

DIRECTION DE LA  
MAÎTRISE D'OUVRAGE  
ET DES POLITIQUES  
PATRIMONIALES

SEPTEMBRE  
2015

MAÎTRISE D'OUVRAGE

# Rapport

## Analyse qualitative d'opérations en VEFA au regard des enjeux d'usage et de gestion en locatif social

En partenariat avec



# CONTRIBUTIONS

Cette étude a été pilotée par Denis Landart, Responsable du Département Production et Patrimoine de la Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales, en partenariat avec la Caisses des Dépôts.

Elle repose sur divers échanges :

## INTERNES AUX SERVICES DE L'USH

### AVEC DES ORGANISMES HLM :

Aquitania  
Archipel Habitat  
Dom'aulim  
Foyer Rémois  
ICF Habitat  
OPAC du Rhône  
OPIEVOY  
Touraine Logement  
Troyes Habitat

### RÉALISÉE PAR :

Ville et Habitat



La Condition Urbaine



# CONTACTS

### UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

DIRECTION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE ET DES POLITIQUES PATRIMONIALES  
Denis Landart  
Responsable du Département Production et Patrimoine  
[denis.landart@union-habitat.org](mailto:denis.landart@union-habitat.org)

Chrystel Gueffier-Pertin  
Expertise Accession – Vente - Copropriété  
[chrystel.gueffier-pertin@union-habitat.org](mailto:chrystel.gueffier-pertin@union-habitat.org)

Pierre Frick  
Conseiller à l'Action Professionnelle  
[pierre.frick@union-habitat.org](mailto:pierre.frick@union-habitat.org)

### CAISSE DES DÉPÔTS

Amélie Stobbart  
Service des études économiques et marketing  
Direction des fonds d'épargne  
[amelie.stobbart@caissedesdepots.fr](mailto:amelie.stobbart@caissedesdepots.fr)

Ophélie Diaz  
Service des études économiques et marketing  
Direction des fonds d'épargne  
[ophelie.diaz@caissedesdepots.fr](mailto:ophelie.diaz@caissedesdepots.fr)



# Introduction

Constatant la forte augmentation de la part de la VEFA dans la production neuve des organismes Hlm (34% en 2013 puis 43% en 2014 selon les derniers chiffres<sup>1</sup>), l'Union sociale pour l'habitat, en partenariat avec la Caisse des Dépôts, a engagé cette mission d'étude visant « l'analyse qualitative d'opérations acquises en VEFA par des organismes Hlm au regard des enjeux d'usage et de gestion en locatif social ».

En effet, la VEFA se traduit par d'importants changements dans le mode de production des opérations, qu'on parle de métier (acheteur) ou de maîtrise du produit (définition du programme), mais aussi dans la gestion des opérations (suivi des garanties etc., programmes en copropriété).

Face à ces constats, des questions peuvent se poser quant aux qualités des logements produits.

Elles portent principalement sur l'adaptation des logements réalisés par les promoteurs pour du locatif social, la qualité, la durabilité, les performances des logements réalisés..., leur rapport qualité/prix.

Pour apporter des réponses à ces questions, l'étude porte sur l'analyse qualitative d'une dizaine d'opérations achetées en VEFA par des organismes HLM, choisies en veillant à la diversité des types d'opérations (taille et statut de propriété notamment) et des marchés et des contextes locaux, avec l'objectif de mettre en évidence leurs points forts et faibles.

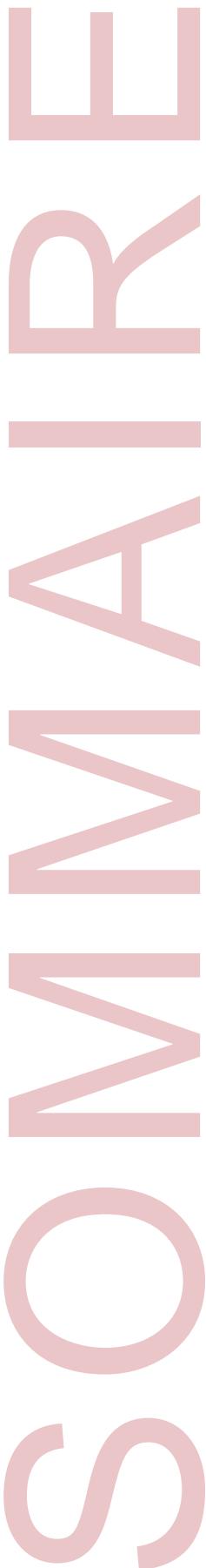
Au-delà des qualités des produits, les opérateurs ont été questionnés sur les modalités de réalisation des programmes en VEFA pour révéler les spécificités de ces opérations et d'éventuelles difficultés rencontrées en phase de construction, ou à la prise en gestion des logements...

Plus globalement, l'étude s'est attachée à recueillir leurs points de vue sur les programmes réalisés en VEFA.

Au regard des limites de l'échantillon, l'étude a un caractère exploratoire : les résultats n'ont pas de prétention de représentativité mais il s'agit de repérer des tendances, des caractéristiques ou analyses partagées.

Enfin, il était attendu que cette analyse soit complétée par une photographie de la production HLM en VEFA à partir des données contenues dans la base informatique des prêts instruits par la Caisse des dépôts et consignations (cf. partie I).

<sup>1</sup> Observatoire de la production locative 2014 de l'Union sociale pour l'habitat



## PARTIE 1 : Cadrage statistique des opérations en VEFA 2008 - 2013

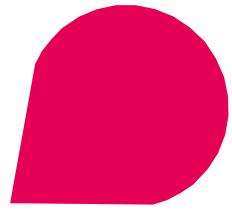
<b>1/ Analyse globale des opérations .....</b>	<b>7</b>
<b>2/ Localisation et taille des opérations .....</b>	<b>8</b>
<b>3/ Répartition par produits .....</b>	<b>9</b>
<b>4/ Financement des opérations.....</b>	<b>10</b>

## PARTIE 2 : Analyse qualitative d'opérations de VEFA

<b>1/ La méthode .....</b>	<b>12</b>
1.1 Choix de l'échantillon .....	12
1.2 La démarche d'enquête et d'étude des opérations .....	12
1.3 Rappel du cadre juridique de la vefa .....	12
<b>2/ Caractéristiques des opérations.....</b>	<b>14</b>
<b>3/ Montage et gestion du projet .....</b>	<b>21</b>
3.1 Genèse et motivation des opérations .....	21
3.2 Genèse de l'opération : une dominante de communes déficitaires au titre des obligations de la loi SRU .....	21
3.3 Montage de l'opération .....	23
<b>4/ Qualité d'usage des opérations .....</b>	<b>27</b>
4.1 Qualité urbaine de l'opération et de son environnement .....	27
4.2 Qualité architecturale et fonctionnalité de l'immeuble.....	30
4.3 Qualité des logements.....	34
4.4 L'appréciation des locataires .....	37
4.5 L'appréciation des opérations par les bailleurs et identification des spécificités de la vefa.....	40
<b>5/ Qualité des opérations : gestion technique et gestion locative .....</b>	<b>44</b>
<b>6/ Avis et perspectives .....</b>	<b>48</b>
6.1 Avis et perspectives des bailleurs concernant la VEFA.....	48
6.2 Recommandations des organismes .....	51

# ÉTUDE SUR LA POLITIQUE DE L'ÉNERGIE DES LOGEMENTS

<b>7/ Synthèse .....</b>	<b>53</b>
7.1 Quelques données de cadrage statistique sur la production en VEFA .....	53
7.2 Montage et gestion du projet .....	53
7.3 Intervention des bailleurs dans la définition du produit .....	53
7.4 Qualité d'usage .....	54
7.5 L'avis des bailleurs .....	54
7.6 Perspective des organismes Hlm .....	55



# **PARTIE 1 :**

## **Cadrage statistique**

## **des opérations en**

## **VEFA 2008 - 2013**

---

# 1/ Analyse globale des opérations

Les données présentées ci-après sont tirées de la base des contrats de prêts de la Caisse des Dépôts de Consignations. Il s'agit d'opérations dont les dossiers ont été créés de 2008 à début 2013 et relevant des lois de finances 2002 à 2013. Au cours de l'exercice d'exploitation des informations, il a été relevé l'absence de renseignements de certaines rubriques ou des incohérences ayant conduit à supprimer ou à redresser certaines informations. Ces interventions et l'échantillon de référence sont signalés au cours du rapport.

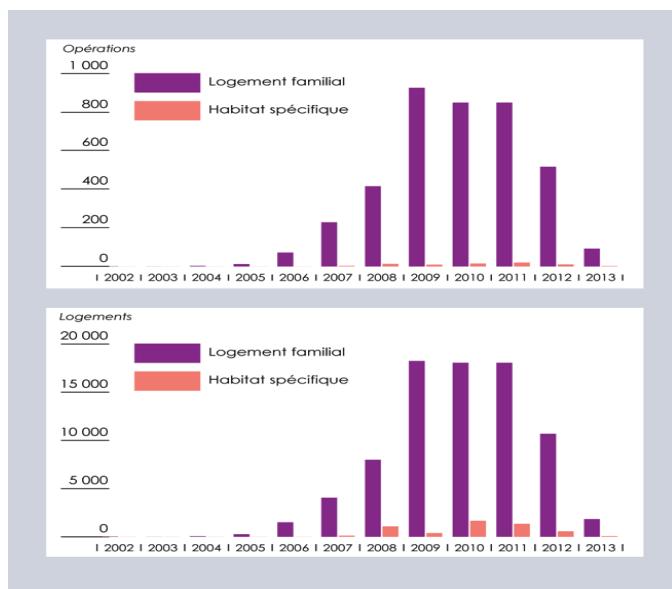
La base CDC dénombre 4 193 opérations VEFA, dont 4 114 opérations de logements familiaux et 79 opérations spécifiques.

## 4 114 OPERATIONS REPRESENTANT ENVIRON 84 800 LOGEMENTS FAMILIAUX

Le nombre d'opérations « logement familial » a fortement progressé depuis 2008, en lien avec la mise en œuvre du Plan de relance et notamment le programme « VEFA 30 000 » (cf. tableau ci-contre reprenant le nombre d'opérations selon la loi de finances) : de 446 opérations en 2008 à 955 en 2009, puis autour de 870 en 2010 et 2011, avant une baisse sensible en 2012 (l'année 2013 étant partiellement renseignée dans la base qui nous a été remise).

Ces opérations représentent environ 84 800 logements familiaux : 8 800 en 2008, 19 000 en 2009, 18 700 en 2010 et 2011 et 11 200 en 2012.

*145 opérations ne comportaient pas d'indication sur le nombre de logements. Il a donc été affecté un nombre de logements « théorique » correspondant à la moyenne des opérations de logement social, soit 27 logements par opération<sup>2</sup>.*

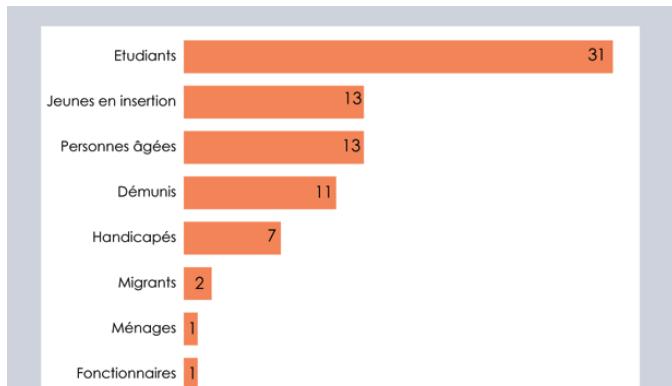


On note un décalage significatif avec les données nationales récentes<sup>3</sup> (issues de la base SISAL<sup>4</sup>) qui affiche 10 000 logements produits en VEFA en 2008, plus de 20 000 en 2010, près de 30 000 en 2012.

Plusieurs explications peuvent être émises : une sous-estimation du nombre de logements dans la base CDC due aux opérations pas ou mal renseignées (opérations plus importantes en nombre de logements ?), la prise en compte de tous les types de logements (y compris spécifiques) dans la base SISAL et sans doute un décalage quant aux années de référence des opérations.

## 79 OPERATIONS SPECIFIQUES DONT UNE MAJORITE POUR « ETUDIANTS »

Ces opérations sont majoritairement destinées aux étudiants (31). On retrouve aussi des programmes pour jeunes en insertion (13), personnes âgées (13) et handicapées (11), personnes démunies (11), autres (4).



Les 72 opérations spécifiques renseignées sur le nombre de logements représentent 5 235 logements.

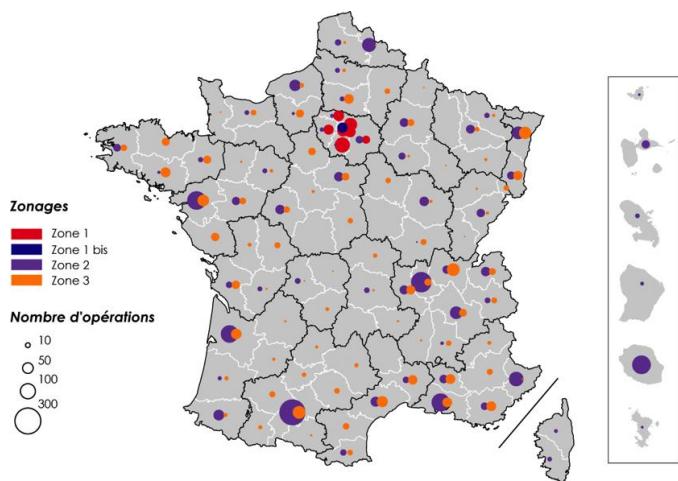
<sup>2</sup> « Les chiffres clés de la maîtrise d'ouvrage Hlm » sur le site internet USH (10 Oct. 2012). Base production 2010.

<sup>3</sup> Actualités Habitat n°995 du 30 juillet 2014

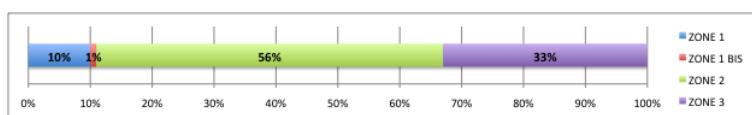
<sup>4</sup> Système d'information de suivi des aides au logement (SISAL)

## 2/ Localisation et taille des opérations

Des opérations<sup>5</sup> concentrées dans les zones tendues



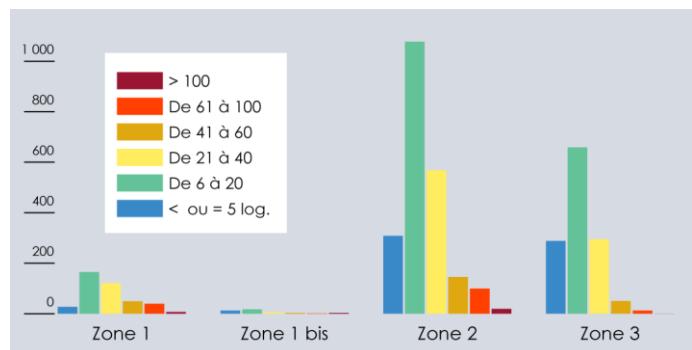
Les opérations sont concentrées en Île de France et dans les départements comprenant une ou plusieurs grandes agglomérations<sup>6</sup>. 11% sont situées en zone 1, 56% en zone 2 et 33% en zone 3.



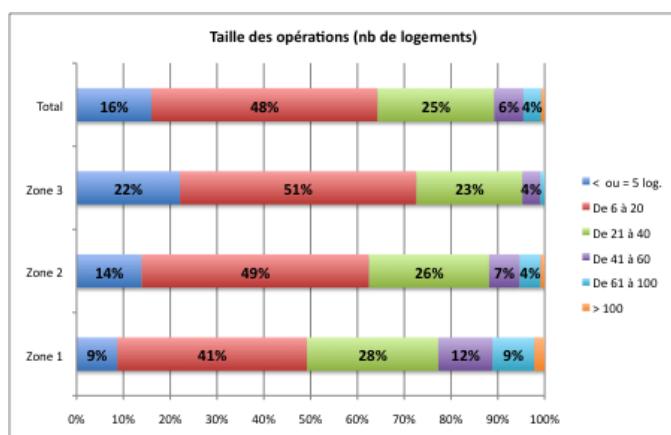
### UNE DOMINANTE D'OPERATIONS COMPTANT DE 6 A 20 LOGEMENTS

Près d'une opération VEFA sur deux compte entre 6 et 20 logements et seulement 11% plus de 40 logements. Les opérations de plus de 100 logements sont peu nombreuses (29 opérations).

On note que 16% des opérations comptent 5 logements ou moins, interrogeant le contexte de ces opérations : effet des dispositions des PLU (secteur de mixité sociale, emplacements réservés...), queues de programmes ?



En zone 1, les opérations comportent globalement plus de logements de grande taille (en nombre de logements) : 22% des opérations affichent plus de 41 logements dont 11% plus de 61. A contrario, les petites opérations de 5 logements ou moins sont plus limitées (9%). Ces différences de taille d'opération ne sont pas une surprise au regard des caractéristiques des marchés locaux (tendus) et des contextes urbains de cette zone (densité).



La taille moyenne des opérations VEFA est de 20 logements : de 30 logements en zone 1, à 16 logements en zone 3. Notons que cette taille moyenne est inférieure à celle des opérations de logement social relevée en 2010 : 27 logements par opérations.<sup>7</sup>

Zones	1	1 bis	2	3	Total
Taille des opérations	30 logts	23 logts	21 logts	16 logts	20 logts

<sup>5</sup> Opérations de logements familiaux

<sup>6</sup> Opérations de la base CDC reclassées à partir de leurs adresses

<sup>7</sup> cf. « Les chiffres clés de la maîtrise d'ouvrage Hlm » sur le site internet USH (10 Octobre 2012). Base production 2010.

## 3/ Répartition par produits

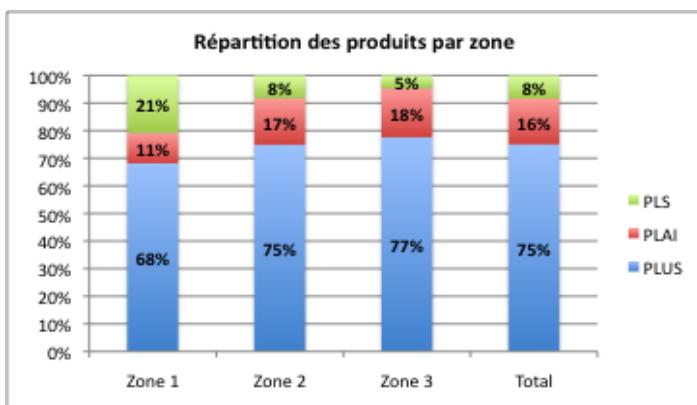
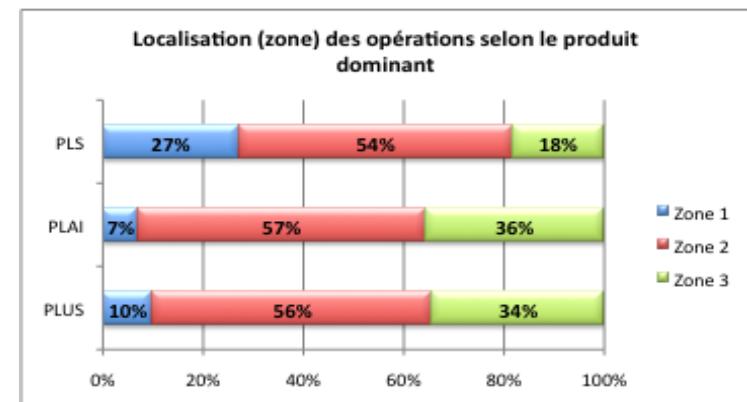
### 75% des opérations avec un financement PLUS comme produit principal

La base de données CDC ne renseigne que sur le prêt principal finançant de chaque opération. Autrement dit, elle ne permet pas d'identifier les opérations mixtes (PLUS/PLAI ou PLUS/PLAI/PLS par exemple) et ne permet donc pas de réaliser une analyse fine sur le nombre de logements par type de produit dans les opérations en VEFA.

Sans surprise, les opérations à dominante PLUS sont les plus nombreuses : 3 opérations sur 4, soit 3 076 opérations sur 4 114. Les programmes à dominante PLAI (692 opérations) représentent quant à eux 16% des opérations et à dominante PLS 8% (346 opérations)<sup>8</sup>.

Très logiquement au regard des contextes de marchés, les opérations à dominante PLS sont plus représentées en zone 1 : 23% des opérations, et moins en zone 3 : 5%. A contrario, les opérations à dominante PLAI sont plus nombreuses en part relative en zone 3 et 2 : 18% et 17%, qu'en zone 1 : 12%.

Sous un autre angle, on relève que les opérations à dominante PLAI sont majoritairement localisées en zone 2 et 3 : 57% et 36% ; mais sont peu représentées en zone 1 (7%). A contrario, les opérations à dominante PLS concernent aussi majoritairement la zone 2 (54%) mais aussi la zone 1 (27%) et la zone 3 (18% tout de même, soit 63 opérations sur la période).



<sup>8</sup> Dans l'ensemble de la production avec des variations suivant les exercices, les PLAI représentent autour du quart de la production et les PLS autour de 18% (logements foyers compris)

## 4/ Financement des opérations

*Les prix moyens et médians des opérations ont été calculés à partir de 3 655 opérations financées de 2008 à 2012, soit 89% des opérations de logement familial de la base de données CDC. Celle-ci a en effet été apurée des opérations mal renseignées ou jugées atypiques<sup>9</sup> : prix de revient < à 75K€ et > à 250K€ au logement.*

### COUT D'UN LOGEMENT NEUF EN VEFA ESTIME A 139 441€

Le coût moyen d'un logement familial en VEFA est de 142 984€ et le coût médian de 139 441€. Ils sont nettement plus élevés en zone 1 et 1 bis : 177 705€ et 183 676€ (prix moyens). A contrario, ils sont sensiblement plus faibles en zone 2 et encore plus en zone 3 : 142 409€ et 133 136€ (prix moyens). Les coûts moyens et médians des opérations sont globalement proches sauf pour la zone 1 bis où l'écart est significatif : près de 30 000€ d'écart.

Le montage financier type d'une opération VEFA financée sur la période est le suivant : quotient de prêt de l'ordre de 72%, 12% de fonds propres et 16% de subventions (dont 1% CIL).

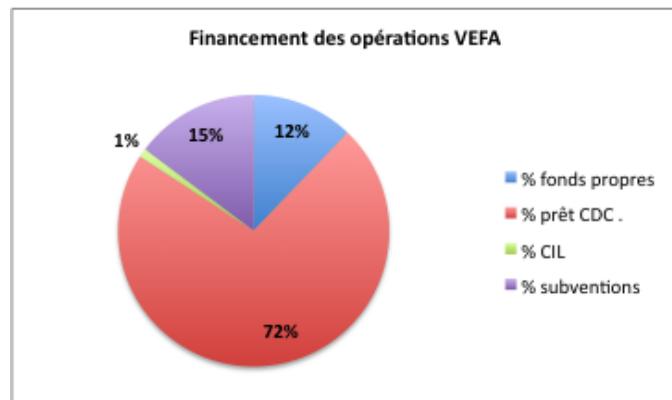
On note un décalage avec les chiffres récents disponibles sur le sujet portant sur les opérations VEFA de l'année 2013<sup>11</sup> : quotient de prêt de 75%, 14% de fonds propres, 10% de subventions.

Plusieurs éléments peuvent expliquer ces écarts<sup>12</sup>: une collecte d'informations de la CDC au stade de la demande d'accord de prêts (donc à un moment où les coûts et modalités de financement sont loin d'être définitifs) tandis que la base de données SISAL intègre ces données au stade de l'agrément ; une évolution de la structure des plans de financements avec une baisse récente des subventions Etat de fait moins évidente sur les plans de financements 2008-2012 que sur ceux de la seule année 2013 et une augmentation des fonds propres plus sensible sur les dernières années (2012 et 2013).

	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3	Total
Coût moyen	177 705€	183 676€	142 409€	133 136€	142 984€
Coût médian	179 023€	213 491€	140 400€	131 214€	139 441€

Notons que le prix médian d'un logement VEFA, soit 139 441€, est très proche du celui annoncé dans les derniers chiffres de l'USH tirés de la base de données SISAL<sup>10</sup> mais portant sur la seule année 2013 : 138 870€.

### Le montage financier des opérations :

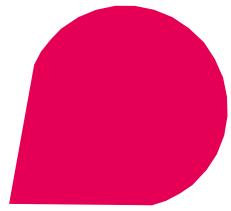


<sup>9</sup> Seuils fixés par le bureau d'études à partir de son expérience

<sup>10</sup> Actualités Habitat n°996 du 30 août 2014.

<sup>11</sup> Idem

<sup>12</sup> Outre les limites de fiabilité de toute base de données



## **PARTIE 2 :**

### **Analyse qualitative d'opérations de VEFA**

---

# 1/ La méthode

## 1.1 CHOIX DE L'ECHANTILLON

L'échantillon d'opérations a été défini en recherchant une diversité de contexte, d'opérateur et de type de programme (cf. partie 1).

Région	Commune	Organisme	Nom opération
Aquitaine	Eysines(33)	Aquitania(OPH)	Le clos des Alisiers
Bretagne	Noyal-Châtillon-sur-Seiche(35)	Archipel Habitat (OPH)	Le Sud
Centre	Saint-Cyr-sur-Loire(37)	Touraine Logement (ESH)	Saint-Fiacre
Champagne-Ardenne	Reims(51)	Le Foyer Rémois (ESH)	Les Portes de Champagne
Champagne-Ardenne	Creney-près-Troyes(10)	Troyes Habitat (OPH)	Petit sabot
Île-de-France	Choisy-le-Roi(94)	ICF Habitat La Sablière (ESH)	ZAC du Port
Île-de-France	St-Germain les Corbeil (91)	OPIEVOY (OPH)	Tavoillot
Auvergne	Lempdes(63)	Dom'aulim (ESH)	Le Victoria
Nord Pas-de-Calais	Wavrin(59)	Vilogia (ESH)	Le hameau des Weppes
Rhône-Alpes	Villeurbanne(69)	OPAC du Rhône (OPH)	Le jardin de Sakura

## 1.2 LA DEMARCHE D'ENQUETE ET D'ETUDE DES OPERATIONS

La démarche a consisté en :

- une visite de chaque site et opération avec l'organisme
- la réalisation d'entretiens approfondis avec une ou plusieurs personnes ayant suivi l'opération dans sa conception et dans sa réalisation (Responsable de programme, Chargé d'opération, ...) et avec une ou plusieurs personnes ayant suivi ou suivant l'opération dans ses phases « service après-vente » (levée de réserves, GPA, dommage-ouvrage, ...) et dans la gestion locative (charges, réclamations locataires, ...).
- la visite d'1 ou 2 logements et, si possible, la rencontre avec des locataires.

Des outils ont été construits en amont : guide d'entretiens à réaliser auprès des organismes et guide d'analyse de la qualité d'usage des opérations (cf. fiches opération).

Rappelons qu'en matière de qualité d'un logement locatif, il n'existe pas de définition ou de référentiel partagé. Très logiquement, les points de vue diffèrent selon les acteurs : le promoteur mettra l'accent sur la rentabilité de l'investissement, le concepteur sur la forme architecturale et urbaine, le gestionnaire sur les couts d'entretien et enfin l'habitant qui s'attachera plutôt à l'organisation et l'équipement du logement, des parties communes mais aussi à son environnement.

Cette étude visait à apprécier les qualités des logements et des opérations en VEFA en termes d'usage et de gestion.

La qualité d'usage d'un logement renvoie aux besoins de l'usager, comme être humain et social. Nous avons retenu différents critères d'appréciation aujourd'hui partagés et repris dans la plupart des travaux d'études sur le sujet.

Ils sont organisés en 5 thèmes :

- la qualité urbaine et de l'environnement du logement
- la qualité architecturale de l'immeuble
- la qualité fonctionnelle de l'immeuble et des logements
- le confort et les performances de logements
- le rapport qualité / prix (valeur d'usage)

Du côté de la gestion, l'approche a été centrée sur l'appréciation des organismes concernant :

- la prise en gestion des opérations VEFA jusqu'aux réserves
- l'entretien et la maintenance
- la commercialisation

L'objectif était bien sûr de faire état des constats des organismes pour chaque opération et de relever les spécificités de la VEFA par rapport à la maîtrise d'ouvrage directe.

## 1.3 RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE DE LA VEFA

Avant de présenter les résultats de l'étude, rappelons le cadre général de la production en VEFA par les organismes Hlm.

La possibilité pour les organismes Hlm d'acheter en VEFA des logements à des promoteurs est définie par l'article L. 433-2 du Code de la construction et de l'habitation (modifié par la loi 2009-179 du 17 février 2009) qui indique que les organismes Hlm peuvent acquérir « des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées. ».

Cela signifie que<sup>13</sup> :

- Le vendeur est à l'initiative de la construction et reste le maître d'ouvrage pendant toute la durée de sa réalisation. Le transfert de propriété n'entraîne pas transfert de la maîtrise d'ouvrage. L'acquéreur ne peut donc s'immiscer dans la réalisation de l'ouvrage sous peine de voir sa responsabilité engagée.
- Même si le verrou des 50% de logements sociaux pour une même opération dans les programmes privés a été supprimé par la loi du 17 février 2009, les organismes Hlm restent a priori soumis à la contrainte d'intervention en acquisition de logements inclus dans un programme de construction plus vaste.

En outre, l'acquisition en VEFA de logements est encadrée par des règles d'ordre public qui imposent la présence de certaines informations dans le « Contrat de réservation », document essentiel de l'acquisition puisque, à l'instar de la promesse de vente dans une vente classique, c'est à ce moment-là que se noue la volonté des parties.

Le Contrat de réservation doit contenir les éléments suivants (articles L261-15 al 2, R261-25, R261-26 CCH) :

- Surface habitable approximative de l'immeuble objet du contrat,
- Nombre de pièces principales
- Enumération des pièces de service, dépendances et dégagements
- Situation dans l'immeuble du local réservé (si le contrat porte seulement sur une partie de l'immeuble à construire)
- Note technique annexée au contrat et indiquant la qualité de la construction
- Prix prévisionnel de vente et les modalités de révision dans les limites et conditions de L261-11-1 et R261-15
- Date prévisionnelle de conclusion du contrat définitif de vente,
- Indication des prêts que le requérant s'engage à faire obtenir au réservataire avec précision de leur montant, de leurs conditions et du nom du prêteur

Les enjeux relatifs à la définition de l'objet vendu (sur lequel l'acheteur n'est pas censé intervenir, rappelons-le) sont donc significatifs.

On peut par ailleurs signaler que l'article 103 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), complétant l'article L. 433-2 du Code de la construction et de l'habitation, crée la « VEFA inversée ». Il s'agit de la possibilité pour les organismes Hlm, pendant 5 ans à compter de la date de publication de la loi et sur autorisation du Préfet, de vendre des logements à une personne privée. Ceci n'est possible dès lors que ces logements font partie, à titre accessoire, d'un programme de construction de logements sociaux et que ces logements sont réalisés sur des terrains, bâtis ou non, ayant été acquis par ces organismes au titre des cessions pratiquées par l'Etat et les propriétaires publics dans le cadre la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> « Acheter en VEFA » - L'Union Sociale pour l'Habitat – Octobre 2010.

<sup>14</sup> Le projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron) en cours de discussion au Parlement pourrait élargir la possibilité du recours à la VEFA inversée.

## 2/ Caractéristiques des opérations

L'étude porte sur 10 opérations. L'objectif était de retenir un nombre d'opérations limité permettant une démarche d'analyse fine des qualités d'usage et de gestion incluant visite sur site, plusieurs entretiens avec les collaborateurs de chaque opérateur en charge de la VEFA et de la gestion du programme et, si possible, rencontre avec quelques locataires.

Ces opérations ne sont bien évidemment pas représentatives de la diversité des opérations en VEFA des bailleurs sociaux compte tenu d'une part de la taille de l'échantillon et d'autre part de la difficulté à définir des critères de représentativité de ce type d'opérations. L'échantillon a été composé en cherchant néanmoins à couvrir différents types de territoire (urbain, péri-urbain et rural) et de marchés (tendu, détendu). Il a par ailleurs été cherché des opérations présentant une diversité de programmes (collectif/individuel/mixte), de produits (PLAI/PLUS/PLAI), de statut de propriété (monopropriété/ copropriété/division en volume).

Enfin, il convient de noter que les opérations ont été réalisées de 2008 et 2013. Aussi, même si elles sont plutôt homogènes en matière de caractéristiques thermiques (presque toutes ont été réalisées dans le cadre de la RT 2005), leur acquisition s'est inscrite dans un contexte qui a fortement évolué depuis le milieu des années 2000 avec plusieurs éléments accélérateurs parmi lesquels : la mise en place dans certains PLU de « secteurs de mixité sociale » imposant un ratio de logements sociaux dans tout programme de construction, le changement réglementaire de 2009 permettant aux bailleurs sociaux d'acheter en VEFA une partie majoritaire d'un programme immobilier à un promoteur privé, et bien entendu, le programme de financement dédié « 30 000 VEFA » de 2009.

### DES OPERATIONS SITUÉES EN ZONE 2 A UNE EXCEPTION MAIS DES LOCALISATIONS GEOGRAPHIQUES ET DES TYPES DE MARCHES DIFFÉRENCIES

9 opérations sur 10 sont localisées en zone 2, la dernière se situant en zone 1. Rappelons que, d'après la source CDC, 56% des opérations en VEFA financées entre 2008 et 2012 se situaient en zone 2.

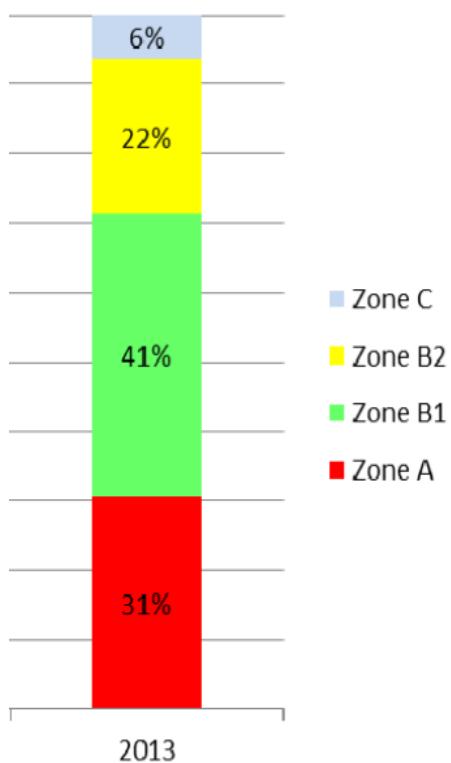
Elles présentent néanmoins une plus grande diversité de localisation en matière de zonage ABC<sup>15</sup>, soit de

Région	Commune	Organisme	Nom opération	Zonage ABC	Zonage 123	Commune SRU	% log. sociaux
Aquitaine	Eysines(33)	Aquitanis (OPH)	Le clos des Alisiers	B1	2	Oui	24,5%
Bretagne	Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35)	Archipel Habitat (OPH)	Le Sud	B1	2	Oui	16,7%
Centre	Saint-Cyr-sur-Loire(37)	Touraine Logement (ESH)	Saint-Fiacre	B1	2	Oui	11,6%
Champagne-Ardenne	Reims(51)	Le Foyer Rémois (ESH)	Les Portes de Champagne	B1	2	Oui	39,8%
Champagne-Ardenne	Creney-près-Troyes(10)	Troyes Habitat (OPH)	Petits sabot	B2	2	Non	0,8%
Île-de-France	Choisy-le-Roi (94)	ICF Habitat La Sablière (ESH)	ZAC du Port	A	1	Oui	30,4%
Île-de-France	St-Germain les Corbeil (91)	OPIEVOY (OPH)	Tavoillot	A	2	Oui	8,3%
Auvergne	Lempdes(63)	Dom'aulim (ESH)	Le Victoria	B2	2	Oui	17,6%
Nord Pas-de-Calais	Wavrin(59)	Vilogia (ESH)	Hameau des Weppes	B2	2	Oui	17,4%
Rhône-Alpes	Villeurbanne (69)	OPAC du Rhône (OPH)	Le jardin de Sakura	A	2	Oui	21,2%

zones de marché : 2 en zone A (20%), 4 en B1 (40%), 3 en B2 (30%).

Au regard des données CDC et de celles de l'USH concernant l'ensemble des opérations de logement social en 2014 (cf. graphe suivant), notre échantillon se distingue par l'absence d'opérations en zone « détendue » (zone 3 ou zone C) et une surreprésentation des opérations en zone 2 et B2.

<sup>15</sup> Version août 2014



A l'exception de l'opération située à Reims, au cœur de la ville centre de l'Agglomération, la plupart des programmes se trouvent dans le périmètre d'une importante « métropole » régionale : Bordeaux, Clermont-Ferrand, Lille, Lyon, Rennes, Tours. L'échantillon compte par ailleurs deux opérations franciliennes, pouvant être considérées comme dans une situation relativement identique en termes de marché, et une opération (Creney-près-Troyes) un peu éloignée de la ville-centre et n'appartenant pas au périmètre administratif de cette dernière.

#### UNE DOMINANTE DE « COMMUNES SRU »<sup>16</sup>

A l'exception de Creney-près-Troyes, toutes les communes étaient situées dans des agglomérations concernées par l'obligation SRU. 5 de ces 9 étaient déficitaires en 2011 : Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Germain-lès-Corbeil, Lempdes, Wavrin. Ces communes sont des villes à caractère résidentiel et « recherchées ». Reims et Choisy-le-Roi ne sont pas concernées avec 39,8% et 30,4% de logements sociaux.

<sup>16</sup> Référence à l'objectif de 20% de logements sociaux fixé par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (article 55) pour les communes hors IDF de plus 3 500 habitants dans une agglo. de plus de 50 000 hab. avec une ville centre de plus de 15 000 hab. ; communes d'IDF de plus 1 500 hab. dans une agglo. de plus de 50 000 hab. avec une ville centre de plus de 15 000 hab. Aujourd'hui, il s'agit des communes visées à l'article L 302-5 du CCH.

Au titre de la loi de 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, qui prévoit le passage du ratio de 20% à 25% pour les communes en zone tendue sauf exception<sup>17</sup>, viennent s'ajouter Villeurbanne et Eysines (objectif maintenu à 20% pour Saint-Germain-lès-Corbeil depuis le décret du 1<sup>er</sup> août 2014), soit 7 communes déficitaires sur 9.

#### UNE REPARTITION EQUILIBREE DES OPERATEURS ENTRE ESH ET OPH ET PLUTOT D'ORGANISMES DE GRANDE TAILLE (EN NOMBRE DE LOGEMENTS)

Parmi les 10 organismes, 5 sont des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) et 5 sont des Offices Publics pour l'Habitat (OPH)<sup>18</sup>. Il n'y a pas donc pas de Coopérative Hlm dans l'échantillon mais aucune acquisition en VEFA n'aurait été réalisée avec la finalité d'en faire un programme locatif social par un organisme appartenant à cette famille à mi-2013<sup>19</sup>.

Organisme	Parc locatif à fin 2013	Production en locatif 2008-13 Moy/an	VEFA 2008-13 Moy/an (%)	Production locative 2013	VEFA 2013 Nb (%)
Aquitaniis(OPH)	14 737	525	81(15%)	699	177(25%)
Archipel Habitat(OPH)	12 804	371	70(19%)	318	/ (0%)
Touraine Logement(ESH)	5 361	102	8(8%)	95	30(32%)
Le Foyer Rémois(ESH)	17 524	302	42(14%)	232	/ (0%)
Troyes Habitat(OPH)	8 882	143	28(20%)	146	93(64%)
ICF Habitat La Sablière(ESH)	34 648	157	98(62%)	323	46(14%)
OPIEVOY(OPH)	49 744	365	203(56%)	1 141	833(73%)
Dom'aulim(ESH)	4 620	113	54(47%)	120	41(34%)
Vilogia(ESH)	56 000	1 587	530(33%)	2 324	831(36%)
OPAC du Rhône(OPH)	36 657	656	199(30%)	893	358(40%)

La plupart des organismes sont des opérateurs majeurs du territoire dans lequel ils exercent leur activité : 4 gèrent plus de 30 000 logements, comptant ainsi parmi les plus importants organismes Hlm nationaux relativement à la taille de patrimoine, 3 comptent entre 10 000

<sup>17</sup> Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 : Obligation portée de 20 à 25% des résidences principales, à l'exception de communes en zone non tendue (maintien taux de 20% pour les communes connaissant une croissance rapide et durable).

<sup>18</sup> 257 ESH et 267 OPH au niveau national (chiffres USH Congrès 2014).

<sup>19</sup> Base de données Caisse des dépôts de toutes les opérations de logement social acquises en VEFA par des bailleurs sociaux de 2008 à mi-2013.

et 20 000 logements, et 3 ont moins de 10 000 logements.

Les organismes rencontrés ont une activité de construction relativement stable sur les 6 dernières années (2008-2013) et la VEFA représente une part significative de leur production sur cette période, à nuancer cependant :

- 30% et plus pour 5 organismes, avec notamment un pourcentage très significatif pour 3 d'entre eux : 47% pour Dom'aulim, 56% pour l'PIEVOY, et même 62% pour ICF Habitat La Sablière
- de 15 à 20% pour 4 autres organismes
- 1 seul organisme affiche moins de 10% de logements produits en VEFA sur cette période 2008-2013 mais 32% pour la seule année 2013.

Si l'on regarde la dernière année de production (2013), on constate des évolutions. Celles-ci sont expliquées par les opérateurs (cf. partie 5 : Perspectives). Ainsi, la VEFA serait devenue un outil « normal » de production, au côté de la maîtrise d'ouvrage directe, pour la plupart des organismes. Ces derniers ont ainsi pu adapter leur organisation (création de services ad hoc, cahiers de prescription, contrats de réservation ad hoc,...). C'est le cas d'Aquitaniis, de l'OPAC du Rhône, de Troyes Habitat (pas le cas de Vilogia). Un seul organisme affiche au contraire une production en VEFA plus limitée en 2013 (en % de la production de l'année) : ICF Habitat La Sablière, évoquant la crainte et donc l'anticipation d'une perte de savoir-faire interne comme principal motif.

### DES OPERATIONS CONVENTIONNEES APRES LA LOI DE 2009 ASSOUPLISSANT LA REGLEMENTATION DES ACQUISITIONS EN VEFA PAR LES ORGANISMES HLM

A l'exception de l'opération d'ICF Habitat La Sablière à Choisy-le-Roi, toutes les opérations ont fait l'objet d'un conventionnement à partir du début 2009, c'est-à-dire qu'elles ont pu bénéficier de l'assouplissement de la réglementation autorisant, depuis la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (loi n°2009-179), les organismes Hlm à acheter désormais la majorité d'un programme produit en VEFA, mais aussi du programme de financement ad hoc mis en place par les pouvoirs publics à cette époque, le programme « 30 000 VEFA ». Il convient de préciser que l'assouplissement réglementaire, annoncé plusieurs mois avant la fin de l'année 2008, était d'ailleurs anticipé par les opérateurs, promoteurs et organismes Hlm, et même parfois par les services de l'Etat eux-mêmes dans l'instruction des demandes d'agrément et les conventions APL liées.

### DES OPERATIONS MISES EN EXPLOITATION DE 2009 A 2013

Une seule opération a été achetée avant la modification

Organisme	Ville	Opération	Année convention	Mise en exploitation
Aquitaniis(OPH)	Eysines(33)	Le clos des Alisiers	2008/2009	2011
Archipel Habitat (OPH)	Noyal-Châtillon-sur-Seiche(35)	Le Sud	2008/2009	2011
Touraine Logement (ESH)	Saint-Cyr-sur-Loire(37)	Saint-Fiacre	2010	2013
Le Foyer Rémois(ESH)	Reims(51)	Les Portes de Champagne	2010	2011
Troyes Habitat (OPH)	Creney-près-Troyes(10)	Petit sabot	2011	2013
ICF Habitat La Sablière (ESH)	Choisy-le-Roi(94)	ZAC du Port	2006/2007	2009
PIEVOY (OPH)	St-Germain les Corbeil(91)	Tavoillot	2012	2012
Dom'aulim(ESH)	Lempdes(63)	Le Victoria	2008/2009	2011
Vilogia (ESH)	Wavrin(59)	Le hameau des Weppes	2011	2011
OPAC du Rhône (OPH)	Villeurbanne(69)	Le jardin de Sakura	2011	2013

règlementaire de 2009 permettant à un bailleur social d'acquérir en VEFA la majeure partie d'un programme. De fait, l'opération en question (« ZAC du port » à Choisy-le-Roi) ne constitue qu'une partie minoritaire d'un ensemble immobilier nettement plus volumineux.

### UNE MOYENNE DE 34 LOGEMENTS PAR OPERATION

Les opérations étudiées regroupent entre 11 et 82 logements (respectivement à Saint-Cyr-sur-Loire et Eysines). Le nombre de logements moyen par opération est de 34.

Organisme	Promoteurs	Typologie	Log. VEFA (total log.)	% log. sociaux <sup>19</sup>	Propriété
Aquitaniis(OPH)	AKERYS Promotion	Collectif / individuel	59/23 (211)	39%	Copropriété
Archipel Habitat (OPH)	MABIMMO	Collectif	18(18)	100%	Pleine propriété
Touraine Logement (ESH)	ICADE PROMOTION	Collectif	11(34)	32%	Copropriété
Le Foyer Rémois (ESH)	EIFFAGE IMMOBILIER	Collectif	70(70)	100%	Pleine propriété
Troyes Habitat (OPH)	SCCV du Petit Sabot	Pavillonnaire en bande	11(11)	100%	Pleine propriété
ICF Habitat La Sablière (ESH)	NEXITY APPOLONIA	Collectif	51(830)	6%	Division en volume
PIEVOY (OPH)	Kaufman & Broad	Collectif (+ 2 indiv.)	30(30)	100%	Pleine propriété
Dom'aulim(ESH)	NEXITY	1 collectif	24(68)	35%	Copropriété
Vilogia (ESH)	CGB S.A.S.	Collectif	22(37)	59%	Copropriété
OPAC du Rhône (OPH)	COGEDIM	Collectif	24(117)	21%	Copropriété

Rappelons que le nombre de logements moyen des opérations VEFA de la base de données CDC était de 20 (cf. partie I). C'est aussi le nombre moyen de logements des opérations retenue par l'USH pour la production de l'année 2010<sup>20</sup>.

Pour rappel :

- la copropriété est la division d'un immeuble en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. C'est la condition nécessaire et suffisante de l'application impérative du statut de la copropriété. Un état descriptif de division précise la consistance et la situation des lots au sein de l'immeuble, leur affecte un numéro et également un certain nombre de tantièmes de copropriété et de quote-part de charges.
- la division en volumes est nécessaire lors de la création d'ensembles immobiliers complexes avec imbrication de plusieurs propriétaires enchevêtrés sur un même sol, ou encore lorsque le Domaine public et le Domaine privé doivent cohabiter. C'est un boraage en trois dimensions. La division en volume diffère de la mise en copropriété car elle ne fait place à aucune partie commune, des locaux ou parties à usages communs peuvent toutefois être donnés en gestion à une association syndicale.

### DE 10% A 100% DES LOGEMENTS DES PROGRAMMES

% logements sociaux	Nb opérations	Pourcentage
Moins de 10%	1	10%
De 20 à 29%	1	10%
De 30 à 40%	3	30%
De 50 à 59%	1	10%
100%	4	40%

Alors que l'opération achetée par ICF Habitat La Sableuse ne représente qu'une part minoritaire du programme de l'ilot dévolu à NEXITY APPOLONIA dans la ZAC du Port de Choisy-le-Roi, les autres opérations, conventionnées après la modification réglementaire de 2009, représentent une part variable des programmes :

- minoritaire dans 4 programmes : Aquitanis, Toussaint Logement, Dom'aulim, OPAC du Rhône ; mais avec deux précisions : dans le cas d'Aquitanis, ce sont 100% des logements du programme qui ont été acquis par 3 bailleurs sociaux différents ; dans le cas de l'OPAC du Rhône, l'opération s'inscrit dans l'obligation imposée aux promoteurs de réaliser un pourcen-

<sup>20</sup> « Les chiffres-clés de la maîtrise d'ouvrage Hlm » - Site internet de l'Union Sociale pour l'Habitat (10 oct.2012). Base : production 2010.

tage de logement sociaux dans tout programme (secteur de mixité sociale du PLU du Grand Lyon).

- 100% pour 4 autres programmes et dominante dans le dernier : 59% pour l'opération de Vilogia.

Statut de propriété	Nombre d'opérations	Pourcentage
Copropriété	5	50%
Division en volume	1	10%
Pleine propriété	4	40%

### DES OPERATIONS VEFA POUR MOITIE EN COPROPRIETE

Dans la moitié des opérations, l'organisme Hlm est en copropriété avec des accédants à la propriété. Dans un autre cas (Choisy-le-Roi), il se trouve en division en volume. Cette majorité de programmes où le bailleur n'est pas seul propriétaire renvoie au contexte de production : secteur de mixité sociale ou imposition dans le règlement de la ZAC (Villeurbanne, Choisy-le-Roi, Noyal-Châtillon-sur-Seiche), VEFA 30 000 (Eysines, Lempdes), déstockage de programme invendu (Wavrin).

40% des programmes sont donc en pleine propriété. Notons que si la réglementation en vigueur n'autorise pas explicitement l'acquisition en VEFA par un organisme de logement social de la totalité d'un programme, elle ne l'interdit pas non plus.

### UNE DIVERSITE DE PROMOTEURS MAIS UNE MAJORITE D'ACTEURS NATIONAUX

7 des 10 promoteurs sont d'importants acteurs nationaux ou leurs filiales : AKERYS, ICADE, EIFFAGE, NEXITY, Kaufman & Broad, COGEDIM. Les 3 autres sont des promoteurs locaux ou leurs filiales : MABIMMO, SCCV du Petit Sabot, CGB S.A.S.

Il est à noter que cela n'indique rien de spécifique concernant la politique des bailleurs concernés. Ainsi, Archipel Habitat ou Vilogia qui ont ici travaillé avec de petits promoteurs réalisent aussi des opérations avec des promoteurs nationaux présents dans leur secteur géographique.

Dans le cas de Troyes Habitat, la situation est un peu différente. Le classement de cette agglomération en zone B2 jusqu'en août 2014, même si elle bénéficiait d'une dérogation permettant aux promoteurs de réaliser des opérations en défiscalisation au titre de la défiscalisation Duflot, n'incitait pas les promoteurs nationaux à investir ce secteur géographique.

Dans les zones les plus tendues, il est assez logique que l'on retrouve des promoteurs nationaux. L'importance des fonciers concernés (ZAC du Port à

Choisy-le-Roi par exemple), les prix d'acquisition (Villeurbanne, Reims, Saint-Germain-lès-Corbeil,...) impliquent l'intervention d'acteurs plus importants.

Mais que la collaboration s'effectue avec des promoteurs nationaux ou locaux, les bailleurs Hlm partagent nombre de constats :

- La capacité des promoteurs nationaux à s'adapter à ce marché encore nouveau que représente la collaboration avec des organismes Hlm (compréhension des enjeux, adaptabilité aux cahiers des charges, adaptation des processus, logique client/fournisseur,...) est généralement reconnue. Mais à l'exception des zones urbaines importantes, les promoteurs nationaux sont parfois suspectés de privilégier la réalisation de « coups » ponctuels, « financièrement juteux », sans vouloir créer une implantation pérenne.

En outre, certains indiquent leur difficulté à prendre en charge les réserves de fin de chantier après le départ des entreprises, alors que pourtant, au moment de la livraison, les opérations sont plutôt jugées qualitatives.

- Les promoteurs locaux sont quant à eux jugés plus proches des organismes. Faisant souvent appel aux mêmes prestataires que les bailleurs Hlm (maîtres d'œuvre, entreprises, etc.) et agissant dans un marché fermé (agglomération de Clermont-Ferrand, de Troyes, de Tours, etc.), ils sont souvent plus attentifs et prompts à répondre aux attentes des organismes, notamment sur les points faibles des promoteurs nationaux (les levées de réserves notamment), voire à faire de la « sur-qualité ». Notons cependant l'exception de Vilogia qui peut témoigner de difficultés certaines avec un petit promoteur local peu attentif à la satisfaction de son client.

Ces promoteurs locaux peuvent cependant être fragiles. La plupart des organismes rencontrés recommandent ainsi de ne pas s'engager avec des promoteurs locaux ne pouvant pas prouver des références solides.

Il ne semble donc pas y avoir de règles ni de comportements spécifiques chez les promoteurs nationaux ou locaux. On peut toutefois noter, de manière générale, une plus grande proximité entre promoteurs locaux et bailleurs Hlm, et des pratiques plus structurées mais aussi à un retrait plus rapide de la part des promoteurs nationaux.

## UNE DOMINANTE DE T3 ET T2

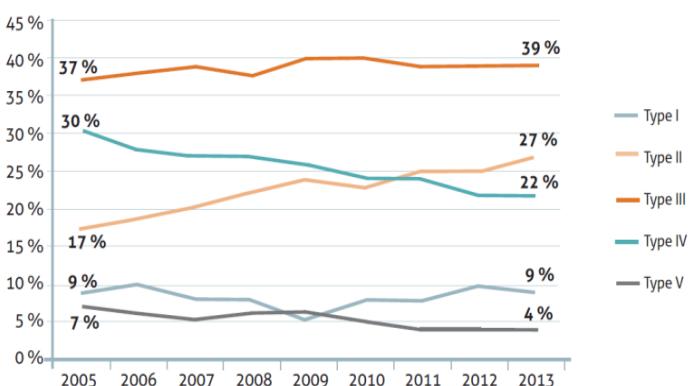
Concernant la typologie des logements, on note une

dominante de logements de type 2 et 3 : 36% et 37%. Cette typologie s'approche de la moyenne nationale des logements financés en 2013 avec toutefois une sensible sur-représentation des T2<sup>21</sup>.

Cet écart peut s'expliquer d'une part par le décalage entre les périodes de comparaison (2008-2013 pour notre échantillon ; 2013 pour les données nationales) et d'autre part par le fait que les opérations VEFA sont réalisées par des promoteurs privés qui, tout au moins pour les premières VEFA et les opérations VEFA 30 000, envisageaient initialement de commercialiser ces logements et prévoient une part importante de T2, plus faciles à vendre à des investisseurs....

