DU DEPARTEMENT DE L'AIN (SEMCODA)</li> <li>• SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE MARSEILLE (SOGIMA)</li> </ul>	SEM

Organisme	Statut
<ul style="list-style-type: none"> <li>• SOCIETE D'ECONOMIE MISTE EUROMETROPOLE METZ HABITAT</li> <li>• Société Immobilière de Guyane</li> <li>• Société Immobilière de Kourou</li> <li>• SOCLOVA</li> <li>• SODIAC</li> </ul>	SEM
<ul style="list-style-type: none"> <li>• AB Habitat</li> <li>• Centre-Alsace Habitat</li> <li>• ESSONNE HABITAT</li> <li>• Grand Delta Habitat</li> <li>• HABITAT DAUPHINOIS</li> <li>• HABITAT DE L'ILL - Société Coopérative d'Illkirch-Graffenstaden</li> <li>• IDF HABITAT</li> <li>• LE TOIT FOREZIEN</li> <li>• SCIC HLM GAMBETTA</li> <li>• SCIC HLM LE COL</li> <li>• SCIC MARCOU HABITAT</li> <li>• SOCIETE COOPERATIVE DE LOGEMENTS POPULAIRES / SEDES HABITAT COOPERATIF STRASBOURGEOIS</li> <li>• Société Pointoise d'Habitation à Loyer Modéré de la Guadeloupe</li> <li>• VALLIS HABITAT</li> <li>• VALOPHIS LA CHAUMIERE DE L'ILE DE France</li> </ul>	Coopérative
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ANTIN RESIDENCES</li> <li>• ATLANTIQUE HABITATIONS</li> <li>• AUVERGNE HABITAT</li> <li>• BATIGERE GRAND EST (SA d'HLM)</li> <li>• CDC HABITAT SOCIAL</li> <li>• CLAIRSIENNE</li> <li>• CLESENCE</li> <li>• DOMIAL</li> <li>• DOMOFRANCE</li> <li>• ERIGERE SA D'HLM</li> <li>• ESH DOMNIS</li> <li>• ESH UNICIL</li> <li>• Espacil Habitat</li> <li>• FLANDRE OPALE HABITAT</li> <li>• FOYER REMOIS</li> <li>• HABITAT DU NORD SA D'HLM</li> <li>• HABITAT HAUTS DE FRANCE ESH</li> <li>• HALPADES</li> <li>• ICF ATLANTIQUE SA d'HLM</li> <li>• ICF LA SABLIERE</li> <li>• ICF NORD-EST SA d'HLM</li> <li>• IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT</li> <li>• Immobilière Basse Seine</li> <li>• IMMOBILIERE RHONE-ALPES</li> <li>• IMMOBILIERE 3F</li> </ul>	ESH

Organisme	Statut
<ul style="list-style-type: none"> <li>• LA MARTINIQUEAISE D'HLM SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE</li> <li>• LA NANTAISE D'HABITATIONS</li> <li>• LOGEAL IMMOBILIERE</li> <li>• LOGEO SEINE</li> <li>• LOGIREM</li> <li>• LogiRep</li> <li>• MAISONS ET CITES</li> <li>• MESOLIA</li> <li>• MON LOGIS</li> <li>• NEOLIA</li> <li>• PARTELIOS HABITAT</li> <li>• Patrimoine Sa Languedocienne</li> <li>• PROMOLOGIS</li> <li>• PODELIHA</li> <li>• PROMOCIL</li> <li>• QUEVILLY HABITAT SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE</li> <li>• S.A H.L.M OZANAM</li> <li>• SA D'HLM AIGUILLON CONSTRUCTION</li> <li>• SA ERILIA</li> <li>• SA HLM 3F NOTRE LOGIS</li> <li>• SA HLM ALTEAL</li> <li>• SA HLM DE LA GUADELOUPE – SIKOA</li> <li>• SA HLM DE L'OISE</li> <li>• SA HLM des CHALETS</li> <li>• SA NOALIS</li> <li>• SA Norévie</li> <li>• SCALIS</li> <li>• SFHE</li> <li>• SOCIETE HLM UN TOIT POUR TOUS</li> <li>• SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE HABELLIS</li> <li>• SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT (SDH)</li> <li>• SOCIETE IMMOBILIERE GRAND HAINAUT</li> <li>• SOCIETE IMMOBILIERE PICARDE D'HLM</li> <li>• TROIS MOULINS HABITAT</li> <li>• VILOGIA SA</li> <li>• VIVEST</li> <li>• 1001 VIES HABITAT</li> <li>• 3F Centre-Val de Loire</li> <li>• 3F GRAND EST</li> <li>• 3F SEINE ET MARNE</li> <li>• 3F SUD</li> </ul>	ESH

On présente ci-après in extenso le questionnaire d'enquête tel qu'adressé aux OLS – administré au format numérique LimeSurvey™.

## ÉTUDE RELATIVE AUX COÛTS DE PRODUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

ANCOLS

# QUESTIONNAIRE

V.5 du 01 décembre 2022

### Objet de l'étude

Dans le cadre de son programme d'études transversales, l'ANCOLS réalise une analyse des coûts de production des logements sociaux sur la période de 2017 à 2021. Cette étude a pour objectif de **comparer les deux principaux modes opératoires de construction, la maîtrise d'ouvrage directe (MOD) et la vente en état futur d'achèvement (VEFA)** en mettant l'accent en particulier sur les composants du coût de production pour **les seuls logements locatifs familiaux réglementés**.

Le présent questionnaire à l'attention des organismes de logements sociaux est composé de **sept sections** :

7. Identification de l'organisme et du répondant
8. Quantification et modalités de construction de 2017 à 2021
9. Stratégie et objectifs de construction de 2022 à 2026
10. Economie du coût de construction
11. Approche comparative MOD / VEFA
12. Appréciations générales et préconisations
13. Annexe : tableaux d'opérations à renseigner

Le cabinet **1630 Conseil** est mandaté par l'Agence pour réaliser cette étude.

**En cas de questions sur ce questionnaire, merci de contacter, M. Alban Vilarem :**  
avilarem@1630conseil.com

## Abréviations utilisées

CCP	Code de la Commande Publique
CPR	Contrat préliminaire de réservation
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner
DPU	Droit de préemption urbain
DO	Domage Ouvrage
ETP	Equivalent Temps Plein
ES	Emprise au sol
LLS	Logement Locatif Social
LLR	Logement Locatif Réglementé (incluant le logement intermédiaire)
MOA	Maître d'Ouvrage
MOD	Maîtrise d'Ouvrage Directe, ou maîtrise d'ouvrage interne assurée par le bailleur social
MOE	Maître d'œuvre
PLU	Plan local d'urbanisme
PMT	Plan à Moyen Terme
SCCV	Société Civile de Construction Vente
SDP	Surface de plancher
SHAB	Surface habitable
ST	Surface taxable
SU	Surface utile
ULS	Usufruit Locatif Social
VEFA	Vente en Etat Futur d'Achèvement

### Avertissements importants

- 1) Dans tout le questionnaire, l'appellation « LLS » est strictement circonscrite au **logement locatif réglementé familial collectif**. C'est-à-dire :
  - Tout logement locatif PLAI, PLUS, PLS et PLI/LLI.
  - En collectif (en diffus ou en non diffus)
  - Sur tout le territoire français, métropolitain et DROMC'est-à-dire :
  - Hors logement individuel (pavillon...)
  - Hors logement-foyer ou équivalent (foyer de famille, pension, résidence étudiante ou jeune actif, RSS...)
  - Hors logement « libre » ou « abordable » non réglementé
  - Hors acquisition-amélioration ou transformation de bureaux en logements
- 2) La période retenue pour l'enquête court **du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2021** (5 années). L'année 2022 est parfois évoquée à titre de conjoncture.
- 3) Outre les questions strictement qualitatives (avis ou opinion), les **questions quantitatives** exigent des réponses chiffrées provenant :
  - **Par défaut**, des **données** de l'organisme issues de son système d'information,
  - Ou, **si cela est expressément précisé « à dire d'expert »**, c'est-à-dire **estimées** par le répondant.
- 4) Sauf mention expresse précisée dans la question :
  - Les prix et coûts sont exprimés **hors TVA**
  - Les surfaces sont exprimées en **Surface Utile** (SU)
  - Les nombres de constructions correspondent à des constructions **livrées** (date de livraison)

## 1. Identification de l'organisme et du répondant

### Q1 Raison sociale et numéro SIREN

OBLIGATOIRE- Saisie d'information

Raison sociale	
SIREN	

### Q2 Statut

OBLIGATOIRE – Menu déroulant

Veuillez choisir le statut de votre organisme	
	OPH
	EPH
	SEM
	Autre, précisez

### Q3 Qualité et compétence de l'organisme

OBLIGATOIRE- Saisie d'information

L'organisme appartient-il à un groupe ? Si oui, lequel ?	
L'organisme a-t-il la compétence nationale ou régionale ? Si couverture régionale, laquelle ou lesquelles ?	

### Q4 Identification du répondant

OBLIGATOIRE- Saisie d'information

Nom et prénom	
Fonction	
Adresse courriel	
Téléphone	

## 2. Quantification et modalités de construction de 2017 à 2021

### 2.1 Inventaire quantitatif de la construction neuve de 2017 à 2021

**Q5** Entre 2017 et 2021 (5 années), quel est le volume, en nombre de programmes livrés neufs par année ?

OBLIGATOIRE – Saisie de nombres

En nb de livraisons	2017		2018		2019		2020		2021	
	Nb opérations	Nb logements								
Construction en MOD										
Acquisition en VEFA										
Co-promotion * (à dire d'expert)										
Autres										
TOTAL	= auto.	= auto.								
% MOD	= calculé	= calculé								
% VEFA	= calculé	= calculé								
% Co-promo.	= calculé	= calculé								
% Autres	= calculé	= calculé								

\* Dont « co-maîtrise d'ouvrage » en groupement avec un promoteur, association en SCCV, etc. Pour cette catégorie, une estimation à dire d'expert est autorisée.

**Q6** Entre 2017 et 2021 (total sur 5 années), quelle est la répartition de la production livrée par financement ?

OBLIGATOIRE – Saisie de nombres

En nb de logements livrés	2017		2018		2019		2020		2021	
	MOD	VEFA								
PLAI										
PLUS										
PLS										
PLI/LLI										
Autres										
TOTAL	= auto.									

**Q7** Entre 2017 et 2021 (total sur 5 années), quelle est la répartition de la production livrée par région administrative ?

OBLIGATOIRE – Saisie de nombres

	De 2017 à 2021 (total sur les 5 années)
--	---

En nb de <u>logements livrés</u> neufs	Construction en MOD	Acquisition en VEFA	Co-promotion *	Autres Précisez...	TOTAL
Auvergne-Rhône-Alpes					= auto.
Bourgogne-Franche-Comté					= auto.
Bretagne					= auto.
Centre-Val de Loire					= auto.
Corse					= auto.
Grand Est					= auto.
Hauts-de-France					= auto.
Île-de-France					= auto.
Normandie					= auto.
Nouvelle-Aquitaine					= auto.
Occitanie					= auto.
Pays de la Loire					= auto.
Provence-Alpes-Côte d'Azur					= auto.
Guadeloupe					= auto.
Martinique					= auto.
Guyane					= auto.
La Réunion					= auto.
Mayotte					= auto.
TOTAL	=somme auto.	=somme auto.	=somme auto.	=somme auto.	=somme auto.

\* Dont « co-maîtrise d'ouvrage » en groupement avec un promoteur, association en SCCV, etc. Pour cette catégorie, une estimation à dire d'expert est autorisée.

**Q8** Entre 2017 et 2021 (total sur 5 années), quelle est la répartition de la production livrée par zone (zonage A/B/C) ?

OBLIGATOIRE – Saisie de pourcentages

	De 2017 à 2021 (total sur les 5 années)				
En % du nb de <u>logements livrés</u> neufs	Construction en MOD	Acquisition en VEFA	Co-promotion *	Autres Précisez...	TOTAL
Zone Abis					= auto.
Zone A					= auto.
Zone B1					= auto.
Zone B2					= auto.
Zone C					= auto.

\* Dont « co-maîtrise d'ouvrage » en groupement avec un promoteur, association en SCCV, etc. Pour cette catégorie, une estimation à dire d'expert est autorisée.

**Q9** Pour la seule année 2021, en nombre d'agréments, quelle est la répartition de la production sur les territoires particuliers ?

FACULTATIVE à dire d'expert – Saisie de nombres

	En 2021 (une seule année)				
En nb de <u>logements agréés</u>	Construction en MOD	Acquisition en VEFA	Co-promotion *	Autres	TOTAL

En territoires où existent des programmes de revitalisation **					= auto.
En territoires de programmes ANRU					= auto.
En communes carencées loi SRU					= auto.
TOTAL	=somme auto.				

