



HAL
open science

Vers une urbanisation socio-spatialement équilibrée : la VEFA LLS comme levier de réponse à l'impératif de mixité sociale

Salomé Carret

► To cite this version:

Salomé Carret. Vers une urbanisation socio-spatialement équilibrée : la VEFA LLS comme levier de réponse à l'impératif de mixité sociale. Architecture, aménagement de l'espace. 2024. dumas-04680248

HAL Id: dumas-04680248

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04680248v1>

Submitted on 28 Aug 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

VERS UNE URBANISATION SOCIO-SPATIALEMENT ÉQUILIBRÉE : LA VEFA LLS COMME LEVIER DE RÉPONSE À L'IMPÉRATIF DE MIXITÉ SOCIALE

UNIVERSITÉ GRENOBLE ALPES
INSTITUT D'URBANISME ET DE GÉOGRAPHIE ALPINE



© Salomé Carret

MASTER 2 URBANISME ET PROJET URBAIN
MÉMOIRE DE FIN D'ÉTUDES

SALOMÉ CARRET
SOUS LA DIRECTION DE : DUARTE PAULETTE
TUTEUR PROFESSIONNEL : DUPUID MAXIME

NOTICE BIBLIOGRAPHIQUE

Projet de Fin d'Etudes Master Urbanisme et Projet Urbain

Autrice : CARRET Salomé

Titre du Projet de Fin d'Etudes : Vers une urbanisation socio-spatialement équilibrée : la VEFA LLS comme levier de réponse à l'impératif de mixité sociale

Date de soutenance : 04/07/2024

Organisme d'affiliation : Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine – Université Grenoble Alpes

Organisme dans lequel le stage a été effectué : Novalys, 41 Boulevard Ambroise Paré
80000 AMIENS

Directrice du Projet de Fin d'Etudes : DUARTE Paulette

Collation : Nombre de pages : 101 / Nombre d'annexes : 06 / Nombre de références bibliographiques : 43

Mots-clés analytiques : *Mixité sociale, logement social, Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, organisme bailleur social, Maîtrise d'Ouvrage Directe*

Mots-clés géographiques : *Clermont-Ferrand, Beaumont, Bordeaux, France*

Résumé : Alors que la crise contemporaine du logement est devenue une réalité tangible pour de nombreux français, comment les acteurs privés et publics urbains peuvent-ils résoudre cette crise en consolidant le droit au logement ? Bien que la production de logements sociaux soit primordiale, les contraintes réglementaires, économiques et foncières entravent leur construction. Dès lors, par quels moyens cet accès essentiel à un logement décent et abordable peut-il être assuré ?

La mixité sociale est un objectif clairement affirmé au sein des politiques publiques de la ville. A différentes échelles, elle constitue un idéal complexe à opérationnaliser. Quels leviers

actionner pour encourager la production de logements sociaux nécessaires aux divers besoins des ménages et ainsi ambitionner une mixité sociale effective dans le tissu urbain ?

La Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) de logements sociaux (LLS) a bouleversé le paysage de la production de logements sociaux en France, en rééquilibrant les forces entre les acteurs publics et privés de la ville. L'essor de cet outil remet en question le monopole de production de logements sociaux par les organismes bailleurs sociaux en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD), ouvrant des portes à la mise en place d'une mixité sociale efficiente. Dans ce contexte complexe, la VEFA LLS apparaît comme un levier efficace, mais soulève aussi des questions cruciales : Comment garantir un partenariat solide avec les organismes bailleurs sociaux afin de permettre l'augmentation de la production de logements sociaux et ainsi favoriser une mixité sociale opérationnelle ? La VEFA LLS est-elle la clé d'une urbanisation socio-spatialement équilibrée ?

Summary : At a time when the contemporary housing crisis has become a tangible reality for many French people, how can private and public urban players resolve this crisis by strengthening the right to housing ? Even if the production of social housing is essential, constraints in terms of regulations, economics and land are hampering its construction. So how can this essential access to decent, affordable housing be guaranteed ?

Social mix is a clearly stated objective of urban public policy. At different scales, however, it is a complex ideal to put into practice. What levers can be used to encourage the production of the social housing required to meet the various needs of households, and thus achieve an effective social mix in the urban fabric ?

The social housing off-plan sale scheme (*Vente en l'État Futur d'Achèvement [VEFA] de logements sociaux ([LLS])*) has led to dramatic changes in social housing production in France, rebalancing the power between public and private urban players. The rise of this tool has challenged the monopoly of social housing production by social landlords under direct project ownership (*Maîtrise d'Ouvrage Directe, MOD*), opening the door to an efficient social mix. In this complex context, social housing off-plan sale scheme appears to be an effective lever, but also raises some crucial questions : How can we guarantee a solid partnership with social landlords to increase the production of social housing and thus promote an operational social mix ? Is this scheme the key to socially and spatially balanced urbanization ?

REMERCIEMENTS

Je souhaite remercier en premier lieu la structure Novalys qui m'a accueillie pendant un an et qui m'a offert l'opportunité de renforcer et enrichir mes connaissances en intégrant le monde du travail, dans un domaine qui me passionne. Cela m'a permis d'acquérir de nouvelles compétences en travaillant sur des missions importantes et concrètes pour cette entreprise.

Ensuite, je souhaite remercier toute l'équipe de Novalys qui s'est montrée bienveillante, chaleureuse et accueillante à mon égard. Merci à ceux qui m'ont permis de découvrir leur travail, missions et projets et qui m'ont enrichie personnellement et professionnellement.

Un grand merci à mon maître d'apprentissage Maxime DUPUID, qui a su m'aiguiller, qui m'a accompagnée durant mes missions et qui m'a permis de devenir autonome dans mon travail. Grâce à son soutien et sa pédagogie, j'ai pu évoluer dans un cadre enrichissant et motivant. Dans l'espoir qu'il apprécie le travail que j'ai fourni.

Et pour finir, je remercie ma professeure référente Paulette DUARTE du soutien particulier accordé lors de cette année et des précédentes, ainsi que d'avoir pris le temps de m'écouter et de m'aider face aux interrogations.

SOMMAIRE

NOTICE ANALYTIQUE	2
ATTESTATION DE NON PLAGIAT	4
REMERCIEMENTS	5
SOMMAIRE	6
INTRODUCTION	8
I. DECRYPTAGE DES CONTOURS COMPLEXES DES NOTIONS DE MIXITE SOCIALE ET DE LOGEMENT SOCIAL	18
I.1 LA MIXITE SOCIALE, UNE NOTION OMNIPRESENTE MAIS INSAISSABLE, COINCEE ENTRE DES ASPIRATIONS IDEALES ET DES REALITES COMPLEXES	18
I.1.1 La mixité sociale : une notion omniprésente mais ambiguë	18
I.1.2 Une désirabilité, des perceptions et des réalités divergeantes de la mixité sociale	22
I.1.3 La mixité sociale : un concept multi-échelles dont la mesure opérationnelle se révèle complexe	26
I.2 LES DESSOUS DU LOGEMENT SOCIAL : DEFINITION, BOULEVERSEMENTS HISTORIQUES, PROCESSUS DE PRODUCTION ET DECONSTRUCTION DES IDEES REÇUES	28
I.2.1 Le logement social, de quoi parle-t-on ?	28
I.2.2 Réalité opérationnelle complexe de la production de logement sociaux	33
I.2.3 La perception du logement social entre réalité et imaginaire, déconstruction des idées reçues	41
I.3 UN DIALOGUE INCONTOURNABLE ENTRE LOGEMENT SOCIAL ET MIXITE SOCIALE POUR UN URBANISME EQUILIBRE	43
II : LA VEFA LLS : UN NOUVEL OUTIL COMPLEMENTAIRE A LA MOD, POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX ET PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE	47
II.1 MISE EN LUMIERE DES MECANISMES DE LA VEFA LLS COMME COMPLEMENT A LA MOD	47
II.1.1 La MOD : un plier historique fragilisé par les exigences croissantes en logements sociaux	47
II.1.2 La VEFA LLS comme outil innovant pour la production des logements sociaux, en période de contraintes économiques et politiques	50
II.1.3 Quelles limites et perspectives pour opérationnaliser la mixité sociale par les logements sociaux produits en VEFA LLS ?	58
II.2 CONCILIER CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET MIXITE SOCIALE : UNE DOUBLE EXIGENCE NATIONALE SOLUTIONNEE PAR LA VEFA LLS A DIFFERENTES ECHELLES	65
II.2.1 A une échelle générale : répondre aux exigences nationales et aux besoins incessants	66
II.2.2 A l'échelle de la commune : construire vite et de façon équilibrée en diffus	67
II.2.3 A l'échelle d'un quartier : rééquilibrer les populations en offrant une diversité de types de logements	72
II.2.4 A l'échelle d'une opération : une production de logements sociaux en dentelle	76

II.3 UNE COMPLEMENTARITE VEFA LLS ET MOD, QUI MET EN VALEUR LEURS AVANTAGES RESPECTIFS	82
II.3.1 Chaque outil à ses avantages	83
II.3.2 Un bouleversement du jeu d'acteurs historique	83
II.3.3 Un équilibre indéniable à trouver entre la VEFA LLS et la MOD pour promouvoir la mixité sociale par la production de logements sociaux	84
CONCLUSION	86
ANNEXES	88
BIBLIOGRAPHIE	94
TABLE DES ENCADRES, TABLEAUX ET FIGURES	98

INTRODUCTION

Sur l'année 2023, « on dénombre 2 157 communes qui entrent dans le champ d'application de la loi SRU, dont 1 159 sont déficitaires (54 %), c'est-à-dire n'atteignant pas leur taux cible de 20 % ou 25 % de logements sociaux » annonce le gouvernement. Cette loi dite Solidarité et Renouvellement Urbain, mise en place par l'Etat en 2000, impose pourtant à certaines communes de posséder un certain taux de logements sociaux sur leur territoire afin de garantir une mixité sociale. Le logement social en France est un enjeu majeur au cœur de nombreux débats et préoccupations. La crise du logement, déjà bien ancrée, est devenue une réalité tangible pour de nombreuses personnes confrontées à des difficultés croissantes pour accéder à un logement décent et abordable. Dans ce contexte, la production de logements abordables revêt une importance capitale, non seulement pour répondre à un besoin fondamental de logement, mais aussi pour tendre vers une certaine mixité sociale sur le territoire français.

Cette crise du logement en France est le produit d'une conjonction multifactorielle. Parmi eux, on peut citer l'augmentation constante des prix de l'immobilier dans certaines zones urbaines, la précarité financière de certaines catégories de la population et donc l'insuffisance de l'offre de logements abordables nécessaires, aux vues des difficultés d'accès au crédit immobilier pour de plus en plus de ménages. Cette crise se traduit par une tension croissante sur le marché du logement, avec des conséquences directes sur l'accessibilité et la qualité des logements disponibles.

Dans ce contexte, la production de logements sociaux neufs apparaît comme une réponse essentielle aux besoins divers et permettre l'accès à un logement décent pour tous. Cependant, cette production se heurte à de nombreux obstacles et contraintes, tant d'ordre financier, réglementaire que politique. La complexité du processus de production, associée à des ressources budgétaires limitées et à des contraintes foncières grandissantes, entrave souvent la réalisation de programmes d'habitations en matière de logement social. Ainsi, il est crucial d'examiner de près le contexte actuel de production de logements sociaux en France, afin de comprendre les dynamiques à l'œuvre et d'identifier les leviers d'action pour relever les défis qui se posent.

Cette recherche s'insère donc dans ce contexte particulier où le droit au logement est en mal. Le droit au logement est le droit d'accéder à un logement décent qualitatif, qui s'insère

convenablement dans le tissu urbain. Ce droit est fondamental dans notre société contemporaine. Il résonne presque comme un impératif pour répondre à cette crise qui prend de l'ampleur. C'est alors le rôle historique des organismes bailleurs sociaux, responsables de porter cette valeur de droit au logement, de produire ou réhabiliter le parc de logements sociaux. Alors même que la crise englobe également les professionnels, les organismes bailleurs sociaux se trouvent parfois face au mur, dans l'impossibilité de réaliser un nombre de logements sociaux suffisant pour répondre aux demandes. Le nombre de ménages en attente d'un logement social a atteint 2,6 millions en 2023, un chiffre record. « *On n'a jamais aussi peu produit de logement social et on n'a jamais eu autant de demandeurs* », constate Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat), la confédération des bailleurs sociaux.

- **La quête de l'équilibre socio-spatial en France : vers une nécessité d'opérationnaliser la mixité sociale**

Les notions clés de cette recherche seront définies plus loin dans le développement, afin d'en déceler tous les aspects. Le logement social est vu par les politiques publiques comme la clé de la ville de demain pour répondre aux besoins qui se diversifient et s'accroissent. En France, les législations comme la loi SRU, ont vocation à offrir une diversité de types de logements pour répondre à une diversité de demande. Cette approche législative vise non seulement à répondre à la demande croissante de logements abordables, mais également à promouvoir une ville plus équilibrée. L'enjeu ne se limite pas seulement à la quantité de logements. Il s'agit aussi, à travers les politiques publiques, de promouvoir la mixité sociale. Car elle est vue comme un facteur essentiel pour le développement socio-spatial des villes.

Idéalement, la mixité sociale aurait plusieurs vertus, comme le fait de favoriser une harmonie sociale en encourageant la rencontre et l'interaction entre des individus issus de milieux socio-économiques différents. En favorisant les échanges et les relations interpersonnelles, elle contribuerait à renforcer le tissu social, luttant ainsi contre la mise à l'écart de certaines populations. En favorisant cette mixité sociale, on offrirait à chacun la possibilité de vivre dans un environnement diversifié et équilibré, où les cartes sont redistribuées. En évitant la concentration excessive de logements sociaux dans certaines zones, elle favoriserait la répartition harmonieuse des populations sur le territoire, préservant ainsi la diversité à plusieurs échelles.

Cependant, cette recherche déconstruit et questionne cette vision idéalisée de la mixité sociale et les idées préconçues qui lui sont rattachées. En effet, cette étude montre que la mixité

sociale, si recherchée par les acteurs publics et privés de la ville, est insaisissable et a du mal à s'opérationnaliser. La mixité sociale ne va pas de soi et n'est pas évidente à mettre en œuvre. Pour la promouvoir de manière optimale, il est nécessaire que divers acteurs, communiquent et prennent les rennes par des politiques, des stratégies et divers outils.

La promotion de la mixité sociale requiert une approche globale et concertée, impliquant les acteurs publics et privés. Il faut également garder à l'esprit que la mixité sociale s'observe à différentes échelles : de l'agglomération, d'un quartier ou même d'un îlot. Ainsi, une opérationnalisation territorialisée, voire sur-mesure de la mixité sociale dans le tissu urbain Français est indéniable.

Il est donc important de soutenir les acteurs clés qui produisent le logement social. Les organismes bailleurs sociaux qui ont ce rôle historique de Maitrise d'Ouvrage Directe (MOD) dans la production des logements sociaux et leur gestion, rencontrent progressivement des obstacles à cause de la crise qui prend de l'ampleur. De nouveaux acteurs émergent et renversent la donne, pour répondre aux exigences de production de logements sociaux à l'échelle nationale. Ce sont notamment les promoteurs qui y participent, par un nouvel outil de production de logements locatifs sociaux (LLS) en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

- **Problématique**

Face à la nécessité de répondre à la demande croissante de logements abordables tout en favorisant une répartition équilibrée des populations sur le territoire, différentes stratégies et outils sont mobilisés. Alors que les organismes bailleurs sociaux détiennent un monopole historique de la production de logements sociaux en MOD, la VEFA LLS émerge comme une alternative notable voire « *une révolution silencieuse* » (Fauconnier, 2020) depuis quelques années, redéfinissant les dynamiques du secteur et contribuant à une nouvelle forme de mixité sociale. Alors que le jeu d'acteurs au sein du domaine du logement social est bouleversé, on pourrait se demander quel est le nouveau rapport de force entre les organismes bailleurs sociaux et les promoteurs privés.

Cette mutation de système soulève une question cruciale : **Dans quelle mesure la VEFA LLS peut-elle, en complémentarité avec la MOD, s'avérer être un levier efficace afin de favoriser une production de logements sociaux répondant à l'impératif de mixité sociale ? Mais aussi, en quoi cela pourrait-il contribuer à promouvoir une urbanisation socio-spatialement équilibrée du territoire français ?**

L'émergence de la VEFA LLS comme outil privilégié de production de logements sociaux est le résultat de plusieurs évolutions dans le secteur immobilier et les politiques publiques en France. La croissance démographique et l'urbanisation ont exacerbé la demande de logements, notamment dans les zones urbaines tendues. Les grandes villes françaises connaissent une pression foncière intense, rendant l'accès à un logement de plus en plus difficile pour une part significative de la population. Parallèlement, les organismes bailleurs sociaux, font face à des contraintes croissantes, limitant leur capacité de production de logements sociaux en MOD.

En revanche, la VEFA LLS apparaît comme la solution aux obstacles qui se multiplient. Ce modèle offre une flexibilité et une rapidité accrues dans la réalisation des projets immobiliers. De plus, les politiques publiques des dernières décennies ont encouragé l'usage de la VEFA LLS pour répondre aux besoins en logements sociaux. Ces législations cherchent à diversifier les modes de production pour accroître l'offre de ces types de logements. Ces transformations ont conduit à une recomposition des rôles et des rapports de force entre les différents acteurs du secteur immobilier. Les promoteurs privés, grâce à la VEFA LLS, jouent désormais un rôle crucial dans la production de logements sociaux, en partenariat avec les organismes bailleurs sociaux et également les collectivités territoriales.

Cette problématique soulève une pluralité de sous-questions qui sont énumérées ci-dessous et traitées dans cette recherche. Tout d'abord, il est important de comprendre comment la VEFA LLS, en tant qu'outil, renverse le système de production de logements sociaux. Peut-elle compléter efficacement la MOD pour maximiser cette production ? Ou doit-elle remplacer la MOD, peut-être devenue obsolète ? Quels sont les avantages et les limites de chaque modèle en termes de coûts, délais et qualité des logements produits ?

La production du logement social en France est étroitement liée à la volonté des pouvoirs publics de mettre en place et renforcer la mixité sociale sur le territoire. Comment la VEFA LLS peut-elle contribuer à une meilleure mixité sociale à diverses échelles ? De l'agglomération à l'opération, en passant par le quartier. Dans la production de logements sociaux, la VEFA LLS produit-elle plus de mixité sociale que la MOD ? Quels mécanismes doivent être mis en place pour assurer la mixité sociale par les logements sociaux produits en VEFA LLS ?

Le rôle des différents acteurs dans ce contexte est également un enjeu central. Quel est le rôle des promoteurs, des organismes bailleurs sociaux et des collectivités locales dans l'opérationnalisation de la mixité sociale à travers la VEFA LLS ? Comment les politiques

publiques peuvent-elles encourager la collaboration entre ces acteurs pour atteindre les objectifs de mixité sociale ?

En observant les défis actuels liés à la production de logements sociaux en France, comment promouvoir une approche plus équilibrée socio-spatialement de la production de logements sociaux ? La mixité sociale si souvent évoquée dans les volontés urbanistiques et les politiques publiques est-elle une réalité opérationnelle et comment peut-elle être développée de manière équilibrée ?

Face aux enjeux de mixité sociale, comment la VEFA LLS se distingue-t-elle de la MOD par les organismes bailleurs sociaux dans la création de logements sociaux. Quel impact cela peut-il avoir sur l'équilibre social à différentes échelles ? Quels rôles les promoteurs immobiliers et les autorités locales peuvent-ils jouer pour encourager activement la mixité sociale à travers la VEFA LLS ? Demain, quelles mutations devra subir la VEFA LLS et quels défis à relever pour répondre davantage à l'impératif de mixité sociale ?

En abordant ces questions, cette recherche vise à évaluer le potentiel de la VEFA LLS en tant que levier pour une production efficace de logements sociaux. A explorer les conditions nécessaires pour qu'elle puisse véritablement contribuer à la mixité sociale et favoriser une urbanisation socio-spatialement équilibrée en France.

- **Intérêt de la recherche**

Cette recherche analyse en profondeur les modalités de production de logements sociaux par le biais de la VEFA LLS et évalue son potentiel pour promouvoir la mixité sociale. Ce travail s'inscrit dans un contexte où les impératifs économiques, les enjeux sociaux, et les contraintes réglementaires dictent les règles et le rôle des acteurs dans le domaine du logement. L'objectif est de déterminer dans quelle mesure la VEFA LLS peut contribuer efficacement à la création de logements sociaux tout en favorisant la mixité sociale.

Le choix de cette thématique est motivé par plusieurs facteurs qui en justifient l'intérêt et la pertinence. Tout d'abord, la pression croissante sur les zones urbaines françaises pour fournir des logements abordables est un enjeu majeur. La VEFA LLS, en tant que mode de production de logements sociaux, a pris de l'importance ces dernières années face aux difficultés croissantes des organismes bailleurs sociaux et apparaît aujourd'hui comme une réponse potentielle au besoin incessant de logements sociaux. Mais le regard croisé de son impact sur la mixité sociale reste peu exploré dans la littérature scientifique.

Cette recherche se propose donc de combler cette lacune en apportant un éclairage nouveau sur les dynamiques en jeu. Bien que la mixité sociale et le logement social soient des sujets largement étudiés, croiser ces notions avec la VEFA LLS offre un regard neuf. Cela permet de revisiter et de questionner ces concepts dans un cadre contemporain, apportant ainsi une perspective nouvelle et enrichissante aux débats existants.

L'intérêt de cette recherche réside également dans son approche multidimensionnelle. En adoptant une approche territoriale, l'étude se base sur une variété d'échelles, où les besoins en logements sociaux et en mixité sociale sont divers. Cela permet de contextualiser les solutions et de les adapter aux réalités locales, offrant des réponses plus ciblées et efficaces. Au-delà des aspects réglementaires et financiers, cette recherche met l'accent sur, comment la VEFA LLS peut répondre aux besoins cruciaux de logements abordables, tout en promouvant une vision socio-spatialement équilibrée de la ville de demain. Cette perspective intégrée permet d'éclairer non seulement les impacts immédiats de la VEFA LLS sur le marché du logement, mais aussi ses effets à long terme sur la mixité sociale et la qualité de vie urbaine.

Ce mémoire se situe à la frontière de trois champs de réflexion : les évolutions de la production du logement social et des politiques publiques afférentes, le système d'acteur renversé par les promoteurs privés et l'opérationnalisation de la notion de mixité sociale. En explorant ces trois dimensions, cette recherche apporte un éclairage renouvelé sur les enjeux actuels du logement social.

En résumé, cette recherche vise à fournir une analyse détaillée et contextuelle de la VEFA LLS en tant que nouveau mode de production de logements sociaux, en évaluant ses contributions potentielles à la mixité sociale et à une urbanisation socio-spatialement équilibrée en France. En croisant des notions établies avec des perspectives innovantes, cette étude se propose de mettre en lumière des solutions opérationnelles et efficaces pour répondre aux défis contemporains du logement social.

- **Explication de l'hypothèse retenue**

Afin de cadrer la recherche autour des questionnements avancés, une hypothèse peut être élaborée et confirmée grâce à un état de l'art et aux entretiens menés avec des acteurs clés. La VEFA LLS est envisagée comme une mutation du mode de production de logements sociaux qui, associée à la MOD, favorise et opérationnalise la mixité sociale à différentes

échelles. Toutefois, bien que la VEFA LLS ne soit pas une solution miracle permettant de créer une mixité sociale harmonieuse et parfaite au sein des territoires, elle tend vers une amélioration notable de celle-ci.

La VEFA LLS par son mécanisme, permet aux promoteurs immobiliers de vendre des logements sociaux à des organismes bailleurs sociaux acquéreurs avant même leur construction, ce qui offre une certaine sécurité financière et incite à la réalisation de projets ambitieux. Dans le cadre de la production de logements sociaux, cette méthode s'avère particulièrement avantageuse. Elle permet, par exemple, d'intégrer des logements sociaux dans des projets immobiliers plus vastes, ce qui contribue à la mixité sociale. Cela en évitant la concentration de logements sociaux dans des zones spécifiques. Chaque région, chaque ville, et même chaque quartier a ses propres particularités et exigences en matière de logement. La VEFA LLS permet de concevoir des projets sur-mesure qui répondent à ces besoins spécifiques, favorisant ainsi une répartition plus équilibrée des logements sociaux sur l'ensemble du territoire. Cette capacité d'adaptation est cruciale pour promouvoir une mixité sociale effective. De plus, elle offre une rapidité d'exécution permettant de faire face plus rapidement à la crise du logement et aux obstacles grandissants.

Comme dit précédemment, la VEFA LLS n'est pas un remède miracle à la crise du logement et la crise sociale française, bien qu'elle soit un outil puissant. La création d'une mixité sociale harmonieuse et parfaite reste un défi complexe qui ne peut être résolu par un seul outil de production de logements. Les obstacles tels que la ségrégation spatiale, les disparités économiques, et les préférences individuelles persistent. Cependant, en tendant vers une meilleure mixité sociale, la VEFA LLS contribue à des progrès significatifs. C'est donc la combinaison de la VEFA LLS avec la MOD qui est le plus efficace pour renforcer la production de logements sociaux et pour promouvoir la mixité sociale. Lorsque la VEFA LLS est utilisée de manière stratégique et en complément à la MOD, elle peut contribuer à une mixité sociale accrue et plus équilibrée à travers le territoire. Toutefois, il est crucial de reconnaître ses limites et de l'intégrer dans une approche globale et multi-facettes pour répondre efficacement aux défis de la mixité sociale.

- **Méthodologie de recherche**

Pour confirmer ou infirmer cette hypothèse posée, une méthodologie rigoureuse a été mise au point, déclinée tout le long de la recherche et structurée autour de trois axes : un état de l'art, des entretiens et échanges avec des acteurs clés ainsi que des études de cas. Cette méthodologie générale combine une analyse approfondie de la littérature existante avec des

données empiriques recueillies par le biais d'entretiens et l'examen de cas concrets, qui sont expliqués plus finement dans cette partie. Cela permet de fournir une évaluation plus exhaustive de l'efficacité de la VEFA LLS et de la MOD dans la mise en œuvre de la mixité sociale et de formuler des recommandations pour maximiser cette mixité dans les futurs projets de logements.