Opération	log.	PLAI	PLUS	PLS	T1	T2	T3	T4	T5
Le clos des Alisiers	82	/	82	/	/	37	32	13	/
Le Sud	18	5	13	/	/	4	10	4	/
Saint-Fiacre	11	2	5	4	/	5	5	1	/
Les Portes de C.	70	7	28	35	1	20	33	14	2
Petit sabot	11	/	11	/	/	/	/	11	/
ZAC du Port	51	4	30	17	2	17	18	10	4
Tavoillot	30	7	23	/	2	8	13	5	2
Le Victoria	24	5	19	/	/	5	7	12	/
Hameau des Weppes	22	/	22	/	/	15	5	1	1
Le jardin de Sakura	24	6	18	/	1	13	5	3	2
Total	343	36	251	56	6	124	128	74	11
%	100%	10%	73%	16%	2%	36%	37%	22%	3%

Part des logements sociaux financés selon leur type (moyenne nationale)<sup>22</sup> :



<sup>21</sup> Cette répartition par type reste assez proche de la répartition moyenne observée pour l'ensemble de la production de logements sociaux de 2004 à 2014 (source Ministère du logement), sauf pour les T1 et T2 (autour de 12% pour les T1 et de 22% pour les T2)

<sup>22</sup> Rapport au Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat 2014 (septembre 2014)

## DES FINANCEMENTS PLUS OU OPERATIONS MIXTES

Type de financement	Echantillon : log (%)	Logements sociaux financés 2013
PLAI	36 (10,49%)	29 734 (25,40%)
PLUS	251 (73,18%)	54 788 (46,80%)
PLS	56 (16,33%)	32 543 (27,80%)

En matière de financement, 73% des logements sont financés en PLUS, 10% en PLAI et 16% en PLS.

Au regard des chiffres sur la production nationale 2013<sup>23</sup>, les PLAI et PLS seraient donc sous-représentés dans notre échantillon au profit des PLUS. Tout en posant certaines réserves évidentes (faible taille de l'échantillon d'une part, différentes périodes considérées d'autre part), on peut émettre plusieurs explications à ces écarts :

- L'échantillon compte 100% de PLUS dans 3 opérations représentant à elles seules 115 logements sur 343 : Creney-près-Troyes, Wavrin, Eysines. Notons qu'à Eysines, le programme VEFA contribue à la reconstitution de l'offre d'une opération de rénovation urbaine et était donc fléché PLUS-CD. Si on retire ces opérations de l'échantillon, la répartition PLAI / PLUS / PLS devient 15,5% / 60% / 24,5%, ce qui se rapproche des chiffres nationaux.
- Concernant la faiblesse des PLAI, y compris en zone A et B1, on peut en outre noter que ce type de financement est plutôt bien représenté dans les programmes où il est présent, sauf à Choisy-le-Roi où, la ville comptant 30% de logements sociaux, le PLAI n'a sans doute volontairement pas été privilégié dans une ZAC destinée à changer l'image de la ville.

Il convient en outre de signaler qu'à l'exception de l'Ile-de-France, tous les bailleurs ont indiqué leur faible intérêt pour le PLS, produit difficile à louer en raison de la proximité des loyers avec ceux du marché libre et du taux d'effort pour les locataires.

Région	Commune	Opération	Prix HT/m <sup>2</sup> SHAB	Zonage ABC
Aquitaine	Eysines (33)	Le clos des Alisiers	1 720€	B1
Bretagne	Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35)	Le Sud	2 011€	B1
Centre	Saint-Cyr-sur-Loire (37)	Saint-Fiacre	2 090€	B1
Champagne-Ardenne	Reims (51)	Les Portes	2 050€	B1
Champagne-Ardenne	Creney-près-Troyes (10)	Petit sabot	1 800€	B2
Ile-de-France	Choisy-le-Roi (94)	ZAC du Port	2 370€	A
Ile-de-France	Saint-Germain-lès-Corbeil (91)	Tavoillot	2 542€	A
Auvergne	Lempdes (63)	Le Victoria	1 700€	B2
Pas-de-Calais	Wavrin (59)	Le hameau des Weppes	1 960€	B2
Rhône-Alpes	Villeurbanne (69)	Le jardin de Sakura	2 400€	A

## PRIX DES OPERATIONS : DE 1 700 A 2 500€ HT/M<sup>2</sup>

La comparaison des opérations en termes de prix de revient appelle quelques réserves. Même si toutes les opérations ont été réalisées dans le cadre de la même réglementation thermique (RT 2005) à l'exception de l'opération de Choisy-le-Roi (RT 2000), certaines bénéficient d'un label BBC complémentaire. Toutes les opérations ont été réalisées sous l'actuelle réglementation accessibilité. Cependant, elles ont été lancées et réalisées sur des années différentes, globalement entre 2009 et 2012. Or, durant les 11 trimestres séparant le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, l'indice du coût de la construction a cru de 8,98%<sup>24</sup>.

En Ile-de-France, les opérations étudiées ont un prix de revient respectif de 2 370€ HT/m<sup>2</sup> SHAB à Choisy-le-Roi et de 2 542€ à Saint-Germain-lès-Corbeil. C'est sensiblement moins que les 2 873€ HT/m<sup>2</sup> SHAB (3 075€ TTC avec une TVA à 7%) que fait ressortir l'étude récente de la Caisse des dépôts sur les coûts de production (cf. graphique ci-dessous).

Hors Ile-de-France, les prix s'étendent de 1 700 à 2 400€ HT/m<sup>2</sup> SHAB, mais de 1 700 à 2 090€ HT/m<sup>2</sup> SHAB si l'on retire l'opération de Villeurbanne. On se situe sensiblement en deçà des 2 108€ HT/m<sup>2</sup> SHAB (2 256€ TTC avec une TVA à 7%) de l'étude citée précédemment. Même les opérations se trouvant dans les marchés a priori les plus tendus, Saint-Cyr-sur-Loire ou Reims par exemple, ont un prix assez éloigné de la moyenne nationale.

Dans les marchés les plus détendus, les prix obtenus par les bailleurs sociaux sont tout à fait compétitifs notamment si l'on regarde les prestations proposées, parfois très qualitatives (Creney-près-Troyes, Lempdes). Notons que bien souvent, les équilibres économiques

<sup>23</sup> Pas de comparaison possible avec les chiffres de la base CDC qui ne retient que le produit dominant de chaque opération

<sup>24</sup> Indice du coût de la construction : 1 638 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 contre 1 503 au 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

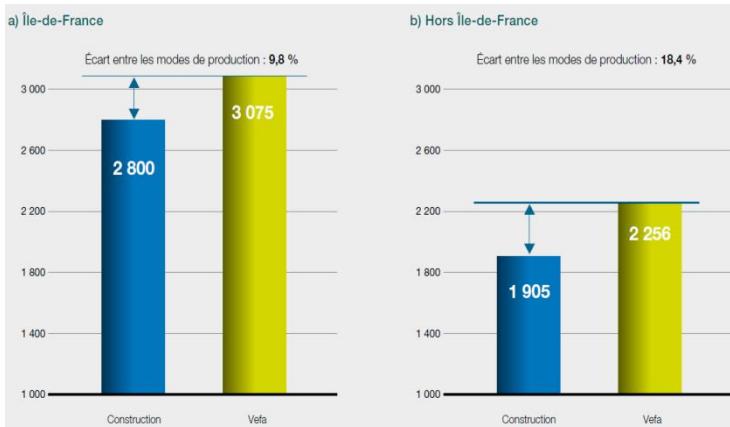


## ANALYSE QUALITATIVE D'OPERATIONS DE VEFA

### 2/ CARACTERISTIQUES DES OPERATIONS

des opérations ne permettent pas de monter plus haut dans ces marchés : Creney-près-Troyes, Lempdes voire Wavrin.

Coût moyen de production des opérations (en € TTC/m<sup>2</sup> habitable), moyennes 2011-2013<sup>25</sup> :



Toutefois, si on analyse les prix en fonction du nouveau zonage ABC (version août 2014), on constate un resserrement avec les prix des opérations étudiées :

- Zone A : de 2 370 à 2 542 € HT / m<sup>2</sup> SHAB
- Zone B1 : de 1 720 à 2 090 € HT / m<sup>2</sup> SHAB (de 2 011 à 2 090 € HT / m<sup>2</sup> SHAB si l'on retire l'opération d'Eysines)
- Zone B2 : de 1 700 à 1 960 € / m<sup>2</sup> SHAB.

<sup>25</sup> « Les coûts de production du logement social - Tendances nationales et spécificités de l'Île-de-France » - Eclairages / Etude n°4 – Caisse des dépôts – Juin 2014.

## 3/ Montage et gestion du projet

### 3.1 GENESE ET MOTIVATION DES OPERATIONS

	Genèse	Motivation de l'organisme Hlm
SAINT-FIACRE SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)	Commune SRU ; objectifs de log. sociaux dans le PLU. Projet initial du bailleur revu par la commune pour un programme mixte : 20% de logements sociaux.	1 <sup>re</sup> opération de l'organisme sur cette commune attractive et recherchée à proximité de Tours : enjeu patrimonial.
VICTORIA LEMPDES (63)	Proposition du promoteur de vente d'une partie d'un programme suite à des difficultés de commercialisation (2008).	Opportunité d'une opération « de standing » dans l'Agglomération, en cohérence avec sa stratégie de recentrage sur l'urbain ; sachant que l'organisme ne dispose pas de réserves foncières.
PORTE DE CHAMPAGNE REIMS (51)	VEFA 30 000. Sollicitation du bailleur par le promoteur.	Opportunité : localisation, contribution aux objectifs de production (alors importants) et à l'opération VEFA 30 000.
TAVOILLOT SAINT-GERMAIN LES C. (91)	Commune SRU et objectifs de log. sociaux dans le PLH. Initiative de la commune : sollicitation du promoteur puis choix du bailleur après consultation.	Opportunité d'une nouvelle opération dans un contexte de relance de la production du bailleur.
CLOS DES ALISIERS EYSINES (33)	VEFA 30 000. Sollicitation de bailleurs par la Ville pour l'acquisition de ces logements : 3 opérateurs retenus.	Contribution aux objectifs de production du bailleur sur le territoire de la CU de Bordeaux et objectifs de reconstitution de l'offre (opérations de rénovation urbaine).
LE SUD NOYAL-CHÂTIILLON-SUR-SEICHE (35)	Secteur de mixité sociale imposé par le PLU de Rennes Métropole (25% de logements sociaux dans toute opération de plus de 30 logements).	Opportunité dans une commune résidentielle recherchée de l'agglomération rennaise.
ZAC DU PORT CHOISY-LE-ROI (94)	Choix de la commune de prévoir un volume de logements sociaux dans le cahier des charges de la ZAC (pas d'obligation au titre de la loi SRU).	Implantation dans un quartier nouveau fortement porté par la municipalité.
LE JARDIN DE SAKURA VILLEURBANNE (69)	Opération proposée par le promoteur dans le cadre du secteur de mixité sociale inscrit dans le PLU du Grand Lyon (25% de logement social dans toute opération de logement).	Contribution aux importants objectifs de production de l'OPH. La VEFA est un vecteur important de la production de logements sociaux dans cette commune centrale de l'agglomération de Lyon.
LE PETIT SABOT CRENEY-PRES-TROYES (10)	Proposition de promoteur dans marché détendu.	Opportunité dans une commune résidentielle recherchée en périphérie de l'agglomération troyenne.
LE HAMEAU DE WEPPEZ WAVRIN (59)	Proposition d'un promoteur local n'arrivant pas à commercialiser l'opération. Inscrite dans le programme « 30 000 VEFA ».	Opportunité dans une commune résidentielle recherchée de l'agglomération lilloise.

### 3.2 GENESE DE L'OPERATION : UNE DOMINANTE DE COMMUNES DEFICITAIRES AU TITRE DES OBLIGATIONS DE LA LOI SRU

#### IMPACT DE L'OBLIGATION DE PRODUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Les opérations étudiées se situent sous l'empire de la précédente réglementation - loi relative à la solidarité et aux renouvellements urbains (article 55) de 2000 - qui fixait l'obligation de 20% de logements sociaux pour les communes d'une certaine taille situées dans de « grandes agglomérations ». Rappelons que cette obligation a évolué depuis avec la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social : obligation passée de 20% à 25% sauf exceptions pour toutes les communes en zone tendue<sup>26</sup>.

La situation des communes de l'échantillon par rapport à l'application de la loi SRU est la suivante :

5 communes sur 10 se trouvaient au moment de l'autorisation de financement dans l'obligation de produire des logements sociaux au titre de la loi SRU. Elles se situent en périphérie des villes centre des agglomérations concernées : Saint-Cyr-sur-Loire pour Tours, Lempdes pour Clermont-Ferrand, Saint-Germain-lès-Corbeil pour Corbeil-Essonnes, Noyal-Châtillon-sur-Seiche pour Rennes, Wavrin pour Lille. Ces communes sont considérées localement comme des villes résidentielles et recherchées, représentant des opportunités d'implantation tout à fait satisfaisantes pour les organismes Hlm.

	% log. sociaux	Commune SRU	Obligation SRU <sup>25</sup>
SAINT-FIACRE SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)	11,1%	Oui	Oui
VICTORIA LEMPDES (63)	17,6%	Oui	Oui
PORTE DE CHAMPAGNE REIMS (51)	39,8%	Oui	Non
TAVOILLOT SAINT-GERMAIN LES C. (91)	08,3%	Oui	Oui
CLOS DES ALISIERS EYSINES (33)	24,5%	Oui	Non
LE SUD NOYAL-CHÂTIILLON-SUR-SEICHE (35)	16,6%	Oui	Oui
ZAC DU PORT CHOISY-LE-ROI (94)	30,4%	Oui	Non
LE JARDIN DE SAKURA VILLEURBANNE (69)	21,2%	Oui	Non
LE PETIT SABOT CRENEY-PRES-TROYES (10)	0,8%	Non	Non
LE HAMEAU DE WEPPEZ WAVRIN (59)	17,4%	Oui	Oui

<sup>26</sup> Obligation portée de 20 à 25% des résidences principales, à l'exception de communes en zone non tendue (maintien du taux de 20% pour les communes connaissant une croissance rapide et durable).

- Creney-près-Troyes se situe dans le périmètre urbain de Troyes mais ne fait pas partie de l'Agglomération et donc non concernée.
- A l'inverse, Reims, Eysines, Choisy-le-Roi et Villeurbanne remplissent leurs obligations en matière de logement social. Les « moteurs » de ces opérations sont donc différents : dans le cas d'Eysines, il s'agit d'une compensation au titre de l'ANRU ; dans le cas de Choisy-le-Roi, le projet répond à la volonté de la commune de créer un nouveau quartier proposant un habitat diversifié notamment via des logements sociaux ; situation similaire à Villeurbanne où l'opération est liée à l'application du secteur de mixité sociale.
- L'« effet d'aubaine », programmes bien situés dans des communes attractives ou dans des centres urbains, en cohérence avec la stratégie d'implantation du bailleur ;
- La contribution à l'objectif de production du bailleur.

Notons que le prix d'acquisition n'est jamais cité comme élément de motivation. De facto, ceux-ci sont généralement élevés par rapport à la production moyenne de l'organisme ou par rapport aux éléments de comparaison existants (cf. partie 1).

## IMPACT DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE (SMS) DES PLU

3 opérations sur 10 résultent de la mise en œuvre d'un secteur de mixité sociale (SMS) prévu dans le PLU de la commune ou de l'intercommunalité concernée<sup>27</sup> : Saint-Cyr-sur-Loire (PLU communal), Noyal-Châtillon-sur-Seiche (PLU communal), Villeurbanne (PLU intercommunal). Dans ce dernier cas, notons que Villeurbanne avait déjà son quota de logements sociaux mais le PLU intercommunal avait cependant défini des secteurs de mixité sociale dans la commune.

## IMPACT DU PROGRAMME « 30 000 VEFA »

Le programme « 30 000 VEFA », à l'œuvre à partir de 2009, ne concerne que 3 opérations : Eysines (conventionnement 2008/ 2009), Reims (conventionnement 2010), Wavrin (conventionnement 2011). De fait, les autres opérations étudiées sont soit légèrement antérieures à ce dispositif de financement (2008/ 2009), soit postérieures (2010, 2011 et 2012).

Motivation des organismes Hlm : localisation des programmes et objectif de construction

On constate que les motivations des bailleurs pour acquérir les programmes proposés par les promoteurs sont relativement convergentes :

- La localisation : 6 citations, soit ville centre (Reims, Choisy-le-Roi), soit commune attractive périphérique de la ville centre de l'intercommunalité (Saint-Cyr-sur-Loire, Lempdes, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Creney-près-Troyes)
- L'adéquation avec la stratégie d'implantation du bailleur : 2 citations (Lempdes, Saint-Cyr-sur-Loire)
- La contribution à un objectif de production : 4 citations (Reims, Saint-Germain-lès-Corbeil, Eysines, Villeurbanne).

On peut ainsi simplifier les motivations des organismes en deux grandes catégories :

<sup>27</sup> Selon les informations des bailleurs

### 3.3 MONTAGE DE L'OPERATION

**Tableau de synthèse des interventions du bailleur et gestion de l'opération**

	Intervention dans la définition du produit	Réalisations complémentaires	Documents types	Interventions du bailleur : Choix des échantillons (A) Logement témoin (B) Suivi du chantier (C)			Réserves GPA Dommage-Ouvrage
				A	B	C	
SAINT-FIACRE SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)	Travail sur les plans (surfaces plus grandes des logements) notamment et sur les prestations (recherche de moins couteuses).	Sécurisation badge Racks vélos Fermeture des espaces sous les escaliers Luminaires et poignées de portes	Non Correctifs apportés sur CC du promoteur.	Oui	Non	Oui	Prévus : Visite à 3 mois puis 12 mois après livraison ; 1,5% de réserves en GPA Constat : Quelques problèmes mineurs sur cette opération. Pas de mise en jeu dommage-ouvrage
VICTORIA LEMPDES (63)	Echanges avec le promoteur autour de la notice explicative du projet : certaines prestations revues.	Luminaires extérieurs	Non Attention portée sur contrat de réservation	Oui	Non	Oui	Constat : Peu de réserves sur cette opération. Pas de mise en jeu dommage-ouvrage
PORTE DE CHAMPAGNE REIMS (51)	Peu d'interventions : correspondaient globalement aux standards de l'organisme en termes de typologie, de surfaces, balcons ou terrasses...	Détection incendie dans les locaux poubelles Décoration des halls Mise en place d'une barrière levante dans la cour Sécurisation badge Aménagement local vélo	Non Attention portée sur contrat de réservation et référence au CC de la MO directe.	Oui	Oui	Oui	Prévu : 5% de réserves dont 1% en GPA Principes d'un courrier aux locataires et visite GPA. Constat : Pas de difficultés sur cette opération. Pas de mise en jeu dommage-ouvrage
TAVOILLOT SAINT-GERMAIN LES C. (91)	Cahier des charges.	Non (pas de travaux pour cette opération même si réserve TMA prévue pour les VEFA)	Oui	Oui	Oui	Oui	Prévu : 3% (2% à la levée réserves ; 1% conformité). Constat : Peu de problèmes sur cette opération.
CLOS DES ALISIERS EYSINES (33)	Réunion en amont avec plans et notices.	Achat badges complémentaires Pose d'arceaux sur les places parking aérien	Non (pas pour cette opération mais cahier des charges défini depuis par l'organisme pour les VEFA)	Oui	Oui	Oui	Prévu : 2% à la levée des réserves. Constat : Quelques problèmes sur cette opération mais réglés. Pas de mise en jeu dommage-ouvrage
LE SUD NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE (35)	Imposition de la notice technique VEFA, travail sur les plans et les CCTP, ajout de prestations.	Ajouts de signalétique bailleur, racks à vélo, aménagement des placards intérieurs, motorisation portes des halls pour l'accès handicapés	Référentiel interne VEFA imposé au promoteur. Pas de contrat type de réservation, mais reproduction des contrats déjà signé.	Oui	Non	Oui	2 réserves par logement (faible). Bonne réactivité du promoteur (constructeur) aux problèmes signalés en GPA. Aucune mise en jeu dommage-ouvrage à ce jour.

## ANALYSE QUALITATIVE D'OPERATIONS DE VEFA

### 3/ MONTAGE ET GESTION DU PROJET

	Intervention dans la définition du produit	Réalisations complémentaires	Documents types	Interventions du bailleur : Choix des échantillons (A) Logement témoin (B) Suivi du chantier (C)			Réserves GPA Dommage-Ouvrage
				A	B	C	
ZAC DU PORT CHOISY-LE-ROI (94)	Peu d'influence : cahier des charges de la ZAC et de l'îlot imposé par la ville.	Pas de réalisations complémentaires	Pas de documents types. Contrat de réservation et notice technique proposés par NEXITY.	Oui	Non	Non	Très peu de réserves. Pas de soucis dans la levée. GPA : quelques soucis d'étanchéité des toitures et toitures terrasses, repris par le promoteur. Aucune mise en jeu dommage-ouvrage 5 ans après la réception.
LE JARDIN DE SAKURA VILLEURBANNE (69)	Amendements ponctuels sur les plans, ajouts et modifications de prestations pour mise en adéquation avec politique interne.	Réalisation de travaux d'adaptation au handicap dans le cadre du plan « Rhône + » du Conseil général du Rhône.	Contrat de réservation et notice technique type OPAC du Rhône.	Oui <sup>1</sup>	Oui	Oui <sup>2</sup>	Réserves nombreuses et ponctuelles, dont une partie n'est toujours pas levée près d'un an après réception. Réflexion OPAC pour conserver 5% dépôt de garantie. Aucune déclaration DO.
LE PETIT SABOT CRENEY-PRES-TROYES (10)	Faible influence : programme et prestations définis préalablement par le promoteur.	Aucune.	Pas de documents types.	Oui	Oui	Non <sup>3</sup>	Peu de réserves à la réception, toutes levées sous 15 jours. Peu de GPA. Aucune déclaration dommage-ouvrage à ce jour.
LE HAMEAU DE WEPPE WAVRIN (59)	Dépôt d'un PC modificatif (modification des plans intérieurs, apurement façade,...). Ajout de prestations. Modification de l'état descriptif de division.	Participation financière à l'ajout par le promoteur d'un espace poubelles.	Pas de documents types.	Oui	Non	Oui <sup>4</sup>	Promoteur absent sur les réserves et GPA. Assurés par Vilogia. Pas d'incident dommage-ouvrage.

<sup>1</sup> Revêtements de sol uniquement.

<sup>2</sup> Participation ponctuelle aux réunions de chantier.

<sup>3</sup> Rencontres ponctuelles avec le promoteur.

<sup>4</sup> Suivi ponctuel par le chargé d'opération.

## UNE INTERVENTION SIGNIFICATIVE DU BAILLEUR DANS LA DEFINITION DU PRODUIT DANS 7 CAS SUR 10

Il règne une certaine ambiguïté chez les bailleurs rencontrés concernant la possibilité d'influer sur le programme et les prestations des immeubles qu'ils achètent. De fait, rappelons-le, la réglementation prévoit que :

- Les logements achetés doivent être inclus dans un programme,
- Les demandes de permis de construire doivent avoir été déposées.

Dans les faits, quasiment tous les bailleurs rencontrés ont influé d'une manière ou d'une autre mais dans des proportions plus ou moins importantes :

- Reprise des plans des logements : 5 citations (Saint-Cyr-sur-Loire, Eysines, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Villeurbanne, Wavrin)
- Travail sur les typologies de logements : 2 citations (Saint-Cyr-sur-Loire, Wavrin)
- Modification de l'état descriptif de division : 1 citation (Wavrin)
- Modification de prestations : 7 citations (Saint-Cyr-sur-Loire, Lempdes, Saint-Germain-lès-Corbeil, Eysines, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Villeurbanne, Wavrin)
- Interventions limitées ou ponctuelles : 3 citations (Reims, Choisy-le-Roi, Creney-près-Troyes).

Ainsi, dans la moitié des cas, les bailleurs ont influé directement sur les plans de l'opération, et dans 7 cas sur 10 sur la notice technique, qui sont des éléments obligatoires de la signature du Contrat de réservation.

Parmi les 7 opérations pour lesquelles les interventions des bailleurs sont plus que « ponctuelles », les motivations citées par les bailleurs (ou que l'on peut déduire des modifications effectuées) portent sur :

- L'adaptation aux préconisations techniques et modalités de gestion de l'organisme : toutes les opérations. Les organismes s'attachent avant tout à la durabilité des matériaux et des équipements.
- La diminution du prix de revient : 1 citation (Saint-Cyr-sur-Loire).

Encore une fois, la question du prix d'acquisition n'apparaît pas essentielle dans la motivation des bailleurs.

Il n'apparaît pas de corrélation évidente entre une éventuelle contrainte qui aurait pesé sur le promoteur de céder l'opération et la volonté de l'organisme d'imposer ses critères. Le niveau d'intervention du bailleur dans l'opération est plutôt lié au contexte spécifique ayant prévalu à la proposition de l'opération au bailleur. Ainsi, à titre d'exemples : dans le cas de Wavrin où le promoteur a sollicité le bailleur parce qu'il n'arrivait pas à

commercialiser son programme, ce dernier a du fortement reprendre le programme pour le faire correspondre à ses besoins ; à l'inverse, dans le cas de Creney-près-Troyes, marché extrêmement détendu, le promoteur a proposé au bailleur un programme calibré en amont pour satisfaire l'organisme. Dans des cas intermédiaires comme à Saint-Cyr-sur-Loire ou Villeurbanne, l'obligation qui pesait sur le promoteur de céder une partie de son programme à un bailleur social est plutôt propice à un dialogue constructif entre le vendeur et l'acheteur. De même, lorsque les bailleurs déclarent que les opérations acquises participent de l'atteinte des objectifs de production, ils n'en cherchent pas moins à imposer leurs préconisations (Saint-Germain-lès-Corbeil, Eysines, Villeurbanne).

## 4 ORGANISMES SUR 10 DISPOSENT DE DOCUMENTS TYPES

Même si dans une majorité d'opérations les bailleurs sont impliqués dans la définition des programmes ou des prestations, ce n'est pas pour autant qu'ils imposent leurs documents internes :

- Seuls 4 bailleurs disposent aujourd'hui de documents internes adaptés à l'acquisition en VEFA tels que cahier de prescriptions techniques, contrat de réservation : OPIEVOY, Aquitanis, Archipel Habitat.

Les autres bailleurs ont souligné qu'ils sont intervenus dans le cadre du contrat de réservation et de la notice technique.

- Par ailleurs, certains font référence à la réglementation qui dit, que l'organisme Hlm n'a pas à intervenir sur la définition du produit.

Enfin, les organismes rencontrés, même s'ils sont tous actifs en matière de développement de leur parc, sont de tailles et d'organisation diverses. On peut comprendre que ceux qui disposent d'outils adaptés à la VEFA soient parmi les bailleurs ayant la plus grosse activité de maîtrise d'ouvrage.

## DES AJOUTS DE PRESTATIONS DANS 8 CAS SUR 10 MAIS « PONCTUELS »

Des ajouts de prestations ont été réalisés dans la majorité des opérations (exceptions : Saint-Germain-lès-Corbeil et Choisy-le-Roi) et visent principalement :

- Le contrôle d'accès : 3 citations (Saint-Cyr-sur-Loire, Reims, Eysines).
- L'adaptation au handicap des parties communes : 2 citations (Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Villeurbanne)
- L'aménagement des locaux vélos : 3 citations (Saint-Cyr-sur-Loire, Reims, Noyal-Châtillon-sur-Seiche)

- Les luminaires des parties communes : 2 citations (Saint-Cyr-sur-Loire, Lempdes)
- La signalétique ou l'esthétique des parties communes : 2 citations (Reims, Noyal-Châtillon-sur-Seiche)
- L'ajout d'équipements dans les parties communes : 3 citations (Reims, Eysines, Wavrin)
- Une modification architecturale : Saint-Cyr-sur-Loire
- L'ajout de prestations dans les logements : Noyal-Châtillon-sur-Seiche.

Dans la plupart des cas, ces ajouts ne sont pas la conséquence d'oublis des bailleurs au moment de la négociation de la notice technique avec le promoteur, mais bien la volonté de maîtriser des éléments importants dans le processus de gestion (par exemples : signalétique des parties communes, contrôle d'accès, adaptation au handicap, ...), des éléments pour lesquels le bailleur dispose de marchés à bons de commande (racks à vélos).

### **UNE IMPLICATION DU BAILLEUR DANS LA PHASE TRAVAUX**

Globalement, on constate une relative transposition de quelques points clefs de la maîtrise d'ouvrage directe dans le fonctionnement en VEFA :

- Réunion échantillon : elle a eu lieu dans 10 opérations sur 10. Cela est compréhensible dans la mesure où dans 7 opérations, les bailleurs ont aussi participé à la définition en amont des prestations, ce qui dénote d'un intérêt pour les finitions des immeubles. En outre, il s'agit aussi d'une possibilité que certains promoteurs proposent régulièrement de leur propre chef à leurs acheteurs individuels.
- Logement témoin : 5 citations sur 10.
- Participation aux chantiers : 8 citations sur 10. C'est un chiffre important, qui semble indiquer l'importance que les bailleurs attachent à la manière dont les immeubles ont été construits tout autant qu'à la qualité du produit livré. Il faut y voir une confirmation de la vigilance des bailleurs concernant les futures Garanties de parfait achèvement (GPA) ou la mise en jeu éventuelle de l'assurance Dommage-Ouvrage (DO).

### **PEU DE RESERVES OU INCIDENTS AU TITRE DES GARANTIES**

Ce qui ressort globalement, c'est la faiblesse des réserves à la livraison, le nombre limité d'incidents signalés au titre de la Garantie de parfait achèvement (GPA), et encore moins au titre de l'assurance Dommage-Ouvrage (DO).

En outre, lorsque des problèmes sont survenus (GPA notamment), ils ont généralement été réglés, sauf à Villeurbanne où le bailleur envisageait au moment de notre visite de conserver le dépôt de garantie en raison

des réserves non levées un an après livraison (alors que précédemment l'organisme, et en particulier les équipes de gestion, se satisfaisaient de la qualité des prestations et des relations avec le promoteur).

Certains bailleurs ont expliqué cette bonne qualité de prestations ainsi que la relative réactivité des entreprises à intervenir en levée des réserves ou en GPA par l'état du marché local des entreprises. En effet, dans leurs bassins économiques respectifs, les bailleurs de province sont parmi les plus gros donneurs d'ordre en matière de travaux. Les maîtres d'œuvre et entreprises qui interviennent sur les opérations achetées en VEFA sont souvent les mêmes que ceux qu'ils côtoient sur leurs propres chantiers. Ces prestataires semblent donc être attentifs à conserver une bonne image au sein des organismes (Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Creney-près-Troyes, Lempdes).

## 4/ Qualité d'usage des opérations

<input checked="" type="checkbox"/>	Appréciation très positive
<input checked="" type="checkbox"/>	Appréciation globalement positive
<input checked="" type="checkbox"/>	Qualité jugée moyenne à faible

### 4.1 QUALITE URBAINE DE L'OPERATION ET DE SON ENVIRONNEMENT

	Caractéristiques et image de la commune	Insertion urbaine	Commerces, services	Accessibilité, desserte	Qualité des abords
SAINT-FIACRE SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)	Commune résidentielle et recherchée de l'Agglomération de Tours: qualité environnement bâti et naturel.	Parcelle (anciennes serres communales) intégrée dans un tissu urbain peu dense : maisons <u>indiv.</u> , avec jardins et quelques bâtiments collectifs R+2. Bonne intégration.	Peu de commerces dans la commune mais minimum accessible à pied. Equipements satisfaisants et proximité de la ville centre de l'agglomération.	Commune desservie par les transports en commun (bus) et très bonne desserte voiture: accès très rapide à l'autoroute.	Immeuble entouré d'espaces verts paysagés avec un cheminement piéton jusqu'à la rue (intervention d'un paysagiste).
VICTORIA LEMPDES (63)	Commune résidentielle réputée attractive de l'Agglomération de Clermont-Ferrand.	Zone d'extension de la commune, dans un quartier peu dense d'habitations individuelles, jouxtant une zone commerciale et artisanale.	Zone commerciale à côté ; centre-ville à 500m avec tous les équipements et services de proximité.	Bus reliant la commune à la ville de Clermont. Liaisons routières aisées : accès à la D766 et à l'autoroute A71.	Traitements paysagés minimum. Collectifs entourés d'un muret béton avec portail. Maisons individuelles bordées d'une clôture grillagée plastique...
PORTE DE CHAMPAGNE REIMS (51)	Localisation intéressante en porte de ville mais à proximité du centre et dans un quartier apprécié voire recherché.	Très bonne insertion urbaine : parcelle en angle de rue ; les bâtiments forment le front de rue.	Tous les commerces et équipements d'une grande ville à proximité.	Très bonne : cf. localisation et desserte bus régulières.	Côté rue sans traitement particulier. Côté cour : accès privé au parking extérieur et espace vert sans traitement particulier.
TAVOILLOT SAINT-GERMAIN LES C. (91)	Commune résidentielle attractive de la C.A. Seine-Essonne, à proximité de la ville d'Evry.	Tissu urbain mixte : log. et activités. Opération optimisant une parcelle en cœur d'« îlot », en retrait de la route ; accès par un portail ouvrant sur parking.	Centre commercial à toute proximité et services proches.	L'autoroute francilienne est toute proche. Des bus desservent les gares RER et SNCF mais stations relativement éloignées à pied.	Espaces verts limités avec un traitement paysagé simple mais de qualité; un petit verger sur l'arrière du programme conservé à la demande de la ville.
CLOS DES ALISIERS EYSINES (33)	Commune résidentielle de la C.U. de Bordeaux (à 7 km environ de la ville centre) avec un marché du logement attractif et forte demande de log. social.	Opération à dominante de collectifs R + 2 intégrée dans un tissu pavillonnaire péri-urbain (lotissements). Bonne intégration et cohérence du projet urbain.	Tous les commerces, services et équipements non accessibles à pied mais relativement proche et desservis par bus.	Circulation aisée au sein de l'ensemble immobilier (principe du lotissement). Opération à proximité de la rocade et bus haute fréquence.	Des espaces verts dans la copropriété et des espaces naturels autour. Traitement simple mais soigné des abords des immeubles.

## ANALYSE QUALITATIVE D'OPERATIONS DE VEFA

### 4/ QUALITE D'USAGE DES OPERATIONS

	Caractéristiques et image de la commune	Insertion urbaine	Commerces, services	Accessibilité, desserte	Qualité des abords
LE SUD NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE (35)	Commune résidentielle de l'agglomération rennaise.	Environnement essentiellement résidentiel dans un quartier neuf. Immeuble situé en périphérie de la commune (1 km du centre).	Pas de commerces ni services dans le quartier. Présents dans le centre-ville. Centre commercial Alma du sud de Rennes à 8 km.	Ville desservie par le réseau de Rennes Métropole (à 100m de l'immeuble) desservant centre-ville, centre commercial et Rennes (via un changement pour le métro). Grands axes routiers à proximité.	Pelouse et plantes vivaces autour de l'immeuble sur parcelle Archipel Habitat. Au-delà, abords de l'immeuble relativement simples (trottoirs et voirie).
ZAC DU PORT CHOISY-LE-ROI (94)	Commune populaire du sud de Paris, la ZAC du Port a pour ambition de redynamiser le quai de la Seine via quartier à dominante résidentielle.	Quartier du Port relativement enclavé mais à proximité du centre-ville avec ses services et activités ainsi que plusieurs lignes de transport structurantes.	Commerces de proximité limités dans le nouveau quartier, mais centre-ville commerçant à proximité.	Même si une seule ligne de bus traverse le quartier, la gare RER C et le TVM sont proches, ainsi que toutes les lignes de bus qui sillonnent le centre-ville.	Abords de l'immeuble de qualité (mobilier urbain, verdure, espaces verts inaccessible en cœur d'ilot). Présence à proximité d'un parc ouvrant sur la Seine.
LE JARDIN DE SAKURA VILLEURBANNE (69)	Commune populaire de l'agglomération lyonnaise jouxtant la ville-centre.	L'opération en périphérie du centre-ville, mais bien située par rapport aux axes routiers et lignes de transports en commun.	Tous les commerces et services dans un faible périmètre. Supermarché dans l'ilot de la copropriété.	Au pied du tramway reliant la Part-Dieu en quelques minutes et à l'intersection de plusieurs lignes de bus. Proximité des axes routiers desservant centre-ville et Lyon Part-Dieu.	Minéral urbain avec mobilier de qualité.
LE PETIT SABOT CRENEY-PRES-TROYES (10)	Commune rurale, résidentielle et attractive de l'agglomération de Troyes.	Parcelle enclavée en cœur d'ilot à proximité d'un stade, desservie par une allée privative. Commune située de l'autre côté de la rocade urbaine ceinturant l'agglomération.	Commerces et services quasi inexistant sur la commune et à plusieurs kilomètres (Troyes).	Commune non desservie par les transports en commun (bus) de l'agglomération : 1er arrêt de bus accessible à 1 km à pied. Nécessité de posséder un véhicule.	Sans charme (bitume) mais fonctionnel. Opération située sur une parcelle dont une partie des espaces verts d'origine a été conservée, et à la lisière d'un stade gazonné.
LE HAMEAU DE WEPPEZ WAVRIN (59)	Commune recherchée du sud-ouest de la Communauté urbaine de Lille Métropole.	En périphérie de la petite ville de Wavrin, dans un îlot privatif en retrait de la rue. Immeubles jouxtant les champs et bénéficiant ainsi d'une certaine tranquillité.	Centre-ville à proximité proposant un minimum de commerces et services. Plusieurs centres commerciaux dans un périmètre de 3 kilomètres.	Gare SNCF à 300 mètres permettant de rejoindre le métro lillois. 3 lignes de bus de Lille Métropole desservant la ville, s'interconnectant avec le reste du réseau.	Abords très minéraux (stationnements sur bitume). Heureusement, ouverture sur les champs environnants pour une partie des logements.

## DES COMMUNES ATTRACTIVES

Globalement, les opérations étudiées sont situées dans des communes attractives et bénéficiant d'une bonne image.

On peut distinguer trois types de localisation :

- Localisation dans une commune résidentielle de périphérie attractive et recherchée, comptant peu de logements sociaux : Saint-Cyr-sur-Loire, Lempdes, St-Germain-lès-Corbeil, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Wavrin, Creney-près-Troyes
- Localisation « centrale » dans des villes affichant déjà une part importante de logements sociaux : Reims, Villeurbanne
- Localisation dans une commune périphérique dont l'attractivité est portée par celle de l'agglomération et affichant une part déjà significative de logements sociaux : Choisy-le-Roi, Eysines

## DES OPERATIONS INTEGREGES DANS DES TISSUS URBAINS OU PERI-URBAINS

Les opérations se distinguent sous cet angle avec :

- Des programmes bien intégrés dans un tissu urbain dense ou relativement dense : Reims, Villeurbanne, St Germain-lès-Corbeil, Saint-Cyr-sur-Loire, Creney-près-Troyes, Wavrin
- Des programmes localisés dans des secteurs péri-urbains avec un tissu urbain lâche : Lempdes, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Clos des Alisiers ;
- Un programme situé dans un nouveau quartier : Choisy le Roi (ZAC du port)

## DES COMMERCES ET SERVICES A TOUTE PROXIMITE OU PROCHES, A L'EXCEPTION D'1 OPERATION

- 5 opérations bénéficient d'un minimum de commerces et de services à toute proximité (accessibles à pied) : Lempdes, St Germain-lès-Corbeil, Reims, Villeurbanne, Saint-Cyr-sur-Loire
- Pour 4 autres opérations, ces commerces et services sont proches et facilement accessibles (transport en commun) : Eysines, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Choisy le Roi, Wavrin
- 1 seule opération se trouve relativement excentrée et éloignée de tout commerce ou services : Creney-près-Troyes.

## DES OPERATIONS PLUTOT BIEN DESSERVIES PAR LES TRANSPORTS ET/OU VOIES ROUTIERES A UNE OU DEUX EXCEPTIONS

Logiquement, la pratique de la voiture est importante dans les opérations situées en périphérie des villes, même si celles-ci disposent de desserte en transports en commun. Globalement, ces opérations bénéficient d'un accès rapide voire très rapide aux voies routières (reconnu comme un point fort les organismes Hlm pour

la commercialisation des logements) : Saint-Cyr-sur-Loire, Lempdes, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Eysines. Idem pour les deux opérations franciliennes, notamment celle de St-Germain-lès-Corbeil (autoroute à toute proximité).

Côté transports en commun, on peut relever que tous les programmes sont desservis (principalement bus mais aussi gare SNCF à Wavrin, tramway à Villeurbanne), à l'exception de l'opération de Creney-près-Troyes. Pour cette dernière, les locataires doivent donc nécessairement disposer d'un véhicule. On notera aussi le relatif éloignement de l'arrêt de bus (desservant la gare RER) pour l'opération de St Germain-lès-Corbeil.

## UN TRAITEMENT PEU QUALITATIF DES ABORDS DANS 7 OPERATIONS SUR 10

Globalement, les abords des immeubles ont été peu investis et les traitements sont minimum, à l'exception de 3 opérations : Saint-Cyr-sur-Loire (composition urbaine des espaces extérieurs et intervention d'un paysagiste), Saint-Germain-lès-Corbeil avec des espaces verts limités mais un traitement plutôt qualitatif et le maintien d'un petit verger préexistant, et enfin Choisy-le-Roi (« ZAC d'architecte »).

## 4.2 QUALITE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNALITE DE L'IMMEUBLE

	Architecture extérieure (façades)	Organisation du bâtiment : nb étages, nb log. / palier et par cage escalier ; ascenseur	Qualités des communs : fonctionnalité, qualité des aménagements et équipements	Locaux annexes : parking, caves etc.	Accessibilité de l'immeuble et abords
SAINT-FIACRE SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)	Dans la tradition architecturale locale : forme simple rectangle, toit en ardoise, pierre blanche... Qualités recherchées dans balcons en zinc, façade pierre et traitement paysagé.	R+2 1 entrée et 4 logements par palier (3 au Rdc), desservis par 1 ascenseur; les logements en Rdc donnant sur les espaces verts.	Prestations plus simples que bâtiments promotion privée : surface hall réduite (8m2) même si adaptée au nb de logts, revêtement mural (toile de verre pour entretien plus facile...)	Place non boxée ou double-box en sous-sol, partagé avec immeubles privés. 3 log. avec caves en sous-sol (à noter : tous les log. privés ont 1 cave). Local ordures ménagères en sous-sol.	Bâtiment aux normes et accessible ; places de parking en sous-sol néanmoins peu pratiques pour personne handicapée (mais places réservées en extérieur).
VICTORIA LEMPDES (63)	Architecture « conventionnelle » avec un bâtiment rectangle mais une façade avec certaines qualités ; pavillons avec formes traditionnelles et sans originalité	Bât. collectif : R+3 avec 1 entrée et 4 logements par palier, desservis par un ascenseur. Logements en Rdc avec terrasse et certains un jardin (jouissance).	Prestations quasi-similaires aux bâts. privés : signalétique, badge, hall relativement vaste, luminaires et portes en bois. Murs toile de verre (choix du bailleur).	Pas de locaux annexes dans le collectif. Garage pour les pavillons, utilisés comme espace rangement et stockage. Local ordures ménagères en sous-sol.	Collectif : normes accessibilité, PMR, hall accessible avec répéteur sonore. Parking en sous-sol uniquement pouvant poser quelques difficultés.
PORTE DE CHAMPAGNE REIMS (51)	Architecture simple et optimisée pour ce bâti d'angle avec commerces en RDC. Décrochés au 4ème étage (terrasses) et au bout des bâtiments (balcons). Façade avec soubassement en pierre, le reste en enduit.	R+4 1 entrée par bâtiment (2). De grands paliers et couloirs : entre 8 à 10 log. par palier. Un ascenseur par bâti. Pas de logements en RDC, occupé par commerces et parkings.	Halls vastes et fonctionnels avec porte en verre occultant, grand miroir... sans marques spécifiques de « standing ». Local ménage équipé dans les halls et en sous-sol.	Places de parking en RDC pour une partie des logements et autres en aérien. Local vélo non équipé de racks, accessible depuis le parking. Local ordures ménagères au RDC.	Bâtiments aux normes. Accessibilité de l'immeuble et des abords. Parking en RDC.
TAVOILLOT SAINT-GERMAIN LES C. (91)	Forme urbaine et architecturale simple mais bien intégrée, dans contexte d'un village francilien : toitures en pente, fenêtres en chien assis, auvent en verre, jeu de couleurs de façades.	R+1 (+ combles) Plusieurs entrées par bâti. (3 dans l'un et 2 dans l'autre) desservant de 4 à 7 logts 2 à 3 logts par palier Pas d'ascenseur	Halls d'entrée et espaces communs de petite surface mais à bonne échelle (par rapport au nb de log. desservis). Prestations simples mais de qualité : porte vitrée, auvent, interphone	Parkings extérieurs. Local pour vélo (sans racks mais programmés) et ordures ménagères indépendant.	Bâtiments aux normes. Etages non accessibles. Accessibilité des abords. Parking extérieur.

## ANALYSE QUALITATIVE D'OPERATIONS DE VEFA

### 4/ QUALITE D'USAGE DES OPERATIONS

	<b>Architecture extérieure (façades)</b>	<b>Organisation du bâtiment : nb étages, nb log. / palier et par cage escalier ; ascenseur</b>	<b>Qualités des communs : fonctionnalité, qualité des aménagements et équipements</b>	<b>Locaux annexes : parking, caves etc.</b>	<b>Accessibilité de l'immeuble et abords</b>
CLOS DES ALISIERS EYSINES (33)	Pas d'innovation : blocs rectangulaires avec balcons intégrés dans les volumes des bât. Jeu de couleurs distinguant les immeubles. Pavillons accolés deux à deux avec entrée et garage sur l'avant (décrochés).	R+2 1 seule entrée par bât. 6 log. par palier Pas d'ascenseur	1 entrée relativement réduite mais <u>traversante</u> , donnant profondeur et facilitant l'accès depuis parkings extérieurs sur l'arrière du bât. Prestations et équipements simples, non revus par le bailleur.	Places de parking en sous-sol et en aérien. Local vélo dans le sous-sol. Poubelles enterrées.	Bâtiment aux normes d'accessibilité, sans prestations supplémentaires. Etages non accessibles. Accessibilité des abords. Parking sous-sol ou extérieur.
LE SUD NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE (35)	Façade enduit simple et minimalistre côté rue (exposition nord-ouest). Terrasses en escalier avec balcons côté cour. Choix de couleur contestable pour les garde-corps (exposition sud-est).	Simple mais efficace : 3 entrées de plein pied R+2, 6 logts par cage, 2 logts par niveau. Pas d'ascenseurs. Surfaces des communs limités. Chaque logement dispose d'un balcon ou d'une terrasse. Un niveau de sous-sol.	Circulation peu nombreuses et parties communes d'une taille réduite, favorisant un entretien simple et a priori peu coûteux. Prestations parties communes standard Hlm (PVC et peinture blanche). Espaces verts importants.	Parkings boxés, caves et local encombrants en sous-sol. Local vélo au rez-de-chaussée. Collecte des ordures ménagères par containers enterrés gérés par Rennes Métropole.	Immeuble de plain-pied mais pas d'ascenseurs. Sous-sol accessible par escalier uniquement (sauf rampe voiture).
ZAC DU PORT CHOISY-LE-ROI (94)	Architecture moderne, avec recherche d'élégance : sous-bassemment en imitation pierre, toiture en zinc, halls vitrés spacieux et lumineux.	Organisation complexe en raison d'un dénivelé prononcé générant des spécificités de fonctionnement : halls sur 2 niveaux, <u>souplex</u> , ... Toutefois, 2 logts par palier seulement, plusieurs logts sur RDC côté jardin privatif.	Halls spacieux et très lumineux (façade vitrée) mais compliqués (plusieurs niveaux). Paliers d'étage et escaliers relativement petits.	Parkings, locaux vide-ordures, vélos/poussette et caves en sous-sol (N-2), accessibles depuis le parking. Sortie poubelles peu aisée car bacs sortis soit par la rampe du parking (2 niveaux), soit par l'ascenseur.	Desserte de tous les niveaux par ascenseurs. Accessibilité compliquée des abords en raison du dénivelé du terrain : difficulté à rejoindre la route principale pour les PMR (escalier public).
LE JARDIN DE SAKURA VILLEURBANNE (69)	Façade simple et élégante au sein d'un groupe d'immeubles de promotion très architecturé.	Hall un peu compliqué (ascenseur et palier d'étage à des niveaux différents : surélévation des logts RDC par rapport au sol). 2 à 5 logements par palier desservis par 1 ascenseur.	Prestations simples mais de qualité. Hall vitré lumineux. Couverte sur façade ouvrant sur les locaux communs (vide-ordures, vélos/poussettes).	Local VO et vélo/poussette à proximité de l'entrée de l'immeuble. Pas de caves. Parkings : 15 places boxées, 9 places non boxées avec arceaux.	Parties communes entièrement accessibles avec locaux communs concentrés au niveau du hall.

	Architecture extérieure (façades)	Organisation du bâtiment : nb étages, nb log. / palier et par cage escalier ; ascenseur	Qualités des communs : fonctionnalité, qualité des aménagements et équipements	Locaux annexes : parking, caves etc.	Accessibilité de l'immeuble et abords
LE PETIT SABOT CRENEY-PRES-TROYES (10)	Pavillons en bande. Structure simple mais volonté d'animer le linéaire : jeux de couleurs, ruptures dans l'alignement et les toitures afin de distinguer chaque pavillon.	Logements individuels R+1 accessibles directement au niveau RDC. Etage desservi par un escalier intérieur.	Espaces communs limités à l'allée de desserte des entrées des pavillons et au parking. Sol bitumé. Prestations basiques, sans attrait.	Places de stationnement en extérieur non boxées. Abris de jardin/cabanon devant l'entrée de chaque pavillon. Jardin privatif pour chaque pavillon.	Pas de parties communes. L'ensemble des abords est au niveau sol, très accessible.
LE HAMEAU DE WEPPEZ WAVRIN (59)	Architecture pauvre : cubes d'immeubles, avec embellissements limités (jeux de couleurs d'enduits, balcons en excroissance).	Très simple : 2 immeubles R+2 (une cage d'escalier par immeuble) de 10 et 12 logements. Paliers de 2 à 4 logements. Pas d'ascenseur. Pas de sous-sols. Locaux annexes et stationnements en extérieur.	Prestations hall et parties communes simples mais de qualité au niveau des matériaux (carrelage, bloc portes palières, ports de sas,...) et des couleurs (gris-vert sur murs blancs).	Très limités: pas de caves, places de stationnement extérieures, espace poubelle sommaire.	Espaces extérieurs et locaux communs entièrement accessibles niveau RDC. Pas d'ascenseur (étages non accessibles PMR).

### UNE ARCHITECTURE SIMPLE ET SANS ORIGINALITE SAUF EXCEPTION

Globalement, les formes urbaines et architecturales des bâtiments sont simples et présentent peu d'originalité : blocs rectangulaires, cubes... On relève cependant quelques éléments d'architecture dans certaines opérations pour enrichir les façades : animation de linéaires avec jeux de couleur ou ruptures d'alignement pour distinguer ou simuler des pavillons en bande (Creney-près-Troyes, Saint-Germain-lès-Corbeil) ; des décrochés pour les balcons (Wavrin, Eysines, Creney-près-Troyes)...

On note aussi quelques signes extérieurs de « standing », façon promoteurs : façade en pierre et balcons en zinc à St Cyr-sur-Loire, frontons et corniches à ressaut à Lempdes... L'opération de Choisy-le-Roi, projet architectural, fait exception (architecte : Paul Chemetov).

### UNE MAJORITE DE PROGRAMMES EN COLLECTIF DE FAIBLES HAUTEURS ET COMPTANT UN NOMBRE limite DE LOGEMENTS PAR BATIMENT OU PAR ENTREE

6 des 9 programmes en collectif sont de faibles hauteurs (R+2 ; R+3 pour l'opération de Lempdes) et comptent entre 10 et 30 logements, à l'exception des 59 logements d'Eysines mais qui sont répartis en 3 bâtiments.

Trois opérations se distinguent avec des bâtiments de plus grande hauteur : R+4 à Reims, R+5/R+6 à Choisy-le-Roi, à R+6 à Villeurbanne ; avec un nombre de logements sociaux plus important pour 2 d'entre-elles :

70 logements à Reims (2 entrées), 51 à Choisy-le-Roi (4 entrées).

Le nombre de logements desservis par palier est limité : de 2 à 4 en majorité, 6 maximum pour Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Eysines. L'opération de Reims fait exception avec 8 à 10 logements desservis par palier.

### DES PROGRAMMES R+2 SANS ASCENSEUR, A UNE EXCEPTION

Sur les 5 programmes R+2, 4 ne sont pas équipés d'ascenseurs (exception : opération de Saint-Cyr-sur-Loire), limitant de fait leur accessibilité au Rdc pour les personnes à mobilité réduite.

### DES ESPACES COMMUNS OPTIMISES

Les surfaces des halls et des espaces de distribution sont « compactes » et offrent globalement des prestations « classiques Hlm », certaines d'entre-elles ayant d'ailleurs été revues par les organismes Hlm (cf. tableau de synthèse des interventions du bailleur partie II-3).

Ces espaces communs sont globalement fonctionnels et adaptés à l'échelle des bâtiments. L'opération de Choisy le Roi se distingue toutefois par ses halls très spacieux et à plusieurs niveaux, une grande surface vitrée...

### **LOCAUX ANNEXES : DES ATTENTES DES BAILLEURS PAS TOUJOURS AU RENDEZ-VOUS**

La question des locaux annexes a pu conduire certains bailleurs à négocier avec les promoteurs pour faire évoluer le projet mais dans le cas contraire, certaines options prises sont aujourd'hui subies.

Sont principalement en cause : les locaux à ordures ménagères, souvent prévu au sous-sol en promotion privée mais attendu au Rdc par les bailleurs (exemple de Villeurbanne où le local a été remonté au Rdc ; exemple de Choisy le Roi où la localisation en sous-sol est aujourd'hui subie ; ou encore exemple de Wavrin où il n'y avait pas local poubelle prévu) ; l'aménagement du local vélo : rack, point d'eau... (exemple de Noyal-Châtillon-sur-Seiche où il a été « rajouté » au programme initial ; exemple de Reims ou de Saint-Germain-lès-Corbeil où les bailleurs prévoient aujourd'hui des aménagements), les parkings boxés/non boxés (exemple de Villeurbanne où ils ont été boxés à la demande du bailleur ; exemple d'Eysines et de Lempdes où les bailleurs subissent l'option du promoteur de parkings non boxés).

