Anne-Laure Hincker Jourdheuil, Une architecture de promoteur pour le logement social : la Véfa HLM

Compte-rendu de thèse

Bernard Haumont

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/craup/3144>

DOI : 10.4000/craup.3144

ISSN : 2606-7498

Éditeur

Ministère de la Culture

Référence électronique

Bernard Haumont, « Anne-Laure Hincker Jourdheuil, Une architecture de promoteur pour le logement social : la Véfa HLM », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère* [En ligne], Actualités de la recherche, mis en ligne le 26 février 2020, consulté le 11 février 2021. URL : <http://journals.openedition.org/craup/3144> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/craup.3144>

Ce document a été généré automatiquement le 11 février 2021.

Les Cahiers de la recherche architecturale, urbaine et paysagère sont mis à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 3.0 France.

Anne-Laure Hincker Jourdheuil, Une architecture de promoteur pour le logement social : la Véfa HLM

Compte-rendu de thèse

Bernard Haumont

Thèse de l'université Paris-X, ED Milieux, cultures et société du passé et du présent, préparée au sein du laboratoire Architecture, Ville, Urbanisme, Environnement (LAVUE UMR 7218), sous la direction de Yankel Fijalkow et Véronique Biau, soutenue le 2 juillet 2019.

Composition du jury : Olivier Chadouin, rapporteur ; Julie Pollard, rapporteur ; Marie-Christine Jaillet, Jodelle Zetlaoui-Leger.

- 1 C'est à l'examen d'une des modalités de plus en plus fréquentes de production du logement social que se livre Anne-Laure Hincker Jourdheuil dans sa thèse soutenue à l'université Paris X Nanterre en juillet 2019 : *Une architecture de promoteur pour le logement social : la Véfa HLM*. La vente en état futur d'achèvement (Véfa) est un mode de production du logement organisé par les textes dès la fin des années 1960 et actualisé ensuite au fil des années, et surtout par la loi de 2010 qui élargit les conditions de son utilisation pour les organismes HLM. Mise en œuvre par les bailleurs sociaux à partir principalement de la dernière décennie, cette modalité a connu une très forte croissance : la Véfa-HLM représente 1 % de la production des logements sociaux en 2007, 39 % en 2016, et cette proportion pourrait atteindre 52 % cette année d'après les données de l'infocentre Sisal¹. C'est dire l'ampleur du processus auquel l'auteur consacre son analyse.
- 2 On pourra distinguer deux parties à cette thèse : une première (chap. 1-3) s'attache à analyser les façons dont le développement de la Véfa chez les promoteurs sociaux est accompagné d'une hybridation public-privé, dont ce dernier ressortirait finalement vainqueur. Dans une seconde partie (chap. 4-5), l'auteure s'attache aux rôles des architectes et à la place de l'architecture, au sein de ces mouvements de privatisation de la promotion. Enfin, avant une conclusion de son travail prend place un chapitre considérant les objectifs de mixité sociale de la Véfa-HLM.

- 3 Avec la Vefa, il s'agit de la possibilité pour un promoteur immobilier privé de vendre en bloc à un organisme HLM « des logements inclus dans un programme de construction (...) », et ce afin de respecter les règles des marchés publics auxquelles les organismes HLM sont soumis. Ainsi que le décrit Anne-Laure Hincker Jourdheuil, en soulignant les diverses étapes, cette Vefa-HLM s'appuie sur l'implication des promoteurs privés dans la production des logements et induit une coopération déséquilibrée entre ceux-ci et les organismes HLM. Cela conduirait, sous des logiques d'hybridation, à une domination des promoteurs immobiliers privés, ainsi qu'à un affaiblissement des compétences professionnelles chez les promoteurs sociaux en matière de maîtrise d'ouvrage. En effet, la mise en œuvre de la Vefa modifie très sensiblement le rôle traditionnel du maître d'ouvrage HLM, puisque la Vefa impose que l'acquisition du logement se fasse au fur à mesure de son édification et que l'acquéreur ne s'immisce en rien dans le déroulement de l'opération. Si l'avantage principal de la Vefa pour un organisme HLM est la possibilité d'accroître rapidement son patrimoine immobilier, et ce dans des secteurs où la maîtrise d'ouvrage directe serait difficile à mettre en œuvre, les deux principaux inconvénients sont la difficulté d'adéquation entre le cahier des charges des organismes HLM et les produits proposés par les promoteurs privés, notamment lorsque les programmes mêlent logements locatifs et logements en accession.
- 4 Si les promoteurs montrent une appétence certaine pour ces Vefa-HLM, c'est qu'elles leur facilitent l'accès au foncier et favorisent de nouvelles alliances garantissant en quelque sorte les gains qu'ils retirent de leurs opérations. De la sorte, on assisterait à une évolution des stratégies de la part des promoteurs immobiliers, qui peuvent, au moins partiellement, sortir de la méthode du compte à rebours qui traditionnellement détermine le prix d'acquisition du foncier.
- 5 Parallèlement, ces mouvements offriraient des marges de manœuvre accrues aux collectivités locales, notamment par le contournement possible de certaines règles de la commande publique, renforçant de la sorte leurs capacités de négociation quant à la construction de logements sur leur territoire. L'exemple de la Vefa en Île-de-France vient illustrer ces situations².
- 6 Les maîtres d'œuvre, c'est-à-dire principalement les architectes, ne pouvaient rester indifférents à ces évolutions, puisque le logement constitue bon gré mal gré de 25 % à 35 % des commandes architecturales. Anne-Laure Hincker Jourdheuil s'attache dans la seconde partie de sa thèse à la diversification des positions des architectes en fonction de processus qui varient d'un projet à un autre. Il en ressort que les architectes doivent améliorer leurs capacités de discussion et de négociation avec les promoteurs privés (compréhension des logiques et des enjeux, vocabulaires spécifiques, dimensions financières...). Il en ressort également que nombre d'architectes voient leurs rôles décliner au profit de maîtres d'œuvre d'exécution extérieurs ou internes à la promotion. Ces situations entraînent des positions contrastées au sein de la profession, bien au-delà d'une reconnaissance partagée de conditions d'exercice de plus en plus contraintes et d'accès à la commande de plus en plus difficiles : des « dogmatiques » qui refuseraient de s'investir dans la production de logements sociaux en Vefa, à ceux qui auraient choisi de travailler pour la promotion privée et qui auraient ainsi fait le choix de la « compromission ». Le décroisement de filières jusqu'ici distinctes dans la conception et la production du logement nourrirait ces attitudes professionnelles distinctes.