Etat de l'art

Dans un premier temps, l'état de l'art permet d'explorer les dimensions des différentes notions clés de cette recherche. La notion de mixité sociale est décortiquée en définissant ses concepts et ses composantes, tout en identifiant les critères de mesure pertinents. L'évolution historique du concept est retracée afin de comprendre son importance actuelle dans les politiques urbaines. Cette analyse historique met en lumière les raisons pour lesquelles la mixité sociale est devenue un objectif majeur des politiques publiques et les impacts attendus de sa mise en œuvre sur les individus. Simultanément, le logement social est également défini selon ses caractéristiques et ses objectifs, ainsi que l'étude de son évolution historique en France, des premières initiatives aux politiques actuelles. Cette exploration historique vise à comprendre pourquoi le logement social est crucial aujourd'hui et quels sont les défis actuels qu'il doit relever. Tels que participer à la mixité sociale, s'adapter aux disparités économiques et aux besoins spécifiques des différentes zones urbaines. Cet état de l'art permet de comprendre le nouveau système d'acteur formé par l'arrivée de la VEFA LLS, ainsi que son positionnement par rapport à la MOD et son lien avec la mixité sociale.

Entretiens et échanges

L'étude est appuyée par des entretiens menés avec différents acteurs clés impliqués dans la production de logements sociaux et l'opérationnalisation de la mixité sociale. Les grilles d'entretiens réalisées se trouvent en annexe 2 et détaillent les questions posées, les thèmes abordés et les objectifs, offrant ainsi une structure claire et cohérente pour l'analyse des réponses. En se référant à l'annexe 2, on peut mieux comprendre les éléments clés explorés au cours des discussions et la méthodologie utilisée pour recueillir les données.

Ces deux entretiens enrichissent significativement la recherche en fournissant des exemples concrets et en illustrant comment les théories scientifiques sur la mixité sociale se traduisent dans la pratique. La juxtaposition des perspectives privées et publiques permet de dégager des pistes de réflexion sur les synergies possibles entre les différents acteurs impliqués dans la production de logements sociaux. Dans cette recherche, les discours tenus lors des entretiens menés, sont caractérisés par la figure 1 et 2 ci-dessous, afin d'associer rapidement le discours à la personne qui l'a tenu.

En premier lieu, il s'agit d'un entretien directif. L'interviewé est M. DUPUIS, prospecteur et développeur foncier au sein de la société Novalys. Novalys se positionne en tant que groupe national de promotion immobilière dédié au développement de programmes résidentiels conventionnés, depuis la phase de recherche foncière jusqu'à la remise des clés. Cette société travaille sur la production de logements sociaux vendus exclusivement en VEFA LLS à des organismes bailleurs sociaux. Ce ne sont pas des opérations qui sont destinées à être vendues à des privés.

L'objectif principal est de contribuer à l'enrichissement de l'offre de logements sociaux dans toute la France, en assurant le confort et la satisfaction des résidents. Pour cela, Novalys regroupe une centaine de personnes réparties dans quatre agences régionales : le siège social à Amiens, une agence en région parisienne, une agence dans l'Ouest qui développe la région Bretagne / Normandie / Pays de la Loire et pour finir, une agence Sud-Est basée à Lyon, qui développe l'Auvergne-Rhône-Alpes / la Bourgogne Franche-Comté et qui descend sur tout le bassin méditerranéen.



« Je suis développeur foncier pour Novalys dans le secteur auvergnat, notamment le Puy-de-Dôme. Ma responsabilité est de trouver des terrains adaptés, de négocier l'acquisition de ces fonciers auprès des propriétaires ainsi que de faire valider le dossier auprès des collectivités. Cela passe par l'obtention d'un permis de construire, de s'assurer de la purge de ce permis et d'accompagner le dossier jusqu'à ce que le chantier soit lancé. »

Figure 1 : Développeur foncier chez Novalys
© Salomé Carret

Sa participation permet d'éclairer le rôle de la VEFA LLS pour produire de la mixité sociale à différentes échelles du territoire. M. DUPUID pourra ainsi apporter un éclairage précieux sur les stratégies employées par les promoteurs privés pour répondre aux exigences de mixité sociale imposées par les politiques publiques. De plus, son expérience permet de mieux comprendre comment ces stratégies se traduisent concrètement sur le terrain, en tenant compte des défis financiers, juridiques et techniques rencontrés dans le cadre de la production de logements sociaux en VEFA LLS.

En second lieu, il s'agit d'un entretien semi-directif avec Mme. MEUNIER, responsable de développement chez Batigère Développement. Batigère Développement est un GIE (Groupement d'Intérêt Économique) du groupe Batigère, basé à Paris. A Lyon, ils opèrent

principalement pour Batigère Rhône-Alpes. Les projets peuvent également inclure d'autres sociétés du groupe, telles que Livie pour le logement intermédiaire et Batigère Habitat. Batigère Rhône-Alpes gère environ 6 000 logements localement et Batigère près de 100 000 logements à l'échelle nationale, avec une forte implantation à Paris et dans l'Est de la France.



« Je m'occupe d'aller chercher des opérations nouvelles, que je gère généralement jusqu'à la signature de la promesse, quand ça concerne la Maîtrise d'Ouvrage Directe. Quand on est en VEFA, jusqu'à la signature du contrat de réservation. A ce moment-là, les dossiers basculent sur le service montage d'opérations que je manage. La partie principale de mon métier est le développement et j'ai aussi la partie management sur le montage d'opérations. »

Figure 2 : Responsable développement chez Batigère développement
© Salomé Carret

Son intervention permettra de comparer la vision publique et la vision privée du rôle de la VEFA LLS comme levier favorisant la mixité sociale, et comment elle peut s'articuler avec la MOD pour produire des logements sociaux de manière efficace.

Ces deux échanges qualitatifs permettent de recueillir des perspectives variées comme des témoignages et d'approfondir la compréhension des dynamiques et des pratiques en jeu dans ce domaine. Comprendre comment les approches des acteurs privés et publics se conjuguent est essentiel. Combiner et compléter ces deux approches est crucial pour optimiser la production de logements sociaux intégrés dans des environnements mixtes.

Etude de cas

Pour approfondir cette analyse, plusieurs études de cas ont été menées pour mettre en lumière des opérations en conception, en travaux ou livrées. Il sera essentiel d'explorer la multiplicité d'échelles depuis lesquelles observer la mixité sociale. Des échelles allant du niveau communal au quartier, jusqu'à l'opération. Cette variation d'échelles d'analyse permet de capturer les dynamiques de mixité sociale à différents niveaux et de comprendre comment les politiques publiques et les projets peuvent être adaptés pour répondre aux besoins spécifiques de chaque échelle. Ces études de cas permettent de comprendre comment la mixité sociale s'opérationnalise concrètement dans le tissu urbain, à travers différentes échelles d'observation.

I. Décryptage des contours complexes des notions de mixité sociale et de logement social

I.1 LA MIXITE SOCIALE, UNE NOTION OMNIPRESENTE MAIS INSAISSABLE, COINCEE ENTRE DES ASPIRATIONS IDEALES ET DES REALITES COMPLEXES

Beaucoup d'ouvrages scientifiques et de politiques publiques traitent d'une manière plus ou moins proche et précise de la mixité sociale. Ce terme omniprésent comporte cependant des flous, car aucune législation n'a posé de mots pour la définir. Cependant, elle incarne la plupart du temps un des objectifs principaux des politiques, le maître mot des projets urbains, comme une utopie vers laquelle il faudrait tendre. Avec tous ces enjeux que comporte la notion de mixité sociale, comment la littérature scientifique tente-t-elle de la définir ? Quelles sont les visions et les approches déjà en vigueur ?

I.1.1 La mixité sociale : une notion omniprésente mais ambiguë

Omniprésente mais ambiguë : telle est décrite principalement la notion de mixité sociale par la littérature scientifique. Un terme qu'on voit, qu'on entend et qu'on lit partout notamment dans les législations, dans les outils urbanistiques, dans les discours politiques ou encore chez les sociologues. Un terme surutilisé, qui peut porter à confusion et qui peut le desservir.

L'idée d'un meilleur équilibre des populations et de rassembler de manière optimale la diversité ne date pas d'aujourd'hui. « *Si l'on en juge par cette célèbre apostrophe de François Miron à Henri IV en 1604 : « C'est une malheureuse idée de bâtir des quartiers à usage exclusif d'artisans et d'ouvriers. Dans une capitale où se trouve le souverain, il ne faut pas que les petits soient d'un côté et les gros et les dodus de l'autre. » »* (Kirszbaum, 2008, p. 11). C'est une volonté certaine, prônée depuis des années. Celle de brasser des populations avec des caractéristiques sociales et des horizons différents. Cette volonté s'est démocratisée avec le temps à travers des politiques publiques et des législations.

Cependant, le terme de mixité sociale en lui-même, a difficilement émergé. « *Bien qu'il y soit fait constamment référence, la notion de mixité sociale est floue. [...] Omniprésente dans les textes depuis de nombreuses années, cette notion de mixité n'y est cependant jamais explicitée. Aucun texte n'en précise le contenu positif, sinon pour indiquer qu'elle concourt à la "cohésion sociale" »* (Bosvieux & Coloos, 2021, p. 203).

- **Des tentatives de définition de mixité sociale peu probantes**

Les chercheurs français remettent en question la notion de "mixité sociale" en raison de son manque de clarté et de sa relativité. Des tentatives de définition ont été proposées, comme celle de M.-H. Bacqué (2003), qui la décrit comme visant à favoriser la coexistence de différentes classes sociales au sein d'une même unité urbaine, principalement à travers la planification des programmes de logement. H. Selod partage une perspective similaire, définissant la mixité sociale comme la coexistence de groupes sociaux aux caractéristiques diverses dans un même espace. Ce point de vue est souvent qualifié de « *concept-valise par excellence* » (Helluin, 2002) ou encore de « *notion floue, sans contenu précis* » (Allet, 2005), soulignant ainsi les ambiguïtés entourant ce concept.

Alors que les chercheurs peinent à donner des esquisses de définition concrète de la mixité sociale, il semble intéressant de se pencher sur sa définition politique. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, l'idée de mixité sociale sur le territoire français ne découle pas d'une initiative gouvernementale de gauche lors de l'adoption de la Loi d'Orientations sur la Ville (LOV) en juillet 1991. Son origine remonte bien avant, en mars 1973, avec une directive émanant d'Olivier Guichard, alors chargé du ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement, du Logement, et du ministère de l'Intérieur. Il décide de mettre un terme à la construction de grand ensemble au nom de la « *lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat* ».

C'est le premier texte à adopter une approche quantitative et territoriale du logement locatif social, dans le but de limiter la concentration excessive de ce type de logements. L'objectif sous-jacent de cette circulaire est double : d'une part, favoriser ou contrôler le développement des logements locatifs sociaux, et d'autre part, garantir une diversification des types de logements au sein de chaque commune. Par la circulaire Guichard, on observe donc une volonté de diffuser les logements sociaux dans le tissu urbain plutôt que de les produire au même endroit et cela parce qu' « *une société unie n'est pas une société sans différences, mais une société sans frontières intérieures* » (Jaillet & Perrin, 2008, p.303).

Cependant, la reconnaissance législative de l'importance de la mixité sociale a été formellement établie par le vote de la loi LOV en juillet 1991, marquant ainsi une étape significative dans l'introduction de ce principe. Mais cela sans même que l'expression « mixité sociale » y figure. « Cette loi [...] désigne tour à tour : la « diversité de l'habitat » (art. L. 302-2 CCH, art. L. 300-5 CU abrogé, art. L. 332-17 et s. CCH abrogés), la « répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements » (art. L.302-1 et 302-2 CCH) et le « respect de la diversité de la population dans les quartiers » (art. L. 302-1 CCH) ». Au total, vingt-cinq formules sont utilisées pour désigner la mixité sociale. Bien que le terme précis de "mixité sociale" n'ait pas été explicitement utilisé à ce stade, la portée de la politique de la ville s'étendait déjà à une échelle géographique plus vaste, englobant l'intégralité du territoire communal.

L'apparition du terme mixité sociale a été chaotique et s'est accentuée par l'utilisation de nombreux synonymes dans les textes juridiques. A la différence de tous ces synonymes utilisés, notamment dans la loi LOV, le terme de mixité sociale dans l'habitat inclut une dimension territoriale qui est indissociable. Que ce soit dans un bâtiment, dans un bassin de vie, dans un quartier ou entre des communes, la mixité sociale prend forme sur le territoire qui en devient son référentiel.

C'est dans l'article premier de cette même loi que se dessine une première définition législative de mixité sociale : « Afin de mettre en œuvre le droit à la ville les communes, les autres collectivités territoriales et leurs groupements, l'Etat et leurs établissements publics assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales ». (LOI d'orientation pour la ville (n° 91-662 du 13 juillet 1991)

Le terme précis de mixité sociale apparaît pour la première fois, noir sur blanc, dans la loi du Pacte de Relance pour la Ville de 1996. Cette loi précise que la politique de la ville et du développement social urbain poursuivent « les objectifs de diversité de l'habitat et de mixité sociale définis par la LOV » (art. 19). Cette loi impose aux collectivités territoriales de mettre en place des outils de programmation urbaine pour favoriser la mixité sociale dans l'habitat.

Enfin, c'est lors de l'adoption de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), que le ministre de l'époque Jean-Claude Gayssot, mettait en avant son ambition d' « assurer la mixité sociale dans des villes plus équilibrées, grâce à une plus grande diversité de l'habitat à l'échelle des quartiers, communes et agglomérations, dont

l'État devra être le garant ». La loi SRU introduit un principe fondamental pour favoriser la mixité sociale, en imposant une proportion minimale de logements sociaux répartis au sein de certaines communes et à différentes échelles. L'objectif est clair : promouvoir une cohabitation équilibrée des différentes classes sociales passe par la répartition de divers types de logements dans les zones urbaines. Il soulignait l'importance de la diversité du parc immobilier pour atteindre cet équilibre social. Il insistait également sur le fait que la réalisation de la mixité sociale et urbaine et de l'équilibre social de l'habitat, étaient conditionnées par la mise en place de logements sociaux là où leur présence était limitée voire absente.

- **La mixité sociale comme solution à la ségrégation spatiale**

Même si la mixité sociale n'a pas de définition précise, l'idée sous-jacente est que la répartition équilibrée de la population favoriserait une société harmonieuse, présentant ainsi la mixité sociale comme un élément clé de la ville idéale. Dans cette optique, la mixité sociale peut faire écho aux valeurs de la République Française, prônées dans la devise : Liberté, Égalité, Fraternité. Elle semble favoriser la coexistence harmonieuse de divers groupes sociaux au sein d'un même espace et cela incarne les idéaux de la République Française. Cette notion repose sur l'idée que les différences sociales, culturelles, et économiques ne doivent pas séparer les individus, mais au contraire les enrichir et renforcer le tissu social.

Justement, la ségrégation spatiale à laquelle les textes politiques font souvent référence, est en opposition directe avec la mixité sociale. La ségrégation spatiale est une séparation subie de groupes sociaux dans l'espace. C'est une source majeure de tensions dans les territoires concernés, en séparant physiquement les groupes sociaux, elle accentue les disparités. Les populations marginalisées, concentrées dans des zones spécifiques, souffrent d'un accès limité aux services publics, aux infrastructures et aux opportunités économiques, ce qui exacerbe les inégalités sociales. Cette séparation résulte généralement de choix politiques et de phénomènes urbanistiques. Les conséquences de la ségrégation spatiale sont nombreuses : elle favorise la création d'enclaves urbaines, l'exclusion sociale et la stigmatisation de certains espaces.

A l'inverse, la mixité sociale qui tend vers un idéal de coexistence et d'interaction entre différents groupes sociaux au sein d'un même lieu, apparaît comme la solution potentielle pour réduire les tensions et construire une société plus équitable et harmonieuse. La lutte contre la ségrégation socio-spatiale et la promotion de la mixité sociale doivent ainsi être des priorités des politiques publiques pour assurer une meilleure qualité de vie pour tous. Bien que les chercheurs ne remettent pas en cause l'objectif politique de la mixité sociale visant à

promouvoir un « mieux vivre ensemble », le concept demeure sujet à des débats en raison de ses multiples interprétations et modalités de mise en œuvre. Les discussions se concentrent sur les variations d'échelle, car les approches diffèrent entre une ville, un quartier et un îlot. Mais alors que la mixité sociale est un terme tant utilisé, pourquoi est-elle vue comme un objectif étatique, et comment les différents acteurs de la mixité sociale, qu'ils soient professionnels ou non, la considèrent ?

I.1.2 Une désirabilité, des perceptions et des réalités divergentes de la mixité sociale

La question de la désirabilité de la mixité sociale se pose inévitablement, interrogeant les aspirations individuelles et collectives. Après avoir vu, selon la littérature scientifique, que la mixité sociale est un terme riche, parfois discutable mais lourd de sens, on peut se demander pourquoi est-elle autant prônée ? Est-elle vraiment légitime et indispensable ? La mixité sociale est-elle un impératif, une nécessité à instaurer dans les projets urbains à venir ?

- **Impératif de mixité sociale**

La littérature scientifique s'accorde pour dire que la mixité sociale est un impératif auquel il faut répondre par l'urbanisme et plus précisément par le logement et sa répartition sur le territoire. Mais pourquoi ? « *Parce qu'au fond c'est un outil puissant pour accéder à l'exercice de la citoyenneté à l'ouverture sur le monde et les autres. Plus subtil qu'un droit au logement, c'est le droit à l'éveil et l'échange par la proximité physique et la vie commune. [...] Nous sommes dans un monde inéluctablement ouvert, et ne pouvons-nous isoler qu'au prix du déclin.* » (Cohen-Aknine, 2019, p.30). Autrement dit, la mixité sociale serait souhaitable pour tous et partout. Cette notion si abstraite serait pourtant la première chose à instaurer dans les projets urbains, pour penser mieux et collectivement notre futur et ainsi pour répondre aux urgences d'aujourd'hui.

Dans *Mixité sociale, un concept opératoire* (Profession Banlieue, 2005), on retrouve l'idée qu'il peut y avoir plusieurs raisons à la volonté de mixité sociale, suivant différents contextes :

- « - redonner de la capacité financière pour gérer le développement d'un territoire ;
- la lutte contre la délinquance et l'intégration des populations - on escompte une sorte de « normalisation sociale » des comportements des populations par le mélange ;
- la valorisation des territoires - la trop forte concentration de populations en difficulté contribuerait à une perte de valeur immobilière mais également à une image négative renforçant elle-même cette concentration ;

- le développement et le maintien des échanges entre groupes sociaux différents - pour éviter la rupture entre les territoires. »

Pour chacun de ces objectifs, les échelles de résolution des problèmes sont distinctes. Mais on constate que la notion de mixité sociale serait la réponse à de nombreux enjeux sociaux et urbains. Dans cette perspective, la mixité sociale se révèle désirable en tant qu'outil puissant pour l'exercice de la citoyenneté et l'ouverture sur le monde et les autres.

La mixité sociale serait donc une nécessité territoriale, un objectif vers lequel tendre. Car même si cela peut sembler utopique ou trop complexe à mettre en œuvre, il faudrait suivre cette directive : *« même si elle était véritablement mise en œuvre, elle ne suffirait pas à faire émerger une société harmonieuse et pacifiée. Pour autant, la mixité peut jouer un rôle géographique majeur dans notre pays de tradition jacobine : garantir la cohésion territoriale. »* (Fauconnier, 2020, p.223). Malgré le consensus politique et littéraire sur sa nécessité, est-elle vraiment souhaitable et souhaitée par tous ?

- **Une désirabilité de mixité sociale qui n'est pas unanime**

Malgré ces arguments qui prouvent que la mixité sociale est importante à mettre en place, la peur de l'inconnu et du changement persiste chez certains. La question de savoir si l'on peut obliger les gens à vivre ensemble se pose.

La tendance chez certains au repli sur soi et à la fermeture est inhérente à toutes les époques. Cependant, ils ne réalisent pas que la culture commune, la République française découle en réalité d'une histoire marquée par une diversité et une hétérogénéité considérable. L'essence même de la nation repose sur une fusion de multiples influences, traditions et expériences. Elle émerge d'un mélange complexe de cultures, de langues, et de pratiques qui, au fil du temps, ont contribué à façonner une identité nationale singulière. En négligeant cette réalité, ceux qui succombent à la tentation du repli, ferment les yeux sur le riche tissu culturel qui a donné naissance à la nation telle qu'elle est aujourd'hui. Ainsi, résister à la tentation du repli implique de reconnaître et de célébrer cette richesse culturelle inhérente, plutôt que de succomber à une vision simpliste et statique d'une prétendue homogénéité.

Des réticences et des controverses s'élèvent face aux réglementations mises en place à l'échelle nationale. C'est le cas de la loi SRU qui choisit de promouvoir la mixité sociale en obligeant les communes à offrir un pourcentage de logements sociaux. *« Les habitants de Neuilly ont fait savoir à leur maire, Nicolas Sarkozy, qu'au cas où la loi de solidarité urbaine obligeant les communes de plus de 20 000 habitants à offrir 20 % de logements sociaux,*

viendrait à être appliquée, ils préféreraient payer l'amende et donc voir leurs impôts locaux augmenter plutôt que d'avoir à côtoyer quotidiennement des « intrus » et des « indésirables » (Préteceille, 2004). « Pourtant, si l'on en croit les sondages, la mixité sociale est plébiscitée par les Français. Par exemple, d'après une enquête sur « Les Français et le logement » réalisée par Harris Interactive en 2017, 70 % des Français estiment qu'il est positif « d'habiter à un endroit où vivent des personnes issues de milieux sociaux différents ». » (Fauconnier, 2020, p.220). Alors la mixité sociale serait un concept qui divise : désirée et souhaitée par certains et d'autres qui la refusent.

- **Un portage étatique nécessaire de la mixité sociale**

Alors qu'il existe de nombreuses discordes autour de la mixité sociale, pourrait-on obliger les gens à vivre ensemble et la faire appliquer dans tout le territoire français ? Dans *Instaurer la mixité dans l'habitat* (Cohen-Aknine, 2019), la mixité sociale devrait être vue comme un « *objectif tutélaire de l'Etat* ». Au même titre que la consommation de tabac, la réduction et le tri des déchets, la réduction de la vitesse sur la route. L'Etat devrait définir des objectifs tutélaires et en jouer le rôle principal, dans l'intérêt collectif. « *L'atteinte de cet objectif tutélaire se fait par un mélange de contrainte, d'incitation et de pédagogie. Oui, mais l'Etat n'a pas les moyens d'imposer la mixité, poursuivent les pleureuses. S'agissant de la mixité, c'est pourtant bien la puissance publique qui définit le programme d'une opération d'urbanisme, qui crée les conditions d'un changement d'image d'un quartier, et qui attribue les logements sociaux, donc en définitive qui pose les fondements du micro équilibre social d'un quartier. L'urbanisme a par essence une dimension tutélaire, qui n'exclut pas la concertation, mais in fine c'est la puissance publique qui décide.* » (Cohen-Aknine, 2019, p. 19). Et comme vu précédemment, avec le nombre de législations qui concernent la mixité sociale, l'Etat a déjà pris le rôle de la porter parce qu'il la considère impérative pour notre futur.

Instaurer la mixité sociale dans les projets urbains réclame donc une intervention étatique, parfois perçue comme une forme de tutelle, orientant les comportements individuels vers des choix propices à l'équilibre sociétal. La mise en place de la mixité sociale requiert un subtil équilibre entre contraintes, incitations et pédagogie afin de l'opérationnaliser. Il arrive parfois que des voix s'élèvent contre l'idée que l'État puisse imposer la mixité sociale. Notamment par les réglementations et les législations qu'il met en place pour la garantir, par exemple la loi SRU. La réalité urbaine dévoile pourtant le pouvoir de la puissance publique dans la définition des programmes d'urbanisme, la répartition des statuts d'habitat, la mise en place de services, et la création d'un cadre architectural favorisant ou non les échanges. L'urbanisme, par

essence, revêt une dimension tutélaire, où la puissance publique prend des décisions qui se répercutent sur l'équilibre socio-spatial d'un territoire.

- **Nécessité d'éloigner les idéaux utopiques de la mixité sociale**

On pourrait croire que la mixité sociale est la réponse à tous les enjeux et maux urbanistiques et sociaux. Comme vu dans l'introduction, il est cependant important, de ne pas l'idéaliser et ne pas en faire une utopie. Dans Mixité sociale, un concept opératoire ? (Profession Banlieue, 2005), il apparaît l'idée que la notion de mixité est étroitement liée à celle de l'idéal et évolue toujours en dehors du cadre des situations réelles. L'idée d'une ville mixte est souvent associée à des notions d'égalité, d'harmonie, d'inclusion ou encore d'ascenseur social. Mais définir l'échelle, le seuil et les catégories pour atteindre cet idéal demeure un défi insaisissable. La concrétisation de ces idéaux de mixité sociale reste complexe et aucun consensus n'émerge sur les critères précis permettant d'atteindre cette vision harmonieuse du tissu urbain. L'opérationnalisation de cette mixité sociale si convoitée se heurte à des limites, puisqu'elle fait face à une cascade d'acteurs, de l'Etat aux constructeurs de logements jusqu'à la population elle-même.

L'idée d'une société idéale a toujours captivé les esprits, des philosophes de l'Antiquité tels que Platon, aux penseurs plus contemporains comme Proudhon. Platon, pionnier dans la tradition occidentale, a conceptualisé la première société idéale, une République qui, en pratique, n'existerait nulle part. Affirmons-le clairement : la mixité sociale demeure un mythe, un idéal humaniste et irréaliste d'une ville harmonieuse. Il est avéré que la ville française n'a jamais été socialement mixte. Cela s'explique par le fait que, à toutes les époques et dans tous les pays, les villes présentent une structure spatiale stratifiée. La mixité sociale ne peut s'opérationnaliser de manière parfaite sur tout le territoire français, mais il est possible de tendre vers cette mixité sociale au maximum. Et c'est le souhait de l'Etat qui intervient comme tutélaire par ses réglementations et souhaite imposer cette mixité sociale dans le tissu urbain français.

Face à ce constat, la question se pose : quelles solutions envisager pour promouvoir la mixité sociale de façon concrète dans nos villes ? La mise en œuvre de la mixité sociale nécessite une approche opérationnelle, tenant compte des réalités sociales et spatiales. Elle peut prendre forme à condition de renoncer d'emblée à des idéaux utopiques. Alors, comment s'opérationnalise-t-elle dans le tissu urbain ? Comment prend-elle place concrètement dans l'espace ?