### **DES BATIMENTS AUX NORMES D'ACCESSIBILITE MAIS DES QUESTIONS SUR L'ACCES A CERTAINS PARKINGS EN SOUS-SOL**

Les immeubles sont tous accessibles (depuis la rue, halls...) avec toutefois le cas spécifique de Choisy-le-Roi en raison du dénivelé de terrain. On ne note pas d'aménagements spécifiques à l'exception de Saint-Cyr-sur-Loire (répéteur sonore).

On peut s'interroger sur l'accessibilité (tout au moins sur les facilités d'accès pour des personnes à mobilité réduite) des parkings en sous-sol de certaines opérations sans ascenseur notamment : Eysines, Noyal-Châtillon-sur-Seiche.

## 4.3 QUALITE DES LOGEMENTS

▣	Appréciation très positive
▣	Appréciation globalement positive
▣	Qualité jugée moyenne à faible

	Surfaces Distribution des logements	Prestations : matériaux; rangements	Extensions	Accessibilité et adaptabilité	Performances : certification, chauffage, ECS
SAINTE-FIACRE SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)	Surfaces: 45m <sup>2</sup> pour le + petit T2 à 88m <sup>2</sup> pour le T4 ; revues à la hausse par le bailleur. Hall desservant les pièces sauf T2 (accès chambre via salon). Cuisines semi-ouvertes avec cellier	Equipements sanitaires et cuisines ordinaires. Carrelage sauf sol plastique dans les chambres (parquet dans bâti. privé). Volets roulants mécaniques. Sauf exception, 1 petit placard dans la chambre.	Cellier entre 2,5 et 3 m <sup>2</sup> . Balcon assez grand : 3 m <sup>2</sup> pour les T2, plus de 6 m <sup>2</sup> pour les T3/T4.	Logements aux normes, dans les faits T2 peu accessibles aux PMR au vu la distribution des log.	Pas de certification. Opération THPE Chauffage et ECS électrique Surfaces vitrées importantes avec grandes baies donnant sur les balcons ; double exposition.
VICTORIA LEMPDES (63)	Surfaces de 45m <sup>2</sup> T2 à 78m <sup>2</sup> T4 (idem copro). Pavillons T4 de 83m <sup>2</sup> avec petites chambres. Plans et organisations variées avec recherche d'optimisation : cuisines ouvertes (ou semi), peu d'espaces de distribution...	1 seul placard par logement, petit pour les T2 et T3. Pas de spécificités matériaux : prestations revues par le bailleur sauf portes des appartements identiques à celle de la copropriété.	Collectif : balcon ou petite terrasse/jardin en Rdc ; pas de locaux annexes. Pavillons : terrasse et jouissance d'un petit jardin ; garage (servant d'espace de rangement et de stockage).	Log. collectifs aux normes d'accessibilité. Pavillons peu accessibles aux PMR : escalier intérieur et distribution des pièces en étage...	Pas de certification. RT 2005. Chauffage et ECS électrique Surfaces vitrées importantes, souvent plusieurs expositions.
PORTE DE CHAMPAGNE REIMS (51)	De belles surfaces : des T2 de 52 à 60m <sup>2</sup> , T3 de 65 à 78m <sup>2</sup> ... Distributions variées globalement optimisées. Cuisines ouvertes dans les grands logements peu appréciées.	Placards (sauf exception) : 1 entrée et 1 dans la chambre Pas de spécificités matériaux et équipements sauf portes des appartements (standing du privé), quelques portes vitrées intérieures, salles de bain qualitatives...	Balcons dans la plupart des logements ou terrasses au dernier étage.	Logements accessibles et adaptables.	Certification HPE 2005 Chauffage gaz sauf T1 (électrique). Bonne isolation phonique (avenue passante). Logements lumineux avec baie vitrée mais pas de double exposition.
TAVOILLOT SAINT-GERMAIN LES C. (91)	Surfaces: 46m <sup>2</sup> T2, 65m <sup>2</sup> T3, 78m <sup>2</sup> T4, 94m <sup>2</sup> environ T5 individuel. Distributions variées selon les types ; recherche gain de places sur espaces de distribution. Cuisines fermées sauf T1. Baignoires.	Logements équipés à minima d'1 placard dans parties communes et dans 1 chambre. Pas de spécificités de matériaux (répondent au CC du bailleur).	Pas de balcons mais une partie des logements RDC dispose d'un jardin.	Logements aux normes d'accessibilité mais pas d'ascenseur. 5% de logements adaptés (règlement intervention de la Région IDF).	CERQUAL. Opération BBC ECS et chauffage gaz Bonne orientation et luminosité des logements, pour partie traversants.
CLOS DES ALISIERS EYSINES (33)	T2 de 48m <sup>2</sup> , T3 de 70m <sup>2</sup> . Distributions variées selon les types mais toujours entrée desservant SdB et WC. Cuisine ouverte avec petit cellier, ouverte ou fermée à partir du T3 ; fermée dans les pavillons.	A minima 1 placard par logement, 2 voire 3 à partir du T3. Pas de spécificités de matériaux.	Balcons assez grands (5m <sup>2</sup> environ) pour les collectifs ; terrasses (8m <sup>2</sup> ) et jardins pour les pavillons (80m <sup>3</sup> environ).	Logements aux normes d'accessibilité, sans prestations supplémentaires ; pas d'ascenseur.	Label HPE. Chauffage électrique, ECS par ballon d'eau chaude électrique. Travaux adaptés dans quelques logts pour isolation phonique (rocade). Luminosité des logements.

## ANALYSE QUALITATIVE D'OPERATIONS DE VEFA

### 4/ QUALITE D'USAGE DES OPERATIONS

	Surfaces Distribution des logements	Prestations : matériaux ; rangements	Extensions	Accessibilité et adaptabilité	Performances : certification, chauffage, ECS
LE SUD NOVAL-CHÂTILLON-SUR- SEICHE (55)	4 T2 (44 m <sup>2</sup> en moyenne), 10 T3 (62 m <sup>2</sup> ) et 4 T4 ( // m <sup>2</sup> ). Organisation simple et optimisée des logements (peu d'espace en entrée, séparation jour/nuit). Cuisines ouvertes avec séparation cuisine/séjour (T3/T4) ou « bar » (T2).	Sols : revêtements souples, carrelage dans salle de bain. Déetecteur de fumée (pas obligatoire). Placards aménagés. Volets roulants électriques au rez-de- chaussée, manivelles dans les autres logements	Chaque logement dispose d'un balcon ou d'une terrasse, ainsi que d'une cave.	Logements RDC adaptés au handicap. Autres logements inaccessibles (pas d'ascenseur) et inadaptés. Adaptabilité future compliquée (installation ascenseur complexe, organisation des logements défavorable).	CERQUAL Habitat & Environnement –RT 2005. Chauffage individuel électrique ECS individuel électrique.
ZAC DU PORT CHOISY-LE-ROI (94)	Surfaces légèrement plus importantes que standards Hlm (studio 22m <sup>2</sup> SHAB, T2 de 41 à 55m <sup>2</sup> , T3 de 61 à 6 /m <sup>2</sup> , T4 de 79 à 84m <sup>2</sup> , T5 de 9 / à 101 m <sup>2</sup> ). Organisation classique avec salon mitoyen de la cuisine et séparation jour/nuit.	Prestations minimales (sols souples, évier avec 3 rangées de carrelage, carrelage uniquement au-dessus du lavabo et autour de la baignoire dans la salle de bain). La plupart des pièces disposent de placards équipés.	Balcons dans les logements sur cour et dernier étage.	Immeuble conçu avant l'actuelle réglementation handicap : salles de bain pas adaptées, pas de douches à l'italienne, ...	CERQUAL Habitat & Environnement. QUALITEL HPE 2000. Chauffage collectif urbain (CPCU).
LE JARDIN DE SAKURA VILLEURBANNE (69)	SHAB classiques : de 29m <sup>2</sup> pour le T1 à 99 m <sup>2</sup> pour un T5. Organisation classique des logements. Cuisines semi-ouvertes, sauf dans les T5 (fermées à la demande de l'OPAC). Volume d'entrée fermé ou espace ayant cet usage dans les T1 et T2.	Carrelage dans toutes les pièces (demande OPAC). Autres prestations classiques. Baignoire dans tous logements à partir du T3. Placards ou dressings dans presque tous les logements.	11 logements disposent d'un balcon sur cour.	L'ensemble des logements est accessible. Petits logements et T5 adaptés au handicap (douches), mais pas les T3 et les T4.	Qualité option BBC EFFINergie. Programme « Qualité Énergétique du Bâtiment – QEB » du Conseil général. Chauffage et ECS collectif gaz à condensation, générés par la copropriété, avec complément panneaux solaires.
LE PETIT SABOT CRENEY-PRES-TROYES (10)	11 pavillons identiques : T4 de 85m <sup>2</sup> SHAB avec espaces de circulation limités. Surfaces optimisées : cuisine commandée par le salon, escalier donnant dans le salon, ...). Placards fermés et aménagés dans 2 des 3 chambres.	Matériaux de qualité : Sols carrelage sur tout RDC et dans salle de bain (sol et murs), parquet flottant à l'étage. Murs laque standard. <b>Occultants</b> fermeture par manivelles. Robinetterie GROHE. Chaudière Wiesmann à condensation...	Abris de jardin/cabanon devant l'entrée de chaque pavillon (4,2m <sup>2</sup> ). Jardin privatif de 26m <sup>2</sup> , avec terrasse 8m <sup>2</sup> environ.	Rez-de-chaussée accessibles. Chambres et salle de bain à l'étage non accessibles (escalier).	Qualité BBC EFFINERGIE. Opération THPE (65 Kwh/m <sup>2</sup> /an)
LE HAMEAU DE WEPPEZ WAVRIN (59)	Grandes surfaces (45 à 58m <sup>2</sup> SHAB pour T2, 66 à 6 /m <sup>2</sup> pour T3, 98m <sup>2</sup> pour T4, 114 m <sup>2</sup> pour T5) renforcées par l'ouverture des cuisines sur pièces de vie.	Sols : carrelage dans pièces humides, PVC imitation bois pièces sèches. Murs en peinture, sauf carrelage dans salle de bain. Menuiseries extérieures PVC. <b>Occultants</b> PVC manivelles. Pas de rangements.	Petits balcons dans certains logements. Jardins privatisés pour logements RDC.	Logements ne répondant pas aux normes actuelles d'accessibilité (PC 2008). Immeubles difficilement adaptables (pas de réservation pour ascenseurs ou pour douches à l'italienne, desserte intérieur logements étroite) sauf RDC.	QUALITEL THPERT 2005. Chauffage et ECS : chaudières individuelles gaz

#### Avertissement

Signalons qu'entre 1 et 3 logements ont pu être visités dans 8 des 10 opérations. Pour 2 opérations, aucun logement n'a pu être visité (pas de vacant et indisponibilité des locataires).

#### DES PROGRAMMES COMPOSENT TRES MAJORITAirement DE TYPES 2 ET 3

Rappelons que la majorité des logements sont des types 2 (36%) et types 3 (37%). Les T4 représentent 22% des logements ; les types 1 (2%) et 5 (3%) étant peu représentés. A une exception près (opération de Creney-près-Troyes composée de logements individuels de types 4), les opérations proposent toutes une diversité de types de logement : types 2 et 3, et dans une moindre mesure types 4. Seules 4 opérations sur les 10

incluent aussi quelques types 1 et/ou 5 (cf. tableau des typologies de logements en partie II.1)

### DES SURFACES MAITRISEES SAUF EXCEPTIONS

Les surfaces des logements sont globalement de 45/48m<sup>2</sup> pour un T2, de 80/85m<sup>2</sup> pour un T4. On relève toutefois deux exceptions correspondant à des opérations présentant de « belles surfaces » : Reims (exemple de T2 de 52 à 60m<sup>2</sup>, T3 de 65 à 78m<sup>2</sup>...) et Wavrin (certains T2 de plus 50m<sup>2</sup>, 98m<sup>2</sup> pour un T4...).

Les distributions se révèlent tout à fait classiques avec, le plus souvent, un hall d'entrée desservant les pièces de vie et sanitaires. Pour les T2, l'accès à la chambre se réalise presque toujours depuis la pièce de vie (gain de place). Les cuisines des collectifs sont soit ouvertes soit semi-ouvertes, sauf pour l'opération de Saint-Germain-lès-Corbeil (cuisines fermées); idem pour les pavillons sauf pour ceux de l'opération du Clos des Alisiers.

### DES PRESTATIONS CORRESPONDANT AUX STANDARDS HLM

Globalement, les prestations à l'intérieur des logements correspondent à celles des opérations Hlm réalisées en maîtrise d'ouvrage directe : principalement des sols souples, carrelage au mieux dans les espaces de distribution et pièces d'eau, mobilier (sous évier et lavabo) limités ;

à l'exception de l'opération de Creney-près-Troyes qui offre des prestations de standing.

Tous les logements sont équipés a minima d'1 placard (2 placards dans la moitié des opérations) ; à l'exception de l'opération de Wavrin où il n'y a aucun rangement. Dans 2 opérations, des petits celliers sont attenants à la cuisine des logements (ou une partie d'entre eux) : Saint-Cyr-sur-Loire et Eysines. Notons la présence de caves dans 2 opérations seulement : pour tous les logements de l'opération de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, pour 3 logements de celle de Saint-Cyr-sur-Loire.

### UN POINT FORT : BALCON, TERRASSE OU JARDIN POUR UNE GRANDE MAJORITE DES LOGEMENTS

Dans 6 des 10 opérations, tous les logements disposent d'une « extension ». Pour les 4 autres, seule une partie des logements bénéficient d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin : Choisy-le-Roi, Reims, Saint-Germain-lès-Corbeil et Villeurbanne. On peut noter qu'il s'agit d'opérations situées dans des secteurs très urbains.

### DES LOGEMENTS REPONDANT AUX NORMES D'ACCESSIBILITE MAIS DES INTERROGATIONS SUR LEUR ADAPTABILITE

Si les logements répondent aux normes d'accessibilité, des questions se posent pour l'accès aux logements en étage dans des immeubles sans ascenseur et sur l'accessibilité des parkings en sous-sol pour certaines opérations (questions déjà évoquées précédemment). Des opérations avec certification<sup>28</sup> dans 7 cas sur 10, mais sans recherche de surperformances.

<sup>28</sup> CERQUAL HE, QUALITEL, EFFINERGIE ; cas de la certification QEB du Conseil général du Rhône. Pas de recherche de surperformances de type maisons passives.

#### 4.4 L'APPRECIATION DES LOCATAIRES

	Avis général / retour du service gestion locative	Avis général locataires	Points positifs	Points négatifs	Enquête satisfaction
SAINT-FIACRE SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37) Visite 2 logements avec les locataires	Constat d'un bon niveau de satisfaction qui porte tant sur leurs logements que sur l'environnement, même si encore peu de recul.	Très satisfaits	L'adresse, l'environnement de qualité, l'accessibilité de l'immeuble et le traitement des abords, les qualités de logements notamment balcons.	Surfaces importantes de la salle de bain et WC dans les petits logements en particulier.	Pas de résultats à l'échelle de la résidence
VICTORIA LEMPDES (63) Visite 2 logements (1 collectif et 1 pavillon) avec les locataires	Constat d'une satisfaction globale des locataires sur leurs logements et « image » de la résidence en collectif (standing).	Globalement satisfaits mais des plus de réserves dans les pavillons (cf. points négatifs).	Commune attractive, bonne image, facile d'accès et bien équipée. Prestations des logements et de l'immeuble.	Pavillons : manque 1 place de parking ; absence de clôture des jardins, surfaces trop réduites des chambres. Coût de l'entretien du jardin (géré par syndic). Collectif : question sur loyers des jardins	/
PORTE DE CHAMPAGNE REIMS (51) Pas de visite de logements	Bon niveau de satisfaction si ce n'est loyers PLS	/	Localisation (proximité du centre, commerces et services), standing de l'immeuble, neuf	Niveau des loyers PLS Quelques logements mal agencés et certains ayant vu sur le cimetière	/
TAVOILLOT SAINT-GERMAIN LES C. (91) Pas de visite de logements	Constat d'une satisfaction globale des habitants pour ce produit « peu marqué Hlm ».	/	Constats d'un meilleur retour des locataires sur la propreté au moment de l'entrée dans les lieux (constat général VEFA). Peu de réclamations.	Fonctionnement du portail électrique qui a demandé quelques réglages.	23 ménages enquêtés Bons taux de satisfaction par rapport à la moyenne du parc.
CLOS DES ALISIERS EYSINES (33) Visite 1 logement avec la locataire	Constats d'une satisfaction globale des locataires. En témoigne commercialisation et stabilité.	Appréciation générale du logement et de la résidence plus globalement.	Localisation (proche des services et équipements), logement (surfaces et équipements), abords (espaces verts).	Absence d'ascenseur Parking « trop cher »	16 ménages enquêtés Taux de satisfaction globale 100% et taux toujours supérieurs à moyenne de l'organisme sauf : interventions dans les log. et communication bailleur (non liés aux produits).
LE SUD NOYAL-CHÂTIILLON-SUR-SEICHE (35) Visite un logement vacant	Ensemble immobilier fonctionnant sans problème. Pas d'incident, pas d'insatisfaction.	Pas d'informations	Une commune recherchée, résidentielle, de l'agglomération rennaise.	Esthétique façade sud.	Pas d'enquête.

## ANALYSE QUALITATIVE D'OPERATIONS DE VEFA

### 4/ QUALITE D'USAGE DES OPERATIONS

	Avis général / retour du service gestion locative	Avis général locataires	Points positifs	Points négatifs	Enquête satisfaction
ZAC DU PORT CHOISY-LE-ROI (94) Visite 3 logements avec locataires	Fonctionnement globalement correct mais incivilités, notamment dans les sous-sols. Quelques familles difficiles. Taux de rotation important.	Satisfaction globale. Remarques sur GPA non traités.	Qualité architecturale. Localisation.	Incivilités.	Enquête de satisfaction 2013 : 83% d'avis favorables concernant l'opinion globale sur le logement 78% d'opinions favorables pour rapport qualité/prix
LE JARDIN DE SAKURA VILLEURBANNE (69) Visite 1 logement avec locataire	L'équipe de gestion rapporte la satisfaction des locataires, sauf sur le traitement des GPA.	Satisfaction, même si signale quelques désagréments ponctuels (finitions, disposition du balcon). Locataire a réalisé plusieurs aménagements d'embellissement : cuisine équipée, cabine de douche, ...	Qualité de l'immeuble.	Finitions ponctuelles.	/
LE PETIT SABOT CRENEY-PRES-TROYES (10) Visite 1 logement sans locataire	Beau produit, belles prestations.	D'après l'organisme, locataire du logement visité satisfaite.	Qualité des prestations, notamment salle de bain et escalier. Ensemble des abonnements fluides en service à la remise des clés.	/	/
LE HAMEAU DE WEPPEZ WAVRIN (59) Visite 1 logement avec locataire	Locataires satisfaits des logements. VILOGIA indique que même s'il est critique concernant la qualité architecturale des immeubles, il s'avère que leur petite taille et leur positionnement en retrait du centre-ville sont appréciés par les occupants.	Satisfaction, même si la locataire se plaignait ponctuellement des portes trop larges (règlementation handicap) et de l'absence d'équipement pour entretenir son jardin.	Tranquillité. Petite taille des immeubles.	Local poubelles.	L'organisme réalise une enquête de satisfaction un an après la mise en exploitation mais celle-ci n'a pas été réalisée sur cette résidence.

#### Avertissement

Des locataires ont pu être rencontrés dans 7 opérations sur 10 à l'occasion de la visite de leur logement : entre 1 et 3 selon les opérations. Notons que ces entretiens n'ont permis de recueillir que des appréciations très globales sur les logements et les programmes, à de rares exceptions près<sup>29</sup>, et sans éléments de comparaison (avec d'autres résidences du bailleur par exemple). Par ailleurs, les enquêtes de satisfaction n'ont pu être consultées que dans 3 sites (pas d'enquête ou non exploitable à cette échelle pour les autres). Il ne s'agit donc que d'une approche superficielle du point de vue des locataires.

#### UNE APPRECIATION UNANIMENT POSITIVE

D'après les retours des services de gestion locative ou ceux des locataires rencontrés, les opérations étudiées sont appréciées : « bon niveau de satisfaction des locataires ».

Les retours des enquêtes de satisfaction (3 sites) confirment ces appréciations avec des taux élevés de satisfaction et supérieurs à la moyenne du parc.

#### DES ELEMENTS PLUS PARTICULIEREMENT APPRECIÉS : LOCALISATION, QUALITÉ DES IMMEUBLES ET PRESTATIONS

Certains éléments des opérations en VEFA sont plus particulièrement appréciés :

- la localisation de l'immeuble : citée pour 6 opérations, en référence notamment à l'image et l'attractivité de la commune (Saint-Cyr-sur-Loire, Lempdes, Noyal-Châtillon sur Seiche), à la

<sup>29</sup> Ceci s'expliquant principalement par la courte durée des entretiens, organisés par le bailleur (et donc en sa présence) à l'occasion de la visite du logement, ne permettant pas de s'arrêter sur les usages du logement, d'interroger son parcours pour établir des comparaisons etc.



proximité des commerces et des services (Choisy-le-Roi, Reims, écoles à Eysines).

- les qualités techniques ou architecturales : citées 4 fois, en référence aux prestations (Creyne-près-Troyes, Saint-Cyr-sur-Loire), standing de l'immeuble (Reims), à l'architecture (Choisy le Roi).

#### **PEU DE POINTS NEGATIFS RELEVES ET TRES DIVERS**

Ils portent principalement sur :

- la conception des logements : citée 3 fois en référence aux surfaces des pièces (WC et salle de bain trop grands dans un T2 à Saint-Cyr-sur-Loire, surface trop réduite des chambres à Lempdes dans les pavillons), à des problèmes d'agencement de certains logements (Portes de Champagne).

les prix : cités 3 fois, en référence au loyer PLS (Lempdes, Reims), au loyer et coût d'entretien des jardins (Lempdes), au prix des parkings (Lempdes, Eysines)

## 4.5 L'APPRECIATION DES OPERATIONS PAR LES BAILLEURS ET IDENTIFICATION DES SPECIFICITES DE LA VEFA

	Qualité urbaine de l'opération et de son environnement	Qualité architecturale, fonctionnalité de l'immeuble	Qualité des logements, des prestations et performances	Autres
SAINT-FIACRE SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)	Très bonne localisation pour le bailleur : achat d'une adresse. Qualités des espaces verts et de leur traitement apprécié (paysagiste).	Satisfaction du bailleur. Une participation du bailleur en amont et lien avec promoteur et architecte. Nombreux éléments du projet imposés par la commune (parkings sous-sol notamment). Sans doute différence par rapport à la MO directe sur localisation du local, poubelles et des caves avec recherche accessibilité.	Des matériaux pour partie choisis par le bailleur mais quelques prestations et équipements plus qualitatifs : balcons bois, balcons en zinc...	
VICTORIA LEMPDES (63)	Bonne localisation : agglomération de Clermont-Ferrand ; attractivité de la commune (image résidentielle) qui est demandée.	Prestations similaires aux immeubles de la promotion privée donc recherche de qualités esthétiques, image « standing ». En MO directe, traitement des façades et des abords, prestations des parties communes (luminaires, portes) sans doute plus simples. Par ailleurs, sans doute moins de places boxées et d'espaces verts.	Satisfaisants : « on n'aurait pas fait mieux », si ce n'est que pas de chauffage électrique en MO directe.	
PORTE DE CHAMPAGNE REIMS (51)	Très bonne localisation, dans la ville centre de l'Agglomération avec tous les équipements et services, et bonne intégration dans le tissu urbain.	Un immeuble simple dans sa forme urbaine et architecturale mais bonne image. Des opérations VEFA souvent plus « bling-bling » avec image du standing privé, générant aussi autres comportements tant du gestionnaire que des locataires (en positif).	De belles surfaces (contrairement à d'autres opérations VEFA !). Quelques distributions et aménagements à revoir : surfaces non optimisées, cuisines ouvertes dans certains T3 / T4 non appréciées... Globalement, des prestations qui répondent au CC du bailleur (ex : placards)	En MO directe, parkings plutôt en places boxées.
TAVOILLOT SAINT-GERMAIN LES C. (91)	Bonne localisation et bonne exploitation de la parcelle.	Satisfaction du bailleur. Des prestations sans doute un peu différentes des opérations en MO directe avec image de « standing promotion privée ».	Pas de différences importantes VEFA/MO directe : surfaces désormais quasi-identiques, mêmes normes... Sans doute encore plus d'exigences des bailleurs sur performances et durabilité des matériaux, en lien avec les exigences de financeurs (notamment Région IDF).	Approches différentes bailleur social : plutôt parkings résidentialisés ou boxés pour facturer, plutôt balcons que terrasses, plutôt jardins privatifs qu'espaces verts.
CLOS DES ALISIERS EYSINES (33)	Une commune de la CUB qui est le territoire de développement de l'organisme et commune relativement attractive. Projet urbain d'ensemble jugé cohérent.	En maîtrise d'ouvrage directe, les différences auraient sans doute portées sur l'entrée (pas de porche pour éviter rassemblements), balcons occultants, revêtements plus simples et durables.	Performances minimales de l'opération. Etude systématique du système de chauffage en MO directe; label RT2012 et HE.	En MO directe, plutôt places boxées ou boxables pour valeur ajoutée.

## ANALYSE QUALITATIVE D'OPERATIONS DE VEFA

### 4/ QUALITE D'USAGE DES OPERATIONS

	Qualité urbaine de l'opération et de son environnement	Qualité architecturale, fonctionnalité de l'immeuble	Qualité des logements, des prestations et performances	Autres
LE SUD NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE (35)	Belle localisation, dans une commune résidentielle de l'agglomération.	Pauvre par rapport à ce que le bailleur essaye de proposer sur sa production propre.	Qualité des prestations et finitions équivalente à celles de la production directe de l'organisme, même si celui-ci aurait pu faire d'autres choix sur certains matériaux et dans certaines finitions.	
ZAC DU PORT CHOISY-LE-ROI (94)	Localisation intéressante dans un nouveau quartier avec « attentes qualitatives ».	Pas de maîtrise du produit (cahier des charges imposé par le promoteur). L'organisation générale de l'immeuble, des parties communes (taille des halls, surface de jardin, accessibilité) et des logements aurait été différentes si ICF avait maîtrisé la conception.	Globalement identique aux prestations ICF.	C'est l'une des premières opérations VEFA réalisées par ICF qui depuis se montre plus directif vis-à-vis des promoteurs. En outre, contexte spécifique : ZAC, avec interventions d'architectes de renom.
LE JARDIN DE SAKURA VILLEURBANNE (69)	Très bonne localisation, à proximité des services et commerces, des transports en commun et des voies routières structurantes.	Bonne qualité, équivalente à ce que produit l'OPAC. Même s'il a réussi à imposer des modifications dans l'organisation des parties communes (locaux vide-ordures et vélos/poussettes en RDC), il n'a pas pu empêcher la copropriété des sous-sols et de la chaufferie.	Avec les ajouts de prestations demandés par l'OPAC, l'immeuble se situe dans le haut de gamme des prestations de l'organisme.	Relation promoteur/client très appréciée des équipes de gestion. Bémol sur le suivi des GPA un an après livraison.
LE PETIT SABOT CRENEY-PRES-TROYES (10)	L'acquisition en VEFA a permis à l'OPH de s'installer dans une ville résidentielle recherchée de l'agglomération de Troyes où il a pu bénéficier de l'image privée du promoteur.	Qualité architecturale inférieure à ce que pratique l'OPH dans sa production propre, même si reconnaît une recherche d'optimisation par le promoteur (parking extérieurs, espaces intérieurs, ...).	Prestations de très bonne qualité, tant dans les matériaux choisis que les finitions, qui diffèrent des standards de l'organisme. Bonne réactivité du promoteur dans le SAV.	/
LE HAMEAU DE WEPPE WAVRIN (59)	Immeuble enclavé mais localisation résidentielle.	VILOGIA n'aurait pas réalisé la même opération sur ce foncier : un seul immeuble au lieu de deux, esthétique plus soignée, plus de logements, local vide-ordures, ...	VILOGIA aurait apporté de nombreuses modifications : moins de pièces d'eau, cuisines fermées, PVC au lieu du carrelage, ...	/

### UNE QUALITE PARTAGEEE PAR TOUTES LES OPERATIONS : LA LOCALISATION

L'ensemble des bailleurs reconnaît la « bonne » localisation de son opération. Rappelons toutefois que la localisation est le premier critère de qualité des opérations de promotion privée.

Dans certains cas, la réalisation d'une opération de logement social dans la commune n'a clairement été possible pour le bailleur que dans le cadre d'un programme VEFA, du fait des dispositions du PLU ou de la posture de la collectivité à l'initiative du projet (qui n'envisageait qu'un programme mixte et/ou un projet « promoteur ») : Creney-près-Troyes, Villeurbanne, Saint-Cyr-sur-Loire, voire Lempdes et Saint-Germain-lès-Corbeil.

### UNE DOMINANTE DE BAILLEURS SATISFAITS QUANT AUX QUALITES DES IMMEUBLES MEME SI...

Le niveau de qualité architecturale, de la conception et des prestations des immeubles est jugé peu différent de celui des opérations en maîtrise d'ouvrage directe dans 6 opérations sur 10, même si quelques caractéristiques auraient sans doute été différentes notamment : la localisation des locaux annexes dans certains cas ; les parkings boxés de préférence ; des matériaux ou prestations dans les parties communes plus « durables » et plus faciles d'entretien.

Les organismes jugent souvent les opérations des promoteurs plus « bling-bling » que leur réalisation en maîtrise d'ouvrage : « le promoteur vend de l'image ». Cela se traduit concrètement dans le choix des matériaux et des équipements dans les parties communes (portes d'entrée, luminaires...), voire le traitement des abords (portail, espaces verts).

Dans 4 opérations, la qualité du programme est cependant jugée inférieure à ce que l'organisme réalise en maîtrise d'ouvrage directe. Cela porte sur la façade de l'immeuble (Noyal-Châtillon sur Seiche), sur la densité de l'opération (Wavrin), et plus globalement sur la conception des immeubles (Creney-près-Troyes, Choisy-le-Roi, Wavrin).

### DES APPRECIATIONS SUR LES QUALITES DES LOGEMENTS TRES MAJORITAIREMENT POSITIVES

Les qualités des logements sont jugées équivalentes ou presque pour plus de la moitié des opérations (même si d'autres choix auraient pu être faits sur certains points par le bailleur) : Lempdes, Saint-Germain-lès-Corbeil, Noyal-Châtillon sur Seiche, Choisy-le-Roi, Reims (avec cependant des surfaces plus importantes qu'en maîtrise d'ouvrage directe).

De l'avis de 3 organismes, les opérations en VEFA de l'échantillon seraient plus qualitatives : Creney-près-Troyes ( prestations), Villeurbanne (matériaux, finitions), Saint-Cyr-sur-Loire (certaines prestations, équipements).

A contrario, pour 2 opérations, la qualité des logements est jugée inférieure : Eysines (au regard des performances des logements), Wavrin (mais rappelons que cette opération était déjà très avancée au moment de l'acquisition et que la relation avec le promoteur a été très difficile).

La lecture de ce bilan de la qualité des opérations par les organismes, globalement positif, doit cependant intégrer le fait que la majorité des organismes est intervenue dans le projet.

#### La question des loyers et charges

Les loyers pratiqués se situent généralement au maximum des loyers autorisés dans la convention, sauf pour les logements PLS.

A première vue, les surfaces des logements VEFA étant proches des standards Hlm, les loyers correspondent globalement aux loyers appliqués par les organismes concernés pour les logements neufs en maîtrise d'ouvrage directe.

- Toutefois, la présence d'un nombre important d'annexes (balcons, terrasses, jardins dans presque tous les logements), point fort qualitatif des logements en VEFA, plus nombreuses et plus grandes que dans le reste de la production, a un impact important sur la quittance :

Les annexes facturables dans la surface utile (au sens de l'arrêté du 9 mai 1995 définissant les annexes entrant dans le calcul de la surface utile, en l'occurrence caves, balcons, terrasses en étage, celliers, ...) ont un impact, mais celui-ci est limité par le mode de calcul de la surface utile. En effet, la surface des annexes prise

en compte est limitée à 50% de la surface de chaque annexe, plafonnée à 9m<sup>2</sup> par annexe.

Par contre, la possibilité accordée aux bailleurs de facturer en loyer accessoire les autres annexes non prise en compte dans la surface utile (stationnements, jardins, terrasses dépassant les 9m<sup>2</sup> notamment) est largement utilisée par les bailleurs. Ainsi, les stationnements sont toujours facturés par les bailleurs, que les places soient enterrées ou en superstructure. Les jardins le sont aussi généralement, sauf dans l'opération de Wavrin. Un bailleur facture les terrasses, il est vrai particulièrement génératrices de deux des logements de l'immeuble acheté : OPAC du Rhône à Villeurbanne.

Les surinvestissements liés à ces annexes peuvent avoir pour contrepartie des loyers complémentaires :

- D'une part, une bonne partie de ces annexes est facturée en loyers accessoires ;
- D'autre part, leur présence n'impacte pas le coefficient de structure des opérations puisque ces annexes n'entrent pas dans ce calcul et que l'élément de surface pris en compte, à savoir la surface habitable, reste généralement très contenue.

Des informations ont été recueillies sur les charges des logements mais elles s'avèrent imprécises sur ce qu'elles recouvrent, notamment pour les opérations récentes où les organismes n'ont pas encore de recul suffisant (provisions sur charges seulement), et sont donc incomparables.

Néanmoins, aux dires des organismes, les questions voire craintes concernent principalement les opérations

	Loyers accessoires mensuels		
	Stationnements	Jardins	Autres
SAINT-FIACRE SAINT-CYR-SUR-LOIRE(37)	Sous-sol:simple 35€, double 55€.	Pas de jardins privatis	/
VICTORIA LEMPDES(63)	Garage individuel ou sous-sol: 40 à 45€	15€	/
PORTE DE CHAMPAGNE REIMS(51)	Extérieurs:17€	Pas de jardins privatis	/
TAVOILLOT SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (91)	Extérieurs:de 15 ou 20€	10 ou 15€	/
CLOS DES ALISIERS EYSINES(33)	Collectifs: 20€ sous-sol et 10€ extérieur Individuels: 25€ environ garage	Individuel:25€ environ	/
LE SUD NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE (35)	Box souterrains:30€ (PLAI) et 33€ (PLUS)	Pas de jardins privatis	/
ZAC DU PORT CHOISY-LE-ROI(94)	Sous-sol: 50 €	Pas de jardins privatis	/
LE JARDIN DE SAKURA VILLEURBANNE(69)	Sous-sol: 30€ (50€ si box).	Pas de jardins privatis	Terrasses: 9 et 12€ (2 logts)
LE PETIT SABOT CRENEY-PRES-TROYES(10)	Extérieur : 20€	20 €	/
LE HAMEAU DE WEPPES WAVRIN(59)	Extérieur : 18€	Non facturés.	/



en copropriété et visent : le coût de l'entretien des espaces verts (eu égard aux surfaces), le coût de l'entretien des parties communes dès lors que le bailleur ne maîtrise pas le choix du prestataire, et enfin le coût du syndic. Sur ce dernier point, on relève que dans aucune des opérations étudiées, l'organisme Hlm n'est syndic, même lorsqu'il a développé cette activité en interne ou y a accès au sein du groupe auquel il appartient.

## 5/ Qualité des opérations : gestion technique et gestion locative

	Entretien / Maintenance	Prise en gestion	Réservations commercialisation	Difficultés rencontrées	Differences MO Directe
SAINT-FIACRE SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)	Gestion autonome, sauf espaces verts. Prestations identiques au reste du parc.	Documents transmis par le promoteur pour préparation des baux. Difficultés pour fixer dépenses provisionnelles avec le syndic. Pas de logement témoin pour faire visiter.	Pas de difficultés de location : une adresse et une opération de qualité pour le service de gestion. 4 réservations CIL (sur 11 logts).	Difficulté de location des parkings en sous-sol (du fait de places extérieures).	Prestations et dépenses d'entretien identiques.
VICTORIA LEMPDES (63)	Gestion des parties communes par le syndic.	Sans difficulté (remise du DOE). Contraintes de la gestion en copropriété : assemblées générales etc.	Bon positionnement commercial, peu de refus, pas de vacance : une des résidences les plus qualitatives. Rotation T2 (comme ailleurs), sinon stable. Quelques difficultés à louer les T4 en collectif (recherche de pavillons).	Coût de la prestation d'entretien élevé : parties communes et espaces verts. Charges élevées.	Pas d'opération en copropriété en MO directe. Charges de fait moins élevées (peu d'espaces verts, gestion autonome des parties communes etc.).
PORTE DE CHAMPAGNE REIMS (51)	Opération trop récente pour apprécier les problèmes de maintenance... Quelques points revus très rapidement après la livraison : exemple des gâches électriques pour portes locaux communs...	Bonne prise en gestion des logements, sans difficulté.	Globalement, des logements neufs donc attractifs. Indicateurs de gestion « au vert ». Réservation 1%	Quelques difficultés de commercialisation des PLS au regard des loyers proches du parc privé et quelques log. mal agencés. Quelques refus liés à la vue sur cimetière.	Des points revus rapidement après la livraison, à voir à plus long terme l'impact du choix de certains matériaux...
TAVOILLOT SAINT-GERMAIN LES C. (91)	Gestion autonome. Pas de particularités relevées (encore peu de recul néanmoins).	Sans difficulté.	Tous les logements réservés et actuellement occupés. Très bonne commercialisation, résidence attractive et appréciée.	/	Pas de différences si ce n'est un intermédiaire de plus (le promoteur) dans la prise en gestion.
CLOS DES ALISIERS EYSINES (33)	Gestion individualisée des parties communes sauf entretien des espaces verts mais peu de surfaces. Opération fléchée en gestion courante.	Sans difficulté. Notons que la mission de syndic est assurée par un des deux autres bailleurs sociaux.	Opération bien positionnée : pas de vacance, taux de rotation 11% (idem parc). Réservations 1%.	Difficultés de commercialisation des parkings en sous-sol et aérien (parking sauvage sur la voie publique et espaces verts)	Prestations de maintenance et d'entretien identiques au reste du patrimoine.

## ANALYSE QUALITATIVE D'OPERATIONS DE VEFA

### 5/ QUALITE DES OPERATIONS : GESTION TECHNIQUE ET GESTION LOCATIVE

	Entretien / Maintenance	Prise en gestion	Réservations commercialisation	Difficultés rencontrées	Définition MO Directe
LE SUD NOYAL-CHÂTELLON-SUR-SEICHE (35)	L'architecture relativement simple de l'immeuble limite les prestations de maintenance aux fondamentaux (VMC, contrôle d'accès, porte de parking, espaces verts,...).	La réception, la mise en exploitation de l'immeuble et le suivi des GPA se sont effectuées de la même manière et par les mêmes équipes que pour un immeuble en MO directe.	Pas de difficultés de commercialisation du programme. Importante liste de demandeurs sur l'agglomération.	/	Pas de différence avec MO directe, d'autant que l'immeuble n'est pas en copropriété.
ZAC DU PORI CHOISY-LE-ROI (94)	La division en volume permet d'éviter un fonctionnement en copropriété. ICI Habitat gère les équipements de son immeuble (ascenseurs, VMC, portes de parking, ...), nettoie et entretien avec personnel et prestataires les parties communes. Une Association syndicale libre (ASL) gère les espaces verts.	Pas de remarques.	Important contingent de réservataires patronaux (SNCF, 1%).	/	Plus de difficulté à récupérer les documents nécessaires à l'exploitation (DOE et DIUO notamment) que dans la MO directe.
LE JARDIN DE SAKURA VILLEURBANNE (69)	Entretien des parties communes de l'immeuble locatif social (halls, escaliers, paliers d'étages, locaux vélos et poubelles) ainsi qu'une partie des équipements (ascenseur, contrôle d'accès) réalisé par l'OPAC. Chaudière collective, panneaux solaires, contrôle d'accès et nettoyage du parking gérés par la copropriété.	Satisfaction des équipes de gestion : respect des délais, remise en amont d'une documentation complète concernant l'immeuble, les contrats, les assurances, accès aux logements pour visites, etc. Les relations avec le syndic sont bonnes.	Pas de soucis de location des logements (forte demande, qualité du produit). Boxage d'une majorité de parkings à la demande de l'OPAC pour favoriser la location.	Un an après la réception, une partie des quelques réserves signalées à la réception n'est toujours pas levée.	Respect des délais annoncés (livraison en avance). Professionnalisme COGEDIM souligné : remise des documents, faible nombre de réserves, ... Rapport client/fournisseur très apprécié par équipes de gestion. Attention soutenue au comportement des locataires vis-à-vis des copropriétaires occupants.
LE PETIT SABO I CRÉNEY-PRES-TROYES (10)	En raison des caractéristiques du programme (logements individuels), les interventions des équipes de Troyes Habitat sont peu nombreuses.	Aucune difficulté signalée, le produit étant très simple (logements individuels) sans spécificités de gestion (pas de copropriété notamment, et peu de parties communes).	Pas de difficultés de commercialisation (bon produit : commune, prestations, ...). Gros contingent 1% (6 des 11 logements) : profil des occupants moins fragile que dans le reste du parc Troyes Habitat.	/	Gestion des GPA via le promoteur (pas de contacts directs entre les équipes OPH et les entreprises). Moins de remarques au moment des états des lieux que dans la production propre.
LE HAMEAU DE WEPPE WAVRIN (59)	Programme très simple sans problèmes particuliers de gestion. En outre, les éléments gérés par la copropriété sont limités : portail, contrôle d'accès, entrée/sortie/nettoyage poubelles, électricité, éclairage et entretien du parking. VMC, désenfumage, chaudières individuelles et entretien parties communes des immeubles gérés par VILOGIA.	Demande de VILOGIA de considérer ses immeubles comme des macro-lots dans l'état descriptif de division. La prise en gestion s'est bien déroulée. VILOGIA a pu engager son habituel processus interne.	Gros contingent réservation 1% (50% du programme).	Difficulté à récupérer le DOE et le DIUO.	VILOGIA aurait conçu un programme très différent (un seul immeuble) et aurait modifié les prestations.

## DES COPROPRIETES DANS 5 CAS SUR 10 MAIS UNE AUTONOMIE DE GESTION MAXIMUM

Il convient tout d'abord de rappeler que la moitié des opérations sont en pleine propriété ou, à Choisy-le-Roi et Reims, en division en volume. Les bailleurs se trouvent donc dans une situation similaire à celle qu'ils auraient rencontrée en maîtrise d'ouvrage directe dans une opération en monopropriété ; à l'exception de Choisy-le-Roi où les espaces verts de cœur d'ilot sont gérés collectivement avec les deux copropriétés voisines dans le cadre d'une Association syndicale libre, et de Reims où seul l'accès à la cour intérieure est géré avec la copropriété mitoyenne (ASL).

Dans les 5 autres opérations où les organismes Hlm sont en copropriété (Eysines, Saint-Cyr-sur-Loire, Lempdes, Wavrin, Villeurbanne) :

- Le bailleur dispose d'une forte autonomie de gestion dans 4 cas : Saint-Cyr-sur-Loire (gestion syndic limitée à la sortie des poubelles et à l'entretien du parking souterrain), Eysines (gestion syndic limitée aux espaces verts), Villeurbanne (intervention syndic sur chaudière collective, panneaux solaires, contrôle d'accès, nettoyage des parkings), Wavrin (gestion syndic limitée à l'entretien des espaces extérieurs, au contrôle d'accès et à la gestion des ordures ménagères). Dans le cas d'Eysines, rappelons que le programme est une copropriété entre plusieurs organismes Hlm et que c'est l'un d'entre eux qui est syndic.
- 1 seule opération avec dépendance du syndic qui assure la gestion des espaces verts, parties communes et équipements communs : Lempdes.

On peut donc constater les organismes Hlm se sont arrangés pour « autonomiser » au maximum la gestion de leurs immeubles. Dans le cas de Wavrin, le bailleur est même allé jusqu'à demander une modification de l'Etat descriptif de division (EDD) afin de créer des macro-lots regroupant tous les lots de chacun des deux immeubles afin de ne pas à avoir à gérer une multitude de lots dans la copropriété.

## UNE PRISE EN GESTION SANS DIFFICULTE

Les bailleurs sont unanimes pour indiquer que la prise en gestion des immeubles s'est bien déroulée. Parmi eux, 4 soulignent les bonnes dispositions des promoteurs à l'égard des équipes de gestion locative (remise dans les temps des informations et documents nécessaires à la prise en gestion, accès aux logements pour les visites, branchements des fluides, etc.) : Saint-Cyr-sur-Loire, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Villeurbanne, Crenay-près-Troyes.

## DES RESIDENCES GLOBALEMENT ATTRACTIVES ET BIEN COMMERCIALISEES

Tous les bailleurs s'accordent sur l'attractivité locative des opérations. Cette dernière semble cependant moins liée à la qualité intrinsèque des immeubles qu'à la qualité des localisations.

Le taux de rotation est faible ou normal dans la quasi-totalité des opérations, sauf à Choisy-le-Roi où il progresse ces dernières années, sans que le bailleur puisse donner une explication définitive : insécurité du sous-sol, logements PLS mal positionnés commercialement, etc. ?

Il faut noter que la faible proportion de logements PLAI dans l'échantillon ainsi qu'une quotité importante de réservataires employeurs (1% et SNCF) dans plusieurs programmes (Saint-Cyr-sur-Loire, Choisy-le-Roi, Crenay-près-Troyes, Wavrin) tend à orienter vers un peuplement moins précaire, malgré un nombre réduit de PLS (pouvant être plus adapté à l'accueil de salariés).

## QUELQUES DIFFICULTES DE GESTION IDENTIFIEES

Les difficultés de gestion exprimées par les bailleurs en matière de gestion sont relativement limitées. Elles portent notamment sur la gestion en copropriété :

- L'obligation de participer aux assemblées générales de copropriété : Saint-Cyr-sur-Loire, Lempdes ;
- Les coûts d'entretien élevés ou de certaines prestations, notamment les espaces verts et leur répercussions sur les charges : Lempdes ; Saint-Cyr-sur-Loire

Ils relèvent par ailleurs :

- Les difficultés de location des parkings imposés dans les programmes : Saint-Cyr-sur-Loire, Reims ;
- Des problèmes d'agencement des logements (ou partie d'entre eux) comme freins à la commercialisation : Reims ;
- Des difficultés spécifiques de commercialisation du produit PLS à Reims en raison de la proximité avec les loyers du secteur privé, des T4 en collectif à Reims (recherche de pavillons) ;
- L'absence de levée de certaines réserves par le promoteur une année après réception à Villeurbanne ;
- La difficulté à récupérer les DOE et DIUO : Wavrin.

## DES NUANCES PLUS QUE DES DIFFERENCES AVEC LA MAITRISE D'OUVRAGE DIRECTE



Ce qui ressort du point de vue de la gestion, c'est finalement la faible différence entre le traitement d'une opération acquise en VEFA et une opération réalisée en maîtrise d'ouvrage directe.

Parmi les « nuances », les bailleurs signalent les principaux points négatifs suivants :

- La question des charges, plus élevées en raison des espaces verts (plus importants en surface mais aussi du fait du choix du prestataire pour l'entretien en copropriété) et de l'intervention d'un syndic (Lempdes, voire St-Cyr-sur-Loire) ;
- La (légère) complexification du processus liée à la présence d'un interlocuteur supplémentaire, le promoteur (Saint-Germain-lès-Corbeil) ;
- Une difficulté supplémentaire à récupérer DOE et DIUO (Choisy-le-Roi).

Mais d'autres signalent des différences positives :

- La très bonne qualité des prestations comme à Creney-près-Troyes ;
- La très bonne qualité de la relation client entre le promoteur et les équipes de gestion comme à Villeurbanne.

## 6/ Avis et perspectives

Les éléments développés ci-après reprennent les avis des professionnels rencontrés lors des visites des 10 opérations, tant sur les aspects techniques, de gestion ou sociaux : techniciens mais aussi responsables de services ou

directeurs. Ceux-ci portent sur les opérations étudiées mais aussi plus globalement sur la VEFA, comme cela était d'ailleurs attendu.

### 6.1 AVIS ET PERSPECTIVES DES BAILLEURS CONCERNANT LA VEFA

	Avis général / Intérêt de la VEFA	Contraintes ou limites	Perspectives de l'organisme
SAINT-FIACRE SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37) TOURAINE LOGEMENT	Avis globalement positif, voire très positif sur la VEFA: moyen de s'implanter dans des communes recherchées à un prix intéressant, mixité sociale dans ces communes, délais maîtrisés, pas de risque chantier (porté par promoteur). Immeubles intéressants à long terme : pas de dévalorisation. Emergence d'un partenariat avec les promoteurs, qui construisent pour les OLS mais font parfois aussi appel à eux pour des savoir-faire spécifiques (accession sociale).	Prix d'acquisition a priori plus élevés que dans le MO directe. Gestion en copropriété.	Poursuivre la production en MO directe pour ne pas perdre le savoir-faire. Objectif 30% maxi de production en VEFA, si possible en monopropriété. Souhait de structurer l'organisation interne : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus d'implication dans le suivi de l'opération.</li> <li>- Développement en interne de la compétence copropriétés.</li> </ul>
VICTORIA LEMPDES (63) DOM'AULIM	Avis général positif sur la VEFA : entrée dans de nouveaux territoires, permet de remplir les objectifs de production, moins de temps interne consacré aux opérations, réalisation plus rapide par les promoteurs. Options des promoteurs réinterrogent l'organisme sur ses prestations. Ouverture vers d'autres entreprises de qualité et « pas chères » que l'organisme ne connaissait pas.	Principalement liées à la gestion en copropriété de certaines résidences : coûts de fonctionnement difficiles à maîtriser, gestion plus lourde (réunions de copropriété) avec un positionnement pas toujours facile => surcoût pour le locataire.	Continuer à profiter d'opportunités d'implantations privilégiées. Pas d'objectifs fixés, mais constat d'une activité en VEFA représentant environ 10% de la production (moyenne sur ces dernières années), soit 10 à 20 logements environ / an. <i>Dom'aulim</i> ne souhaite plus d'opérations en copropriété mais seulement achats en bloc.
PORTEES C. REIMS (51) FOYER REMOIS	Intérêts de la VEFA : rapidité des études et sécurisation de la réalisation (délais, prix), globalement moins chère que production propre, opérations bien accueillies par les équipes de gestion (surfaces souvent plus petites donc loyers moins chers, qualité des prestations). La VEFA fait réfléchir sur prescriptions internes, promoteurs plus rationnels. L'organisme souligne l'impact des PLU (SMS notamment)	Qualité technique des opérations : matériaux parfois subis, demandes pas toujours respectées, pas de connaissance des entreprises, pas de réflexion amont sur les contrats de maintenance et d'entretien. SAV plus compliqué avec les petits promoteurs. Les promoteurs nationaux sont plus structurés mais moins souples.	Diminuer les coûts dans les négociations. Pas de stratégie arrêtée de l'organisme : logique d'opportunités. Volonté de privilégier la MO directe sur fonciers maîtrisés, cependant. Rester vigilant concernant le maintien des compétences en interne, permettant d'expérimenter, d'innover. Indispensable pour sécuriser la VEFA.
TAVOILLOT SAINT-GERMAIN-LES-C. (91) OPIEVOY	Bilan globalement positif avec une nuance selon le moment d'implication du bailleur (avant ou après dépôt PC). Incontournable dans un contexte d'objectifs de production élevés et pour l'application des obligations des PLU. Zone d'acquisition : plutôt là où pas implanté (élus moins réceptifs au log. social, plus de facilité pour les promoteurs d'accéder au foncier). Pour développer la VEFA, l'organisme a noué des relations voire des partenariats avec les promoteurs nationaux. Intérêt des optimisations techniques de certains promoteurs.	Difficultés des promoteurs à comprendre les contraintes des bailleurs (politique, financement). Contraintes de la copropriété : recherche d'une indépendance maximale de fonctionnement, temps passé en réunion. Interrogations concernant l'Usufruit locatif social comme alternative : pas un produit pérenne.	Objectif de 30% de VEFA dans la production. Mais volonté de maintenir la MO directe afin de ne pas perdre le savoir-faire, la technicité, l'innovation, et donc savoir suivre les VEFA.

