

# Processus contemporains de fabrication urbaine, mixités et imbrications

Anne-Laure JOURDHEUIL

[annelaure.jourdheuil@paris-lavillette.archi.fr](mailto:annelaure.jourdheuil@paris-lavillette.archi.fr)

# INTRODUCTION

Un contexte de croissance de la place des acteurs de marché dans la production urbaine (Halpern et Pollard, 2011)

« Modèle ensemblier » (Lorrain, 1992) dans les années 1980, crise immobilière des années 1990 et repli des opérateurs privés vers l'échelle des opérations immobilières et retour du modèle dans les années 2000 : les aménageurs privés prennent le risque de l'aménagement en passant de l'échelle de l'opération immobilière à celle du projet urbain (Arab, 2007 et Citron, 2016)

Une diversification des activités et un élargissement des compétences traditionnelles pour capter de nouveaux marchés (Citron, 2016)

A l'échelle des opérations immobilières, la taille des opérations menées par les promoteurs immobiliers augmente de manière continue (Trouillard, 2014)

Un faisceau d'évolutions convergentes et un essor des logiques de marché (Pollard et Bonneval, 2017)

# INTRODUCTION

Immeubles mixtes comprenant à la fois des logements en accession et des logements locatifs sociaux :

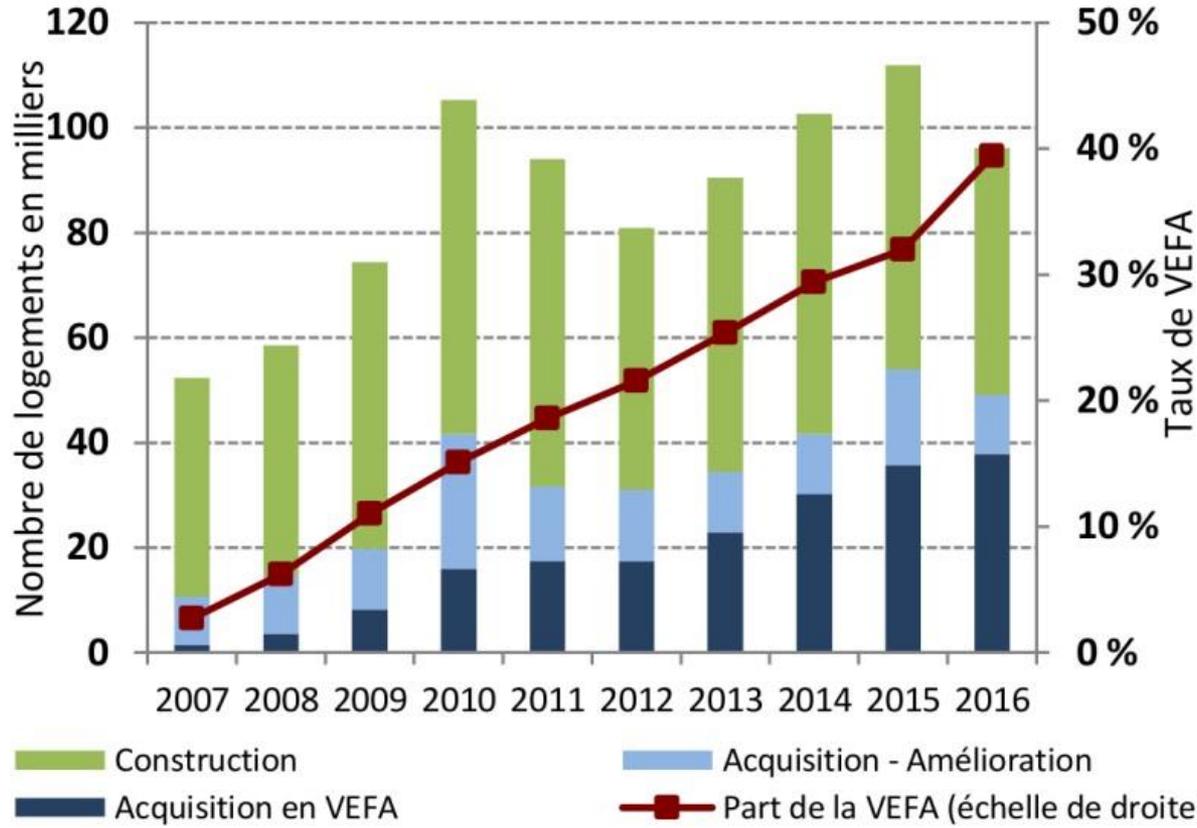
- Forme typique du développement urbain de la période actuelle,
- Forme impliquant dans un même processus des agents sociaux présents ailleurs en ordre dispersé,
- Lieu d'articulation plus apparente qu'ailleurs de rapports politiques, de production, de consommation

# PLAN DE L'INTERVENTION

1. La Véfa-HLM comme révélateur de l'implication croissante des acteurs privés dans la fabrication urbaine
2. Un pouvoir de régulation des collectivités locales paradoxalement renforcé
3. De la complexité dans les dispositifs spatiaux, imbrications et superpositions

# 1. LA VÉFA-HLM COMME RÉVÉLATEUR DE L'IMPLICATION CROISSANTE DES ACTEURS PRIVÉS DANS LA FABRICATION URBAINE

La Véfa-HLM, éléments de contexte



Part de la Véfa dans la production de logements sociaux depuis 2007, hors habitat spécifique, source : Caisse des Dépôts