\* Dont « co-maîtrise d'ouvrage » en groupement avec un promoteur, association en SCCV, etc. Pour cette catégorie, une estimation à dire d'expert est autorisée.

\*\* Dont QPV, ZUS (ZRU, ZFU), Action cœur de ville, Petites villes de demain, ORT...

**Q10 De 2017 à 2021 (5 années), avez-vous réalisé au moins un programme en « VEFA inversée » ?**

OBLIGATOIRE – Réponse unique

Oui
Non

**Q11 De 2017 à 2021 (5 années), quel est le volume de production réalisée en « VEFA inversée » ?**

FACULTATIVE selon réponse à Q10 – Saisie de nombres

En nb de livraisons	2017		2018		2019		2020		2021	
	Nb opérations	Nb logements								
Ventes en VEFA inversée										

**Q12 De 2017 à 2021 (5 années), avez-vous réalisé au moins un programme via une SCCV ?**

OBLIGATOIRE – Réponse unique

Oui
Non

**Q13 De 2017 à 2021 (5 années), quel est le volume de production effectuée en SCCV ?**

FACULTATIVE selon réponse à Q12 – Saisie de nombres

	2017	2018	2019	2020	2021
Nb de SCCV créées					
Nb opérations <u>livrées</u> via les SCCV					
Nb logements <u>livrés</u> via les SCCV					

## 2.2 Délais de construction constatés de 2017 à 2021

**Q14** Pour les 5 années (2017 à 2021), quel est, à dire d'expert, le délai moyen des opérations en MOD ?

OBLIGATOIRE à dire d'expert – Saisie de nombres

Estimation de la durée moyenne <u>en mois</u> des opérations livrées entre 2017 et 2021	Construction en MOD
De l'aval du comité d'engagement à la livraison	
De l'agrément à la livraison	
Du dépôt du PC à la livraison	
De la mise en chantier à la livraison	

**Q15** Pour les 5 années (2017 à 2021), quel est, à dire d'expert, le délai moyen des opérations en VEFA ?

OBLIGATOIRE à dire d'expert – Saisie de nombres

Estimation de la durée moyenne <u>en mois</u> des opérations livrées entre 2017 et 2021	Acquisition en VEFA
De l'aval du comité d'engagement à la livraison	
De l'agrément à la livraison	
Du dépôt du PC à la livraison	
De la signature du CPR à la livraison	
De la signature du contrat de VEFA à la livraison	
De la mise en chantier à la livraison	

\* Dont « co-maîtrise d'ouvrage » en groupement avec un promoteur, association en SCCV...

**Q16** En moyenne sur les 5 années (2017 à 2021), à dire d'expert, quel est le pourcentage de déperdition d'opérations par étape de réalisation en MOD ?

OBLIGATOIRE à dire d'expert – Saisie de pourcentages

Estimation en % du nb d'opérations	MOD
Sur 100 opérations présentées en comité d'engagement	100 %
% du nb d'opérations validées en comité d'engagement	
% du nb d'opérations obtenant un agrément	
% du nb d'opérations ayant un PC déposé	
% du nb d'opérations ayant obtenu le PC	
% du nb d'opérations allant jusqu'à une mise en chantier	
% du nb d'opérations aboutissant à une livraison	

**Q17** En moyenne sur les 5 années (2017 à 2021), à dire d'expert, quel est le pourcentage de déperdition d'opérations par étape de réalisation en VEFA ?

OBLIGATOIRE à dire d'expert – Saisie de pourcentages

Estimation en % du nb d'opérations	VEFA
Sur 100 opérations présentées en comité d'engagement	100 %
% du nb d'opérations validées en comité d'engagement	
% du nb d'opérations obtenant un agrément	
% du nb d'opérations allant jusqu'à la signature d'un CPR	
% du nb d'opérations ayant un PC déposé	
% du nb d'opérations ayant obtenu le PC	
% du nb d'opérations allant jusqu'à la signature d'un contrat de VEFA	
% du nb d'opérations allant jusqu'à une mise en chantier	
% du nb d'opérations aboutissant à une livraison	

## 2.3 Moyens affectés à la construction neuve de 2017 à 2021

**Q18** Quels sont vos effectifs de maîtrise d'ouvrage interne ?

OBLIGATOIRE – Saisie de nombres et de pourcentages

Effectifs moyens annuels	2017	2018	2019	2020	2021
Effectif total en ETP de l'organisme					
Effectif de la maîtrise d'ouvrage en ETP *					
% de cet effectif MOA affecté à la construction neuve **					

\* Y compris encadrement, CDD, stagiaires, alternants...

\*\* C'est-à-dire hors ceux affectés aux travaux et réhabilitations du patrimoine. Approximation autorisée par tranche de 10 % en % de l'effectif de la MOA interne.

**Q19** Pour la seule année 2021, quelle est la répartition des emplois de votre maîtrise d'ouvrage affectée à la construction neuve ?

OBLIGATOIRE – Saisie de pourcentages

En % de l'effectif moyen de la seule MOA affectée à la construction neuve	2021
% d'ETP d'encadrement, de direction et de secrétariat	
% d'ETP en charge de la prospection foncière et de la recherche d'opportunités foncières	
% d'ETP en charge du développement d'opérations (chargés d'opérations et équivalents)	
% d'ETP en charge d'expertises transversales à la construction	
% d'ETP d'autres emplois/fonctions	

**Q20** Pour les seules opérations en MOD entre 2017 et 2021 (total sur 5 années), quels sont, à dire d'expert, les types de marchés passés avec les entreprises ?

OBLIGATOIRE à dire d'expert – Saisie de pourcentages

Dans quelle proportion avez-vous eu recours à... Estimation autorisée	En % du nb d'opérations sur 5 ans
Allotissement (corps séparés)	
Allotissement avec mandataire unique	
Entreprise générale	
Groupement d'entreprises avec mandataire unique	
Conception-réalisation	
Conception-réalisation avec mandat glissant	
Autres	

**Q21** Pour les seules opérations en MOD entre 2017 et 2021 (total sur 5 années), quelles sont, à dire d'expert, les voies de recrutement de votre maîtrise d'œuvre

FACULTATIVE à dire d'expert – Saisie de pourcentages

En % du nb d'opérations réalisées en MOD	En % du nb d'opérations sur 5 ans
Recrutement de la MOE par concours et jury	
Recrutement de la MOE par appel d'offres ad hoc	

Recrutement de la MOE par accord-cadre avec plusieurs MOE puis marchés individuels	
Autres	

**Q22** Pour les seules opérations en MOD entre 2017 et 2021 (total sur 5 années), quels sont, à dire d'expert, les types d'intervention de la maîtrise d'œuvre

FACULTATIVE à dire d'expert – Saisie de nombres

En % du nb d'opérations réalisées en MOD	En % du nb d'opérations sur 5 ans
Un seul MOE pour la conception et le suivi du chantier	
Deux MOE distincts, l'un pour la conception, l'autre pour le suivi	

**Q23** Entre 2017 et 2021 (5 années), diriez-vous que votre organisme...

OBLIGATOIRE- QCM, plusieurs réponses possibles

	A eu une volonté stratégique de rehausser la part de la MOD au sein du développement
	A eu une volonté stratégique de rehausser la part de l'achat en VEFA au sein du développement
	A eu une volonté de maintenir l'équilibre passé entre les deux modes de développement
	Les stratégies en la matière ont fluctué au cours de ces 5 années
	Il n'y pas eu de stratégie à cet égard, seul le marché et le contexte des opérations ont dicté les modes de développement
	Ne se prononce pas

### 3. Stratégie et objectifs de construction de 2022 à 2026

**Q24** Aujourd'hui (novembre 2022), diriez-vous que votre organisme...

OBLIGATOIRE- QCM, plusieurs réponses possibles

<input type="checkbox"/>	A une volonté stratégique de rehausser la part de la MOD au sein du développement
<input type="checkbox"/>	A une volonté stratégique de rehausser la part de l'achat en VEFA au sein du développement
<input type="checkbox"/>	A une volonté de maintenir l'équilibre passé entre les deux modes de développement
<input type="checkbox"/>	N'a pas de stratégie à cet égard, seul le marché et le contexte des opérations dictent les modes de développement
<input type="checkbox"/>	Est en cours de questionnement ou de réflexion à cet égard
<input type="checkbox"/>	Ne se prononce pas

**Q25** Votre Direction définit-elle des objectifs chiffrés quant à la répartition MOD/VEFA ?

OBLIGATOIRE- QCM, une seule réponse

	Oui de façon précise année par année et selon les territoires	Oui mais de façon globale et indicative seulement	Non	Ne se prononce pas
Pour la période 2022 à 2026				
Nous avons des objectifs de répartition des modes entre MOD et VEFA				

**Q26** Pour quelles raisons n'y a-t-il pas de tels objectifs chiffrés ?

FACULTATIVE selon réponse à Q25 - QCM, plusieurs réponses possibles

<input type="checkbox"/>	De tels objectifs seraient intenable car trop d'aléas
<input type="checkbox"/>	L'opportunité des opérations reste prioritaire indépendamment du mode
<input type="checkbox"/>	Nous sommes tributaires d'autres acteurs et nous n'avons pas le choix
<input type="checkbox"/>	Autre raison (précisez)

**Q27** Quels sont vos objectifs de production inscrits à votre PMT pour les 5 prochaines années ?

OBLIGATOIRE (1<sup>ère</sup> ligne) et FACULTATIVE (lignes 2 à 5) – Saisie de nombres et de pourcentages

En nb de logements <u>agréés</u>	2022	2023	2024	2025	2026
Total prévisionnel					
Dont le % construit en MOD Approximation autorisée					
Dont le % acheté en VEFA Approximation autorisée					
Dont % construits en Co- promotion * Approximation autorisée					
Dont Autres modalités ** Approximation autorisée					
TOTAL des lignes 2 à 5	= auto.				

\* Dont « co-maîtrise d'ouvrage » en groupement avec un promoteur, association en SCCV...

\*\* Acquisition-amélioration, transformation de bureaux, etc.

**Q28** Pour les prochaines années, votre organisme compte-t-il augmenter les effectifs internes de sa MOA ?

OBLIGATOIRE- QCM, une seule réponse possible

<input type="checkbox"/>	Oui, de manière significative et à court terme (2022-2023)
<input type="checkbox"/>	Oui, mais de manière limitée à court terme (2022-2023)
<input type="checkbox"/>	Oui, mais sans objectifs chiffrés ni calendrier précis
<input type="checkbox"/>	Non, il n'y a pas d'objectif de rehausser les effectifs internes de MOA
<input type="checkbox"/>	Non, il y a même un objectif de baisser les effectifs internes de MOA
<input type="checkbox"/>	Ne se prononce pas

**Q29** Pour la MOD, quels types de marchés de MOA souhaiteriez-vous privilégier à l'avenir ?

OBLIGATOIRE – QCM, plusieurs réponses possibles

<input type="checkbox"/>	Allotissement
<input type="checkbox"/>	Allotissement avec mandataire unique
<input type="checkbox"/>	Entreprise générale
<input type="checkbox"/>	Groupement d'entreprises avec mandataire unique
<input type="checkbox"/>	Conception-réalisation
<input type="checkbox"/>	Conception-réalisation avec mandat glissant
<input type="checkbox"/>	Autres (précisez)

## 4. Economie du coût de construction

### 4.1 Coût des opérations de construction en MOD

Nomenclature MOD		
A1	Coût d'acquisition du foncier	
A2	+ Frais d'acquisition et d'études	Géomètre, étude sols, VRD, sujétions, intermédiaire, taxe d'équipement...
<b>A = A1 + A2</b>	<b>= COÛT FONCIER</b>	
B1	Travaux	
B2	+ Provisions sur travaux	
<b>B = B1+B2</b>	<b>= COÛT TECHNIQUE</b>	
C1	Maîtrise d'œuvre	
C2	+ Autres honoraires	Frais de concours, contrôle technique, AMO, labels, assurance...
<b>C = C1+C2</b>	<b>= COÛT PRESTATIONS</b>	
D1	Taxes	Taxes locales et diverses mais <u>hors TVA</u>
D2	+ Autres frais divers	Autres frais afférents mais <u>hors charge financière des prêts</u>
<b>D = D1+D2</b>	<b>= COÛT DIVERS</b>	
E1	Coût interne de la maîtrise d'ouvrage	Imputation sur les opérations des coûts salariaux et des frais directs et indirects
<b>E = E1</b>	<b>= COÛT INTERNE MOA</b>	
<b>F = A+B+C+D+E</b>	<b>COÛT TOTAL MOD</b>	

Les coûts sont exprimés en euros et en « prix courant » c'est-à-dire en **valeur nominale** historique (sans correction ni réévaluation).