## ANALYSE QUALITATIVE D'OPERATIONS DE VEFA

### 6/ AVIS ET PERSPECTIVES

	Avis général / Intérêt de la VEFA	Contraintes ou limites	Perspectives de l'organisme
CLOS DES ALISIERS EYSINES (33) AQUITANIS	Un avis globalement positif de la VEFA : permet d'acheter des opérations dans des localisations où foncier cher, délais tenus, moins de travail en interne. Relations bonnes voire très bonnes avec les gros promoteurs, plus difficiles avec les petits. Qualité équivalente à la production en MO directe. Promoteurs plus attentifs à conserver une marge de sécurité de livraison.	Difficulté majeure : question de la copropriété, notamment gestion des espaces extérieurs, temps passé par les Agences dans les réunions (service dédié au siège), gestion des parkings, particulièrement en sous-sol.	Objectif de 30 à 35% d'opérations en VEFA. Nécessité et volonté de continuer la maîtrise d'ouvrage directe pour maîtriser le produit. Des opérations en monopropriété, plutôt que divisions en volume ; développement de l'achat en diffus très récent Plutôt des promoteurs « institutionnels » dans le cadre de partenariats à long terme ouvrant d'autres perspectives de négociation (opérations d'aménagement). Étoffer la fonction syndic afin de proposer cette prestation.
LE SUD NOYAL-CHÂTEILLON-SUR- SEICHE (35) ARCHIPEL	Satisfaction concernant cette acquisition et la VEFA en général, ce qui n'exclue pas des difficultés sur certaines opérations. La VEFA découle de l'application par les promoteurs des SMS du PLU, qui permet de réaliser des opérations dans l'hyper-centre. Bonne écoute des prestataires des promoteurs (constructeurs, maîtres d'œuvre,...) vis-à-vis du bailleur car ce sont parfois les mêmes qu'il fait travailler.	/	Souhaite continuer à acquérir en VEFA, mais cela ne doit pas devenir dominant dans son développement. Activité qui doit rester intégrée à son activité traditionnelle de MO, respectant autant que faire se peut les processus et procédures internes ad hoc, avec notamment une forte présence dans la vie de l'opération. Maîtrise du produit recherchée via prescriptions et en calquant ses procédures internes sur les VEFA.
ZAC DU PORI CHOISY-LE-ROI (94) ICF HABITAT LA SABLIERE	Avis globalement positif sur l'opération et les acquisitions en VEFA déjà réalisées. Avis cependant réservé concernant le travail des promoteurs : quelques opérations difficiles.	Les promoteurs ne font pas mieux que la MO directe concernant certains problèmes spécifiquement franciliens (intervention des concessionnaires notamment). Si leurs opérations font généralement l'objet de peu de réserves, les promoteurs peinent à les lever.	ICF Habitat plaide pour le maintien d'une maîtrise d'ouvrage forte et très majoritaire dans la production. La VEFA ne doit servir qu'à compléter les objectifs de production. Pas question d'adapter son organisation à la VEFA, mais souhaite de mettre en place des documents adaptés. Imitation envisageable de pratiques de promoteurs.
LE JARDIN DE SAKURA VILLEURBANNE (69) OPAC du Rhône	Avis très positif. VEFA permet à l'organisme de se doter d'un patrimoine de qualité et à prix maîtrisé dans un marché immobilier tendu. Incontournable si l'OPAC veut maintenir sa production à un niveau élevé dans l'hyper-centre lyonnais. Les promoteurs se sont adaptés aux bailleurs et proposent des immeubles proches de leurs attentes.	A adapté sa structure (équipe ad hoc) et modes de gestion pour s'adapter aux attentes des promoteurs. Ne pratique pas l'acquisition de 100% d'un programme (refus du contrôle de légalité). Bénéficie du soutien des collectivités via le PLU. Risque que les promoteurs cherchent à substituer l'usufruit locatif social, à la VEFA car plus lucratif. Gestion plus compliquée : intervention du syndic, stigmatisation des log. sociaux par les copropriétaires.	La VEFA devrait continuer à constituer une partie importante de la production de l'OPAC du Rhône (au moins la moitié).
LE PETIT SABOT CRÉNEY-PRES-TROYES (10) TROYES HABITAT	Avis très positif : produire plus sans développer les moyens internes, satisfaction concernant la collaboration avec les promoteurs, produits livrés, faible prix d'acquisition, prix et délais maîtrisés, etc. Permet de développer l'implantation dans les communes périphériques attractives. Dans un bassin urbain et économique fermé, la VEFA solidifie le partenariat local. Les promoteurs connaissent les attentes du bailleur et s'y adaptent.	Troyes Habitat aurait du mal à réaliser une opération à un prix aussi faible que celui du promoteur (prix négociés et très tirés, optimisation de la constructibilité, achats groupés de matériaux, etc.).	Le bailleur entend donc continuer à acquérir en VEFA sans délaisser sa production interne. Réflexion concernant l'évolution des prescriptions internes et du niveau d'exigence de Troyes Habitat (finitions) pour se caler sur ce que proposent les promoteurs.
LE HAMEAU DE WEPPEZ WAVRIN (59) VILOGIA	Avis mitigé concernant cette opération mais satisfaction globale concernant les acquisitions en VEFA : coûts et délais respectés, prestations de bonne qualité.	Le volume des opérations acquises en VEFA doit rester limité. En effet, la réalisation d'un volume trop important d'opérations en VEFA appauvrirait les ressources internes en matière de maîtrise d'ouvrage avec un risque de perte de savoir-faire.	VILOGIA va continuer à acquérir des immeubles en VEFA en copropriété. Il souhaite cependant influer autant sur le programme. L'organisme aimerait capitaliser son expérience de manière à mettre en place des outils adaptés.

## UN AVIS GENERAL POSITIF

Ce qui ressort, c'est l'unanimité des avis positifs des organismes rencontrés concernant la politique d'acquisition en VEFA. Les raisons de ce plébiscite sont convergentes :

- Un moyen de s'implanter dans des communes attractives où le foncier est trop coûteux, ou dans lesquelles les bailleurs sociaux ne sont pas attendus (le promoteur sert dans ce cas « cheval de Troie ») : 5 citations (Touraine Logement, Dom'aulim, OPIEVOY, Aquitanis, Troyes Habitat).
- En lien, contribution à l'objectif de mixité sociale/mixité des logements, notamment dans le cadre des outils des PLU (secteur de mixité sociale, emplacements réservés) : 4 citations (Touraine Logement, Foyer Rémois, OPIEVOY, OPAC du Rhône).
- Des prestations de qualité : 5 citations (Touraine Logement, Foyer Rémois, OPAC du Rhône, Troyes Habitat, Vilogia).
- Un certain confort de réalisation pour les bailleurs : des équipes moins mobilisées qu'en maîtrise d'ouvrage directe (2 citations : Aquitanis, Troyes Habitat) ; pas les risques inhérents à la maîtrise d'ouvrage directe (2 citations : Touraine Logement, Foyer Rémois) ; des délais et des coûts respectés (5 citations : Touraine Logement, Aquitanis, OPAC du Rhône, Troyes Habitat, Vilogia).
- Un bon accueil des produits livrés par les équipes de gestion, soit en raison de la qualité des réalisations (Foyer Rémois), soit en raison de la qualité de la relation avec le promoteur dans les étapes préalables à la mise en exploitation (OPAC du Rhône).

Le prix d'acquisition est mentionné à trois reprises. Le Foyer Rémois et Troyes Habitat évoquent des prix moins chers en VEFA qu'en maîtrise d'ouvrage directe. Touraine Logement souligne que si les VEFA sont généralement plus coûteuses que les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe, elles sont intéressantes au regard des prix plus élevés des marchés immobiliers des villes dans lesquelles sont réalisées les opérations. Elles portent même une plus-value latente intéressante en cas de revente ultérieure.

Si la VEFA est vécue positivement, elle est surtout perçue comme un moyen de faire des « coups », généralement avec de « belles » localisations, et un moyen de répondre à des objectifs de production élevés pour lesquels les bailleurs ne disposent pas toujours des fonciers ou de la puissance de maîtrise d'ouvrage nécessaires.

Cela n'empêche pas la mise en place de logiques de partenariat : collaborations constructives avec des promoteurs dans des marchés fermés (Archipel Habitat, Troyes Habitat), mais aussi partenariats avec des ac-

teurs nationaux pour les bailleurs les plus importants (OPIEVOY, Aquitanis, OPAC du Rhône).

En effet, on peut souligner que, loin de mépriser la manière des promoteurs de faire la maîtrise d'ouvrage, la plupart des bailleurs sont sensibles aux optimisations proposées par ces derniers dans les produits, les achats, les prestations, les processus, ... qui réinterrogent les pratiques internes. Certains envisagent même de les intégrer dans leur propres prescriptions ou fonctionnement (Dom'aulim, Foyer Rémois, OPIEVOY), tout en restant conscients des limites de la maîtrise d'ouvrage Hlm, encadrée par les modes publics de commande. Dans un cas, un organisme mentionne, à l'inverse, son apport aux promoteurs (Touraine Logement, en matière de savoir-faire d'accès sociale à la propriété).

## DES CONTRAINTES ET DES LIMITES CIBLEES

Les contraintes ou limites exprimées par les organismes sur la VEFA portent principalement sur :

- Les contraintes liées à la gestion en copropriété (5 citations : Touraine Logement, Dom'aulim, OPIEVOY, Aquitanis, OPAC du Rhône), que ce soit en raison de charges plus élevées pour les locataires, de difficultés à maîtriser le fonctionnement de l'immeuble, ou de la contrainte de la présence aux réunions de copropriétés.
- Deux organismes soulignent aussi le positionnement parfois délicat du bailleur social dans une copropriété dominée par des propriétaires : (Dom'aulim, OPAC du Rhône).
- La difficulté à maîtriser le produit en amont : existence de prestations (matériaux ou équipements) non choisis voire non souhaités (Foyer Rémois), demandes non réalisées, anticipation plus compliquée de la maintenance ou de la prise en gestion...
- ...mais aussi en aval : SAV plus compliqué avec les promoteurs (Foyer Rémois) ou les nationaux (OPAC du Rhône, ICF Habitat).

Le prix d'acquisition plus élevé qu'en maîtrise d'ouvrage directe n'est pas cité comme contrainte ou limite, sauf par Touraine Logement. A l'inverse, Troyes Habitat indique ne pas être capable de produire des logements à certains des prix proposés par les promoteurs, par exemple sur l'opération de Creney-près-Troyes. Aquitanis signale que peu de négociations seront possibles désormais car la collectivité (Communauté Urbaine de Bordeaux) impose un prix par secteur géographique dans le cadre de son PLH.

Il est à noter que quelques organismes ont adapté leur fonctionnement afin de développer leur production en VEFA (Aquitanis, OPAC du Rhône). D'autres indiquent à l'inverse refuser toute adaptation, la VEFA devant être traitée par les personnes qui pilotent les opérations en maîtrise d'ouvrage directe (notamment afin de conserver

les savoir-faire) mais aussi parce que les organismes souhaitent que les opérations achetées soient traitées dans le cadre des mêmes procédures internes (ICF, Archipel Habitat).

On peut aussi s'étonner que si la quasi-totalité des organismes mentionne à un moment ou à un autre sa connaissance de la réglementation de l'acquisition en VEFA (acquisition sur PC déposé, de la majorité d'un programme), aucun ne mentionne ces limites comme un problème. Seul l'OPAC du Rhône indique subir un refus du contrôle de légalité pour les acquisitions de la totalité d'un programme.

Le processus de montage et d'agrément des opérations par les bailleurs sociaux, qui peut ralentir la signature d'une opération, n'est finalement mentionné que par un seul organisme, l'OPIEVOY.

Deux organismes enfin (OPIEVOY et OPAC du Rhône) s'interrogent sur l'Usufruit locatif social comme alternative plus lucrative pour les promoteurs à la vente en VEFA.

#### PERSPECTIVES : POURSUIVRE LA VEFA MAIS ENCADRER CETTE ACTIVITE

Tous les organismes envisagent de poursuivre leurs acquisitions d'opérations en VEFA, en affichant toutefois des limites :

- Plusieurs organismes souhaitent que la VEFA ne représente qu'un pourcentage limité de leur production (de 10 à 35% selon les organismes) : 4 citations (Touraine Logement, Dom'aulim, OPIEVOY, Aquitanis). ICF Habitat souhaite quant à lui réduire autant que possible cette place.
- Ces ratios sont corrélés à l'expression d'une volonté de ne pas perdre les savoir-faire internes en matière de maîtrise d'ouvrage : connaissance du bâti et maîtrise de la construction, capacité d'innovation (8 citations : Touraine Logement, Dom'aulim, Foyer Rémois, OPIEVOY, Aquitanis, Archipel Habitat, ICF Habitat, Troyes Habitat). Les organismes soulignent que ces savoir-faire sont aussi garants d'une capacité à bien négocier et encadrer les acquisitions en VEFA.

Ces deux seuls points suffiraient à démontrer que les organismes rencontrés sont très conscients des risques d'un développement non maîtrisé de l'acquisition en VEFA. Au-delà de la question des savoir-faire, il s'agit de s'assurer des qualités des immeubles et logements acquis et de leur adaptation à un usage locatif social.

Plusieurs d'entre eux vont ainsi plus loin :

- Volonté de structurer ou d'étoffer une organisation interne adaptée au développement de l'acquisition

en VEFA ou du fonctionnement en copropriété : Touraine Logement, Aquitanis, Vilogia. Un organisme est cependant fortement opposé à toute adaptation de son organisation, ICF Habitat, plaidant au contraire pour l'intégration des VEFA dans les procédures internes existantes.

- Volonté d'imposer les prescriptions internes : Archipel Habitat, Vilogia.
- Volonté de limiter les acquisitions en copropriété : Dom'aulim, Aquitanis...

## 6.2 RECOMMANDATIONS DES ORGANISMES

SAINTE-FIACRE SAINT-CYR SUR LOIRE (37) TOURAINELOGEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vérifier le professionnalisme des promoteurs</li> <li>- Veiller à la qualité des produits</li> <li>- Prendre en compte les contraintes liées à la copropriété</li> <li>- Se doter d'outils internes : cahier des charges ad hoc, dépôt de garantie, ...</li> </ul>
VICTORIA LEMPDES (63) DOM'AULIM	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etre vigilant concernant le choix de la signature, du promoteur</li> <li>- Anticiper les contraintes liées à la copropriété</li> </ul>
PORTES DE CHAMPAGNE REIMS (51) FOYER REMOIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas perdre le savoir-faire de MO directe pour continuer</li> <li>- Vigilance concernant la rédaction du contrat de réservation et les notices techniques</li> <li>- Vigilance concernant le suivi de la conformité des réalisations</li> </ul>
TAVOILLOT ST-GERMAIN-LES-CORB. (91) OPIEVOY	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implication en amont du dépôt du PC</li> <li>- Vigilance sur les documents types : Contrat de réservation, acte authentique, plan, notice technique</li> </ul>
CLOS DES ALISIERS EYSINES (33) AQUITANIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Passer du temps sur les plans, les notices techniques</li> <li>- S'impliquer dans la définition du projet</li> <li>- Réfléchir aux aspects de maintenance, qui peut être forte</li> </ul>
LE SUD NOYAL-CHÂTILLON- SUR-SEICHE (35) ARCHIPEL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout bailleur doit disposer d'un bon cahier des charges (notice technique, ou préconisations internes) adapté aux spécificités de l'acquisition en VEFA, lui permettant de dialoguer avec le promoteur et d'imposer ses vues</li> </ul>
ZAC DU PORT CHOISY-LE-ROI (94) ICF HABITAT	/
LE JARDIN DE SAKURA VILLEURBANNE (69) OPAC DU RHÔNE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préférer les promoteurs d'ampleur nationale ou importants localement. Les petits promoteurs nécessitent un accompagnement plus important et sont moins solides techniquement</li> <li>- Bien anticiper et si possible être présent au moment de la prise en gestion par les concessionnaires</li> </ul>
LE PETIT SABOT CRENEY-PRES-TROYES (10) TROYES HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eviter de travailler avec des promoteurs inconnus. Privilégier les acteurs locaux ayant une implantation et une image à défendre</li> <li>- Installer une collaboration de long terme, éviter de faire des « coups »</li> <li>- Savoir se tenir à son prix et donc renoncer aux opérations trop chères</li> <li>- Anticiper la prise en gestion</li> </ul>
LE HAMEAU DE WEPPEZ WAVRIN (59) VILOGIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etre vigilant concernant la mise en copropriété (réécriture du règlement, état descriptif de division,...) afin de garantir les intérêts du bailleur dans la gestion future</li> </ul>

Les recommandations des organismes à leurs pairs portent principalement sur les points suivants :

- Vigilance concernant les compétences des promoteurs : 4 citations (Touraine Logement, Dom'aulim, OPAC du Rhône, Troyes Habitat).
- Recherche d'une maîtrise maximale des prestations qui seront réalisées par le promoteur : 4 citations (Touraine Logement, OPIEVOY, Aquitanis, Archipel Habitat) et de la qualité des réalisations (Foyer Rémois).
- Vigilance concernant la rédaction du Contrat de réservation et de ses annexes : 3 citations (Foyer Rémois, OPIEVOY, Aquitanis).
- Nécessité de se doter d'outils internes : Contrat de réservation et notice technique, notamment : 2 citations (Touraine Logement, Archipel Habitat).
- Anticipation du fonctionnement futur des immeubles, et notamment de la gestion en copropriété : 6 citations (Touraine Logement, Dom'aulim, Aquitanis, OPAC du Rhône, Troyes Habitat, Vilogia).

Le prix n'est cité que par un organisme, qui invite ses collègues à savoir ne pas dépasser son prix limite, quitte à renoncer à une acquisition...

## 7/ Synthèse

### 7.1 QUELQUES DONNEES DE CADRAGE STATISTIQUE SUR LA PRODUCTION EN VEFA

On relève particulièrement la forte montée en régime du nombre d'opérations en VEFA depuis 2007-2008, en lien avec le Plan de relance puis la mise en œuvre du programme « VEFA 30 000 » : 242 opérations en 2007 et autour de 900 à 2011. Rappelons que cette progression, qui n'a pas faibli depuis, s'inscrit dans un contexte de marché immobilier atone pour ne pas dire en crise, alors que les objectifs de construction de logements sociaux sont toujours plus élevés. Par ailleurs, les politiques locales de l'habitat se sont développées et structurées avec, notamment pour les communes soumises à la contrainte SRU<sup>30</sup>, la mobilisation d'outils en faveur de la production de logements sociaux pouvant favoriser ce type de production, tels que les secteurs de mixité sociale des PLU (SMS).

Ces opérations en VEFA sont concentrées dans les zones tendues : 34% en zone 1 et 56% en zone 2. Leur taille moyenne est de 20 logements avec une variation sensible selon les zones : 30 logements en zone 1 contre 16 en zone 3. Sans surprise, le PLUS est le produit principal<sup>31</sup> des opérations VEFA dans 75% des cas, le PLAI dans 16% et enfin le PLS dans 8% des opérations.

Selon les données de la base CDC, le prix médian d'une opération réalisé sur cette période s'établit à 139 500 € et le plan de financement type est le suivant : 72% de prêts, 15% de subventions, 12% de fonds propres, 1% de contribution des collecteurs du 1%<sup>32</sup>.

Sans remettre en cause ces informations chiffrées, celles-ci doivent cependant être considérées avec précaution et référencées à la source. En effet, des écarts significatifs sont constatés avec la base SISAL<sup>33</sup>, dans la mesure où les données ne sont pas collectées au même moment. Ce décalage dans le temps explique les différences observées dans les plans de financement des opérations.

### 7.2 MONTAGE ET GESTION DU PROJET

Ce qui ressort très fortement de l'étude, c'est l'effet d'opportunité que représentent les opérations acquises en VEFA pour les organismes Hlm, principalement

matérialisé par leur implantation à des adresses intéressantes : communes résidentielles attractives en périphérie de grandes villes, ville-centre d'agglomérations, nouveau quartier porté par la collectivité voulant développer une offre de qualité.

Un autre élément saillant est le lien avec les politiques locales de l'habitat. En effet, c'est souvent grâce au « coup de pouce » public que le mariage entre le promoteur et l'organisme Hlm a pu avoir lieu. Les principaux vecteurs de rapprochement sont les dispositions des PLU en faveur du développement du logement social : secteurs de mixité sociale, emplacements réservés...

Le programme « 30 000 VEFA », s'il est généralement mentionné lorsque l'on parle du développement de la VEFA dans le monde Hlm, ne concerne que peu d'opérations dans l'échantillon.

Enfin, il convient de préciser que si dans tous les cas, il y a un moteur externe à l'engagement de l'opération (la proposition d'une opération par un promoteur), la plupart des bailleurs rencontrés citent la contribution à la réalisation de leurs objectifs internes de production comme un élément important de l'intérêt porté à la VEFA.

La question de la qualité du promoteur est aussi parfois abordée par les bailleurs mais sans avis tranché. Les bailleurs sont d'accord pour considérer qu'il ne faut pas s'engager avec un promoteur dont on ne connaît pas la réputation. Mais si les promoteurs nationaux sont généralement considérés comme professionnels et sérieux, ils peuvent être « faibles » à l'issue du chantier, quand il convient de gérer les réserves. A l'inverse, les petits promoteurs sont, dans les marchés fermés de province, reconnus pour leur réactivité.

### 7.3 INTERVENTION DES BAILLEURS DANS LA DEFINITION DU PRODUIT

Quelles que soient les réserves d'ordre règlementaire, il est clair que les organismes Hlm rencontrés collaborent tous, mais à des niveaux variés, à la définition du produit qu'ils achètent. Sauf cas particuliers dans l'échantillon étudié et dans le reste de la production des organismes étudiés, on peut avancer que :

- Les promoteurs et les organismes Hlm ont appris à travailler ensemble, c'est-à-dire que les premiers comprennent de mieux en mieux les attentes et contraintes des seconds en matière de produit, de logiques de financement et d'instruction des demandes de financement, de prise en gestion, etc. Les organismes Hlm sont quant à eux moins méfiants à l'égard des promoteurs, dont la qualité de la production s'avère à minima satisfaisante, symbolisée notamment par le respect des délais ou la fiabilité des réserves à réception. On peut parler, en

<sup>30</sup> Communes visées à l'article L 302-5 du CCH

<sup>31</sup> La base ne permet pas d'identifier les différents financements mobilisés par opération mais seulement le principal

<sup>32</sup> Action Logement désormais

<sup>33</sup> Système d'information de suivi des aides au logement du Ministère

quelques années, d'un apprentissage réciproque gagnant-gagnant.

- Les bailleurs cherchent, et arrivent généralement, à imposer leurs prescriptions internes aux différentes étapes de production, tendant à imiter les procédures internes de maîtrise d'ouvrage et de prise en gestion. En outre, ils développent des outils (procédures, documents-types) voire des organisations adaptés pour arriver à leurs fins.

On peut suggérer une double hypothèse concernant la qualité de ces collaborations :

- Un élément conjoncturel : la faiblesse de l'activité de promotion libre, qui incite les promoteurs à être attentifs et bienveillants au marché que représente pour eux le secteur Hlm ;

Un élément plus structurel : le rapprochement des produits entre le monde de la promotion privée et le secteur Hlm (dominante de T2/T3, recherche de qualité des prestations) et un nivèlement global par le haut de la qualité des immeubles lié à la réglementation (imposition des normes, notamment Règlementation Thermique 2005 et maintenant 2012, accessibilité).

## 7.4 QUALITE D'USAGE

Le principal élément de la qualité d'usage des immeubles livrés est leur localisation. L'environnement des opérations est satisfaisant voire très satisfaisant qu'il s'agisse de la proximité des commerces et des services, très proches ou à faible distance, ou de la desserte en transports en commun. Faut-il y voir une spécificité des opérations des promoteurs ? Sans doute pas, car ces critères de localisation préoccupent aussi les prospecteurs fonciers et développeurs des organismes Hlm. La différence renvoie plus aux communes d'implantation puisque les opérations étudiées sont majoritairement situées dans des communes où, quelle que soit leur volonté en la matière, les organismes Hlm n'auraient pas pu accéder seuls en raison des coûts du foncier et/ou en raison du caractère résidentiel et de l'image de ces dernières.

La plupart des immeubles de l'échantillon sont de taille modérée (en nombre de logements) et de faible hauteur. Même lorsque les immeubles comportent plusieurs dizaines de logements, les cages d'escaliers et paliers comprennent généralement peu de logements. Il n'est pas certain cependant que ces critères, vecteur de confort d'usage, soient présents dans l'ensemble de la production en VEFA nationale...

C'est au niveau des locaux communs (vide-ordures, vélos/poussettes, parkings, entretien) que se situent les différences d'approche les plus marquées. Si les bailleurs cherchent à les positionner dans des lieux aisément accessibles et à les équiper qualitativement, ces

locaux sont souvent négligés dans les programmes des promoteurs, qui les positionnent plutôt dans les sous-sols quand ils ne les oublient pas dès que la réglementation le leur permet. Rares sont les cas où les bailleurs arrivent à se faire entendre, surtout dès lors qu'ils sont en copropriété.

Enfin, il convient de souligner que dans plusieurs cas, l'opération ou le programme comprend des espaces verts importants qui peuvent constituer des éléments de qualité d'usage mais pose la question de l'entretien et des coûts générés.

La qualité des logements produits par les promoteurs est jugée satisfaisante. Dans notre échantillon, les surfaces sont généralement dans les normes pratiquées par les organismes Hlm, avec quelques cas où ils sont plus grands. Une majorité des logements sont des T2 et des T3. Il est à souligner qu'une grande partie des logements de l'échantillon comporte un balcon ou une terrasse, voire un jardin.

Au niveau des prestations, les logements correspondent globalement aux standards Hlm. Des nuances existent en fonction des prescriptions internes des bailleurs, mais elles tendent plutôt à upgrader les standards : carrelage dans tout l'appartement à la place du sol souple, placards aménagés, .... Dans quelques cas, les logements achetés sont dotés de prestations de qualité supérieure liée au projet initial du promoteur.

Si les immeubles et logements répondent aux normes, il reste que certains programmes sont difficilement accessibles pour des personnes à mobilité réduite et avec une évolutivité problématique, notamment en raison de l'absence d'ascenseur dans plusieurs immeubles R+2. En raison du faible nombre de locataires rencontrés, l'appréciation unanimement positive qu'ils expriment concernant leur logement et son environnement est intéressante mais insuffisante pour y apporter plus de commentaires.

## 7.5 L'AVIS DES BAILLEURS

Les organismes Hlm relèvent avant tout la localisation des immeubles, situés dans des communes attractives et recherchées : « de belles adresses ! ». Ils s'accordent aussi à reconnaître les qualités des programmes en termes d'image, perçues tant par les locataires que par les équipes de gestion, et principalement liées à des « signes extérieurs de standing ».

Mais si la plupart des organismes se montrent satisfaits de ces acquisitions et notent que l'architecture générale des immeubles et des logements correspond à ce qu'ils pourraient faire en production propre, certains pointent cependant quelques limites d'usage :



- L'inadaptation plus ou moins importante des locaux communs à leurs pratiques de gestion ;
- Un côté plus « bling bling » de certaines prestations, tant dans les parties communes que privatives, peu utiles voire peu pérennes.

En outre, les organismes avouent ne pas disposer d'un recul suffisant pour se prononcer concernant la durabilité technique des immeubles.

Mais c'est sur deux points liés à la gestion que les bailleurs se montrent les plus critiques :

- L'importance des espaces verts gérés, en direct ou en copropriété, dans plusieurs opérations influe directement sur le montant des charges ;
- Le fonctionnement en copropriété dans la moitié des cas a un impact sur l'organisation interne de la gestion et, in fine, sur les charges payées par les locataires.

A ce titre, la plupart des bailleurs cherchent à acheter des immeubles dont ils auraient la monopropriété.

## **7.6 PERSPECTIVE DES ORGANISMES HLM**

Si tous les organismes rencontrés émettent un avis positif concernant l'acquisition en VEFA de programmes de promoteurs, ils ne sont pour autant pas angéliques concernant ce mode de production et souhaitent encadrer cette activité :

- La plupart des bailleurs souhaitent limiter la part des VEFA dans leur production, voire la diminuer par rapport à ce qu'elle représente ;
- Ils évoquent en effet le risque de perte des savoir-faire internes en matière de maîtrise d'ouvrage, indispensables aussi pour acheter en VEFA, et relèvent des atouts de la maîtrise d'ouvrage directe notamment en matière de performances et d'innovation.
- La plupart d'entre eux souhaitent développer des outils et des éléments d'organisation leur permettant de conserver le contrôle de la définition des produits achetés, du processus de production à la prise en gestion.

Il est à noter que le prix d'acquisition entre assez peu dans les remarques des bailleurs alors que celui-ci est pourtant supérieur à la production propre dans la plupart des opérations. Mais les bailleurs indiquent que les opérations achetées sont au final « peu chères » au regard de leur localisation et que les écarts de prix avec les programmes en maîtrise d'ouvrage directe se sont déjà ou vont se réduire dans le temps.



ANNEXE 1.

## Annexe – LE CLOS ALISIERS



Promoteur : AKERYS Promotion  
Architecte : Thierry BOUTIN  
Paysagiste : /

**Opération :** 211 logements au global achetés en VEFA par 3 bailleurs sociaux : Domofrance, Coligny et Aquitanis. Les bâtiments de chaque bailleur présentent les mêmes caractéristiques architecturales.

82 logements acquis et gérés par Aquitanis :  
- 3 bâtiments R+2 : 59 collectifs avec balcon dont 2 sur parking en sous-sol  
- 23 logements individuels en R+1 avec garage et jardin privatif

**Programme :** 82 logements locatifs sociaux

	PLUS-CD Collectifs	PLUS-CD Individuels
T2	37	
T3	20	12
T4	2	11

Pas d'ascenseur

Parkings en sous-sol (2 bât. Sur 3) et places en aérien

Local vélo en sous-sol ; Pas de caves

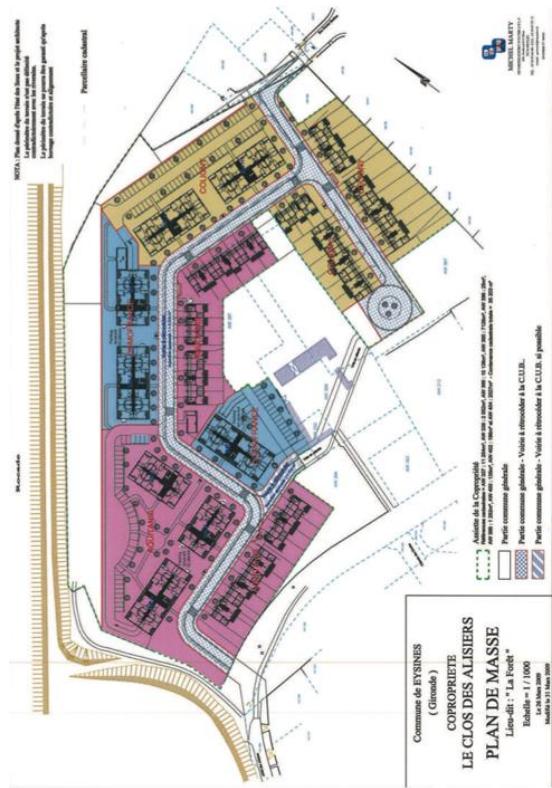
Poubelles semi-enterrees en extérieur

**Statut :** division du programme et copropriété

Aquitanis est propriétaire d'un groupe d'immeubles composé de 3 bâtiments (A, B et D),

**CLOS DES ALISIERS**  
**82 logements sociaux en VEFA**  
**Eysines**

**Opérateur : Aquitanis OPH**  
14 737 logements familiaux fin 2013  
525 log. livrés en moyenne / an 2008-2013 dont 81 en VEFA  
2013 : 699 logements livrés dont 177 en VEFA





## ANNEXE 1

### ANNEXE – LE CLOS ALISIERS

de 23 villas et d'emplacements de stationnement aérien.

Gestion autonome des immeubles par chaque copropriétaire mais espaces verts et circulation piétonnière gérés par la copropriété. Voirie rétrocédée à la commune.

**Livraison :** 2011

**Durée chantier :** 24 mois

#### Localisation :

Rue des Alisiers et rue Hector Berlioz à Eysines



#### Origine de l'opération :

Une opération VEFA 30 000 qui contribue à la reconstitution de l'offre d'un projet de renouvellement urbain situé sur une autre commune de la CUB.

**Coût de l'opération :** 1 720€ m<sup>2</sup>/SHAB HT

## 1. CONTEXTE DE L'OPERATION ET PLACE DU BAILLEUR

### La genèse de l'opération

#### *Une opportunité dans une commune en 1<sup>ère</sup> couronne de Bordeaux*

Le contexte

*En partenariat avec la commune, les bailleurs sociaux ont été sollicités pour l'acquisition de ces logements dont le PC était déjà délivré. Trois organismes ont été retenus et la répartition du programme entre les bailleurs a été définie avec la collectivité.*

Le choix de la VEFA

*Cette acquisition ne correspond pas à un projet initié par Aquitanis mais représente une opportunité : une opération « VEFA 30 000 » utilisée pour de la reconstitution de l'offre hors site de démolition.*

Le montage

*L'opération d'Aquitanis a été financée en PLUS-CD*

### Implication du bailleur dans l'élaboration du programme

#### *Une association sur certains éléments*

Intervention du bailleur dans la définition du produit

*Réunion avec le promoteur en amont de la réalisation avec plans et notices*

*Présentation de présentation à l'Agence et aux commerciaux*

*Intervention du bailleur sur le choix de certaines prestations, des échantillons...*

Réalisations complémentaires du bailleur

*Principalement : pose d'arceaux pour privatiser les places de parking de surface ; achat de badges d'accès complémentaires*

### Gestion de l'opération

Documents type

*Pour cette opération, il n'a pas été fait référence au cahier des charges de l'organisme mais le programme répondait globalement à ses exigences.*

*Principaux éléments vus :*

- Carrelage de la salle de bain toute hauteur (calepinage)
- Revêtement des sols PVC
- Revêtement des murs restés en gouttelettes (aujourd'hui serait en peinture)
- Choix du carrelage et faïence sur les équipements cuisine
- Equipements des placards

*Appartement et maison témoin*

*Visites régulières du chantier*

*Pratique de l'organisme : 5% à l'achèvement, 3% à la remise de clés, 2% à la levée des réserves.*

Appartement témoin

Suivi

Réserves



## ANNEXE 1

### ANNEXE – LE CLOS ALISIERS

*Peu de réserves sur cette opération.*

GPA  
Dommage-ouvrage

*Quelques points à revoir la première année, « comme pour la plupart des chantiers ». L'Agence, qui suit le SAV, a souligné des problèmes liés à la gestion des eaux de pluie réglés sans difficulté. Un interlocuteur dédié côté promoteur.*

*Pas de retenue en GPA (l'organisme ne pratique pas de retenues mais éventuelles pénalités si la certification attendue n'est pas accordée).*

## 2. CARACTERISTIQUES ET QUALITES DU PROGRAMME

### Qualité urbaine et environnement

#### *Une belle adresse*

Situation géographique      *Le Clos des Alisiers est localisé dans la commune d'Eysines, intégrée à la Communauté Urbaine de Bordeaux et située à 7km environ de Bordeaux. Cette commune est en croissance démographique et compte plus de 20 000 habitants. Etendue, elle se compose d'un bourg et de quartiers à dominante résidentielle.*

Qualités et image de la commune      *L'opération est située en bordure de rocade mais les bâtiments sont relativement éloignés de la route (parking extérieur et cheminement vert entre les immeubles et la rocade) et protégés par un mur antibruit (merlon).*

Insertion urbaine de l'opération      *Elle est intégrée dans un tissu pavillonnaire typique de communes périurbaines et reliée à un lotissement.*

Les transports, les services...      *Ce quartier résidentiel est relativement éloigné du centre de la commune mais desservi par les transports en commun. Eysines offre tous les services et équipements d'une grande commune de la couronne bordelaise. L'accès à la ville centre (Bordeaux) et à l'extérieur est facilité par des bus à haute fréquence (Lianes) et l'accès direct à la rocade.*

Traitements des abords      *Le Clos des Alisiers, représentant 211 logements au total, forme un ensemble immobilier cohérent avec une circulation interne aisée, sur le principe du lotissement, des espaces verts intégrés dans la copropriété limités mais une « impression » de verdure liée à l'environnement : cheminements piétons, espaces verts etc.*

### Qualité architecturale

*Un projet sans originalité ni innovation particulière mais des prestations qualitatives et une certaine esthétique*

Forme urbaine et architecturale      *Le projet urbain et architectural ne présente pas d'innovation particulière. La forme (blocs rectangulaires) et l'architecture des bâtiments sont simples, « tout à fait représentatives des réalisations de l'architecte », de fait bien identifiables par les volumes des bâtiments, la palette de couleur utilisée pour les façades.*

*Les pavillons individuels R+1 sont accolés deux à deux, avec entrée et garage sur l'avant (+ place parking extérieure), jardin sur l'arrière.*

Les façades      *Collectifs : façades en maçonnerie avec enduit monocouche et briques de terre cuite ; balcons intégrés dans les volumes des bâtiments.*

*Individuels : décroché de façade marquant la partie garage avec petite toiture en tuile ; façades idem collectifs ; petit auvent en métal et verre au-dessus de la porte d'entrée.*

Matériaux      *Toitures en tuile. Menuiseries extérieures : fenêtres en PVC et portes de halls en acier.*

### Espaces intérieurs et fonctionnalité (cf. plan)

*Des logements fonctionnels avec des surfaces correctes, un balcon et quelques rangements (sauf pour les petits logements), et une place de parking*

L'organisation du bâtiment :      *Collectifs : Les immeubles comptent 6 logements par palier. Pas d'ascenseur (R+2). Les logements en Rdc sont « ouverts » sur les espaces verts via des balcons.*

le nb de logements par palier, ascenseur, les logements en RDC...

Les espaces communs et      *L'entrée de l'immeuble est relativement réduite mais le hall est traversant,*



## ANNEXE 1

### ANNEXE – LE CLOS ALISIERS

circulations : entrée, surfaces, prestations... permettant un accès des deux côtés de l'immeuble (côté rue et côté parking aérien).

Les logements : surface, extensions, placards et rangements, organisation...

*Exemple type d'individuel : le type 3 présente une surface de 72m2 (SH), une entrée avec placard de 4,9m2, un grand séjour de 26m2 et cuisine fermée de 9,5 m2, WC ; 2 chambres à l'étage de 11 et 12m2 avec chacune un placard et salle de bain. Le garage est accessible uniquement par l'extérieur (15,6m2), une terrasse de 8m2 ouvre sur le jardin (77m2). La distribution est identique pour le T4 (84m2 environ) avec 3 chambres dont 1 de près de 14m2 ; accès au garage par la cuisine.*

*Exemples types d'appartements : le type 2 présente une surface de 48m2 (SH) avec entrée desservant la salle de bain/WC, la chambre (12m2) avec placard et le séjour 19m2. La cuisine est ouverte et dispose d'un petit cellier (2m2). Tous les logements disposent d'un balcon de plus de 5m2.*

*Le type 3 présente une surface de 70m2 environ : entrée avec placard desservant la salle de bain, WC, les chambres avec placards (10 et 12m2) et le séjour. La cuisine est soit fermée (avec petit cellier), soit ouverte. Quelques types 2 bis avec bureau.*

Equipements et matériaux

*Carrelage au sol dans les halls, PVC dans toutes les pièces des logements.*

*A noter : Les boîtes aux lettres, panneaux d'informations et corbeilles (prévues dans la Charte d'Aquitanis) ont été prévues par le promoteur.*

Locaux annexes

*Des places de parkings sont proposées à la location pour les collectifs : 52 places couvertes en sous-sol (20€) ou en aérien avec arceaux (10€). Des places visiteurs ont aussi été prévues. Local vélo dans le parking en sous-sol.*

Accessibilité

*Les logements sont aux normes d'accessibilité, sans prestation supplémentaire.*

#### Confort et performances

##### *Une opération présentant des performances classiques*

Certification

*Label HPE*

Performances thermiques

*Chauffage électrique, ECS par ballon d'eau chaude électrique*

Chauffage, ECS

*Correct (niveau réglementaire)*

Confort acoustique

*Concernant les bruits extérieurs (rocade), réalisation d'une étude acoustique par le bailleur et identification des logements les plus exposés : travaux adaptés et pondération du loyer pour 6 logements.*

Lumière, ensoleillement

*Surfaces vitrées importantes avec baies donnant sur balcons pour les collectifs. Terrasses sur jardin bien exposées pour les pavillons.*

Sécurité des locaux

*Entrée par badge (contrôle d'accès installé par le promoteur mais compatible avec le logiciel d'Aquitanis)*

#### Rapport qualité / prix

##### *Des loyers différenciés selon les financements*

Loyers

*Des loyers correspondant aux financements PLUS-CD*

*Pour un T3 en collectif, de l'ordre de 363€ et 68€ de charges (incluant ordure, charges communes, espaces extérieurs 10€, réseau câble etc.)*

*Pour un T3 en individuel, de l'ordre de 490€ tout compris (loyers garage et jardin compris).*

Charges

*Une provision sur charge fixée à 40€ / mensuel.*

*Pas encore de recul sur les charges : des interrogations sur le coût de l'entretien des espaces verts.*



## ANNEXE 1 ANNEXE – LE CLOS ALISIERS

### 3. LA GESTION DU PROGRAMME

#### La maintenance et l'entretien

Gestion des parties communes assurée par chaque bailleur pour son patrimoine. Initialement, recherche de mutualisation interbailleurs pour l'entretien de ces parties communes mais « cela n'a pas abouti car chaque organisme a des fonctionnements différents ».

Seul l'entretien des espaces verts est géré par la copropriété mais les surfaces sont relativement limitées.

Dans le PSP, l'opération est fléchée en gestion courante pour de nombreuses années. Un entretien sans effort notable.

#### La gestion locative

Prise de gestion par l'équipe de GL

Une prise en gestion sans difficulté particulière. La mission de syndic est assurée par un autre bailleur social présent dans l'opération.

Réservations et commercialisation

Pas de vacance de logements (0,3% en 2013) et un taux de rotation de l'ordre de 11% (10,2% à l'échelle de l'ensemble du parc d'Aquitannis).

8 attributions 2013 pour des ménages avec 1 ou 2 salaires (77% des occupants présentent le même profil) ; 4 ménages sur 10 sont bénéficiaires de l'APL.

36% sont des personnes isolées et 22% des familles monoparentales, les autres sont donc des couples avec ou sans enfants.

Pour le responsable de l'Agence, l'opération est bien positionnée sur le plan commercial avec une satisfaction assez élevée.

Points de difficultés relevés

Difficultés de gestion des places de stationnement aérien (avec arceaux) et des parkings en sous-sol : peu de places louées. Les locataires occupent les places visiteurs et se garent sur la voirie, voire les espaces verts !

### 4. APPRECIATION DES LOCATAIRES

#### Visite d'un logement avec le locataire en partance

Le retour des habitants  
1 locataire rencontré

Une satisfaction globale par rapport à la distribution du logement (T3), sa surface et ses équipements. Appréciation du « grand » balcon donnant sur un espace de verdure.

Localisation appréciée : « près de tout », les écoles, le centre-ville et les commerces.

Regrette cependant l'absence d'ascenseur qui pose problème, notamment avec des enfants (locataire assistante maternelle).

N'utilise pas les parkings : « pas les moyens financiers ».

Les résultats de la dernière enquête de satisfaction sont globalement positifs (échantillon de 16 ménages) : un taux de satisfaction global de 100%, des résultats par thèmes partout supérieurs aux taux moyens de l'organisme sauf pour les interventions dans les logements et la communication d'Aquitannis, thèmes non liés aux produits.

L'occupation

Tous les logements sont occupés.

Quelques mouvements mais non liés au produit ou à son environnement.

### 5. POINT DE VUE SUR LA VEFA ET PERSPECTIVES

#### Avis

Avis général  
Intérêts de la VEFA  
Contraintes ou limites

Un avis globalement positif de la VEFA.

L'organisme organise régulièrement des réunions « retours d'expériences » (REX) en interne. Les relations avec les opérateurs privés sont bonnes, les livraisons satisfaisantes. « Globalement, on s'en sort bien : les retours sont bons voire très bons surtout avec les grands majors ; c'est sans doute plus difficile avec les petits promoteurs, on a quelques exemples... »

Côté qualité « la VEFA n'a pas à rougir de comparaison avec la MO directe, à voir peut être sur les matériaux et conditions de maintenance ultérieures mais pas de retour particulier à ce jour » ; « on a plein de locataires qui ne



## ANNEXE 1

### ANNEXE – LE CLOS ALISIERS

savent pas qu'on a acheté en VEFA et c'est ça l'essentiel ».

« Quelquefois, les opérations sont plus qualitatives tout au moins plus abouties : le promoteur se laisse plus de temps entre la fin de chantier et la vente, notamment pour éviter les pénalités. Cela laisse plus de sécurité pour gérer les levées de réserves. Il arrive ainsi qu'il soit prêt avant le délai prévu. ». Comme point négatif, ce qui ressort principalement, ce sont les difficultés de gestion des parkings, particulièrement en sous-sol.

« Concernant la maîtrise d'ouvrage, si la phase de travail amont, de négociation avec le promoteur est chargée, après, le suivi du chantier est évidemment plus light ». En termes de délais, les promoteurs semblent plus rapides : « ils n'ont pas de pré-requis ou moins que les bailleurs sociaux et peuvent démarrer rapidement. Ils prennent plus de marges pour la livraison cependant. Les bailleurs sociaux sont plus exigeants avec des réunions préalables, les labels, chantiers propres (etc.) et plus regardants sur les matériaux, les équipements... car ils assurent la gestion ultérieure et à long terme. Les délais semblent donc mieux tenus mais attention à l'impression de facilité et de rapidité car nous ne sommes pas en 1<sup>ère</sup> ligne et voyons cela de loin... »

Une des difficultés majeures restent la question de la copropriété, notamment pour la gestion des espaces extérieurs presque systématiquement en copropriété. Les Agences assurent la gestion opérationnelle (présence aux AG et représentation dans les conseils syndicaux dès que possible) et s'appuient sur un service dédié au siège.

L'intérêt de la VEFA est notamment de pouvoir acheter des opérations dans des localisations où on ne peut aller en MO directe : fonciers peu accessibles, trop chers etc.

#### Représentativité l'opération étudiée

de Un programme particulier du fait du contexte dans lequel il s'inscrit (opération VEFA 30 000 et opération de reconstitution), mais aussi parce que l'opération est en copropriété avec d'autres bailleurs sociaux (1 seule autre opération de ce type).

« Cette VEFA nous a permis d'acheter sur un terrain où on aurait eu plus de difficulté à aller. »

#### Les perspectives l'organisme Développement Métier

de La VEFA représentait ces dernières années environ ¼ de la production, avec une forte augmentation cette année (peut-être 50% en 2014 ?). La stratégie de l'organisme, développée dans son PSP 2013-2022, définit un objectif de 30% à 35% d'opérations en VEFA. Une stratégie progressive : 1<sup>ère</sup> « vague » de VEFA avec des opérations en autonomie (encore un objectif prioritaire), ouverture à la division en volume (acquisition d'entrées) puis achat en diffus.

Le développement de la VEFA en diffus est tout récent et implique une plus grande plus dépendance vis à vis de la copropriété. Un choix de positionnement d'Aquitaniis par rapport aux autres bailleurs sociaux (avantage concurrentiel) et un enjeu de réponse aux contraintes des PLU (25 à 30% de logement social par opération demandés par les collectivités). Pas de recul à ce jour mais des questions concernant la gestion des équipements communs et privatifs, chaudières, entretien etc.

Un des objectifs est d'étoffer la fonction syndic actuelle afin de proposer cette prestation hors mise en vente du patrimoine.

Nécessité et volonté de continuer la MO directe pour maîtriser le produit. « En VEFA, on a plus la main ! ».

Les atouts de la MO directe restent nombreux : analyse des sites, AMO chantier propre, certification sur les produits mais aussi sur le mode de réalisation, idem sur l'organisation (Système de management environnemental des opérations), RSE, études énergétiques pointues (prise en compte du retour d'expérience sur les coûts),...

Côté VEFA, la stratégie est aussi plutôt de retenir des promoteurs « institutionnels » dans le cadre de partenariats à long terme et ouvrant d'autres



## ANNEXE 1

### ANNEXE – LE CLOS ALISIERS

*perspectives de négociation (opérations d'aménagement notamment).*

#### Recommandations

*Points de vigilance :*

- *maintenance forte*
- *passer du temps sur les plans, les notices techniques*
- *implication dans le projet*

*Attention aux limites juridiques de la VEFA*

#### Les personnes rencontrées

Frank EYCHENIE, Chargé de mission Vefa, Outils maîtrise d'ouvrage et reporting

Anthony DENMAT, Responsable d'Agence

Chargée de clientèle

Visite du 6 juin 2014



## ANNEXE 2

ANNEXE – NOYAL CHÂTILLON SUR SIECHE

### ANNEXE 2.

## Annexe – NOYAL CHÂTILLON SUR SIECHE



### LE SUD

18 logements sociaux en VEFA  
Noyal-Châtillon-sur-Seiche

Promoteur : MABIMMO (aussi entreprise générale de l'opération)

Architecte : Jean-François Champeaux

Opérateur : Archipel Habitat (OPH de Rennes Métropole)

12 804 logements familiaux fin 2013

371 log / an. produits en moyenne 2008-2013

(locatif + accession) dont 70 en VEFA

2013 : 318 log. livrés (aucun en VEFA)

**Opération :** 1 bâtiment R + 2 (+ 1 niveau de sous-sol)

**Programme :** 18 logements sociaux

	PLAI	PLUS
T2	2	2
T3	3	7
T4	/	4

Balcon ou terrasse pour chaque logement

Pas d'ascenseur

18 parkings boxés en sous-sol

18 caves en sous-sol

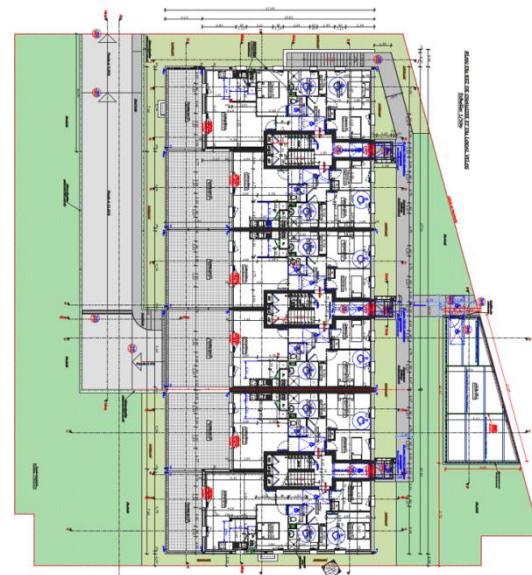
Local vélo au rez-de-chaussée

Pas de local VO (containers enterrés extérieurs à la résidence)

**Statut :** Immeuble en monopropriété

**Livraison :** Février 2011

**Durée chantier :** 19 mois





### ANNEXE – NOYAL CHÂTILLON SUR SIECHE

#### Localisation :

1, 3 et 5, boulevard des Coteaux- 35230 Noyal-Châtillon-sur-Seiche.

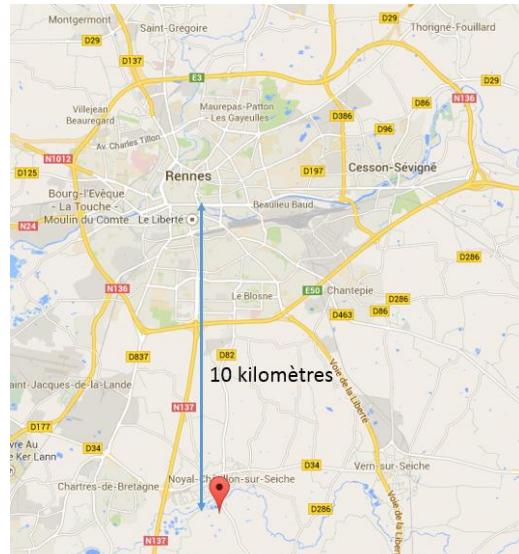
Commune de la communauté d'agglomération Rennes Métropole, mitoyenne de la ville-centre de Rennes mais en partie rurale avec une urbanisation limitée mais croissante.

**Origine de l'opération :** Secteur de mixité sociale imposé par le PLH de Rennes Métropole (25% de logements sociaux dans toute opération de plus de 30 logements).

**Coût de l'opération :** 2 152 € TTC m<sup>2</sup>/SHAB.

Rennes Métropole pratique une politique dirigiste en matière d'accès des organismes Hlm au foncier pour la réalisation d'opérations de logement social. Ainsi, en 2008, le prix d'acquisition en VEFA était plafonné à 1 728 € / m<sup>2</sup> SU (1 775 € en zone ANRU), hors frais complémentaires bailleur, frais d'acte notamment.

A ce jour, les prix retenus par la Communauté d'agglomération sont les mêmes mais doivent aussi couvrir les frais complémentaires du bailleur.



## 1. CONTEXTE DE L'OPERATION ET PLACE DU BAILLEUR

#### La genèse de l'opération

##### *L'obligation pour le promoteur de céder une partie de son programme à un bailleur social*

Le contexte

La ville de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, commune mixte résidentielle et agricole dont le centre-ville est composé d'habitat individuel ou en petit collectif, est située dans la Communauté d'agglomération de Rennes Métropole.

Elle a lancé en 2008 la « ZAC des 2 rivières », essentiellement composée de logements. Des charges foncières ont été cédées par l'aménageur à différents opérateurs privés ou sociaux (Aiguillon Construction, Neotoa, SNI).

Le choix de la VEFA

Archipel Habitat a été sollicité par MABIMMO, promoteur privé local, pour acquérir en VEFA la quote-part sociale imposée par le secteur de mixité sociale du PLH (25%). La partie libre de l'opération a été réalisée par le promoteur en accession sociale dans le cadre du PASS FONCIER qui existait encore à l'époque.

L'immeuble a été acquis dans le cadre d'une division par le promoteur de la parcelle qu'il possédait.

Le montage

Financements PLUS/PLAI dans le cadre de la délégation de compétences de l'Etat à Rennes Métropole.

Autres financements : Conseil régional de Bretagne, Conseil général d'Ille-et-Vilaine, Rennes Métropole, Caisse des dépôts.

7% de fonds propres.

#### Implication du bailleur dans l'élaboration du programme

##### *Imposition par Archipel Habitat de son cahier des charges*

Intervention du bailleur dans la définition du produit

Association du bailleur en amont de l'opération :

- Imposition de la notice technique VEFA Archipel Habitat.
- Travail sur les plans et les CCTP des différents lots avec validation par Archipel Habitat.
- Ajout d'un local vélo (conformité PLU), et d'un local encombrants (sous-sol).
- modification du système de contrôle d'accès par soucis de mise en conformité avec celui utilisé par Archipel Habitat sur le reste de son parc.
- Porte d'accès au parking : refus de certaines marques.

Réalisations complémentaires du bailleur

Interventions complémentaires du bailleur :

- Signalétique extérieure Archipel Habitat,
- Racks à vélo,
- Aménagement des placards intérieurs des logements,



## ANNEXE 2

### ANNEXE – NOYAL CHÂTILLON SUR SIECHE

- Motorisation des portes des halls pour l'accès handicapés.
- Mêmes prestations que sur les autres immeubles du bailleur.

#### Gestion de l'opération

Documents types

Référentiel interne VEFA Archipel Habitat imposé au promoteur (équivalent d'une notice technique).

Pas de contrat type de réservation, mais reproduction des contrats déjà signé.

Choix des échantillons

Une réunion échantillon : choix des revêtements murs et sols dans les communs et dans logements à partir d'une gamme proposée par le promoteur (« ambiances »), choix des luminaires et poignées de porte (points qualité du bailleur).

Appartement témoin

Non.

Suivi

L'opération est suivie par un Chargé d'opération interne.

Une réunion mensuelle sur chantier avec promoteur.

Réserves

Environ 2 réserves par logement (chiffre identique à la MO directe).

Dans certaines VEFA, ce chiffre est encore plus faible.

GPA

Gestion de la GPA assurée au niveau de l'Agence.

Bonne réactivité du promoteur aux problèmes signalés. Situation simplifiée dans le cas présent car le promoteur était aussi le constructeur.

Dommage-ouvrage

Aucune mise en jeu à ce jour.

## 2. CARACTERISTIQUES ET QUALITES DU PROGRAMME

#### Qualité urbaine et environnement

##### **Une implantation dans une zone d'habitat résidentiel à l'écart du centre de l'agglomération**

Situation géographique Noyal-Châtillon-sur-Seiche est une commune résidentielle de l'agglomération rennaise. Eloignée de la ville centre par une zone agricole, elle y est cependant directement reliée par la route (D82) ainsi que par le réseau métropolitain de transports en commun.