I.1.3 La mixité sociale : un concept multi-échelles dont la mesure pratique se révèle complexe

- **Comment mesurer et se saisir de cette notion floue ?**

Bien que cruciale dans la compréhension de nos sociétés contemporaines, la mixité sociale demeure une notion complexe à appréhender. Comme vu précédemment, cette complexité émane non seulement de l'absence de définition claire au niveau législatif et national, mais également de la difficulté inhérente à sa mesure. Plusieurs tentatives ont été faites pour lier la mixité sociale à des indicateurs spécifiques, mais ces efforts se heurtent à des défis considérables, faisant de cette notion une réalité insaisissable. « *La mixité est fondamentalement une question d'équilibre, de proportions harmonieuses, de mélanges réussis.* » Pour la mixité, tout est une question de dosage. « *Il faut bien comprendre que la mixité s'exprime en proportions harmonieuses, non en valeurs absolues.* ». (Cohen-Aknine, 2019, p. 117). Il n'y aurait donc pas de consensus autour du calcul ou d'indicateurs percutants pour mesurer la mixité sociale. Il s'agit d'une mesure plus subjective qu'objective.

Il sera intéressant dans cette recherche d'articuler le point de vue de sa mesure autour de la diversification des types de logements, des niveaux de revenus et des structures familiales. La mixité sociale vise « *à mettre fin aux phénomènes ségrégationnistes et à favoriser un habitat socialement diversifié en imposant notamment des quotas logements sociaux dans les communes qui en sont faiblement pourvues.* » (Timoshkin et al., 2016a, p. 81). Il semblerait que la mixité sociale prend place dans l'espace grâce à une répartition des types de logement dans le tissu urbain, à la fois par leur forme, leur secteur et leur financement.

L'approche multi-échelle pour observer la mixité sociale est indéniable pour planifier un tissu urbain socio-spatialement équilibré. Un quartier peut être perçu comme socialement mixte lorsqu'on considère l'ensemble de ses habitants. Cependant, cette apparente diversité peut se dissiper lorsqu'on observe des échelles plus fines, telles que des îlots ou des opérations immobilières. Une ville peut également être vue comme socialement mixte si elle répond au quota de logements sociaux imposé par la loi SRU. Cependant, ce taux ne témoigne pas de la répartition des différents types de logements au sein de cette commune. On pourrait donc imaginer que les quartiers qui la composent sont socialement mixtes, alors qu'à une échelle plus fine, il n'y a pas réellement de mixité sociale.

L'échelle d'observation devient ainsi un facteur critique dans la compréhension de la mixité sociale. « *A l'échelle d'un quartier, la mixité sociale peut sembler évidente, avec une*

cohabitation apparente de groupes sociaux variés. Cependant, dès que l'on affine le niveau d'observation, des schémas sociaux plus homogènes peuvent émerger. Ceci peut résulter de la concentration de certains groupes sociaux dans des zones spécifiques, créant ainsi des poches d'homogénéité au sein même d'espaces perçus comme mixtes. » (Jaillet & Perrin, 2008, p. 215).

La variabilité de mesure de la mixité sociale à différentes échelles spatiales souligne la nécessité d'adopter des approches flexibles et adaptatives. Les indicateurs traditionnels ne peuvent pas suffire à saisir la richesse des interactions sociales qui se déploient à divers niveaux. Une approche holistique tenant compte des multiples échelles d'observation, des caractéristiques démographiques et des dynamiques spatiales devient indispensable pour appréhender la véritable nature de la mixité sociale.

En plus de s'opérationnaliser de manière différente selon l'échelle d'intervention, la mixité sociale est complexe car une diversité d'acteurs de la ville, qu'ils soient à un niveau local ou national, ont un rôle à jouer afin de la promouvoir au sein du tissu urbain français. Son intégration réussie requiert une collaboration étroite entre divers acteurs comme les autorités locales, l'Etat, les organismes bailleurs sociaux, les constructeurs de logements, et la participation active des populations locales.

- **Quelle est la définition de la mixité sociale et ses enjeux à retenir pour cette recherche ?**

Dans cette recherche il faudra garder à l'esprit qu'il plane un flou général autour de la notion de mixité sociale, bien qu'elle soit largement utilisée. Les diverses définitions scientifiques qui l'entourent sont souvent énigmatiques, créant ainsi une complexité conceptuelle. La mixité sociale est omniprésente et discutée dans les textes législatifs et les politiques publiques depuis des décennies. Par conséquent, sa mise en œuvre et ses modalités demeurent sujettes à des débats en raison de ses multiples interprétations et des défis pratiques rencontrés à différentes échelles, allant du niveau local au niveau national.

Dans cette étude, nous adopterons une définition qui cherche à synthétiser les différentes approches et échelles de cette notion. On parlera de mixité sociale, dans le contexte de l'urbanisme, comme moyen de tendre vers une société socio-spatialement équilibrée en opérationnalisant une répartition des différents types de logements et donc de la population au sein d'un même espace.

En encourageant la cohabitation spatiale entre des groupes socio-économiques variés, la mixité sociale contribue à réduire les inégalités, à combattre la ségrégation et à renforcer le tissu urbain et social dans son ensemble. Cependant, la réalisation et le maintien d'une mixité sociale équilibrée ne se produisent pas spontanément. Ils nécessitent souvent une intervention délibérée de la part des décideurs politiques, des planificateurs urbains et d'autres acteurs impliqués dans le développement et la gestion des villes. Ces acteurs ont le pouvoir d'influencer directement la composition socio-économique des quartiers et des espaces urbains à travers une variété de politiques et de mesures. Il faut aussi noter que la mixité sociale parfaite n'existera jamais car elle s'opérationnalise dans un contexte contraint. Cependant, il faut tendre vers elle le plus possible afin de favoriser un équilibre socio-spatial.

La promotion de la mixité sociale nécessite une action concertée et coordonnée de la part des acteurs de la ville à tous les niveaux de gouvernance. En reconnaissant l'importance de la mixité sociale et en adoptant des politiques et des pratiques urbaines qui la favorisent, les acteurs urbains peuvent contribuer à créer des villes plus inclusives, équitables et résilientes. Malgré les nombreuses lois et définitions de la mixité sociale, il n'y a pas de consensus et ce n'est pas quelque chose qui est déjà accompli et opérationnel, alors même que de nombreux acteurs travaillent autour d'elle. La production de logements sociaux en MOD n'a pas permis d'y tendre suffisamment. Cette recherche a pour but de comprendre comment la VEFA LLS peut permettre de tendre vers cet objectif. Et donc, comment les acteurs privés et publics peuvent, à leur échelle, devenir la clé pour favoriser la mixité sociale.

I.2 LES DESSOUS DU LOGEMENT SOCIAL : DEFINITION, BOULEVERSEMENTS HISTORIQUES, PROCESSUS DE PRODUCTION ET DECONSTRUCTION DES IDEES REÇUES

Alors que la mixité sociale semble être étroitement liée au logement social à travers toutes les réglementations en vigueur qui la concerne et mises en place par l'Etat, il est important de se pencher sur un cadrage de la notion de logement social.

I.2.1 Le logement social, de quoi parle-t-on ?

Selon l'INSEE, le logement est une enveloppe purement physique, fermée par des murs et des cloisons, utilisée pour l'habitation. L'habitat lui, suppose des habitants et englobe alors une dimension sociologique, à l'échelle de l'individu qui évolue dans l'enveloppe

physique qu'est le logement. Au-delà des aspects purement physiques et structurels, un logement doit remplir des critères minimums de confort et d'habitabilité.

Ensuite, plusieurs éléments peuvent être pris en compte pour différencier les logements sociaux des logements privés ordinaires. Parmi ces critères figurent le régime juridique de location, le mode de fixation des loyers, le statut du bailleur, le niveau des loyers, les ressources plafonds du ménage occupant, ainsi que la signature d'une convention avec l'État. « *Quant au logement social, il se définit comme un logement qui a bénéficié pour sa réalisation de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics, État et collectivités territoriales, et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer compatible avec leurs ressources* » (Loubière, 2016).

Le Ministère de la Transition Écologique propose une définition spécifique du logement social : « *Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement est conditionné à des ressources maximales.* ». Maintenant que sa définition est donnée, l'idée dans cette recherche n'est pas de faire un état des lieux de toutes les législations et réglementations en rapport avec le lui, puisque son évolution a été très longue. Cependant, il sera important de reprendre les éléments marquants l'émergence des logements sociaux, l'évolution et leur mode de production.

- **Les prémices du logement social : les Habitations à Bon Marché (HBM)**

L'histoire du logement social en France est liée inévitablement à celle de la révolution industrielle. A la fin du XIX^{ème} siècle, la population urbaine explose suite à l'exode rural. Cette période se caractérise par des conditions de vie difficiles pour les classes ouvrières dans les centres urbains. Les premières initiatives en faveur du logement social ont émergé par des mouvements philanthropiques et des coopératives qui cherchaient à améliorer les conditions de vie des travailleurs. Des enquêtes sociologiques sont menées pour mettre en lumière les conditions lugubres de l'habitat ouvrier. C'est en 1889 qu'est enfin prise en compte ces conditions de vie, grâce à Jules Siegfried, député et maire, qui fonde la Société française des Habitations à Bon Marché (HBM). Suite à ça, est déposée la loi Siegfried en 1894, purement incitative, qui prévoit notamment la possibilité pour la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et les Caisses d'épargne, de prêter des fonds aux organismes d'HBM afin de produire du logement social neuf.

Le véritable essor du logement social en France a eu lieu au début du XX^{ème} siècle, suite à la création de l'Union syndicale des locataires ouvriers et employés de 1910, la loi Bonnevey est votée à l'unanimité en 1912. Cette loi, qui institue les Offices publics communaux et départementaux d'HBM, constitue le socle juridique des politiques du logement social en France. Petit à petit, des législations sont prononcées pour promouvoir la production de logements sociaux et cela passe notamment par l'intervention de l'Etat. Les organismes d'HBM deviennent les acteurs incontournables de la production des logements aidés, en locatif comme en accession. La législation s'est renforcée après la Première Guerre mondiale avec la loi Loucheur de 1928, qui a introduit des prêts et des subventions pour la construction de logements abordables. Vers 1930, l'urbanisme prend de l'ampleur, on passe alors des cités jardins aux grands ensembles. Des réalisations de grande envergure voient le jour comme des gratte-ciels à Drancy et Villeurbanne.

- **Après 1945 : un pays en reconstruction qui marque l'essor du logement social**

Suite à la Seconde Guerre Mondiale, l'accès à un logement décent est devenu catastrophique : 45 % des logements sont surpeuplés et 10 % de la population vit dans des locaux totalement insalubres. L'heure est grave, la France fait face à une pénurie de logements. Cela conduit à l'adoption de la loi de 1948, qui a établi les bases du système actuel de logement social. Par cette même loi, les HBM deviennent des Habitations à Loyer Modéré (HLM). La loi de 1950 a créé l'Office Public d'Habitations à Bon Marché (OPHBM), qui a joué un rôle clé dans la construction de logements sociaux. En 1953, le plan Courant prévoit la construction de 240 000 logements par an pendant cinq ans.

De nouveaux outils urbanistiques prônés par l'Etat voient le jour et permettent de produire vite un grand nombre de logements sociaux pour répondre au besoin d'urgence. Les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP), instituées par le décret du 31 décembre 1958, commencent à voir le jour. En moins de quinze ans, 220 ZUP, comprenant un total de 2,2 millions de logements, seront construites, ce qui contribue largement à offrir des logements à une pluralité de ménages. A cette époque, les ZUP composées de grands ensembles s'apparentaient à une nouvelle forme de la ville moderne et attiraient de nombreux ménages. Avec le temps, ces logements sont devenus vétustes et inadaptés. Au-delà de la forme, c'est également la localisation qui pose problème. A cause de la concentration spatiale de ces logements, cela a pu induire une forme de ségrégation socio-spatiale. On se rend compte alors que l'Etat prend parfois les rennes pour répondre à des urgences. Mais il peut se tromper en planifiant la ville de manière peu concluante, ce qui induit des effets indésirés.

Dans les décennies suivantes, plusieurs lois ont été adoptées pour réglementer et promouvoir le logement social en France, notamment la loi de 1977 qui a élargi les critères d'attribution des logements sociaux et renforcé la mixité sociale. La Loi Besson de 1990 a été mise en place pour encourager les investissements privés dans le logement social en offrant des avantages fiscaux. Son but était de remédier au manque de logements abordables en incitant les acteurs privés à participer à la construction de logements sociaux. C'est grâce à ces nombreuses réglementations que le logement social s'est imposé en France, pour répondre à une demande urgente et incessante de logements.

Depuis, le terme de HLM est progressivement devenu désuète, remplacé par la notion plus large et plus inclusive de logement social. Le concept de HLM, qui trouve ses origines dans les politiques de logement mises en place au début du XX^{ème} siècle pour offrir des habitations à faible coût aux populations à revenus modestes, ne reflète plus pleinement la diversité des dispositifs actuels. Aujourd'hui, le terme de logement social englobe une gamme plus étendue de solutions résidentielles qui répondent aux besoins variés des différentes catégories de ménages.

Cette évolution terminologique et conceptuelle souligne une approche plus nuancée et plus intégrée des politiques de logement, qui vise à favoriser la mixité sociale, à lutter contre la ségrégation socio-spatiale et à répondre de manière plus adaptée aux défis contemporains du logement. Dans le cadre de cette recherche, le terme logement social sera privilégié car il reflète mieux les réalités actuelles et les objectifs des politiques publiques en matière de logement. En utilisant cette terminologie, il faut reconnaître la diversité d'acteurs impliqués et des solutions mises en œuvre pour garantir à tous un accès à un logement décent et abordable, tout en tenant compte des évolutions socio-économiques et des besoins des populations.

- **Au XXI^{ème} siècle : de nouvelles réglementations du logement social pour favoriser sa production**

En 2000, la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a imposé aux communes d'avoir un certain pourcentage de logements sociaux dans leur parc immobilier. Cette mesure vise à contrer la ségrégation socio-spatiale en favorisant une répartition équilibrée des différentes populations dans le tissu urbain. Des controverses ont éclaté concernant la définition du logement social, notamment lors des discussions autour de la loi SRU. Des propositions ont été avancées pour élargir le périmètre du logement social, notamment en incluant les logements en accession sociale à la propriété ainsi que les logements locatifs

privés occupés par des ménages bénéficiant d'une aide au logement, voire tous les logements occupés par des ménages à revenus modestes. De même pour les plafonds de loyers et de ressources, ils varient en fonction de la localisation géographique, avec un découpage en quatre zones correspondant généralement au niveau de tension des marchés locatifs. Ce zonage vise à adapter les politiques du logement social aux spécificités locales et à mieux répondre aux besoins des différents territoires.

Dans les années qui suivent, la loi ENL (Engagement National pour le Logement) de 2006 a de nouveau renforcé les efforts en promouvant la mixité sociale et encourageant la rénovation urbaine. Plus récemment, en 2017, la loi Égalité et Citoyenneté a durci les sanctions contre les communes ne respectant pas les quotas de logements sociaux. Elle a également introduit des mesures pour faciliter l'accès au logement social pour les personnes en situation de précarité. Ainsi, l'évolution législative du logement social en France témoigne d'une volonté constante de répondre aux besoins de logements de la population tout en favorisant la mixité sociale et en luttant contre la ségrégation urbaine.

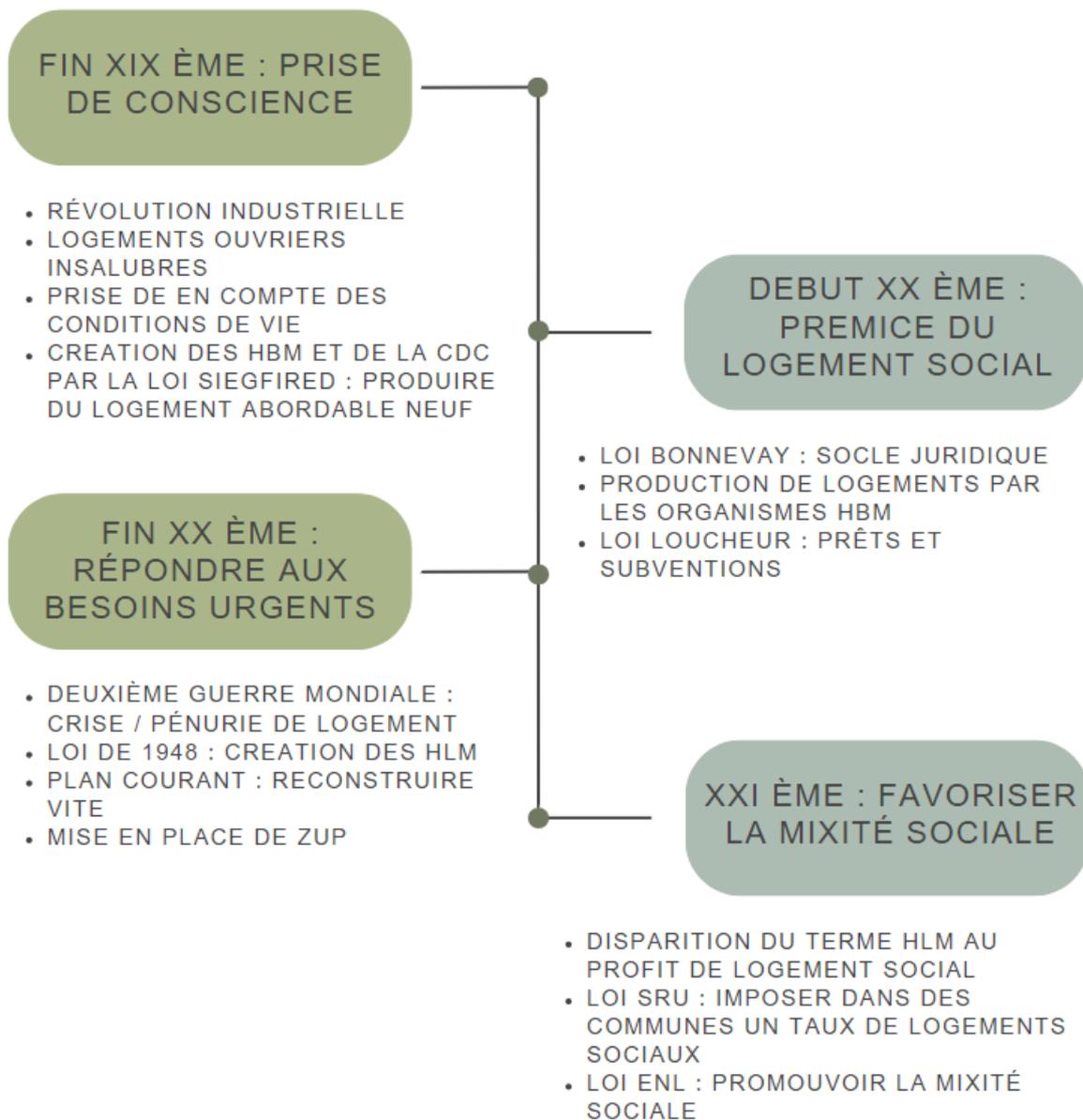


Figure 3 : Schéma chronologique de l'histoire du logement social en France © Salomé Carret

I.2.2 Réalité opérationnelle complexe de la production de logements sociaux

- **Mise en contexte de la situation actuelle des logements sociaux**

Pour mettre en contexte la situation du logement social en France, voici quelques chiffres fournis par l'Union Sociale pour l'Habitat :

- Les organismes bailleurs sociaux détiennent 4,7 millions de logements sociaux ce qui représente un pilier majeur du parc immobilier français. De plus, un tiers de ces logements ont été construits après 1990, soulignant une tendance à la modernisation

et à la diversification de l'offre. Ces logements abritent environ 10 millions de personnes, mettant en lumière l'ampleur de leur impact sur la population française.

- Cependant, malgré ce vaste parc immobilier, la demande de logements sociaux reste élevée, avec environ 2,2 millions de demandes encore non-pourvues enregistrées fin 2020. Cette situation met en évidence les défis persistants en matière de logement et la nécessité de développer davantage de solutions accessibles à tous.
- 80 % de la population française est éligible à un logement social, ce qui prouve qu'une diversité de ménages peuvent en bénéficier.
- De plus, la répartition spatiale des logements sociaux en France est très inégale, tant à l'échelle nationale que locale. La part des logements sociaux varie considérablement d'une agglomération à l'autre et même entre les communes au sein d'une même aire urbaine. Par exemple, dans un tiers des IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique), les logements sociaux représentent souvent plus de la moitié du parc immobilier. Cette répartition inégale met en lumière les disparités socio-économiques et les enjeux d'accessibilité au logement social à différentes échelles territoriales.

« Au 1er janvier 2021, le parc social comptait 5,2 millions de logements. 2,2 millions de ménages étaient en attente d'un logement social, 4 millions de personnes étaient mal logées et 300 000 sans abri » nous annonce le gouvernement. Face à ces chiffres alarmants sur l'état des lieux du logement en France, il est impératif de trouver des solutions efficaces pour faciliter l'accès au logement social. Une approche essentielle consiste à diversifier les types de logements sociaux disponibles et à les rendre accessibles à un large éventail de ménages. L'offre de logement sociaux actuelle n'est donc pas suffisante pour loger des populations diverses et donc faire mixité sociale.

- **Quels types de logements sociaux pour quelle population ?**

Pour répondre à une diversité de besoin en termes d'offre de logements, on distingue au sein même du logement social une pluralité de produits. D'abord, les logements de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont destinés aux personnes en situation de grande précarité. Ces logements offrent bien plus qu'un simple toit, car ils sont souvent accompagnés de services sociaux visant à aider les résidents à surmonter leurs difficultés et à s'intégrer pleinement dans la société. Cette approche holistique prend en compte les besoins complexes des populations les plus vulnérables, en reconnaissant que le logement est souvent la première étape vers la stabilité sociale et économique.

Ensuite, les logements de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) sont conçus pour être accessibles à environ 68 % des ménages, soit près de deux tiers de la population française. Ce type suit des critères de ressources spécifiques. Cette catégorie vise à assurer une diversité sociale au sein des résidences, en réservant une partie des logements à des ménages aux revenus modestes et permet à d'autres ménages avec des revenus plus élevés d'y accéder également.

Les logements de type PLS (Prêt locatif social) s'adressent aux classes moyennes, permettant à environ 80 % des ménages d'y prétendre. Ce type de logement constitue une alternative pour les ménages dont les revenus dépassent légèrement les seuils d'éligibilité aux logements PLUS, mais qui ont besoin d'un logement abordable. De même, les logements de type PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) visent à répondre aux besoins des classes moyennes supérieures, en leur offrant des logements abordables dans des zones où les loyers sont particulièrement élevés. Il existe également des logements en accession sociale à la propriété notamment dans le cadre des baux réels (BRS).

- **Une communication nécessaire dans un système d'acteurs et d'outils réglementaires pluriels**

D'un point de vue plutôt législatif et réglementaire, deux acteurs jouent un rôle essentiel dans la production de logements sociaux : l'État et les collectivités locales. L'État exerce son influence à travers la mise en place de politiques publiques visant à réguler ou à stimuler la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire national. Ces lois fixent notamment les normes de construction, les critères d'éligibilité des bénéficiaires, les obligations des organismes bailleurs sociaux en termes de gestion locative, ainsi que les mécanismes de contrôle et de suivi de l'application de ces dispositions. Son action vise à garantir l'accès pour tous à un logement décent et abordable, dans le respect des principes de solidarité et de mixité sociale. L'État exerce un rôle de coordination et de planification à l'échelle nationale. Il élabore des stratégies et des programmes pluriannuels visant à répondre aux besoins de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, en prenant en compte les spécificités régionales et locales.

Ces plans directeurs fixent des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de production de logements sociaux et définissent les moyens ou les outils à mobiliser pour les atteindre. Notamment avec l'article 55 de la loi SRU qui impose aux communes de disposer de plus de 20 % de logements sociaux. Ces dispositions ont depuis été renforcées et sont inscrites dans les articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Les communes de

plus de 3500 habitants, situées dans les agglomérations et les EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, doivent disposer d'un parc de résidences principales comptant au moins 25 % de logements sociaux. Parmi les douze villes de plus de 100 000 habitants concernés en France, Montpellier se distingue comme la seule ayant honoré ses obligations. En revanche, Aix-en-Provence, Lyon, Marseille, Nice et d'autres n'ont pas respecté leurs engagements. Bien que Paris ait atteint un objectif quantitatif, la qualité reste insuffisante selon la fondation Abbé Pierre. Il est impératif de réagir afin de remédier à ces situations et d'améliorer nettement l'offre de logements sociaux dans différentes villes.

L'Etat met en place un autre outil : la CUS (Convention d'Utilité Sociale), qui représente des accords conclus entre lui et les organismes bailleurs sociaux. Elles ont pour objectif de définir les orientations stratégiques en matière de production et de gestion des logements sociaux. En échange de leur engagement à respecter des objectifs, les organismes bailleurs sociaux bénéficient de divers avantages, tels que des financements spécifiques et des avantages fiscaux. Les CUS constituent donc un cadre contractuel essentiel qui garantit la cohérence et l'efficacité des politiques publiques en matière de logement social.

Il existe également, pour les organismes bailleurs sociaux, la possibilité d'obtenir des prêts à taux réduits ou des subventions de la part de l'État ou des collectivités locales pour financer la construction, l'acquisition ou la rénovation de logements sociaux. Ces aides financières contribuent à réduire le coût global de production des logements sociaux et permettent de proposer des loyers plus abordables aux locataires. Les prêts à taux préférentiels offrent aux organismes bailleurs sociaux des conditions de financement avantageuses, tandis que les subventions directes constituent un soutien financier qui leur permet de réaliser des investissements dans des conditions économiques plus favorables.

Ensuite, les collectivités locales (communes, intercommunalités, départements) jouent également un rôle important dans la production de logements sociaux en France, complémentaire à celui de l'État. Leur action se manifeste notamment à travers la planification urbaine et l'aménagement du territoire. Les collectivités locales élaborent des documents d'urbanisme tels que les PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou les PLH (Programme Local de l'Habitat), qui définissent les orientations en matière de développement urbain. Elles déterminent ainsi les zones réservées à la construction de logements sociaux nommées SMS (Secteur de Mixité Sociale) et fixent des objectifs de production dans leurs politiques d'aménagement du territoire.