On rappelle que les coûts attendus sont **HT** et excluent la TVA ainsi que les charges financières d'emprunt.

**Surfaces**  
Sauf indication contraire, on retiendra systématiquement la Surface Utile **SU** pour toute indication en m<sup>2</sup>.

#### Q30 Evolution des coûts moyens annuels de MOD entre 2017 et 2021 par m2 SU et par logement

OBLIGATOIRE – Saisie de nombres

Coûts moyens des opérations livrées	2017		2018		2019		2020		2021	
	en € HT /m2 SU	en €HT /logt.	en € HT /m2 SU	en €HT /logt.	en € HT /m2 SU	en €HT /logt.	en € HT /m2 SU	en €HT /logt.	en € HT /m2 SU	en €HT /logt.
COÛT FONCIER										
COÛT TECHNIQUE										
COÛT PRESTATION										

COÛT DIVERS										
COÛT INTERNE MOA										
COÛT TOTAL MOD	=auto									

**Q31**      **Détail des coûts moyens de MOD par m2 SU sur la seule année 2021**

OBLIGATOIRE – Saisie de nombres

Coûts moyens par m2 de SU des logements agréés en 2021	Prix moyen par m2 SU en € HT	TVA en €	Prix moyen par m2 SU en € TTC
Coût d'acquisition du foncier			
+ Frais d'acquisition et d'études			
+ Autres			
= COÛT FONCIER			

Travaux			
+ Provisions sur travaux			
+ Autres			
= COÛT TECHNIQUE			

Maîtrise d'œuvre			
+ Autres honoraires			
= COÛT PRESTATIONS			

Taxes			
+ Autres frais divers			
= COÛT DIVERS			

Coût interne de la maîtrise d'ouvrage			
= COÛT INTERNE MOA			

COÛT TOTAL MOD			
----------------	--	--	--

**Q32**      **Coûts moyens de MOD par m2 SU et par zone (zonage A/B/C) sur la seule année 2021**

OBLIGATOIRE – Saisie de nombres

Coûts moyens par m2 SU des logements agréés en 2021	COÛT FONCIER EN € HT	COÛT TECHNIQUE EN € HT	COÛT PRESTATION EN € HT	COÛT DIVERS EN € HT	COÛT INTERNE MOA EN € HT	COÛT TOTAL MOD EN € HT
Zone Abis						=auto
Zone A						=auto
Zone B1 (hors DROM)						=auto
Zone B2						=auto
Zone C						=auto
DROM						=auto

**Q33 Coûts moyens de MOD par m2 SU et par région administrative sur la seule année 2021**

OBLIGATOIRE – Saisie de nombres

Coûts moyens par m2 SU des logements agréés en 2021	COUT FONCIER EN € HT	COUT TECHNIQUE EN € HT	COUT PRESTATION EN € HT	COUT DIVERS EN € HT	COUT INTERNE MOA EN € HT	COUT TOTAL MOD EN € HT
Auvergne-Rhône-Alpes						=auto
Bourgogne-Franche-Comté						=auto
Bretagne						=auto
Centre-Val de Loire						=auto
Corse						=auto
Grand Est						=auto
Hauts-de-France						=auto
Île-de-France						=auto
Normandie						=auto
Nouvelle-Aquitaine						=auto
Occitanie						=auto
Pays de la Loire						=auto
Provence-Alpes-Côte d'Azur						=auto
Guadeloupe						=auto
Martinique						=auto
Guyane						=auto
La Réunion						=auto
Mayotte						=auto

**Q34 Quelle est, à dire d'expert, votre estimation des composants du coût des travaux sur les 5 années passées pour la MOD ?**

FACULTATIVE à dire d'expert – Case à cocher

En moyenne sur les 5 années passées	20% ou moins	Entre 21% et 30%	Entre 31% et 40%	Entre 41% et 50%	Entre 51% et 60%	Entre 61% et 70%	71% ou plus	Ne sait pas répondre
Matériaux et matières en % du coût des travaux								
Main d'œuvre en % du coût des travaux								

**Q35 Estimation, à dire d'expert, de l'impact du type de marché sur le coût global de MOD sur les 5 années passées**

OBLIGATOIRE à dire d'expert – Saisie de nombres

Note de lecture : si un marché de MOD est passé en allotissement à 100 €, les autres types de marché sont-ils plus (ou moins) chers d'environ +5%, d'environ +10% ou d'environ +20% ?

Par rapport à un marché en Allotissement, les types suivants sont-ils ...	Moins cher d'environ -21% et moins	Moins cher d'environ -20% à -11%	Moins cher d'environ -10% à -6%	Moins cher d'environ -1% à -5%	Quasi égal	Plus cher d'environ +1% à +5%	Plus cher d'environ +6% à +10%	Plus cher d'environ +11% à +20%	Plus cher d'environ +21% et plus	Ne sait pas répondre
Allotissement avec mandataire unique										
Entreprise générale										

Groupement d'entreprises avec mandataire unique										
Conception-réalisation										

**Q36 En 2021, comment sont composés vos coûts internes de MOA ?**

**OBLIGATOIRE – QCM**

	Oui/Non	Réponse / Précision
Application d'un pourcentage (taux) au montant du coût total. Quel pourcentage ?		
Application d'un pourcentage (taux) sur un autre montant spécifique, lequel ? Et quel pourcentage ?		
Facturation au réel des frais de votre MOA en fonction des temps passés		
Autre modalité de calcul. Précisez		

**Q37 En 2021, amortissez-vous vos coûts internes de MOA ?**

**OBLIGATOIRE – QCM**

<input type="checkbox"/>	Nous amortissons les charges afférentes à la production en MOA de nos immobilisations
<input type="checkbox"/>	Nous n'amortissons pas les charges afférentes à la production en MOA

## 4.2 Coût des opérations de construction en VEFA

### Nomenclature VEFA

A1	Coût d'acquisition du programme	Dont charge foncière
A2	+ Frais d'acquisition et d'études	Frais annexes ou études complémentaires supportés par l'OLS
A3	+ Provision pour aléas	Provisions enregistrées par l'OLS
A4	+ Travaux supplémentaires	Travaux supplémentaires facturés par le promoteur pendant la réalisation
<b>A = A1+A2+A3+A4</b>	<b>= COÛT ACQUISITION</b>	
B1	Taxes	Taxes locales et diverses mais <u>hors TVA</u>
B2	+ Autres frais divers	Autres frais afférents mais <u>hors charge financière des prêts</u>
<b>B = B1+B2</b>	<b>= COÛT DIVERS</b>	
C1	Coût interne de la maîtrise d'ouvrage	Imputation sur les opérations des coûts salariaux et des frais directs et indirects
<b>C = C1</b>	<b>= COÛT INTERNE MOA</b>	
<b>D = A+B+C</b>	<b>COÛT TOTAL VEFA</b>	

Les coûts sont exprimés en euros et en « prix courant » c'est-à-dire en **valeur nominale** historique (sans correction ni réévaluation).

On rappelle que les coûts attendus sont HT et excluent la TVA comme les charges financières d'emprunt.

### Surfaces

Sauf indication contraire, on retiendra systématiquement la Surface Utile **SU** pour toute indication en m<sup>2</sup>.

### Q38 Evolution des coûts moyens annuels de VEFA entre 2017 et 2021 par m2 SU et par logement

OBLIGATOIRE – Saisie de nombres

Coûts moyens des opérations livrées	2017		2018		2019		2020		2021	
	en € HT /m2 SU	en € HT /logt.	en € HT /m2 SU	en € HT /logt.	en € HT /m2 SU	en € HT /logt.	en € HT /m2 SU	en € HT /logt.	en € HT /m2 SU	en € HT /logt.
COÛT ACQUISITION										
COÛT DIVERS										
COÛT INTERNE MOA										
COÛT TOTAL VEFA										

**Q39** Détail des coûts moyens de VEFA par m2 SU sur la seule année 2021

OBLIGATOIRE – Saisie de nombres

Coûts moyens par m2 SU des logements <u>agréés en 2021</u>	Prix moyen par m2 SU en € HT	TVA en €	Prix moyen par m2 SU en € TTC
Coût d'acquisition du programme			
+ Frais d'acquisition et d'études			
+ Provision pour aléas			
+ Travaux supplémentaires			
+ Autres			
= COÛT ACQUISITION			

Taxes			
+ Autres frais divers			
= COÛT DIVERS			

Coût interne de la maîtrise d'ouvrage			
+ Autres			
= COÛT INTERNE MOA			

COÛT TOTAL VEFA	=auto	=auto	=auto
-----------------	-------	-------	-------

**Q40** Coûts moyens de VEFA par m2 SU et par zone (zonage A/B/C) sur la seule année 2021

OBLIGATOIRE – Saisie de nombres

Coûts moyens par m2 SU des logements <u>agréés en 2021</u>	COÛT ACQUISITION EN € HT	COÛT DIVERS EN € HT	COÛT INTERNE MOA EN € HT	COÛT TOTAL VEFA EN € HT
Zone Abis				=auto
Zone A				=auto
Zone B1 (hors DROM)				=auto
Zone B2				=auto
Zone C				=auto
DROM				=auto

**Q41** Coûts moyens de VEFA par m2 SU et par région administrative sur la seule année 2021

OBLIGATOIRE – Saisie de nombres

Coûts moyens par m2 SU des logements <u>agréés en 2021</u>	COÛT ACQUISITION EN € HT	COÛT DIVERS EN € HT	COÛT INTERNE MOA EN € HT	COÛT TOTAL VEFA EN € HT
Auvergne-Rhône-Alpes				=auto
Bourgogne-Franche-Comté				=auto
Bretagne				=auto
Centre-Val de Loire				=auto
Corse				=auto
Grand Est				=auto
Hauts-de-France				=auto
Île-de-France				=auto

Normandie				=auto
Nouvelle-Aquitaine				=auto
Occitanie				=auto
Pays de la Loire				=auto
Provence-Alpes-Côte d'Azur				=auto
Guadeloupe				=auto
Martinique				=auto
Guyane				=auto
La Réunion				=auto
Mayotte				=auto

**Q42 Lors d'une acquisition en VEFA, connaissez-vous le prix d'acquisition du foncier par le promoteur ?**

FACULTATIVE à dire d'expert – QCM

<input type="checkbox"/>	Non, jamais
<input type="checkbox"/>	Parfois mais sans certitude
<input type="checkbox"/>	Toujours mais sans certitude
<input type="checkbox"/>	Toujours et avec certitude

**Q43 Quel est, à dire d'expert, le coût du seul foncier en VEFA en m2 SU pour 2021 ?**

FACULTATIVE à dire d'expert – Saisie de nombres ou d'information

A votre connaissance, quel est le prix moyen en 2021 du foncier que vous avez acheté en VEFA ?

	Prix moyen en € HT au m2 SU	Ne sait pas répondre
En 2021		

**Q44 Entre 2017 et 2021, avez-vous acquis en VEFA des programmes « 100 % LLS » ?**

OBLIGATOIRE – Saisie d'information et de nombres

	Oui / Non	Réponses, si oui
Non, aucune acquisition de VEFA « 100 % LLS »		
Si oui, nb total d'opérations sur 5 ans		
Si oui, nb total de logements sur 5 ans		
Ne se prononce pas		

**Q45 A dire d'expert, sur les 5 dernières années, comment estimez-vous la répartition de vos acquisitions en VEFA selon le type d'organisation des logements ?**

OBLIGATOIRE à dire d'expert – Saisie de nombres ou d'information

Estimation du % du nb d'opérations réalisées en VEFA	Entre 2017 et 2021 (5 ans)
Acquisition d'un bâtiment entier ou d'un ensemble homogène de logements (étage/palier)	
Acquisition de logements diffus au sein d'un bâtiment ou au sein d'une zone/lot	
Total	100 %

**Q46** Selon vous, en 2021, quelles sont les fluctuations de prix que vous constatez entre le contrat de réservation et le contrat de VEFA ?

FACULTATIVE à dire d'expert – QCM

	Très fréquent	Fréquent	Peu fréquent	Très rare	Ne sait pas répondre
Le prix mentionné au contrat de réservation est inférieur au prix porté au contrat de VEFA					
Le prix in fine payé au promoteur est supérieur au prix mentionné au contrat de réservation					
Le prix in fine payé au promoteur est supérieur au prix porté au contrat de VEFA					

**Q47** Sur les 5 dernières années, comment estimez-vous les conditions de mise en concurrence sur des programmes par les promoteurs immobiliers ?