Insertion urbaine de l'opération L'opération se situe dans un environnement essentiellement résidentiel, petits immeubles d'habitat collectif ou logements individuels, cadre typique de certaines ZAC contemporaines, peu dotées en services et commerces, même si ces derniers se trouvent à une faible distance (cf. ci-dessous).

Les transports, les services... Le centre-ville de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, situé à 1 km, regroupe commerces et services de proximité.  
Le centre commercial Alma du sud de Rennes se trouve à 8 km.  
La ville est desservie par 3 lignes de bus du réseau de Rennes Métropole, dont une ligne (n°61) passe à 100 mètres de l'immeuble d'Archipel Habitat, desservant le centre-ville de Noyal-Châtillon-sur-Seiche (4 minutes), le centre commercial Alma (13 minutes) et le centre-ville de Rennes (via un changement pour le métro, 20 minutes).

Traitements des abords Le bailleur a engazonné les espaces ceinturant son immeuble, avec un effort d'implantation de plantes grasses vivaces aux abords des entrées.  
Au-delà, les abords de l'immeuble sont relativement simples (trottoirs et voirie), avec la présence à quelques mètres de champs et espaces verts probablement destinés à l'urbanisation future.

#### Qualité architecturale

##### **Une opération architecturalement simple**

Forme urbaine et architecturale Le projet est architecturalement assez simple, notamment du côté de la façade rue. Côté jardin, on peut signaler la construction en terrasses qui permet à chaque logement de disposer, selon les étages, d'un balcon ou d'une terrasse.

Les façades

Façade enduit.

Les matériaux

Classiques (enduit, menuiseries PVC, ...).

A noter toiture en tuiles et garde-corps verre teinté (choix de l'architecte) sur la façade jardin.



## ANNEXE 2

### ANNEXE – NOYAL CHÂTILLON SUR SIECHE

#### Espaces intérieurs et fonctionnalité (cf. plan)

##### **Des prestations équivalentes à celles proposées par Archipel Habitat en maîtrise d'ouvrage directe**

L'organisation du bâtiment : L'organisation du bâtiment est simple mais efficace :

nb de log. par palier, ascenseur, log. en Rdc...

- Un immeuble rectiligne avec trois entrées, chacune desservant 6 logements (2 par niveaux).
- Un sous-sol accessible par l'extérieur desservant caves, parking et local encombrants.
- Un local vélo/poussettes extérieur en superstructure, dont l'implantation tardive nuit cependant à l'esthétique de la façade avant.

#### Espaces verts d'une surface importante.

On peut éventuellement regretter la présence de chambres en rez-de-chaussée, sur la façade avant de l'immeuble, avec un faible recul par rapport à l'allée de circulation, et encore plus sur le pignon Est, donnant directement sur le trottoir.

Les espaces communs et circulations : entrée, surfaces, prestations...

Circulation peu nombreuses et parties communes d'une taille réduite, favorisant un entretien simple et a priori peu couteux (d'autant que les paliers d'étage sont nettoyés à tour de rôle par les locataires).

Les prestations dans les halls sont sobres (revêtement lino au sol, peinture aux murs) de couleur claire, sauf paliers d'étages. Le sol du RDC est carrelé.

Les allées extérieures, l'escalier menant au sous-sol, la rampe du parking, les sols et murs du sous-sol (caves et parkings) sont bruts (béton et moellons), sans revêtements.

Les logements : surface, extensions, placards et rangements, organisation...

Chaque logement dispose d'un balcon ou d'une terrasse, ainsi que d'une cave.

Les sols sont recouverts de revêtements souples. Le carrelage dans les salles-de-bain a été proposé par le promoteur (pas une demande d'Archipel Habitat).

Tous les appartements disposent d'un détecteur de fumée (pas obligatoire).

Cuisines ouvertes dans tous les logements (avec séparation cuisine/séjour dans les T3/T4, et séparation « bar » dans les T2).

Placards aménagés dans tous les logements.

Equipements et matériaux

De nature et de qualité équivalente à ce que propose Archipel Habitat en MO directe.

Volets roulants électriques au rez-de-chaussée pour logements accessibles (proposition promoteur), manivelles dans les autres logements.

Locaux annexes

Parkings boxés en sous-sol.

Caves en sous-sol.

Local vélo au rez-de-chaussée.

Local encombrant au sous-sol.

Collecte des ordures ménagères par containers enterrés gérés par les services de Rennes Métropole.

Accessibilité

Permis de construire obtenu avant l'application de la réglementation actuelle en matière d'accessibilité, mais logements du rez-de-chaussée adaptés au handicap (4 T3 et 2 T4) : accès plein pied, espaces de rotation adaptés, douches à l'italienne, ...

Adaptabilité future compliquée (installation ascenseur complexe vers les étages et le sous-sol, espaces salles-de-bain pas adaptés dans les étages, réservations douches à l'italienne non prévues, ...).

#### Confort et performances

##### **Une opération présentant des performances certifiées**

Certification

CERQUAL Habitat & Environnement (demandé par Rennes Métropole) – RT 2005. Pas prévu par le promoteur à la base.

Performance thermique

THPE. Consommations réelles conformes aux estimations de l'étude thermique d'origine (aux alentours de 150 kWh / m<sup>2</sup> / an).

Chauffage, ECS

Chauffage individuel électrique.

ECS individuel électrique.

Confort acoustique

Conception entre les logements : murs bétons + PLACOSTYL (non demandé par Archipel Habitat) : favorise une bonne performance.



## ANNEXE 2

### ANNEXE – NOYAL CHÂTILLON SUR SIECHE

Lumière, ensoleillement	<i>Pièces de vie orientées sud-est. Bon ensoleillement global.</i>
Sécurité des locaux	<i>Contrôle d'accès par badge (système propre à l'organisme)</i>

#### Rapport qualité / prix

##### **Des loyers différenciés maîtrisés malgré la présence d'annexes importantes**

Loyers	<i>Barème des loyers mensuels pratiqués (base février 2011) :</i> - T2 : 290 € (PLUS) ; 252 € (PLAI). - T3 : 362 € (PLUS) ; 322 € (PLAI). - T4 : 421 € (PLUS).
Charges	<i>Parking boxé : 33 € / mois (PLUS) et 30 € (PLAI).</i> <i>Une provision sur charge de 30€ / mensuel.</i> <i>La bonne isolation thermique du bâtiment et l'absence d'abonnement gaz limite le coût de l'énergie pour les locataires.</i>

## 3. LA GESTION DU PROGRAMME

#### La maintenance et l'entretien

##### **Un immeuble relativement simple ne posant pas de problèmes d'entretien et de maintenance**

*L'architecture relativement simple de l'immeuble (parties communes réduites, pas d'ascenseur, escalier non cloisonné, pas d'équipements de production d'ECS ou de chauffage par énergie renouvelable, ...) limite les prestations de maintenance aux fondamentaux (VMC, contrôle d'accès, porte de parking, espaces verts, ...).*

#### La gestion locative

##### **Une prise en gestion sans difficulté**

Prise de gestion par l'équipe de GL	<i>La réception et la mise en exploitation de l'immeuble s'est effectuée de la même manière que pour un immeuble en MO directe.</i> <i>La réception de l'immeuble est effectuée par le Chargé d'opération dans le cadre du processus de réception interne. Il récupère tous les éléments nécessaires à la gestion locative par l'Agence et assure la transmission en interne (clefs, badges, plans, notices techniques des équipements, etc.).</i> <i>Le suivi de la GPA est assuré au niveau de l'Agence.</i>
Réservations et commercialisation	<i>Etat : 30%.</i> <i>Pas de difficultés de commercialisation du programme. Importante liste de demandeurs sur l'agglomération.</i>
Points de difficultés relevés	/

## 4. APPRECIATION DES LOCATAIRES

*Visite d'un logement inoccupé. Aucun locataire rencontré.*

#### **Un programme apprécié par ses locataires**

Le retour des habitants	<i>Enquête de satisfaction des locataires réalisée après mise en location.</i>
L'occupation	<i>Un logement vacant à la date de la visite.</i> <i>Peu de mouvements.</i>

## 5. POINT DE VUE SUR LA VEFA ET PERSPECTIVES

#### Avis

Avis général	<i>Archipel Habitat exprime de la satisfaction dans ses acquisitions en VEFA, tout en reconnaissant des difficultés sur un nombre limité d'opérations. Le bailleur souhaite maîtriser le produit proposé par les promoteurs, en imposant notamment ses prescriptions techniques, rencontrant régulièrement le promoteur en phase chantier, et, globalement, essayant de calquer ses procédures internes de maîtrise d'ouvrage directe sur les VEFA.</i>
Intérêts de la VEFA	<i>Cette relation est facilitée par le contexte géographiquement fermé de l'agglomération rennaise. Les promoteurs locaux et Archipel Habitat travaillent souvent avec les mêmes entreprises du secteur. Les acteurs se connaissent donc, et cherchent généralement à bien faire leur travail afin de conserver la confiance du bailleur.</i>
Contraintes ou limites	



## ANNEXE 2

### ANNEXE – NOYAL CHÂTILLON SUR SIECHE

*Les relations sont bonnes avec les promoteurs locaux. Archipel Habitat exprime de la méfiance vis-à-vis des promoteurs nationaux, dont la logique d'implantation ne tient pas compte du long terme (logique de « coûts »). La plus grosse difficulté rencontrée par Archipel Habitat dans ses acquisitions en VEFA l'a d'ailleurs été avec un gros promoteur parisien.*

*La VEFA, au-delà du fait qu'elle permet à Archipel Habitat d'augmenter sa production en maîtrisant ses moyens internes, est de toutes façons incontournable dans la mesure où elle découle de l'application du « secteur de mixité sociale » instauré par Rennes Métropole dans son PLH qui oblige que toute opération de plus de 30 logements comprenne a minima 25% de logements sociaux.*

*L'encadrement par Rennes Métropole du prix de cession des opérations par les promoteurs aux bailleurs sociaux permet de lutter contre l'inflation des prix et limite de ce fait la concurrence entre bailleurs.*

*En outre, la mise en place par Rennes Métropole d'un système de régulation du prix du foncier fait qu'Archipel Habitat, de même que ses collègues bailleurs, peut construire dans l'hyper-centre rennais avec une charge foncière encore accessible, sans être dépendant des promoteurs pour produire.*

*Le rôle de la collectivité responsable du PLU et du PLH, délégataire des aides à la pierre, est donc essentiel en matière de régulation du marché au profit des acteurs du logement social.*

<b>Représentativité l'opération étudiée</b>	<b>de</b> <i>L'opération est représentative de la production en VEFA d'Archipel Habitat.</i>
<b>Les perspectives l'organisme Développement Métier</b>	<b>de</b> <i>Archipel Habitat souhaite continuer à acquérir en VEFA. L'organisme est bien conscient cependant que cela ne doit pas devenir son activité dominante en matière de développement d'offre nouvelle. L'organisme souhaite que cette activité reste intégrée à son activité traditionnelle de maîtrise d'ouvrage, respectant autant que faire se peut les processus et procédures internes ad hoc, avec notamment une forte présence dans la vie de l'opération.</i>
<b>Recommandations</b>	<i>L'organisme considère que tout bailleur doit disposer d'un bon cahier des charges (notice technique, ou préconisations internes) adapté aux spécificités de l'acquisition en VEFA, lui permettant de dialoguer avec le promoteur et d'imposer ses vues.</i>

#### Les personnes rencontrées

Annie Bras-Denis, Directrice générale adjointe  
Hervé Veillard, Responsable activité construction  
Fanny Girondel, Responsable Agence Pays-de-Rennes  
Dorothée Morise, Chargée d'opération  
Visite : 23 avril 2014



## ANNEXE 2

ANNEXE – NOYAL CHÂTILLON SUR SIECHE

### 6. PHOTOS



Vue façade avant (avec local vélo au premier plan)



Vue escalier parties communes



Vue terrasses (façade arrière)



Vue arrière (jardins)



Parking extérieur



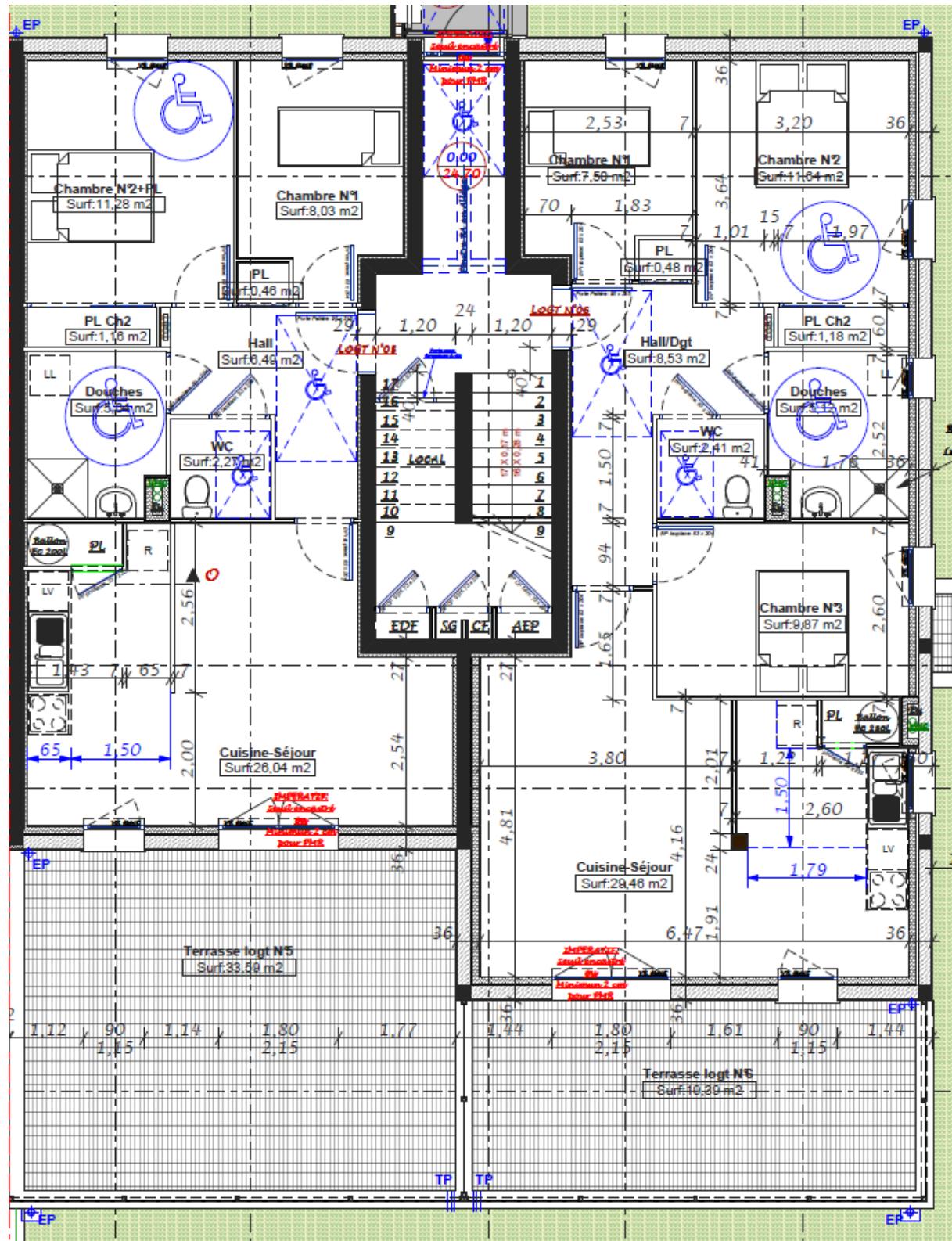
Prestations intérieur logement

## ANNEXE 2

ANNEXE – NOYAL CHÂTILLON SUR SIECHE

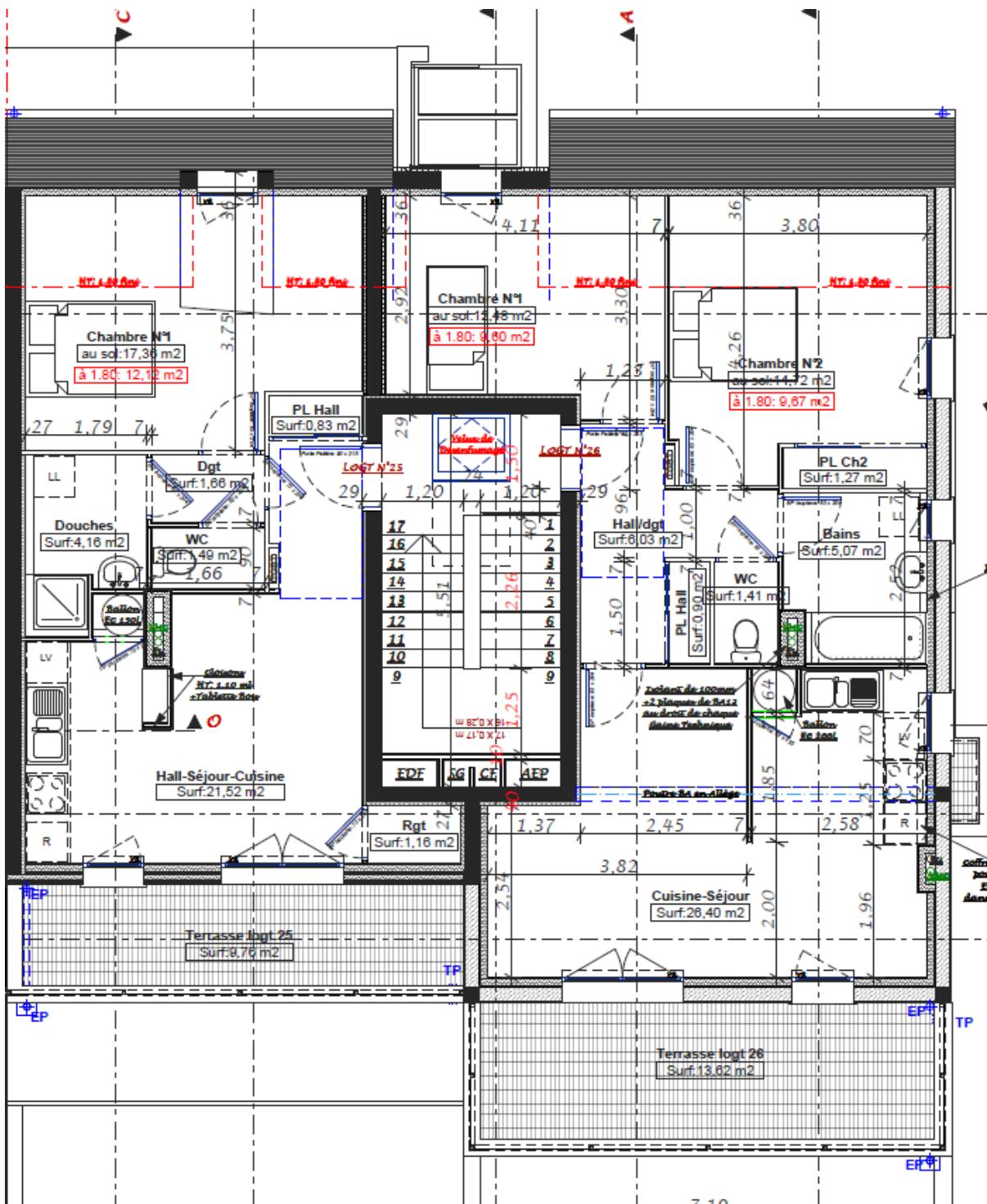
## **7. PLANS**

## Logements n°5 (T3) et 6 (T4) - (rez-de-chaussée)



Logements n°25 (T2) et 26 (T3) - (R+2)

## ANNEXE 2 ANNEXE – NOYAL CHÂTILLON SUR SIECHE





ANNEXE 3.

## Annexe – SAINT CYR SUR LOIRE



Promoteur : Icade Promotion  
Architectes : JM Galopin & JJ Germain  
Paysagiste : O. Striblen

**Opération :** 3 bâtiments R + 2 (+ sous-sol)  
dont 1 immeuble collectif de 11 logements sociaux  
et 2 immeubles accolés de 23 log. en promotion  
libre

**Programme :** 11 logements sociaux

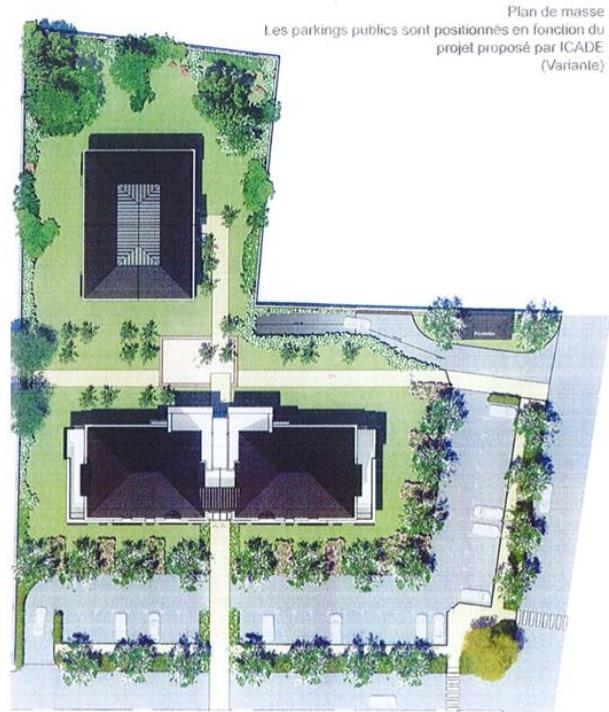
	PLAI	PLUS	PLS
T2	1	3	1
T3	1	2	2
T4			1

5 T2 dont 1 PLS, 3 PLUS, 1 PLAI  
5 T3 dont 2 PLS, 2 PLUS, 1 PLAI  
1 T4 PLS  
Ascenseur (1)  
Parkings en sous-sol + local vélo  
Caves (3)

**Statut :** Immeuble en copropriété  
**Livraison :** Mars 2013  
**Durée chantier :** 18 mois

**SAINT-FIACRE**  
11 logements sociaux en VEFA  
Saint-Cyr sur Loire

**Opérateur :** Touraine Logement ESH  
5 361 logements familiaux fin 2013  
612 log. construits 2008-2013 dont 47 en VEFA  
2013 : 95 log. livrés dont 30 en VEFA





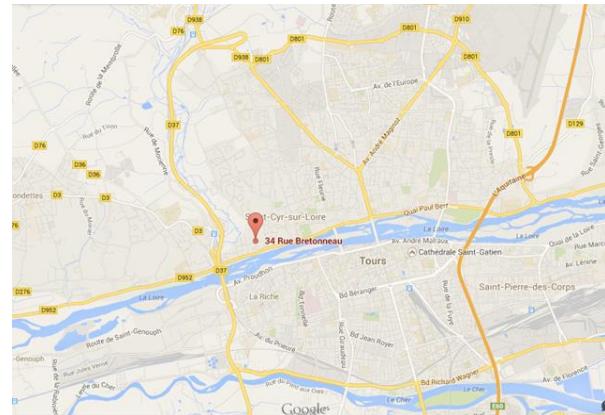
### ANNEXE – SAINT CYR SUR LOIRE

#### Localisation :

34 rue Bretonneau à Saint-Cyr sur Loire  
Commune intégrée dans la C.A. Tour Plus  
jouxtant la ville de Tour, de l'autre côté de la Loire

**Origine de l'opération :** commune SRU, règlement PLU

**Coût de l'opération :** 2 090€ m<sup>2</sup>/SHAB



## 1. CONTEXTE DE L'OPERATION ET PLACE DU BAILLEUR

#### La genèse de l'opération

##### *Une opportunité dans une commune SRU*

Le contexte

La commune est soumise aux obligations de la loi SRU et a des objectifs de construction de logements sociaux traduits dans son PLU. À l'origine, Touraine Logement avait investi cette parcelle et réalisé un projet 100% logement social présenté à la commune mais celle-ci s'est plutôt orientée sur un programme promoteur pour opération mixte : logements privés et logements sociaux. La partie logement social a été proposée à Touraine Logement.

Le choix de la VEFA

Une opération emblématique pour l'opérateur : « C'est un programme qui illustre ce qu'on attend de la VEFA : on n'aurait pas pu réaliser cette opération en maîtrise d'ouvrage directe et on achète une adresse ».

Le montage

Une mixité de produits : financements PLUS/PLAI/PLS. Intervention du CIL pour 4 logements.

Un montage financier qui s'inscrit dans la stratégie de l'organisme de l'époque : opération déséquilibrée financée avec peu de fonds propres et des emprunts. Les déséquilibres sont compensés par les marges de l'activité en accession de l'organisme et les qualités de l'opération (adresse valorisée) permettent d'envisager une vente si difficulté.

#### Implication du bailleur dans l'élaboration du programme

##### *Un travail sur les plans, les prestations et choix des ambiances*

Intervention du bailleur dans la définition du produit

Une association du bailleur en amont de l'opération.

- Travail sur les plans notamment sur le tableau des surfaces des logements, sensiblement plus importantes que celles des logements de l'opération privée
- Définition de prestations moins couteuses que pour le programme privé : une façade pierre mais pas le dernier étage, des surfaces plus réduites des parties communes notamment halls, et équipements des parties communes

Réalisations complémentaires du bailleur

Interventions complémentaires du bailleur, principalement :

- installation lecteur de badges (conformes à ceux de l'organisme)
- racks à vélo
- fermeture des espaces sous les escaliers
- choix des luminaires et poignées de porte (représentant des points d'attention particuliers du bailleur pour la qualité de ses programmes)

#### Gestion de l'opération

Documents types

Pas de documents types de l'organisme.

Transmission du cahier des charges du promoteur au bailleur qui apporte ses correctifs.

Choix des échantillons

Choix des revêtements murs et sols dans les communs et dans les logements à partir d'une gamme proposée par le promoteur : choix des « ambiances », des luminaires et poignées de porte (représentant des points

 ANNEXE 3  
ANNEXE – SAINT CYR SUR LOIRE

	<i>particuliers d'attention de l'organisme quant à la qualité de ces programmes globalement)</i>
Appartement témoin	<i>Non</i>
Suivi	<i>Le surveillant travaux de l'organisme suit le chantier : contrôle et lien avec les entreprises.</i>
Réserves	<i>Pratique de l'organisme d'une visite à 3 mois après la livraison pour vérifier si toutes les réserves ont été levées avec l'architecte et le promoteur, puis visite du logement à 11/12 mois.</i> <i>Quelques problèmes techniques relevés sur cette opération mais limités : problème de condensation dans les caves, de VMC dans deux logements...</i>
GPA	<i>Grille de paiement de l'organisme prévoit 1,5% GPA, pas de visite locataires.</i>
Dommage-ouvrage	

## 2. CARACTERISTIQUES ET QUALITES DU PROGRAMME

### Qualité urbaine et environnement

#### *Une belle adresse et un traitement paysagé*

Situation géographique	<i>Le projet est situé à Saint-Cyr sur Loire, commune résidentielle et réputée attractive de la 1<sup>ère</sup> couronne de l'Agglomération de Tours. La commune offre une grande qualité d'environnement, bâti et naturel. Les prix de l'immobilier privé y sont particulièrement élevés ; le parc social Hlm représente 12,3% des résidences principales et la commune est soumise aux obligations de la loi SRU.</i>
Qualités et image de la commune	

Insertion urbaine de l'opération	<i>L'opération est réalisée sur le site d'anciennes serres communales, à proximité de la Loire. La parcelle est intégrée dans un tissu urbain peu dense : maisons individuelles avec jardins et quelques bâtiments collectifs R+2 maximum.</i>
----------------------------------	--

Les transports, les services...	<i>La commune est desservie par les transports en commun (bus) et offre une très bonne desserte voiture (accès très rapide à l'autoroute). Les commerces sont peu nombreux dans la commune mais on trouve le minimum à proximité (accès à pied) : boulangerie, boucherie, restaurant, pharmacie.... La commune compte plusieurs parcs publics.</i>
---------------------------------	--

Traitements des abords	<i>L'immeuble ne donne pas sur la rue. Il est entouré d'espaces verts paysagés avec un cheminement piéton jusqu'à la rue (intervention d'un paysagiste).</i>
------------------------	--

### Qualité architecturale

#### *Un projet sans originalité ni innovation particulière mais des prestations qualitatives et une certaine esthétique*

Forme urbaine et architecturale	<i>Le projet présente une forme urbaine et architecturale relativement simple : la forme du bâtiment est rectangle ; les qualités de l'opération sont recherchées dans les balcons en zinc, la façade pierre, le toit en ardoise et dans le traitement des abords avec une conception paysagée soignée.</i>
---------------------------------	---

Les façades	<i>Utilisation de matériaux « dans la tradition architecturale tourangelle » : ardoise et zinc, façade en pierres collées (sauf dernier niveau).</i>
-------------	--

### Espaces intérieurs et fonctionnalité (cf. plan)

#### *Des logements fonctionnels avec des surfaces correctes, un balcon et quelques rangements (sauf pour les petits logements), et une place de parking couverte*

L'organisation du bâtiment : nb de log. par palier, ascenseur, log. en Rdc...	<i>L'immeuble compte 4 logements par palier (3 au Rdc), desservis par 1 ascenseur. Les logements en Rdc donnent sur les espaces verts.</i>
---	--

Les espaces communs et circulations : entrée, surfaces, prestations...	<i>La surface de l'entrée de l'immeuble est relativement réduite (8m<sup>2</sup> environ) mais reste adaptée au nombre de logements. Les prestations dans les communs sont plus simples que celles des bâtiments en promotion privée notamment : surfaces plus réduites du hall, toile de verre sur les murs pour un entretien plus facile...</i>
--	---

Les logements : surface, extensions,	<i>Les logements présentent des surfaces allant de 45m<sup>2</sup> pour le plus petit T2 à 88m<sup>2</sup> pour le T4. Les surfaces ont été revues par le bailleur et sont</i>
--------------------------------------	--



### ANNEXE 3

#### ANNEXE – SAINT CYR SUR LOIRE

placards et rangements, sensiblement plus importantes que celle des logements des immeubles en promotion privée.

La pièce de vie a une surface comprise entre 20 à 22m<sup>2</sup> et les chambres entre 10 et 12m<sup>2</sup>.

Les cuisines sont toutes semi-ouvertes. Les T2 sont équipées de douche et les plus grands logements d'une baignoire. A l'exception de certains T2, les logements disposent d'un petit placard dans une chambre et d'un cellier (entre 2,5 et 3 m<sup>2</sup>).

Un hall d'entrée dessert l'ensemble des pièces des logements sauf pour les T2 où l'accès à la chambre se fait par le salon. Quelques difficultés relevées concernant les ouvertures (peu aisées dans le hall d'entrée des T2) et une organisation pas toujours optimale avec surfaces importantes des espaces de distribution.

Chaque logement dispose d'un balcon assez grand : 3 m<sup>2</sup> pour les T2, plus de 6 m<sup>2</sup> pour les T3/T4.

#### Equipements et matériaux

Carrelage sauf sols plastiques dans les chambres (parquet dans bâtiment en promotion privée). Equipements sanitaires et cuisines « ordinaires ».

Volets roulants mécaniques (électriques dans bâtiment en promotion privée)

#### Locaux annexes

Des places de parkings sont proposées aux locataires : 1 place non boxée ou un double-box. Elles sont en sous-sol, partagé avec les immeubles en promotion privée. Trois logements bénéficient de caves situées elles aussi en sous-sol (à noter : tous les logements du programme privé bénéficient d'1 cave).

#### Accessibilité

Le bâtiment est accessible, même si places de parking en sous-sol peu pratiques pour une personne handicapée (places disponibles en extérieur toutefois).

Les logements répondent aux normes. Les salles d'eau et WC sont actuellement séparés par une cloison légère sur carrelage (dans un objectif de gain de place) qui peut donc être enlevée si besoin.

#### Confort et performances

##### **Une opération présentant des performances classiques**

Certification

Pas de certification

Performance thermique

Opération THPE

Chauffage, ECS

Chauffage électrique

Confort acoustique

Des interrogations sur l'isolation phonique au regard des retours des locataires, probablement liés au revêtement carrelage.

Lumière, ensoleillement

Surfaces vitrées importantes avec de grandes baies donnant sur les balcons.

Tous les logements bénéficient d'une double exposition.

Sécurité des locaux

Entrée par badge (système propre à l'organisme)

#### Rapport qualité / prix

##### **Des loyers différenciés selon les financements**

Loyers

Des loyers conformes aux financements mobilisés : du PLAI au PLS (au maximum autorisés), avec quelques m<sup>2</sup> de balcons intégrés dans la SU pour certains logements.

Exemples de loyers (avec quelques variations selon les logements) :

- T2 : 338€ (PLUS) ; 291€ (PLAI) ; 480€ (PLS)

- T3 : 440€ (PLUS) ; 390€ (PLAI) ; 602€ (PLS)

- T4 : 711€ (PLS)

Un loyer de parking en sous-sol fixé à 35€ par mois.

Charges

Une provision sur charge fixée à 40€ / mensuel.

Pas de recul sur les charges avec quelques interrogations sur le coût de l'entretien des espaces verts.



## ANNEXE 3

ANNEXE – SAINT CYR SUR LOIRE

### 3. LA GESTION DU PROGRAMME

#### La maintenance et l'entretien

##### **Une gestion en autonomie**

*La gestion de l'immeuble (maintenance, entretien) est assurée de manière autonome. Une équipe interne à l'organisme réalise le ménage.*

*Le promoteur a remis une notice technique très développée à chaque acquéreur, dont le bailleur.*

#### La gestion locative

##### **Une prise en gestion sans difficulté, avec toutefois la question de la location des parkings**

Prise de gestion par l'équipe GL      *Une prise en gestion aisée avec des documents « tous prêts » transmis par le promoteur pour la préparation des baux.*

*Des difficultés relevées pour fixer les dépenses provisionnelles avec le syndic.*

*Pas de logement témoin pour faire visiter aux futurs locataires.*

Réservations et commercialisation

*Peu de recul à ce jour mais pas de difficulté de location, peu de mouvements constatés dans l'immeuble. Des réservations CIL (4), Préfecture (2), Mairie (2) mais gestion souple des contingents avec peu d'intervention de la commune.*

*Une attribution « classique » des logements avec une attention toutefois à mettre des profils plutôt en emploi pour la première attribution.*

Points de difficultés relevés

*Des parkings qui ne sont pas tous loués, sans doute du fait de la présence de places extérieures. Seulement 2 caves sur les 3 sont utilisées.*

### 4. APPRECIATION DES LOCATAIRES

Visite de deux logements avec les locataires en place

#### **Un programme apprécié par ses locataires**

Le retour des habitants

*Peu de recul car livraison récente mais une satisfaction globale.*

*Les éléments appréciés : l'adresse, l'environnement de qualité, l'accessibilité de l'immeuble et le traitement des abords, les qualités des logements avec notamment les balcons...*

*Des remarques toutefois sur les surfaces importantes de la salle de bain, wc et hall, consommatrices de surfaces...*

L'occupation

*Tous les logements sont occupés (11)*

*Peu de mouvements : 1 seul depuis la mise en location et qui ne serait pas lié aux qualités de l'environnement ou du logement.*

### 5. POINT DE VUE SUR LA VEFA ET PERSPECTIVES

#### Avis

Avis général

*Un avis globalement positif, voire très positif sur la VEFA*

Intérêts de la VEFA

*La VEFA représente un outil pour réaliser des opérations là où il ne pourrait le faire en MO directe : « on achète des adresses ». « C'est intéressant pour aller dans certains secteurs où on ne peut aller parce que c'est trop cher, parce que blocages politiques... par exemple, dans un éco-quartier, l'entrée dans le secteur se fait par la VEFA, ça permet de mettre le pied quelque part... ».*

Contraintes ou limites

*La VEFA répond aussi à l'enjeu de mixité et d'obligation de production de logements sociaux dans certaines communes : « ça a du sens aussi par rapport à la mixité sociale... »*

*La VEFA permet de changer de perspective de financement : « ça permet aussi d'intégrer la perspective de revente, les opérations sont un peu plus chères et quelquefois déséquilibrées, mais on pourra toujours vendre parce que ce sont des adresses... ».*

*En termes de qualité des opérations, la VEFA apporte aussi des avancées : « Les produits sont un peu plus qualitatifs, notamment dès lors que la commune pose des exigences ».*

*Concernant la réalisation de l'opération, la phase de production est la même en VEFA et MO directe pour l'organisme : « les délais identiques,*



### ANNEXE 3

#### ANNEXE – SAINT CYR SUR LOIRE

*les prix sans doute un peu plus élevés mais il n'y a pas de vérité générale ».*

*La VEFA limite les risques : « Autre avantage, il n'y a pas prise de risque liés au chantier, le risque est porté par le promoteur. Pas de dérapage possible... ».*

*Par contre, l'organisme relève les contraintes : « l'opération VEFA est plus contraignante en termes de gestion dès lors qu'il y a copropriété mais cela peut être compensée par la qualité des produits notamment en localisation... ».*

#### Représentativité l'opération étudiée

**de** *Du point de vue de l'organisme, cette opération est particulièrement qualitative et représente un des types de VEFA, sachant qu'il recherche plutôt des immeubles en pleine copropriété.*

#### Les perspectives l'organisme Développement Métier

**de** *Les objectifs de production de l'organisme sont de 150 logements dont 70 en accession (soit une augmentation de 50 logements locatifs et de 30 en accession). Touraine Logement a défini des orientations concernant la VEFA fixant un seuil maximum de 30% de la production et prioritairement des immeubles en pleine propriété.*

*En termes d'évolution : « on devient plus des partenaires que des acheteurs. Cela permet de réaliser des opérations qu'on ne peut pas faire tout seul. Les promoteurs viennent nous chercher aussi pour notre savoir-faire, notamment en matière d'accession sociale car ils ne savent pas faire.... »*

*Plusieurs points sont relevés par l'organisme en faveur d'une meilleure maîtrise de la VEFA :*

- « plus de rigueur au fur et à mesure et mise en place d'un process : nomination d'un conducteur de travaux dès l'OS, avec le dossier « Notaires » et dossier technique...
- développer en interne de nouvelles compétences avec les copropriétés...
- poursuivre la MO directe pour ne pas perdre notre savoir-faire et mieux encadrer cette production VEFA... »

#### Recommandations

*L'organisme appelle à être vigilant quant au professionnalisme des promoteurs, à la qualité de leurs produits etc. Plus particulièrement, il pointe la nécessaire prise en compte des contraintes liées à la copropriété.*

*Le process interne de réalisation et de gestion des opérations VEFA doit être défini, ainsi qu'un cahier des charges précis. Il serait bon de prévoir, dans la grille de paiement, une réserve de 5% (idéal), minimum 1,5%.*

*Concernant les métiers : « Attention, la VEFA, c'est de la MO, c'est de la construction. Il faut que ce soit des techniciens qui s'en occupe... ».*

#### Les personnes rencontrées

Jean-François COURTOUX, Directeur de la maîtrise d'ouvrage

Emmanuel MOREAU, Surveillant de travaux

Véronique HAVY, Directrice de la clientèle et de la proximité

Visite de 27 mars 2014



## ANNEXE 3 ANNEXE – SAINT CYR SUR LOIRE

### 6. PHOTOS



Vue depuis la rue Bretonneau  
(immeuble logement social sur l'arrière, à droite)



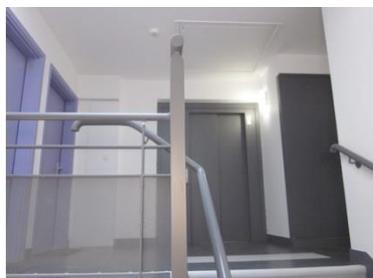
Vue sur bâtiment logement social



Vue depuis le bâtiment logement social sur le  
bâtiment  
en promotion privée et espaces verts



Entrée de l'immeuble



Le palier du dernier étage



Local vélo



Le balcon (log 1étage sur l'arrière)



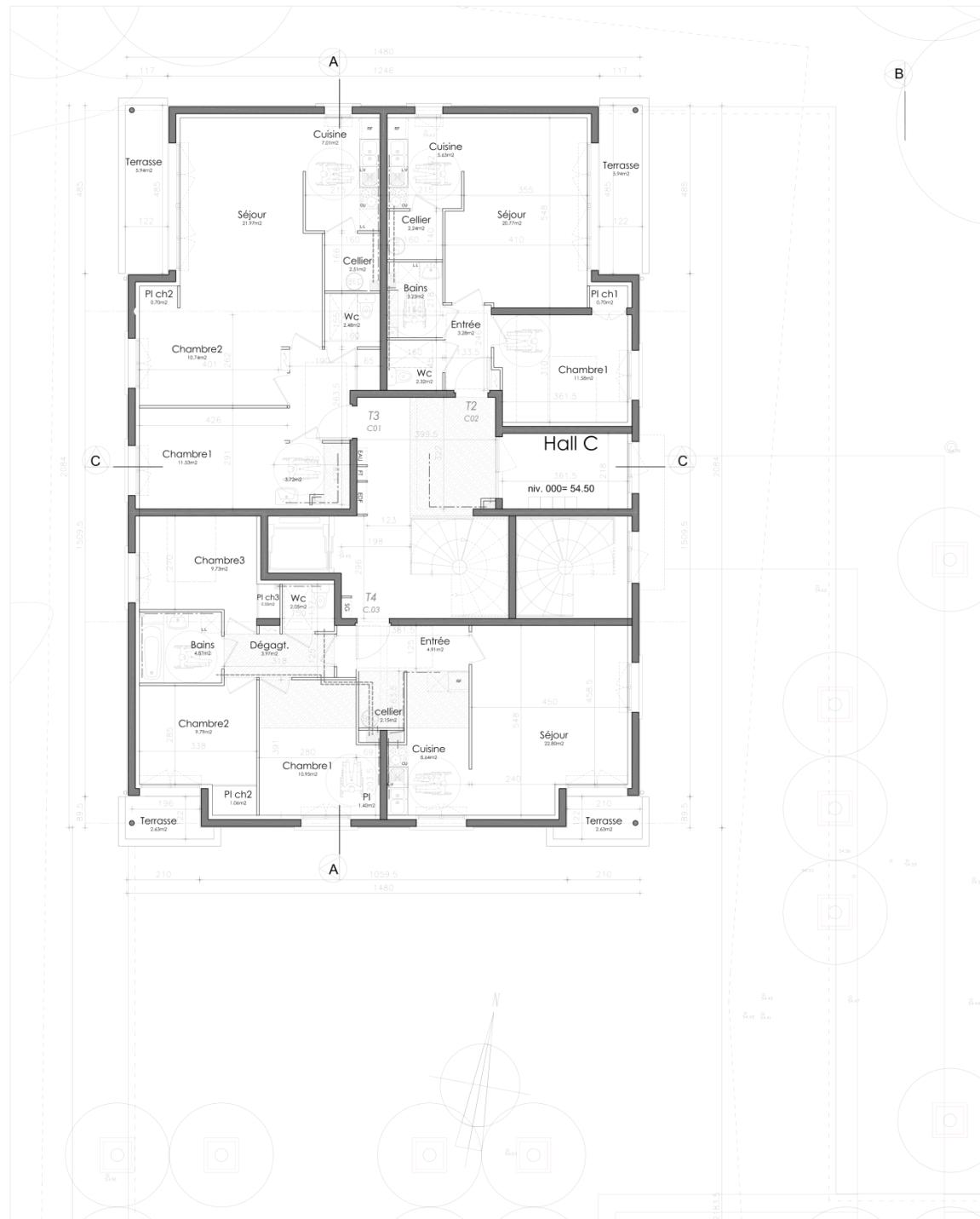
Le cellier attenant à la cuisine semi-ouverte



## ANNEXE 3

### ANNEXE – SAINT CYR SUR LOIRE

#### 7. PLANS



Bâtiment C Niveau 0

Ville de Saint Cyr sur Loire. Rue Bretonneau - Rue Aristide Briand

échelle 1/100

10.06.2010



ANNEXE 4.

## Annexe – LES PORTES DE CHAMPAGNE



Promoteur : EIFFAGE IMMOBILIER  
Architectes : BELLIERE MANIERE  
Paysagiste : /

**Opération :** 70 logements achetés en VEFA répartis en 2 bâtiments attenants, dont 1 avec commerces en RDC.

2 bâtiments R+4

	PLAI	PLUS	PLS
T2	4	1	8
T3	3	19	6
T4		6	4
T5		2	

Parking en RDC

2 ascenseurs (1 par bâtiment)  
2 locaux poubelles (accès par l'extérieur)  
1 local vélo partagé (accès parking RDC)

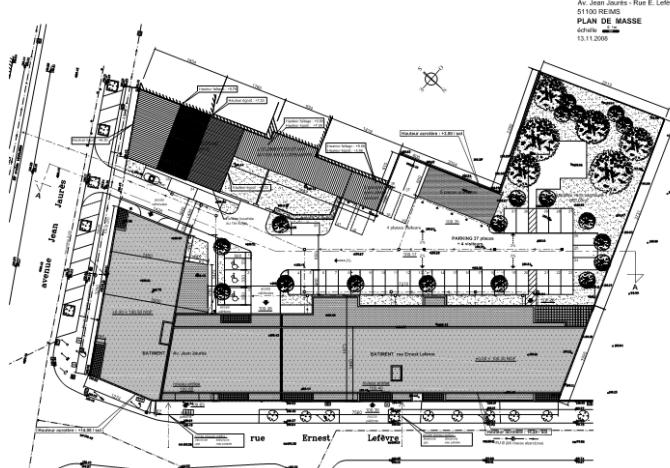
**Statut :** Division en volume du terrain, pleine propriété des bâtiments, des places de parking en extérieur et des espaces verts.

Accès à la cour intérieure partagée avec un bâtiment en accession (rénovation privée) et gérée dans le cadre d'une ASL.

**Livraison :** septembre 2011  
**Durée chantier :** 24 mois

**LES PORTES DE CHAMPAGNE**  
70 logements en VEFA  
REIMS

Opérateur : **FOYER REMOIS**  
17 524 logements familiaux fin 2013  
302 log. livrés en moyenne / an entre 2008-2013 dont 42 en VEFA  
2013 : 232 logements livrés ; aucun en VEFA





## ANNEXE 4

### ANNEXE – LES PORTES DE CHAMPAGNE

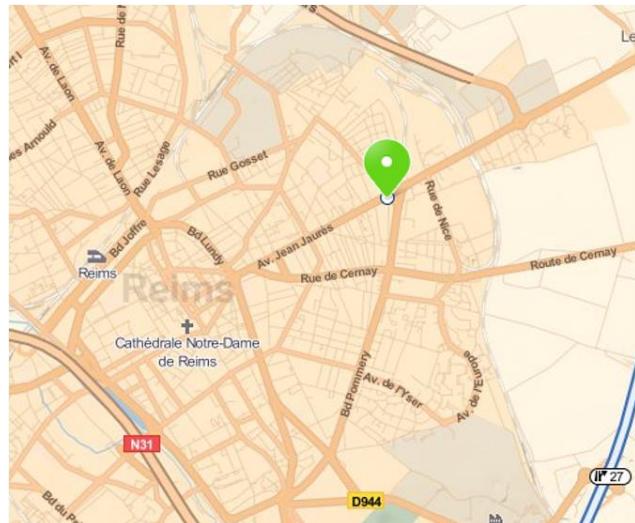
#### Localisation :

41, 43 rue Ernest Lefevre, 239 et 239 bis  
avenue Jean Jaurès à REIMS

#### Origine de l'opération :

Une opération VEFA 30 000.

Coût de l'opération : 2 050€ m<sup>2</sup>/SH HT



## 1. CONTEXTE DE L'OPERATION ET PLACE DU BAILLEUR

#### La genèse de l'opération

##### *Une opportunité dans le cadre des VEFA 30 000*

Le contexte

*Une sollicitation du promoteur qui s'inscrit dans les « VEFA 30 000 ».*

Le choix de la VEFA

*Pour le Foyer Rémois, l'opération représentait une opportunité à plusieurs titres : bonne localisation du projet, enjeu de développement de l'offre à une période où les objectifs de production étaient importants et à la hausse (ainsi que le nombre d'agrément), enjeu de contribution à l'opération VEFA 30 000.*

Le montage

*Acquisition en volume*

#### Implication du bailleur dans l'élaboration du programme

##### *Peu d'interventions sur ce programme globalement aux « standards » de l'organisme et pratique limitée de la VEFA*

Intervention du bailleur dans la définition du produit

*Peu d'interventions du bailleur sur le projet qui correspondait globalement aux standards de l'organisme en termes de typologie, de surfaces, avec des balcons dans la majorité des logements et terrasses au dernier étage.*

Réalisations complémentaires du bailleur

*Travaux complémentaires :*

- détection incendie dans les locaux poubelles
- ajustements de la décoration des halls
- mise en place d'une barrière levante à l'entrée dans la cour intérieure
- sécurisation badge

*Une pratique de travaux complémentaires en VEFA, après avis des services techniques et de gestion de l'organisme. Plutôt moins de travaux dans cette opération que dans la plupart des VEFA réalisées.*

*Aménagement programmé du local vélo.*

#### Gestion de l'opération

Documents type

*Pas de documents type. L'organisme se base sur les supports techniques du promoteur : l'attention est portée sur le contrat de réservation.*

*Référence au cahier des charges des opérations en MO directe.*

Choix des échantillons

*Choix des échantillons réalisé par le chargé d'opérations qui suit le dossier avec les services techniques et la gestion commerciale (choix des ambiances).*

Appartement témoin

*Oui*

Suivi

*Des visites chantier mensuelles intégrées dans le contrat de réservation.*

Réserves

*Pas de difficultés*

*« Un problème sur un conduit d'évacuation gaz mais lié à un problème d'exécution de l'entreprise (comme cela peut arriver en MO directe) »*

GPA

*Pratique habituelle en VEFA (cf. contrat) :*



## ANNEXE 4

### ANNEXE – LES PORTES DE CHAMPAGNE

#### Dommage-ouvrage

- 2% à la livraison
- 1% à la levée des réserves
- 1% à DIUO – DOE
- 1% GPA

*Au bout d'1 an environ (théoriquement 10 mois après la livraison), un courrier est adressé aux locataires pour demander si problèmes techniques. Principe d'une visite GPA.*

*Par ailleurs, le système Qualibail et ISO apporte des informations à travers le suivi des réclamations.*

*« Ce programme n'a pas posé d'importantes difficultés contrairement à d'autres opérations plus compliquées avec des problèmes de délais de livraison, de qualité des matériaux... »*

## 2. CARACTERISTIQUES ET QUALITES DU PROGRAMME

*Immeuble et 2 logements visités*

#### Qualité urbaine et environnement

##### **Une résidence bien située et bien insérée dans le tissu urbain**

Situation géographique                  *Une localisation intéressante, dans la ville de Reims, en entrée/sortie de ville mais à relative proximité du centre et dans un quartier recherché.*

Qualités et image de la commune      *Très bonne insertion urbaine, les bâtiments forment l'angle de deux rues.*

Insertion urbaine de l'opération      *Espaces publics (jeux pour enfants et espaces verts) accessibles à pied.*

Les transports, les services...        *Commerce et services de proximité.*  
 Traitements des abords                *Un accès privé (barrière levante) à la cour intérieure avec places de parking extérieures et petit espace vert, sans traitement qualitatif particulier (a priori non fréquenté).*

#### Qualité architecturale

##### **Un projet simple qui répond aux enjeux de sa localisation : angle de rue avec commerces**

Forme urbaine et architecturale      *Une architecture simple et optimisée.*

Les façades                                *Des commerces en RDC et des décrochés au 4<sup>ème</sup> étage (terrasses) et au bout des bâtiments (balcons).*

Matériaux                                 *Ordinaires : un soubassement en pierre, le reste en enduit.*

#### Espaces intérieurs et fonctionnalité (cf. plan)

##### **Des logements offrant globalement de belles surfaces et des distributions intéressantes sauf quelques logements trop petits et/ou mal distribués**

L'organisation du bâtiment : le nb de logements par palier, ascenseur, les logements en Rdc...      *De grands paliers et couloirs : entre 8 à 10 logements par palier  
 1 ascenseur par bâtiment (de même type que les ascenseurs de l'organisme)  
 Pas de logements en RDC, occupé par des commerces et parkings*

Les espaces communs et circulations : entrée, surfaces, prestations...      *De vastes halls d'entrée avec boîtes aux lettres, panneau d'information et poubelle. Porte en verre occultant, grand miroir, globe. Pas de marques spécifiques de qualité ou de standing si ce n'est la surface et ambiance marquée par la couleur des murs (rouges).*

*Local ménage équipé prévu dans les halls et en sous-sol.*

Les logements : surface, extensions, placards et rangements, organisation...      *De belles surfaces (SH) - PLAI : T2 de 60m2 environ ; T3 de 65 à 73m2  
 PLUS : T2 60m2 ; T3 de 65 à 78 m2 ; T4 de 86 à 92 m2 ; T5 105 et 114 m2  
 PLS : T2 de 52m2 à 56m2 ; T3 de 69m2 à 74m2 ; T4 de 86 m2 environ*

*Des logements généralement équipés de placards : toujours 1 dans l'entrée et 1 autre dans la chambre dans la plupart des logements.*

Equipements et matériaux      *Pas de spécificités de l'opération avec des matériaux et des équipements dans les standards de l'organisme. Exceptions : portes des appartements (standing promotion privée : portes en finition stratifié et quelques portes vitrées intérieures), aménagement qualitatif des salles de bain relativement*



## ANNEXE 4

### ANNEXE – LES PORTES DE CHAMPAGNE

	<i>spacieuses avec carrelage sur les murs et meubles sous lavabo...</i>
Locaux annexes	<i>Local vélo accessible depuis le parking en RDC, aujourd'hui non équipé (pas de racks).</i>
Accessibilité	<i>Bâtiments aux normes. Immeubles et logements accessibles.</i>
<b>Confort et performances</b>	
<b>Une opération présentant des performances classiques</b>	
Certification	<i>Certification HPE 2005</i>
Performances thermiques	<i>Chauffage individuel gaz à l'exception des T1 en chauffage électrique</i>
Chauffage, ECS	<i>Bonne isolation phonique notamment par rapport à l'extérieur (rues passantes)</i>
Confort acoustique	<i>Logements lumineux avec baie vitrée donnant sur balcons mais pas de double exposition.</i>
Sécurité des locaux	<i>Entrée avec badge.</i>
<b>Rapport qualité / prix</b>	
<b>Des loyers différenciés selon les financements</b>	
Loyers	<i>Loyers maximum de la convention PLAI : T2 de 295 à 306€ ; T3 de 353 à 393€ PLUS : T2 à 331€ ; T3 de 376€ à 424€ ; T4 de 511 à 561 ; T5 de 609 et 645€ PLS : T2 entre 395 et 426€ ; T3 entre 528 et 587€ ; T4 entre 679 et 694€</i>
Charges	<i>Prix des parkings : 16.80€/mois</i>
<b>3. LA GESTION DU PROGRAMME</b>	
<b>La maintenance et l'entretien</b>	
	<i>Une opération encore récente pour apprécier les problèmes de maintenance. Sur cette opération, plusieurs points ont été revus très rapidement après la livraison : - gâches électriques pour les portes des locaux communs remplacées par des serrures - conduit de chauffage en 3CE (« qu'on évite en MO directe »).</i>
<b>La gestion locative</b>	
Prise de gestion par l'équipe de GL	<i>Une bonne prise en gestion des logements, sans difficulté.</i>
Réservations et commercialisation	<i>Globalement, des logements neufs et attractifs, comme les autres logements neufs de l'organisme. Pas de difficulté de commercialisation si ce n'est les PLS du fait des loyers (proches voire équivalents de ceux du secteur privé y compris les opérations d'investissement récentes) et quelques logements mal agencés. Quelques refus de logements dus à la vue sur le cimetière. Des départs récents mais principalement liés à des difficultés d'occupation avec une famille, donc un problème ponctuel. Des indicateurs de gestion « au vert ».</i>
Points de difficultés relevés	<i>Deux logements vacants depuis plus de 3 mois au moment de l'enquête : deux grands logements PLS donc chers. Les cuisines ouvertes dans les T3 et T4 ne sont pas appréciées, d'autant plus quand la pièce à vivre est petite. L'organisme a réalisé quelques aménagements dans certains logements : séparation légère entre coin cuisine et pièce de vie.</i>



## ANNEXE 4

### ANNEXE – LES PORTES DE CHAMPAGNE

#### 4. APPRECIATION DES LOCATAIRES

Pas de locataires rencontrés

Le retour des habitants

L'occupation

Globalement, de bons retours des locataires.