Au-delà de cet outil, les collectivités locales peuvent également mettre à disposition des terrains publics pour la construction de logements sociaux en définissant des objectifs réglementaires dans leurs PLU ou dans le PLH comme vu précédemment, ou en participant à des établissements publics fonciers ou des offices fonciers solidaires. Elles peuvent accorder des subventions ou des prêts aux organismes bailleurs sociaux pour soutenir financièrement leurs projets de construction ou de rénovation. C'est également la commune qui délivre le permis de construire pour la réalisation de tout projet et notamment les projets de construction de logements sociaux, ce qui souligne encore son rôle central. Leur action contribue à répondre aux besoins spécifiques de chaque territoire en matière de logement, tout en favorisant le vivre-ensemble et la qualité de vie des habitants.

Les autorités publiques interviennent donc à travers la réglementation et les incitations pour favoriser la production de logements sociaux. Elles fixent parfois des quotas de logements sociaux à intégrer au sein d'un espace identifié. Elles peuvent également simplifier les démarches administratives et en accélérant les procédures d'autorisation, les autorités publiques encouragent la réalisation de projets de logements sociaux qui facilitent l'engagement des acteurs du secteur immobilier dans cette démarche.

- **La MOD, un outil opérationnel historique mais en difficulté face aux demandes incessantes de production de logements sociaux**

D'un point de vue plus opérationnel, les acteurs au rôle prépondérant sont les organismes bailleurs sociaux car ils détiennent le monopole de la production en MOD (Maitrise d'Ouvrage Directe) et de la gestion des logements sociaux depuis leurs prémices en France. La MOD permet aux organismes bailleurs sociaux de contrôler toutes les phases du processus de construction, depuis la conception des projets jusqu'à la gestion des biens une fois construits.

Cette approche leur confère un niveau élevé d'autonomie et de responsabilité dans la création de logements sociaux et elle est devenue indissociable de leur identité en tant qu'acteurs majeurs du logement social en France. Ce monopole de la MOD a été historiquement justifié par le droit au logement qui est la nécessité de garantir un accès équitable au logement dans le tissu urbain pour tous les ménages. Et cela tout en assurant la qualité et la pérennité des logements construits. L'outil le plus courant de production de logement sociaux est historiquement la MOD. Dans ce processus, les organismes bailleurs sociaux gèrent toutes les étapes de la conception, de la construction et de la gestion des logements sociaux. La réalisation de logements sociaux en MOD par les organismes bailleurs sociaux, acteur clé, demeure une référence.

La MOD est souvent perçue comme garantissant un niveau élevé de qualité, de contrôle et de pérennité des logements, des aspects cruciaux pour répondre aux enjeux sociaux et urbains contemporains. En général, la décision de réaliser un programme de logement social repose sur une collaboration étroite entre les différentes entités administratives et les organismes bailleurs sociaux. L'initiative émerge soit d'une commune, qui propose le projet à plusieurs organismes bailleurs sociaux, soit d'un organisme lui-même, avec l'accord de la collectivité locale concernée. Cette méthode est appelée Maîtrise d'Ouvrage Directe puisqu'elle est impulsée et gérée par les organismes bailleurs sociaux eux-mêmes. Cette décision doit être approuvée au niveau financier, impliquant l'obtention d'un agrément pour les aides à la pierre, délivré soit par un délégataire désigné, soit par le service de l'État compétent, tel que la Direction Départementale des Territoires (DDT).

Au vu du contexte particulier du logement social et général en France, les organismes bailleurs sociaux se heurtent à des limites face aux demandes de plus en plus accrues. Ils doivent trouver un équilibre délicat entre produire du logement social, favoriser la mixité sociale, ne pas oublier la classe moyenne ni les ménages les plus défavorisés, faire face à la raréfaction du foncier, des contraintes budgétaires comme la hausse des coûts de construction et du foncier, ainsi que des procédures administratives trop lourdes et longues.

- **Le VEFA LLS, un outil opérationnel qui devient essentiel pour produire des logements sociaux**

Pour produire des logements, un outil opérationnel se démocratise : la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). Ce principe repose sur un contrat de vente immobilière permettant à un acheteur d'acquérir un bien qui n'est pas encore construit ou qui est en cours de construction. Dans ce cadre, l'acquéreur effectue des paiements par étapes et devient propriétaire du bien progressivement, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le promoteur immobilier s'engage à livrer le bien achevé conformément aux spécifications du contrat initial. La VEFA offre ainsi une garantie d'achèvement et diverses protections juridiques pour l'acquéreur, tout en permettant de personnaliser certains aspects de la future habitation.

Dans un contexte où le besoin en logements sociaux est clairement affirmé, notamment par les politiques publiques mises en place par l'Etat à l'échelle nationale, la MOD ne parvient pas à répondre totalement à la multiplication des besoins. Face à cette réalité et en dépit de ses avantages en termes de contrôle et de qualité, la MOD présente des limites et les organismes bailleurs sociaux se heurtent à des obstacles dans leur capacité de production. Pour relever les défis de plus en plus complexes auxquels se heurtent les organismes bailleurs sociaux,

les politiques de mixité sociale ont encouragé une exploration de nouveaux modes de production.

Ces dernières années se développe alors une branche de la VEFA classique mais avec une particularité, un nouvel outil pour la production de logements sociaux : la VEFA LLS (Logements Locatif Sociaux). Ce sont des constructeurs privés qui construisent des logements sociaux et trouvent un acquéreur institutionnel : les organismes bailleurs sociaux. Ce système a un double avantage : les logements sont vendus avant leur construction, ce qui permet aux constructeurs de sécuriser les financements et la sortie commerciale. Aussi, pour les organismes bailleurs sociaux, cela leur permet de pouvoir gérer des logements qui ont été construits par un promoteur et donc éviter de se charger de toutes ces procédures.

« La Véfa-HLM, en tant qu'outil mobilisé pour diversifier les modes de production, induit des modifications importantes dans le processus global des opérations ; elle constitue donc une mutation importante dans la production du logement social en France. La part de Véfa qui en 2003 représentait à peine plus de 6 % des demandes de financement pour des logements sociaux neufs est passé à 56% en 2016. » (Hincker, 2019, p. 183). La VEFA LLS représente un processus spécifique dans la production de logements sociaux, offrant une alternative dynamique à la construction traditionnelle.

Le processus démarre généralement par une initiative d'un promoteur immobilier privé qui identifie un besoin de logements sociaux dans une certaine zone géographique. Ensuite, il cherche un partenariat avec un organisme bailleur social qui pourra financer le projet. Ainsi, les deux parties entrent dans une phase de négociation pour définir les termes du contrat. Ces termes comprennent généralement le nombre et le type de logements à construire, les spécifications techniques, les délais de réalisation, ainsi que les modalités financières et les conditions de vente. Une fois les termes du contrat convenus, le promoteur commence la phase de conception du projet en étroite collaboration avec l'organisme bailleur social pour s'assurer que les logements répondent aux besoins spécifiques de la communauté cible. Une fois la conception finalisée et les autorisations obtenues, la construction peut commencer.

Dans ce nouveau jeu d'acteur, l'organisme bailleur social et le promoteur travaillent ensemble pour superviser les travaux, en s'assurant que le projet avance selon les délais et les spécifications convenus. Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, l'organisme acquéreur verse des fonds selon un calendrier défini. L'organisme bailleur social peut alors commencer à commercialiser les logements. Une fois les logements achevés, l'organisme bailleur social et le promoteur finalisent la vente des lots aux acquéreurs potentiels, et les

logements sont ensuite occupés par les locataires éligibles au logement social. La signature d'un contrat entre un promoteur et un organisme bailleur social pour la réalisation de logements sociaux implique donc une collaboration étroite entre les deux parties tout au long du processus, depuis la conception du projet jusqu'à la livraison des logements aux locataires.

Face à la contribution significative de la VEFA LLS à la production de logements sociaux, de nouvelles relations d'interdépendance émergent entre les acteurs publics et privés impliqués. Traditionnellement, les organismes bailleurs sociaux étaient les principaux responsables de la construction et de la gestion des logements sociaux. Toutefois, avec l'avènement de la VEFA LLS, les promoteurs immobiliers deviennent des partenaires incontournables dans ce processus. Ils apportent leur expertise en construction et en commercialisation, tandis que les organismes bailleurs sociaux fournissent les financements et la gestion locative. Cette nouvelle complémentarité entre la MOD et la VEFA LLS renverse le monopole historique des organismes bailleurs sociaux qui est progressivement remis en question, ouvrant la voie à de nouveaux modèles de production de logements sociaux. « *La construction des logements sociaux n'est plus l'affaire des seuls bailleurs sociaux.* » (Gimat et Pollard, 2016, p. 273).

Pour résumer, la production de logements sociaux neufs est un impératif exigé par l'Etat qui mêle une pluralité d'acteurs aux intérêts propres. Ensemble, ils doivent réussir à trouver un équilibre, à communiquer et à trouver des outils pour répondre au plus vite à la demande de logement sociaux.

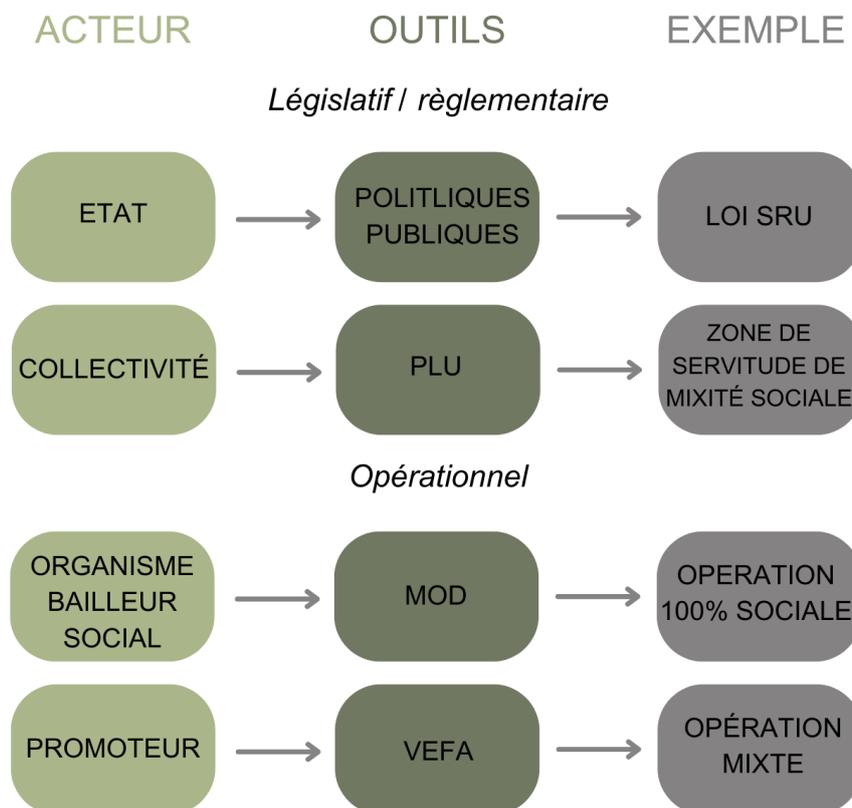


Figure 4 : Schéma récapitulatif des acteurs et les outils de la production de logements sociaux © Salomé Carret

I.2.3 La perception du logement social entre réalité et imaginaire, déconstruction des idées reçues

L'ouvrage *Idées reçues sur le logement social* (Loubière, 2016), est très intéressant pour mettre en lumière et répondre à tous les préjugés qui gravitent autour du logement social et qui freine leur production. L'auteur expose des idées reçues et démontre qu'elles ne sont pas fondées ou plus d'actualités. Ces préjugés sont également expliqués, de manière pédagogique, dans des vidéos Youtube de la chaîne Union Social pour l'Habitat. Cela permet de toucher un large public et contribue à faire tomber ces idéologies.

La plupart des préjugés sur le logement social proviennent des années 1960, avec l'apparition des grands ensembles, suite à la deuxième Guerre Mondiale. Un logement sur six est touché par les bombes, il faut donc reloger au plus vite et le mieux possible. « *Ces grands ensembles, qui sont le résultat d'une politique de construction de logements sociaux où les soucis de quantité, de rapidité d'exécution et de productivité ont pris le pas sur la recherche de qualités architecturales, urbaines et techniques, n'ont pas toujours permis d'offrir un habitat adapté, proche des centralités et des aménités (commerces, zones d'activité, équipements socio-culturels.)* » (Stébé. 2016, p. 20).

Mais les logements sociaux ne sont pas construits qu'en banlieue contrairement à l'idée reçue. « *En effet, il suffit de s'arrêter sur quelques régions pour constater combien les logements sociaux ne sont pas tous implantés en banlieue. En Ile-de-France, par exemple, on observe qu'en 2013 la part des HLM à Paris s'élève à 20,1 % contre 18,9 % en Seine-et-Marne.* » (Stébé. 2016, p. 21). D'autant plus qu'aujourd'hui, l'intégration des logements sociaux dans le tissu urbain dense des centres-villes s'est banalisée. Il n'est pas rare de passer devant des immeubles de logements sociaux sans même s'en rendre compte, qu'ils soient situés dans les quartiers patrimoniaux ou dans les nouveaux centres urbains. Cette dispersion spatiale des logements sociaux est souvent méconnue.

Autre à priori, le logement social ne se limite pas exclusivement aux ménages les plus défavorisés. On sait qu'un français sur huit est éligible au logement social en France. Historiquement, les organismes bailleurs sociaux ont joué un rôle crucial en répondant à l'urgence de la demande de logements pour divers ménages. À travers les différentes crises du logement, leur mission était de fournir un toit non seulement aux ouvriers et aux travailleurs, mais aussi aux populations de toutes catégories. Cette approche inclusive se traduit par une offre variée de logements sociaux, adaptée aux besoins des différentes strates de la société.

Les organismes bailleurs sociaux ont ainsi développé une gamme diversifiée de logements, offrant des solutions adaptées à la fois aux catégories sociales en situation de précarité économique et à celles disposant de ressources plus confortables. Cette diversité de l'offre répond à la fois à l'impératif de mixité sociale envers en garantissant un accès à un logement décent à toutes les populations. Les logements sociaux ne sont donc pas exclusivement destinés aux « pauvres » comme il est imaginé, mais visent plutôt à répondre aux besoins de l'ensemble de la société, en offrant des solutions de logement abordables et adaptées à la diversité des situations économiques et sociales.

I.3 UN DIALOGUE INCONTOURNABLE ENTRE LOGEMENT SOCIAL ET MIXITE SOCIALE POUR UN URBANISME EQUILIBRE

- **Faire mixité sociale par une répartition socio-spatialement équilibrée du logement social**

L'Etat, au fil du temps et par les textes législatifs qu'il a mis en place, a considéré le logement social et sa répartition stratégique comme le principal vecteur de la mixité sociale. La loi LOV, en introduisant le concept de « *répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* » (articles L.302-1 et 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation), a jeté les bases pour une politique en faveur de la mixité sociale. Par la suite, la loi du Pacte de Relance pour la Ville a renforcé ce principe en imposant une proportion minimale de logements sociaux au sein des grandes agglomérations.

L'objectif clairement défini est de favoriser une cohabitation équilibrée des différentes populations, en opérant une distribution équitable des logements au sein des zones urbaines. Cette initiative législative cherchait à mettre en œuvre un changement concret dans la structure du logement afin de créer des environnements urbains plus diversifiés. La loi SRU s'est inscrite dans cette lignée en visant à assurer la mixité sociale au niveau des communes en favorisant une plus grande diversité de l'habitat, à l'échelle de la commune. Cette législation a pour objectif de garantir la diversité du parc immobilier en vue d'atteindre un équilibre socio-spatial.

La concrétisation de la mixité sociale et urbaine, ainsi que l'équilibre socio-spatial de l'habitat, dépend étroitement de la mise en place de logements sociaux là où leur présence était limitée, voire inexistante. La création d'un tissu urbain diversifié, avec une attention particulière portée aux logements sociaux, s'avère être un élément crucial pour donner vie à ces objectifs législatifs. Cela contribue non seulement à répondre aux impératifs réglementaires, mais aussi à instaurer une plus grande mixité sociale au sein des espaces urbains. En somme, ces législations, porteuses de la volonté de l'Etat, s'inscrivent dans une vision globale visant à remodeler les structures du logement pour favoriser la mixité sociale.

L'instauration de cette mixité sociale par le logement social peut se concrétiser de deux manières complémentaires à large échelle. Elles sont expliquées dans *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité* (Jaillet & Perrin, 2008) et *Loi SRU et mixité sociale : Le vivre ensemble en échec ?* (Fauconnier, 2020). D'une part, la mixité sociale « *par le haut* » selon ces deux ouvrages vise à construire des logements en accession dans les quartiers relevant

de la politique de la ville, souvent caractérisés par une forte concentration de logements sociaux. Cette approche cherche à attirer d'autres populations vers ces quartiers, contribuant ainsi à une mixité sociale plus équilibrée. Il s'agit d'endiguer la paupérisation potentielle de ces espaces en évitant le regroupement exclusif des certains ménages défavorisés. En favorisant une mixité de profils socio-économiques au sein d'un même espace, on contribue à la création d'un équilibre.

D'autre part, la mixité sociale « *par le bas* » décrite par les deux ouvrages se manifeste par la construction de logements sociaux dans des communes où ils sont peu nombreux. L'objectif ici est d'attirer des catégories populaires vers des zones où la présence de logements sociaux est limitée, voire inexistante. Cette approche cherche à diversifier la population résidant dans ces communes, promouvant ainsi une coexistence plus équilibrée des différentes catégories sociales. C'est d'ailleurs l'objectif de la loi SRU, de créer des logements sociaux dans les communes où il n'y en a pas.

Ces deux volets de la mixité sociale sont intrinsèquement liés. En effet, la diversification de types de logements par ces deux moyens amène à une mixité des populations dans un même territoire. Ce ne sont pas des approches isolées, mais plutôt des facettes complémentaires d'une stratégie globale. La diversification des logements crée le cadre physique propice à la coexistence de différentes populations, évitant ainsi l'enfermement des plus vulnérables dans des zones spécifiques.

Il faut également retenir que la mixité sociale peut prendre d'autres formes. Ce n'est pas simplement mettre des ménages en plus grande difficulté dans un immeuble ou il y en a peu et inversement. Il faut veiller à préserver les territoires déjà équilibrés et socialement mixtes. Cette logique permet de ne pas modifier une population déjà harmonieuse.

En résumé, cette recherche a mis en évidence que la mixité sociale est un concept qui vise à favoriser la cohabitation socio-spatialement harmonieuse et équilibrée de différentes populations au sein d'un même espace. Bien que ce principe soit le mot d'ordre des discours politiques, il peut parfois manquer de clarté dans sa définition et sa mise en œuvre concrète. En général, la mixité sociale est étroitement liée à la question du logement social, en particulier à sa répartition sur le territoire. L'idée derrière la mixité sociale est de créer des environnements où des personnes de divers milieux sociaux-économiques cohabitent et partagent des espaces de vie et des services. Le logement social joue un rôle crucial dans cette dynamique, car il est souvent utilisé comme levier pour atteindre cet objectif.

La répartition du logement social sur le territoire est une composante clé de la mise en œuvre de la mixité sociale. Elle consiste à éviter la concentration excessive de logements sociaux dans des zones spécifiques, souvent marquées par des difficultés économiques et sociales. En dispersant les logements sociaux de manière plus équitable sur l'ensemble d'un quartier ou d'une ville, les politiques publiques cherchent à créer des espaces diversifiés sur le plan socio-économique.

Le gouvernement met en évidence, dans *La meilleure répartition des logements sociaux a-t-elle fait progresser la mixité sociale ?* (France Stratégie, 2021), l'indice de ségrégation qui permet d'appuyer le fait qu'une meilleure répartition du parc de logements sociaux permet de favoriser la mixité sociale. « *La part des logements sociaux qu'il faudrait « déplacer » d'un quartier à l'autre pour que leur part parmi les logements soit la même dans tous les quartiers de l'unité urbaine, ce que l'on nomme leur indice de ségrégation, est ainsi passée en moyenne de 61 % à 50 % entre 1990 et 2015. [...] sa répartition est sensiblement moins inégale aujourd'hui qu'au début des années 1990. P1* » Les différentes législations mises en place depuis les années 1990 par l'Etat pour promouvoir une mixité sociale grâce à une meilleure répartition du logement social, auraient donc joué un effet positif quant à l'opérationnalisation de cette mixité sociale.

- **Limites à la mixité sociale auxquelles il faut veiller et faire face**

L'opérationnalisation de la mixité sociale se révèle complexe, notamment quand on change d'échelle (infra-communal, quartier, îlot...). Bien qu'idéalisée comme un vecteur d'harmonie sociétale et de réduction des inégalités, elle rencontre des difficultés à atteindre une véritable efficacité, surtout lorsqu'on examine différentes échelles géographiques. À l'échelle infra-communale, comme les quartiers ou les îlots, les disparités se manifestent souvent plus clairement. Les quartiers peuvent présenter une diversité socio-économique en apparence, mais une analyse plus fine révèle souvent des poches de ségrégation où les populations ne se mélangent pas réellement.

De même, au niveau intercommunal, les inégalités peuvent se creuser entre les différentes communes d'une même agglomération, certaines attirant des populations plus aisées grâce à de meilleures infrastructures et services, tandis que d'autres concentrent des populations plus modestes. Cette segmentation peut être accentuée par des politiques locales, le marché immobilier et les dynamiques socio-économiques qui favorisent la concentration des mêmes types de populations dans des zones spécifiques, rendant ainsi la mixité sociale plus difficile à réaliser de manière homogène et efficace.

Autre point de vigilance, celui d'éviter la gentrification de certains quartiers. Ce phénomène où l'amélioration des infrastructures et l'attraction de populations plus aisées dans un espace, conduit à l'augmentation des prix de l'immobilier et donc au déplacement vers les extérieurs des résidents originels, souvent plus modestes. Ainsi, des projets bien intentionnés visant à créer une mixité sociale peuvent paradoxalement entraîner l'exclusion de ceux qu'ils étaient censés aider.

La gentrification modifie non seulement la composition socio-économique des quartiers, mais elle peut aussi altérer leur identité culturelle et sociale. Il est donc crucial de mettre en œuvre des politiques équilibrées qui, non seulement encouragent la mixité sociale, mais protègent aussi les résidents existants contre les effets négatifs de ces transformations. Cela peut inclure des mesures telles que le contrôle des loyers, la protection des logements sociaux et des initiatives pour renforcer la participation des communautés locales dans les décisions de développement urbain.

II : La VEFA LLS : un nouvel outil complémentaire à la MOD, pour produire des logements sociaux et promouvoir la mixité sociale

II.1 MISE EN LUMIERE DES MECANISMES DE LA VEFA LLS COMME COMPLEMENT A LA MOD

II.1.1 La MOD : un plier historique fragilisé par les exigences croissantes en logements sociaux

La production de logement social en France a connu une dynamique significative depuis les années 2000, marquée par une hausse notable du nombre de constructions et des changements institutionnels. Cette période a été caractérisée par une impulsion politique visant à accroître cette production de logements locatifs sociaux neufs. Cette orientation politique, soutenue par les gouvernements successifs, visait à positionner le logement social comme l'un des principaux leviers des politiques du logement et de l'aménagement en France. L'objectif principal était de favoriser la mixité sociale et de répondre à la crise du logement, particulièrement ressentie dans les grandes agglomérations. En parallèle, cette augmentation de la production visait à stimuler l'activité dans le secteur de la construction, durement touché par la crise économique de 2007-2008.

Les résultats des diverses politiques sont significatifs : la production de logements locatifs sociaux neufs a été multipliée par plus de trois en l'espace d'une décennie. « *En 2000, environ 46 000 logements HLM ont été financés, tandis qu'en 2010, ce chiffre a dépassé les 144 000. Cette croissance s'est maintenue, avec plus de 100 000 logements financés chaque année depuis 2006. Ainsi, la production HLM a retrouvé des niveaux proches de ceux observés dans les années 1950-1970.* » (Gimat, 2017). Cette mobilisation accrue des organismes bailleurs sociaux a été favorisée par une amélioration de leur situation financière, résultant de l'amortissement d'une partie de leur parc immobilier. Elle a également été encouragée par des incitations de la part de l'État et de la Caisse des Dépôts, principaux prêteurs financiers des organismes bailleurs sociaux.

Bien que cette croissance de la production de logements sociaux ait permis de produire de nouvelles constructions dans les grandes villes françaises et les zones déficitaires en logements sociaux, elle a également fait émerger des défis croissants à relever. « *Au cours de la décennie 1990, les organismes HLM doivent faire face à de nombreux problèmes : affaiblissement financier, fragmentation territoriale et précarisation constante des locataires. La question qui se pose alors est de savoir comment les bailleurs sociaux parviendront à leur mission sociale d'accueil des plus démunis, tout en recherchant la mixité sociale, et en étant vigilant dans la gestion financière de leur patrimoine.* » (Loubière, 2016, p. 116)

- **Une double injonction contradictoire à laquelle doivent faire face les organismes bailleurs sociaux**

En dépit des efforts déployés pour accroître la production de logements sociaux et favoriser la mixité sociale, plusieurs autres difficultés persistent. De nos jours, il est de plus en plus évident que de nombreuses familles défavorisées seront potentiellement candidates à un logement social. Cette situation soulève une question cruciale : comment les organismes bailleurs sociaux pourront-ils maintenir leur engagement social en accueillant les plus démunis, tout en favorisant la mixité sociale et veillant à une gestion financière saine de leur patrimoine ? Ils doivent simultanément : répondre aux besoins des divers ménages, être présent sur l'ensemble du territoire tout en régulant l'offre, produire des logements à loyer modéré tout en contribuant à la maîtrise des dépenses publiques dans le domaine du logement. Tout cela pour agir comme levier des politiques nationales et respecter les spécificités locales.

Les organismes bailleurs sociaux font face à des injonctions multiples qui, petit à petit, desservent leur engagement. De plus, les objectifs quantitatifs imposés par l'État peuvent parfois entraîner une certaine uniformisation des politiques du logement social, sans tenir suffisamment compte des spécificités locales. Il faut rester vigilant puisque les organismes bailleurs sociaux peuvent se retrouver contraints de privilégier la construction de logements dans des zones déjà fortement pourvues en logements sociaux, au détriment d'autres quartiers qui pourraient également bénéficier d'une diversification de leur offre résidentielle pour répondre à des besoins multiples. Les logements sociaux sont souvent concentrés dans des zones spécifiques, ce qui peut contribuer à perpétuer la ségrégation socio-spatiale, nuisant ainsi à l'objectif de mixité sociale.