OBLIGATOIRE – QCM

	Très fréquent	Fréquent	Peu fréquent	Très rare	Ne se prononce pas
Les dossiers de conception du promoteur sont exhaustifs et intègrent les besoins afférents au LLS					
Nous n'avons pas la main sur la conception du promoteur et nous nous contentons d'acheter sur plan					
Nous remettons au promoteur un cahier des charges générique et indicatif lui précisant nos attentes					
Nous négocions et élaborons un cahier des charges spécifique et contraignant quant à nos attentes					
Nous sommes mis en concurrence par un promoteur sur la seule base d'un prix, et avant même d'avoir un plan d'architecture					

## 5. Approche comparative MOD / VEFA

### 5.1 L'accès au foncier, le plafonnement des prix et la concurrence

**Q48** A dire d'expert, sur les 5 dernières années, quelle est l'origine du foncier que vous achetez en MOD ?

FACULTATIVE à dire d'expert – Saisie de pourcentages

En % moyen <u>approximatif</u> du total des opérations sur une année	En MOD
Foncier dont notre organisme est déjà propriétaire avant l'opération (réserves foncières, densification...)	
Foncier proposé grâce à une convention ou un accord passé entre la collectivité et notre organisme	
Foncier de l'Etat proposé grâce à une convention ou un accord passé entre un établissement de l'Etat ou un EPF et notre organisme	
Foncier acquis suite à une préemption (DPU, DIA...)	
Foncier proposé par voie d'appels à concurrence publique	
Foncier acquis à un promoteur	
Foncier acquis avec le promoteur en groupement	
Autres	
Total	100%

**Q49** Veuillez préciser ce que vous entendez par "Autres" :

FACULTATIVE selon la réponse à la Q48 – Ouverte

.....  
.....  
.....

**Q50** A dire d'expert, sur les 5 dernières années, quelle est l'origine du foncier que vous achetez en VEFA ?

FACULTATIVE à dire d'expert – Saisie de pourcentages

En % moyen <u>approximatif</u> du total des opérations sur une année	En VEFA
Foncier acquis avec le promoteur en groupement	
Foncier acquis par le promoteur sans notre concours	
Autres	

**Q51** Veuillez préciser ce que vous entendez par "Autres" :

FACULTATIVE selon la réponse à la Q50 – Ouverte

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Q52 Votre organisme se fixe-t-il lui-même des plafonds de prix ?**

OBLIGATOIRE – QCM

	Oui	Non
Notre organisme se fixe des plafonds de prix (au m2 ou au logement) d'achat de foncier en MOD		
Notre organisme se fixe des plafonds de prix (au m2 ou au logement) d'achat de programme en VEFA		

**Q53 Ces plafonds de prix sont-ils stricts ou indicatifs ?**

FACULTATIVE selon réponse à Q52 (si « oui » et « non » en MOD ou en VEFA) – Question à choix unique

Notre organisme se fixe des plafonds <u>stricts et indépassables</u> de prix (au m2 ou au logement) d'achat de programme ou de foncier
Notre organisme se fixe des plafonds <u>indicatifs</u> de prix (au m2 ou au logement) d'achat de programme ou de foncier

**Q54 Ces plafonds de prix sont-ils stricts ou indicatifs ?**

FACULTATIVE selon réponse à Q52 (si « oui » et « oui » en MOD et en VEFA) – QCM

	Oui	Non
Notre organisme se fixe des plafonds <u>stricts et indépassables</u> de prix (au m2 ou au logement) d'achat de foncier en MOD		
Notre organisme se fixe des plafonds <u>indicatifs</u> de prix (au m2 ou au logement) d'achat de foncier en MOD		
Notre organisme se fixe des plafonds <u>stricts et indépassables</u> de prix (au m2 ou au logement) d'achat de programme en VEFA		
Notre organisme se fixe des plafonds <u>indicatifs</u> de prix (au m2 ou au logement) d'achat de programme en VEFA		

**Q55 A dire d'expert, quelle est en moyenne sur les 5 dernières années, l'occurrence du plafonnement administré des prix ?**

OBLIGATOIRE à dire d'expert – Saisie de pourcentages et QCM

En % approximatif du nb d'opérations réalisées	Plafond de prix au m2 du foncier	Plafond de prix au m2 de VEFA
Taux d'opérations ayant bénéficié d'un plafond de prix fixé par la préfecture ou la collectivité territoriale ?		

**Q56 A dire d'expert, Ce plafonnement est-il majoritairement inscrit dans une « charte » n'engageant que ses signataires ?** OBLIGATOIRE à dire d'expert – QCM

	Oui	Non
Plafond de prix au m2 du foncier		
Plafond de prix au m2 de VEFA		

**Q57 A dire d'expert, Ce plafonnement est-il majoritairement inscrit dans une directive opposable à toute partie prenante ?** OBLIGATOIRE à dire d'expert – QCM

	Oui	Non
Plafond de prix au m2 du foncier		
Plafond de prix au m2 de VEFA		

**Q58 A dire d'expert, sur les 5 dernières années, les différences constatées entre les surfaces constructibles mentionnées dans les PLU(i) et les surfaces in fine réellement constructibles sont-elles...**

FACULTATIVE à dire d'expert –QCM

	Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Plutôt en désaccord	Pas d'accord	Ne se prononce pas
A la fois fréquentes et importantes en m2 et sont de nature à hausser les prix					
Ces écarts constituent surtout un facteur de hausse des coûts pour la VEFA					
Ces écarts constituent surtout un facteur de hausse des coûts pour la MOD					
Il y a des écarts mais cela n'influe que peu sur les prix des programmes					
Nous n'avons pas constaté d'écarts significatifs					

**Q59 A dire d'expert, sur les 5 dernières années, comment la concurrence entre acteurs influe-t-elle sur les prix de la construction ?**

OBLIGATOIRE à dire d'expert – Saisie de pourcentages

Approximations	En moyenne sur 5 ans
a) Quel pourcentage d'opérations en VEFA avez-vous perdu face à un autre OLS concurrent ?	
⇒ Quelle a été la hausse du prix consécutive à cette concurrence ? (prix total de l'opération acceptée par le concurrent / prix total que vous aviez proposé)	
b) Quel pourcentage d'opérations en MOD avez-vous perdu face à un autre OLS concurrent lors de l'acquisition du foncier ?	
⇒ Quelle a été la hausse du prix total consécutive à cette concurrence ? (prix total de l'opération acceptée par le concurrent / prix total que vous aviez proposé)	
c) Quel pourcentage d'opérations avez-vous perdu face à un promoteur « Vefa Sociale * » lors de l'acquisition de logements ?	
⇒ Quelle a été la hausse du prix consécutive à cette concurrence ? (prix total de l'opération acceptée par le concurrent / prix total que vous aviez proposé)	

\* Par « Vefa Sociale » on entend une opération de promotion immobilière comportant 100 % de LLS

## 5.2 La qualité intrinsèque des programmes de construction

**Q60 A dire d'expert et sur les 5 dernières années, quelle est la taille moyenne et quelles sont les surfaces moyennes de vos opérations ?**

OBLIGATOIRE à dire d'expert – Saisie de nombres

Pour les opérations livrées entre 2017 et 2021	En MOD	En VEFA
Nb moyen de logements par opération (en nb)		

Surface Utile (SU) moyenne par opération (en m2)		
Surface Habitable (SHAB) moyenne par opération (en m2)		
Hauteur moyenne de façade (en R+x)		
Epaisseur moyenne de façade (en m.)		
Nb de logements desservis par circulation verticale (escalier, ascenseur) (en nb)		
Epaisseur moyenne de dalle (en cm)		
% de logements traversants ou en double exposition (en %)		
% de logements avec balcon, loggia ou terrasse (en %)		
% de logements avec cuisine séparée (en %)		
Nb de parking par logement (en nb)		

**Q61 A dire d'expert et en moyenne sur 2021, quelle est votre estimation du coût marginal \* des éléments suivants ?**

**FACULTATIVE à dire d'expert – Saisie de nombres**

\* Par « coût marginal » on entend la variation du coût engendrée par la production ou la vente d'une unité supplémentaire. Ainsi, dans le tableau suivant, on demande le coût additionnel de 1 m2 (ou de 1 unité) de tel ou tel élément par rapport à un programme qui en comporterait déjà au moins un.

Coût marginal en euros HT de...	En MOD	En VEFA
1 m2 d'espace commun intérieur non habitable (vides et trémies d'escaliers, paliers intermédiaires, entrée d'immeuble...)		
1 m2 de sous-sol aménageable, cave		
1 Surface de stationnement clos		
1 Loggia		
1 Terrasse ou balcon < 1,5 m		
1 Terrasse ou balcon > 1,5 m		
Autres		

**Q62 A dire d'expert et pour les opérations réalisées sur les 5 dernières années, quelle est votre estimation de la part des constructions neuves conduisant à une copropriété ?**

**FACULTATIVE à dire d'expert – Saisie de pourcentages**

Sur 5 ans	En MOD	En VEFA
% des opérations neuves conduisant à une copropriété (hors copropriétés dues à de la vente ou à de l'accession post construction)		

**Q63 A dire d'expert et pour les opérations réalisées sur la seule année 2021, quelle est votre estimation des aléas ou des travaux supplémentaires sur vos constructions en MOD ?**

**OBLIGATOIRE à dire d'expert – Saisie de pourcentages**

Pour 2021	En MOD
Quel est le % moyen des provisions pour <u>aléas</u> que vous imputez au démarrage de vos opérations ?	
Quel est le % moyen de dépassement budgétaire vous constatez une fois le programme livré par rapport au budget initial ?	

**Q64 A dire d'expert et pour les opérations réalisées sur la seule année 2021, quelle est votre estimation des aléas ou des travaux supplémentaires sur vos constructions en VEFA ?**

OBLIGATOIRE à dire d'expert – Saisie de pourcentages

Pour 2021	En VEFA
% des opérations acquises en VEFA ayant eu des « travaux supplémentaires » (TS)	
Quel est le % d'augmentation moyenne résultant de ces « travaux supplémentaires » (TS) en VEFA	
Quel est le % moyen des provisions pour <u>aléas</u> que vous imputez au démarrage de vos opérations ?	
Quel est le % moyen de dépassement budgétaire vous constatez une fois le programme livré par rapport au budget initial ?	

**Q65 A dire d'expert et en moyenne sur les 5 dernières années, comment estimez-vous la mixité des programmes réalisés ?**

OBLIGATOIRE – QCM

	Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Plutôt en désaccord	Pas d'accord	Ne se prononce pas
La mixité des programmes neufs est plus importante en MOD qu'en VEFA					
La mixité des programmes neufs est plus importante en VEFA qu'en MOD					
Les programmes en MOD disposent d'une proportion plus importante de PLAI que les programmes en VEFA					
Les programmes en VEFA disposent d'une proportion plus importante de LLI que les programmes en MOD					

### 5.3 Opérations réalisées avec des modes de construction particuliers

**Q66 Si votre organisme en a réalisé, en moyenne sur les 5 dernières années, comment estimeriez-vous le coût in fine d'un programme réalisé en Co-promotion ?**

FACULTATIVE – QCM

En moyenne, un programme réalisé en <u>Co-promotion</u> coûte...	Par rapport à une opération en MOD de même ampleur et sur un zonage équivalent	Par rapport à une opération en VEFA de même ampleur et sur un zonage équivalent
Nettement moins cher (-20 % voire moins)		
Un prix significativement moins élevé (de -19 % à -10 %)		
Un prix légèrement moins élevé (de -9 % à -1 %)		
Un prix globalement équivalent (0 %)		
Un prix légèrement plus élevé (de +1 à +9 %)		
Un prix significativement plus élevé (de +10 % à +19 %)		
Nettement plus cher (+20% voire plus)		
Ne sait pas répondre		

**Q67** Comment expliquez-vous ces écarts de prix ?

FACULTATIVE selon réponse à la Q66 – Ouverte

.....

.....

**Q68** A dire d'expert, et si votre organisme en a réalisé, en moyenne sur les 5 dernières années, comment estimeriez-vous le coût in fine d'un programme réalisé en SCCV ?

FACULTATIVE à dire d'expert – QCM

En moyenne, un programme réalisé avec une <u>SCCV</u> coûte...	Par rapport à une opération en MOD de même ampleur et sur un zonage équivalent	Par rapport à une opération en VEFA de même ampleur et sur un zonage équivalent
Nettement moins cher (-20 % voire moins)		
Un prix significativement moins élevé (de -19 % à -10 %)		
Un prix légèrement moins élevé (de -9 % à -1 %)		
Un prix globalement équivalent (0 %)		
Un prix légèrement plus élevé (de +1 à +9 %)		
Un prix significativement plus élevé (de +10 % à +19 %)		
Nettement plus cher (+20% voire plus)		
Ne sait pas répondre		

**Q69** Comment expliquez-vous ces écarts de prix ?

FACULTATIVE selon réponse à la Q68 – Ouverte

.....

.....

**Q70** A dire d'expert, et si votre organisme en a réalisé, en moyenne sur les 5 dernières années, comment estimeriez-vous le coût in fine d'un programme construit grâce à une technique « hors site » ?