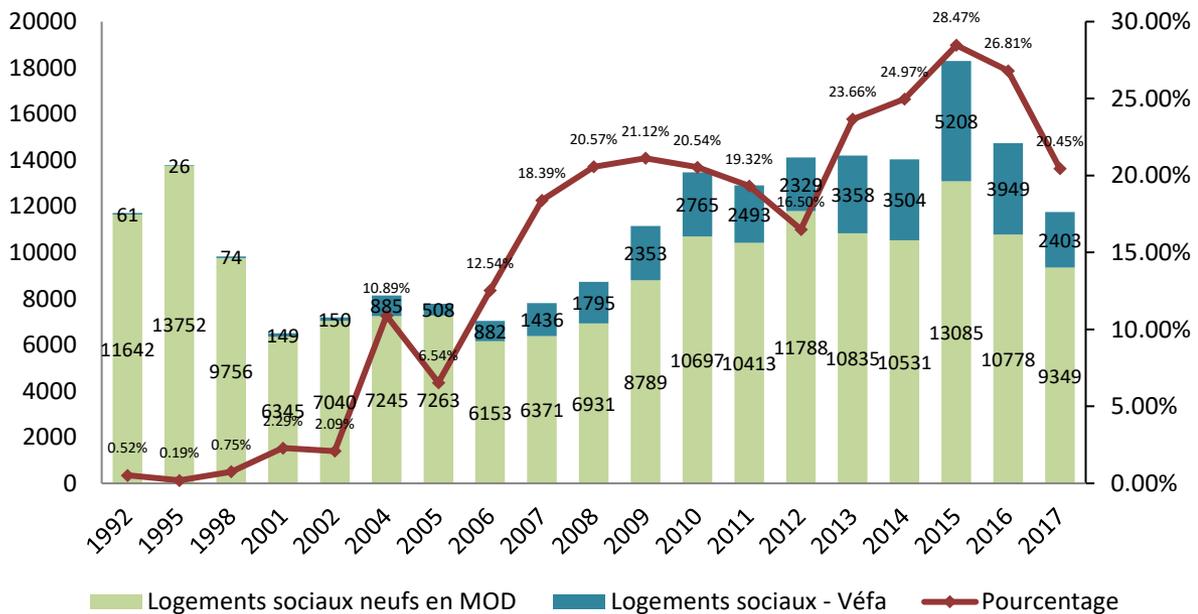
# 1. LA VÉFA-HLM COMME RÉVÉLATEUR DE L'IMPLICATION CROISSANTE DES ACTEURS PRIVÉS DANS LA FABRICATION URBAINE

Quelques dates-clés dans le développement de la Véfa-HLM

Loi n°91-662 du 13 juillet **1991, Loi d'orientation pour la Ville** : rien n'interdit que l'acquéreur de bien réalisés par un promoteur soit un bailleur social.

Loi n°2000-1208 du **13 décembre 2000, Loi Solidarité et Renouvellement Urbain**, article 55 : Obligations de mixité sociale : logements sociaux = 20% des résidences principales

Loi n°2006-872 du **13 juillet 2006, dite Loi ENL** : permet aux communes et aux EPCI de définir dans leur PLU des zones où tout programme de logements neufs devra comporter des logements sociaux : légitimation de la Véfa-HLM.



Les balbutiements de la Véfa-HLM dans les années 1990

À partir de 2001, la promotion immobilière grignote du terrain dans la production de logements sociaux

Production de logements locatifs sociaux neufs en Île-de-France par année entre 1992 et 2017 (logements neufs et logements en Véfa, ne sont représentées que les années pendant lesquelles des logements ont été produits en Véfa), source : DRIEA Île-de-France, RPLS 2018 IDF

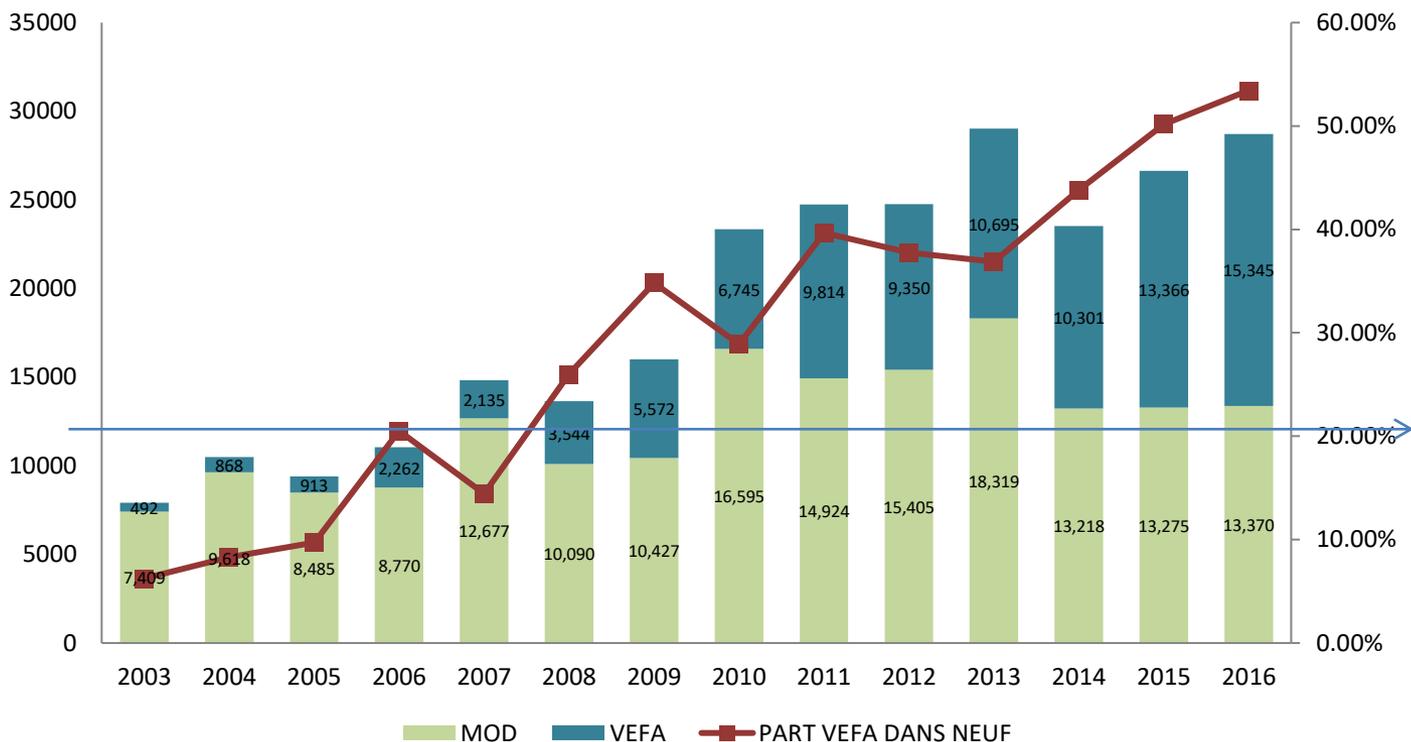
# 1. LA VÉFA-HLM COMME RÉVÉLATEUR DE L'IMPLICATION CROISSANTE DES ACTEURS PRIVÉS DANS LA FABRICATION URBAINE