- **Les défis internes des organismes bailleurs sociaux : surmonter les obstacles organisationnels et opérationnels**

Une autre difficulté à surmonter pour les organismes bailleurs sociaux réside dans la durée et la complexité des processus nécessaires à la réalisation des opérations, notamment en ce qui concerne les démarches liées aux réglementations des marchés publics. Un organisme bailleur social est soumis aux marchés publics. Ainsi, pour la construction d'un immeuble, il est obligatoire d'organiser un concours d'architectes, et non pas une simple consultation. Or, la tenue d'un concours implique des délais de publication ainsi que des compétences internes pour traiter le permis de construire, ce qui entraîne des délais conséquents. Ensuite, il faut rechercher des financements publics, avec les délais correspondants. Enfin, il faut lancer des appels d'offres publics pour la construction de l'immeuble. De nos jours, le marché de la construction est tellement saturé que les entreprises du bâtiment sont surchargées de travail. Ces procédures et leur durée contraignent énormément les organismes bailleurs sociaux pour mener à bien un projet.

En outre, la gestion financière des organismes bailleurs sociaux constitue un enjeu majeur. Les organismes bailleurs sociaux doivent faire face à des contraintes budgétaires de plus en plus importantes. Cette situation peut rendre difficile la réalisation de nouveaux projets de construction ou de rénovation, compromettant ainsi la capacité à répondre à la demande croissante de logements sociaux. « *Sur un plan strictement économique, la stratégie la moins risquée pour les organismes HLM n'est de ne pas de construire, mais de gérer un patrimoine déjà amorti. Ces difficultés se sont accentuées au cours des années 2000 : le coût moyen de production d'un logement social a en effet augmenté de 53 % entre 2005 et 2011. Cette hausse serait due à la fois à l'inflation des prix du foncier, surtout dans les territoires où les marchés de l'immobilier sont les plus « tendus », et à l'impact des normes et réglementations (CDC, 2012).* » (Gimat & Pollard, 2016, p. 262).

Cette difficulté financière est étroitement liée au foncier. Justement, l'accès au foncier est un enjeu majeur pour l'urbanisation. Cette véritable assise sur laquelle s'érigent les fondements de tout projet urbain et notamment les projets immobiliers de logement sociaux, est au cœur de l'équation urbaine contemporaine. La rareté croissante de cette ressource confronte les acteurs de l'urbanisme à une réalité incontournable : chaque parcelle de terre devient un enjeu stratégique. « *Chaque jour, près d'un hectare de terre agricole disparaît dans le Rhône. Cela représente la nourriture d'un ménage pendant un an ou 23 000 baguettes de pain* » (Pontoire., 2024). Cette constatation interpelle et interroge sur les possibilités de construction à venir. Dans ce monde en constante mutation, l'urbanisation rapide qui caractérise notre époque

engendre des défis considérables, parmi lesquels la raréfaction du foncier apparaît comme une énigme centrale. Face à la demande incessante de nouveaux logements sociaux, la manière dont le foncier est planifié et utilisé revêt une importance capitale pour façonner des villes équilibrées et anticiper les besoins futurs.

C'est sur ce point précis que les organismes bailleurs sociaux se heurtent, des obstacles de raréfaction de gisements fonciers qui engendre une forte hausse des prix. Ces questions concrètes sont au cœur des interrogations de certains acteurs clés.



Figure 2 : Responsable développement chez Batigère développement

« Si on veut acheter un terrain en Maîtrise d'Ouvrage Directe c'est très long. Par exemple sur un terrain qui se situe dans Lyon 7, cela fait presque deux ans que je travaille avec la ville simplement pour signer une promesse de vente. Aussi, on n'achète pas le foncier au même prix qu'un promoteur privé, parce qu'on n'a pas les mêmes moyens. Quand il y a un propriétaire privé qui vend sa maison, on ne fera pas le poids à côté d'un promoteur qui va faire de la démolition / reconstruction pour un ensemble plus gros. Parce que nous on construit seulement du logement social, donc nos seuls revenus sont les loyers. Alors que le promoteur privé, même s'il a une part de social, l'autre partie est de la vente en accession ou du logement privé. Donc il peut mieux valoriser un terrain que nous. »

II.1.2 La VEFA LLS comme outil innovant pour la production de logements sociaux, en période de contraintes économiques et politiques

- **Les motivations des promoteurs à participer à la production du logement social : un regard sur les origines d'une demande politique**

Dans un paysage urbain complexe où les impératifs en matière de logement social sont souvent contradictoires, la VEFA LLS émerge comme une solution stratégique pour en produire davantage. Face à la pression de loger les plus vulnérables tout en favorisant la mixité sociale, malgré les contraintes économiques et la rareté du foncier qui limite la capacité de production, la VEFA LLS offre une réponse nouvelle à ces défis. Elle permet de concilier les objectifs en facilitant la réalisation de logements sociaux dans des zones où d'autres méthodes de construction, comme la MOD des organismes bailleurs sociaux, pourraient rencontrer des

obstacles. Et cela en contribuant à changer l'image du logement social en le rendant plus répandu et intégré dans le tissu urbain.

Face à ces grandes difficultés auxquelles se heurte la MOD, la VEFA LLS s'impose comme une révolution à ce mode de production traditionnel. Selon l'article 1601-3 du code civil, repris par l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation : « *La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux* ».

La VEFA LLS offre alors aux organismes bailleurs sociaux la possibilité d'acheter des logements sociaux en bloc à des promoteurs immobiliers, au lieu de les construire eux-mêmes en MOD. Dans la pratique, l'achat d'un bien en VEFA LLS suit un processus bien défini, comprenant plusieurs étapes essentielles. Tout d'abord, les parties signent un contrat de réservation, établissant les conditions de vente entre le promoteur immobilier et l'organisme institutionnel acquéreur, avec le versement d'un premier acompte. Ensuite, les travaux nécessaires à la construction du bien immobilier sont réalisés par le promoteur. Une fois les travaux terminés, un contrat de vente définitif est signé par les parties. La transaction culmine avec la signature de l'acte authentique devant le notaire, officialisant la vente. Enfin, le logement est livré à l'organisme institutionnel acquéreur, clés en main, marquant ainsi la conclusion du processus d'achat en VEFA LLS.

La VEFA LLS destinée aux organismes bailleurs sociaux a connu une évolution significative ces dernières années. Autrefois marginale, cette pratique est devenue un mode de production courant de logements sociaux en France, faisant face au monopole de la construction de logements sociaux par les organismes bailleurs sociaux. Elle permet désormais aux promoteurs privés de jouer un rôle majeur dans ce domaine. En effet, selon l'infocentre SISAL, 54% des logements locatifs sociaux agréés ont été achetés en VEFA LLS à des promoteurs privés en 2019, contre seulement 3% en 2007. En moins de 10 ans, la VEFA s'est donc banalisée et imposée comme outil de production de logements sociaux.

Historiquement, la VEFA est un dispositif ancien, mais longtemps resté en marge en raison de son encadrement strict et du manque de soutien du Ministère en charge du logement. Cependant, la loi LOV de 1991 marque un tournant en ouvrant la possibilité aux organismes bailleurs sociaux de recourir à la VEFA LLS, élargissant ainsi le champ des possibles en

matière de construction de logements sociaux. En 2000, le Décret du 8 février a représenté une avancée majeure en autorisant le financement par du PLUS ou du PLAI de logements locatifs neufs, par les organismes bailleurs sociaux, dans le cadre d'un achat en VEFA LLS. Cependant, cette mesure était soumise à la condition que cela ne dépasse pas 50% du nombre total de logements, marquant ainsi un premier pas vers l'intégration de la VEFA LLS dans les pratiques des organismes bailleurs sociaux.

Toujours en 2000, la Loi SRU a renforcé l'engagement des collectivités locales en matière de construction de logements sociaux, créant ainsi une dynamique supplémentaire en faveur de la VEFA LLS. En 2008, suite à la crise qui a touché la France, la VEFA LLS gagne en popularité, grâce à ses avantages en termes de flexibilité et de partage des risques entre les promoteurs privés et les organismes bailleurs sociaux. Les acteurs du logement social adoptent progressivement ce mécanisme pour compléter la MOD. En 2010, la loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) encourage davantage l'utilisation de la VEFA LLS pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux. Pour finir, en 2014, la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) a introduit la possibilité pour les organismes bailleurs sociaux de pratiquer la VEFA LLS inversée, offrant ainsi une flexibilité accrue dans les modalités d'acquisition de logements.

La VEFA LLS se présente alors comme une véritable révolution dans le domaine de la construction de logements sociaux. Elle représente un outil alternatif à la MOD et induit ainsi une mutation significative dans la production de ce type de logements. Elle marque un tournant, un moment de basculement, qui se fait dans un contexte particulier de crise, où exigences politiques et difficultés d'accès au foncier se conjuguent. Son développement historique témoigne d'une adaptation continue aux besoins croissants et diversifiés de logement, permettant ainsi aux organismes bailleurs sociaux de répondre plus efficacement aux défis contemporains.

Selon Jourdheuil (2019) « *La Véfa-HLM, en tant qu'outil mobilisé pour diversifier les modes de production, induit des modifications importantes dans le processus global des opérations. Elle constitue une mutation importante dans la production de logement social en France.* » Elle s'opère dans un contexte de tensions entre, d'un côté, des finances publiques contraintes et de l'autre, des volontés de continuer à mener des politiques du logement social ambitieuses. Ce nouveau processus de production de logements sociaux permet de cerner les mutations dans la fabrique de la ville contemporaine.

- **La VEFA LLS comme nouveau rôle prédominant dans un jeu d'acteur complexe**

L'émergence de la VEFA LLS a généré des liens d'interdépendance significatifs entre les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers. Ce mode de production a connu une croissance graduelle au cours des quinze premières années de son existence, alors que le secteur privé prenait de l'ampleur dans l'aménagement urbain. Cette conjoncture a catalysé diverses évolutions réglementaires et législatives, accélérant ainsi l'adoption et l'expansion de la VEFA LLS. Ce mode de production, aujourd'hui privilégié a été favorisé par la nécessité de répondre à la demande croissante de logements sociaux neufs et aux défis économiques du marché immobilier.

Cette évolution réglementaire a conduit les promoteurs à engager un dialogue plus étroit avec les élus locaux et les organismes bailleurs sociaux. Ce dialogue renforcé a favorisé l'émergence d'un partenariat tripartite entre les organismes bailleurs sociaux, les promoteurs immobiliers et les collectivités locales. Ensemble, ces acteurs travaillent à concilier les impératifs urbains, sociaux et économiques dans la réalisation des projets résidentiels. Ils négocient notamment les caractéristiques des programmes immobiliers, tels que le nombre et la répartition des logements sociaux, leur intégration architecturale et leur accessibilité aux équipements et services publics. Ce rapprochement entre le logement social et l'urbanisme témoigne d'une volonté commune de créer des espaces socialement mixtes à diverses échelles.

Cela illustre également une évolution dans les pratiques de planification urbaine, mettant l'accent sur la collaboration entre les différents acteurs pour répondre aux besoins variés des populations et tendre vers un développement harmonieux des territoires. La VEFA LLS peut être interprétée comme un signe de production néo-libéral du milieu urbain. Les acteurs privés du marché ont un rôle croissant en s'immiscuant et investissant dans le secteur du logement social. On assiste à un bouleversement des liens entre acteurs qui s'avère nécessaire pour relever les obstacles à la production de logements sociaux. « *L'imbrication croissante des activités des promoteurs immobiliers et des bailleurs sociaux, si elle participe à une hybridation des manières de faire entre ces acteurs, semble surtout marquée par le renforcement des logiques du monde du logement privé dans le monde du logement social.* » (Jourdeuil 2017, p17). Cette collaboration a conduit à une diversification des modes de production pour les deux parties.

L'acceptation de construire des logements sociaux représente un défi majeur pour les promoteurs immobiliers, exigeant un ensemble d'adaptations et de compromis. Cette tâche se

présente comme une mission nouvelle pour un secteur dont les codes et les besoins leur sont largement méconnus. La réalisation d'une opération immobilière en VEFA LLS nécessite l'adoption d'un mode opératoire spécifique, car les organismes bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers n'ont pas l'habitude de travailler ensemble. Ainsi, ils doivent trouver un mode de partenariat en binôme qui définisse clairement leurs responsabilités et les modalités de leur collaboration, tout en respectant leurs impératifs financiers et leurs obligations légales respectives.

Les organismes bailleurs sociaux se tournent de plus en plus vers la VEFA LLS pour répondre à la demande croissante en logements sociaux tout en optimisant leur temps et leurs ressources financières. De leur côté, les promoteurs immobiliers voient dans la VEFA LLS une opportunité de diversification de leurs projets, tout en bénéficiant de garanties de paiement solides. *« Ainsi, cette évolution vers une collaboration accrue entre promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux témoigne d'une adaptation aux nouvelles réalités du marché immobilier et d'une volonté commune de répondre aux besoins en logements sociaux de manière plus efficace et efficiente. »* (Gimat & Pollard 2016, p273).

Le développement de la VEFA LLS a de nombreux avantages sur la production de logements sociaux. *« La VEFA est une possibilité de croissance de patrimoine qui complète, sans la remplacer, la maîtrise d'ouvrage. »* (Platzer, 2014, p. 324). Cela s'explique par différents facteurs. Tout d'abord, ce mode de construction permet de déléguer la responsabilité de la réalisation pure des logements à des promoteurs immobiliers, ce qui peut entraîner une meilleure efficacité et une plus grande rapidité dans la construction. Les organismes bailleurs sociaux peuvent ainsi se concentrer sur leur cœur de métier, notamment la gestion locative et le suivi des résidents.

- **La VEFA LLS : avantages économiques et gains de temps face à la MOD**

La VEFA LLS possède de nombreux atouts pour accroître la production de logements sociaux. D'une part, le recours à la VEFA LLS peut contribuer à accroître l'offre de logements sociaux dans des zones où la demande est forte, en permettant aux organismes bailleurs sociaux d'acquérir rapidement des logements dans des projets immobiliers en cours de construction, sans avoir à réaliser un nouveau programme en totalité. Cela peut contribuer à réduire les délais d'attente des demandeurs de logements sociaux et à répondre plus rapidement aux besoins de la population. Mais également car le foncier en zone tendu est pratiquement inaccessible aux organismes bailleurs sociaux en raison de la rareté croissante mais aussi du prix élevé du foncier.

Grâce à la VEFA LLS, la charge foncière peut être répartie de manière plus équitable entre les parties privées et sociales de l'opération, permettant ainsi aux organismes bailleurs sociaux d'acquérir des terrains dans des emplacements stratégiques, pour répondre aux besoins de logement de la population. Intégrés dans divers programmes immobiliers privés, les logements sociaux construits bénéficient souvent d'une localisation privilégiée au sein des quartiers. Cette situation géographique favorable constitue un marqueur social positif significatif. En appliquant les politiques de mixité sociale et en incluant, par exemple, des logements sociaux dans des opérations immobilières mixtes, il devient possible de les implanter dans des zones centrales, répondant ainsi à une demande locale spécifique. Cela fonctionne donc à la fois pour les opérations mixtes qui mélangent logements privés et sociaux, mais la VEFA LLS permet également d'implanter des opérations 100% sociale dans des zones très prisées.

Selon *La VEFA HLM : un succès indéniable qui suscite des controverses* (Guerrini, 2019) : « *La VEFA HLM s'est particulièrement développée dans les zones tendues : 69,1 % des LLS produits en zone A sont agrées en VEFA HLM en 2017, contre 54,8 % en zone B1, 42,3 % en B2, 22,5 % en zone C. Un accroissement sensible de la part du logement HLM s'observe dans « des quartiers souvent inaccessibles pour ce type de logements grâce à l'action conjuguée des servitudes de mixité sociale et de la VEFA » (CGEDD 2014). Ce succès serait dû à l'accès plus facile des promoteurs à un foncier rare, dans des marchés où la concurrence est vive.* » La VEFA LLS offre la possibilité de construire du logement social dans des zones où cela aurait peut-être été plus difficile en MOD. Cette approche permet de diversifier la localisation des logements sociaux, mais elle peut également entraîner une dispersion des résidents des catégories plus modestes, en les diffusant dans le tissu urbain.

D'autre part, les organismes bailleurs sociaux ne disposent pas toujours des ressources internes suffisantes pour réaliser tous les projets de manière autonome en MOD. Les contraintes peuvent être nombreuses, incluant un manque de personnel, des compétences spécialisées absentes, ou encore des limites budgétaires et temporelles. Face à ces défis, les organismes bailleurs sociaux peuvent maintenant se tourner vers la VEFA LLS pour obtenir un soutien stratégique et opérationnel. La VEFA LLS, en tant que mécanisme de partenariat, offre aux organismes bailleurs sociaux la possibilité de s'associer avec des promoteurs / constructeurs dans la réalisation de projets immobiliers. Ces partenaires apportent non seulement leur expertise technique et leur expérience, mais aussi des ressources matérielles et humaines complémentaires.

La rapidité d'exécution constitue un moteur crucial du développement de la VEFA LLS. Contrairement aux procédures classiques de MOD, la VEFA LLS offre une plus grande

souplesse aux promoteurs privés, qui peuvent choisir librement leurs architectes et leurs entreprises, sans être soumis à des délais stricts. Cette flexibilité permet aux organismes bailleurs sociaux d'accroître leur patrimoine plus rapidement, répondant ainsi de manière plus efficace aux besoins urgents en logement. En s'appuyant sur la VEFA LLS, les organismes bailleurs sociaux peuvent également mieux gérer les risques associés à leurs projets. La VEFA LLS permet de transférer une partie des responsabilités et des risques au promoteur immobilier, ce qui peut conduire à une répartition plus équilibrée des obligations contractuelles et financières. Cette approche collaborative favorise une meilleure coordination des efforts, optimisant ainsi les délais et les coûts tout en assurant une qualité de réalisation conforme aux attentes.

En somme, la VEFA LLS permet de s'assurer que les projets sont menés à bien, même en présence de contraintes internes significatives. Elle est une solution innovante pour répondre aux défis du logement social dans les zones urbaines. Elle offre la possibilité de construire plus rapidement par des procédures simplifiées. Grâce à cette collaboration, les organismes bailleurs sociaux peuvent combler leurs lacunes internes et bénéficier d'un accompagnement sur mesure tout au long du processus de développement, de la conception à la livraison du projet.



Figure 2 : Responsable développement chez Batigère développement

« La VEFA peut nous permettre de nous implanter dans des endroits où on ne pourrait pas s'implanter seul. Par exemple, depuis quelques années, on s'éloigne de Lyon pour aller vers le Pays-de-Gex et la Vallée de l'Arve. On développe 100% de VEFA là-bas, parce que nos bases étant à Lyon, un chargé d'opération ne pourrait pas suivre en Maîtrise d'Ouvrage Directe une opération qui est à trois heures de route. La VEFA permet donc aux bailleurs de se développer rapidement sur un territoire précis. De plus, quand on signe un contrat de réservation en VEFA, le permis est déjà déposé et est sur le point d'être accordé. Ça permet d'augmenter le patrimoine plus rapidement que la Maîtrise d'Ouvrage Directe, qui sont des opérations qui nous demandent plus de temps parce que l'acquisition du foncier est longue. Quand un promoteur vient nous proposer de la VEFA, ces sujets-là sont déjà abordés. Souvent ils maîtrisent le foncier et les études sont déjà bien démarrées ce qui nous permet de développer plus vite. La VEFA permet de nous de pouvoir acquérir des logements dans des secteurs qu'on n'aurait pas pu se payer en Maîtrise d'Ouvrage Directe et souvent sur des volumes plus conséquents. En termes d'investissement, quand on est en Maîtrise

d'Ouvrage Directe, on est sur des volumes d'une moyenne de 20 / 30 logements. En VEFA on peut facilement acheter 40 ou 50 logements. Donc en termes de développement, il faut les deux. »

- **La VEFA LLS : mieux opérationnaliser la mixité sociale pour répondre aux exigences nationales et aux besoins des populations**

Les collectivités locales jouent un rôle essentiel en promouvant la VEFA LLS comme un outil au service de la diversité de l'offre dans les quartiers, dans le but de favoriser la mixité sociale. En contraignant par exemple les promoteurs privés à réserver une partie de leur programme à des organismes bailleurs sociaux via la VEFA LLS, les communes peuvent atteindre deux objectifs : encourager la mixité sociale et respecter les quotas fixés par la loi SRU sans compromettre la qualité de vie urbaine. Encore dans *La VEFA HLM : un succès indéniable qui suscite des controverses* (Guerrini, 2019), il est dit que « *selon le CGEDD, la VEFA-HLM a permis d'atteindre les objectifs fixés par les collectivités dans le cadre des Servitudes de mixité sociale, voire ceux de l'article 55 de la loi SRU. En matière de mixité, la VEFA HLM auraient permis la création de logements sociaux moins concentrés géographiquement, que ce soit à l'échelle des agglomérations ou des communes, voire des îlots.* »

Les promoteurs privés peuvent désormais intégrer du logement social dans de vastes projets d'aménagement comprenant des logements privés. C'est le principe de la VEFA LLS diffuse, qui se révèle être un outil efficace pour aider les collectivités locales à atteindre les objectifs de mixité sociale fixés par la loi SRU, imposant un taux minimum de 20 % ou 25 % de logements sociaux. En collaborant avec des promoteurs privés, les organismes bailleurs sociaux peuvent intégrer des projets immobiliers mixtes, comprenant à la fois des logements sociaux et des logements privés, favorisant ainsi la diversité des habitants au sein des quartiers. Mais ce lien interdépendant entre logements sociaux produits en VEFA et mixité sociale sera davantage développer dans la partie suivante.

- **Trouver un équilibre, une complémentarité entre production de logements sociaux en VEFA LLS et en MOD**

Malgré les obstacles croissants qui se dresse face à la production de logements sociaux par les organismes bailleurs sociaux en MOD, ce processus n'a pas vocation à disparaître.

Batigere



Figure 2 : Responsable développement chez Batigère développement

« Aujourd'hui, on arrive à garder quand même une bonne part de Maîtrise d'Ouvrage Directe, ce qui est une bonne chose. C'est quand-même le cœur de notre métier et pour les équipes de chargés d'opérations, c'est plus enrichissant de suivre des opérations en Maîtrise d'Ouvrage Directe que les VEFA, où finalement on maîtrise peu ce qui se construit. Je connais des bailleurs qui n'ont quasiment plus de Maîtrise d'Ouvrage. Mais on a encore cette chance dans le service d'en avoir, on se bat pour continuer à en avoir. Parce que ça nourrit les équipes qui se trouvent sur la partie opérationnelle et parce qu'on construit de la qualité. Faire 100 % de Maîtrise d'Ouvrage Directe c'est compliqué. En tout cas nous, on n'a pas les épaules et la trésorerie pour se positionner sur énormément de foncier. Aujourd'hui on est à peu près à 50 / 50 de Maîtrise d'Ouvrage Directe et de VEFA. Effectivement, il faut de la VEFA dans notre activité, parce que si on avait que de la Maîtrise d'Ouvrage Directe, on aurait du mal à maintenir un niveau d'activité suffisant. Mais on ne peut pas faire que de la VEFA, parce qu'on reste propriétaire de notre patrimoine à vie. Il faut les deux, trouver le juste équilibre. »

Cet aspect évoqué ici dans la recherche sera également développé davantage dans une prochaine partie. On peut dire que « d'un point de vue quantitatif, la VEFA Hlm a permis de participer à la création complémentaire d'une offre de logements locatifs sociaux, contribuant pour une part à la limitation de la crise du logement dans notre pays. D'un point de vue qualitatif, cette production s'est le plus souvent opérée dans un cadre urbanistique de mixité sociale, à une échelle très fine. La VEFA HLM a donc fait la preuve qu'elle peut constituer un complément aux strictes capacités de production interne des organismes HLM. » (Avis n°5 du Conseil Social de l'Union Sociale de l'Habitat, 2020)

II.1.3 Quelles limites et perspectives pour opérationnaliser la mixité sociale par les logements sociaux produits en VEFA LLS ?

En dépit des avantages et des nouvelles possibilités que permet la VEFA LLS, cités précédemment, elle n'est pas un remède miracle et comme tout outil, elle possède également des failles et se heurte à des limites dans son utilisation.

- **Produire une meilleure diversité de logements de manière diffuse**

La ségrégation socio-spatiale est un phénomène auquel il faut faire remédier et cela passe par une implantation de divers types de logements dans le même espace afin de redonner place à une mixité sociale. Afin de produire des logements sociaux de manière équilibrée, il ne faut pas seulement loger les populations les plus fragiles, il ne faut pas oublier également de loger les classes moyennes. Il est tout aussi important de loger les classes moyennes, qui jouent un rôle clé dans l'équilibre social et économique des territoires. Elles sont pourtant souvent exclues des logements sociaux traditionnels et des logements privés coûteux. Pour éviter de telles situations, il est pertinent de diversifier les types de logements dans ces communes. Proposer des logements intermédiaires peut être une solution efficace, car cela permet d'attirer différentes catégories de populations, évitant ainsi la concentration exclusive de ménages fragiles.

La production de logements intermédiaires offre une alternative intéressante pour les communes cherchant à diversifier leur offre de logement et à favoriser une véritable mixité sociale. En intégrant ces différents types de logements, les collectivités peuvent s'assurer d'un développement urbain plus harmonieux et inclusif. Elles doivent travailler en étroite collaboration avec les promoteurs immobiliers et les organismes bailleurs sociaux pour garantir des projets de logements sociaux neufs bien intégrés dans le tissu urbain existant. Cela implique de veiller à ce que les nouveaux logements soient répartis de manière équilibrée sur le territoire, en évitant les concentrations excessives dans certaines zones.

La VEFA LLS doit être utilisée de manière intelligente et équilibrée pour éviter les erreurs du passé et promouvoir une mixité sociale réelle et durable. Cela nécessite une stratégie globale et concertée, impliquant tous les acteurs du secteur du logement. En diversifiant les types de logements et en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire, les collectivités peuvent créer des environnements urbains mixtes, répondant aux besoins de toutes les catégories de population.

- **La production de logements sociaux face à la production de logements privés : un équilibre complexe à trouver**

Cette recherche souligne également que la VEFA LLS permet aux communes d'atteindre plus rapidement et de manière efficace leur quota de logements sociaux imposés par la loi SRU à différentes échelles. La VEFA LLS permet non seulement de répondre aux exigences de la loi SRU en termes de quotas de logements sociaux, mais aussi de contribuer à une

véritable mixité sociale, essentielle pour développer un équilibre socio-spatial urbain. Cependant, cette condition est limitée au bon vouloir des stratégies de développement des collectivités territoriales. En effet, sachant que la loi SRU impose un taux de logement sociaux calculé sur l'ensemble des logements, il faut veiller à ne pas construire trop de logements privés en parallèle de ceux construits en VEFA LLS.