FACULTATIVE à dire d'expert – QCM

En moyenne, un programme réalisé en <u>Hors-site</u> coûte...	Par rapport à une opération en MOD de même ampleur et sur un zonage équivalent	Par rapport à une opération en VEFA de même ampleur et sur un zonage équivalent
Nettement moins cher (-20 % voire moins)		
Un prix significativement moins élevé (de -19 % à -10 %)		
Un prix légèrement moins élevé (de -9 % à -1 %)		
Un prix globalement équivalent (0 %)		
Un prix légèrement plus élevé (de +1 à +9 %)		
Un prix significativement plus élevé (de +10 % à +19 %)		
Nettement plus cher (+20% voire plus)		
Ne sait pas répondre		

**Q71** Comment expliquez-vous ces écarts de prix (entre une construction « traditionnelle » et une construction « hors site ») ?

FACULTATIVE selon réponse à la Q70 – Ouverte

.....

.....

## 5.4 Les délais de construction et l'abandon des programmes

**Q72** Selon vous, les délais d'opérations globaux (de l'opportunité à la livraison) sur les 5 dernières années s'expliquent par quel facteur prépondérant ?

**OBLIGATOIRE –QCM**

Pour chaque colonne (MOD, VEFA), classez les facteurs de 1 à 5, du facteur le moins (1) au plus (5) contributifs aux délais de construction.

Pour chaque colonne (MOD, VEFA), classer les facteurs de 1 à 5, du facteur le moins (1) au plus (5) constitutif des délais de construction	En MOD					En VEFA					Ne sait pas répondre
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
Les normes techniques relatives à l'urbanisme et à la construction											
Le Code de la Commande Publique											
Les recours divers (qu'ils soient financiers ou de voisinage...)											
Les délais d'instructions administratives											
La gestion du risque (pénalités de retard) par les promoteurs ou constructeurs											
Autre											

**Q73** Si « autre » veuillez préciser :

**FACULTATIVE** selon réponse à la Q72 – Ouverte

.....

.....

**Q74** Selon vous, votre perte de dossiers en construction/acquisition (après avoir étudié un programme) sur les 5 dernières années s'explique majoritairement par quel facteur ?

**OBLIGATOIRE –QCM**

Pour chaque colonne (MOD, VEFA), classez les facteurs de 1 à 5, du facteur compromettant le moins (1) au facteur compromettant le plus (5) l'obtention du programme de construction.

Pour chaque colonne (MOD, VEFA), classer les facteurs de 1 à 5, du facteur compromettant le moins (1) au facteur compromettant le plus (5) l'obtention du programme de construction	En MOD					En VEFA					Ne sait pas répondre
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
Le prix du foncier											
Le prix total de l'opération											
La concurrence inter-bailleurs sociaux											
La concurrence d'un acteur de la promotion immobilière											
L'ajournement ou la modification substantielle du programme par la collectivité											
Autre											

**Q75** Si « autre » veuillez préciser :

**FACULTATIVE** selon réponse à la Q74 – Ouverte

.....

.....

## 5.5 La comparaison des coûts de construction et leur évolution dans le temps

**Q76** En 2021, par quels facteurs principaux expliquez-vous les écarts de coût au m2 entre MOD et VEFA ?

OBLIGATOIRE – QCM

Quel impact a chacun des facteurs ci-dessous dans l'écart de prix MOD/VEFA ?	Impact prépondérant	Impact majeur	Impact modéré	Faible impact	Aucun impact	Ne sait pas
Un foncier VEFA proportionnellement moins cher qu'en MOD du fait de la péréquation économique du promoteur entre LLS et surfaces libres						
Une qualité intrinsèque du bâti (matériaux, épaisseur de façade, distribution des logements, équipements intérieurs...) moins qualitative en VEFA qu'en MOD						
Un coût technique (travaux) moins cher en VEFA qu'en MOD du fait des économies d'échelle que les promoteurs obtiennent des entreprises						
Un coût global plus cher en MOD qu'en VEFA du fait des contraintes du Code de la Commande Publique						
Autres						

**Q77** Si « autres » veuillez préciser :

FACULTATIVE selon réponse à la Q76 – Ouverte

.....

.....

**Q78** A dire d'expert et sur les 5 dernières années, comment évaluez-vous les écarts de coûts au m2 entre MOD et VEFA selon la zone foncière (zonage A/B/C) ?

FACULTATIVE à dire d'expert – QCM

	Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Plutôt en désaccord	Pas d'accord	Ne se prononce pas
L'écart de coût entre MOD et VEFA a tendance à être plus <u>forte</u> en zone tendue qu'en zone détendue					
L'écart de coût entre MOD et VEFA a tendance à être plus <u>faible</u> en zone tendue qu'en zone détendue					
L'écart de coût constaté entre MOD et VEFA est indépendant du zonage					

**Q79** Si la tension (zone A/B/C) vous semble un facteur d'écart de coût, comment expliquez-vous ces écarts de prix entre MOD et VEFA selon le zonage ?

FACULTATIVE selon réponse à Q78 – Ouverte

.....  
 .....

**Q80** A dire d'expert, de 2017 à 2021, comment estimez-vous la contribution des facteurs ci-dessous à la hausse globale des coûts de construction (que ce soit en MOD ou en VEFA) ?

OBLIGATOIRE à dire d'expert – QCM

	Impact prépondérant	Impact majeur	Impact modéré	Faible impact	Aucun impact	Ne sait pas
La hausse des prix du foncier public						
La hausse des prix du foncier privé						
La différence entre surfaces théoriques (PLU) et surfaces effectivement constructibles						
La concurrence inter-bailleurs sociaux sur les programmes						
La hausse des prix des matériaux						
La hausse des marges des promoteurs immobiliers						
La hausse des marges des constructeurs et entreprises du bâtiment						
La hausse des marges des architectes, bureaux d'études et prestataires de services						
La hausse de vos charges internes de MOA (salaires, frais)						
Autre						

**Q81** Si « autre » veuillez préciser :

FACULTATIVE selon réponse à la Q80 – Ouverte

.....  
 .....

## 5.6 L'impact du mode de construction sur l'exploitation nominale après mise en service

**Q82** A dire d'expert, comment estimeriez-vous la comparaison des coûts d'assurance et de dommage entre MOD et VEFA ?

FACULTATIVE à dire d'expert – Saisie de nombres

	Pour un programme construit en MOD	Pour un programme acquis en VEFA
Votre estimation à dire d'expert du coût d'assurance moyen au m2 SU en 2021		
Estimation à dire d'expert du coût DO moyen au m2 SU en 2021		
Votre estimation à dire d'expert du coût des sinistres moyen au m2 SU en 2021		

**Q83 A dire d'expert, comment estimeriez-vous la comparaison des charges de maintenance et de travaux en exploitation selon l'origine de la construction ?**

FACULTATIVE à dire d'expert – Saisie de nombres

	Pour un programme construit en MOD	Pour un programme acquis en VEFA	Ne sait pas répondre
Votre estimation à dire d'expert des charges moyennes de « Maintenance et entretien courant » au m2 SU en 2021			
Votre estimation à dire d'expert des charges moyennes de « Provisions et Gros travaux » au m2 SU en 2021			

**Q84 A dire d'expert, comment estimeriez-vous la comparaison de la satisfaction locataire en exploitation selon l'origine de la construction ?**

FACULTATIVE à dire d'expert – Choix unique

	Pour un programme construit en MOD	Pour un programme acquis en VEFA	Ne sait pas répondre
La satisfaction des locataires est globalement plus élevée ...	Oui / Non	= auto.	

**Q85 Exemple d'un de vos indicateurs de mesure de la satisfaction des locataires**

FACULTATIVE selon la réponse à la Q84 – Ouverte

.....

.....

## 5.7 Les spécificités de la construction dans les DROM

[Section 5.7 à renseigner uniquement pour les bailleurs ayant une activité de construction dans les DROM]

**Q86 Pour les bailleurs ayant une activité hors France métropolitaine, à dire d'expert, quelle est votre estimation des coûts de transports de matériaux nécessaires à vos opérations ?**

FACULTATIVE – QCM

	En MOD	En VEFA
% moyen du coût de transport des matériaux par rapport au coût total d'une opération		
Estimation du coût de transport des matériaux ramené au m2 de SU		

**Q87 Quelle évolution constatez-vous sur ces prix de transports depuis 2017 ?**

FACULTATIVE – Réponse libre

.....

.....

**Q88** Pour les bailleurs ayant une activité hors France métropolitaine, à dire d'expert, quelle est votre appréciation des facteurs suivants sur vos coûts de construction (par rapport à une situation en France métropolitaine) ?

FACULTATIVE – QCM

Les facteurs suivants entraînent une hausse des coûts de construction... 1 = très importante, cela constitue le facteur le plus important 5 = très faible voire nulle, cela constitue le facteur le moins important	1	2	3	4	5	Ne se prononce pas
L'absence de réelle concurrence des entreprises de BTP (entreprises générales)						
L'absence de réelle concurrence des entreprises de travaux en corps séparés						
L'absence de réelle concurrence des maîtres d'œuvre (architectes)						
Le coût du transport des matières premières et matériaux						
Autres						

**Q89** Si « autres » veuillez préciser :

FACULTATIVE selon réponse à la Q80 – Ouverte

.....  
 .....

## 6. Appréciations générales et préconisations

### 6.1 Appréciations conclusives

**Q90** Finalement, quant à la comparaison entre les deux modes de construction MOD et VEFA, êtes-vous d'accord avec les assertions suivantes ?

OBLIGATOIRE – QCM

	Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Plutôt en désaccord	Pas du tout d'accord	Ne se prononce pas
La VEFA et la MOD sont deux modes de construction complémentaires qui sont chacun utile au développement mais pour des raisons très différentes					
La VEFA est un outil de production volumétrique et la MOD est un outil de production plus qualitatif					
Les qualités de bâtis deviennent tout à fait comparables et il n'y a plus, aujourd'hui, de différence significative de réalisation					
Les prix de construction au m2 entre VEFA et MOD ne peuvent pas être comparés car ils ne mesurent pas des programmes comparables					
La VEFA sera toujours moins chère au m2 que la MOD du fait d'une qualité moindre des programmes					
La VEFA sera toujours moins chère au m2 que la MOD du fait de l'équilibre économique que les promoteurs réalisent dans leurs opérations					
La promotion immobilière contribue à une « privatisation » de la politique de la ville et du logement social					
La promotion immobilière favorise la mixité des programmes de logements et donc la mixité sociale au sein des quartiers					
La VEFA est inutile sur des zones où il n'y a aucune obligation de mixité sociale					
La VEFA devrait être réservée à de très gros projets immobiliers (macro-lots) où le LLS ne représente qu'une faible part des quotités produites					
La « Vefa Sociale » (programme de promotion avec 100% de LLS) n'a aucune légitimité					

Les bailleurs sociaux doivent impérativement augmenter de façon significative la part de MOD dans leurs constructions s'ils ne veulent pas perdre leur cœur de métier et leur raison d'être					
Les bailleurs sociaux doivent équilibrer la part MOD et VEFA dans leurs constructions afin de bénéficier des avantages respectifs des deux modes					

**Q91 Aujourd'hui et à l'avenir, pour quels types d'opérations particulières privilégiez-vous la VEFA ou la MOD ?**

**OBLIGATOIRE – QCM**

A priori, quel mode préférez-vous sur ce type de projet ?	MOD	VEFA	Indifférent
Là où nous sommes propriétaire du foncier avant l'opération			
Une opération à 100% LLS			
Macro-lot en ZAC			
Logements diffus			
Logements spécifiques (étudiant, RSJA, ...)			
Démolition/Reconstruction			
Acquisition-Amélioration			
Accession			

**Q92 Selon vous, aujourd'hui, quels sont les principaux avantages de la VEFA ?**

**FACULTATIVE – Ouverte**

.....

.....

.....

**Q93 Selon vous, aujourd'hui, quels sont les principaux inconvénients de la VEFA ?**

**FACULTATIVE – Ouverte**

.....

.....

.....

**Q94 Selon vous, aujourd'hui, quels sont les principaux avantages de la MOD ?**

**FACULTATIVE – Ouverte**

.....

.....

.....

**Q95 Selon vous, aujourd'hui, quels sont les principaux inconvénients de la MOD ?**

**FACULTATIVE – Ouverte**

.....

## 6.2 Questions conjoncturelles relatives à l'année 2022

**Q96** Aujourd'hui (novembre 2022), et à dire d'expert, que constatez-vous comme hausse des prix par rapport au mois de novembre 2021 (1 an) ?