- 7 Dans le chapitre 5 qui porte sur les qualités architecturales de immeubles et logements produits en Véfa, l'auteur montre comment du fait de typologies différentes développées dans un même programme, des critères différenciés de qualité sont mis en œuvre et induisent une matérialité différenciée de la mixité sociale, y compris dans les travaux dits de second œuvre.
- 8 C'est enfin à cette dimension du logement qu'est consacré le dernier chapitre en s'interrogeant sur la place de la mixité sociale, comme prétexte ou comme objectif, dans la mise en œuvre de la Véfa, celle-ci pouvant alors apparaître comme un moteur pour changer l'image du logement social, voire pour le banaliser dans des mouvements élargis de marchandisation. D'autant que, ainsi que Anne-Laure Hincker Jourdheuil le montre, les logements en PLS s'avèrent nombreux dans les opérations en Véfa : leur peuplement correspond à des populations ayant des revenus supérieurs à ceux des locataires de l'ensemble du parc social.
- 9 Parmi les qualités de ce travail doctoral, outre les aperçus et conclusions qu'il propose, il convient de mentionner les méthodes complémentaires mises en œuvre : examen de documents émanant d'organismes HLM, de promoteurs privés et de municipalités, enquêtes directes auprès de maîtres d'ouvrage et de maîtres d'œuvre, analyse de programmes constructifs et de plans... La complémentarité de ces approches s'avère très forte, et surtout elle permet de nuancer et de diversifier les effets de la pratique des Véfa, selon les contextes territoriaux d'une part et selon les proximités entre les acteurs concernés. Une bibliographie française et étrangère de près de 30 pages complète ce travail.
- 10 Outre la richesse d'analyse des transformations en cours, tant du côté des promoteurs que du côté des gestionnaires, cette thèse, souvent subtile dans ses développements face aux ambivalences de ces pratiques de Véfa, démontre comment les conditions d'exercice de la maîtrise d'ouvrage privée et leurs emprises entretiennent des relations fortes avec les qualités architecturales produites, et comment l'évolution de ces relations tendent d'une obligation de moyen pour les bailleurs sociaux à une obligation de résultat pour les promoteurs privés. Dans ce sens, cette thèse apporte de nouveaux éclairages (et donc aussi de nouvelles interrogations) sur la place des acquisitions foncières dans la production du logement social et sur les questions de l'attractivité résidentielle auxquelles sont confrontés tant les collectivités territoriales que les bailleurs eux-mêmes. Enfin, cette thèse constitue un apport important sur l'évolution des compétences des acteurs impliqués, maîtres d'œuvre, maîtres d'ouvrage, collectivités... dans la production du cadre bâti.

NOTES

1. L'Info Centre Sisal (système d'information pour le suivi des aides au logement) est une application du ministère en charge du logement permettant le suivi des aides à la pierre, en conjonction avec le système d'information *Suivi et programmation des logements sociaux* (SPLS).

2. Robert, François, « Produire du logement social sans construire. Les politiques d'acquisition de logements privés par les bailleurs sociaux (1977-2018) », *Métropolitiques*, 9 janv. 2020, [en ligne] <https://www.metropolitiques.eu/Produire-du-logement-social-sans-construire.html>

AUTEUR

BERNARD HAUMONT

Bernard Haumont, sociologue, est professeur honoraire de l'ENSA Paris-Val de Seine et chercheur associé au CRH/LAVUE, UMR CNRS 7218. Il a enseigné dans diverses écoles d'architecture tant en France (section architecture de l'ENSBA, Villemin, La Défense, Val de Seine) qu'à l'étranger (Algérie, Chine, Italie, USA). Il a été chef du bureau de la Recherche architecturale au ministère de l'Équipement (1986-1990), et directeur de LOUEST, UMR CNRS (2001-2010). Ses principaux travaux de recherche et ses publications ont porté et portent encore sur les métiers et les professions de la conception du cadre bâti, les sociabilités urbaines et les mouvements de patrimonialisation.