« Le pourcentage de logements sociaux n'augmente que faiblement du fait de la construction parallèle de logements privés qui rend les objectifs législatifs inatteignables d'ici à 2025, et même bien au-delà. » (Fauconnier, 2020, p. 123). En effet, de nombreuses communes, déjà carencées et réticentes face au logement social, décident d'en seulement par parcimonie. En parallèle, ces communes continuent de s'étendre et de s'étaler en construisant du logement privé, ce qui altère leur taux de logements sociaux. *« Entre 2002 et 2016, 19 communes initialement déficitaires ont connu une baisse de leur taux SRU, 44 une progression inférieure à 1 point et 36 disposent d'un taux SRU encore inférieur à 5 %. La construction parallèle de logements privés entrave la progression du taux SRU. Cette pratique se déroule dans une relative passivité des acteurs locaux et ce d'autant plus que la production de logements sociaux s'effectue de plus en plus souvent en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), c'est-à-dire au sein de vastes programmes privés. »* (Fauconnier, 2020, p. 130).

Pour remédier à ces défis, il est crucial de mobiliser les acteurs concernés afin que la VEFA LLS puisse agir rapidement et à toutes les échelles et pour des opérations mixtes mais surtout en 100 % LLS. Cela nécessite une coordination étroite entre les collectivités territoriales, les promoteurs immobiliers et les organismes bailleurs sociaux. Ensemble, ils doivent veiller à une planification urbaine équilibrée qui intègre des logements sociaux de manière harmonieuse dans le tissu urbain existant. Face à ces enjeux, il est impératif de mettre en place une observation nationale régulière de toutes les opérations réalisées en VEFA LLS. Cette observation doit permettre de recueillir des données précises sur les réalisations et les impacts de ce mode de production, afin d'ajuster les politiques et les stratégies en fonction des résultats observés. Elle doit également servir de base pour nourrir l'action des professionnels du secteur et des collectivités, en fournissant des exemples de bonnes pratiques et des retours d'expérience.

- **Un nécessaire encouragement et soutien étatique**

Au-delà des limites propres à l'outil de la VEFA LLS, le secteur du logement plus largement fait face à des failles dans la promotion de la mixité sociale. Car même si la VEFA LLS est un outil qui encourage la mixité sociale, elle ne peut pas l'opérationnaliser à elle seule. Le

nouveau rapprochement de la production de logement social par les organismes bailleurs sociaux et des promoteurs privés fait émerger des failles dans le système de la production de logements sociaux. On ne peut pas concevoir la production de logement sociaux et donc la mise en place d'une mixité sociale aux seins des territoires sans appeler l'attention des puissances publiques, que ce soit l'Etat ou les collectivités territoriales.

Comme vu précédemment dans cette recherche, l'absence de foncier propice à recevoir du logement dans les zones très tendues est l'un des premiers obstacles que rencontre la production de logements sociaux et ainsi permettre à une grande partie de la population de se loger. En effet, il serait alors intéressant de se demander quelle pourrait être les mesures pour libérer des fonciers dans les zones où le besoin est important, afin de créer un environnement urbain équilibré entre maîtrise publique du foncier, maîtrise privée par les promoteurs et création de mixité sociale.

Un accompagnement, un encouragement et un dialogue mené à toutes les échelles d'actions est nécessaire pour permettre de répondre aux besoins de manière rapide et efficace. Il est impératif de développer une perspective nuancée sur l'articulation entre les organismes bailleurs sociaux, qui ont des intérêts publics, et les promoteurs immobiliers, dont les intérêts sont principalement privés. Cette perspective doit tenir compte des besoins de mixité sociale tout en respectant les contraintes économiques et réglementaires de chaque partie. Une collaboration équilibrée et régulée est essentielle pour créer des projets de logements sociaux qui répondent aux besoins de toutes les parties prenantes.

Par conséquent, les défis liés à la production de logements sociaux et à la promotion de la mixité sociale exigent une approche concertée impliquant les pouvoirs publics, les organismes bailleurs sociaux et les promoteurs privés. La VEFA LLS, bien qu'utile, ne peut pas à elle seule résoudre ces défis. Un cadre réglementaire favorable, des mesures opérationnelles efficaces et une collaboration étroite entre les différents acteurs sont nécessaires pour créer un environnement urbain équilibré.

Batigere



« Le logement social est un des grands piliers de la production de logement. En France, on est dans une période qui est compliqué, avec ce que certains appelle une crise de la promotion immobilière. Nous aussi nous sommes confrontés à ça. Mais le logement social est toujours soutenu par l'état, donc c'est vrai que dans la période actuelle, on s'en sort mieux. »

Figure 2 : Responsable développement chez Batigère développement

Sans une intervention étatique la VEFA LLS ne peut pas contribuer à elle seule à opérationnaliser la mixité sociale. Elle doit toujours être soutenue et encouragée par l'Etat à travers différentes règlementations.



Figure 5 : Métaphore des divers acteurs et outils qui permettent d'atteindre l'objectif de mixité sociale par la production de logements sociaux © Salomé Carret

Cette illustration fait apparaître une personne en train de grimper une échelle, symbolisant l'ascension vers un objectif. Autour de cette échelle, plusieurs mains apparaissent, ajoutant ou maintenant les barreaux pour l'ascension. Cette image est une métaphore de l'atteinte de l'objectif de mixité sociale. La personne qui grimpe représente les acteurs qui tentent ensemble de faire progresser dans la production de logements sociaux pour atteindre cet objectif de mixité sociale. Les mains qui ajoutent les barreaux de l'échelle représentent les divers outils

et acteurs nécessaires pour faciliter et soutenir cette progression. Les barreaux de l'échelle symbolisent les opportunités et les supports offerts, sans lesquels la progression vers l'objectif final serait impossible. En d'autres termes, la mixité sociale ne peut être atteinte qu'avec le soutien coordonné de multiples parties prenantes, à la fois publiques et privées, chacune contribuant à atteindre l'objectif de mixité sociale.

- **Mettre fin aux préjugés du logement social pour développer sa production**

La VEFA LLS qui produit des logements sociaux se heurte à des problématiques plus larges, vécues à l'échelle individuelle. Comme vu précédemment, le logement social en général fait face à des stigmatisations et des préjugés, qui sont nécessaires de faire tomber. Cela afin d'encourager la production de logement sociaux, qui répond aux besoins de plus en plus divers et urgents et ainsi tendre vers une mixité sociale. Car cette idée négative autour du logement social est un obstacle majeur à sa production à diverses échelles dans les collectivités locales. Ce peut être un frein à la mise en place de politiques qui favorisent la mixité sociale dans le tissu urbain.

Comme vu dans cette recherche, le logement social a largement dépassé ces préjugés qui lui étaient rattachés il y a quelques années. On a assisté à de nombreux changements qui font qu'aujourd'hui, le logement social est un logement comme les autres, qui peut se diffuser au sein du tissu urbain grâce à la VEFA LLS et qui peut être faire partie de projets très innovants et qualitatifs grâce au rôle de la MOD. Ainsi, une opérationnalisation encore plus précise et adaptée à des spécificités locales, est d'autant plus primordiale pour promouvoir un environnement urbain équilibré en surmontant ces difficultés.



Figure 1 : Développeur foncier chez Novalys

« Le logement social subi encore beaucoup d'a priori de la part du voisinage des opérations. Développer une opération en logement social va être plus compliqué que développer une opération en logement traditionnel pour des propriétaires occupants. Parce qu'il y a une méconnaissance sur la qualité des opérations qui sont construites et du peuplement de ces futures opérations. Il y a sûrement un taux de recours de permis de construire qui est supérieur aux autres promoteurs classiques. On a malheureusement des opérations qui sont ralenties ou même quelquefois stoppées par des recours, mais la plupart du temps on réussit à déminer les a priori et à trouver des concessions. C'est un défi qu'il faut qu'on réussisse à relever. Justement, notre positionnement de privé nous permet d'être assez innovant pour trouver des solutions

afin de faire apprécier les projets auprès des voisins qui pourraient porter recours à nos projets. »

Adopter une démarche pédagogique pour déconstruire ces idées reçues auprès des décideurs des collectivités territoriales et des populations locales est impératif pour développer davantage la production de logements sociaux que ce soit en VEFA LLS ou en MOD.

- **Offrir de nouvelles perspectives de vie à la population**

Au-delà de cet aspect, l'idée de déconstruire le rêve de la maison individuelle, si bien implanté à l'échelle de l'individu en France, est primordiale. « *La maison individuelle répond aux exigences d'un individu contemporain individualisé mettant par définition au centre de son existence lui-même et ses proches* » (Stébé & Marchal, 2023). La maison individuelle prédomine depuis des décennies comme la typologie la plus répandue en France. Parfois vu même comme un accomplissement, un objectif de vie : « *La maison individuelle répond aux exigences d'un individu contemporain individualisé mettant par définition au centre de son existence lui-même et ses proches.* » (Stébé & Marchal, 2023, p. 126).

La réponse à cette envie, trouve son ampleur dans la confirmation sociale de l'autonomie, refusant ainsi de subir les intrusions d'un voisin comme par exemple les bruits ou échanges. L'engouement pour la propriété d'un pavillon avec jardin reste remarquablement répandu en France, définissant une typologie architecturale qui a massivement marqué le paysage hexagonal, les représentations sociales et les modes de vie. En France, une majeure partie de la population aspire encore largement à la maison individuelle, situation dans laquelle, l'échange avec le voisin pèse en principe moins.

Malheureusement, les tissus urbains pavillonnaires sont porteurs d'une volonté individualiste et sont socialement homogènes, ce qui freine aujourd'hui la mixité sociale. Les quartiers pavillonnaires sont typiquement constitués de maisons individuelles, chacune avec son propre terrain. Ce modèle favorise une forme d'isolement et une homogénéité sociale, car il attire souvent des familles de classe moyenne ou supérieure, limitant ainsi l'accès aux populations plus diverses sur le plan socio-économique. Cette structure résidentielle tend à maintenir et à renforcer des communautés où la diversité socio-économique est faible. Ce rêve n'est pas atteignable par tout le monde et pourtant les collectivités territoriales continuent de privilégier un étalement urbain par un tissu pavillonnaire. Sans ce changement de vision, le droit au logement d'une grande partie de la population restera en mal.

Même si la VEFA LLS promeut la mixité sociale, un changement de conception à l'échelle individuelle est nécessaire. Par ailleurs, même si diverses populations habitent sur le même palier et partagent la même cage d'escalier au sein d'une opération mixte, la mixité sociale ne se fera pas sans échanges. Et cet aspect dépasse le simple outil de production de logements sociaux qu'est la VEFA LLS. La proximité physique ne garantit pas automatiquement des interactions significatives entre les résidents. La véritable mixité sociale n'est pas seulement le partage d'un espace de vie, elle nécessite une réelle intégration sociale, faite de dialogues et de relations humaines. En mettant en place des initiatives communautaires, des espaces de rencontre et des programmes d'intégration, il serait possible de transcender les barrières et de construire des communautés socio-spatiales véritablement cohésives.

II.2 CONCILIER CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET MIXITE SOCIALE : UNE DOUBLE EXIGENCE NATIONALE SOLUTIONNEE PAR LA VEFA LLS A DIFFERENTES ECHELLES

Cette recherche montre que la conception d'un équilibre urbain à travers le logement social et la mixité sociale, s'observe par plusieurs prismes et se manifeste à différentes échelles : de la commune à l'opération elle-même. Ces variations d'échelles engendrent des imbrications complexes. Les décisions au niveau national et les stratégies adoptées au niveau communal doivent être coordonnées avec les initiatives prises à l'échelle des opérations immobilières pour assurer une cohérence globale. Ainsi, les acteurs de la production du logement social doivent naviguer entre les exigences locales et les objectifs globaux de mixité sociale, en prenant en compte les besoins variés des populations. Dans ce contexte-là, la VEFA LLS apparaît comme une solution stratégique pour favoriser la mixité sociale et l'opérationnaliser à toutes les échelles.

Pour comprendre comment la VEFA LLS contribue concrètement à la production de logements sociaux équilibrés et favorisant la mixité sociale, des études de cas détaillées seront menées dans cette partie, à plusieurs échelles d'observation : celle de la commune, celle du quartier et celle de l'opération elle-même. Ces études se focaliseront sur des projets à différents stades : conception, construction ou déjà livré. Elles s'appuient sur une collecte de données, par une analyse de documents de planification urbaine et des rapports. Ainsi que sur les entretiens menés avec le développeur foncier de la société Novalys, en charge des deux premiers projets présentés en étude de cas. En réalisant ces études de cas à différentes échelles, nous obtiendrons une compréhension approfondie de la manière dont la VEFA LLS s'opérationnalise pour produire des logements sociaux équilibrés. Cela permettra de mettre

en lumière les mécanismes efficaces qui maximisent l'impact de cet outil dans différents contextes de renouvellement urbain et de promotion de la mixité sociale.

II.2.1 A une échelle générale : répondre aux exigences nationales et aux besoins incessants

Comme vu précédemment, la VEFA LLS a de nombreux atouts pour répondre de manière rapide et économique aux besoins urgents de logements locatifs sociaux neufs et aux exigences des politiques publiques en termes de mixité sociale. Ce mode de production incarne une solution, car elle permet de s'appuyer sur des projets immobiliers initiés et portés par des promoteurs privés, ce qui accélère significativement le processus de construction.

La rapidité de mise en œuvre des projets de la VEFA LLS est particulièrement cruciale dans les régions où le foncier est rare et cher. Dans ces zones tendues, l'intervention des bailleurs sociaux est souvent limitée par des contraintes financières et administratives. En intégrant des logements sociaux par le biais de la VEFA LLS dans des projets mixtes ou 100% sociaux, il devient possible de contourner ces obstacles et de répondre plus efficacement aux exigences des politiques. En prenant le relais des organismes bailleurs sociaux qui n'ont plus les capacités d'intervenir efficacement sur certains territoires, la VEFA LLS modifie la dynamique de la mixité sociale à l'échelle locale. Les opérations de VEFA LLS sont souvent réalisées sur des terrains difficilement accessibles aux organismes bailleurs sociaux, ce qui change la répartition géographique des logements sociaux et améliore la mixité au niveau des quartiers et des îlots. En réduisant les coûts de construction et en faisant l'acquisition de foncier dans les zones tendues, cela pourrait offrir une solution viable pour la création de logements sociaux dans divers territoires.

La flexibilité et la réactivité offertes par la VEFA en font un outil privilégié pour adapter rapidement l'offre de logements sociaux aux besoins. Selon Asterès, 2021 : « *CDC Habitat, filiale de la Caisse des dépôts, a engagé un plan d'achat inédit de 60 000 logements en VEFA en 2020. Ces logements, destinés au secteur social, à la location intermédiaire ainsi qu'au marché libre « abordable » sont localisés principalement dans les zones tendues. Le programme représente un investissement total de plus de 10 milliards d'euros. Le plan permettrait de combler de 60% la chute attendue du nombre de logements en 2020* » (p. 53). Avec ce nouveau plan, on se rend compte que la VEFA LLS est un outil en pleine émergence qui permet de répondre à des besoins de logements sociaux dans un contexte de crise

immobilière et donc de favoriser une mixité sociale par la répartition équilibrée de divers types de logements.

Avec l'émergence des promoteurs immobiliers en tant qu'acteurs majeurs dans le secteur du logement, un nouveau jeu d'acteurs a pris forme, réduisant le monopole des organismes bailleurs sociaux traditionnels. Dans ce contexte, la mixité sociale devient non seulement un objectif des politiques publiques mais aussi un argument stratégique dans les outils de communication des promoteurs immobiliers. Les promoteurs, en cherchant à se distinguer et à s'imposer dans le marché, ont adopté la mixité sociale comme un élément central de leur discours public. « *L'un des principaux promoteurs français, Nexity, a rédigé et diffusé, en janvier 2006, une charte intitulée « 10 engagements pour favoriser l'accès au logement », qui a fait l'objet d'une couverture médiatique notable. [...] Ce type d'actions et de manifestations correspond à une forme d'instrumentalisation du rôle que jouent les promoteurs immobiliers dans la production de nouvelles formes de mixité sociale.* » (Gimat & Pollard, 2016, p.272). En adoptant et en publicisant ces engagements, les promoteurs immobiliers cherchent à légitimer leur position et à attirer à la fois les acquéreurs institutionnels et les investisseurs sensibles aux enjeux de la mixité sociale. Ils utilisent cette mixité sociale comme un argument de vente, montrant qu'ils poursuivent une volonté d'harmonie sociale et de diversité au sein des espaces.

Il est indéniable que l'entrée en scène des promoteurs immobiliers dans le domaine du logement social par la VEFA LLS a marqué un tournant significatif. Ils sont désormais des acteurs incontournables dans la production de logements sociaux, contribuant à la diversification des types de logements disponibles. Leur implication dans le logement social et leur utilisation de la mixité sociale comme argument de communication, représentent une évolution notable du secteur. Bien que cette instrumentalisation puisse être vue avec scepticisme, elle témoigne de la reconnaissance croissante de la mixité sociale comme une valeur importante et un objectif essentiel dans le développement urbain contemporain.

II.2.2 A l'échelle de la commune : construire vite et de façon équilibrée en diffus

Plusieurs outils aident les promoteurs à implanter des logements sociaux neufs en VEFA LLS, de manière équilibrée à l'échelle d'une commune. La production de logement sociaux en VEFA LLS ou en MOD n'est pas à négliger parce que cela crée des écarts de loyer très importants à l'échelle d'une commune, ce qui permet de répondre au besoin d'une grande variété de population. « *Dans les zones très tendues, le loyer des logements sociaux peut être*

jusqu'à près de quatre fois inférieur au logement libre. Dans la zone A bis composée de Paris et de sa couronne, le plafond de loyer au m² est de 9,49 euros pour les logements « très sociaux », contre une moyenne de 26,00 euros dans la capitale, soit un rapport de 1 à 3,7. Dans les zones moins tendues, le loyer social peut être jusqu'à 50 % inférieur aux prix libres. Dans une ville classée en zone B1 comme Angers, le plafond des loyers des logements très sociaux est de 7,30 euros, contre 12,00 euros sur le marché libre, soit une économie de 48 %. ». (Asterès, 2021, p.25)

L'action des collectivités locales peut se manifester à travers la planification urbaine par l'élaboration et la mise en œuvre des documents d'urbanisme tels que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui définissent les orientations en matière de développement urbain et de construction de logements sociaux. On y retrouve les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) qui sont des zones désignées par les autorités locales pour encourager et réguler la mixité sociale et économique dans les quartiers. En favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux et privés, les SMS cherchent à créer des quartiers où cohabitent différentes populations, réduisant ainsi les effets de ségrégation urbaine. Ces zones jouent un rôle crucial dans la réalisation des objectifs des politiques publiques en matière de logement et d'urbanisme. Elles permettent aux communes de répondre aux exigences légales et réglementaires en matière de construction de logements sociaux, tout en planifiant de manière stratégique le développement urbain. Les SMS peuvent ainsi aider à atteindre les objectifs de mixité sociale équilibrée au sein de divers territoires.

La VEFA LLS peut agir de manière très rapide et efficace en intervenant sur ces SMS déjà repérés par les collectivités locales. Ce sont des espaces jugés pertinents pour promouvoir la mixité sociale. Et la VEFA LLS permet d'agir rapidement sur ces secteurs grâce à une maîtrise foncière efficace et permet alors de produire des logements sociaux là où un besoin est visible au sein de la commune. Ces secteurs, souvent identifiés à travers des études urbanistiques ou des diagnostics socio-économiques, sont stratégiques pour l'équilibre social et la diversification de l'offre de logement au sein de la commune. La VEFA LLS offre l'avantage d'une gestion foncière efficace et rapide, ce qui permet aux promoteurs immobiliers d'intervenir rapidement dans ces zones. Dans *La VEFA HLM : un succès indéniable qui suscite des controverses* (Guerrini, 2019), l'auteur appuie l'idée que « *Les SMS couplées à l'usage de la VEFA permettent de donner enfin aux principes de mixité sociale exprimée en termes de géographie urbaine une réalité* ».

Dans la même optique, les communes peuvent imposer un taux de logements sociaux par secteur dans les PLU, mais également un taux par type de logements sociaux, encore une fois pour diversifier l'offre et répartir au mieux les populations.

Batigere



« Dans les quartiers très sociaux, les communes vont favoriser plutôt le PLS que le PLAI, parce qu'il y a déjà beaucoup de logements très sociaux. A Lyon, c'est souvent 30 % de PLAI, 10 % de PLS et le reste en PLUS. Ce sont les villes qui définissent si, sur certains secteurs, on a le droit de produire différents types de logements qu'ils soient sociaux ou intermédiaires. »

Figure 2 : Responsable développement chez Batigère développement

Au-delà de cet outil, la rapidité de production de logement sociaux en VEFA LLS permet aux communes de répondre plus vite aux exigences SRU et donc aux besoins de diverses populations sur le territoire. Cela peut inclure des familles avec des revenus divers, des étudiants, des personnes âgées, et autres groupes spécifiques. Cette méthode permet d'accélérer considérablement la mise à disposition de nouveaux logements, réduisant ainsi le délai entre la conception et l'occupation des habitations.

Cela est crucial pour les municipalités, car elle leur permet de se conformer plus rapidement aux quotas de logements sociaux imposés par la loi SRU. Ainsi, la VEFA LLS devient un levier stratégique pour les collectivités locales, favorisant une mixité sociale et en répondant de manière plus adaptée aux dynamiques démographiques et sociales actuelles. La production de logements sociaux en VEFA LLS est un pari gagnant / gagnant. Et cela a été le cas notamment pour la commune de Beaumont qui est développer dans cette partie. Un projet de VEFA LLS a permis à la commune de sortir de son état de carence face à la loi SRU.



Figure 1 : Développeur foncier chez Novalys

« On a beaucoup d'élus volontaires pour nous accompagner dans nos projets avec du logement social et améliorer la mixité sociale à l'échelle de leur commune. Aussi parce qu'au niveau des services de l'Etat, il y a des dispositifs mis en place pour que cette mixité soit mieux appliquée, notamment l'obligation de payer des pénalités si les communes sont déficitaires. Les projets qu'on propose permettent de réduire la pénalité SRU qu'une commune peut payer. D'un autre côté, on est soutenus par les services de l'Etat sur la réalisation des projets de logements sociaux en VEFA afin de répondre aux exigences de mixité sociale. »

Cependant, la production de logements sociaux ne doit pas se cantonner dans les communes SRU.

« Sur la recherche foncière, l'expérience montre qu'il est judicieux de se focaliser sur des communes qui font partie de la loi SRU car elles ont besoin de logement social. Néanmoins ce n'est pas toujours ces communes sur lesquelles on va se focaliser, parce qu'il y a aussi des besoins de logements sociaux dans des communes qui ne sont pas concernées par la loi SRU. On travaille par exemple sur une commune du Pays d'Issoire. Elle n'est pas SRU, mais a pour autant des besoins de logements sociaux neufs pour faire évoluer son parc social assez désuet. On fait une opération de 63 logements locatifs sociaux là-bas alors qu'elle n'a pas d'obligation de produire des logements sociaux. »

ÉTUDE DE CAS : PROJET DE VEFA LLS À BEAUMONT, PUY-DE-DÔME

Contexte : La commune de Beaumont est considérée comme « déficitaire » car son taux de logements sociaux imposé par la loi SRU est inférieur à l'objectif légal de 20 %. Les communes déficitaires doivent verser un prélèvement annuel sur leurs ressources et s'engager dans une production triennale de logements sociaux.

Pendant, Beaumont n'a pas atteint son objectif triennal et en conséquence, le préfet a pris un arrêté de carence en 2020. Ces arrêtés de carence ont pour but de sanctionner les communes qui ne participent pas suffisamment à l'effort de solidarité nationale en matière de logements sociaux. Contrairement à d'autres communes carencées où la compétence urbaine est souvent récupérée par les services de la préfecture, Beaumont a maintenu sa compétence mais a dû trouver des solutions rapides pour combler ce déficit

En chiffres (INSEE) :

- 10 630 habitants en 2020
- 16.3 % de LLS en 2020
17.2 % de LLS en 2022
- Encore 325 demandes de LLS non pourvues fin 2023



Figure 6 : Carte de situation de Beaumont en France © Salomé Carret



Figure 7 : Carte de situation du projet au sein de Beaumont © Salomé Carret

Conséquences pour Beaumont :

- Majoration des prélèvements annuels : la commune est soumise à une augmentation de 20 % des prélèvements annuels sur ses ressources, ce qui représente une charge financière significative.
- Reprise en gestion du contingent communal de logements sociaux par le préfet : la commune perd le contrôle sur l'attribution de ces logements, ce qui peut influencer la planification et la gestion locale du parc de logements sociaux.

Le projet de VEFA LLS : pour répondre à cette problématique, un projet en VEFA LLS a été initié par le constructeur Novalys, en partenariat avec l'organisme bailleur social Auvergne Habitat, dans le cœur de ville de Beaumont. Ce projet vise la création d'une résidence comprenant 72 logements, divisés à parts égales entre logements pour seniors et logements locatifs sociaux.

Avantages du modèle VEFA LLS pour ce projet :

- Sortir de la carence : ce projet de VEFA LLS a permis à la commune de Beaumont de sortir de l'état de carence au regard de la loi SRU, puisqu'elle a atteint ses objectifs triennaux. Le projet en VEFA LLS a permis de répondre rapidement et efficacement à la demande de la commune qui redouble d'efforts pour rattraper son retard. Cependant, elle reste déficitaire car elle n'atteint pas les 20 % de LLS.
- Maîtrise foncière : le foncier support du projet appartenait originellement à un privé. Novalys a trouvé un accord à l'amiable avec lui pour l'acquisition du terrain. Les autres fonciers du secteur ont été préemptés par l'EPF (Etablissement Public Foncier), mais avec des délais de maîtrise foncière beaucoup plus longs.
- Efficacité opérationnelle : la VEFA LLS a permis une conception plus rapide du projet comparée à une MOD traditionnelle, réduisant les délais et les coûts liés à la construction.



Figure 100 : Perspective du projet de VEFA LLS à Clermont-Ferrand © Novalys

Le projet de VEFA LLS a permis à Beaumont de sortir de l'état de carence. Cela a permis de réduire les prélèvements, de combler les objectifs triennaux et de répondre aux besoins spécifiques de la commune en matière de logements sociaux en favorisant la mixité sociale. Ce projet a également offert une solution adaptée aux besoins de la population senior, un segment souvent négligé dans les politiques de logement.