OBLIGATOIRE à dire d'expert – Saisie de nombres

Augmentation des coûts moyens au m2, en % entre nov. 2021 et nov. 2022	En MOD	En VEFA
Coût Foncier		
Coût Technique (travaux)		
Dont coût matériaux et matières		
Coût Prestations		
Coût Interne MOA (salaires)		
Coût total		

**Q97** Aujourd'hui (novembre 2022), diriez-vous que le mode de développement entre MOD et VEFA est...

OBLIGATOIRE – QCM, une seule réponse par ligne

	Oui fortement	Oui modérément	Non ou très faiblement	Non pas du tout	Ne sait pas
Remis en question par l'évolution de l'offre, par le marché de l'immobilier et sa conjoncture économique					
Remis en question par l'évolution de la demande (volume de la demande, typologie, localisation...)					
Remis en question par l'évolution du modèle économique de l'OLS et de son autofinancement					
Remis en question par l'évolution de la gouvernance des collectivités territoriales					
Remis en question par la pression environnementale (normes, stratégie bas carbone, réhabilitation énergétique...)					
Remis en question par la hausse de l'inflation					
Remis en question par la hausse des taux					
Remis en question par la politique de ZAN					
Remis en question par la situation du marché de l'emploi (difficultés de recrutement)					
Remis en question par la Stratégie Nationale Bas Carbone					

### 6.3 Préconisations ou suggestions

**Q98 A dire d'expert, quelles seraient vos préconisations pour améliorer les modalités de construction et mieux les aligner à vos objectifs de production ?**

FACULTATIVE à dire d'expert –QCM

Parmi les propositions suivantes, quelle serait leur pertinence (intérêt) respective ?

[Chaque proposition est notée de 1 à 5 où 5 = intérêt maximal et 1 = très faible intérêt]

	5	4	3	2	1
Généraliser le plafonnement administratif des prix du foncier					
Généraliser le plafonnement administratif des prix de VEFA					
Contraindre ou empêcher la concurrence sur les prix entre bailleurs sociaux					
Rendre définitives et opposables les surfaces constructibles des PLU(i)					
Imposer à la promotion immobilière des normes qualitatives adaptées au LLS					
Assouplir les règles du Code de la Commande Publique pour les bailleurs sociaux					
Rééquilibrer les dispositions contractuelles entre promoteurs et bailleurs sociaux					

**Q99 A dire d'expert, quelles seraient vos préconisations s'il fallait aménager les règles du Code de la Commande Publique ?**

FACULTATIVE à dire d'expert –QCM

Parmi les propositions suivantes, quelle serait leur pertinence (intérêt) respective ?

[Chaque proposition est notée de 1 à 5 où 5 = intérêt maximal et 1 = très faible intérêt]

	5	4	3	2	1
Rehausser les seuils de procédure et/ou de publicité pour les marchés					
Faciliter et simplifier les marchés de conception-réalisation					
Simplifier les règles relatives aux commissions d'appel d'offres (CAO)					
Simplifier les règles relatives aux concours					
Simplifier les règles relatives aux procédures avec négociation					
Simplifier les règles relatives aux appels d'offres (ouverts ou restreints)					
Simplifier les règles relatives aux dialogues compétitifs					
Faciliter et simplifier l'accès à des contrats cadres de travaux ou de maîtrise d'œuvre					

**Q100 S'il fallait assouplir les règles du Code de la Commande Publique pour les bailleurs sociaux, quelles seraient vos suggestions ?**

FACULTATIVE – Ouverte

.....

.....

.....

.....

**Q101 En tant que bailleur social, quelles seraient vos suggestions pour améliorer le mode de production en MOD ?**

FACULTATIVE – Ouverte

.....

.....

.....

**Q102** En tant que bailleur social, quelles seraient vos suggestions pour améliorer le mode de production en VEFA ?  
FACULTATIVE – Ouverte

.....  
.....  
.....

**Q103** Préconisations et suggestions libres sur tout sujet afférent aux modes de construction de logements sociaux  
FACULTATIVE – Ouverte

.....  
.....

## 7. Annexe : tableaux d'opérations à renseigner (facultatif)

En complément du présent questionnaire, il vous est proposé de fournir des informations détaillées sur :

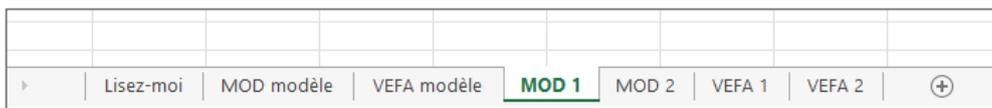
- 2 opérations de votre choix réalisées en MOD dont, si possible :
  - 1 achevée et livrée en 2021 (ou 2020)
  - 1 initiée en 2021 (ou 2020)
  
- 2 opérations de votre choix réalisées en VEFA
  - 1 achevée et livrée en 2021 (ou 2020)
  - 1 initiée en 2021 (ou 2020)

Si vous n'avez pas réalisé l'une des opérations demandées, vous ne fournissez que celles que vous pouvez.

Pour cela, vous disposez d'un fichier Excel (joint dans le mail de contact) qui comporte 2 feuilles vierges, l'une intitulée « MOD modèle », l'autre intitulée « VEFA modèle » :



Vous devez dupliquer chaque modèle en autant d'exemplaires afin de proposer vos 2 opérations MOD et vos 2 opérations VEFA :



La feuille d'instructions (« Lisez-moi ») vous apporte des compléments d'informations pour la bonne saisie de chaque feuille.

Une fois votre fichier renseigné, vous pouvez l'envoyer à Alban Vilarem du cabinet 1630 Conseil à l'adresse courriel : [avilarem@1630conseil.com](mailto:avilarem@1630conseil.com)

**Merci d'envoyer ces annexes avant le 13/01/2023.**

## 13. Bibliographie

---

ASTERES, *Construire plus de logements sociaux grâce à la Vefa : une solution pragmatique à la crise du logement*, février 2021.

ATTAR Michèle, CORNARY Mathieu, « *Pas de relance de la production HLM sans encadrement des prix* », Le Moniteur, juin 2020.

BANQUE DES TERRITOIRES, *Perspectives 2020 : L'étude sur le logement social*, août 2020.

BIESSY Romain, *Oui mais... à la VEFA HLM*, USH, 2020.

BOUTEILLE Arnaud, *Des coûts de construction très différents selon le type d'immeuble*, In *Politique Logement*, 2019.

BROUANT Jean-Philippe, *La permanence du concept de maîtrise d'ouvrage sociale*, *Revue française de finances publiques* (96), mars 2021.

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, *La Vefa-HLM, un outil pour faire construire des logements comme les autres*, décembre 2021.

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, *Eclairages n°25 : Coûts de construction des logements sociaux : un prix de revient en hausse modérée*, octobre 2021.

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, *Eclairages n°17 : Coûts de construction des logements sociaux, un prix de revient stable depuis 2014*, 2017.

CARBONE 4, *Le bâtiment, un secteur en première ligne des objectifs de neutralité carbone de la France en 2050*, janvier 2019.

CHADOUIN, *La production du logement social en VEFA, acteurs et système : néolibéralisation croissante ou simple diversification ?*, 2021.

DANIEL Brice, *Le procès européen fait au logement social - Le droit européen et la faillibilité du logement social en France, aux Pays-Bas et en Suède*, *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, 2018.

DEBARRE Anne, *Une dimension humaine et sociale pour l'architecture résidentielle : les récits de légitimation de deux promoteur*, Éditions de la Faculté d'Architecture La Cambre Horta, 2015

DREAL Haute-Normandie, *Suivi des mises en œuvre des logements sociaux*, 2014.

DUTHEIL, RABATE, *Nos logements, des lieux à ménager*, IDHEAL, 2021.

FEDERATION DES OPH, *Activité et statistiques financières des Offices Publics de l'Habitat*, 2019.

FONDATION ABBE PIERRE, *L'état du mal-logement en France 2023*, janvier 2023.

GAUTIER, HELARY, RAYMOND-MAUGE, *La production de logements locatifs sociaux per recours à la VEFA*, CGEDD, décembre 2014.

GIROMETTI, LECLERQ, *Référentiel du logement de qualité*, septembre 2021.

GUERINI Sylvain, *La VEFA HLM approche statistique*, CEREMA, 2018.

HABITAT ET SOCIETE, *Le logement social au cœur des écoquartiers*, n°70, juin 2015.

IGF, CGEDD, *La diversification des sources du financement du secteur du logement locatif social*, juillet 2019.

JOURDHEUIL Anne-Laure, *Une architecture de promoteur pour le logement social : la VEFA-HLM*, 2019.

JOURDHEUIL Anne-Laure, *Qualité(s) architecturale(s) des logements sociaux produits par les promoteurs immobiliers : une question qui fait débat*, CRAUP, 2020.

LEMAS Pierre-René, BADIA Marie-Hélène, FONTAINE Hervé, *Rapport du groupe de travail sur la qualité du logement social*, 2020.

LEPLAIDEUR Julien, LE GOFF William, *Le changement d'état du logement social*, 2021.

MINISTERES DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET DE LA COHESION DES TERRITOIRES, *Bilan 2021 des logements aidés*, DHUP, mai 2022.

MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET DE LA COHESION DES TERRITOIRES, *Bilan 2020 des logements aidés*, DHUP, 2020.

NEAGU Alexandre, *Les logements collectifs en accession privée*, IDHEAL, janvier 2020.

PIGANIOL Marie, *Le charme discret de la mixité - Comment attirer des ménages bourgeois dans les écoquartiers*, Actes de la Recherches en Sciences Sociales, 2021.

POLLARD Julie, *L'État, le promoteur et le maire : la fabrication des politiques du logement*, Chapitre 5, 2018.

POLLARD Julie, GIMAT Matthieu, *Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers*, 2016.

PREFECTURE DE LA SEINE-MARITIME, *note du 12/03/2020 à l'attention des délégataires des aides à la pierre et des bailleurs sociaux*, mars 2020.

RAMOND Quentin, CHAPELLE Guillaume, *Un parc social, des parcs sociaux : une typologie des configurations locales du logement social en Ile-de-France*, 2019.

SENAT, *L'impact économique de la réglementation environnementale 2020 (RE2020)*, mars 2021.

SIZAIRE Christophe, *Promotion de l'immeuble collectif et modifications au règlement de copropriété en VEFA*, 2012.

THIOYE Moussa, *La VEFA, une bombe à retardement ?*, 2013.

TROUILLARD Emmanuel, *La production de logements neufs par la promotion privée en Ile-de-France*, Université Paris-Diderot, 2014

UHRY Marc, *Nouvelles voies pour le logement social : que cent fleurs s'épanouissent !*, Alternatives économiques, 2015.

USH, *Loi climat et résilience : les bailleurs sociaux face aux passoires énergétiques*, février 2022.

USH, *Chiffres clés 2020*, 2020.

USH, *Analyse qualitative d'opérations en VEFA au regard des enjeux d'usage et de gestion en locatif social*, septembre 2015.

USH, *Construire pour gérer*, 2015.

USH, *Acheter en VEFA*, 2010.

VIRELY Bastien, VERMONT Bruno, *Un habitat plus compact et moins énergivore : pour quels coûts de construction ?*, Commissariat général au développement durable, Études et documents, n°135, décembre 2015.