Des résultats satisfaisants de l'enquête satisfaction.

#### 5. POINT DE VUE SUR LA VEFA ET PERSPECTIVES

##### Avis

Avis général

Intérêts de la VEFA

Contraintes ou limites

*Un des intérêts de la VEFA est certainement la rapidité des études et une sécurisation de la réalisation de l'opération (délais, prix fermes...). De manière générale, la VEFA est sans doute aussi moins chère : les coûts de construction des promoteurs sont moins élevés.*

*La VEFA permet un gain de temps en amont (études, montage des dossiers) mais plus de temps parfois en aval.*

*Concernant la qualité des opérations, la VEFA peut être un accélérateur dans l'évolution de nos pratiques, exemples des cuisines ouvertes et de la double-exposition. Sur les performances, on aura les mêmes exigences qu'en MO directe mais les procédés pourront être différents : on cherche plus l'isolation par l'extérieur, on veille aux enveloppes et ponts thermiques... Les risques portent notamment sur : les réseaux en général, les avoisinants (murs).*

*En termes d'innovation, la VEFA n'est pas un levier : les promoteurs sont rationnels dans leurs coûts, peu voire pas de créativité ; « ils vendent des cubes ».*

*Sur le volet technique, des limites sont énoncées par le responsable : choix des matériaux subis (notamment dès que dossiers bien avancés et plus de négociations possibles) ; des demandes qui ne sont pas toujours respectées (« des consignes qui sont retranscrites dans la notice mais qui ne sont pas toujours suivies ») ; pas de connaissance des entreprises et « on n'a pas la main » ; pas de réflexion en amont sur les contrats de maintenance et d'entretien. A ce sujet, des points de vigilance ou de discussion fréquents : pompes de relevage (dans la plupart des VEFA mais à éviter pour le bailleur si on peut faire autrement), portes de garage automatiques ; interphone. Un certain nombre de ces points est désormais imposé aux promoteurs, comme en MO directe.*

*Il est essentiel d'être vigilant sur les contrats et les notices. Mais attention, « on ne peut avoir tout dans la notice technique ; c'est 20 pages alors qu'un CCTP c'est 200 pages ! ».*

*« Dans les premières VEFA, moins d'implication globalement et plutôt un suivi de l'avancement du chantier... aujourd'hui, une réunion mensuelle est contractualisée dans les actes ».*

*Dans le cas de copropriété, il est important d'établir le règlement collégialement avec le promoteur.*

*Des opérations VEFA globalement bien accueillies par les équipes de gestion locative avec des surfaces souvent plus petites et attractives du fait des prestations « esthétiques » des opérations et de loyers moins chers, notamment dans un contexte de crise.*

*Pas de point vu arrêté sur les promoteurs, sur la distinction entre les « institutionnels » et les petits promoteurs privés. « Ils s'adaptent globalement tous à nos contraintes. C'est sans doute un peu plus compliqué pour le SAV avec les petits promoteurs car ils font appel à des corps de métiers différents etc. Les promoteurs nationaux sont sans doute plus structurés et ont une plus grande capacité d'innovation en faisant intervenir des architectes, mais les plus petits sont parfois plus souples... ».*

Représentativité  
l'opération étudiée

de Une opération représentative en termes de produits, de modalités de réalisation ; mais une des plus importantes en nombre de logements.

Les perspectives

de Evolution des coûts : négociation des VEFA aujourd'hui à des prix infé-



## ANNEXE 4

### ANNEXE – LES PORTES DE CHAMPAGNE

#### **l'organisme**

Développement  
Métier

rieurs à cette opération.

*Pas de stratégie arrêté de l'organisme concernant la VEFA (pas d'objectif dans le PSP): « c'est le contexte, l'opportunité de l'opération qui prévaut... ».*

*En 2014, une opération en VEFA est programmée sur Bezannes (gare TGV Champagne-Ardennes) : 28 logements dont des logements PLS intégrés dans une opération plus vaste (soit 1 bâtiment Hlm sur les 3 réalisés avec un sous-sol commun). Une opportunité au regard de la localisation (Bezannes, toute proximité du golf...).*

*Par ailleurs, l'organisme dispose de réserves foncières. Dans le contexte actuel marqué par le faible nombre d'agrément (110 sur Reims Métropole), « on va d'abord privilégier nos fonciers et la MO directe ».*

*D'un point de vue plus général, l'organisme souligne l'impact des PLU : des règlements en faveur de mixité sociale qui génèrent de fait de la VEFA.*

*« Attention, avec la VEFA, on perd de l'expertise de métier ». En termes de métier, il faut garder la MO directe pour pouvoir développer l'expérimentation, l'innovation, et aussi acquérir de l'expérience nous permettant de sécuriser la VEFA.*

#### **Recommandations**

*Un enjeu : l'autonomie du bailleur pour pouvoir gérer, pour pouvoir agir.*

*Vigilance sur le contrat et les notices techniques, puis sur le suivi de la conformité des réalisations avec ce qui a été décidé.*

*Côté pénalités, fixer ces dernières sur les pertes locatives.*

#### **Les personnes rencontrées**

Xavier HUMBERT, responsable foncier et aménagement  
Fabrice BERNAUDAT, chef de service entretien courant  
Sylvie FRIZE, responsable gestion locative  
Stéphanie COQUISART, responsable commercialisation  
Visite du 2 juillet 2014



## ANNEXE 4

### ANNEXE – LES PORTES DE CHAMPAGNE

#### 6. PHOTOS



Façade côté bd Jean Jaurès



Façade arrière, cour intérieure avec places de parking



Angle du bâtiment avec balcons ; commerces en Rdc



Hall d'entrée



Cuisine ouverte (T3)



Salle de bain (T3)



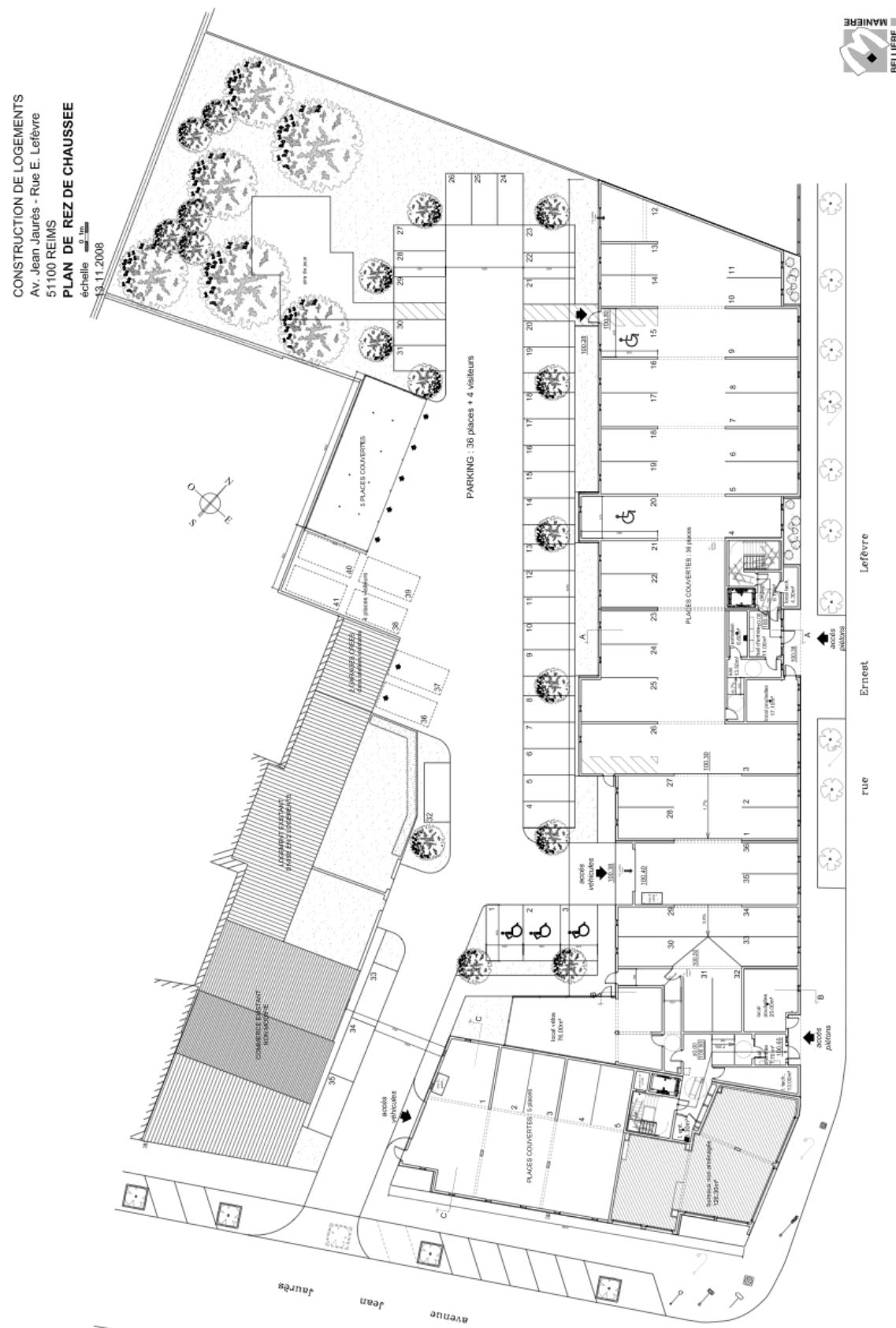
Portes intérieures



Local ménage

## ANNEXE 4 ANNEXE – LES PORTES DE CHAMPAGNE

## **7. PLANS**





ANNEXE 5.

## Annexe – TROYES



**Le Petit Sabot**  
1, rue de la République  
11 logements sociaux en VEFA  
Creney-près-Troyes

Promoteur : SSCV du Petit Sabot  
Architectes : Dominique Soret – Gaëtan Defrance  
Architectes SARL

Opérateur : **Troyes Habitat (OPH de Troyes)**  
8 882 logements familiaux fin 2012  
858 log. construits 2008-2013 dont 168 en  
VEFA  
2013 : 146 log. livrés dont 93 en VEFA

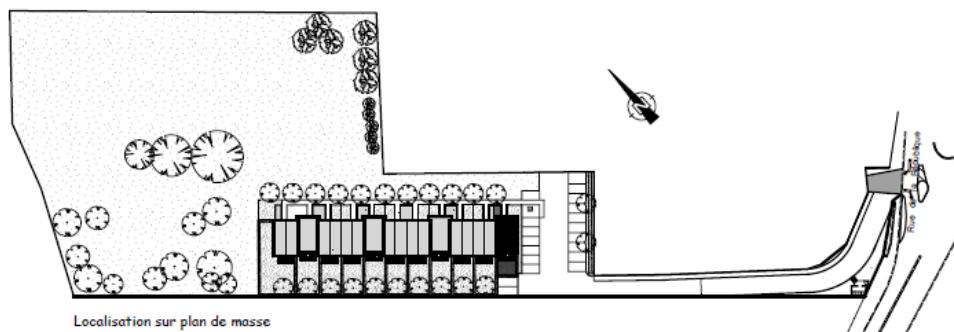
**Opération :** 11 pavillons en bande R+1.

Pas d'ascenseur  
Parkings en extérieur, au RDC (20 emplacements)  
Pas de local vélo  
Un cabanon par pavillon  
Un local à conteneurs extérieur

**Programme :** 11 logements sociaux

PLAI	PLUS	PLS
T4	/	11

**Statut :** Immeuble en monopropriété  
**Livraison :** Octobre 2013  
**Durée chantier :** 16 mois



**Localisation :**

1, avenue de la République, à Creney-près-Troyes  
Commune résidentielle valorisée, située à 6 km du  
centre de Troyes. Ne fait pas partie de la Communauté  
d'agglomération du Grand Troyes (rattachement à la



## ANNEXE 5

### ANNEXE – TROYES

Communauté de communes Seine Melda Coteaux).

**Origine de l'opération :** proposition de promoteur dans marché détenu.

**Coût de l'opération :** 1 800 € / m<sup>2</sup> SHAB (Qualitel BBC RT 2005)



## 1. CONTEXTE DE L'OPERATION ET PLACE DU BAILLEUR

### La genèse de l'opération

#### *Une opportunité dans une commune attractive de l'agglomération troyenne*

Le contexte

Le marché immobilier de Troyes et de son agglomération est détenu. Le PLH de la Communauté d'agglomération ne prévoit qu'une faible offre nouvelle. La Communauté de commune Seine Melda Coteaux, à dominante rurale et résidentielle, n'a de son côté aucun besoin en matière de logement social.

Le classement de la ville de Troyes en B2 au titre de l'investissement Duflot (2012) a mis en péril les opérations engagées par les petits promoteurs locaux. Il n'y a d'ailleurs plus de nouveaux programmes investisseurs sur Troyes. Bien avant cela, dès 2009, les promoteurs s'étaient rapprochés des bailleurs sociaux afin d'écouler leurs programmes (vente en diffus dans un premier temps dans le cadre de copropriétés). Progressivement, les promoteurs ont cherché à nouer des partenariats plus pérennes, proposant aux bailleurs l'achat en bloc d'immeubles ou de parties divisibles de programmes, la part achetée par le bailleur social assurant la pré-commercialisation demandée par la banque du promoteur.

Le choix de la VEFA

Proposer au bailleur social l'acquisition en VEFA de l'ensemble de l'opération est apparu comme une alternative intéressante pour le promoteur par rapport à une commercialisation incertaine sur le marché libre. C'est une pratique habituelle des petits promoteurs locaux.

Le montage

Une opération simple : 11 T4 identiques, financement PLUS. Un montage financier qui s'inscrit dans le contexte local et les pratiques de l'organisme : pas d'aides des collectivités locales, et un équilibre obtenu grâce à l'injection de 30% de fonds propres malgré un prix d'acquisition modéré.

### Implication du bailleur dans l'élaboration du programme

#### *Une faible intervention du bailleur dans la définition de l'opération dans le mesure où :*

- *Il ne peut s'agir que d'opérations VEFA pour lesquelles le PC est déposé,*
- *Troyes Habitat avait déjà fait l'acquisition d'un programme très similaire par ailleurs*

Intervention du bailleur dans la définition du produit

Le programme et les prestations étaient déjà définis lorsque le bailleur a découvert l'opération, initialement destinée à être commercialisée en privé. Il n'a donc que faiblement influé sur le produit.

De manière générale, le bailleur indique négocier le prix mais peu les prestations, demandant aux promoteurs de lui appliquer la qualité qu'il offre aux clients du marché libre.

Réalisations complémentaires du bailleur

complémentaires

Aucune.



## ANNEXE 5

### ANNEXE – TROYES

#### Gestion de l'opération

Documents types	<i>Pas de documents types de l'organisme développés spécifiquement pour les VEFA, mais documents types pour la production en propre.</i>
Choix des échantillons	<i>Imposé au niveau du contrat de réservation VEFA.</i>
Appartement témoin	<i>Imposé au niveau du contrat de réservation VEFA.</i>
Suivi	<i>Pas de présence systématique durant la phase travaux.</i>
Réserves	<i>Peu de réserves à la réception, toutes levées sous 15 jours.</i>
GPA	<i>Très ponctuel.</i>
Dommage-ouvrage	<i>Pas de problème constaté pour le moment.</i>

## 2. CARACTERISTIQUES ET QUALITES DU PROGRAMME

#### Qualité urbaine et environnement

##### *Une implantation dans une ville cotée de l'agglomération troyenne*

Situation géographique	<i>Le projet est situé à Creney-près-Troyes, commune résidentielle et attractive de l'agglomération de Troyes à laquelle elle n'est pourtant pas rattachée, ayant préféré se rapprocher de communes à dominante rurale et résidentielles. La commune est essentiellement composée d'habitat individuel. Les logements sociaux y quasi-inexistants.</i>
Qualités et image de la commune	<i>L'opération se situe à la lisière de Pont-Sainte-Marie, commune faisant partie du Grand Troyes, dont elle est séparée par la rocade routière. Cependant, l'opération se trouve à proximité du centre de Creney-près-Troyes (150 mètres de la mairie) et des commerces et services qui s'y trouvent.</i>
Insertion urbaine de l'opération	<i>Les pavillons se situent sur une parcelle enclavée en cœur d'ilot, desservis par une allée privative, ce qui leur assure une tranquillité certaine malgré le fait qu'ils jouxtent un équipement sportif qui ne génère que des désagréments très ponctuels.</i>
Les transports, les services...	<i>La commune n'est pas desservie par les transports en commun (bus) de l'agglomération troyenne. Le premier arrêt de bus accessible se trouve à 1 km à pied.</i> <i>Les commerces et services sont quasi-inexistants dans Creney-près-Troyes. Il faut faire plusieurs kilomètres et se rapprocher de Troyes pour trouver des commerces de proximité, malgré la présence, de l'autre côté de la rocade, de nombreuses solderies de grandes marques qui font la réputation de Troyes mais apportent peu de prestations utiles au quotidien.</i> <i>La nature (champs, bois, ...) est présente à quelques minutes seulement en sortant de Creney-près-Troyes.</i>

#### Traitements des abords

*Sans charme mais fonctionnel.*

*L'accès à l'immeuble se fait en traversant le parking, espace de bitume sans attrait. Cependant, l'opération est située sur une parcelle dont une large partie a conservé son espace vert d'origine, et à la lisière d'un stade gazonné.*

#### Qualité architecturale

##### *Une opération architecturalement pauvre*

Forme urbaine et architecturale	<i>La volonté de la municipalité de donner à cet ensemble immobilier une image de « pavillons » individuels abouti à une architecture avec une succession de pignons ; des jeux de couleurs, des ruptures dans l'alignement et les toitures contribuant à distinguer chaque lot. Le projet initial avait une physionomie de bâtiment semi-collectif, moins marqué par le caractère répétitif. Au final, l'opération reste architecturalement simple mais fonctionnelle, conçue pour un prix de sortie maîtrisé.</i>
Les façades	<i>Revêtement de façade enduit monocouche gratté.</i>

#### Les matériaux

*Cabanon en planche de bois aspect « brut de sciage ».*

*Standard.*



## ANNEXE 5 ANNEXE – TROYES

### Espaces intérieurs et fonctionnalité (cf. plan)

#### **Des logements fonctionnels avec de belles surfaces, des jardins, des cabanons, des rangements, des parkings, et un bon niveau de prestations et de finitions**

L'organisation du bâtiment : Logements individuels R+1 accessibles directement au niveau du sol.  
nb de log. par palier, ascenseur, log. en Rdc...

Les espaces communs et circulations : entrée, surfaces, prestations... Espaces communs limités à l'allée de desserte des entrées des pavillons et au parking. Sol bitumé. Prestations basiques, sans attrait.

Les logements : surface, extensions, placards et rangements, organisation... Les 11 pavillons sont identiques, à quelques spécificités près. T4 de 85, 04 m<sup>2</sup> SHAB avec des espaces de circulation très limités (8, 04 m<sup>2</sup>), auquel il faut ajouter un abri de jardin de 4, 26 m<sup>2</sup>, une terrasse (dalles) de 8, 80 m<sup>2</sup> et un jardin privatif de 26, 53 m<sup>2</sup>.

Les surfaces étant optimisées (cuisine commandée par le salon, escalier donnant dans le salon, ...). Présence placards fermés et aménagés dans 2 des 3 chambres.

### Equipements et matériaux

Les matériaux installés par le promoteur sont de qualité :

- Sols : carrelage sur tout le rez-de chaussée (entrée, cuisine, pièce de vie) et dans la salle de bain (sol et murs), parquet flottant à l'étage (en PLS seulement dans la production propre Troyes Habitat).
- Murs : laque standard.
- Occultants : fermeture par manivelles.
- Sanitaires : standard.
- Robinetterie : GROHE.
- Chaudière : bonne qualité (Wiesmann à condensation).

Très bonnes finitions.

Carrelage / manivelles / robinetterie : prestations identiques à celles demandées par Troyes Habitat en MO directe (mais en l'occurrence proposés en base par le promoteur).

### Locaux annexes

Places de parking en extérieur non boxées.

Abris de jardin/cabanon devant l'entrée de chaque pavillon (4, 26 m<sup>2</sup>).

Jardin privatif de 26 m<sup>2</sup> environ.

### Accessibilité

Les pavillons respectent la réglementation en matière d'accessibilité : rez de chaussée accessible avec possibilité d'adaptabilité (adaptations non réalisées : pas d'obligation réglementaire sur cette opération) : ils sont tous de plein pied, au niveau du parking. Toutefois, les chambres et la salle de bain sont à l'étage desservi par un escalier.

### Confort et performances

#### **Des performances classiques**

Certification

Qualité BBC EFFINERGIE.

Performance thermique

Opération THPE (65 Kwh/m<sup>2</sup>/an)

Chauffage, ECS

Chauffage individuel gaz (condensation et micro accumulation)

ECS individuel gaz

Confort acoustique

Standard

Lumière, ensoleillement

Exposition dominante pièce de vie sud-ouest

Sécurité des locaux

Pas de système de sécurisation

#### **Rapport qualité / prix**

Loyers

Financement PLUS uniquement sur une base de 5, 33 € / m<sup>2</sup> SU (base novembre 2011) + parking (20 € / mois) + jardin (20 € / mois) soit une quittance hors charges variant de 504, 62 € à 509, 04 € / mois.

Charges

Non connu.



### 3. LA GESTION DU PROGRAMME

#### La maintenance et l'entretien

##### *Une intervention limitée de Troyes Habitat*

*Manque de recul, l'opération ayant été livrée en octobre 2013.*

*En raison des caractéristiques du programme (logements individuels), les interventions des équipes de Troyes Habitat sont peu nombreuses.*

*Le personnel de proximité de Troyes Habitat n'a pas de contact avec les entreprises intervenant au titre de la GPA mais gère directement les reprises en contact avec le promoteur sur sollicitation des locataires.*

#### La gestion locative

Prise de gestion par l'équipe de GL

*Aucune difficulté signalée, le produit étant très simple (logements individuels) sans spécificités de gestion (pas de copropriété notamment, et peu de parties communes).*

Réservations et commercialisation

*Etat 30% : 3 logements (contingent laissé au bailleur).  
PROCILIA (1%) : 6 logements.*

Points de difficultés relevés

*Débat interne au sein de Troyes Habitat sur la gestion directe par les équipes de proximité dans la gestion de la GPA en lien direct avec le promoteur ; le personnel concerné souhaiterait être déchargé de cette tâche (surcharge ponctuelle de travail).*

### 4. APPRECIATION DES LOCATAIRES

Aucun locataire rencontré

#### *Un programme apprécié par ses locataires*

Le retour des habitants

*La locataire du logement visité (rencontrée en août 2014 par le Directeur du patrimoine et du développement de Troyes Habitat) se déclare satisfaite. Elle a rencontré à son emménagement un problème de disjonction et de réception TV qui ont été traités dans les 10 jours suivant leur signallement. Elle a été surprise par la qualité des prestations, notamment de la salle de bain et de l'escalier qu'elle trouve cependant relativement glissant. Elle a apprécié le fait que l'ensemble des fluides étaient en service à la remise des clés (eau, gaz, électricité)*

L'occupation

*Tous les logements sont occupés.  
Pas de retour concernant d'éventuelles difficultés.*

### 5. POINT DE VUE SUR LA VEFA ET PERSPECTIVES

#### Avis

Avis général

Intérêts de la VEFA

*Un avis très positif de Troyes Habitat concernant l'acquisition d'immeubles en VEFA : permet de produire plus sans développer les moyens internes, satisfaction concernant la collaboration avec les promoteurs, les produits livrés, etc.*

*Dans un contexte où les besoins sont faibles sur la ville centre, la VEFA permet à Troyes Habitat de développer plus rapidement son implantation sur les villes périphériques où l'organisme ne dispose pas de réserves foncières ; ces communes sont commercialement plus attractives mais moins spontanément ouvertes à l'idée d'accueillir du logement social. Cette implantation dans les villes périphériques se passe bien ; elle est de nature à lutter contre les préjugés que véhicule généralement le logement social.*

*La pratique de la VEFA par Troyes Habitat, dans un bassin urbain et économique assez limité et fermé (agglomération de Troyes), avec des partenaires peu nombreux et récurrents (promoteurs, architectes, entreprises, ...) a le mérite de solidifier le partenariat local, chacun ayant intérêt à conserver un bon niveau de qualité dans ses interventions.*

*De même, bien que Troyes Habitat cherche à peu influer sur le programme et les prestations, l'ensemble des acteurs connaît désormais ses attentes et s'y adapte.*

Contraintes ou limites

*Avec un coût de construction qui revient environ à 1 100 € HT / m<sup>2</sup> SHON sur cette opération, Troyes Habitat aurait du mal à réaliser à ce*



*prix une opération aussi qualitative en MO directe. Le processus de validation interne conduit l'organisme à rechercher une architecture la plus intégrée possible à son environnement avec une densité maîtrisée. A l'inverse, les promoteurs privés ont une démarche plus pragmatique où la standardisation et l'utilisation de toute la constructibilité possible sont recherchées. C'est cette différence d'approche qui est à l'origine de l'écart du coût de production. La Fédération locale du bâtiment regrette parfois que les organismes Hlm achètent en VEFA, la relation avec le donneur d'ordre étant très différente et plus sécurisantes avec un maître d'ouvrage public ou parapublic.*

*Toutefois, les entreprises reconnaissent traiter avec les promoteurs privés avec un niveau de marges plutôt plus élevé mais l'optimisation recherchée conduit au final à un prix très compétitif.*

*Troyes Habitat n'étant pas le seul bailleur social de la région, il indique refuser d'étudier les opérations proposées simultanément à plusieurs organismes afin de ne pas favoriser une concurrence risquant de faire grimper les prix.*

<b>Représentativité l'opération étudiée</b>	<b>de</b> <i>L'opération est représentative des programmes proposés à Troyes Habitat par les promoteurs locaux.</i>
<b>Les perspectives l'organisme</b> Développement Métier	<b>de</b> <i>L'organisme constate la compétence et la qualité des réalisations de ses partenaires du secteur privé avec qui, les opérations aidant, il est aisément de travailler dans une volonté de faire de la qualité. En outre, les promoteurs savent être rapides, acheter à bas prix (cf. escaliers de l'opération de Creney-près-Troyes), dans un cadre de contractualisation souple. En outre, le prix et les délais de production sont maîtrisés.</i> <i>Le bailleur entend donc continuer à acquérir en VEFA sans délaisser sa production interne même si actuellement ses ressources sont mobilisées sur des enjeux de renouvellement urbains.</i> <i>La question se pose tout d'abord du niveau de production en MO directe nécessaire pour conserver un savoir-faire en matière de maîtrise d'ouvrage.</i> <i>Ensuite, les prestations proposées par les promoteurs ainsi que la qualité des finitions invitent Troyes Habitat à se caler sur ceux-ci dans ses propres consultations ainsi que dans son niveau d'exigence vis-à-vis des entreprises.</i> <i>Enfin, Troyes Habitat a décidé d'intégrer certains éléments de programmes proposés par les promoteurs dans sa propre production : placards fermés et aménagés dans toutes les chambres, parkings extérieurs (en infrastructure précédemment), sécurisation des accès (barrière à l'entrée de l'ensemble immobilier).</i>
<b>Recommandations</b>	<i>L'organisme insiste sur la qualité des interlocuteurs. Il recommande d'éviter de travailler avec des inconnus. La taille du promoteur n'est pas forcément un critère, les promoteurs locaux étant de petite taille, mais expérimentés. De même, les gros promoteurs nationaux n'ont pas forcément la logique d'implantation locale nécessaire pour mener à bien leurs opérations et lorsqu'elles ne sont pas complètement abandonnées, les bailleurs sont appelés par les nationaux, ponctuellement et à posteriori sur des opérations pour lesquelles les commercialisations sont très problématiques.</i> <i>Troyes Habitat suggère de s'installer dans une collaboration de long terme, de ne pas faire des « coups » afin que les deux partenaires, bailleur et promoteur, aient des intérêts croisés à bien travailler ensemble.</i> <i>Savoir se tenir à son prix et donc à renoncer aux opérations trop chères. Anticiper la prise en gestion.</i>



## ANNEXE 5 ANNEXE – TROYES

### Les personnes rencontrées

Gilles Rollin, Directeur du patrimoine et du développement (Troyes Habitat)

Yannick Kubler, Directeur (RESIDENTIAL INVEST)

Visite : 14 avril 2014

### 6. PHOTOS



Vue entrée des pavillons (avec cabanons)



Vue arrière (jardins)



Parking extérieur



Prestations intérieur logement



Escalier intérieur



Salle-de-Bain

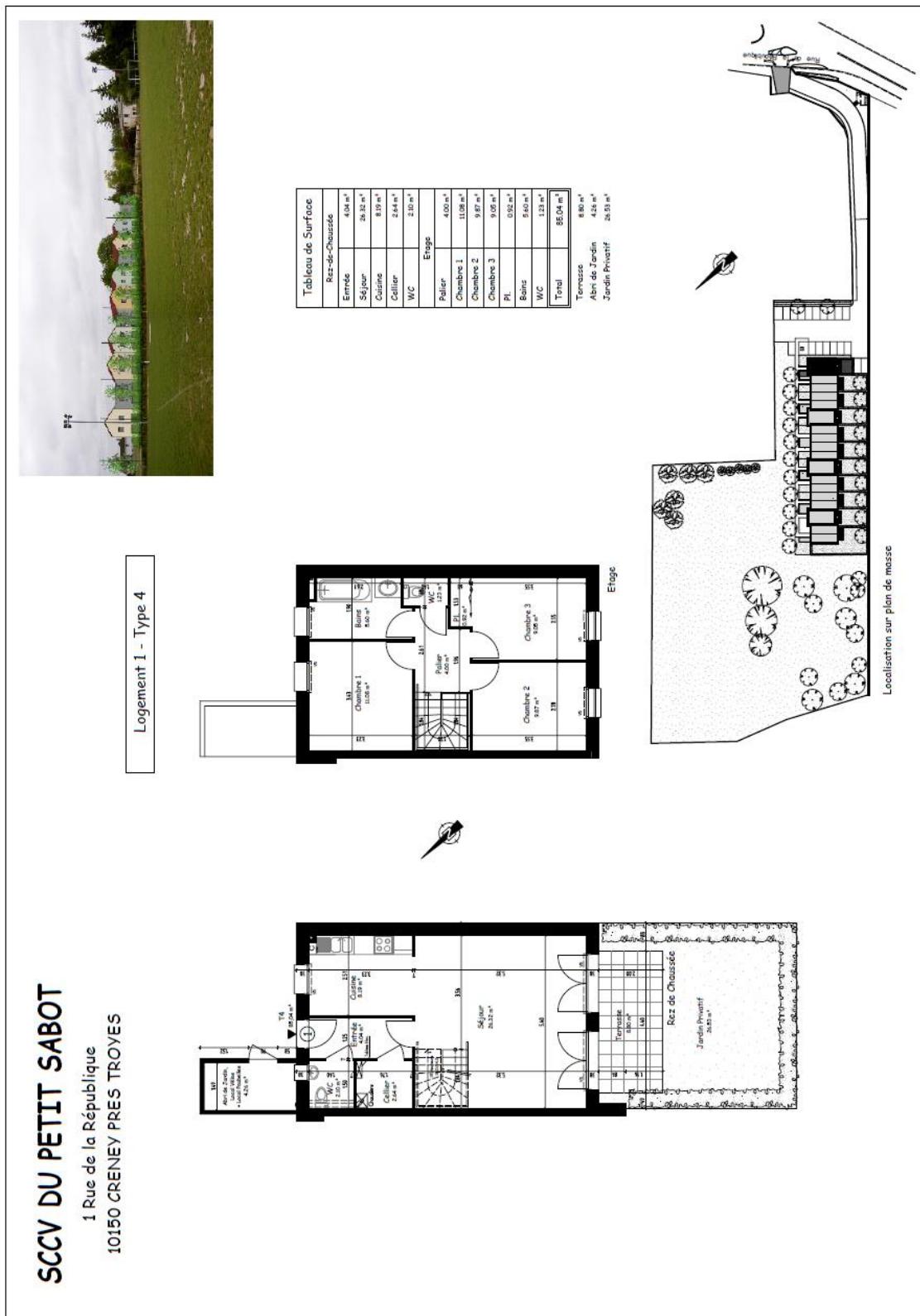


Revêtements de sols (salle de bain / couloir)



## ANNEXE 5 ANNEXE – TROYES

### 7. PLANS





ANNEXE 6.

## Annexe – CHOISY LE ROI



**ZAC DU PORT**  
**51 logements sociaux en VEFA**  
**Choisy-le-Roi**

Opérateur : **ICF La Sablière**  
34 648 logements familiaux fin 2013  
157 log. produits en moyenne par an 2008-2013  
dont 98 en VEFA  
2013 : 323 log. livrés (46 en VEFA)

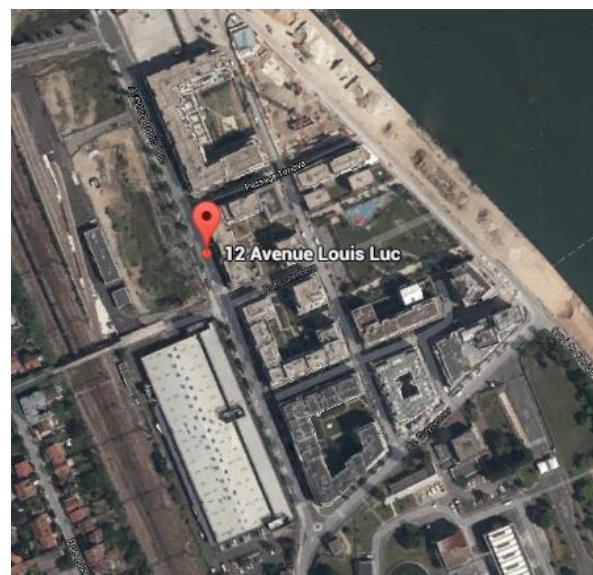
Promoteur : NEXITY APOLLONIA  
Architecte : Paul Chemetov

**Opération :** 1 bâtiment avec 4 entrées (de R+5 à R+6)

**Programme :** 50 logements sociaux PLAI/PLUS/PLS

	PLAI	PLUS	PLS
T1	/	/	1
T2	1	10	5
T3	1	12	6
T4	1	6	3
T5	/	2	2

Un ascenseur par hall  
Parkings en sous-sol  
Quelques caves (12) réservées aux grands logements.  
Local vélo en sous-sol (N-2)  
Local VO en sous-sol (N-2)  
Les commerces en rez-de-chaussée n'appartiennent pas à ICF



**Statut :** Division en volume

**Livraison :** Janvier 2009

**Durée chantier :** 24 mois

**Localisation :**

9/11, passage Tirnova – 12, avenue Louis Luc –  
94600 Choisy-le-Roi.  
Commune de 8 000 habitants à dominante agricole,  
située au sud-ouest de la Communauté urbaine Lille

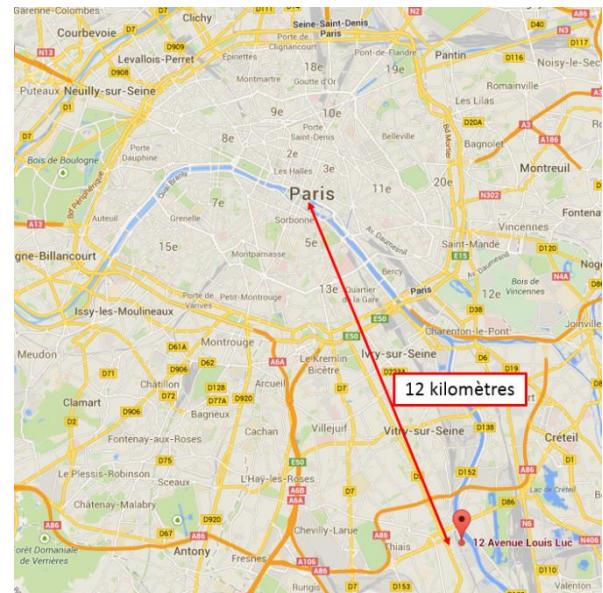


## ANNEXE 6 ANNEXE – CHOISY LE ROI

Métropole.

**Origine de l'opération :** Programme de promoteur dans une ZAC. L'ilot dans lequel se trouve l'immeuble d'ICF Habitat regroupe deux autres immeubles en accession à la propriété.

**Coût de l'opération :** 2 500 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB (2 369,67 € HT).



### 1. CONTEXTE DE L'OPERATION ET PLACE DU BAILLEUR

#### La genèse de l'opération

#### **L'obligation pour le promoteur de céder une partie de son programme à un bailleur social**

Le contexte

Le quartier du Port à Choisy-le-Roi est une ancienne zone industrielle (activités, entrepôts, cuves pétrolières, ...) reconvertie depuis 2007 en un quartier regroupant habitat (privé et social), commerces de proximité, bureaux et équipements publics dans le cadre d'une ZAC. L'aménagement a été confié à la SADEV 94. L'architecte de la ZAC est Paul Chemetov.

Le choix de la VEFA

Même si la ville n'a pas imposé de secteur de mixité sociale dans le programme de la ZAC, la mixité faisait partie du programme. La concession d'îlots mixtes (accession libre / logement social) à certains promoteurs induisait la vente par ces derniers de programmes en VEFA à des bailleurs sociaux (ICF Habitat, 3F).

Le montage

PLUS/PLAI/PLS.

#### **Implication du bailleur dans l'élaboration du programme**

#### **Une faible implication dans la définition du produit**

Intervention du bailleur dans la définition du produit

ICF Habitat a peu influé sur le projet dont le contenu était verrouillé par le cahier des charges de la ZAC et de l'ilot.

En outre, à l'époque de la négociation (2006/2007), ICF Habitat n'avait que peu d'expérience en matière d'achat en VEFA et ne disposait pas, notamment, de documents-types élaborés ultérieurement (contrat de réservation, notice technique, ...).

Réalisations complémentaires du bailleur

Pas de réalisations complémentaires.

La politique d'ICF Habitat est de ne rien avoir à ajouter après la réalisation des travaux, tout doit être préalablement négocié avec le promoteur.

#### **Gestion de l'opération**

Documents types

Pas de documents-types. Contrat de réservation et notice technique proposés par NEXITY.

Un contrat de réservation type a été mis en place par le bailleur postérieurement à cette opération. ICF Habitat ne possède pas de notice technique type, mais cherche désormais à imposer au maximum aux promoteurs son « Cahier des recommandations techniques et architecturales » ainsi qu'un travail en amont avec son pôle technique (chauffage notamment).

Choix des échantillons

Oui (choix des revêtements sols et murs, luminaires, sanitaires).

Appartement témoin

Oui

Suivi

Pas d'intervention des équipes ICF Habitat en phase chantier.

Réserves

Très peu de réserves.



	<i>Pas de soucis dans la levée des réserves.</i>
GPA	<i>Suivi réalisé par l'agence en lien avec la Direction du développement.</i> <i>Quelques soucis d'étanchéité des toitures et toitures-terrasses, repris par le promoteur.</i>
	<i>Pas plus qu'en MO directe.</i>
Dommage-ouvrage	<i>Problème de réactivité du promoteur, moins impliqués après la livraison.</i> <i>Premières déclaration en 2014 : descentes d'eau, couverture.</i>

## 2. CARACTERISTIQUES ET QUALITES DU PROGRAMME

### Qualité urbaine et environnement

#### *Un bel immeuble dans un quartier d'habitat récent qui doit encore se développer*

Situation géographique	Située dans une ville populaire du sud de Paris, le quartier du Port fait le pari d'une redynamisation d'une ancienne zone industrielle par une diversification qualitative des fonctions, et notamment la réalisation d'opérations d'accès à la propriété avec des immeubles confiés à des architectes de renom (Devillers, Castro, Chemetov, ...), l'implantation d'activité (Imprimerie nationale, bureaux, etc.).
Qualités et image de la commune	
Insertion urbaine de l'opération	Coincé entre la Seine et les voies ferrées, le quartier du Port est relativement enclavé. Toutefois, il se situe à proximité du centre-ville (650 mètres à pied) avec ses services et activités (de l'autre côté des voies ferrées que 2 ponts permettent de traverser) ainsi que de plusieurs lignes de transport structurantes : station ligne C du RER (450 mètres), TVM (700 mètres).
Les transports, les services...	La diversité des commerces de proximité en pied des nouveaux immeubles du quartier est relativement limitée. Le centre-ville de Choisy-le-Roi (650 mètres) regroupe de nombreux commerces. Même si une seule ligne de bus traverse le quartier, la gare RER C et le TVM sont proches, ainsi que toutes les lignes de bus qui sillonnent le centre-ville.
Traitements des abords	Les abords de l'immeuble sont de qualité, avec notamment du mobilier urbain de qualité et la présence de beaucoup de verdure, dans l'espace vert inaccessible en cœur d'îlot, bien entendu, mais aussi dans le passage Tirnova. Par ailleurs, la présence à proximité d'un parc ouvrant sur la Seine apporte une plus-value évidente au quartier.

### Qualité architecturale

#### *Une architecture de qualité mais complexe*

Forme urbaine et architecturale	D'une écriture moderne dense comme l'ensemble des réalisations de la ZAC, l'îlot dans lequel se situe l'immeuble d'ICF Habitat s'inscrit cependant dans un quartier dont l'aménagement offre de nombreuses ouvertures sur la Seine, ce qui allège le poids des immeubles. Les espaces verts (coeur d'îlot et Passage Tirnova) agrémentent eux aussi très agréablement l'environnement. La déclivité du site vers la Seine depuis son point haut (Avenue Louis Luc) donne à l'immeuble d'ICF, perpendiculaire à la pente, une architecture un peu compliquée (halls d'entrée sur plusieurs niveaux différents, paliers de RDC à des étages différents de ceux des halls, halls et accès jardins à des niveaux différents, présence de duplex, etc.).
Les façades	Façades avenue et passage Tirnova : RDC dalles béton imitation pierre brute, enduit, toiture en métal.
Les matériaux	Façade intérieure : enduit et toiture métallique.

### Espaces intérieurs et fonctionnalité (cf. plan)

#### *Des logements confortables, avec des surfaces plus importantes que dans les standards Hlm mais avec des prestations minimales*

L'organisation du bâtiment : nb de log. par palier, ascenseur, log. en Rdc...	L'organisation du bâtiment n'est pas aisée à appréhender. Sa lecture est compliquée par la pente du terrain. Toutefois, le nombre de logements par palier d'étage est limité (deux logements). En outre, à quelques exceptions près sur le passage Tirnova, aucun logement ne donne sur le RDC côté rue, mais plusieurs côté jardin.
Les espaces communs et	Le volume des halls des immeubles est très important, avec une façade



## ANNEXE 6

### ANNEXE – CHOISY LE ROI

circulations : entrée, surfaces, prestations... entièrement vitrée sur la rue et le passage. L'effet est très agréable en termes d'usage.

Les autres espaces communs sont tout à fait classiques avec des paliers d'étage et des escaliers relativement petits si l'on compare au volume des halls ou à l'importance des espaces verts.

Le parking est les locaux annexes (vélos, VO) sont livrés bruts, sans aucun embellissement (sauf le carrelage au sol du local VO).

Les logements : surface, extensions, placards et rangements, organisation...

Les logements ont des surfaces un peu plus importantes que celles généralement pratiquées dans le logement Hlm :

- Studio : 21, 62 m<sup>2</sup> SHAB (non loué : fait office de loge du gardien).
- T2 : de 40, 60 à 55, 00 m<sup>2</sup> SHAB (une majorité autour de 44 / 47 m<sup>2</sup>).
- T3 : de 61, 43 à 67, 43 m<sup>2</sup> un T3 de 59, 73 m<sup>2</sup> SHAB.
- T4 : de 79, 10 à 84, 22 m<sup>2</sup> SHAB.
- T5 : de 96, 69 à 100, 74 m<sup>2</sup> SHAB.

L'organisation des logements est classique avec généralement un salon mitoyen de la cuisine et une séparation jour/nuit.

La plupart des pièces disposent de placards équipés.

Equipements et matériaux

Les prestations sont minimales : sols souples dans tous les appartements, évier avec 3 rangées de carrelage dans la cuisine, carrelage uniquement au-dessus du lavabo et autour de la baignoire dans la salle de bain.

Deux modifications ponctuelles sont intervenues en cours de chantier afin de tenir compte de problèmes rencontrés :

- Les volets pivotants des appartements du dernier niveau, trop lourds, ont été complétés par des volets roulants (à la charge du promoteur) ;
- Les baies vitrées des logements en attique...

Locaux annexes

Le parking ainsi que les locaux annexes (vélo, VO, caves) sont situés au sous-sol (N-2), accessibles depuis le parking. Ce n'est pas seulement un choix de l'architecte mais une imposition du cahier des charges de la ZAC. En outre, il faut rappeler qu'à l'exception des halls d'entrée, les commerces des RDC de l'immeuble (commerces) côté rue Louis Luc, n'appartiennent pas à ICF Habitat.

Le parking est, d'après l'équipe de gestion, le lieu d'actes réguliers de vandalisme. Le portail d'accès des véhicules, pivotant et sans ventouse,ridiculement inadapté à ce type d'immeuble, ne ferme pas correctement, ce qui peut en partie expliquer l'insécurité du parking.

La sortie des poubelles n'est pas aisée car les bacs doivent être sortis soit par la rampe du parking (deux niveaux), soit par l'ascenseur.

Le local vélo est inutilisé, sa porte ne fermant plus, victime d'après les équipes de gestion, d'actes de vandalisme.

Les caves sont équipées de portes métalliques, dans un local fermé.

Accessibilité

Les logements sont tous accessibles, en raison de la présence d'ascenseurs. Cependant la configuration de l'ilot ainsi que l'architecture de l'immeuble présente certaines limites à une accessibilité totale :

- La pente du terrain, compensée en extérieur par un escalier sur l'allée Tirnova, complique l'éventuel trajet des personnes à mobilité réduite voulant accéder à la rue Louis Luc où se situe commerces et services, sauf à changer de hall par le sous-sol.
- La conception des halls, comportant systématiquement deux niveau (un rue/allée, l'autre jardin) reliés par un escalier, est un obstacle.
- Plusieurs logements sont en duplex ou en souplex, avec une desserte interne par ascenseur.

Il convient de rappeler que l'immeuble a été conçu avant l'actuelle réglementation sur le handicap. Les salles-de-bain, notamment, ne sont donc pas adaptées au déplacement d'un fauteuil roulant et il n'y a pas de douches à l'italienne.

Confort et performances

**Une opération présentant des performances classiques**

Certification

CERQUAL Habitat & Environnement.

Performance thermique

QUALITEL HPE 2000. Le PC de l'immeuble date du 21 décembre 2006 mais la demande avait été déposée le 12 mai 2005, avant la date d'effet de la RT 2005 (1<sup>er</sup> septembre 2006).



## ANNEXE 6 ANNEXE – CHOISY LE ROI

Chauffage, ECS	<i>Chauffage collectif urbain (CPCU). ECS</i>
Confort acoustique	<i>Standard.</i>
Lumière, ensoleillement	<i>Standard.</i>
Sécurité des locaux	<i>Entrée par badge. L'organisme ne dispose pas, à l'inverse de nombreux autres bailleurs, d'un système de contrôle d'accès qu'il privilégie. Il prend donc en charge le système proposé par le promoteur.</i>
<b>Rapport qualité / prix</b>	
Loyers	<i>Des loyers au plafond réglementaires zone 1. Exemples de loyers (base convention APL décembre 2006) : - Studio : non loué (loge gardien). - T2 : de 272, 94 à 340, 39 € (PLUS) ; 242, 43 € (PLAI) ; de 355, 06 à 462, 76 € (PLS). - T3 : de 411, 40 à 442, 42 € (PLUS) (un T3 duplex à 517, 61 €) ; 387, 80 € (PLAI) ; de 512, 47 à 574, 43 € (PLS) (un T3 avec terrasse de 36, 02 m<sup>2</sup> à 645, 96 €). - T4 : de 493, 58 à 543, 63 € (duplex) (PLUS) ; 476, 61 € (PLAI) ; de 706, 06 € (PLS). - T5 : 645, 65 et 646, 46 € (PLUS) ; 777, 75 et 863, 63 € (PLS). Un loyer de parking en sous-sol fixé à 50 € par mois. ICF Habitat signale des soucis ponctuels de relocation en raison de loyers un peu plus cher que dans d'autres opérations.</i>
Charges	<i>Équivalentes à un immeuble en MO directe. L'impact de l'entretien des importants espaces verts est limité : leur coût est dilué par la répartition entre les différents propriétaires de la division en volume.</i>

### 3. LA GESTION DU PROGRAMME

#### La maintenance et l'entretien

##### *Une gestion en relative autonomie*

*La division en volume de l'îlot a permis à ICF Habitat d'éviter un fonctionnement en copropriété qui de fait ne se justifiait pas, les volumes des deux copropriétés et de la partie sociale pouvant être distinctement scindés.*

*ICF Habitat gère donc de manière autonome l'ensemble des équipements de son immeuble (ascenseurs, VMC, portes de parking, etc.), nettoie et entretient avec son personnel et ses prestataires les parties communes de l'immeuble.*

*Une Association syndicale libre (ASL) a cependant été créée pour gérer les espaces verts du cœur d'îlot, seul point d'intervention de l'ensemble des propriétaires de l'îlot.*

*Toutefois, ICF Habitat souligne que si la division en volume donne une certaine liberté de gestion à l'organisme, elle ne simplifie pas pour autant la gestion quand il y a des infiltrations d'eau liées à des fuites entre des volumes appartenant à différents propriétaires.*

#### La gestion locative

##### *Une prise en gestion sans difficulté*

Prise de gestion par l'équipe de GL *Aucun problème. Réalisée dans les mêmes conditions que pour un immeuble en MO directe, avec un très bon appui de la Direction interne de la clientèle.*

Réservations et commercialisation

*Etat : 31% (16 logements).  
1% SNCF : 29% (15 logements).  
Ville de Choisy-le-Roi : 20% (10 logements).  
1% autre : 12% (6 logements).  
Conseil régional : 6% (3 logements).*

Points de difficultés relevés

/



#### 4. APPRECIATION DES LOCATAIRES

Visite de trois logements avec les locataires en place, en accompagnement de l'équipe de gestion, venant constater des problèmes techniques : difficulté à interroger les habitants concernant leur satisfaction.

##### **Un programme apprécié par ses locataires**

Le retour des habitants	<p>D'après ICF Habitat, un retour positif des locataires concernant leurs logements.</p> <p>Enquête de satisfaction 2013 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 84% des locataires se disent prêts à recommander ICF Habitat à un ami,</li><li>- 83% d'avis favorables concernant l'opinion globale sur le logement,</li><li>- 78% d'opinions favorables concernant le rapport qualité/prix.</li></ul>
L'occupation	<p>Tous les logements sont occupés.</p> <p>Un taux de rotations nettement supérieur à la moyenne de l'organisme, peut-être en raison de la mobilité des personnels des entreprises réservataires au bout de quelques années de présence des locataires.</p>

#### 5. POINT DE VUE SUR LA VEFA ET PERSPECTIVES

<b>Avis</b>	<p>Un avis positif sur l'opération de Choisy-le-Roi et globalement positif concernant les acquisitions en VEFA déjà réalisées.</p>
Avis général	
Intérêts de la VEFA	<p>Toutefois, ICF émet un avis réservé concernant le travail des promoteurs. Si l'opération de Choisy-le-Roi s'est bien déroulée, le bailleur a connu des expériences plus mitigées avec le même promoteur (NEXITY) sur d'autres opérations. En outre, ICF Habitat note que les promoteurs ne font pas mieux que la MO directe concernant certains problèmes spécifiquement franciliens (intervention des concessionnaires notamment), voire même parfois demandent au bailleur social de les appuyer dans la mobilisation de ces derniers. En outre, même si leurs opérations font généralement l'objet de peu de réserves, les promoteurs peinent souvent à les lever.</p>
Contraintes ou limites	<p>ICF Habitat note cependant que l'opération de Choisy-le-Roi n'ayant pas été achetée cher (2 500 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB), cela rend acceptable les écarts de conception avec ce qu'aurait fait le bailleur en MO directe (moins de surfaces perdues, notamment au niveau des halls, moins d'espaces verts, etc.).</p>
<b>Représentativité l'opération étudiée</b>	<p>de L'opération de Choisy-le-Roi est relativement représentative des opérations réalisées par ICF Habitat en VEFA.</p> <p>Elle s'inscrit en effet dans un projet plus vaste (une ZAC, une opération de renouvellement urbain, ...) dans lequel la production de logement social ne constitue qu'un élément de la restructuration d'un quartier (comme à Nanterre, Ivry, ...), permettant de maîtriser le prix de revient par la cession plus onéreuse de charges foncières à d'autres intervenants privés. ICF Habitat y intervient en accord ou à la demande des élus.</p>
<b>Les perspectives l'organisme</b>	<p>de « On souhaite défendre une maîtrise d'ouvrage complète ».</p> <p>ICF Habitat plaide fortement pour le maintien d'une maîtrise d'ouvrage forte et très majoritaire dans la production de l'offre nouvelle. La VEFA ne doit avoir qu'une place limitée, servant à compléter les objectifs de production que l'organisme n'arriverait pas à atteindre par ses propres moyens.</p>
Développement	
Métier	<p>Il n'est donc pas question pour ICF Habitat d'adapter son organisation à la production en VEFA. Si des aménagements sont forcément nécessaires (documents-types, etc.), le bailleur souhaite en effet que la prise en charge des opérations en VEFA par les intervenants internes (développement, gestion, ...) soit la plus proche possible des pratiques de la MO directe.</p>
	<p>Toutefois, ICF Habitat pourra peut-être s'inspirer ponctuellement de certaines pratiques de promoteurs pour les intégrer dans sa maîtrise d'ouvrage : classeur DOE très complet au moment de la réception,</p>



## ANNEXE 6 ANNEXE – CHOISY LE ROI

visites de réception avec l'aide de tablettes électroniques décrivant l'ensemble des locaux.