II.2.3 A l'échelle d'un quartier : rééquilibrer les populations en offrant une diversité de types de logements

L'objectif avec de nouveaux outils comme la VEFA LLS est de produire plus de logements sociaux pour répondre à la demande croissante. Mais au-delà du changement de système, il faut veiller à les répartir de manière efficace et équilibrée, pour ne pas refaire les erreurs du passé qui ont amené à une ségrégation socio-spatiale. A l'échelle du quartier, il est important de ne pas créer des quartiers 100% sociaux. Il faut créer du logement social mais en le diffusant entre quartiers.



« Il y a des quartiers très sociaux où on a pas mal de patrimoine, je pense notamment à ceux dans la commune de Saint-Fons, près de Lyon. On se rend bien compte qu'aujourd'hui on ne refait plus ces mêmes quartiers qu'on faisait il y a 50 ans. On parquait tous les logements sociaux dans un même endroit et on voit bien que ce n'est pas comme ça que fonctionne la mixité sociale. La VEFA il en faut, on en fait au sein de Batigère. »

Figure 2 : Responsable développement chez Batigère développement

C'est également l'occasion de diversifier l'offre et de sortir du schéma classique du logement social pour répondre à un besoin spécifique à l'intérieur d'un quartier.

« On a d'autres palettes de produits, en plus du logement aux familles classiques, on peut aussi parfois proposer des résidences thématiques. Par exemple du logement étudiant ou du logement senior et parfois les communes préfèrent produire ce type de résidence plutôt que de produire du logement familial. Ça reste des résidences sociales donc on produit quand même du logement social mais sous une forme différente, c'est une alternative. ».

Cet exemple de diversification d'offre de logements sociaux facilité par la VEFA est également repris dans Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers, (Gimat & Pollard, 2016, p.271) : *« De plus, le logement social constitue aussi pour les promoteurs une porte d'entrée dans un marché où ils ne se sont pas encore imposés, celui destiné aux ménages modestes. En effet, leur collaboration avec des bailleurs sociaux et, surtout, avec des municipalités peut les conduire à s'impliquer dans la production d'une offre*

de logement différente de celle dans laquelle ils s'investissent généralement. La conjonction fréquente de nouveaux marchés et d'une aide plus ou moins directe, assumée par les pouvoirs publics, rend la réalisation de ces opérations intéressantes : il peut par exemple s'agir de foyers spécialisés, d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), de résidences étudiantes, ou encore de logements en accession sociale à la propriété. Tous représentent une offre hybride, sociale par certains aspects et libre par d'autres. ».

Cet aspect semble très pertinent à l'échelle d'un quartier, car il permet d'adapter l'offre à une demande spécifique et ainsi de développer des stratégies très localisées, plus pointues. En répondant de manière ciblée aux besoins des populations locales, les promoteurs peuvent contribuer à la création de quartiers socio-spatialement mixtes. Cela favorise non seulement une meilleure intégration sociale mais aussi une dynamique économique positive.

Au-delà de diversifier l'offre, la VEFA LLS peut permettre de mieux rééquilibrer l'offre de logements sociaux, par exemple en les produisant dans un quartier prisé où le logement privé est majoritaire. Et c'est le cas à Clermont-Ferrand, où une opération de logement sociaux a contribué à une meilleure mixité sociale et à un équilibre de l'offre de logements dans le tissu urbain.

ÉTUDE DE CAS : PROJET DE VEFA LLS À CLERMONT-FERRAND, PUY-DE-DÔME

Contexte : Clermont-Ferrand, ville majeure du Puy-de-Dôme, présente une situation distincte par rapport à la commune de Beaumont. Contrairement à Beaumont, Clermont-Ferrand dépasse largement les quotas de logements sociaux imposés par la loi SRU, avec un taux de 27 % de logements sociaux, ce qui est bien au-dessus des exigences législatives imposées.

Cependant, la municipalité en place poursuit une politique proactive visant à mieux répartir et rééquilibrer l'offre de logements sociaux dans les différents quartiers au sein de la commune. Cela pour, à la fois les diffuser dans des quartiers prisés où il y en a peu, comme c'est le cas ici, ou également d'éviter leur concentration excessive qui peut entraîner une ségrégation socio-spatiale.

En chiffres (INSEE) :

- 147 284 habitants en 2020
- 27 % de LLS en 2022
- Encore 6 560 demandes de LLS non pourvues fin 2023



Figure 12 : Carte de situation de Clermont-Ferrand en France
© Salomé Carret

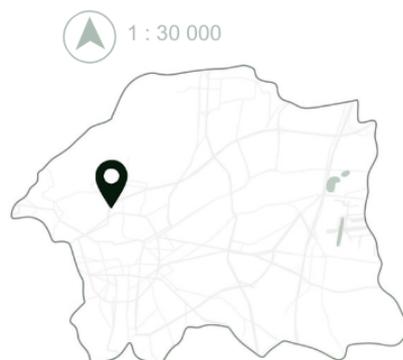


Figure 13 : Carte de situation du projet au sein de Clermont-Ferrand
© Salomé Carret

Le projet de VEFA LLS : dans le cadre de cette volonté politique, un projet en VEFA a été développé par Novalys dans le quartier IRIS Champfleuri de Clermont-Ferrand, où le taux de logements sociaux était inférieur à la moyenne communale. L'objectif de ce projet était de promouvoir la mixité sociale en intégrant différents types de logements dans une même construction, située dans un quartier prisé où le logement privé est majoritaire. La municipalité a ainsi autorisé ce projet mixte comprenant : des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale à la propriété et des logements locatifs intermédiaires

assemblia⁺

Figure 11 : Logo Assemblia © Assemblia

NOVALYS
PROMOTEUR AMENAGEUR

Figure 14 : Logo Novalys © Novalys

Avantages du modèle VEFA pour ce projet :

- Diversité résidentielle : en proposant une gamme variée de types de logements, le projet de VEFA permet d'offrir un parcours résidentiel complet, favorisant ainsi la mixité sociale.
- Mixité fonctionnelle : le projet inclut une cellule d'activité en rez-de-chaussée, contribuant à la dynamique locale et à la création de services de proximité, ce qui est toujours bénéfique pour la qualité de vie des résidents.
- Prévention de la gentrification : la VEFA LLS annule le risque que ces terrains prisés soient développés pour des logements privés traditionnels.
- Rééquilibrage de l'offre : ce projet en VEFA répond aux besoins spécifiques de ce quartier sous-doté en logements sociaux tout en équilibrant la diffusion de logements sociaux à l'échelle communale.



Figure 15 : Perspective du projet de VEFA LLS à Clermont-Ferrand © Novalys

Le recours au modèle VEFA à Clermont-Ferrand représente une stratégie efficace pour rééquilibrer l'offre de logements sociaux à l'échelle du quartier tout en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle. En diversifiant les types de logements et en intégrant des activités commerciales et de services, ce projet permet de répondre aux besoins du quartier. Grâce à cette opération mixte en VEFA, une diversité de ménages peuvent accéder à un logement dans un secteur prisé où les logements privés sont majoritaires. Cette approche permet non seulement de maintenir le taux légal de logements sociaux imposés par la loi SRU, mais surtout de créer un tissu urbain plus équilibré socio-spatialement. Ce projet de VEFA illustre une stratégie de gestion fine et proactive de l'offre de logements sociaux à l'échelle d'un quartier. Il démontre que même dans les communes excédentaires en logements sociaux, une planification mieux réfléchie et équilibrée est essentielle pour garantir la mixité sociale.

II.2.4 A l'échelle d'une opération : une production de logements sociaux en dentelle

L'avantage premier de la production de logements sociaux en VEFA est de pouvoir réfléchir à une échelle très fine, qu'on peut assimiler à l'opération elle-même. « Une méthode de production du logement social « en dentelle » a fait son apparition, qui consiste à disperser quelques lots ou étages destinés au logement social au sein de l'habitat privé (Bouvelot, 2002). » Cette méthode est le seul moyen par lequel il est possible de réaliser une opération mixte qui mélange, au sein même du bâtiment, des logements privés et des logements sociaux.

En termes de mixité sociale, ce procédé permet de rapprocher au mieux des populations variées puisqu'elles partagent le même bâtiment, les mêmes cages d'escaliers et cela a pour objectif de créer des relations de voisinages plus étroites. C'est donc une répartition des logements sociaux qui est fine et faite dans le détail. La production de logement sociaux en VEFA LLS dans des opérations mixtes créé par évidence de la mixité sociale car elles permettent une réorganisation de la ville, de la relation entre logements sociaux et privés. A l'échelle du bâtiment, on assiste à une nouvelle répartition de ces types de logements. Ils ne sont plus dos à dos dans des bâtiments distincts mais ils sont imbriqués dans le même ensemble.



Figure 2 : Responsable développement chez Batigère développement

« La VEFA fait que la mixité sociale est plus importante, comme quand dans la même résidence, il y a des gens qui ont acheté leur appartement 8000 € du m² et que sur la porte d'à côté au même palier, on est sur du logement très social par exemple en PLAI, à 6 € du m² pour la location. Donc oui la VEFA porte plus la notion de mixité sociale. »

Ces opérations mixtes permettent de rééquilibrer l'offre de logements. On retrouve cette idée dans La VEFA HLM : un succès indéniable qui suscite des controverses, (Guerrini, 2019) : « La VEFA permet d'intervenir dans des quartiers en difficulté en proposant des logements sociaux au sein d'opérations mixtes. En diversifiant les types de logements et en favorisant la création d'environnements urbains inclusifs, elle contribue à revitaliser des zones urbaines délaissées et à renforcer le lien social. »

La multiplicité de types de logements qui peuvent être produits en VEFA LLS intéresse les collectivités locales puisqu'elles peuvent demander de réaliser certains produits dans des opérations mixtes. Ce peut-être du logement intermédiaire ou de l'accession sociale à la propriété, ainsi que tous les différents produits du logement social. Introduire une variété de types de logements au sein de la même opération ouvre des portes pour créer de la mixité sociale, loger tous types de population et de faire accepter les projets aux collectivités locales.

Ces opérations mixtes produites en VEFA LLS par les promoteurs immobiliers, en partenariat avec les organismes bailleurs sociaux permettent de favoriser le parcours résidentiel des habitants en restant dans le même bâtiment, îlot ou quartier. « *La notion de parcours résidentiel désigne le processus qui fait que, tout au long de la vie, une personne ou un ménage fait évoluer son habitat en déménageant pour répondre à ses besoins, changeant de type et de taille de logement, de localisation résidentielle et/ou de statut d'occupation.* » (Driant, 2021). Avec une variété de produits qui sont accessibles à des populations aux revenus différents, les opérations mixtes faites en VEFA LLS assurent d'accompagner les résidents à trouver un logement qui correspond à leurs besoins et revenus, tout au long de leur vie.



Figure 2 : Responsable développement chez Batigère développement

« *On accompagne les locataires dans le parcours résidentiel. C'est-à-dire qu'un étudiant qui démarre dans la vie active sera éligible à du logement social. Peut-être au début en PLAI ou PLUS, puis au fur et à mesure de sa vie professionnelle, son salaire va évoluer et il pourra s'orienter vers du PLS. Et tout ça fait partie du parcours résidentiel du locataire dans le parc du logement social. Et c'est évidemment très important d'avoir tout ce panel de locataires qu'on soit très social ou moins social.* »

En second plan, la VEFA LLS, en favorisant une plus grande diversité dans la construction de logements sociaux, pourrait être mieux acceptée par le voisinage, réduisant ainsi les oppositions locales et facilitant la mise en place d'opérations socialement équilibrés. « *Un panneau de permis de construire de Kaufman & Broad serait ainsi perçu plus favorablement que celui d'un organisme HLM, en particulier dans les communes les plus recherchées.* » (Gimat & Pollard, 2016).

Vues de l'extérieur, les opérations mixtes ne sont pas identifiables. Ainsi, on peut diffuser les logements sociaux à travers ces opérations et ne sont pas reconnaissables. Parce qu'elles

sont aussi qualitatives que des opérations 100 % privées. Cela engendre une réorganisation du tissu urbain : « *en premier lieu, elle suppose le passage d'un paradigme d'organisation de la ville essentiellement horizontale à un modèle vertical, qui repose sur la superposition ; elle pose, en second lieu, la question de l'organisation spatiale des populations au sein même des bâtiments.* » (Lucan, 2012).

En résumé, d'un point de vue quantitatif, la VEFA LLS a permis d'augmenter l'offre de logements locatifs sociaux neufs, contribuant ainsi à atténuer la crise du logement en France. D'un point de vue qualitatif, cette production s'est souvent réalisée dans un cadre urbanistique favorisant la mixité sociale, à une échelle très fine. C'est le cas à Bordeaux où le manque d'offre de logements abordables et notamment dans les quartiers très prisés, pose de réels problèmes urbains et sociaux. Dans ce cadre, un projet d'opération mixte a vu le jour dans le quartier Euratlantique, permettant de fournir une offre de logements diversifiés dans un secteur très attractif.

ÉTUDE DE CAS : PROJET DE VEFA DANS LA MÉTROPOLE DE BORDEAUX

Contexte : Bordeaux, grande métropole de la région Nouvelle-Aquitaine, fait face à une demande croissante de logements en raison de son attractivité économique et culturelle. Pour répondre à cette demande, Bordeaux commune déficitaire au regard de la loi SRU, s'est engagée dans divers projets de renouvellement urbain afin de répondre aux exigences nationales et aux besoins des populations. Le quartier Euratlantique en est un exemple, un vaste projet de renouvellement urbain initié par la commune de Bordeaux. Ce projet vise à transformer des terrains en friche, en un quartier dynamique et attractif. La revitalisation de ce secteur a été en grande partie motivée par l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse (LGV), qui renforce la connexion de Bordeaux avec d'autres grandes villes françaises et européennes.

En chiffres (INSEE) :

- 259 809 habitants en 2020
- 19.6 % de LLS en 2022
- Encore 14 812 demandes de LLS non pourvues fin 2023
- 1 000 logement sociaux ont été validés en 2023 et seront livrés prochainement



Figure 17 : Carte de situation de Bordeaux en France © Salomé Carret



Figure 16 : Carte de situation du projet au sein de Bordeaux © Salomé Carret

Le projet de VEFA LLS : pour contribuer à cette transformation, le promoteur immobilier Nacarat a développé une opération mixte dans le quartier Euratlantique. Ce projet a été conçu pour inclure une diversité de types de logements. Le constructeur a travaillé en étroite collaboration avec la municipalité et des acteurs locaux pour apporter une réponse en dentelle aux besoins variés des futurs résidents

Typologies : 30 % de logements locatifs sociaux, 20 % d'accession sociale à la propriété, 20 % de logements locatifs intermédiaires et enfin, 30 % de logements privés en vente libre. Ainsi que des espaces commerciaux et des bureaux.



Figure 17 : Logo Gironde Habita © Gironde Habitat



Figure 16 : Logo Nacarat © Nacarat

Avantages du projet en VEFA :

- Mixité sociale : la diversité des types de logements créée par la VEFA, au sein de la résidence mixte, encourage ainsi la mixité sociale et intergénérationnelle. Cela permet de planifier en dentelle la répartition des logements sociaux de manière stratégique, en les intégrant harmonieusement dans des projets plus larges. Cela est une porte ouverte à la création de synergies positives entre différentes populations.
- Réduire le déficit de logements sociaux : ce projet en VEFA permet d'aider la commune à se conformer aux exigences du taux de logements sociaux imposé par la loi SRU.
- Habiter un quartier prisé : cette opération offre la possibilité à diverses populations de loger dans un quartier très prisé de la commune.
- Dynamisme économique : la localisation exceptionnelle de cette opération mixte dans ce quartier prisé, ainsi que la mixité fonctionnelle créée, permettent un nouveau dynamisme qualitatif et un renouvellement du tissu urbain.



Figure 20 : Perspective du projet de VEFA à Bordeaux © Nacarat

Ce projet illustre comment un promoteur immobilier peut jouer un rôle clé en faveur de la mixité sociale. En intégrant une variété de types de logements au sein d'une même opération, ce projet de VEFA permet une mixité sociale en dentelle, très fine et précise. Cette opération mixte située dans un quartier très prisé s'insère dans un environnement urbain qualitatif. Cette approche, combinée à une collaboration étroite avec les autorités locales, peut servir de modèle pour d'autres projets de développement urbain du logement social en France. Au-delà de répondre aux besoins des diverses populations, ce projet illustre des initiatives qui montrent une voie prometteuse pour atteindre les objectifs de renouvellement urbain et de conformité légale imposés par la loi SRU, tout en renforçant l'attractivité et la qualité de vie de Bordeaux.

II.3 UNE COMPLEMENTARITE VEFA LLS ET MOD, QUI MET EN VALEUR LEURS AVANTAGES RESPECTIFS

II.3.1 Chaque outil à ses avantages propres

Comme vu précédemment, la VEFA LLS possède de nombreux atouts pour répondre au besoin de logements sociaux à différentes échelles du territoire et donc promouvoir la mixité sociale. Dans cette optique, il pourrait être légitime de penser que la VEFA LLS serait amenée à remplacer totalement la MOD des organismes bailleurs sociaux. Cependant, à la vue de la littérature scientifique et des entretiens menés avec des acteurs clés de la production de logements sociaux, c'est une solution à proscrire.

En effet, la VEFA LLS est un outil à articuler avec la MOD pour être le plus efficace possible. On a vu que la VEFA LLS permet d'agir de manière efficace dans les territoires tendus de certaines communes qui peuvent être carencées ou déficitaires vis-à-vis de la loi SRU. Mais également dans des quartiers pratiquement inaccessibles pour les organismes bailleurs sociaux où il faut introduire du logement social. Ou encore de produire de la mixité sociale en dentelle au sein même d'une opération résidentielle mixte. Cet outil permet de répondre plus vite par des procédures moins lourdes et moins longues à la demande de production massive et qualitative de logements sociaux.

En parallèle de ça, la MOD par les organismes bailleurs sociaux permet d'agir de manière plus qualitative et surtout innovante. Leur identité est fondée sur la production de logements sociaux et leur gestion. Cette identité historique ne doit pas être altérée et il est important qu'ils continuent de réaliser des opérations innovantes, certes avec un volume moindre que celle produites en VEFA LLS, mais qui reste essentielles. Les organismes bailleurs sociaux peuvent craindre une disparition de leur savoir-faire, de leur compétence et donc de leur identité. La MOD et la gestion de leur patrimoine fait partie de leur identité et avec le soutien de l'Etat, elle n'aura pas vocation à se faire remplacer par la VEFA LLS, mais plutôt à être complétée.

II.3.2 Un bouleversement du jeu d'acteurs historique

Dans cette recherche, il était intéressant de comprendre quels sont les avantages et les inconvénients de la MOD des organismes bailleurs sociaux et de comprendre comment la VEFA LLS peut venir combler leurs lacunes et répondre aux difficultés rencontrées. Avec la montée en puissance de la VEFA LLS comme une révolution lente, on assiste à une

métamorphose des logiques d'acteurs du logement et de la production des logements sociaux. « *La construction des logements sociaux n'est plus l'affaire des seuls bailleurs sociaux* ». (Gimat & Pollard, 2016, p.280)

« *La production de logements locatifs sociaux par les promoteurs immobiliers privés associée à leur vente en état futur d'achèvement aux bailleurs sociaux est une tendance tout à la fois récente et forte dans la production du logement en France. Montée en puissance depuis le début des années 2000, la VEFA-HLM a participé au brouillage de la frontière qui existait traditionnellement dans les marchés du logement entre le « monde » des HLM et la promotion privée.* » (Jourdheuil, 2017, p.16)

En se positionnant à l'interface entre le monde des promoteurs immobiliers et celui des organismes bailleurs sociaux, l'outil VEFA LLS révèle un aspect central de la redéfinition des enjeux entourant la construction de logements aujourd'hui. En s'intégrant dans le contexte d'un regain d'intérêt pour les promoteurs immobiliers en France, cette évolution documente les changements dans les stratégies et les activités de ces acteurs économiques privés. Elle démontre notamment leur capacité croissante à intervenir dans des domaines traditionnellement contrôlés par des acteurs publics ou soumis à une forte réglementation publique.

L'entrée des promoteurs immobiliers dans le domaine du logement social a été non seulement bien gérée, mais aussi encouragée par certaines collectivités locales. Elle met en lumière le rôle souvent moteur des élus locaux dans la promotion des interactions entre promoteurs et bailleurs sociaux. Le maintien du rôle des bailleurs sociaux en tant que commanditaires et gestionnaires des logements construits, au-delà de leur identité / monopole historique, conduit à une hybridation de leurs pratiques avec celles des acteurs privés. Les promoteurs immobiliers perçoivent la VEFA LLS comme un moyen de diversifier leurs approches, tandis que les bailleurs sociaux remettent en question leur contrôle traditionnel sur la qualité et le processus de fabrication des logements sociaux.

Il faut arriver à un équilibre entre la production en VEFA LLS et en MOD. Bien qu'exerçant la même activité, promoteurs et organismes bailleurs sociaux ont été amenés à œuvrer dos à dos, l'un pour les logements privés et l'autre pour les logements sociaux. La VEFA LLS renverse ce jeu d'acteurs puisqu'elle impose un partenariat, un dialogue entre ces deux mondes. En alliant ces deux outils, la production de logements sociaux se fera de manière plus juste et équilibrée afin de redonner une place correcte à la mixité sociale dans le tissu urbain, à différentes échelles. Une complémentarité est indéniable pour produire davantage et

répondre à l'urgence de la crise du logement et de la mixité sociale, tout en continuant de produire de manière innovante dans des territoires tendus.

II.3.3 Un équilibre indéniable à trouver entre la VEFA LLS et la MOD pour promouvoir la mixité sociale par la production de logements sociaux

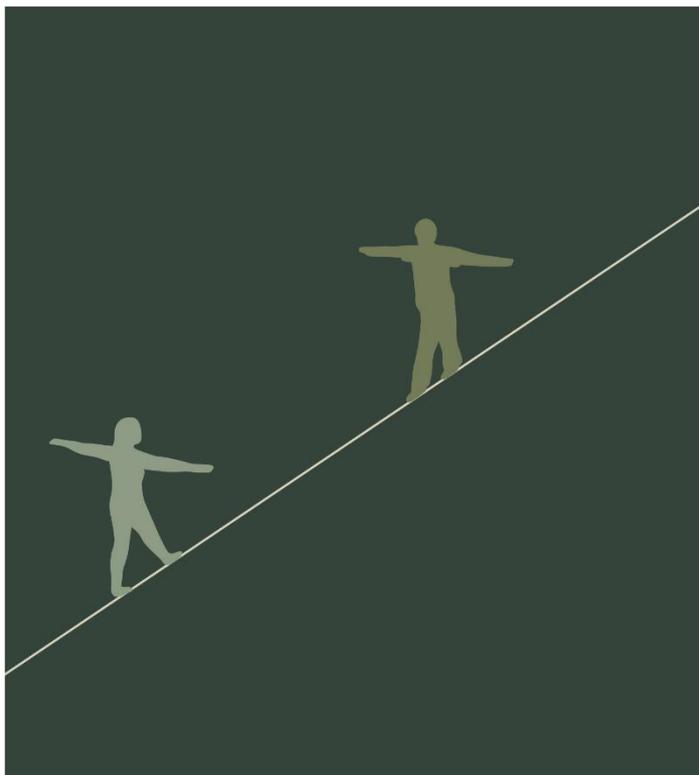


Figure 18 : Métaphore de l'équilibre à trouver entre production de logements sociaux en VEFA LLS et en MOD © Salomé Carret

Cette illustration est une métaphore de l'équilibre juste à trouver entre deux modes de production de logements sociaux : en VEFA LLS et en MOD. Les deux figures symbolisent les deux acteurs : promoteurs et organismes bailleurs sociaux. Leur posture d'équilibre souligne la nécessité de maintenir une harmonie entre leurs deux approches : la VEFA LLS et la MOD, pour réussir dans la mission de produire des logements sociaux de manière équilibrée. Le concept d'équilibre entre VEFA LLS et MOD est central dans cette illustration. Il appuie l'importance d'un partenariat équilibré entre les acteurs publics et privés, chacun ayant des intérêts divers mais complémentaires. Cette complémentarité est essentielle pour répondre aux besoins multiples des populations et aux exigences étatiques en matière de logement social.



Figure 1 : Développeur foncier chez Novalys

« Je pense que la MOD et la VEFA sont deux méthodes différentes pour produire un logement social, mais qui ont chacune leurs qualités et qui doivent travailler en complémentarité. Pour moi, la MOD ne disparaîtra jamais, parce qu'elle a une vertu, celle d'être un outil de politique de la ville qui permet à des projets ambitieux ou des projets particuliers de voir le jour. Il y a des secteurs où la MOD permet de faire ce que des privés ne pourrait pas faire. Parce que les opérations sont très innovantes ou parce que ce sont des opérations de réhabilitation de patrimoine ancien qui sont très difficiles à équilibrer financièrement. Par contre, la VEFA intervient comme un complément de production qui permet, avec son efficacité et ses avantages, de répondre au besoin important de production de logements sociaux. On ne peut pas supprimer l'un en pensant améliorer l'autre, les deux sont complémentaires et ça continuera comme ça encore longtemps, parce que c'est un bon équilibre entre les deux. »

En combinant efficacement les avantages de la VEFA LLS et de la MOD, il est possible de produire des logements sociaux de manière équilibrée et de répondre plus rapidement et efficacement à la demande. Ainsi, un juste équilibre entre ces deux méthodes permet non seulement de surmonter les difficultés causées par la crise du logement, mais aussi de favoriser la mixité sociale à différentes échelles, contribuant ainsi à un développement urbain socio-spatialement équilibré.

CONCLUSION

Cette recherche a mené à la mise en lumière du rôle de la VEFA LLS dans ce nouveau jeu d'acteurs entre production privée et publique des logements sociaux pour une nouvelle forme de la ville. La VEFA LLS est montée en puissance ces dernières années, contribuant au renversement du monopole historique des organismes bailleurs sociaux. Ainsi, de nombreux acteurs s'interrogent quant à ce nouveau rôle de la VEFA LLS et cette étude permet d'éclairer ce débat qui suscite des controverses par la diversité des acteurs qu'il touche.