## 14. Glossaire

---

ANRU	Agence nationale pour la Rénovation Urbaine
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CCP	Code de la Commande Publique
CPR	Contrat préliminaire de réservation
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner
DPU	Droit de préemption urbain
DO	Dommage Ouvrage
ELAN	Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
ES	Emprise au sol
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat
ETP	Équivalent temps plein
GIE	Groupement d'intérêt économique
LLI	Logement Locatif Intermédiaire
LLS	Logement Locatif Social
LLR	Logement Locatif Réglementé (incluant le logement intermédiaire)
MOA	Maître d'Ouvrage
MOD	Maîtrise d'Ouvrage Directe, ou maîtrise d'ouvrage interne assurée par le bailleur social
MOE	Maître d'œuvre
OFS	Organisme de foncier solidaire
OLS	Organisme de logement social
OPH	Office public de l'habitat
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
PLS	Prêt Locatif Social
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PMT	Plan à Moyen Terme
RPLS	Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
SCCV	Société civile immobilière de construction-vente
SDP	Surface de plancher
SHAB	Surface habitable
SEM	Société d'économie mixte
SRU	Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains
ST	Surface taxable
SU	Surface utile
SA d'HLM	Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
SNE	Système national d'enregistrement
SEM	Société d'économie mixte
ULS	Usufruit locatif social
USH	Union sociale pour l'habitat
VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

## 15. Table des graphes et des tableaux

---

<i>Graphe n° 1 : Nombre logements sociaux (stock et augmentation) de 2018 à 2021 (Source : RPLS).....</i>	<i>18</i>
<i>Graphe n° 2 : Indicateurs de croissance annuelle des logements locatifs sociaux (Source : La Mission, d'après Chiffres clés 2020, USH).....</i>	<i>19</i>
<i>Graphe n° 3 : Part de la VEFA dans la construction de logements sociaux de 2007 à 2016 (Source : S. Guerrini, CEREMA, CDC, 2018) .....</i>	<i>21</i>
<i>Graphe n° 4 : Nombre total de logements neufs livrés par année [Q5, 163 répondants] .....</i>	<i>54</i>
<i>Graphe n° 6 : Nombres moyens annuels de logements par opération (logements livrés) [Q5, 162 répondants] .....</i>	<i>55</i>
<i>Graphe n° 7 : Nombre moyen d'opérations livrées par année et par organisme [Q5, 162 répondants].....</i>	<i>55</i>
<i>Graphe n° 8 : Nombre moyen de logements livrés par année et par organisme [Q5, 162 répondants] .....</i>	<i>55</i>
<i>Graphe n° 9 : Nombre total annuel de logements livrés en MOD par mode de financement [Q6, 163 répondants] ...</i>	<i>56</i>
<i>Graphe n° 10 : Nombre total annuel de logements livrés en VEFA par mode de financement [Q6, 163 répondants]..</i>	<i>56</i>
<i>Graphe n° 11 : Répartition du nombre de logements livrés par région administrative (2017-2021) [Q7, 163 répondants].....</i>	<i>57</i>
<i>Graphe n° 12 : Répartition du nombre de logements livrés par zone (2017-2021) [Q8, 163 répondants] .....</i>	<i>58</i>
<i>Graphe n° 13 : En 2021, par quels facteurs principaux expliquez-vous les écarts de coût au m2 entre MOD et VEFA ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q76, 163 répondants] .....</i>	<i>63</i>
<i>Graphe n° 14 : Coûts moyens annuels HT de production en VEFA au m2 SU (logements livrés) [Q38, 132 répondants] .....</i>	<i>64</i>
<i>Graphe n° 15 : Coûts moyens annuels HT de production en MOD au m2 SU (logements livrés) [Q30, 144 répondants] .....</i>	<i>64</i>

<i>Graphe n° 16 : Coûts moyens annuels HT de production en MOD par logement (logements livrés) [Q30, 144 répondants].....</i>	<i>64</i>
<i>Graphe n° 17 : Coûts moyens annuels HT de production en VEFA par logement (logements livrés) [Q38, 132 répondants].....</i>	<i>64</i>
<i>Graphe n° 18 : A dire d'expert, de 2017 à 2021, comment estimez-vous la contribution des facteurs ci-dessous à la hausse globale des coûts de construction (que ce soit en MOD ou en VEFA) ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q80, 163 répondants].....</i>	<i>68</i>
<i>Graphe n° 19 : Coûts moyens HT de production en MOD au m2 SU par zone pour l'année 2021 (logements agréés) [Q32, 163 répondants].....</i>	<i>68</i>
<i>Graphe n° 20 : Coûts moyens HT de production en VEFA au m2 SU par zone pour l'année 2021 (logements agréés) [Q40, 163 répondants].....</i>	<i>68</i>
<i>Graphe n° 21 : Coûts moyens HT de production en MOD par région administrative pour l'année 2021 au m2 SU (logements agréés) [Q33, 141 répondants].....</i>	<i>70</i>
<i>Graphe n° 22 : Coûts moyens HT de production en VEFA par région administrative pour l'année 2021 au m2 SU (logements agréés) [Q41, 163 répondants].....</i>	<i>70</i>
<i>Graphe n° 23 : A dire d'expert, lors d'une VEFA, connaissez-vous le prix d'acquisition du foncier par le promoteur ? (en nb de répondants) [Q42, 132 répondants].....</i>	<i>72</i>
<i>Graphe n° 24 : Estimation à dire d'expert du coût du foncier en VEFA par m2 SU en 2021 [Q43, 21 répondants].....</i>	<i>72</i>
<i>Graphe n° 25 : Estimation à dire d'expert des composants du coût des travaux sur les 5 années passées pour la MOD (en nombre de répondants) [Q34, 48 répondants].....</i>	<i>73</i>
<i>Graphe n° 26 : Estimation à dire d'expert des aléas et dépassements budgétaires en MOD et VEFA pour l'année 2021 (en pourcentages du prix des opérations) [Q63 et Q64, 163 répondants].....</i>	<i>74</i>
<i>Graphe n° 27 et n°28bis : Estimation à dire d'expert des travaux supplémentaires en VEFA pour l'année 2021 (en pourcentages nombre d'opérations et en pourcentages d'augmentation du coût des opérations) [Q64, 163 répondants].....</i>	<i>74</i>
<i>Graphe n° 28 : En 2021, comment sont composés vos coûts internes de MOA ? (en nombre de répondants) [Q36, 156 répondants].....</i>	<i>75</i>
<i>Graphe n° 29 : En 2021, amortissez-vous vos coûts internes de MOA ? (en nombre de répondants) [Q37, 163 répondants].....</i>	<i>75</i>
<i>Graphe n° 30 : Nombre de logements produits en 2021 par taille d'opérateur et par zone, MOD et VEFA confondus [163 réponses].....</i>	<i>76</i>

<i>Graphe n° 31 : Ecart de prix au m2 (en %) par rapport à la moyenne nationale 2021 des différentes tailles d'OLS, sur 3 volets (foncier, technique, prestation) et sur le total. ....</i>	<i>76</i>
<i>Graphe n° 32 : De 2017 à 2021, avez-vous réalisé au moins un programme en "VEFA Inversée" ? (en nombre de répondants) [Q10, 163 réponses].....</i>	<i>80</i>
<i>Graphe n° 33 : Volume de production réalisée en "VEFA Inversée" entre 2017 et 2021 (en nombre de logements et d'opérations livrés par année) [Q11, 7 répondants] .....</i>	<i>81</i>
<i>Graphe n° 34 : De 2017 à 2021, avez-vous réalisé au moins un programme via une SCCV ? (en nombre de répondants) [Q12, 163 répondants] .....</i>	<i>82</i>
<i>Graphe n° 35 : Volume de production réalisée en via une SCCV entre 2017 et 2021, en nombre de SCCV créées, de logements et d'opérations livrés par année [Q13, 10 répondants].....</i>	<i>82</i>
<i>Graphe n° 36 : Estimation moyenne du coût d'un programme réalisé en co-promotion par rapport à la MOD et à la VEFA (en nombre de répondants) [Q66, 15 répondants].....</i>	<i>83</i>
<i>Graphe n° 37 : Estimation à dire d'expert moyenne du coût d'un programme réalisé grâce à une technique « hors-site » par rapport à la MOD et à la VEFA (en nombre de répondants) [Q70, 14 répondants] .....</i>	<i>83</i>
<i>Graphe n° 38 : Coûts moyens annuels HT de production en MOD au m2 SU pour les OLS évoluant dans les DROM (logements livrés) [Q30, 11 répondants DROM] .....</i>	<i>84</i>
<i>Graphe n° 39 : Coûts moyens annuels HT de production en VEFA au m2 SU pour les OLS évoluant dans les DROM (logements livrés) [Q38, 11 répondants DROM] .....</i>	<i>85</i>
<i>Graphe n° 40 : Estimation à dire d'expert, de l'origine du foncier acheté en MOD sur les 5 dernières années (en pourcentage moyen du total des opérations sur une année) [Q48, 8 répondants DROM] .....</i>	<i>86</i>
<i>Graphe n° 41 : Délais de construction moyens en MOD (estimés en mois pour des opérations livrées dans les DROM entre 2017 et 2021) [Q14, 11 répondants DROM] .....</i>	<i>86</i>
<i>Graphe n° 42 : Délais de construction moyens en VEFA (estimés en mois pour des opérations livrées dans les DROM entre 2017 et 2021) [Q14, 11 répondants DROM] .....</i>	<i>86</i>
<i>Graphe n° 43 : Pour les bailleurs ayant une activité hors France métropolitaine, à dire d'expert, quelle est votre appréciation des facteurs suivants sur vos coûts de construction (par rapport à une situation en France métropolitaine) ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q88, 9 répondants] .....</i>	<i>87</i>
<i>Graphe n° 44 : Estimation de la hausse moyenne en pourcentages des prix entre novembre 2021 et novembre 2022 [Q96, 11 répondants DROM] .....</i>	<i>88</i>
<i>Graphe n° 45 : Evolution de l'index général du bâtiment et des travaux publics pour l'île de La Réunion (source : Cellule Economique Régionale du BTP de la Réunion) .....</i>	<i>88</i>

<i>Grappe n° 46 : Evolution de l'index des matériaux de construction pour l'île de La Réunion (source : la Cellule Economique Régionale du BTP de la Réunion) .....</i>	<i>89</i>
<i>Grappe n° 47 : Estimation à dire d'expert de la hausse moyenne des prix en pourcentages entre novembre 2021 et novembre 2022 [Q96, 163 répondants] .....</i>	<i>90</i>
<i>Grappe n° 48 : Aujourd'hui (novembre 2022), diriez-vous que le mode de développement entre MOD et VEFA est... (en pourcentages du nombre de répondants) [Q97, 163 répondants] .....</i>	<i>91</i>
<i>Grappe n° 49 : Estimation à dire d'expert, de l'origine du foncier acheté en MOD sur les 5 dernières années (en pourcentages moyens du total des opérations sur une année) [Q48, 125 répondants] .....</i>	<i>94</i>
<i>Grappe n° 50 : Estimation à dire d'expert du taux moyen d'opérations ayant bénéficié d'un plafond de prix fixé par la préfecture ou par la collectivité territoriale entre 2017 et 2021 (estimation à dire d'expert en pourcentages du nombre d'opérations) [Q55, 163 répondants] .....</i>	<i>95</i>
<i>Grappe n° 51 : A dire d'expert, ce plafonnement est-il majoritairement inscrit dans une directive opposable à toute partie prenante ? (en nombre de répondants) [Q57, 163 réponses].....</i>	<i>95</i>
<i>Grappe n° 52 : Sur les 5 ans, comment estimez-vous les conditions de mise en concurrence par les promoteurs ? (en nombre de répondants) [Q47, 163 répondants].....</i>	<i>96</i>
<i>Grappe n° 53 : Estimation à dire d'expert du nombre d'opérations perdues suite à une concurrence entre acteurs (en pourcentages d'opérations perdues par cas de figure) [Q59, 163 répondants] .....</i>	<i>97</i>
<i>Grappe n° 54 : Influence de la concurrence entre acteurs sur les prix de construction (pourcentages moyens de hausse de prix estimée suite à la perte d'une opération) [Q59, 163 répondants] .....</i>	<i>98</i>
<i>Grappe n° 55 : Selon vous à dire d'expert, en 2021, quelles sont les fluctuations de prix que vous constatez entre le contrat de réservation et le contrat de VEFA ? (en nombre de répondants) [Q46, 103 répondants] .....</i>	<i>98</i>
<i>Grappe n° 56 : Pour les opérations en MOD, répartition à dire d'expert des types de marchés passés avec les entreprises entre 2017 et 2021 (en pourcentages moyens du nombre d'opérations sur 5 ans) [Q20, 163 répondants] .....</i>	<i>100</i>
<i>Grappe n° 57 : Estimation, à dire d'expert, de l'impact du type de marché sur le coût global de MOD par rapport à un marché en Allotissement entre 2017 et 2021 (en nombre de répondants) [Q35, 163 répondants] .....</i>	<i>100</i>
<i>Grappe n° 58 : Pour la MOD, quels types de marchés de MOA souhaiteriez-vous privilégier à l'avenir ? (en nombre de répondants) [Q29, 163 répondants] .....</i>	<i>101</i>
<i>Grappe n° 59 : En MOD, répartition à dire d'expert du recrutement de la MOE entre 2017 et 2021 (en pourcentages moyens du nombre d'opérations sur 5 ans) [Q21, 117 répondants].....</i>	<i>101</i>
<i>Grappe n° 60 : Pour les opérations en MOD, répartition à dire d'expert des types d'intervention de la maîtrise d'œuvre entre 2017 et 2021 (en pourcentages moyens du nombre d'opérations sur 5 ans) [Q22, 141 répondants] .....</i>	<i>102</i>

