

- Action logement
- Domofrance
- Vefa
- AMI
- Logement intermédiaire

■ Question :

La présidente d'Indecosa-CGT 64, devant participer à un CCL Central de Domofrance, nous a interrogé sur un des points à l'ordre du jour de cette réunion, à savoir « Point sur le rachat en VEFA "30 000 logements" ». suite à un échange téléphonique, son interrogation porte sur la position à adopter face à l'information qui doit être faite.

■ Réponse :

● La situation

Action Logement a lancé, le 11 juillet 2023, un [Appel à manifestation d'intérêt](#) (AMI) intitulé « 30 000 logements pour l'emploi ». Pour permettre aux promoteurs immobiliers d'y répondre, il a mis à leur disposition une plateforme « Objectif logement abordable » (OLAB) (<https://olab.actionlogement.fr/espace-promoteurs>).

L'AMI est initialement censé courir jusqu'au 31 mars 2024. Mais la plateforme est, elle, ouverte jusqu'au 31/12/2025 à 00h00, résultat sans doute de l'ouverture d'une autre fenêtre de candidature, ce que prévoyait le [cahier des charges de l'AMI](#). Ce document est intéressant à consulter puisqu'il donne notamment les critères d'éligibilité des opérations susceptibles de candidater et d'être retenues, à charge pour les filiales d'Action Logement immobilier (Ali) de négocier les prix de cession. Pour indication, rien n'est dit sur le statut social des logements concernés, sachant notamment que le terme « logement abordable » ne veut pas dire logement social mais plus sûrement logement intermédiaire.

Dans un [communiqué de presse](#) du 23 octobre 2024, Action Logement annonce que l'AMI a permis à Action Logement d'acquérir, grâce à un outil unique, 34 400 logements en VEFA auprès des promoteurs. Il informe dans ce même texte sur la signature d'une convention entre Action Logement Immobilier, le Pôle Habitat FFB et la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), pour soutenir la production de logements abordables.

Le diaporama fourni pour la réunion du CCL donne le bilan suivant pour l'ensemble de la France :

		Accession		Locatif		Autre		Somme
		libre	sociale	LLS	LLI	Locaux commerciaux	Non définie	
Logements familiaux	Nb	24 100	2 833	15 785	52 998	0	4 550	100 266
	%	24.04 %	2.83 %	15.74 %	52.86 %	0.00 %	4.54 %	100.00 %
Logements en structure collective	Nb	16 483	1 786	11 983	36 494	0	4 208	70 954
	%	23.23 %	2.52 %	16.89 %	51.43 %	0.00 %	5.93 %	100.00 %
Somme	Nb	40 583	4 619	27 768	89 493	0	8 758	171 221
	%	23.70 %	2.70 %	16.22 %	52.27 %	0.00 %	5.12 %	100.00 %

Concernant spécifiquement Domofrance, le bilan fourni est le suivant :

- 24 Promoteurs.
- 69 opérations proposées soit 4 178 logements proposés dont 33 opérations sur Bordeaux Métropole soit 2 544 logements.

● Enjeux

▪ Quel est le rôle d'Action logement ?

Le cahier des charges de l'AMI rappelle le rôle d'Action Logement : « Action Logement a pour mission principale de loger les salariés en accompagnant l'emploi. » Pour autant, est-il dans son rôle lorsqu'il utilise ses moyens et ceux des pouvoirs publics (collectivités territoriales susceptible d'apporter des subventions et La banque des territoires via des prêts) pour développer tout type de logement sauf du logement social ?

De notre point de vue, NON. S'il doit être une priorité à l'action de cet acteur, c'est de promouvoir le logement social qui constitue une offre accessible, via les plafonds de ressources à plus de 70 % des ménages en France.