Les atouts et les risques de la VEFA LLS exprimés dans cette recherche et soutenus par la littérature scientifique ainsi que les entretiens menés, met en évidence que cet outil n'est pas un remède miracle mais qu'il contribue largement à créer une meilleure forme de mixité sociale et qu'elle tend à en imposer une à différentes échelles du territoire. La VEFA LLS permet de compléter la capacité de production des organismes bailleurs sociaux puisqu'elle agit dans des territoires complexes, soit par la raréfaction du foncier mais aussi par le coût engendré dans les secteurs tendus très prisés. Également puisqu'elle permet d'agir plus vite par des procédures moins lourdes et à différentes échelles du territoire.

A la fois au niveau communal, elle permet aux communes de répondre au besoin de logements sociaux et ainsi d'offrir un logement à une diversité de population. Elle permet, à l'échelle du quartier, de contrebalancée l'offre de logement privé. Et à l'échelle de l'opération, de créer une mixité sociale en dentelle et de mélanger les populations diverses autour d'une même cage d'escalier. La VEFA LLS permet de sécuriser les opérations, d'agir plus vite dans une diversité de territoire avec une variété d'échelle d'opérationnalisation. C'est donc un mode de production qui ouvre de nouvelles portes pour encourager la mixité sociale et permettre aux collectivités territoriales d'atteindre leurs objectifs de production de logements sociaux à différentes échelles.

Mais elle n'est qu'un outil qui ne se subsistera pas à la MOD, puisque cette dernière permet également d'agir dans certains secteurs et de réaliser des projets innovants en plus de posséder la gestion locative, ce qui affirme leur identité historique. La VEFA LLS doit rester cadrée et renforcer son caractère partenarial avec les organismes bailleurs sociaux pour préserver la qualité des logements et produire de manière intelligente et efficace afin de répondre aux besoins des populations. Un équilibre entre ces deux modes de production est indéniable pour tendre vers une mixité sociale opérationnelle. Cela permettra à l'avenir un rééquilibrage socio-spatial par la diffusion de logements sociaux.

On assiste donc progressivement à une homogénéisation des logements publics et privés qui doit être davantage encouragée et cadrée. Dans cette boîte à outils géante pour la production du logement social, la VEFA LLS ne doit rester qu'un outil parmi les autres. En effet, elle tend vers une urbanisation socio-spatialement équilibrée par la production de logements sociaux et la création de mixité sociale. Mais la production de logements sociaux par ce biais doit rester le résultat d'un dialogue avec les autres acteurs clés comme les organismes bailleurs sociaux, les collectivités territoriales et l'Etat, pour répondre au mieux aux besoins des populations.

Le 03 avril dernier, l'Assemblée Nationale se divise concernant la réforme de la loi SRU soumise par le ministre chargé du logement. Cette loi qui, à la base impose aux communes de produire plus de logements sociaux et ainsi répondre aux difficultés de se loger de certaines populations est mise en péril. Gabriel Attal, le premier ministre exprime son désir d'inclure l'intégration des logements intermédiaires dans le quota de logement sociaux imposés aux communes par la loi SRU. Certains députés et de nombreux acteurs du logement social en France émettent de nombreux doutes voire de la méfiance face à cette réforme. Cette idée pourrait être une solution aux populations aux plafonds de revenus plus élevés afin de ne pas les délaissés.

Cependant, ajouter une part de LLI dans le l'objectif de 25 % de logements sociaux porté par la loi SRU risque de mettre à mal la part de LLS et encourager les communes à produire plus de LLI pour répondre à leur quota. Et laissant ainsi de coter le logement social qui est primordial pour le droit au logement et pour renforcer la mixité sociale dans des territoires tendus. Une dizaine de très grandes communes comme Paris, Lyon et Lille ont adressé une lettre au premier ministre concernant leur très forte inquiétude face à cette réforme et que prendre en compte le LLI dans le décompte de la loi SRU serait une erreur politique majeure. Ainsi, la crise du logement n'a cessé de se résoudre, cependant, de nouveaux outils comme la VEFA LLS ouvre une porte pour résoudre les difficultés croissantes du secteur de la production de logement et ainsi permettre au plus grand monde de se loger décemment et ensemble, afin d'atteindre l'objectif étatique de mixité sociale.

ANNEXES

- Annexe 1 : Liste des acronymes

BRS : Bail Réel Solidaire

CUS : Convention d'Utilité Sociale

DDT : Direction Départementale des Territoires

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

HBM : Habitation Bon Marché

HLM : Habitation à Loyer Modéré

IRIS : Îlots Regroupés pour l'Information Statistique

LLI : Logement Locatif Intermédiaire

Loi ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Loi ENL : Engagement National pour le Logement

Loi LOV : Loi d'Orientation pour la Ville

Loi MOLLE : Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion

Loi SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

MOD : Maîtrise d'Ouvrage Directe

OPHBM : Office Public d'Habitations à Bon Marché

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

PLS : Prêt Locatif à Usage Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

SMS : Secteur de Mixité Sociale

USH : Union Sociale pour l'Habitat

VEFA LLS : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de Logements Locatifs Sociaux

ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité

- Annexe 2 : Grilles d'entretien d'appui pour guider en semi-directif ou directif, les enquêtes qualitatives réalisées.

Organisme bailleur social :

Thème	Question	Objectif
Présentation de l'interlocuteur et de sa structure	<ul style="list-style-type: none"> • Quel est votre poste et vos responsabilités au sein de la structure ? • Pourriez-vous nous présenter votre structure ainsi que le secteur géographique dans lequel elle opère et les types de logements sociaux qu'elle gère ? • Pouvez-vous nous décrire brièvement la mission et les objectifs de votre structure en matière de logement social ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Cerner le profil et le rôle de l'interlocuteur au sein de la structure • Comprendre le fonctionnement interne de la structure mais également son implantation sur le territoire et sa gestion des logements locatifs
Leur rapport à la mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> • Comment votre organisation définit-elle la mixité sociale et quelle importance accordez-vous à ce concept dans la planification et la réalisation de développements immobiliers ? • Quelles sont les principales stratégies que vous utilisez pour favoriser la mixité sociale dans vos projets de logements sociaux ? Comment intégrez-vous cette dimension dans la conception 	<ul style="list-style-type: none"> • Se rendre compte de leur vision de la mixité sociale et comment elle peut s'opérationnaliser (se concrétiser)

	et la gestion de vos programmes immobiliers ?	
Leur position par rapport à la production de logements sociaux en VEFA LLS	<ul style="list-style-type: none"> • Pensez-vous que la MOD, pour produire des logements sociaux, se heurte de plus en plus à des difficultés ? • Dans quelle mesure la VEFA LLS est-elle utilisée dans vos projets, quel est votre positionnement par rapport à ce mode différent ? • Pouvez-vous partager des exemples de projets récents où votre structure a fait appel à la VEFA LLS ou non ? Quels ont été les principaux défis rencontrés et les leçons apprises ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'hypothèse que la MOD est face à des contraintes et que la VEFA LLS peut incarner une complémentarité pour la production de logements sociaux • Comprendre leur propre vision du fonctionnement en VEFA LLS à travers des exemples
Relation entre le mode de production et la favorisation de la mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> • Comment percevez-vous le rôle de la VEFA LLS dans la promotion de la mixité sociale ? Quels sont d'après vous les avantages et inconvénients de produire des logements sociaux par ce biais ? • Comment appréhendez-vous la relation VEFA LLS / MOD ? Discernez-vous des différences entre ces deux modes de production et la favorisation de la mixité sociale ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Comprendre en quoi la VEFA LLS agit en complémentarité avec la MOD pour renforcer la mixité sociale

Mutations et tendances à venir	<ul style="list-style-type: none"> • Quelles sont vos perspectives sur l'avenir du logement social en France, en ce qui concerne la promotion de la mixité sociale et une urbanisation équilibrée ? Voyez-vous des tendances émergentes ou des défis à venir auxquels votre organisation devra faire face ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Savoir quelles sont les anticipations et les mutations à prévoir pour perpétuer le droit au logement
--------------------------------	--	--

Promoteur :

Thème	Question	Objectif
Présentation de l'interlocuteur et de sa structure	<ul style="list-style-type: none"> • Quel est votre poste, vos responsabilités et vos missions au sein de la structure ? • Pourriez-vous nous présenter votre organisation ainsi que le secteur géographique dans lequel elle opère et les types de logements qu'elle produit ? • Pouvez-vous nous décrire brièvement la mission et les objectifs de votre structure ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Cerner le profil et le rôle de l'interlocuteur au sein de la structure et de l'organisation de la structure même
Leur rapport à la mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> • Comment votre organisation définit-elle la mixité sociale et quelle importance accordez-vous à ce concept dans la planification et la réalisation de nouveaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Se rendre compte de leur vision de la mixité sociale et comment elle peut s'opérationnaliser

	<p>développements immobiliers ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quelles sont les principales stratégies que vous utilisez pour favoriser la mixité sociale dans vos projets ? Comment intégrez-vous cette dimension dans la production de vos programmes immobiliers ? 	
<p>Leur position par rapport à la production de logements sociaux en VEFA LLS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pensez-vous que la MOD pour produire des logements sociaux se heurte à des difficultés ? • La VEFA LLS est souvent évoquée comme un mécanisme pour favoriser la mixité sociale. Dans quelle mesure la VEFA LLS est-elle utilisée dans vos projets, quel est votre positionnement par rapport à ce mode différent ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'hypothèse que la MOD est face à des contraintes et que la VEFA LLS peut incarner une complémentarité pour la production de logements sociaux
<p>Relation entre le mode de production et la favorisation de la mixité sociale</p> <p>Etude de cas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pouvez-vous partager des exemples de projets réalisés en VEFA LLS qui ont créé de la mixité sociale à différentes échelles ? (communale, quartier, îlot) • En quoi ces exemples témoignent ou non que la VEFA joue un rôle important dans la promotion de la mixité sociale ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Comprendre leur propre vision de la VEFA LLS à travers des exemples concrets

	<ul style="list-style-type: none"> • Quels ont été les principaux défis rencontrés et les leçons apprises ? • Quels sont d'après vous les avantages et inconvénients de produire des logements sociaux par ce biais ? 	
Mutations et tendances à venir	<ul style="list-style-type: none"> • Quelles sont vos perspectives sur l'avenir du logement social en France, en ce qui concerne la promotion de la mixité sociale ? Voyez-vous des tendances émergentes ou des défis à venir auxquels votre structure devra faire face ? • Selon vous, la MOD des organismes sociaux est-elle amenée à disparaître face à la VEFA LLS ? Ou agiront-ils en complémentarité ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Savoir quelles sont les anticipations et les mutations à prévoir pour perpétuer le droit au logement • Comprendre en quoi la VEFA LLS agit en complémentarité avec la MOD pour renforcer la mixité sociale

BIBLIOGRAPHIE

Livre :

- Béchade, A. (1996). *La promotion immobilière*. FeniXX.
- Belmessous, H. (2006). *Mixité sociale, une imposture : retour sur un mythe français*. L'Atalante Editions.
- Bosvieux, J., & Coloos, B. (2021). *Logement social : les enjeux du modèle français*. LES OZALIDS.
- Cohen-Aknine, J. (2019). *Instaurer la mixité dans l'habitat : Ma contribution au grand débat*. Editions L'Harmattan.
- Comité Consultatif D'urbanisme De Lyon, C. U. (1994). *Quel habitat demain ? : mixité sociale, équilibre et réponse à l'urgence*.
- Contribution du Conseil de développement du Grand Lyon. (2010). *Penser et mettre en oeuvre la mixité sociale comme outil du vivre ensemble*.
- Eleb, M., & Violeau, J. (2000). *Entre voisins : dispositif architectural et mixité sociale*.
- Fauconnier, G. (2020). *Loi SRU et mixité sociale : Le vivre ensemble en échec ?*
- Jaillet, M., & Perrin, E. (2008). *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*. PUCA.
- Kirszbaum, T. (2008). *Mixité sociale dans l'habitat : revue de la littérature dans une perspective comparative*. La Documentation Française.
- Lucan, J. (2012). *Où va la ville aujourd'hui ? : Formes urbaines et mixités*. Editions de La Villette.
- Platzer, M. (2014). *Concevoir et construire des logements sociaux : bâtiments d'habitation collectifs*.
- Pollard, J. (2018). *L'État, le promoteur et le maire : La fabrication des politiques du logement*. Presses de Sciences Po.
- Préteceille, E. (2004). *Les mécanismes fonciers de la ségrégation*.
- Profession Banlieue. (2005). *Mixité sociale, un concept opératoire ?*
https://www.professionbanlieue.org/IMG/pdf/cahier_mixitesociale_2005.pdf
- Stébé, J. (2016). *Idees recues sur le logement social*. Le Cavalier Bleu Editions.
- Stébé, J. (2022). *Le logement social en France*. QUE SAIS-JE.
- Stébé, J., & Marchal, H. (2023). *Le pavillon, une passion française*. PUF.
- Timoshkin, H., Brunel, D., & Bouzou, N. (2016). *Logement, le fiasco français : Pourquoi est-il si difficile de se loger ?* Editions Eyrolles.

Article de revue :

- Bonneval, L., & Pollard, J. (2017). Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement. *MéTropoles*, 20. <https://doi.org/10.4000/metropoles.5423>
- Chadoin, O. (2021). La production du logement social en VEFA, acteurs et système : néolibéralisation croissante ou simple diversification ? *Espaces et Sociétés*, n° 182(1), 211-216. <https://doi.org/10.3917/esp.182.0211>
- Deschamps, E. (2005). Approche critique et juridique des normes relatives à la mixité sociale. *Informations Sociales*. <https://doi.org/10.3917/inso.125.0048>
- Gimat, M. (2017). Produire le logement social. hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des HLM (2004-2014). *Revue de la Régulation*, 22. <https://doi.org/10.4000/regulation.12582>
- Gimat, M., & Pollard, J. (2016). Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers. *Géographie Économie Société*, 18(2), 257-282. <https://doi.org/10.3166/ges.18.257-282>
- Govillot, N., & Mengus, É. (2016). Logement : quels critères de mixité sociale ? *Commentaire*, Numéro 154(2), 393-396. <https://doi.org/10.3917/comm.154.0393>
- Jourdheuil, A. (2017). Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés. l'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs. *MéTropoles*, 20. <https://doi.org/10.4000/metropoles.5409>
- Rousseau, M. (2017). La densité fait-elle la mixité ? *Sociétés Contemporaines*, N° 107(3), 23-50. <https://doi.org/10.3917/soco.107.0023>
- Uhry, M. (2015). Nouvelles voies pour le logement social : Que cent fleurs s'épanouissent ! *Alternatives Économiques*, n° 65(1), 59. <https://doi.org/10.3917/leco.065.0059>

Thèse :

- Bouzidi, M. (2018). *La vente HLM : vers une mixité valorisant la communauté et le lien social* (p. 103) [Mémoire de deuxième année, Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine de Grenoble]. <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01834265>
- Etcheverry, M. (2017). *La mixité sociale en réponse à la ségrégation des quartiers : de l'interprétation d'une injonction floue à sa mise en oeuvre par les organismes de logements sociaux - Enquête en métropole grenobloise* (p. 129). <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01726523>
- Jourdheuil, A. (2019). *Une architecture de promoteur pour le logement social : la Véfa-HLM*. <https://www.lavue.cnrs.fr/activites-scientifiques/article/une-architecture-de-promoteur-pour-le-logement-social-la-vefa-hlm-1922>

Thiery, M. (2018). *Projet de renouvellement urbain, politique de peuplement et mixité sociale : une politique d'attribution de logements sociaux et de relogement au sein des projets de renouvellement urbain, une stratégie d'équilibre territorial de l'offre sociale et de diversité d'occupation dans le patrimoine social ?* [Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine de Grenoble]. <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01834302v1/document>

Rapport :

Asterès. (2021). *Construire plus de logements sociaux grâce à la VEFA : une solution pragmatique à la crise du logement.* <https://asteres.fr/site/wp-content/uploads/2021/02/Asteres-ALILA-Construire-plus-de-logements-sociaux-grace-a-la-VEFA-fevrier-2021.pdf>

Avis n°5 du Conseil Social de l'Union Sociale de l'Habitat. (2020). « *Oui, mais. . .* » à la VEFA HLM. https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2021-09/conseil_social_-_avis_numero_5_-_juillet_2020_v2.pdf

Gautier, M., Héлары, J.-L., & Raymond-Maugé, I. (2014). *La production de logements locatifs sociaux par recours à la vente en l'état futur d'achèvement.* CEREMA. https://www.cerema.fr/system/files/documents/2018/07/2b_cgedd_rapport_vefa_hlm_2014_cle7647b5_0.pdf

Page Web :

Alila. (2021, 24 février). *Le logement social et la VEFA : deux outils indispensables dans la lutte contre la crise du logement - ALILA.* ALILA. <http://alila.fr/le-logement-social-et-la-vefa-deux-outils-indispensables-dans-la-lutte-contre-la-crise-du-logement/>

De Labriolle, A. (2024, 11 avril). *L'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).* Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires. <https://www.ecologie.gouv.fr/larticle-55-loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru>

Jourdheuil, A. (s. d.). *La Véfa-HLM, un outil pour faire construire des logements comme le.* Groupe Caisse des Dépôts. <https://www.caissedesdepots.fr/blog/article/la-vefa-hlm-un-outil-pour-faire-construire-des-logements-comme-le>

Entretien :

M. DUPUID - Prospecteur et développeur foncier
NOVALYS

Mme. MEUNIER - Responsable de développement
BATIGERE DEVELOPPEMENT

Intervention pédagogique :

Pontoire F. (2024). Planification et Prospective Territoriale. Institut d'Urbanisme Géographie Alpine.

Vidéo :

Union Sociale pour l'Habitat. (2017). *Hlm Idée reçue* [Vidéo]. YouTube.
<https://www.youtube.com/playlist?list=PLBj0PexXesuCTPyCo9B8fcW-Ks7kGOM7X>

TABLE DES ENCADRES, TABLEAUX ET FIGURES

<i>Figure 1 : Développeur foncier chez Novalys © Salomé Carret</i>	17
<i>Figure 2 : Responsable développement chez Batigère développement © Salomé Carret</i>	17
<i>Figure 3 : Schéma chronologique de l'histoire du logement social en France © Salomé Carret</i>	33
<i>Figure 4 : Schéma des acteurs et les outils de la production de logements sociaux © Salomé Carret</i>	41
<i>Figure 5 : Métaphore des divers acteurs et outils qui permettent d'atteindre l'objectif de mixité sociale par la production de logements sociaux © Salomé Carret</i>	62
<i>Figure 6 : Carte de situation du projet au sein de Beaumont © Salomé Carret</i>	71
<i>Figure 7 : Carte de situation de Beaumont en France © Salomé Carret</i>	71
<i>Figure 8 : Logo Novalys © Novalys</i>	72
<i>Figure 9 : Logo Auvergne Habitat © Auvergne Habitat</i>	72
<i>Figure 10 : Perspective du projet de VEFA LLS à Beaumont © Novalys</i>	73
<i>Figure 11 : Carte de situation de Clermont-Ferrand en France © Salomé Carret</i>	75
<i>Figure 12 : Carte de situation du projet au sein de Clermont-Ferrand © Salomé Carret</i>	75
<i>Figure 13 : Logo Assemblia © Assemblia</i>	75
<i>Figure 14 : Logo Novalys © Novalys</i>	75
<i>Figure 15 : Perspective du projet de VEFA LLS à Clermont-Ferrand © Novalys</i>	76
<i>Figure 16 : Carte de situation du projet au sein de Bordeaux © Salomé Carret</i>	80
<i>Figure 17 : Carte de situation de Bordeaux en France © Salomé Carret</i>	80
<i>Figure 18 : Logo Nacarat © Nacarat</i>	80
<i>Figure 19 : Logo Gironde Habita © Gironde Habitat</i>	80
<i>Figure 20 : Perspective du projet de VEFA à Bordeaux © Nacarat</i>	79
<i>Figure 21 : Métaphore de l'équilibre à trouver entre production de logements sociaux en VEFA LLS et en MOD © Salomé Carret</i>	84

TABLE DES MATIERES

NOTICE ANALYTIQUE	2
ATTESTATION DE NON PLAGIAT	4
REMERCIEMENTS	5
SOMMAIRE	6
INTRODUCTION	8
• • La quête de l'équilibre socio-spatial en France : vers une nécessité d'opérationnaliser la mixité sociale	9
• • Problématique	10
• • Intérêt de la recherche	12
• • Explication de l'hypothèse retenue	13
• • Méthodologie de recherche pour répondre à l'hypothèse posée	14
I. DECRYPTAGE DES CONTOURS COMPLEXES DES NOTIONS DE MIXITE SOCIALE ET DE LOGEMENT SOCIAL	18
I.1 LA MIXITE SOCIALE, UNE NOTION OMNIPRESENTE MAIS INSAISSABLE, COINCEE ENTRE DES ASPIRATIONS IDEALES ET DES REALITES COMPLEXES	18
I.1.1 La mixité sociale : une notion omniprésente mais ambiguë	18
• • Des tentatives de définition de mixité sociale peu probantes	19
• • La mixité sociale comme solution à la ségrégation spatiale	21
I.1.2 Une désirabilité, des perceptions et des réalités divergeantes de la mixité sociale	22
• • Impératif de mixité sociale	22
• • Une désirabilité de mixité sociale qui n'est pas unanime	23
• • Un portage étatique nécessaire de la mixité sociale	24
• • Nécessité d'éloigner les idéaux utopiques de la mixité sociale	25
I.1.3 La mixité sociale : un concept multi-échelles dont la mesure opérationnelle se révèle complexe	26
• • Comment mesurer et se saisir de cette notion floue ?	26
• • Quelle est la définition de la mixité sociale et ses enjeux à retenir pour cette recherche ?	27

I.2 LES DESSOUS DU LOGEMENT SOCIAL : DEFINITION, BOULEVERSEMENTS HISTORIQUES, PROCESSUS DE PRODUCTION ET DECONSTRUCTION DES IDEES REÇUES	28
I.2.1 Le logement social, de quoi parle-t-on ?	28
• • Les prémices du logement social : les Habitations à Bon Marché (HBM)	29
• • Après 1945 : un pays en reconstruction qui marque l'essor du logement social	30
• • Au XXI ^{ème} siècle : de nouvelles réglementations du logement social pour favoriser sa production	31
I.2.2 Réalité opérationnelle complexe de la production de logement sociaux	33
• • Mise en contexte de la production actuelle de logements sociaux	33
• • Quels types de logements sociaux pour quelle population ?	34
• • Une communication nécessaire dans un système d'acteurs et d'outils réglementaires pluriels	35
• • La MOD, un outil opérationnel historique mais en difficulté face aux demandes incessantes de production de logements sociaux	37
• • Le VEFA LLS, un outil opérationnel qui devient essentiel pour produire des logements sociaux	38
I.2.3 La perception du logement social entre réalité et imaginaire, déconstruction des idées reçues	41
I.3 UN DIALOGUE INCONTOURNABLE ENTRE LOGEMENT SOCIAL ET MIXITE SOCIALE POUR UN URBANISME EQUILIBRE	43
• • Faire mixité sociale par une répartition socio-spatialement équilibrée du logement social	43
• • Limites à la mixité sociale auxquelles il faut veiller et faire face	45
II : LA VEFA LLS : UN NOUVEL OUTIL COMPLEMENTAIRE A LA MOD, POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX ET PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE	47
II.1 MISE EN LUMIERE DES MECANISMES DE LA VEFA LLS COMME COMPLEMENT A LA MOD	47
II.1.1 La MOD : un plier historique fragilisé par les exigences croissantes en logements sociaux	47
• • Une double injonction contradictoire à laquelle doivent faire face les organismes bailleurs sociaux	48
• • Les défis internes des organismes bailleurs sociaux : surmonter les obstacles organisationnels et opérationnels	49
II.1.2 La VEFA LLS comme outil innovant pour la production des logements sociaux, en période de contraintes économiques et politiques	50
• • Les motivations des promoteurs à participer à la production du logement social : un regard sur les origines d'une demande politique	50
• • La VEFA LLS comme nouveau rôle prédominant dans un jeu d'acteur complexe	53
• • La VEFA LLS : avantages économiques et gains de temps face à la MOD	54
• • La VEFA LLS : mieux opérationnaliser la mixité sociale pour répondre aux exigences nationales et aux besoins des populations	57

<ul style="list-style-type: none"> • • Trouver un équilibre, une complémentarité entre production de logements sociaux en VEFA LLS et en MOD 	57
II.1.3 Quelles limites et perspectives pour opérationnaliser la mixité sociale par les logements sociaux produits en VEFA LLS ?	58
<ul style="list-style-type: none"> • • Produire une meilleure diversité de logements de manière diffuse 	59
<ul style="list-style-type: none"> • • La production de logements sociaux face à la production de logement privé : un équilibre complexe à trouver 	59
<ul style="list-style-type: none"> • • Un nécessaire encouragement et soutien étatique 	60
<ul style="list-style-type: none"> • • Mesures réglementaires à mettre en place pour libérer du foncier 	
<ul style="list-style-type: none"> • • Mettre fin aux préjugés du logement social pour développer sa production 	63
<ul style="list-style-type: none"> • • Offrir de nouvelles perspectives de vie à la population 	64
II.2 CONCILIER CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET MIXITE SOCIALE : UNE DOUBLE EXIGENCE	
NATIONALE SOLUTIONNEE PAR LA VEFA LLS A DIFFERENTES ECHELLES	65
II.2.1 A une échelle générale : répondre aux exigences nationales et aux besoins incessants	66
II.2.2 A l'échelle de la commune : construire vite et de façon équilibrée en diffus	67
II.2.3 A l'échelle d'un quartier : rééquilibrer les populations en offrant une diversité de types de logements	72
II.2.4 A l'échelle d'une opération : une production de logements sociaux en dentelle	76
II.3 UNE COMPLEMENTARITE VEFA LLS ET MOD, QUI MET EN VALEUR LEURS AVANTAGES RESPECTIFS	82
II.3.1 Chaque outil à ses avantages	83
II.3.2 Un bouleversement du jeu d'acteurs historique	83
II.3.3 Un équilibre indéniable à trouver entre la VEFA LLS et la MOD pour promouvoir la mixité sociale par la production de logements sociaux	84
CONCLUSION	86
ANNEXES	88
<ul style="list-style-type: none"> • Annexe 1 : Liste des acronymes 	88
<ul style="list-style-type: none"> • Annexe 2 : Grilles d'entretien d'appui pour guider en semi-directif ou directif, les enquêtes qualitatives réalisées. 	89
BIBLIOGRAPHIE	94
TABLE DES ENCADRES, TABLEAUX ET FIGURES	98