Depuis 2008 : la promotion immobilière a investi le monde de la production HLM :

- La **crise de 2008** et **l'opération des 30 000 Véfa**, une accélération dans le développement de la Véfa-HLM
- Un développement favorisé par les évolutions législatives et réglementaires récentes :
  - Loi n° 2009-323 du **25 mars 2009 : Loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** : autorise l'acquisition en Véfa de plus de la moitié d'un programme de logements auprès d'opérateurs privés préalablement mis en concurrence et crée les secteurs de mixité sociale
  - Loi n°2013-61 du **18 janvier 2013, loi « Duflot »** : relèvement à 25 % de la part éligible de logements locatifs sociaux sur le territoire de certaines communes et règle des « trois tiers bâtis ».
- Un développement expliqué par des exigences politiques, des effets d'opportunité et une difficulté d'accès au foncier

# 1. LA VÉFA-HLM COMME RÉVÉLATEUR DE L'IMPLICATION CROISSANTE DES ACTEURS PRIVÉS DANS LA FABRICATION URBAINE

Quelques dates-clés dans le développement de la Véfa-HLM



Logements locatifs sociaux neufs agréés en Île-de-France entre 2003 et 2016, élaboration personnelle, données : DRIHL, Infocentre Sisal, 2017

# 1. LA VÉFA-HLM COMME RÉVÉLATEUR DE L'IMPLICATION CROISSANTE DES ACTEURS PRIVÉS DANS LA FABRICATION URBAINE

## RECONFIGURATION DES RELATIONS ENTRE ACTEURS DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT

**Émergence d'une coopération déséquilibrée entre organismes HLM et promoteurs immobiliers**

Déplacement de la frontière entre deux groupes d'acteurs

Développement des interactions, position dominante des promoteurs immobiliers

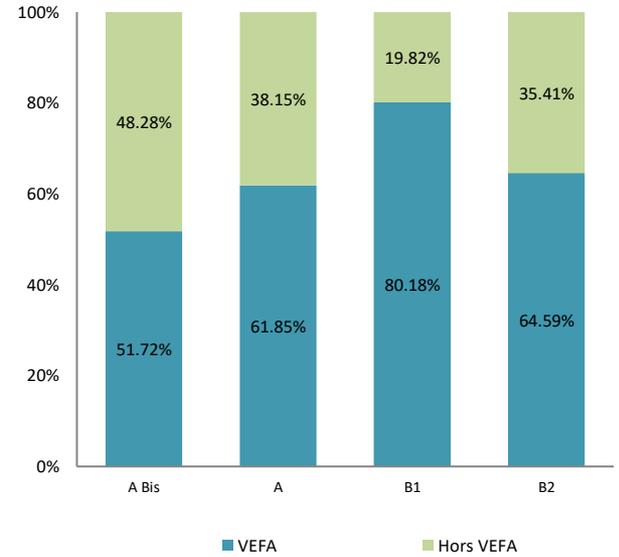
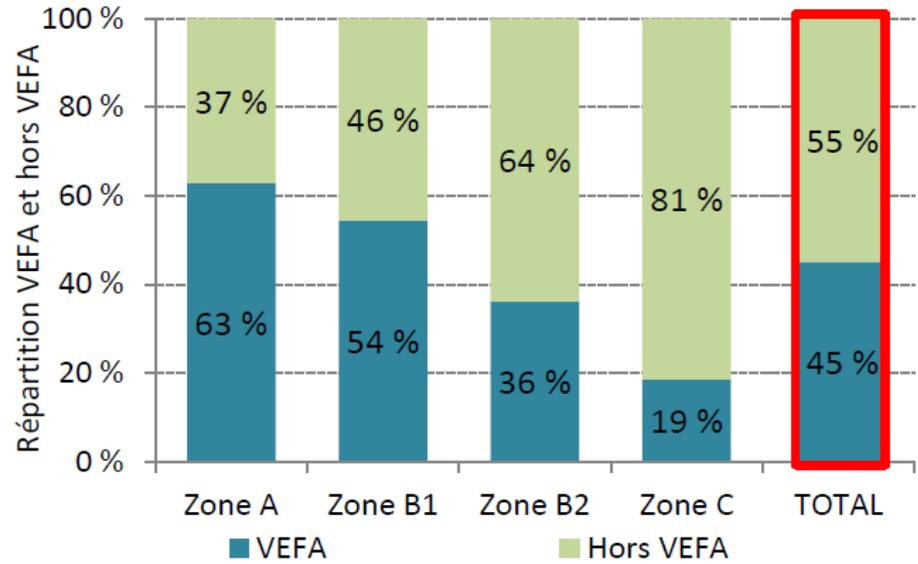
Des logiques d'hybridation qui cachent une domination des promoteurs immobiliers :