### Recommandations

/

### Les personnes rencontrées

Michel Vabre, Responsable construction

Véronique Momal, Directrice clientèle

Jean-Pierre Pertuc, Responsable unité de gestion territoriale

Evelyne Vial, Responsable de site

Visite : 18 juillet 2014

## 6. PHOTOS



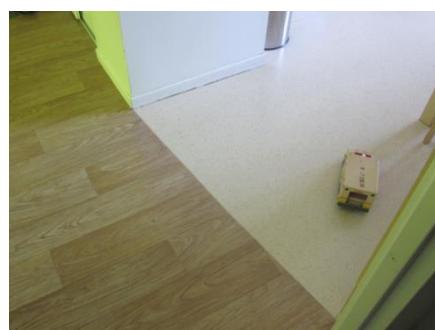
Vue depuis jardin intérieur inaccessible



Vue d'un hall



Vue toiture



Séparation pièce sèche / humide intérieur logement



Vue depuis passage Tirnova



Vue hall depuis accès jardin



Terrasse niveau R+6



## ANNEXE 7

ANNEXE – SAINT GERMAIN LES CORBEIL

### ANNEXE 7.

## Annexe – SAINT GERMAIN LES CORBEIL



Promoteur : Kaufman & Broad

**Programme Tavoillot**  
30 logements sociaux en VEFA  
Saint Germain lès Corbeil

Opérateur : **OPIEVOY**

49 744 logements familiaux fin 2013  
2 190 log. réalisés 2008-2013 dont 1 218 en VEFA  
2013 : 1 141 log. livrés dont 833 en VEFA (intégrant  
541 logements étudiants)

**Opération :** 2 bâtiments R+1 + combles aménagés

Deux bâtiments de 15 logements

Bâtiment A : 15 collectifs

Bâtiment B : 13 collectifs + 2 pavillons individuels  
aux deux extrémités du bâtiment

	PLA I	PLU S	PLS
T1		2	
T2	2	6	
T3	3	10	
T4	2	3	
T5		2	

30 places de parking en extérieur

Local vélo/poussettes + local OM indépendants

Pas de caves

Petits jardins privatifs pour les logements en Rdc

Pas d'ascenseur

**Statut :** Programme de logement social en pleine propriété

**Livraison :** Juin 2012

**Durée chantier :** 19 mois





## ANNEXE 7

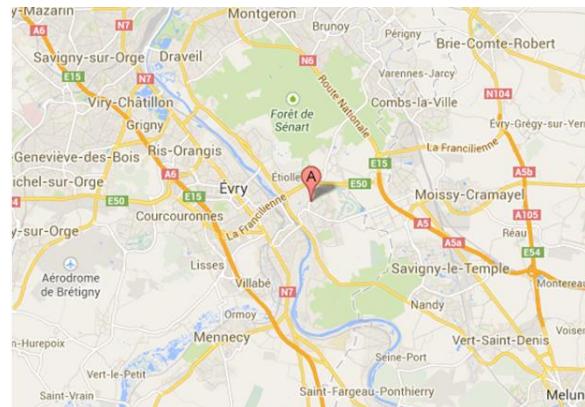
### ANNEXE – SAINT GERMAIN LES CORBEIL

#### Localisation :

5 avenue du Général Leclerc  
91 250 St Germain lès Corbeil

#### Origine de l'opération : Commune SRU

Coût de revient final : 2 542€m2 SHAB  
Coût de l'opération : 5 019 740 €HT



## 1. CONTEXTE DE L'OPERATION ET PLACE DU BAILLEUR

#### La genèse de l'opération

##### *Une réponse à sollicitation d'un promoteur dans une commune SRU*

Le contexte

St Germain lès Corbeil est soumis aux obligations de la loi SRU : la commune comptait 9,6% de logements sociaux en 2011 au sens SRU. Le PLH 2008-2013 de l'Agglomération fixait un objectif de 170 logements sociaux à réaliser sur la commune. Le programme est une initiative de la commune : commande d'une opération au promoteur Kaufman & Broad pour un programme de logement social sur ce foncier. L'OPIEVOY a été retenu pour l'acquisition en VEFA après consultation de trois bailleurs sociaux.

Le choix de la VEFA

*Une opportunité pour le bailleur : réponse à une sollicitation du promoteur à une période où l'organisme relançait son développement.*

Le montage

*Une opération classique avec des financements PLUS/PLAI. Des subventions plutôt importantes par rapport aux projets habituels de l'organisme : 6% Etat, 2% collectivité, 5% du 1%. Tous les logements du programme font l'objet d'une réservation.*

#### Implication du bailleur dans l'élaboration du programme

##### *Un cadre d'intervention bien défini pour les opérations VEFA*

Intervention du bailleur dans la définition du produit

L'OPIEVOY a son propre cahier des charges (cf. documents type), restant à mettre en adéquation avec le règlement d'intervention de la Région Ile-de-France et parfois de certaines collectivités.

Réalisations complémentaires du bailleur

L'OPIEVOY prévoit une réserve TMA (travaux modifcatifs acquéreur), « même si l'objectif est de négocier au mieux en amont avec le promoteur ». Celle-ci est de 1 000€ en moyenne au logement mais peut aller jusqu'à 1 500€ pour des maisons individuelles. Les travaux complémentaires peuvent porter sur : le panneau d'affichage dans le hall, la corbeille papier en extérieur, le robinet de puisage et les racks vélos, le signaléement des locaux communs...  
*Cette opération n'a toutefois pas donné lieu à des réalisations complémentaires.*

#### Gestion de l'opération

Documents types

*Cahier des charges de l'organisme fixant : surfaces minimum, cuisine fermée à partir du T3, production de chaleur (ECS et chauffage, en lien avec les normes de la Région), label H&E, grands logements imposées par la DDT 91 et la Région, clause insertion idem, matériaux (pas de moquette et pas de papier peint par exemple), système de contrôle d'accès, placards... Ce document évolue au fil du temps et des expériences (exemple : constat de l'intérêt d'une rehausse en bois pour les placards coulissants, à intégrer dans les nouvelles opérations...). « Le cahier des charges devient celui du promoteur pour la notice descriptive... ».*

*Réunion interne systématique autour de la notice technique de l'opération avec le responsable territorial technique et habitat ainsi que l'agence (responsable de site et responsable de la gestion clientèle).*



## ANNEXE 7

### ANNEXE – SAINT GERMAIN LES CORBEIL

*Le contrat de réservation (document type) et l'acte authentique définissent le partenariat entre le bailleur et le promoteur, notamment les principes de suivi du chantier, et cela permet de vérifier notamment le « ou/équivalent ».*

#### Choix des échantillons

*Réunion des échantillons 6 à 8 mois avant la livraison pour toutes les VEFA.*

*Les choix portent notamment sur :*

- *les luminaires (ici, choix de globes peu fragiles, faciles à entretenir...)*
- *les revêtements muraux qui doivent être faciles d'entretien*
- *les revêtements de sols : texture et couleur (recherche de durabilité)*

#### Appartement témoin

*Le moment de la visite du logement témoin (responsable du programme et responsable de proximité) est important : « on se met d'accord sur le niveau de finition attendu et tout est porté dans un compte-rendu ».*

#### Suivi

*Le responsable de programme est associé au chantier (visites régulières).*

#### Réserves

*Pas de difficultés sur cette opération. Le suivi des réserves est assuré par le responsable du programme. L'organisme conserve 3% des fonds : 2% à la levée des réserves (1 mois pour les logements et 3 mois pour les parties communes), 1% à la conformité (versés dans l'année).*

#### GPA

#### Dommage-ouvrage

*Pratique de suivi des doléances et de veille à la réalisation des travaux par le promoteur. Organisation d'une réunion interne 2 mois avant la fin de la GPA pour pouvoir déclencher la dommage-ouvrage si nécessaire.*

## 2. CARACTERISTIQUES ET QUALITES DU PROGRAMME

### Qualité urbaine et environnement

#### **Une commune résidentielle dans une agglomération dynamique de la Région Ile-de-France**

##### Situation géographique

*L'opération est située à Saint Germain lès Corbeil, commune résidentielle attractive d'environ 7 300 habitants intégrée dans la C.A. Seine-Essonne (65 000 habitants).*

##### Insertion urbaine de l'opération

*Le programme est localisé dans le « centre » de Saint-Germain. Il jouxte le village ancien, typique de l'Ile de France, et est donc situé à toute proximité de l'église et de la mairie.*

*Le programme s'inscrit dans un tissu urbain à caractère mixte (résidentiel et activité), le long de l'avenue du Gal Leclerc (route départementale). Il est situé en retrait de la rue, avec une station-service en front de rue (peu visible depuis la résidence et qui « se fait oublier »). Accès à la résidence fermé (portail électrique), ouvrant sur les places du parking extérieur.*

##### Les transports, les services...

*Un centre commercial est situé à toute proximité de la résidence. Des bus, dont les stations sont accessibles à pied mais relativement éloignées, desservent les gares RER et SNCF les plus proches (lignes rapides) ; l'autoroute francilienne est toute proche.*

##### Traitements des abords

*La résidence est entourée de murets. Les abords (bandes vertes le long des parkings) et espaces verts, dont un petit verger sur l'arrière des bâtiments (la conservation de cet espace aurait été demandée par la Ville) ont bénéficié d'un traitement paysagé, simple mais de qualité. L'entretien des espaces verts est assuré par un prestataire extérieur qui assure aussi celui d'autres résidences du bailleur situées à proximité (recherche d'économie d'échelle). La voirie n'a pas été rétrocédée à la collectivité (« s'il y a besoin d'enlever un véhicule, c'est nous... »).*



## ANNEXE 7

### ANNEXE – SAINT GERMAIN LES CORBEIL

#### Qualité architecturale

##### **Un projet à caractère résidentiel marqué**

Forme urbaine et architecturale

L'opération est relativement simple dans sa forme urbaine et architecturale avec toutefois la recherche d'un programme s'intégrant dans le contexte de village francilien (R+1+combles) et une animation des façades par un jeu de couleurs.

« Les promoteurs privés ont souvent un standard de bâtiment de format cube et recherche la meilleure rentabilité du foncier, particulièrement en Ile-de-France. Les PLU fixent néanmoins des contraintes, comme pour les toits par exemple... »

Les façades

Les matériaux

Façades lisses des deux bâtiments, caractérisées par les jeux de couleurs marquant des séparations et donnant une impression de maisonnettes alignées. Des volets bois, fenêtres en chien assis pour les combles, auvent en verre au-dessus des portes d'entrée donnant une certaine qualité aux bâtiments et leur conférant une image « traditionnelle ».

#### Espaces intérieurs et fonctionnalité (cf. plan)

##### **Des logements fonctionnels privilégiant un « grand » espace de vie**

L'organisation du bâtiment : nb de log. par palier, ascenseur, log. en Rdc...

Bâtiment A (15 logements) : 3 entrées, soit 2 entrées desservant chacune 4 logements (2 au Rdc et 2 à l'étage), et 1 entrée desservant 7 logements (+ 3 logements dans les combles).

Bâtiment B (15 logements) : 2 entrées desservant chacune 6 logements (dont 2 logements dans les combles) + 2 logements individuels à chaque extrémité du bâtiment (T5 en R+1).

Pas d'ascenseur. Chaque logement en RDC dispose d'un jardin.

Les espaces communs et circulations : entrée, surfaces, prestations...

Des halls et espaces communs à bonne échelle.

Des entrées soignées avec une porte vitrée, un auvent, un interphone ; Pas de signalétique du bailleur.

Les logements : surfaces, extensions, placards et rangements, organisation...

Le programme offre une diversité de produits en termes de financement (23 PLUS et 7 PLAI) et de typologie : du T1 au T4 en collectif et deux T5 en individuel.

Les surfaces sont de 27m<sup>2</sup> SH (plus petit des deux T1) ; autour de 46m<sup>2</sup> SH pour les T2, 65m<sup>2</sup> SH pour les T3, 78 m<sup>2</sup> SH pour les T4 et enfin 94m<sup>2</sup> pour le plus grand des T5 individuels. Les SU sont équivalentes aux SH.

Les plans et l'organisation des logements varient selon les types mais les WC et salles de bain sont toujours desservis par l'entrée ou dégagement (T4). Les cuisines sont fermées avec accès depuis la pièce de vie, sauf bien sûr pour les studios (qui ont aussi le WC dans la salle de bain) ; les logements sont tous équipés d'une baignoire. Le gain de place est recherché pour certains logements avec une entrée directement dans la pièce de vie, donnant accès direct à la cuisine et à un dégagement ouvrant sur l'ensemble des autres pièces.

En termes de surfaces, la pièce de vie des collectifs occupe entre 18 et 22 m<sup>2</sup>, les cuisines autour de 7 à 8 m<sup>2</sup>, les chambres entre 10m<sup>2</sup> pour les plus petites à près de 14m<sup>2</sup> pour les plus grandes ;

Pour les deux T5 individuels, la pièce de vie est plus grande, soit 27m<sup>2</sup> ; les surfaces des 4 chambres sont comprises entre 9 et 10m<sup>2</sup>, mais sont toutes équipées d'un grand rangement ; le logement dispose d'une salle d'eau/WC en Rdc et d'une salle de bain avec WC séparé à l'étage.

Les logements sont équipés a minima d'1 placard dans les parties communes et dans 1 chambre (exigence inscrite dans le cahier des charges du bailleur).

Les équipements et matériaux répondent au cahier des charges de l'OPIEVOY et sont choisis au moment de la réunion échantillon, avec généralement recherche d'une montée en gamme.

Equipements et matériaux

Les parkings sont extérieurs. Un local vélo et OM indépendant est

Locaux annexes



## ANNEXE 7

### ANNEXE – SAINT GERMAIN LES CORBEIL

accessible depuis la cour, pour les deux immeubles. L'organisme devrait y réaliser quelques aménagements (racks vélos).  
Accessibilité  
L'immeuble est aux normes PMR avec 5% de logements adaptés selon les règles de financement de la Région.

#### Confort et performances

##### **Une opération affichant des gages de performance**

Certification CERQUAL (garantissant l'accès aux financements de la Région)

Performances thermiques Un programme BBC

Chauffage, ECS Opération BBC

ECS gaz (chaudière à ventouse) ; chauffage gaz (chaudière à condensation) ; VMC hygroréglable

L'opération de Saint Germain lès Corbeil était une opération test en matière de BBC pour l'OPIEVOY ; a notamment permis de tester la formation des locataires mise en place par ce dernier.

Confort acoustique Pas de particularité et pas de réclamations à ce sujet.

Lumière, ensoleillement La conception des logements a pris en compte le confort d'hiver et d'été avec une bonne orientation ; une partie des logements traversants.

Sécurité des locaux Entrée par badge

#### Rapport qualité / prix

##### **Des loyers et des charges maîtrisés**

Loyers Des loyers de 6,4 m<sup>2</sup> de SU pour les PLUS et 5,76€ m<sup>2</sup> SU pour les PLAI, soit (montants arrondis et avec quelques variations selon les log) :

- T1 : 174€ (PLUS)
- T2 : 298€ (PLUS) ; 266€ (PLAI)
- T3 : 423€ (PLUS) ; 378€ (PLAI)
- T4 : 505€ (PLUS) ; 450 (PLAI)
- T5 : 600€

Parkings - places en extérieur) : 20€ (PLUS) et 15€ (PLAI) ; sachant que le département 91 fixe un plafonds à 20€

Jardins : de 5€ à 15€ selon la surface du jardin.

Charges Des charges limitées : logements BBC

Peu d'espaces verts et couts d'entretien peu élevés.

## 3. LA GESTION DU PROGRAMME

#### La maintenance et l'entretien

Pas de particularités de cette opération (mais encore peu de recul).

#### La gestion locative

Prise de gestion par l'équipe de GL Une prise en gestion sans difficulté.

Réservations et commercialisation Tous les logements sont réservés.  
« Cette opération se loue très bien... L'image de la résidence n'est pas connotée Hlm ». « Pas de difficulté, c'est une résidence attractive et appréciée, qui fonctionne bien »

Points de difficultés relevés /

## 4. APPRECIATION DES LOCATAIRES

Pas de visite de logements ni d'entretiens avec les locataires

Le retour des habitants

Globalement, le bailleur constate un meilleur retour des locataires sur la propreté dans les opérations VEFA au moment de l'entrée dans les lieux (enquête à l'entrée dans les lieux), qu'il explique par une plus grande attention des promoteurs sur ce volet à la livraison.

L'enquête satisfaction « entrants » a permis de recueillir l'avis de 23 ménages occupants affichant des résultats satisfaisants.



## ANNEXE 7

### ANNEXE – SAINT GERMAIN LES CORBEIL

*Très peu de réclamations ont été enregistrées sur cette opération selon les gestionnaires, si ce n'est sur le fonctionnement du portail au démarrage.*

L'occupation

*Tous les logements sont occupés. Les locataires sont entrés dans les lieux entre fin 2012 (octobre) et début 2013 (mars). Depuis, 1 seul départ a été enregistré pour raison familiale.*

## 5. POINT DE VUE SUR LA VEFA ET PERSPECTIVES

### Avis

Avis général  
Intérêts de la VEFA  
Contraintes ou limites

*Le développement de la VEFA s'inscrit dans un contexte : « La VEFA correspond à une période marquée par des objectifs quantitatifs de production importants et une ouverture de la VEFA pour accompagner le Plan de cohésion sociale, pour répondre à la crise immobilière et aux objectifs SRU... ». « La première des contraintes à lever pour développer la MO directe serait le pourcentage de logements sociaux des PLU... » « Mais le problème est aussi celui des aménageurs : des macro-lots sont attribués à des promoteurs-aménageurs qui réalisent tout. Il n'y a plus beaucoup d'opérations d'aménagement qui permettent de faire de la MO directe ».*

*L'organisme a établi une carte de développement : « Là où on n'est pas, c'est de la VEFA les ¾ du temps, là où des élus n'auraient pas spécialement voulu du logement social... Les promoteurs ont plus facilement accès au foncier. C'est alors grâce au contact promoteur (le plus fréquent), un contact avec le Maire, ou encore une consultation qu'on peut réaliser une opération... ».*

*Pour développer la VEFA, l'organisme a noué des relations voire des partenariats avec le secteur privé : « On a noué des contacts avec de gros groupes comme Nexity, Bouygues, Kaufman & Broad, Eiffage, Icade, Akerys, Les Nouveaux Constructeurs, OGIC... ; et quelques locaux ».*

*Un bilan des opérations VEFA globalement positif mais qui dépend du stade d'entrée du bailleur dans le projet : « De manière générale, le bilan varie selon qu'on arrive avant ou après le dépôt du permis de construire. « Nous sommes globalement plus exigeants : regard sur la ventilation, sur les revêtements de sols, sur les équipements sanitaires et sur la porte d'entrée en matière de sécurisation... » Mais, on peut dire que globalement, on est satisfait de la qualité des opérations.*

*La VEFA peut être source de progrès : « La VEFA est aussi source d'amélioration tant pour les promoteurs que pour les bailleurs. Par exemple, pour la VMC, le promoteur a mis un kit maison individuelle et, finalement, c'est mieux car s'il y a une panne, un seul logement est affecté... »*

*Globalement, l'organisme constate une évolution des pratiques « le marché a eu des impacts bénéfiques, on recherche tous des économies de charges y compris dans le privé. » La standardisation des matériaux contribue aussi à réaliser des économies de gestion.*

Représentativité  
l'opération étudiée

**de** Une opération représentative des opérations VEFA en périphérie : « Une opération typique, qui fait désormais le lien entre individuels et collectifs... Rares sont les blocs de plus de 8 logements désormais et on est sur des opérations de moins de 50 logements (plutôt entre 30 et 40 logements), sauf dans les coeurs urbains... »

Les perspectives  
l'organisme  
Développement  
Métier

**de** La VEFA est reconnu comme un outil de production « et on ne le renie pas » : l'objectif est de 30%. « S'il n'y avait pas de VEFA, on ne pourrait atteindre nos objectifs ».

*Mais l'organisme affiche sa volonté de continuer la maîtrise d'ouvrage directe : « la VEFA, c'est un moyen de produire, sans doute plus souple en délais, cela permet de tamponner, de produire, mais il faut continuer à produire en MO directe et en avoir les moyens... Il faut revoir les conditions d'accès au foncier pour les bailleurs ».*

*« Les risques sont importants : perte d'innovation (car c'est aussi ce*



## ANNEXE 7

### ANNEXE – SAINT GERMAIN LES CORBEIL

*qu'on apporte en plus en MO directe), perte de technicité et donc aussi pour maîtriser les VEFA, et peut être perte d'intérêt du métier... La MO directe permet de faire mieux de la VEFA, et la VEFA permet aussi de faire mieux de la MO directe... »*

*Ce point de vue est confirmé par le chargé d'opération : « Cela enlève, limite mon métier... J'en fais moins, c'est plus rapide et on fait plus de production mais attention, il y a des limites, les localisations ne sont pas toujours bonnes par exemple... et j'ai aussi l'impression de dé-sapprendre, on oublie... » « En maîtrise d'ouvrage directe, c'est plus de stress, plus compliqué... mais c'est aussi plus intéressant et c'est là qu'on apprend le mieux... Cela permet aussi d'être plus outillé ensuite pour la VEFA... ».*

*Les contraintes de la copropriété : « En VEFA, on recherche le plus d'indépendance possible c'est à dire : 1 cage d'escalier indépendante, division en volume, ASL ou copropriété sur parking... Pourquoi éviter les copropriétés ? Pour des problèmes éventuels d'usages, pour la problématique des ascenseurs (« nous, on est aux normes, mais quid des copropriétés.. »), les problèmes de façades et plus globalement de travaux à réaliser... C'est aussi de plus en plus de réunions de copropriétés pour le bailleur (1 personne dédiée au siège et sinon, fonction assurée par les agences).*

*Enfin, des interrogations sur l'usufruit locatif social pour l'avenir : un outil sans doute intéressant mais pas un produit pérenne et quid des locataires dans 15 ans ?*

#### Recommandations

*Une implication en amont et une vigilance sur les documents types : « Entre le contrat de réservation et l'acte authentique, il se passe des choses, il faut pouvoir se retirer « droit de retrait »... ». « Il faut qu'on soit dans la boucle rapidement et dès le logement témoin ».*

*Les points de vigilance portent sur les documents types « attention à la formalisation de ce qu'on achète au promoteur » : plans et notice explicative, contrat de réservation et acte authentique.*

#### Les personnes rencontrées

Mr ALLIROT : Responsable territorial technique et habitat

Mme PICQ : Responsable habitat

Mme LAURENT : Responsable programmes

Mme RENAUD : Responsable de sites

Mme BOUCHEREAU : Chargée de clientèle

Mme CHANUDET : Responsable de la Direction du Développement et de la Construction

Visite de 28 avril 2014

#### 6. PHOTOS



Vue partielle Bat. A depuis le parking



Vue depuis la rue



## ANNEXE 7

### ANNEXE – SAINT GERMAIN LES CORBEIL



Aménagements paysagers bordure de parking



Jardins privatifs des log. RDC (bât. A) prolongés par le verger



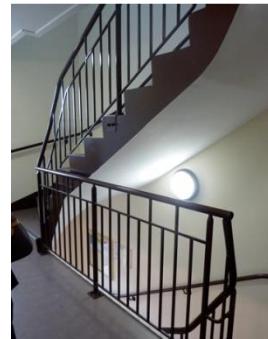
Les places de parking (vue depuis bât. A)



Local vélo



Une entrée

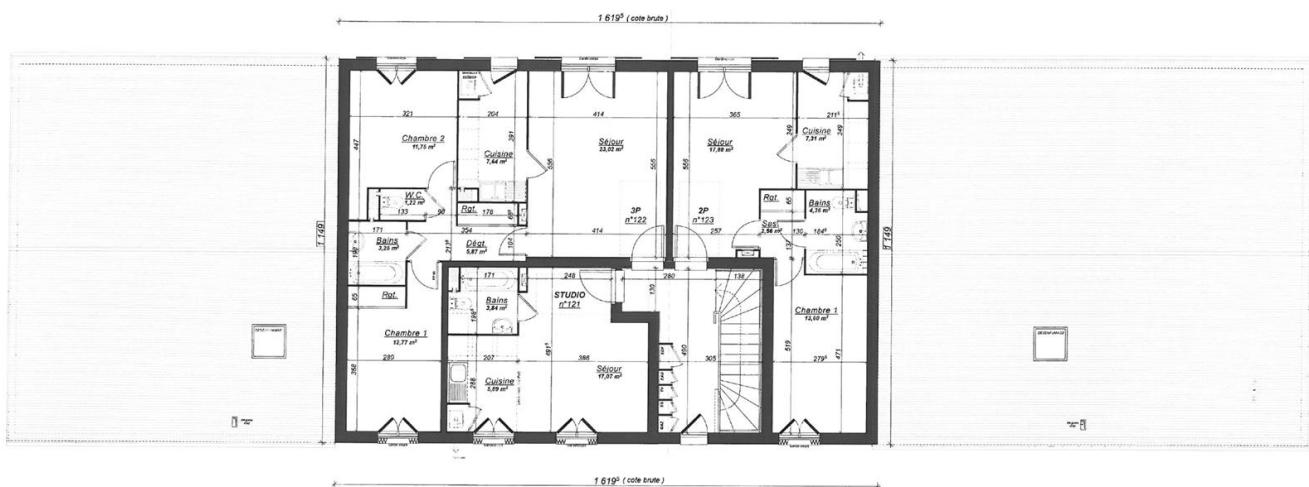


Espaces communs

## ANNEXE 7

### ANNEXE – SAINT GERMAIN LES CORBEIL

#### 7. PLANS



Bâtiment A Plan COMBLES 03  
Echelle: 1/100°

**ANNEXE 8.**

## **Annexe – LE VICTORIA**



**LE VICTORIA**  
**24 logements sociaux en**  
**VEFA**  
**Lempdes**

Promoteur : Nexity  
Architectes : /  
Paysagiste : /

Opérateur : **DOM'AULIM ESH**  
4 620 logements familiaux fin 2013 sur 6 départements  
677 log. construits 2008-2013 dont 321 en VEFA  
2013 : 120 log. livrés dont 41 en VEFA

**Opération :** 68 logements au total  
3 bâtiments collectifs R+3 (+ sous-sol)  
8 pavillons individuels en maisons doubles

**Programme logement social :**  
Un collectif de 16 logements sociaux

	PLAI	PLUS	PLS
T2	1	4	
T3	2	5	
T4	2	3	

Ascenseur (1)  
Parkings en sous-sol (box fermés) + local vélo, partagé avec la copropriété ; pas de caves  
8 pavillons avec garage en façade + place parking extérieur

	PLAI	PLUS	PLS
T4	1	7	

**Statut :** Immeuble en copropriété (achats de lots)  
**Livraison :** Mars 2011  
**Durée chantier :** 17 mois

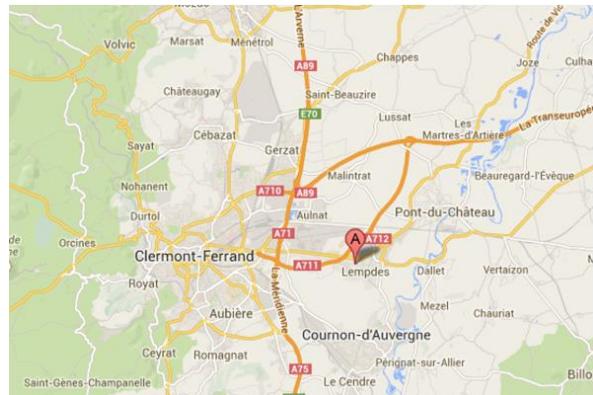


**Localisation :**

Angle de la rue de la Fleurie et de la rue du 11 Novembre à Lempdes, à quelques km à l'est de Clermont-Ferrand  
Commune intégrée dans la C.A. Clermontoise

**Origine de l'opération :** VEFA 30 000 (délibération du CA en octobre 2008)

**Coût** de l'opération : 1 700€ HT m<sup>2</sup>



Architecte et paysagiste intégrés dans l'équipe Nexity

## 1. CONTEXTE DE L'OPERATION ET PLACE DU BAILLEUR

**La genèse de l'opération**

**Une opération VEFA 30 000 s'inscrivant dans la stratégie de développement de l'organisme**

Le contexte

Dans une période de crise immobilière (2008) se traduisant par d'importantes difficultés de commercialisation des logements neufs, le promoteur Nexity propose à Dom'aulim la vente en bloc d'un immeuble de 16 logements et de 8 villas, intégrés dans un ensemble immobilier de 68 logements situé sur la commune de Lempdes. Cette opération répond aux attentes de l'organisme qui cherche alors à recentrer son développement sur les secteurs urbains, particulièrement l'agglomération Clermontoise où il n'est pas encore présent.

Le choix de la VEFA

Pour l'organisme Hlm34, « c'était une opportunité pour répondre aux nouvelles orientations du conseil d'administration, pour réaliser une opération avec une localisation privilégiée et d'un certain standing dans une commune de l'Agglomération, pour développer de nouveaux partenariats... ». Etant donné sa situation à cette période (absence de réserves foncières, faible notoriété locale, peu de relais politiques et même professionnels...), cette opération n'aurait pu être réalisée en maîtrise d'ouvrage directe.

Le montage

Des financements PLUS (11 appartements, 7 pavillons) et PLAI (5 dont 1 pavillon). Subventions Etat 57 500€ et Conseil Général 50 000€ pour les PLAI. Subvention Etat 47 500€ pour les PLUS (pas de financement de la collectivité ni du 1% logement du fait d'un montage en fin d'année).

Au total, 5% de subventions et 6% de fonds propres + prêts CDC

**Implication du bailleur dans l'élaboration du programme**

**Une association sur certains éléments**

Intervention du bailleur dans la définition du produit

Pas d'intervention en amont du projet sur les plans mais des échanges autour de la notice explicative du projet présentée par le promoteur. L'organisme avait alors encore peu d'expériences en matière de VEFA, même s'il avait déjà réalisé quelques opérations. Concrètement, cela s'est principalement traduit par le choix des matériaux, des revêtements... (cf. choix des échantillons).

Réalisations complémentaires du bailleur

Une seule intervention : luminaires extérieurs sur les pavillons.

**Gestion de l'opération**

Documents type

L'organisme ne dispose pas de cahier des charges type mais apporte des prescriptions orales. Il s'appuie sur un contrat de réservation étudié intégrant les conditions suspensives, les garanties par rapport aux délais, un droit de

<sup>34</sup> Domocentre qui deviendra Dom'aulim au moment de sa fusion avec l'organisme Habilim (Limousin)

Choix des échantillons

visite du chantier etc.

Appartement témoin

Suivi

Réserves

GPA

Dommage-ouvrage

L'organisme a établi ses choix, notamment :

- choix de la robinetterie (sur les standards de l'organisme)
- choix des revêtements des murs avec les parois : toile de verre sur les murs des parties communes, sols avec carrelage dans les parties communes avec beaucoup de passage, dans les pièces de vie et sanitaires des logements, revêtement de sol plastique dans les parties communes des étages, dans les chambres des logements...
- choix des couleurs des peintures.

Pas de logement témoin.

Le responsable d'opération a suivi le chantier (visites régulières)

Peu de réserves sur cette opération, quelques problèmes de fuite mais réglées sans difficulté.

GPA d'1 an (plus la garantie biennale du Code Civil) ; pas d'enquête GPA auprès des locataires.

Dommage-ouvrage prise par le promoteur puis par le syndic.

## 2. CARACTERISTIQUES ET QUALITES DU PROGRAMME

### Qualité urbaine et environnement

#### *Une commune résidentielle dans l'agglomération la plus dynamique de la Région*

Situation géographique

L'opération est située à Lempdes, commune résidentielle réputée attractive de l'Agglomération de Clermont-Ferrand. Elle comptait 8 300 habitants en 2009. 17,6% des ménages étaient locataires d'un logement Hlm.

Le SCOT situe la commune dans le cœur métropolitain. Le PLH 2014-2019 fixe un objectif de production de logements de 432 logements dont 147 logements locatifs sociaux (la commune est soumise à l'art. 55 SRU).

Insertion urbaine de l'opération

Le programme est localisé dans une zone d'extension de la commune, dans un quartier peu dense d'habitations individuelles, jouxtant une zone commerciale et artisanale.

Les transports, les services...

Outre la zone commerciale, à toute proximité de l'opération, le centre-ville est à environ 500m à pied avec tous les équipements et services de proximité. Des bus relient la commune à la ville de Clermont et les liaisons routières sont optimales : rue donnant accès à la D766 et accès rapide à l'autoroute A71.

Traitements des abords

L'entrée du programme collectif (entrée principale des 3 immeubles) est sécurisée avec un muret en béton rehaussé de barrières métalliques et un portail encadré par deux petits bâtiments (locaux techniques). Sur l'arrière et côté maisons individuelles, l'opération est « bordée » avec une clôture grillagée plastique. Les trois immeubles collectifs sont entourés d'espaces verts, avec un cheminement en dalles béton et sable stabilisé desservant chaque immeuble depuis une allée centrale.

Les maisons individuelles sont positionnées autour d'un parking central, 4 de chaque côté. Les maisons disposent d'un petit jardin, non clôturé sur l'avant ni entre les maisons.

L'ensemble des espaces verts appartient à la copropriété qui assure leur entretien (les locataires en ayant seulement la jouissance mais sans pouvoir y réaliser aucun aménagement).

### Qualité architecturale

#### *Un projet à caractère résidentiel marqué*

Forme urbaine et architecturale

L'opération se distingue par son caractère et son image résidentiels lié à l'organisation des bâtiments collectifs autour d'un grand espace central « paysagé » desservant les 3 entrées, au traitement des abords (murets) et aux façades.

L'immeuble de logement social (identique aux deux immeubles privés) présente une architecture plutôt conventionnelle avec un bâtiment rectangle mais une façade présentant certaines qualités.

Les pavillons présentent une architecture traditionnelle avec toit en tuile et garage en façade marquant la séparation entre les deux maisons accolées et permettant une individualisation de l'entrée dans les logements.

#### Les façades

Façade animée de frontons, baies cintrées et corniches à ressaut, toiture à aisseliers.

Les façades des logements individuels ne proposent rien de remarquable.

#### Matériaux

Pas de particularités : structure béton, toitures en tuile...

### Espaces intérieurs et fonctionnalité (cf. plan)

#### Des logements fonctionnels privilégiant un « grand » espace de vie

L'organisation du bâtiment : le nb de logements par palier, ascenseur, les logements en Rdc...

Les espaces communs et circulations : entrée, surfaces, prestations...

Sur le mur d'entrée, deux indices d'un bâtiment en VEFA : une signalétique propre à la copropriété indique le « bât. B », identique à celle des autres bâtiments privés (pas de signalétique du bailleur), un cendrier mural. Le dispositif de sécurisation de l'entrée est le même que pour les autres bâtiments de la copropriété (badge). L'entrée de l'immeuble est relativement vaste avec les boîtes aux lettres. Les murs sont recouverts de toile de verre (choix du bailleur) et les luminaires présentent une certaine qualité esthétique (choix du promoteur). Les portes des logements sont en bois avec large encadrement et barre de seuil également en bois, non modifiées par le bailleur.

Les logements : surfaces, extensions, placards et rangements, organisation...

Dans l'immeuble collectif, les surfaces vont de 44,8m<sup>2</sup> de SH pour un T2 à 77,9m<sup>2</sup> pour un T4 (avec quelques nuances selon les logements). Elles n'ont pas été revues par Dom'aulim (idem copropriétés). Chaque logement dispose d'un balcon ou petite terrasse/jardin en Rdc.

Les plans et l'organisation des logements varient selon les types. Pour les T2, l'entrée des logements est réduite, avec accès aux toilettes. Les cuisines sont ouvertes et l'accès à la salle de bain se fait par la chambre.

Pour les T3 et T4, l'entrée permet l'accès aux toilettes et salle de bain, les cuisines sont semi-ouvertes. Pour les T4, l'accès à deux des trois chambres se réalise par la pièce de vie. Tous les logements sont équipés d'un seul placard, petit pour les T2 et T3, plus grand pour les T4.

Les pavillons T4 ont une surface de 83 m<sup>2</sup> SH environ, une terrasse de 6m<sup>2</sup> et un jardin en jouissance privative de 80 à 150m<sup>2</sup>. Ils sont organisés très simplement avec un hall d'entrée réduit à son minimum, une grande pièce de vie (38m<sup>2</sup>) ouverte sur le jardin, intégrant l'espace cuisine sans séparation marquée. Un escalier dessert l'étage composé d'une petite salle de bain (3,6m<sup>2</sup>) et de 3 petites chambres : 11,4m<sup>2</sup> / 9,2m<sup>2</sup> / 9,1m<sup>2</sup>.

Les logements sont équipés de quelques placards : dans le hall d'entrée et dans une chambre. Le garage (15m<sup>2</sup>) est attenant à la maison mais sans accès depuis la maison (choix du promoteur motivé par une préoccupation énergétique).

Globalement, on relève que les plans des logements visent une optimisation des surfaces avec une impression d'espace grâce à une « grande » pièce de vie, des espaces de distribution réduits et des surfaces des autres pièces limitées (notamment SdB et chambres des pavillons).

#### Equipements et matériaux

Dans les logements, les équipements et matériaux sont quasi-similaires dans les collectifs et les pavillons. Certains, choisis par Dom'aulim, ne sont donc pas les mêmes que pour les autres immeubles privés : revêtements muraux

	<p>en papier peint, carrelage au sol dans la pièce de vie et sanitaires, et sols plastiques dans les chambres. Volets roulants manuels.</p> <p>Pas de remarques particulières sur la qualité des matériaux, si ce n'est celle des escaliers des pavillons (en pin) qui peut être interrogée (faible durabilité ?)</p>
Locaux annexes	<p>Les logements ne disposent pas de locaux annexes. Les garages des pavillons sont toutefois, au moins en partie, utilisés comme espace de rangement et de stockage, chaque logement disposant par ailleurs d'une place de parking extérieure. Des places sont également disponibles au cœur de l'îlot central.</p>
Accessibilité	<p>L'immeuble et les logements collectifs répondent aux normes d'accessibilité : normes PMR, hall accessible, répéteur sonore.</p> <p>Ce n'est pas le cas des pavillons dont l'organisation, notamment escalier intérieur et distribution des pièces à l'étage, ne peut permettre une occupation par une personne en fauteuil.</p>
<b>Confort et performances</b>	
<b><i>Une opération sans certification et en chauffage électrique</i></b>	
Certification	Pas de certification
Performances thermiques	Règlementation thermique 2005 (niveau de base de l'époque)
Chauffage, ECS	Chauffage électrique
Confort acoustique	ECS individuelle électrique avec ballon
Lumière, ensoleillement	Un confort jugé satisfaisant, confirmé par les dires des locataires et retours de la gestion locative.
Sécurité des locaux	Des logements avec des surfaces vitrées importantes. Les pavillons et une partie des appartements bénéficient de plusieurs expositions.
	Entrée par badge
<b>Rapport qualité / prix</b>	
<b><i>Des loyers alourdis par les charges : terrasses ou jardins, box, entretien espaces verts ? et avec chauffage électrique</i></b>	
Loyers	<p>Des loyers conformes aux financements PLUS ou PLAI (plus quelques m<sup>2</sup> de SU pour les terrasses) auxquels s'ajoutent, de manière optionnelle, le paiement d'un box en sous-sol : entre 43 et 48€.</p> <p>In fine, coût des logements d'un logement PLUS :</p> <p>T2 44,8 m<sup>2</sup> : 365,9€</p> <p>T4 77,8 m<sup>2</sup> : 668,7€ (avec les charges mais sans chauffage)</p>
Charges	<p>Des charges conséquentes intégrant l'entretien des espaces paysagés et jardins : entre 60€ et 140€ environ pour les log. en collectif et 85€ pour les pavillons.</p> <p>La provision sur charge est fixée à 40€ / mensuel.</p> <p>Dom'aulim n'a pas encore de recul sur les charges et a quelques interrogations sur le coût de l'entretien des espaces verts.</p> <p>A cela s'ajoute les charges de chauffage (électrique).</p>
<b>3. LA GESTION DU PROGRAMME</b>	
<b>La maintenance et l'entretien</b>	
	<p>La gestion des parties communes est assurée par le syndic de la copropriété (LAMY, lié avec Nexity). Pour l'organisme, cela signifie que toutes les charges ne peuvent être récupérées. Selon Dom'aulim, le coût de la prestation d'entretien (parties communes et espaces verts) est plutôt élevé par rapport à leur expérience. De fait, l'organisme aurait pu se positionner en « syndic secondaire » mais peu d'intérêt car il aurait alors sous-traité.</p>

### La gestion locative

Prise de gestion par l'équipe de GL	<i>La prise en gestion de l'immeuble n'a pas posé de difficultés.</i>
Réservations et commercialisation	<i>Remise du DOE (documents indispensable à la gestion de l'immeuble).</i> <i>Le Victoria jouit d'un bon positionnement commercial. Si, pour la gestion locative, la résidence est encore peu identifiée (pas de demandes ciblant cette résidence), les propositions sont rarement refusées. La commune est très demandée avec une image résidentielle, une zone commerciale, un accès à l'autoroute, une mairie très active... « C'est une des résidences les plus qualitatives de l'organisme si ce n'est la plus belle et offrant les meilleures prestations en termes de qualité et d'esthétique, bien située... ».</i>
Points de difficultés relevés	<i>La question des charges : « C'est sans doute la résidence la plus chic en termes d'esthétique et de prestations, le seul bémol, c'est les charges ». Par ailleurs, Dom'aulim rencontre plus de difficulté à louer les T4 en collectif car les ménages recherchent plutôt un pavillon et les loyers sont relativement élevés (700€ environ pour un T4 en collectif).</i>

### 4. APPRECIATION DES LOCATAIRES

Visite de deux logements avec les locataires en place (1 T2 et 1 pavillon).	
Le retour des habitants	<i>Une satisfaction globale des habitants sur leur logement et leur environnement (commune attractive, services etc.).</i>
L'occupation	<i>En pavillon, les remarques portent sur : le garage utilisé de fait comme cellier et manque donc 1 place de parking (pour les ménages avec 2 voitures); les jardins avec à la fois l'absence de clôture, pouvant poser problème pour les enfants, leur entretien par le syndic ne permettant aucune appropriation (« même de laisser des tables ») etc., et le coût de cet entretien ; la faible qualité de l'escalier (pin) et la surface réduite des chambres.</i> <i>En collectif, le locataire interroge son loyer jardin, qui n'est pas véritablement un espace privatif et alors que d'autres locataires du Rdc ne paient pas de loyer jardin (de fait, leur jardin étant assimilés à une terrasse).</i>
	<i>Tous les logements sont occupés.</i> <i>La rotation est assez importante sur les T2 mais comme ailleurs. Les occupants sont plutôt stables dans les grands logements.</i>

### 5. POINT DE VUE SUR LA VEFA ET PERSPECTIVES

Avis	<i>Un avis général positif sur la VEFA.</i>
Avis général	<i>« La VEFA nous permet de rentrer dans de nouveaux territoires ».</i>
Intérêts de la VEFA	<i>Une activité qui permet effectivement de remplir les objectifs de production et « on aurait du mal à les faire si on revenait sur l'autorisation de réalisation d'opérations 100% VEFA ». « Soulignons que la VEFA est aussi un levier du développement de l'offre non sociale car cela permet aux promoteurs, en vendant rapidement une partie de leurs opérations, d'apporter les garanties nécessaires aux banques pour réaliser le reste de l'opération.</i>
Contraintes ou limites	<i>« La VEFA modifie notre implication dans le projet, le temps qu'on y passe, cela allège. Les délais sont globalement plus courts : quand on signe, les fondements sont déjà acquis et l'opération est déjà presque lancée. En logement social, il nous faut entre 3 et 5 ans entre le moment où on pense à une opération et où elle est effectivement livrée... Ils sont aussi souvent plus forts sur les délais de réalisation ».</i>
	<i>« La VEFA nous a fait progressé, ils sont plus peinture par exemple, ça fait bouger, ils sont en contact avec les clients du fait de leurs activités... ». « On était anti chauffage électrique. On s'est aperçu que cela pouvait aussi être économique, tout dépend des logements... ». « Cela nous permet aussi d'avoir accès à d'autres entreprises pour notre activité en maîtrise d'ouvrage</i>

*directe. Il y a aussi des réticences à travailler avec nous de la part de certaines entreprises, la VEFA permet de nous connaître et de lever ces réserves. Elle nous a aussi permis de vérifier les bons prix.... »*

*« Les contraintes sont principalement liées à la gestion en copropriété de certaines résidences avec des coûts qu'on ne maîtrise pas et une gestion plus lourde (réunions de copropriété avec un positionnement pas toujours facile lié à l' « étiquette » logement social). Cela représente un surcoût pour le locataire, avec des prestations qu'il n'aurait pas eu si maîtrise d'ouvrage directe, et pour le bailleur... »*

#### Représentativité l'opération étudiée

**de** « Une opération représentative de ce que Dom'aulim a pu réaliser à cette époque là, soit 3 opérations de ce type en copropriétés à Clermont : un programme au visuel promoteur, une organisation de l'opération par le promoteur avec une intervention minime du bailleur. »

*« De manière générale, la VEFA se distingue de la MO directe au niveau de la construction et de l'investissement, sinon, c'est la même gestion et on ne relève pas de différences structurelles en termes de qualité d'usage. »*

#### Les perspectives l'organisme

Développement  
Métier

**de** Une stratégie qui vise à profiter d'opportunités pouvant se présenter pour entrer dans un territoire, pour une localisation privilégiée et tout simplement pour profiter d'une opération d'un de nos partenaires privés. « On ne raisonne pas VEFA/maitrise d'ouvrage directe ; on raisonne production et au programme. La VEFA est un outil complémentaire. On n'a pas de réserves foncières, pas de stock, pas de visibilité à un an comme d'autres organismes. Pour nous, la VEFA c'est important. » « On n'a pas de services fonciers, avec les VEFA ou les apporteurs d'affaire, on gagne du temps. »

*Pas d'objectifs fixés, mais constat d'une activité récente en VEFA représentant environ 10% de la production (moyenne sur ces dernières années), soit 10 à 20 logements environ en Auvergne (idem dans le Limousin).*

*Par contre, Dom'aulim ne souhaite plus de projets en copropriété mais seulement achats en bloc. Ces trois dernières années, les promoteurs réalisent les opérations pour le bailleur. « Ils nous sollicitent dès l'esquisse. On est passé dans une logique de partenariat avec quelques promoteurs, principalement des locaux (les nationaux ne viennent plus vers nous), pour des programmes mixtes accession/locatif, ou des programmes locatifs entiers, en collectif (Clermont) ou en pavillonnaire. »*

#### Recommandations

*Choix de la signature, du promoteur*

*Attention aux contraintes de la copropriété*

#### Les personnes rencontrées

Philippe BLETY, directeur général

Gaël MALACHER, chargé d'opérations

Marie-Sophie COURTAUDON, assistante gestion locative

Visite du 15 avril 2014



## 6. PHOTOS

### Les 8 pavillons

Entrée de l'espace pavillons à l'arrière des collectifs



Cuisine ouverte dans la pièce de vie



Arrière d'un pavillon côté zone d'activités



Les garages en façade des pavillons accolés avec entrée sur côté



Jardin d'un pavillon sans clôture de séparation (entretien syndic)



Clôture des jardins sur l'arrière d'un pavillon côté rue





## ANNEXE 8

### ANNEXE – LE VICTORIA

#### Le collectif 16 logements

Entrée de la résidence



Le bâtiment logement social, identique aux deux collectifs privés



Cendrier mural à l'entrée



Signalétique de la résidence



Hall d'entrée vaste



Luminaire « design » / porte bois



Cuisine ouverte T2



Accès salle de bain et placard de la chambre T2





## ANNEXE 8

### ANNEXE – LE VICTORIA

Terrasse T2 RDC sur l'arrière

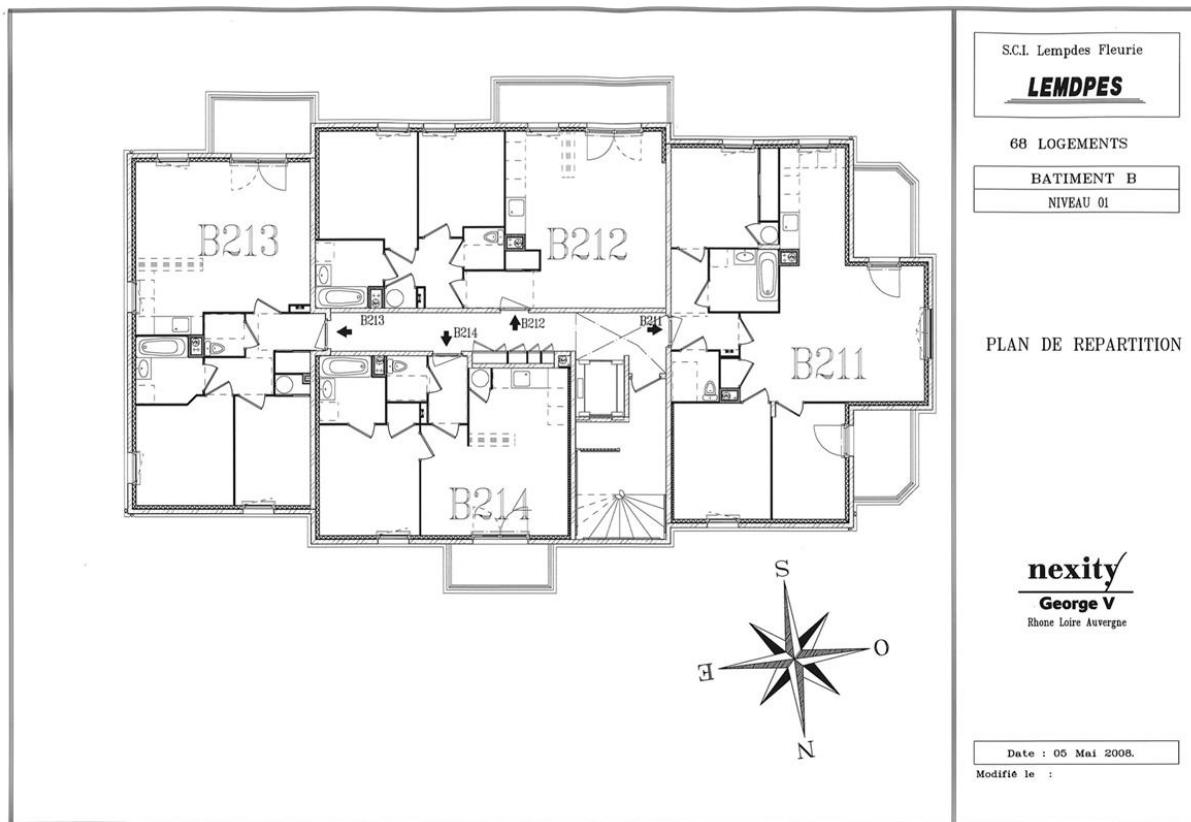


Jardins sur l'arrière du collectif



## 7. PLANS

Plan d'un étage courant du bâtiment collectif



Plan d'un pavillon individuel

ANNEXE 9.

## Annexe – DE WAVRIN



**LE HAMEAU DES WEPPEZ**  
**22 logements sociaux en VEFA**  
**Wavrin**

Promoteur : CGB S.A.S.  
Architecte : Architecture de l'Union

Opérateur : VILOGIA  
Plus de 56 000 logements locatifs fin 2013  
9 523 logts produits 2008-2013 (locatif + accession) dont 3 180 en VEFA (uniquement pour locatif).  
2013 : 2 324 logts livrés (831 en VEFA).

**Opération :** 2 bâtiments R + 2

**Programme :** 22 logements sociaux PLUS

PLUS

T2	15
T3	5
T4	1
T5	1

Pas d'ascenseur  
Parkings extérieur  
Pas de caves  
Pas de local vélo  
Espace VO extérieur

**Statut :** Immeubles en copropriété

**Livraison :** Mars 2011

**Durée chantier :** 14 mois

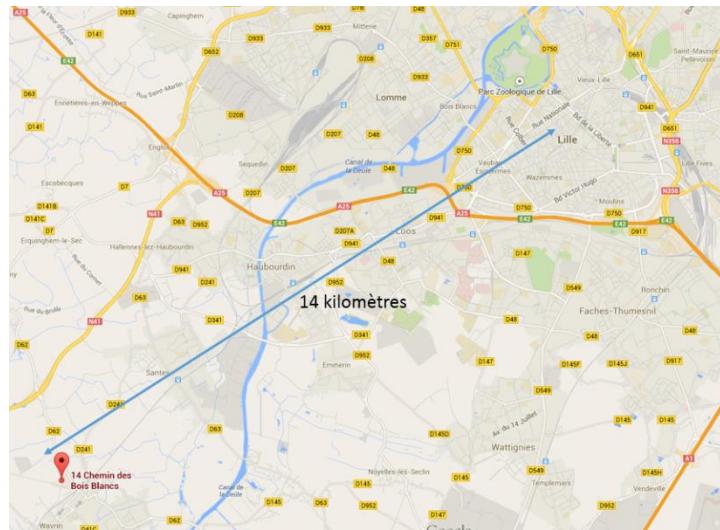


**Localisation :**

14, chemin des Bois Blancs – 59136 Wavrin.  
Commune de 8 000 habitants à dominante agricole, située au sud-ouest de la Communauté urbaine Lille Métropole.

**Origine de l'opération :** Proposition d'un promoteur local n'arrivant pas à commercialiser l'opération. Inscrite dans le programme « 30 000 VEFA ».

**Coût de l'opération :** 2 098 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB (QUALITEL THPE RT 2005).  
En MO directe, VILOGIA produit plutôt aux alentours de 2 000 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB.