▪ La question des Vefa

Le Conseil Social de L'union Sociale pour L'habitat a produit un [avis](#) en 2020 sur cette question des ventes en état futur d'achèvement (Vefa). Par ailleurs, l'Ancols a produit une [étude en 2023](#) comparant la production de logements en maîtrise d'ouvrage directe (Mod) et en Vefa. Le recours à la Vefa pour produire du logement pour des bailleurs sociaux comme le sont notamment les 45 filiales d'Ali, dont Domofrance, soulève plusieurs problèmes :

- **La qualité des logements** : que ce soit la qualité de construction ou celle de la conception, elles dépendent du cahier des charges imposé aux promoteurs constructeurs lorsque la Vefa constitue effectivement de la vente sur plan. Lorsqu'il s'agit d'opérations déjà en cours de construction, voir achevées, il n'est même plus question d'exigence de qualité.

Si le cahier des charges de l'AMI porte une exigence sur la performance énergétique des opérations sélectionnées, les modalités de cette sélection restent floues et opaques.

Pour rappel, les logements réalisés par les bailleurs sociaux sont de meilleure qualité que ce que produit la promotion privée notamment parce que ces bailleurs sociaux ne cherchent pas à réaliser des économies sur la construction qu'ils paieront ensuite dans la gestion locative et dans l'entretien du bâti.

Certains organismes de logement social, des OPH comme des ESH, sont confrontés, avec un recours plus fréquent à la Vefa, à un problème de baisse de la qualité de leurs opérations en maîtrise d'ouvrage.

L'étude de l'Ancols constate une qualité moindre des logements produits en Vefa.

- **La perte de compétence en maîtrise d'ouvrage** : A force d'externaliser la maîtrise d'ouvrage, ces bailleurs ont constaté une perte de compétence en interne à la fois les rendant dépendants de promoteurs et de moins en moins capable d'assurer le contrôle qualité dans la réalisation des opérations.
- **Le coût des opérations** : Même si cette donnée peut fortement varier selon les situations, l'étude de l'Ancols constatant un coût moyen en Vefa moindre qu'en Mod mais les bailleurs interrogés expliquent cet écart par une qualité moindre.

▪ La dimension sociale de l'offre produite

Comme on le voit sur le bilan proposé au CCL de Domofrance, la part de l'accession libre et celle des logements intermédiaires non sociaux (LLI) est très majoritaire.

Indecosa-CGT est fortement opposé à ce type de logements qui constitue une offre de logement marginale sauf à accepter le principe pour des demandeurs sous les plafonds de ressource des PLS ne payer un loyer très supérieur, pouvant aller jusqu'à 2,75 fois ceux d'un logement en PLUS. Pour rappel, plus de 70 % des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLS. Une [étude de l'Ancols de Juin 2020](#) estime que 1,0 % des ménages avec une demande active ont des revenus compris entre les plafonds PLS et PLI et que 5,2 % des demandeurs seraient en mesure de payer un loyer égal au plafond de loyer du PLI avec un taux d'effort charges comprises de 30 % au maximum.

Le coût pour la collectivité nationale de cette offre puisant sur les ressources d'Action Logement en termes d'engagement, de la Banque des territoires en termes de prêts, de l'Etat en termes fiscal plaide contre cette solution pour une part trop faible de la population. Quant aux demandeurs sous plafonds PLS, ils préféreront avoir des loyers moindres.

Lors de l'échange avec la responsable d'Indecosa 64, il a été question d'un taux recherché par Domofrance à 10 % du patrimoine qui pourrait être constitué de logements intermédiaires. Il s'agit effectivement d'un plafond légal inscrit au Code de la construction et de l'habitation dans la définition de l'objet des organismes HLM (art. [L. 421-1](#) pour les OPH, art. [L. 422-2](#) pour les ESH et art. [L. 422-3](#) pour les sociétés coopératives)

A noter que le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables porté par Guillaume Kasbarian, alors ministre du logement, reprend le même vocable de logement abordable et proposait de doubler ce plafond pour le porter à 20 %. Certes, le projet de loi a été stoppé lorsque l'Assemblée nationale a été dissoute. Mais les idées les plus mauvaises sont tenaces. L'ancien ministre redevenu député continue de produire des propositions de loi et l'actuelle ministre ne montre pas, sur ce sujet au moins, une rupture dans les choix politiques.