- **Pour les promoteurs immobiliers, une évolution des stratégies**
- **Pour les bailleurs sociaux, une remise en question d'une dimension importante de l'identité professionnelle**

Crainte de soumettre la production de logements sociaux aux cycles de la promotion

# 2. UN POUVOIR DE RÉGULATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES PARADOXALEMENT RENFORCÉ

La Véfa-HLM, des dynamiques contre-intuitives dans le territoire francilien



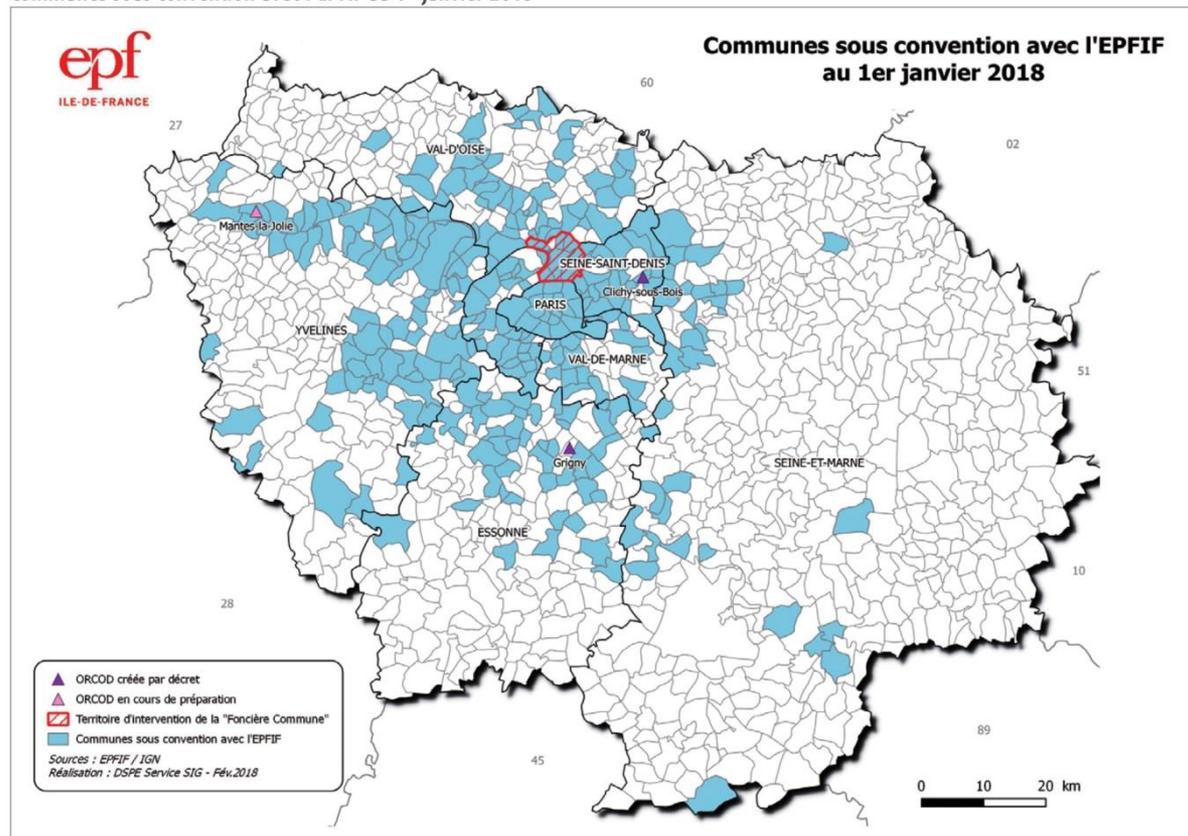
Source : Caisse des Dépôts.

Répartition Véfa/hors Véfa de la construction neuve de logements locatifs sociaux suivant les zones de tension du marché immobilier local en France, 2016, CDC et en Île-de-France, élaboration personnelle d'après données Sisal 2017