## 1. CONTEXTE DE L'OPERATION ET PLACE DU BAILLEUR

### La genèse de l'opération

#### VILOGIA au secours d'un promoteur peinant à commercialiser son programme

Le contexte

La ville de Wavrin est une commune demandée du sud de la Lille Métropole. Le promoteur local DELEZENNE IMMOBILIER, à travers une structure ad hoc, CGB S.A.S. y a lancé 2006/2007 une opération de promotion immobilière se décomposant en deux programmes :

- La réhabilitation d'un ancien moulin et sa revente après division en une quinzaine de lofts (« Le Moulin des Weppes »),
- La construction d'une vingtaine de logements neufs en deux immeubles (« Le Hameau des Weppes »).

Les deux programmes font l'objet d'une seule copropriété.

Le choix de la VEFA

Peinant à trouver des acquéreurs pour les l'opération des « Le Hameau de Weppes », le promoteur s'est rapproché de VILOGIA afin de lui céder, dans le cadre de la copropriété, les deux immeubles neufs, représentant 20 des 35 logements ainsi que les places de stationnement correspondantes.

Le montage

Financement PLUS dans le cadre de la délégation de compétences de Lille Métropole.

### Implication du bailleur dans l'élaboration du programme

#### La modification d'un PC existant afin d'adapter le programme aux besoins de VILOGIA

Intervention du bailleur dans la définition du produit

Le promoteur avait déjà obtenu le PC de l'opération lorsqu'il a pris contact avec VILOGIA. Ce dernier a demandé le dépôt d'un PC modificatif pour prendre en compte certaines de ses attentes :

- Déplacement des grands logements (T4 et T5) du dernier étage du bâtiment B vers le RDC.
- Un T4 redivisé en T2/T3.
- Balcons : suppression, ajouts, élargissements.
- Modification revêtement toiture (tuiles béton).
- Elargissement de certaines baies vitrées.

En outre, VILOGIA a demandé : L'ajout de certaines prestations : revêtement PVC sur l'escalier, séparations entre les jardins et a du en partie prendre à sa charge la création d'un espace poubelles à l'entrée de la résidence et d'un local vélos/poussettes. Prévu sur les plans, ce dernier n'a finalement pas été réalisé (transformé en places de stationnement boxées revendues aux accédants à la propriété) ce qui bloquait l'obtention de la conformité au PC.

Enfin, VILOGIA a demandé une modification de l'état descriptif de division afin que ses immeubles soient considérés comme des macro-lots pour faciliter la gestion.

Réalisations complémentaires du bailleur	<i>Pas de réalisations complémentaires par le bailleur. Toutefois, VILOGIA indique qu'il a dû rembourser au promoteur 2/3 du coût de la réalisation de l'espace poubelles.</i>
<b>Gestion de l'opération</b>	
Documents types	<i>VILOGIA ne dispose pas d'un cahier de prescriptions techniques propre aux opérations en VEFA. Il a en revanche un contrat de réservation type qui n'est cependant pas utilisé systématiquement. Dans l'opération de Wavrin, ce document n'a pas été utilisé.</i>
Choix des échantillons	<i>Une réunion choix des matériaux (sols souples, carrelages, peintures, ...).</i>
Appartement témoin	<i>Pas d'appartement témoin.</i>
Suivi	<i>Suivi ponctuel par le chargé d'opération et le chargé de mission technique durant la phase travaux.</i>
Réserves	<i>Pb de décompteurs d'eau non conforme au cahier des charges de la Société des eaux du Nord pour le relevé et la facturation individualisée. Le remplacement des compteurs a été traité en direct par VILOGIA.</i>
GPA	<i>Aucun incident signalé.</i>
Dommage-ouvrage	<i>Aucun incident signalé.</i>

## 2. CARACTERISTIQUES ET QUALITES DU PROGRAMME

### Qualité urbaine et environnement

#### *Une opération résidentielle dans une commune en retrait du centre de la métropole lilloise*

Situation géographique	<i>La ville de Wavrin est une commune recherchée du sud-ouest de la Communauté urbaine de Lille Métropole.</i>
------------------------	--

#### Insertion urbaine de l'opération

*L'opération se situe en périphérie de la petite ville de Wavrin, dans un îlot en retrait de la rue, dans une copropriété dont les accès piétons et voitures sont privatifs. Cet éloignement par n'est pas nuisible dans la mesure où les immeubles de VILOGIA sont proches du centre-ville et des transports métropolitains. Les immeubles jouxtent les champs et bénéficie ainsi d'une certaine tranquillité.*

#### Les transports, les services...

*Le centre-ville de Wavrin (600 mètres) propose un minimum de commerces et services de proximité. Plusieurs centres commerciaux se trouvent dans un périmètre de 3 kilomètres.*

*La gare SNCF de Wavrin se situe à 300 mètres de l'immeuble de VILOGIA, permettant de rejoindre la station Lille CHR (interconnexion avec le métro) en 7 à 13 minutes.*

*3 lignes de bus de Lille Métropole desservent la ville, s'interconnectant avec le reste du réseau de bus de la Communauté urbaine.*

#### Traitements des abords

*Les abords des deux immeubles de VILOGIA sont très minéraux (bitume) du côté des accès principaux. Toutefois, la pelouse ceinture 3 des 4 façades de chaque immeuble, avec pour le bâtiment B une ouverture vers les champs environnants.*

### Qualité architecturale

#### *Une opération simple architecturalement et techniquement*

##### Forme urbaine et architecturale

*« Architecture indigente, il n'y a rien ! ».*

*Malgré quelques efforts d'habillage (toiture en tuile et un travail (limité) sur les façades (jeu de couleurs, briquette en sous-basement, garde-corps en verre)), l'architecture des deux immeubles est pauvre, et ne retire pas l'effet de deux cubes posés sur un sol bitumeux.*

##### Les façades

*Façades mixtes : briquette en sous-basement, enduit au-dessus (avec rappel couleur brique au niveau du toit).*

##### Les matériaux

*A l'exception des garde-corps des balcons en verre et de la tuile, les matériaux utilisés (enduit, briquette, menuiserie PVC, ...) sont assez simples.*

### Espaces intérieurs et fonctionnalité (cf. plan)

#### Des prestations intérieures satisfaisantes et des logements confortables

L'organisation du bâtiment : nb de log. par palier, ascenseur, log. en Rdc...

Les espaces communs et circulations : entrée, surfaces, prestations...

Les logements : surface, extensions, placards et rangements, organisation...

Equipements et matériaux

Locaux annexes

Accessibilité

### Confort et performances

Certification

Performance thermique

Chauffage, ECS

Confort acoustique

Lumière, ensoleillement

L'organisation des deux bâtiments est extrêmement simple (pas de sous-sol, pas d'ascenseur, pas de gaine pour les escaliers, ...). Chacun des bâtiments est de taille modeste (10 et 12 logements) avec des paliers d'étage de 2 à 4 logements.

L'entrée des véhicules, qui s'opère à contresens du chemin à une voie des Bois Blancs, oblige les conducteurs à quasiment effectuer un demi-tour pour pénétrer dans la résidence.

L'extérieur des immeubles est nettement plus rude. La prééminence du bitume sombre sur la quasi-totalité de la résidence donne un aspect très pauvre, que n'atténue pas la présence de quelques chiches bandes de pelouse du côté du moulin (promotion privée). La présence en entrée de résidence d'un espace poubelles assez indigent n'améliore pas l'esthétique. Les immeubles de VILOGIA sont heureusement immédiatement mitoyens de larges espaces verts (champs) et les logements en RDC bénéficient de spacieux jardins. Les espaces communs sont peu nombreux dans les immeubles : halls et paliers d'étages uniquement. Ils sont carrelés au sol, murs peints. La finesse des menuiseries en métal utilisées pour les halls ainsi que le revêtement teinté bois clair des portes palières des logements donnent une esthétique assez agréable à ces espaces.

Les logements ont de grandes surfaces, de 44, 85 à 57, 85 m<sup>2</sup> SHAB pour les T2, de 66, 50 à 66, 70 m<sup>2</sup> SHAB pour les T3, 98, 20 m<sup>2</sup> pour le T4 et 114, 10 m<sup>2</sup> pour le T5. L'ouverture des cuisines sur les pièces de vie renforce la taille de celle-ci.

Certains d'entre eux disposent par ailleurs de petits balcons.

Chaque logement dispose d'une place de stationnement extérieure.

Il n'y a pas de rangements dans les logements, ni caves.

Revêtements de sols : carrelage dans les pièces humides et PVC imitation bois dans les pièces sèches.

Revêtements muraux : peinture. Baignoires/douches : carrelage.

Menuiseries extérieures : PVC.

Occultants : PVC avec manivelles.

Chauffage : chaudière individuelle gaz.

ECS : chaudière individuelle gaz.

Les ajouts demandés par VILOGIA n'ont qu'imparfaitement été réalisés par le promoteur :

- L'espace poubelle est réduit à son minimum, espace de bitume encadré de parois légères en entrée de résidence ;
- Le local vélo/poussettes, bien que prévu par le PC modificatif et demandé par VILOGIA, n'a finalement... pas été réalisé par le promoteur qui a préféré réaliser à la place deux emplacements boxés pour voitures, vendus aux accédants à la propriété.

Les logements ne répondent pas aux normes actuelles d'accessibilité (PC 2008).

Les immeubles seront difficilement adaptables (pas de réservation pour ascenseurs ou pour douches à l'italienne, desserte intérieur logements étroite). RDC partiellement adaptables.

QUALITEL THPE RT 2005.

THPE

Chaudières individuelles gaz

QUALITEL THPE RT 2005

Chaque immeuble ayant une quadruple orientation, certains logements sont plus avantageux (sud-est/sud-ouest) que d'autres (nord-est/nord-ouest).



Sécurité des locaux	<i>Entrée de la résidence et des logements par badge (gestion par syndic)</i>
<b>Rapport qualité / prix</b>	
<b>Des loyers peu élevés malgré des logements dont les surfaces sont importantes</b>	
Loyers	<p>Zone 2. PLUS.</p> <p><i>Loyers mensuels pratiqués (base février 2011) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- T2 : de 246, 23 à 328, 03 €.</li><li>- T3 : de 366, 18 à 375, 79 €.</li><li>- T4 : 539, 12 €.</li><li>- T5 : 626, 41 €.</li></ul> <p><i>Emplacement parking : 18 € / mois (base 2011).</i></p>
Charges	<p><i>Une provision sur charge fixée à 80 € / mois, honoraires syndic compris.</i></p>

### 3. LA GESTION DU PROGRAMME

#### La maintenance et l'entretien

##### *Un immeuble en copropriété mais dont les éléments communs sont relativement limités*

*Compte-tenu de la conception du programme (deux opérations, privée et publique, bien différenciées, mais avec accès à la résidence, espace poubelles et parking communs) les éléments commun gérés par la copropriété sont assez limités : portail d'accès, entrée/sortie des poubelles et nettoyage de l'espace poubelles, électricité, éclairage et entretien du parking.*

*Le contrôle d'accès au parking et aux immeubles de VILOGIA est géré par le syndic (le bailleur aurait aimé maîtriser la programmation des badges mais cela n'était pas possible, le portail d'accès au parking étant commun à toute la copropriété et VILOGIA n'ayant pas voulu multiplier les badges pour les locataires).*

*La VMC, le désenfumage, les chaudières individuelles et l'entretien des parties communes de ses immeubles sont gérés par VILOGIA.*

#### La gestion locative

##### *Une prise en gestion sans difficulté*

Prise de gestion par l'équipe de GL

*VILOGIA a demandé à ce que ses deux immeubles soient considérés comme des macro-lots dans l'état descriptif de division afin de limiter le nombre de lots gérés par l'organisme, mais aussi pour ne pas afficher de parties communes. La prise en gestion s'est bien déroulée. VILOGIA a pu engager son habituel processus interne de visites 4 mois avant réception.*

Réservations et commercialisation

*30% Etat.*

*20% garant (Lille Métropole).*

*Le reste : 1%.*

Points de difficultés relevés

*VILOGIA souligne le temps important pour récupérer le Dossier des ouvrages exécutés (DOE) et le DIUO (Document d'intervention ultérieure sur les ouvrages).*

*Un souci ponctuel, Independent de la VEFA, lié à la présence dans l'immeuble d'un pyromane qui a, CQFD, incendié son logement et a quitté depuis la résidence.*

### 4. APPRECIATION DES LOCATAIRES

*Visite d'un logement en présence de la locataire en place*

#### *Un programme apprécié par ses locataires*

Le retour des habitants

*D'après VILOGIA, les locataires sont satisfaits des logements proposés. L'organisme réalise une enquête de satisfaction un an après la mise en exploitation mais celle-ci n'a malheureusement pas eu lieu sur cette résidence.*

*La locataire rencontrée exprimait aussi sa satisfaction même si elle se plaignait ponctuellement des portes trop larges (réglementation handicap) et de l'absence d'équipement pour entretenir son jardin.*

*VILOGIA indique que même s'il est critique concernant la qualité architecturale*

*des immeubles, il s'avère que leur petite taille et leur positionnement en retrait du centre-ville est apprécié par les occupants.*

#### L'occupation

*Tous les logements sont occupés à l'exception de celui ayant fait l'objet d'un incendie.*

*La population présente dans les logements ne pose pas de difficultés (à l'exception du cas du pyromane précédemment cité). En effet, la présence d'un fort contingent de réservations du 1%, le conventionnement PLUS, ainsi que le fait que la possession d'un véhicule est préférable en raison de l'éloignement de la ville-centre, ont pour conséquence de flétrir vers ce programme des locataires moins fragiles.*

### 5. POINT DE VUE SUR LA VEFA ET PERSPECTIVES

#### Avis

Avis général

Intérêts de la VEFA

Contraintes ou limites

*Un avis mitigé de VILOGIA concernant cette opération mais une satisfaction globale concernant l'acquisition d'immeubles en VEFA.*

*L'avantage de la VEFA est que les coûts et les délais sont respectés. De même, les prestations réalisées sont généralement de bonne qualité.*

*Toutefois, les représentants de VILOGIA indiquant que le volume des opérations acquises en VEFA doit rester limité. En effet, la réalisation d'un volume trop important d'opérations en VEFA appauvrirait les ressources internes en matière de maîtrise d'ouvrage avec un risque de perte de savoir-faire.*

#### Représentativité l'opération étudiée

**de** « Non, on fait mieux ! ».

*L'opération de Wavrin est en partie représentative de l'activité VEFA de VILOGIA. En effet, dans le cas présent, le promoteur est venu voir le bailleur alors qu'il avait déjà obtenu son permis de construire. Si cette situation représente la majorité des VEFA sur laquelle VILOGIA est amené à intervenir, ce n'est pas un schéma que l'organisme affectionne, préférant discuter en amont du dépôt du permis de construire. On voit bien les conséquences dans cette opération dont VILOGIA n'est pas pleinement satisfait.*

#### Les perspectives l'organisme

Développement  
Métier

**de** VILOGIA va continuer à acquérir des immeubles en copropriété. Il souhaite cependant pouvoir continuer à influer autant que possible sur le programme et ses qualités techniques en évitant de se retrouver devant le fait accompli d'un PC déjà obtenu.

*Par ailleurs, l'organisme, qui dispose maintenant d'une certaine expérience en matière de VEFA, aimerait la capitaliser de manière à mettre en place des outils adaptés à ce type de produits.*

#### Recommandations

*VILOGIA insiste sur la mise en copropriété (rédaction du règlement, état descriptif de division, ...) afin de garantir les intérêts du bailleur dans la gestion future.*

#### Les personnes rencontrées

Anne Francqueville, Directrice Pôle développement – DR Lille

David Vigreux, Responsable d'agence Sud

Gérald Bureau, Chargé d'opération – DR Roubaix Tourcoing

Visite : 21 mai 2014



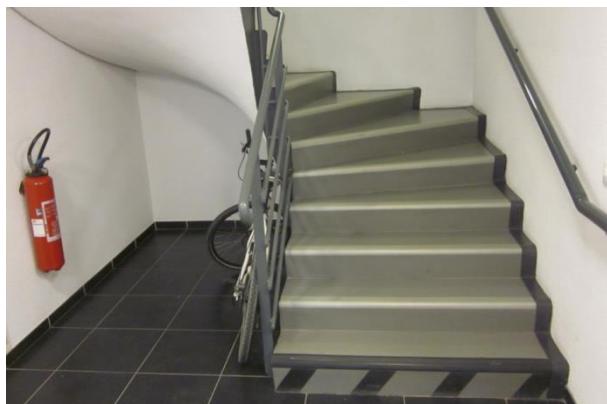
## 6. PHOTOS



Vue générale immeubles VILOGIA



Vue local poubelles



Vue escalier depuis hall d'entrée



Séparation pièce sèche / humide intérieur logement



Hall depuis intérieur immeuble



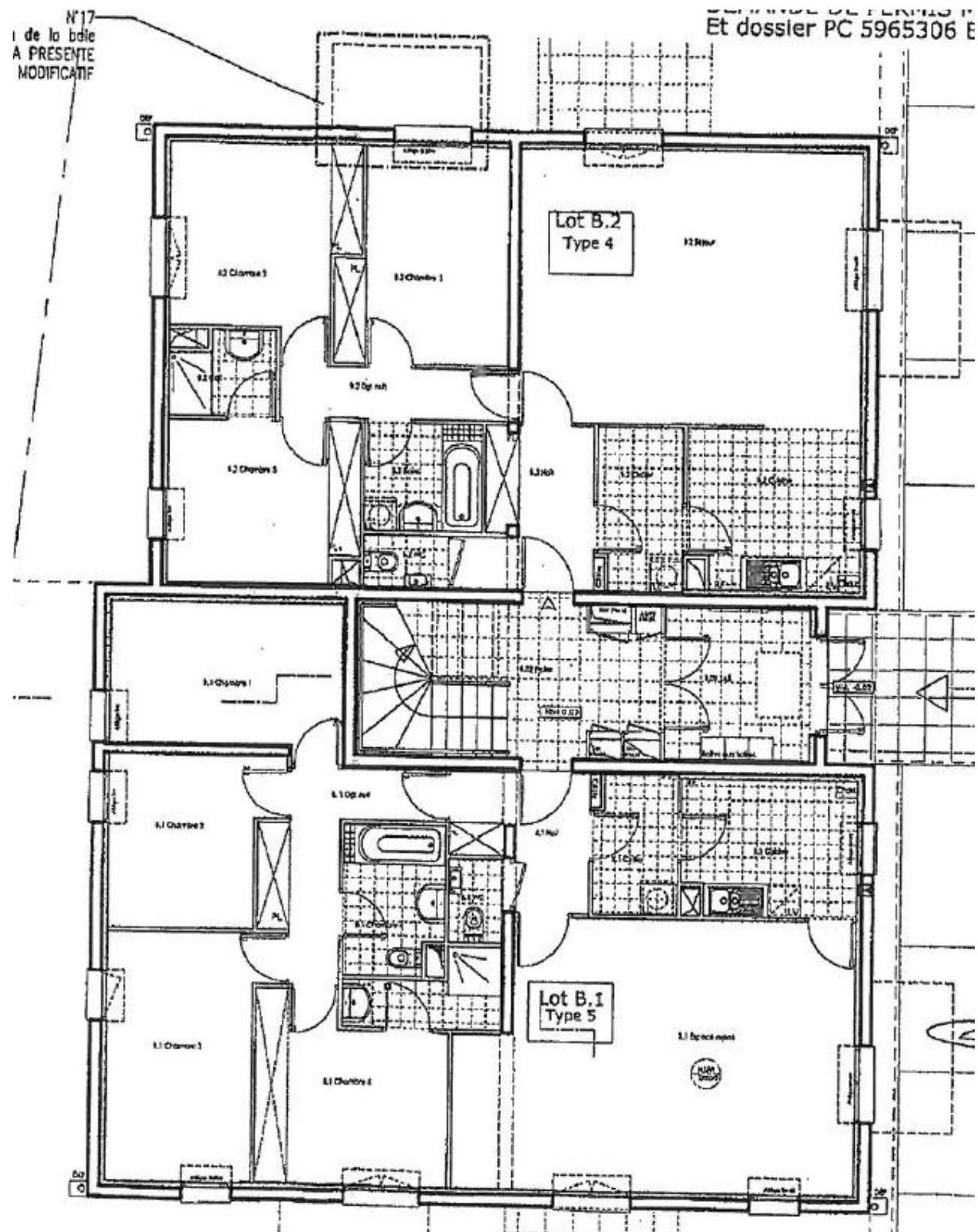
Pallier d'étage



Vue jardin depuis logements RDC

## 7. PLANS

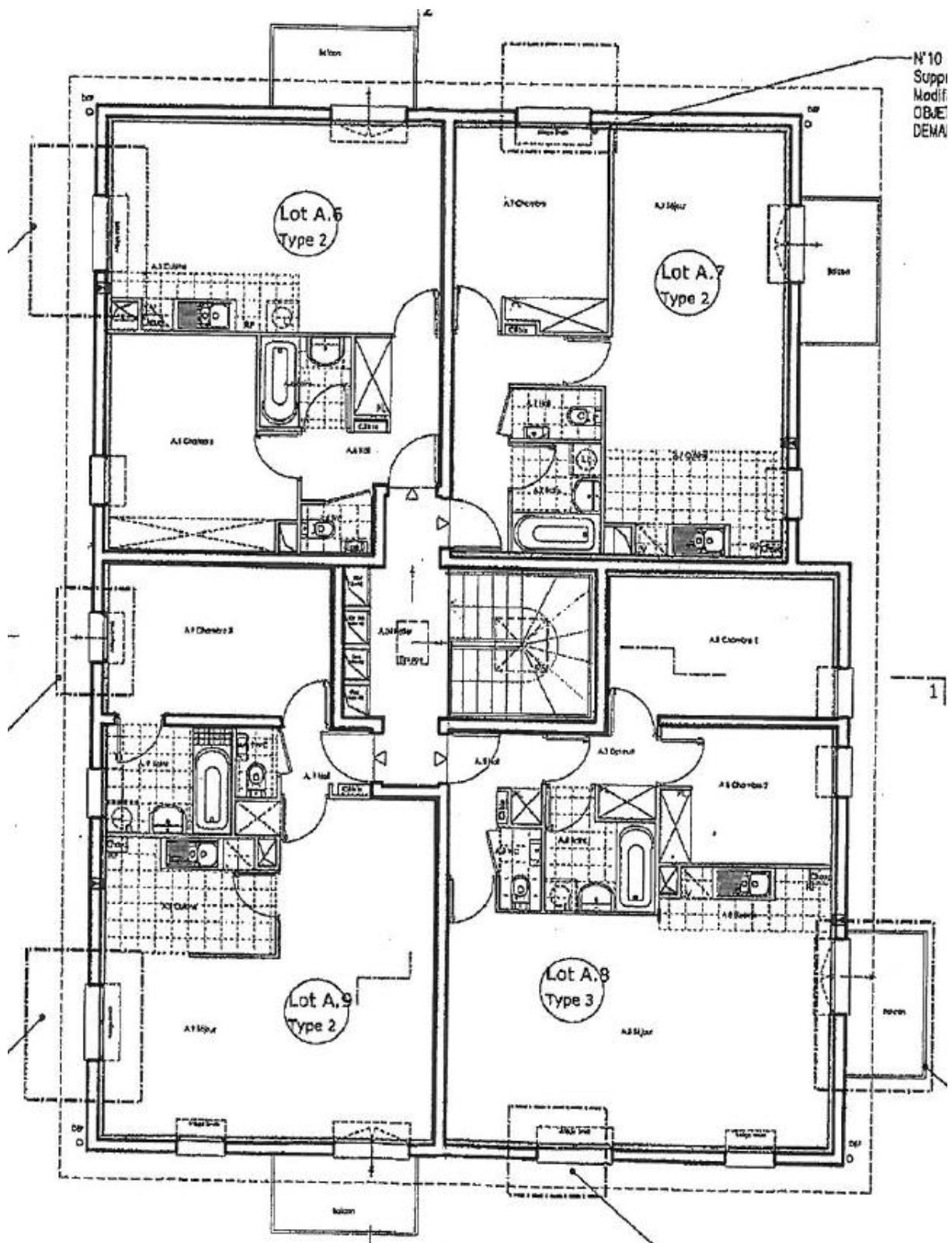
Bâtiment B – Rez-de-Chaussée (1 T4 et 1 T5)



## ANNEXE 9

### ANNEXE – DE WAVRIN

Bâtiment A – R+2 (3 T2 et 1 T3)



**ANNEXE 10.**

## Annexe – VILLEURBANNE



**LE JARDIN DE SAKURA**  
**24 logements sociaux en VEFA**  
**Villeurbanne**

**Opérateur : OPAC du Rhône**

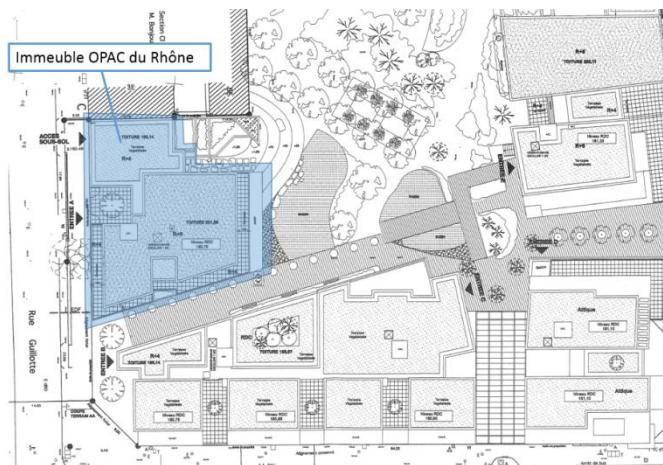
36 657 logements familiaux fin 2012.

893 logements produits en-2013 dont 358 en VEFA (40%).

656 logements / an en moyenne 2003/2013, dont 199 en VEFA (très forte croissance de la production depuis 2010 (886 logts en moyenne 2010/2013 dont 478 en VEFA).

Promoteur : COGEDIM.

Architecte : Jean-Louis Morlet.



**Opération :** 5 bâtiments R + 6 (+ 2 niveaux de sous-sol) regroupant 117 logements (accession libre + social) construits sur sous-sol commun couvrant toute la parcelle. Deux copropriétés (Bâtiments A+B+C et bâtiments D+E). L'immeuble de l'OPAC du Rhône est le bâtiment A.

**Programme :** 24 logements sociaux PLAI/PLUS  
PLAI PLUS

Studio	/	1
T2	/	13
T3	2	3
T4	2	1
T5	2	/

Ascenseur (1)

Parkings en sous-sol (2 niveaux) : 15 boxes, 9 places

Local vélo au rez-de-chaussée

Caves (3)

**Statut :** Copropriété. L'immeuble de l'OPAC du Rhône ne constitue pas un macro-lot, mais parties communes spéciales dans le règlement (gestion privative par l'organisme).

**Livraison :** Mai 2013

**Durée chantier :** 19 mois

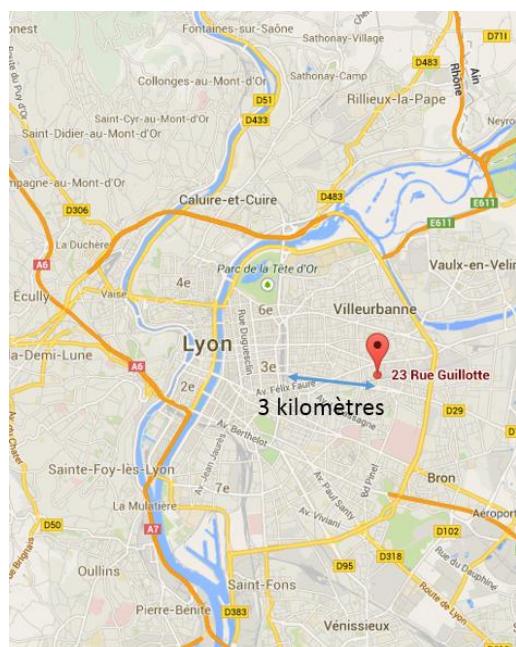
#### **Localisation :**

23 rue Guillotte, à Villeurbanne.

Commune de la Communauté urbaine du Grand Lyon jouxtant la ville de Lyon.

**Origine de l'opération :** proposée par le promoteur dans le cadre du secteur de mixité sociale inscrit dans le PLU du Grand Lyon (25% de logement sociale dans toute opération de logement).

**Coût de l'opération :** 2 400 € m<sup>2</sup>/SHAB (avec 1 place de parking par logement).



## 1. CONTEXTE DE L'OPERATION ET PLACE DU BAILLEUR

### **La genèse de l'opération**

*Une mixité sociale et imposée par les collectivités locales aux promoteurs dans le centre de l'agglomération lyonnaise*

Le contexte

*La commune a inscrit dans son PLU des « secteurs de mixité sociale » qui imposent un ratio de 25% de logements sociaux dans toute opération de logement, à l'instar d'autres villes de la Communauté urbaine.*

*Le promoteur COGEDIM est un partenaire habituel de l'OPAC du Rhône (6 acquisitions réalisées ou en cours). Il a l'habitude de proposer à l'OPAC (mais aussi à d'autres bailleurs sociaux) le pourcentage social de ses opérations.*

Le choix de la VEFA

*La vente en VEFA est le vecteur habituel pour l'achat de ce type d'opération dans l'hyper-centre du Grand Lyon.*

Le montage

*Des financements classiques PLUS/PLAI. Pas de PLS (non prioritaire dans les objectifs sociaux de l'OPAC ; se marie mal avec le PLUS/PLAI ; commercialisation plus difficile).*

### **Implication du bailleur dans l'élaboration du programme**

#### *Une association limitée*

Intervention du bailleur dans la définition du produit

*Amendements ponctuels du bailleur sur programme proposé par le promoteur :*

- *Sur les plans : douches dans T2, cloisonnement des cuisines ouvertes, déplacement locaux VO et vélos au rez-de-chaussée, création d'un local d'entretien.*
- *Imposition de certaines prestations : carrelage sol des parties communes et ensemble des logements, contrôle d'accès par VIGIK, indicateur d'étage sur ascenseur, porte pleine pour l'accès aux compteurs électriques dans logements, boxage ou arceaux sur stationnements, racks dans local vélo, serrures sur fenêtres situés dans les parties communes, réservation pour parapole sur le toit.*
- *choix des revêtements de sols dans les communs et dans logements à partir d'une gamme proposée par le promoteur.*
- *Respect des performances environnementales du QEB départemental. BBC/Effinergie, si pas proposé par le promoteur.*

Réalisations complémentaires du bailleur

*Réalisation de travaux d'adaptation au handicap dans le cadre du plan « Rhône + » du Conseil général du Rhône (parfois pris en charge par le promoteur sur d'autres programmes).*

### **Gestion de l'opération**

Documents types	<i>Contrat de réservation et notice technique type OPAC du Rhône.</i>
Choix des échantillons	<i>Revêtements de sol uniquement.</i>
Appartement témoin	<i>Oui, a permis de préciser certaines prestations (Ex : choix du mobilier salle de bain différent de celui du reste du programme en accession libre, ...) en présence de l'équipe de gestion de l'OPAC.</i>
Suivi	<i>Participations ponctuelles aux réunions de chantiers.</i>
Réserves	<i>Peu nombreuses et ponctuelles. « Deux réserves par logement seulement, je n'ai jamais vu ça sur notre production propre ».</i> <i>D'après l'équipe de gestion, la plupart des réserves a été levée dans les semaines suivant la prise de possession de l'immeuble par l'OPAC (entreprises encore présentes sur le chantier), mais le reste des réserves reste encore à lever près d'un an après, ce qui est d'autant plus gênant que celles-ci ont été mentionnées dans les états des lieux entrants.</i>
GPA	<i>Gestion par les agences de proximité.</i> <i>Pratique de l'organisme : enquête GPA auprès des locataires un mois avant la fin de la garantie (avril 2014).</i> <i>En raison des réserves non traitées par COGEDIM, l'OPAC envisage après mise en demeure de conserver les 5% de dépôt de garantie restant en sa possession et de s'en servir pour régler les quelques problèmes restants.</i>
Dommage-ouvrage	<i>Aucune déclaration envisagée.</i> <i>Gestion par service juridique si besoin.</i> <i>Pratique de l'organisme : visite de l'opération 9 ans après réception.</i>

## 2. CARACTERISTIQUES ET QUALITES DU PROGRAMME

### Qualité urbaine et environnement

#### *Une très bonne insertion urbaine*

Situation géographique	<i>Le projet est situé à Villeurbanne, ville de l'hyper-centre de l'agglomération lyonnaise, comprenant des grands quartiers d'habitat social mais aussi un marché immobilier tendu en raison de l'influence de Lyon.</i>
Qualités et image de la commune	
Insertion urbaine de l'opération	<i>L'opération se situe en périphérie du centre-ville. Toutefois, elle se trouve à proximité des axes routiers desservant le centre-ville de Villeurbanne (1 km environ) du quartier de Lyon Part-Dieu (1,5 km environ).</i>
Les transports, les services...	<i>La copropriété se trouve au pied de la station de tramway T3 « Villeurbanne » reliant la Part-Dieu en quelques minutes, et d'une ligne de bus. Plusieurs autres lignes de bus passent à proximité, desservant Lyon et les lignes de métro.</i>
Traitements des abords	<i>Minéral urbain avec mobilier de qualité.</i>

### Qualité architecturale

#### *Un projet sans originalité ni innovation particulière mais des prestations qualitatives et une certaine esthétique*

Forme urbaine et architecturale	<i>La partie Hlm de la copropriété n'est pas la façade principale de l'immeuble qui se situe sur l'avenue du Général Leclerc et la rue Poizat. Sur ces axes, la copropriété offre une façade très architecturée.</i> <i>L'immeuble de l'OPAC a une esthétique moderne, mais sans raffinement sur la façade rue. La façade cours (visible par les autres immeubles de la copropriété) est plus travaillée : terrasses filantes, garde-corps en verre, brises soleil, panneau TRESPA imitation bois.</i>
Les façades	<i>Enduit. Panneaux TRESPA imitation bois sur étages supérieurs (5 et 6).</i>
Les matériaux	<i>Enduit, panneaux TRESPA, verre, bois, métal.</i>

### Espaces intérieurs et fonctionnalité (cf. plan)

#### *Logements fonctionnels avec des surfaces correctes, balcons. Des parties communes spacieuses.*

L'organisation du bâtiment : nb de log. par palier, ascenseur, log. en Rdc...	<i>Chaque palier compte 2 à 5 logements par palier (2 au RDC), desservis par 1 ascenseur.</i> <i>Les 2 logements en RDC donnent respectivement sur la rue et le passage</i>
---	--

Les espaces communs et circulations : entrée, surfaces, prestations...

Les logements : surface, extensions, placards et rangements, organisation...

Equipements et matériaux

Locaux annexes

Accessibilité

### **Confort et performances**

#### ***Une opération présentant des performances classiques***

Certification

Performance thermique

Chauffage, ECS

Confort acoustique

Lumière, ensoleillement

Sécurité des locaux

### **Rapport qualité / prix**

Loyers

Charges

*desservant le cœur d'ilot (T2) et sur les espaces verts intérieurs (T5). Leur localisation en demi-palier les isole légèrement de la promiscuité de la rue.*

*Le hall d'entrée ainsi que les locaux vélo et VO sont situés niveau rue, desservis par une petite cour intérieure. Les logements du RDC se trouvent cependant surélevés (demi-niveau).*

*Le jardin intérieur n'est pas accessible aux locataires de l'OPAC mais ouvert aux autres occupants de la copropriété.*

*Identiques social / libre.*

*Les logements présentent des surfaces habitables classiques allant de 28,92 m<sup>2</sup> pour le T1 à 98,78 m<sup>2</sup> pour l'un des deux T5. Leur organisation est classique.*

*Les cuisines sont restées semi-ouvertes, sauf dans les T5 où elles ont été fermées à la demande de l'OPAC.*

*11 logements disposent d'un balcon sur cour.*

*A quelques exception près, des placards ou dressings sont prévus dans tous les logements, notamment dans les types les plus grands.*

*Dans chaque logement, un volume d'entrée fermé est prévu, ou un espace ayant cet usage dans les plus petits logements (T1 et T2).*

*Carrelage dans toutes les pièces (demande de l'OPAC).*

*Lavabo résine sur meuble dans salle de bain (fourni par promoteur).*

*Evier sur meuble classique Hlm dans cuisine.*

*Baignoire dans tous logements à partir du T3.*

*Volets roulants mécaniques (électriques dans partie privée).*

*Pas de caves.*

*Parkings : 15 places boxées, 9 places non boxées avec arceau.*

*L'ensemble des logements est accessible.*

*Toutefois, si les petits logements ainsi que les T5 sont de facto adaptés au handicap (douches), les T3 et les T4 ne le sont pas.*

#### ***Une opération présentant des performances classiques***

*Qualitel option BBC Effinergie.*

*Programme « Qualité Energétique du Bâtiment – QEB » du Conseil général.*

*Chauffage collectif gaz à condensation, gérés par la copropriété.*

*ECS collectif gaz à condensation avec complément panneaux solaires, gérés par la copropriété.*

*Rien à signaler, sauf plafond acoustique dans les parties communes (carrelage au sol).*

*Surfaces vitrées importantes avec baies donnant sur les balcons*

*Exposition généralement unique, vers le nord ou le sud.*

*Contrôle d'accès par badge VIGIK au rez-de-chaussée. Emetteur pour l'accès voiture au parking.*

*Plafonds PLUS et PLAI (2013) :*

*Studio : 179,30 € (PLUS).*

*T2 : de 271, 47 à 363, 44 € (PLUS).*

*T3 : de 394, 97 à 436, 60 € (PLUS) ; 387, 31 € (PLAI).*

*T4 : 532, 39 € (PLUS) ; 472, 29 € (PLAI).*

*T5 : de 554, 07 à 570, 13 € (PLAI).*

*Loyer parking boxé 50 € / mois, 30 € / mois pour place avec arceau.*

*Provisions de charges :*

*T2 : 110 euros.*

*T3 : 151 euros.*

*T4 : 184 euros.*

*T5 : 225 euros.*

*La première année d'exploitation de l'immeuble n'étant pas terminée à la date de la présence fiche et la régularisation des charges du printemps 2014*

*n'intégrant pas les charges de copropriété, il n'est pas possible pour l'équipe de gestion d'indiquer si les charges de cet immeuble seront supérieures à celles constatées sur un immeuble en MO directe. Elle suppose que ces charges seront globalement équivalentes, au pire à peine supérieures.*

### 3. LA GESTION DU PROGRAMME

#### La maintenance et l'entretien

*L'entretien des parties communes de l'immeuble locatif social (halls, escaliers, paliers d'étages, locaux vélos et poubelles) ainsi qu'une partie des équipements (ascenseur, contrôle d'accès) est réalisé par les équipes de l'OPAC du Rhône ou ses prestataires.*

*L'OPAC impose que les comptages sur son immeuble soient individualisés par rapport au reste de la copropriété.*

*La chaudière collective, les panneaux solaires, le contrôle d'accès et le nettoyage du parking, équipements collectifs de l'ensemble de la copropriété, sont gérés par cette dernière.*

*Le promoteur a remis une notice technique très développée à chaque acquéreur et notamment l'OPAC du Rhône, facilitant ainsi la prise en gestion.*

#### La gestion locative

Prise de gestion par l'équipe de GL

L'équipe de gestion exprime sa satisfaction concernant le professionnalisme de COGEDIM qui s'est mis « à notre service » et nous a traité « comme un client ». « C'est le meilleure livraison que j'ai jamais eu ! ». Ce comportement est d'ailleurs souligné comme étant assez fréquent chez les promoteurs.

La livraison par COGEDIM avant la date prévue (et généralement le respect des délais par les promoteurs) soulage les équipes de gestion qui notent en outre qu'ils ont reçu communication de toutes les informations et documents demandés dans les temps et ont pu accéder à l'immeuble et aux logements autant qu'ils ont voulu pour préparer la mise en exploitation.

Les relations avec le syndic sont bonnes, pas de difficultés soulignées pour le moment.

Réservations et commercialisation

*Etat (mal logés / fonctionnaires) : 7 logements.*

*Conseil général : 5 logements.*

*CIL : 7 logements.*

*Autres : 3 logements.*

*Pas soucis de location des logements.*

*Le boxage d'une majorité de parking est une demande de l'OPAC qui a du mal à louer ses parkings et propose ce service afin de rendre plus attractifs ses stationnements.*

Points de difficultés relevés

*L'OPAC refuse de réceptionner tant que l'ensemble des accès de l'immeuble ne sont pas terminés.*

*Il indique qu'il a demandé à prendre possession de son immeuble après la livraison de l'ensemble des logements de la partie privée. En effet, il ne souhaite pas que l'installation de ses locataires, si elle était préalable à celle des accédants à la propriété, puisse constituer un problème dans sa relation avec le promoteur.*

*L'organisme souligne la spécificité que représente la gestion locative en copropriété. Outre la perte de maîtrise de l'entretien ou de la maintenance d'une partie des espaces ou équipements, l'organisme insiste sur la nécessité d'être extrêmement attentif au comportement des locataires et réactif à tout débordement (Ex : canisses en plastique posés contre les garde-corps en verre pour créer un peu d'intimité sur les balcons, empilement de cartons devant une porte-fenêtre donnant sur la rue, ...) qui pourraient générer tensions et incompréhensions avec le voisinage privé. Les équipes de l'OPAC sont très conscientes de l'incompréhension pouvant exister entre un accédant qui a acheter son logement à un prix élevé et se retrouve voisin de logements sociaux, sans bien entendu avoir été préalablement averti par le promoteur de cette particularité du pro-*

gramme. Dans l'immeuble de Villeurbanne, aucune difficulté de ce type n'a pour le moment été signalée. Dans le présent programme l'isolement physique de l'immeuble de l'OPAC du reste de la copropriété limite le risque

#### 4. APPRECIATION DES LOCATAIRES

*Un logement visité (T5) avec les locataires en place*

##### ***Un programme apprécié par ses locataires***

Le retour des habitants

L'équipe de gestion rapporte la satisfaction des locataires, sauf sur le traitement des GPA (cf. points sur les réserves et la GPA).

Un seul locataire rencontré, qui signalait une détérioration de la peinture près d'une douche et surtout l'impossibilité de mettre une table pour 5 personnes sur le balcon filant de son T5 PLAI. Le locataire avait réalisé plusieurs aménagements (cuisine équipée, cabine de douche, ...) qui avaient fait disparaître les prestations initiales.

L'occupation

Tous les logements occupés (24)

Pas de mouvements.

#### 5. POINT DE VUE SUR LA VEFA ET PERSPECTIVES

##### **Avis**

Avis général

Très positif. Permet à l'organisme de se doter d'un patrimoine de qualité dans un marché immobilier tendu, à un prix compatible aux équilibres Hlm (bien que situé dans le haut de la fourchette de prix généralement admise par l'OPAC du Rhône).

Intérêts de la VEFA

La VEFA est un outil incontournable pour l'OPAC s'il veut maintenir sa production à un niveau élevé en continuant à produire dans l'hyper-centre lyonnais. Elle permet aussi à l'OPAC de remplir ses engagements en matière de reconstitution ANRU hors site.

En outre, les collaborations régulières avec les promoteurs de la place lyonnaise font que ceux-ci ont rapidement intégré les attentes des bailleurs sociaux et proposent à ces derniers des immeubles immédiatement proches voire parfaitement compatibles avec leurs attentes de gestion.

A l'inverse, comprenant les contraintes des promoteurs et sachant qu'il n'est pas le seul bailleur sur la place, l'OPAC du Rhône a adapté sa structure (création d'une équipe ad hoc) ainsi que ses modes de gestion pour s'adapter aux attentes des promoteurs. C'est un « échange apprenant », comme cité par l'un des dirigeants de l'OPAC.

Enfin, même si tous les programmes proposés en VEFA par les promoteurs ne sont pas intéressants en terme de gestion (par exemple lorsqu'il s'agit de logements disséminés en copropriété), l'OPAC souligne que leur localisation ainsi que la rente foncière qu'ils représentent en font des très bons produits pour une Vente Hlm à terme.

Contraintes ou limites

Modes de prise en gestion et réactivité locative adaptées.

L'OPAC du Rhône, tout comme les autres bailleurs du Grand Lyon arrive à acquérir de telles immeubles parce qu'il dispose du soutien indirect des collectivités locales via les règles contraignantes imposées aux promoteurs par les communes dans les PLU.

Ce sont les promoteurs qui ont la main. En effet, ils conçoivent les programmes puis vont les proposer à différents bailleurs sociaux qu'ils mettent en concurrence. Si cela ne semble pour le moment pas poser de problème et si la régulation entre les organismes Hlm fonctionne, il ne faudrait pas que cela devienne un vecteur d'augmentation des prix d'achat.

A ce titre, l'OPAC souligne l'intérêt de son activité d'aménageur qui lui permet de maîtriser ponctuellement certains fonciers qui même couteux à la base pourront faire l'objet de future opérations en VEFA en retour après cession à des promoteurs.

En outre, l'OPAC du Rhône note que les promoteurs commencent à proposer aux bailleurs des programmes en démembrément de droit de propriété (Usufruit

*locatif social). Lucratif pour l'investisseur privé et plus rentable pour le promoteur qu'une vente en VEFA, le développement de ce type de montage n'est pas souhaité par l'OPAC qui indique que le Grand Lyon, délégataires des aides à la pierre, regarde le développement de l'ULS avec méfiance.*

*L'OPAC du Rhône souligne qu'il ne pratique pas l'acquisition intégrale en VEFA de programmes privés (refus du contrôle de légalité).*

*De manière générale, l'OPAC note que les promoteurs font des programmes assez classiques, et que sa promotion propre laisse plus de place à l'innovation.*

## Recommandations

*Préférer les promoteurs d'ampleur nationale ou importants localement. En effet, les petits promoteurs nécessitent un accompagnement plus important et sont moins solides techniquement. Ils ont surtout des enjeux d'image à défendre moindre que les promoteurs nationaux avec lesquels de ce fait, un partenariat est plus facile à établir.*

*Bien anticiper et si possible être présent au moment de la prise en gestion par les concessionnaires.*

## Les personnes rencontrées

Michel Micoulaz, Directeur département développement et aménagement

Flavien Micha, Directeur de l'offre nouvelle

Alice Proust, Responsable de programmes

Salah Arar, Chef d'agence Villeurbanne

Hatem Farhat, Responsable d'équipe sectorisée

Visite : 7 avril 2014

## 6. PHOTOS



Vue rue Guillotte



Vue rue Guillotte



Vue cour intérieure copropriété



## ANNEXE 10

### ANNEXE – VILLEURBANNE



Vue balcon 5<sup>eme</sup> étage



Vue depuis hall rue Guillotte



Vue palier 5<sup>eme</sup> étage

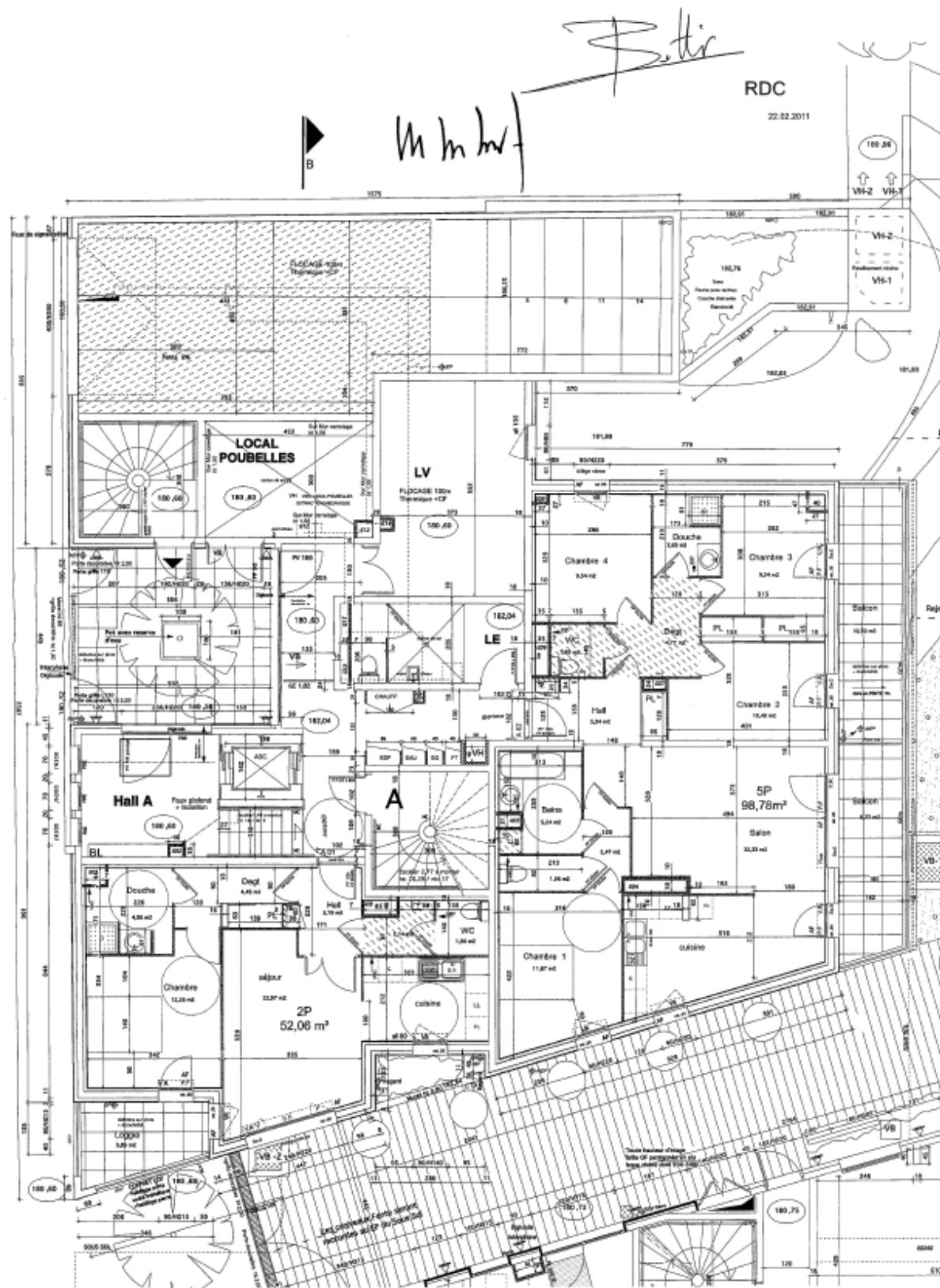


Vue escalier parties communes



Parking boxé sous-sol

## **7. PLANS**

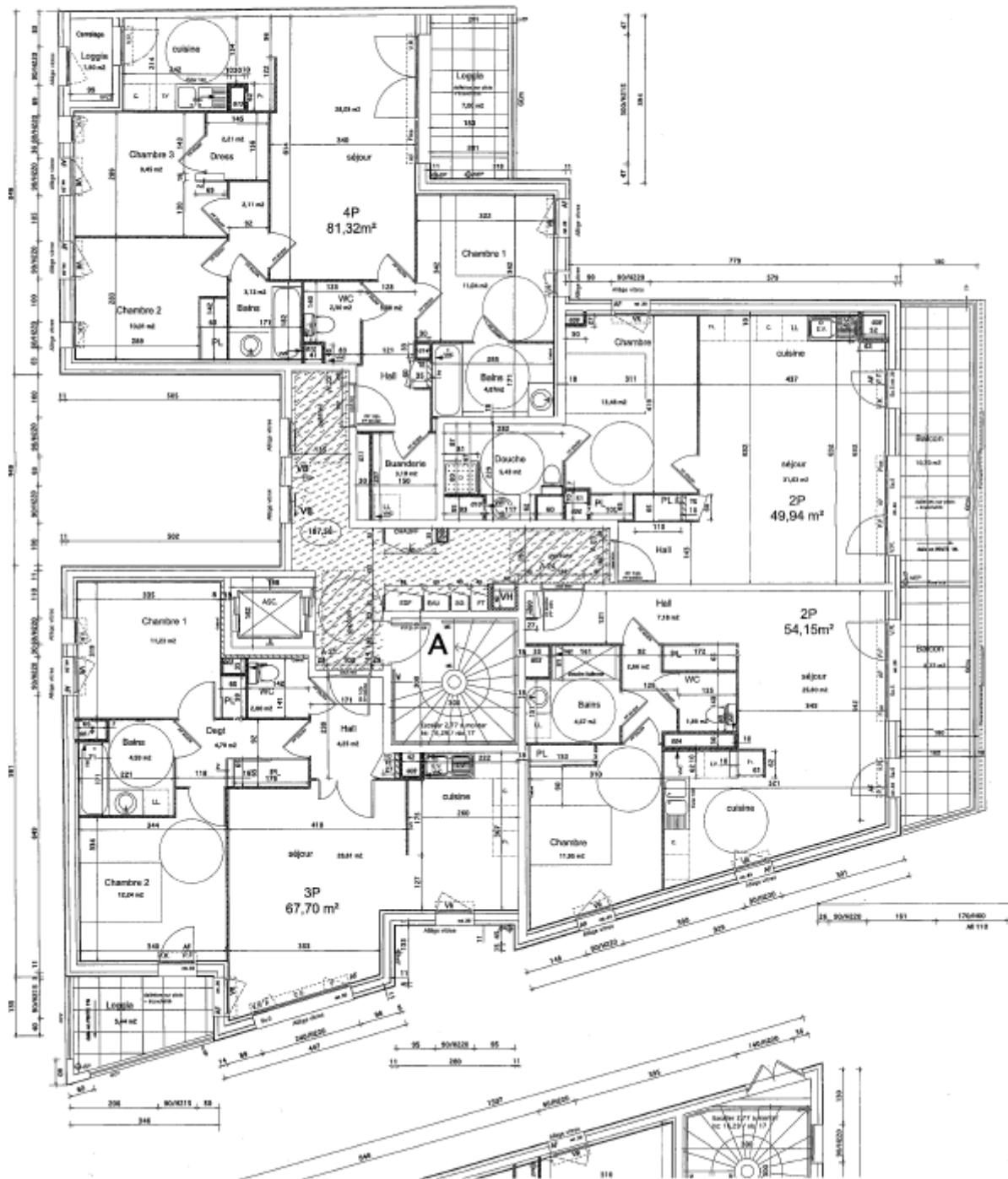


## ANNEXE 10

### ANNEXE – VILLEURBANNE

*S. Stéphane*  
R+2

22.02.2011



**Le logement social a son adresse :  
[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)**



Retrouvez toutes les productions du  
Mouvement Hlm sur le Centre de ressources :  
**<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/>**