<i>Graphe n° 61 : Délais de construction moyens en MOD et en VEFA pour les opérations livrées entre 2017 et 2021 (en nombre de mois) [Q14 et Q15, 163 répondants].....</i>	<i>103</i>
<i>Graphe n° 62 : Selon vous, les délais d'opérations globaux (de l'opportunité à la livraison) sur les 5 dernières années s'expliquent par quel facteur prépondérant ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q72, 163 répondants] 104</i>	
<i>Graphe n° 63 : Déperdition moyenne d'opérations par étape de réalisation d'un programme en MOD (en pourcentages et pour des opérations livrées entre 2017 et 2021) [Q16, 163 répondants].....</i>	<i>105</i>
<i>Graphe n° 64 : Déperdition moyenne d'opérations par étape de réalisation d'un programme en VEFA (en pourcentages et pour des opérations livrées entre 2017 et 2021) .....</i>	<i>105</i>
<i>Graphe n° 65 : Selon vous, votre perte de dossiers en construction/acquisition (après avoir étudié un programme) sur les 5 dernières années s'explique majoritairement par quel facteur ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q74, 163 répondants].....</i>	<i>106</i>
<i>Graphe n° 66 : Estimation et comparaison à dire d'expert des charges moyennes de maintenance et de travaux en exploitation en MOD et en VEFA en 2021 (en euros au m2 SU) [Q83, 19 répondants] .....</i>	<i>111</i>
<i>Graphe n° 67 : Estimation moyenne et comparaison à dire d'expert des coûts d'assurance et de dommage en MOD et en VEFA en 2021 (en euros au m2 SU) [Q82, 32 répondants] .....</i>	<i>111</i>
<i>Graphe n° 68 : Répartition moyenne (à dire d'expert) des acquisitions en VEFA selon le type d'organisation des logements entre 2017 et 2021 (en pourcentage moyen du nombre d'opérations réalisées en VEFA) [Q45, 163 répondants].....</i>	<i>112</i>
<i>Graphe n° 69 : Estimation à dire d'expert de la part des opérations neuves conduisant à une copropriété entre 2017 et 2021 (en pourcentages du nombre d'opérations) [Q62, 76 répondants].....</i>	<i>113</i>
<i>Graphe n° 70 : A dire d'expert, la satisfaction des locataires est globalement plus élevée... (en nombre de répondants) [Q84, 27 répondants] .....</i>	<i>114</i>
<i>Graphe n° 71 : Entre 2017 et 2021 (5 années), diriez-vous que votre organisme... (en nombre de répondants) [Q23, 163 répondants].....</i>	<i>115</i>
<i>Graphe n° 72 : Aujourd'hui (novembre 2022), diriez-vous que votre organisme... (en nombre de répondants) [Q24, 163 répondants].....</i>	<i>116</i>
<i>Graphe n° 73 : Votre Direction définit-elle des objectifs chiffrés quant à la répartition MOD/VEFA ? [Q25, 163 répondants].....</i>	<i>116</i>
<i>Graphe n° 74 : Objectifs de construction annuels des OLS par mode de production (en pourcentages moyens du nombre de logements agréés) [Q27, 123 répondants] .....</i>	<i>117</i>
<i>Graphe n° 75 : Effectifs moyens annuels des organismes et de leur maîtrise d'ouvrage interne [Q18, 158 répondants] Les effectifs moyens sont exprimés en ETP. Parmi l'effectif moyen de maîtrise d'ouvrage (MOA), il a été demandé d'identifier les effectifs consacrés à la construction neuve. ....</i>	<i>118</i>

<i>Graphe n° 76 : Dispersion en quartile des ETP moyens 2021 pour les MOA affectés à la construction neuve [Q18, 158 répondants].....</i>	<i>118</i>
<i>Graphe n° 77 : Répartition moyenne en pourcentages des emplois de la maîtrise d’ouvrage affectés à la construction neuve en 2021 [Q19, 163 répondants].....</i>	<i>119</i>
<i>Graphe n° 78 : Pour les prochaines années, votre organisme compte-t-il augmenter les effectifs internes de sa MOA ? (en nombre de répondants) [Q28, 163 répondants] .....</i>	<i>120</i>
<i>Graphe n°79 : Finalement, quant à la comparaison entre les deux modes de construction MOD et VEFA, êtes-vous d’accord avec les assertions suivantes ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q90, 163 répondants] .....</i>	<i>124</i>
<i>Graphe n° 80 : A dire d’expert et en moyenne sur les 5 dernières années, comment estimez-vous la mixité des programmes réalisés ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q65, 163 répondants] .....</i>	<i>124</i>
<i>Graphe n° 81 : Aujourd’hui et à l’avenir, pour quels types d’opérations particulières privilégiez-vous la VEFA ou la MOD ? (en nombre de répondants) [Q91, 163 répondants] .....</i>	<i>125</i>
<i>Graphe n°82 : Aujourd’hui (novembre 2022), diriez-vous que le mode de développement entre MOD et VEFA est... (en % du nb de répondants) [Q97, 163 répondants] .....</i>	<i>126</i>
<i>Graphe n°83: A dire d'expert, quelles seraient vos préconisations pour améliorer les modalités de construction et mieux les aligner à vos objectifs de production ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q98 ; 90 répondants] .....</i>	<i>131</i>
<i>Graphe n°84: A dire d'expert, quelles seraient vos préconisations s'il fallait aménager les règles du Code de la Commande Publique ? (en pourcentages du nombre de répondants) [Q99, 105 répondants] .....</i>	<i>132</i>
<i>❖</i>	
<i>Table 1 : Indicateurs de croissance annuelle des logements locatifs sociaux pour 2020 (Source : Chiffres clés 2020, USH et RPLS).....</i>	<i>19</i>
<i>Table 2 : Moyennes ou médianes nationales des coûts de production d’un LLS par m2 SU en 2020 selon la littérature .....</i>	<i>19</i>
<i>Table 3 : Détail du nombre de répondants par question (en nombre de répondant pour chaque item) .....</i>	<i>52</i>
<i>Table 4 : Répartition annuelle de la production de logements sociaux entre les modes de production MOD et VEFA [Q7, 163 répondants et données base SISAL].....</i>	<i>53</i>
<i>Table 5 : Répartition annuelle entre MOD et VEFA par mode de financement (pourcentages du nombre de logements livrés) [Q6, 163 répondants] .....</i>	<i>56</i>
<i>Table 6 et 6bis : Répartition de la production de LLS entre MOD et VEFA par région (logements livrés entre 2017-2021) [Q7 (163 répondants) &amp; données base SISAL] .....</i>	<i>57</i>

<i>Table 7 : Répartition de la production de LLS entre MOD et VEFA par zone (logements livrés entre 2017-2021) [Q8, 163 répondants &amp; données base SISAL]</i> .....	58
<i>Table 8 : Nombre de logements moyens par opération et par zone (données Base SISAL)</i> .....	58
<i>Table 9 : Coût de production annuel MOD/VEFA en euros au m2 SU (logements livrés) [Q30 et Q38, 144 et 132 répondants]</i> .....	59
<i>Table 10 : Coût de production annuel MOD/VEFA par logement (logements livrés) [Q30 et Q38, 144 et 132 répondants]</i> .....	59
<i>Table 11 : Coût moyen annuel HT au m2 SU MOD/VEFA [Données base SISAL]</i> .....	60
<i>Table 12 : Coût moyen annuel HT par opération MOD/VEFA [Q5 et Q30 (163 et 144 répondants) &amp; données base SISAL]</i> .....	60
<i>Table 13 : Coûts moyens HT de production en MOD et en VEFA au m2 SU par zone pour l'année 2021 (logements agréés) [Q32 et Q40, 163 répondants]</i> .....	60
<i>Table 14 : Coût de production moyen en euros au m2 SU en MOD et en VEFA en 2021, avec et sans les opérations en Ile-de-France [Q33, Q41, 141 et 135 répondants]</i> .....	61
<i>Table 15 : Coûts annuels moyens HT au m2 SU de la charge foncière MOD et VEFA (données base SISAL)</i> .....	65
<i>Table 16 : Coûts annuels moyens HT au m2 SU du coût technique MOD et VEFA (données base SISAL)</i> .....	65
<i>Table 17 : Détail annuel des principaux inducteurs de coûts de production en MOD [Q30, 144 répondants &amp; données base SISAL]</i> .....	66
<i>Table 18 : Détail annuel des principaux inducteurs de coûts de production en VEFA [Q38, 132 répondants &amp; données base SISAL]</i> .....	66
<i>Table 19 : Contribution des inducteurs de coût à l'évolution du coût total de production en MOD (en pourcentages des coûts moyens au m2 SU) [Q30, 144 répondants]</i> .....	67
<i>Table 20 : Répartition en pourcentages des coûts moyens HT de production VEFA et MOD au m2 SU par zone entre 2017 et 2021 (données base SISAL)</i> .....	69
<i>Table 21 : Répartition et coûts moyens HT de production VEFA et MOD au m2 SU entre 2017 et 2021 (données base SISAL)</i> .....	71
<i>Table 22 : Détails des coûts moyens HT de production MOD au m2 SU entre 2017 et 2021 [Q33, 163 répondants]</i> ...	71
<i>Table 23: Segmentation des OLS répondants en fonction de leur taille de patrimoine</i> .....	75
<i>Table 24 : Moyennes ou médianes nationales des coûts de production d'un LLS par m2 SU en 2020 selon la littérature et les analyses de la Mission</i> .....	77

<i>Table 25 : Coûts totaux de production hors coûts internes (à comparer avec la table n°9).....</i>	<i>78</i>
<i>Table 26 : Moyennes par région des coûts de production d'un LLS par m2 SU en 2020 et 2021 selon la littérature et les analyses de la Mission .....</i>	<i>78</i>
<i>Table 27 : Coût des logements ordinaires neufs (PLAI, PLUS, PLS) en euros HT/m² de SU, source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Bilan 2020 des logements aidés, 2020 .....</i>	<i>79</i>
<i>Table 28 : Acquisitions en VEFA « 100 % LLS » de 2017 à 2021 [Q44].....</i>	<i>79</i>
<i>Table 29 : Nombre de logements livrés entre 2017 et 2021 par mode de production [Q7, 11 répondants DROM] .....</i>	<i>84</i>
<i>Table 30 : Détails des coûts moyens HT de production au m2 SU pour les OLS évoluant dans les DROM en MOD pour l'année 2021 (logements agréés) [Q30, 144 répondants] .....</i>	<i>85</i>
<i>Table 31 : Délais de construction moyens en MOD et en VEFA toutes régions comprises (estimés en mois pour des opérations livrées entre 2017 et 2021) [Q14 et Q15, 163 répondants] .....</i>	<i>87</i>
<i>Table 32 : Principaux résultats de l'étude mentionné dans le paragraphe 4.1.....</i>	<i>89</i>
<i>Table 33 : 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 [Q96 Q30 et Q38].....</i>	<i>91</i>
<i>Table 34 : Répartition à dire d'expert de la production en 2021 sur les territoires particuliers (en pourcentages du nombre de logements agréés) [Q9, 53 répondants] .....</i>	<i>93</i>
<i>Table 35 : A dire d'expert, sur les 5 dernières années, les différences constatées entre les surfaces constructibles mentionnées dans les PLU(i) et les surfaces in fine réellement constructibles sont-elles... (en nombre de répondants) [Q58, 86 répondants].....</i>	<i>93</i>
<i>Table 36 : Votre organisme se fixe-t-il lui-même des plafonds de prix lors de... (en % du nombre de répondants) [Q52, 163 répondants].....</i>	<i>96</i>
<i>Table 37 : A dire d'expert, nombre moyen de logements et caractéristiques bâtementaires par opération (logements livrés entre 2017 et 2021) [Q60, 163 répondants].....</i>	<i>108</i>
<i>Table 38 : Nombre de logements (total et en moyenne par opération) par type et selon leur mode de production [annexes transmises par les répondants, 182 opérations] .....</i>	<i>109</i>



<i>Schéma n° 1 : Organisation schématique et simplifiée des principaux acteurs d'un projet de construction de LLS.....</i>	<i>35</i>
--	-----------

<i>Schéma n° 2 : Planning schématique et simplifiée d'un projet de construction de LLS .....</i>	<i>36</i>
<i>Schéma n° 3 : Organisation schématique et simplifiée des principaux acteurs d'un projet de construction de LLS en MOD.....</i>	<i>37</i>
<i>Schéma n° 4 : Organisation schématique et simplifiée des principaux acteurs d'un projet de construction de LLS en MOD.....</i>	<i>39</i>



<i>Carte 1 : Coûts moyen HT de production en MOD par région administrative pour l'année 2021 en € au m2 SU (logements agréés) [Q33, 141 répondants] .....</i>	<i>62</i>
<i>Carte 2 : Coûts moyens HT de production en VEFA par région administrative pour l'année 2021 en € au m2 SU (logements agréés) [Q41, 135 répondants] .....</i>	<i>62</i>



Bertrand MOINEAU

Alban VILAREM

Associé-fondateur

Consultant

[bmoineau@1630conseil.com](mailto:bmoineau@1630conseil.com)

[avilarem@1630conseil.com](mailto:avilarem@1630conseil.com)

[www.1630conseil.com](http://www.1630conseil.com)

18, rue Séguier – 75006 Paris

Tél. +33 (0)1 42 86 44 70