## 2. UN POUVOIR DE RÉGULATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES PARADOXALEMENT RENFORCÉ

Un accès non équitable au foncier

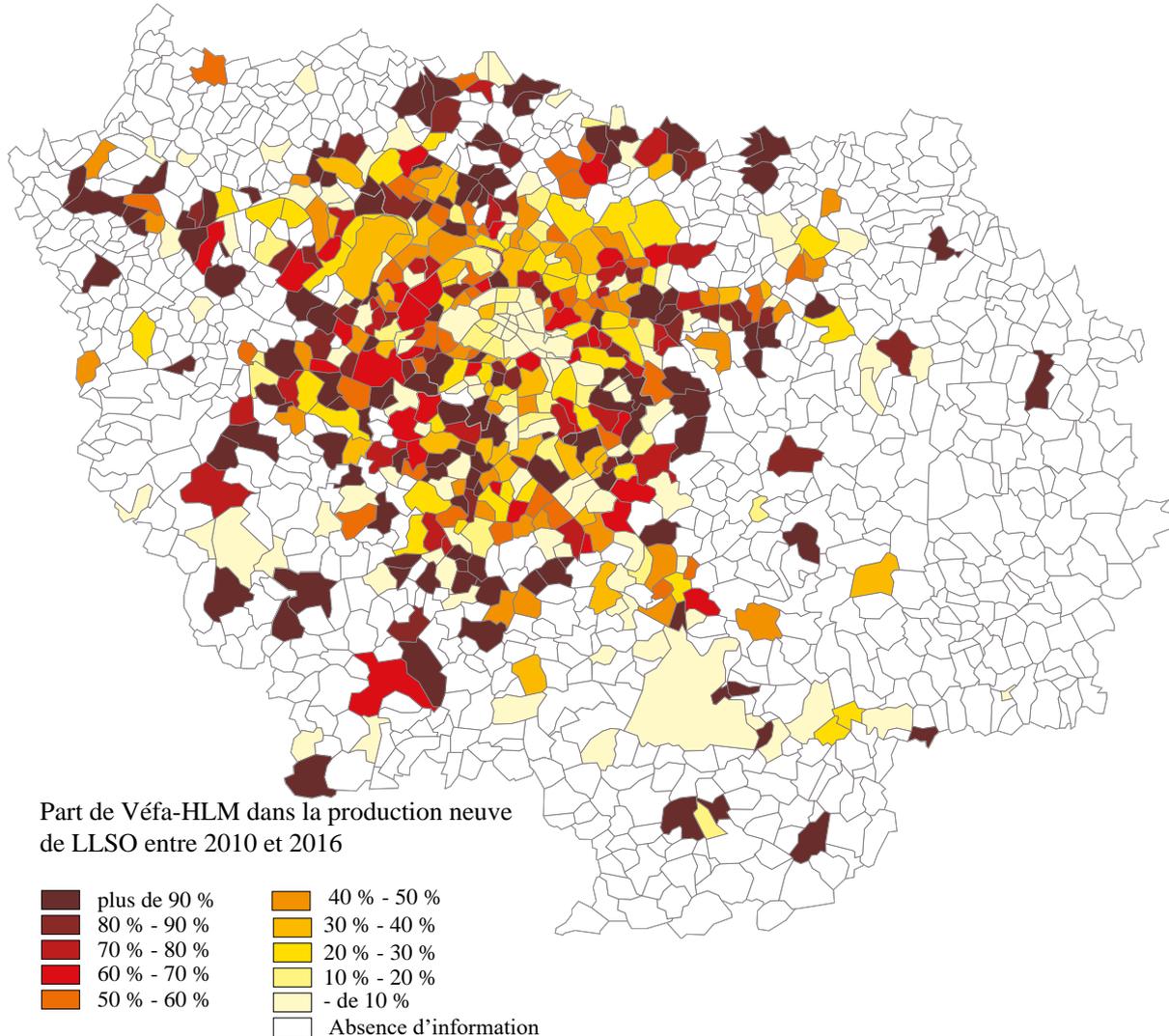
Communes sous convention avec l'EPFIF au 1<sup>er</sup> janvier 2018



Communes sous convention avec l'EPFIF au 1<sup>er</sup> janvier 2018, Sources : EPRIF et IGN, Carte élaborée par la DSPE Service SIG, DRIEA d'Île-de-France, février 2018

## 2. UN POUVOIR DE RÉGULATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES PARADOXALEMENT RENFORCÉ

Une Véfa-HLM qui gagne progressivement la périphérie francilienne ?



Part de logements locatifs sociaux réalisés en Véfa sur production neuve totale entre 2010 et 2016, élaboration personnelle d'après données Sisal 2017. Carte réalisée avec Philcarto

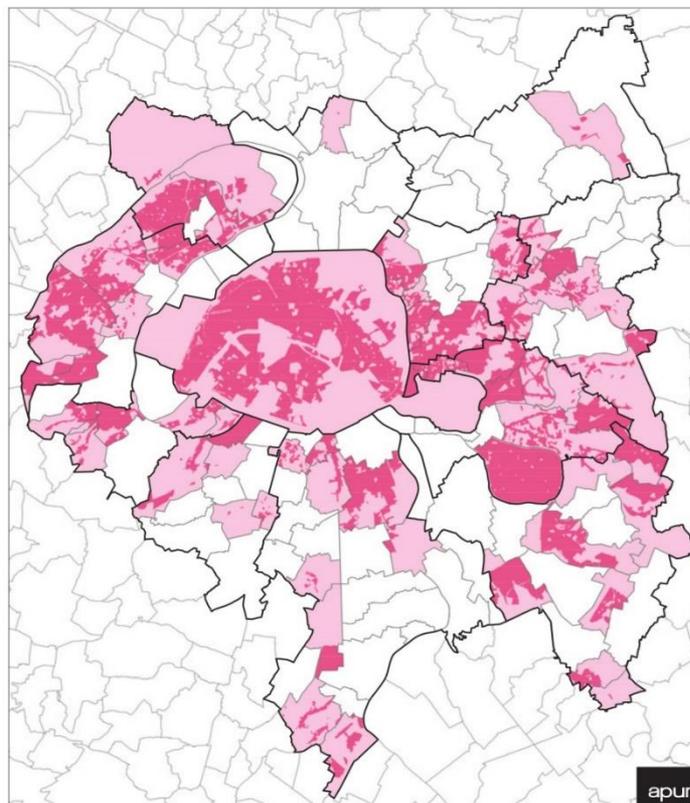
## 2. UN POUVOIR DE RÉGULATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES PARADOXALEMENT RENFORCÉ

Des outils de cadrage favorisant le développement de la Véfa-HLM

### COMMUNES AYANT INSCRIT UN « SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE » DANS LEUR PLU

- Commune dont le PLU dispose d'un secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU
- Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU

Source : PLU des communes  
Traitement de données : Apur - novembre 2017



Communes ayant inscrit un « secteur de mixité sociale » dans leur PLU, APUR, Les dispositifs en faveur du logement dans les PLU des communes de la métropole, 2017, p.17

## 2. UN POUVOIR DE RÉGULATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES PARADOXALEMENT RENFORCÉ

Pour les promoteurs, des collectivités à conquérir dans un contexte de rareté du foncier :

- Développer un argumentaire valorisant leur rôle social dans la promotion de la ville mixte
- Arguer d'une simplification des processus pour séduire les élus locaux



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

**SALON H'EXPO**

(Marseille – Stand D57, Hall 3)

**ALTAREA COGEDIM, PARTENAIRE DE LONG TERME  
DES COLLECTIVITÉS ET DES BAILLEURS SOCIAUX**

Pour la 5<sup>e</sup> année consécutive, Altarea Cogedim est présent sur le salon H'Expo, le rendez-vous des décideurs du secteur du logement social. Du 9 au 11 octobre 2018, le salon H'EXPO se déroule à Marseille, et a lieu pendant le 79<sup>ème</sup> Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat. Avec la volonté de pouvoir offrir des solutions immobilières à dimension humaine et sociale, le groupe Altarea Cogedim travaille main dans la main avec les villes, les collectivités et les acteurs sociaux. En 2017, sur les 11 000 logements réalisés par le Groupe, 4 000 concernaient le locatif social et intermédiaire. Pour chacune de ses opérations, Altarea Cogedim conçoit des solutions urbaines qualitatives pour tous les parcours de vie.

« Notre Groupe est convaincu de la pertinence du partenariat que nous avons noué depuis longue date avec les collectivités et les bailleurs sociaux en faveur d'un renouvellement urbain de qualité. Nous allons poursuivre dans cette voie en renforçant encore le dialogue avec les bailleurs sociaux en leur proposant de véritables partenariats répondant à leur souhait d'accroître leur parc locatif et de valoriser certains parcs vieillissants qui nécessitent une démarche globale de reconstruction et de diversification urbaine. » indique Philippe JOSSÉ, Président du Directoire de Cogedim.

## 2. UN POUVOIR DE RÉGULATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES PARADOXALEMENT RENFORCÉ

Processus plus souples et renforcement du rôle du politique local :

- Attractivité et pouvoir de régulation
- Des marges de manœuvre accrues

*« Comment fait-on pour **choisir nos bailleurs sociaux** ? Quand même, bien souvent, **ils sont choisis par les élus**. Les élus ont un grand pouvoir de choix sur les bailleurs sociaux. D'abord parce que les élus entretiennent des relations quand même très étroites avec les bailleurs présents sur leurs communes et quand ça se passe bien, ils ont envie de continuer d'avoir un bailleur qui pilote un gros patrimoine sur leur ville, ça permet de simplifier le dispositif logement social et la gestion du parc social sur leur commune et ils sont en étroite collaboration pour l'attribution des logements, et cætera. Donc en fait, le choix du bailleur est très important pour eux. D'ailleurs, nous, même quand la Ville ne nous l'impose pas, que ça ne fait pas partie d'un cahier des charges, ou que la négociation a déjà eu lieu, ou que le choix du bailleur social a déjà eu lieu dans le cadre d'un concours de promoteurs pour l'attribution de charges foncières, nous très souvent, **on ne choisit pas notre bailleur social sans qu'il ait été adoubé par la collectivité** parce qu'on sait à quel point, pour que l'attribution des logements fonctionne bien, les bailleurs sociaux ont une capacité de proposer à des villes des dispositifs de choix qui peuvent être plus ou moins attrayants, plus ou moins intéressants pour la Ville. Donc le premier critère de choix c'est le désir de la collectivité de travailler ou pas avec ce bailleur » (GI, directeur logement Île-de-France d'un promoteur national, 25/09/2014).*

## 2. UN POUVOIR DE RÉGULATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES PARADOXALEMENT RENFORCÉ

Une régulation parfois source d'insatisfaction

- Des critiques liées à une trop grande implication dans la définition architecturale de certains projets
- Un risque de laisser le marché réguler la production : les risques d'une relation clientéliste

### CLUB DES MAIRES RECONSTRUCTEURS

Construire plus et mieux avec Valérie Péresse

Valoriser la qualité architecturale

Fin des grands ensembles

Préserver les espaces verts

Favoriser les façades avec balcons



AVANT

PROJET DE CLAMART

APRES



@umpidf

#StopLaGauche

@notreIdF2020

Projets de modification de précédents projets architecturaux présentés par le Club des Maires reconstituteurs lancé par Valérie Péresse en janvier 2015.

Source : <http://www.valeriepecresse.fr/2015/01/28/avec-70-maires-franciliens-valerie-pecresse-cree-le-club-des-maires-reconstituteurs/>

### CLUB DES MAIRES RECONSTRUCTEURS

Construire plus et mieux avec Valérie Péresse

Valoriser la qualité architecturale

Fin des grands ensembles

Préserver les espaces verts

Favoriser les façades avec balcons



AVANT

PROJET DE FONTENAY-AUX-ROSES

APRES



@umpidf

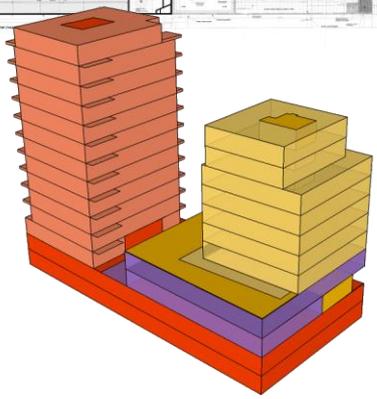
#StopLaGauche

@notreIdF2020

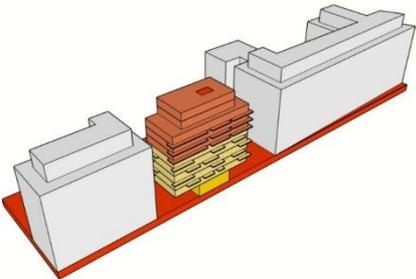
# 3. DE LA COMPLEXITÉ DANS LES DISPOSITIFS SPATIAUX, IMBRICATIONS ET SUPERPOSITIONS

## Différents types et degrés d'imbrication

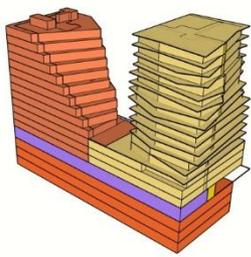
**Armen, Paris 13**



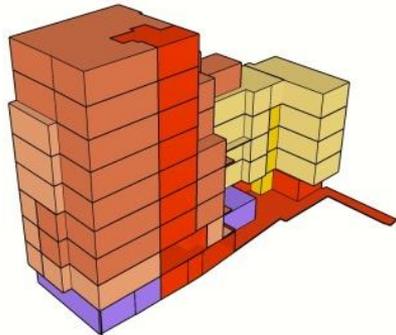
**High Parc, Boulogne**



**Home, Paris 13<sup>e</sup>**



**Mistral, Paris 14<sup>e</sup>**



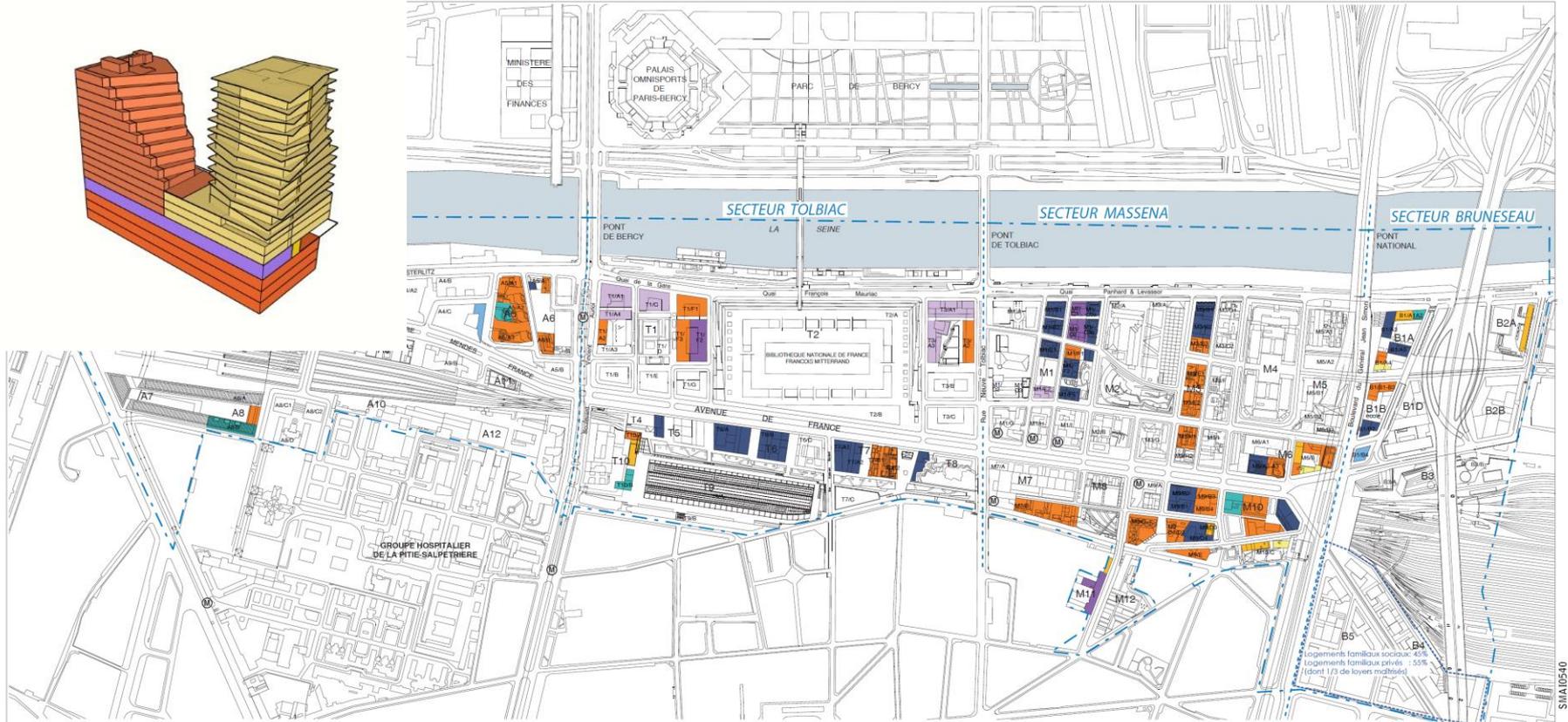
- Logements en accession
- Logements en ULS
- Logements locatifs sociaux
- Commerces et équipements
- Espaces communs
- Espaces communs LLSO

# 3. DE LA COMPLEXITÉ DANS LES DISPOSITIFS SPATIAUX, IMBRICATIONS ET SUPERPOSITIONS

## Différents types et degrés d'imbrication

Home, Paris 13<sup>e</sup>

PARIS RIVE GAUCHE - REPARTITION DES LOGEMENTS



- LOGEMENTS FAMILIAUX SOCIAUX
  - LOGEMENTS ETUDIANTS SOCIAUX
  - FOYERS JEUNES TRAVAILLEURS
  - LOGEMENTS FAMILIAUX LIBRES
  - LOGEMENTS ETUDIANTS LIBRES
  - LOGEMENTS FAMILIAUX LOYERS MAITRISÉS
- AVANT LOI SRU:**
- LOGEMENTS LOCATIFS INTERMEDIARES (PLI)
  - LOGEMENTS ACCESSION SOCIALE

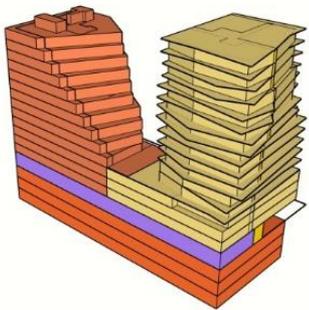
SEMAPA - OCTOBRE 2014

SMA10540

Promoteur immobilier : Bouygues Immobilier, Bailleur social : RIVP, Hamonic+Masson & Associés Comte & Vollenweider architectes, Lots M6A2 et M6A3, Immeuble Home, Paris 13, photographie AL. Jourdeuil, 2019.

### 3. DE LA COMPLEXITÉ DANS LES DISPOSITIFS SPATIAUX, IMBRICATIONS ET SUPERPOSITIONS      Différents types et degrés d'imbrication

Home, Paris 13<sup>e</sup>



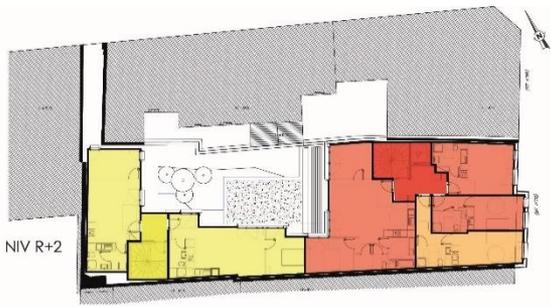
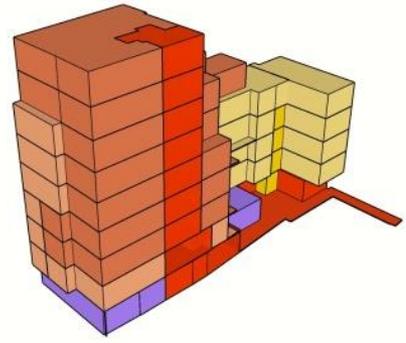
- |   |  |
|---|--|
|  Logements en accession     |  Commerces et équipements |
|  Logements en ULS           |  Espaces communs          |
|  Logements locatifs sociaux |  Espaces communs LLSO     |

Promoteur immobilier : Bouygues Immobilier, Bailleur social : RIVP, Hamonic+Masson & Associés Comte & Vollenweider architectes, Lots M6A2 et M6A3, Immeuble Home, Paris 13, photographie AL. Jourdeuil, 2019.

# 3. DE LA COMPLEXITÉ DANS LES DISPOSITIFS SPATIAUX, IMBRICATIONS ET SUPERPOSITIONS

## Différents types et degrés d'imbrication

### Mistral, Paris 14<sup>e</sup>



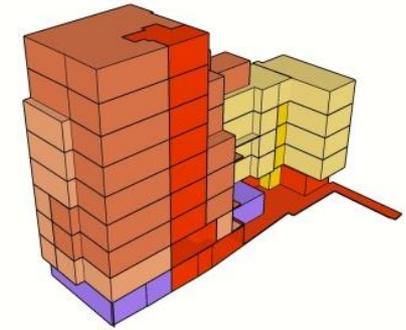
- Logements en accession
- Logements en ULS
- Logements locatifs sociaux
- Commerces et équipements
- Espaces communs
- Espaces communs LLSO

Plans et vues 3D d'opérations mixtes situées en Île-de-France, en rouge les logements en accession libre, en jaune les logements locatifs sociaux, élaboration personnelle d'après les plans des architectes

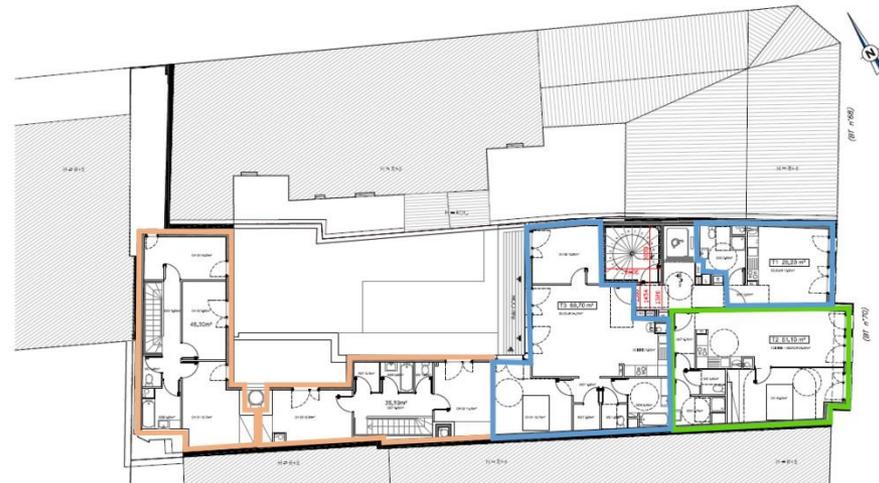
# 3. DE LA COMPLEXITÉ DANS LES DISPOSITIFS SPATIAUX, IMBRICATIONS ET SUPERPOSITIONS

## Différents types et degrés d'imbrication

### Mistral, Paris 14<sup>e</sup>



- Logements en accession
- Logements en démembrement
- Logements sociaux



Demathieu Bard immobilier, InSpace Architectes, Mistral, plan du R+4 de l'opération faisant apparaître les différents types de logements : locatifs sociaux, en accession, en démembrement, 2017, Perspective du jardin © Demathieu Bard Immobilier et InSpace Architectes

## CONCLUSION ET OUVERTURE

- La Véfa-HLM considérée en tant que processus est particulièrement éclairante pour comprendre les transformations dans la ville contemporaine,
- Signe de la production néolibérale du logement dans la ville
- Prolonge les travaux qui s'attachent à décrire le poids des groupes financiers et la montée des grands ensembliers et des groupes de promotion dans la fabrication urbaine
- Ouverture : gestion et évaluation sur le long terme