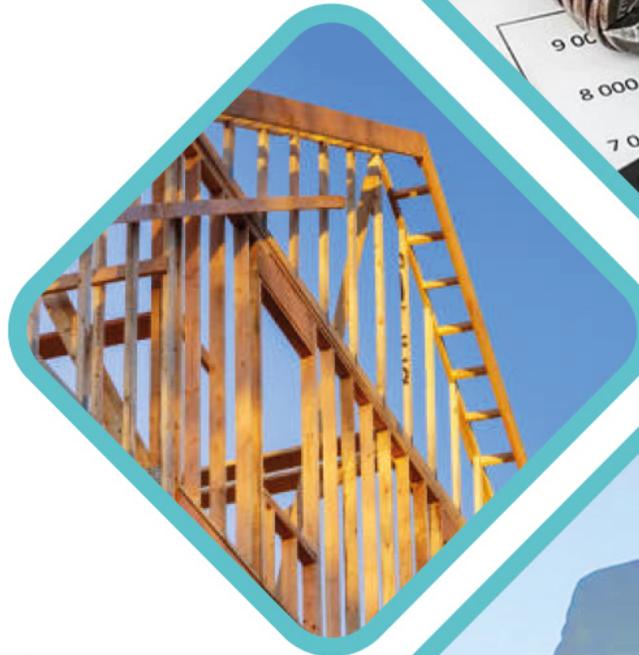




ANALYSE DES DONNÉES DE L'ÉCHANTILLONNAGE

Assistance à maître d'ouvrage sur l'économie de la construction et les plans de financement du logement social jusqu'à la détermination des loyers à La Réunion



**ÉTAPES
2A, 2B et 3p
2022**





Sommaire

PARTIE 1. ANALYSE RÉTROSPECTIVE DES OPÉRATIONS LIVRÉES	6
1.1 Analyse des prix et des coûts réels	7
1.2 Délais des opérations livrées	40
1.3 Mise en relief des plans de financement	42
1.4 Niveau des loyers pratiqués	44
PARTIE 2. ANALYSE DES VARIATIONS ENTRE PRÉVISIONNEL ET RÉEL	46
2.1 Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels	46
2.2 Écarts entre plans de financement prévisionnels et plans de financement réels	57
2.3 Variations des délais	60
2.4 Variations des loyers	62
PARTIE 3. ANALYSE PROSPECTIVE DES PROGRAMMATIONS 2020 ET 2021	63
3.1 Évolution des coûts d'opérations	63
3.2 Évolution du coût des travaux	65
SYNTHÉSE	69
Annexe 1 - Glossaire	74
Annexe 2 – Référentiel des prix en construction neuve	75
Annexe 3 – Référentiel des prix en réhabilitation	81





Objectifs de l'étude

L'étude a pour objectif global d'améliorer la connaissance des coûts, des financements et des loyers de sortie des opérations de logements aidés. Elle détaille les principaux coûts du secteur, en allant au-delà des coûts de construction et en intégrant l'analyse d'autres postes de dépenses majeurs. Elle met également en exergue la complexité du logement aidé et les pratiques des acteurs. Elle partage des éléments factuels et apporte un regard objectif sur les difficultés des opérateurs dans le temps.

L'étude a pour principal intérêt de montrer les diverses possibilités du futur observatoire des coûts, en lui fournissant une première base de travail. Ce rapport est un début vers l'élaboration d'outils d'aide à la mise en œuvre opérationnelle des mesures :

- 3.1.1 « Créer un observatoire des coûts de construction et de réhabilitation des logements sous l'égide de l'Etat » ;
- Et 3.1.2 bis « Rendre transparente la formation des coûts du logement et introduire le juste prix dans les marchés publics ».

À la suite de cette étude, une note portant sur les outils de suivi des coûts sera formalisée. Sur la base des obstacles rencontrés dans le recueil des données et des contraintes identifiées lors du travail d'analyse, cette note proposera des pistes d'optimisation pour s'assurer de la fiabilité et de la transparence des données à venir. Elle servira d'aide au perfectionnement des dossiers de financement.



Méthodologie

Le plan d'analyse adopté pour la présente étude est conforme aux attentes de la DEAL et du SGAR Réunion :

- ⇒ Analyse comparative des prix et des coûts des opérations livrées, issues des programmations 2016 à 2019 (rendu étape 2A) ;
- ⇒ Analyse de l'évolution des coûts par rapport aux programmations 2020 et 2021 (rendu étape 2B) ;
- ⇒ Élaboration d'un référentiel de prix (rendu partiel étape 3).

Après avoir créé la base de données centralisant l'ensemble des informations nécessaires à la présente analyse, une première saisie a été réalisée à partir des éléments existants au sein des antennes de la DEAL. Puis, les organismes de logements sociaux et les promoteurs privés concernés par l'échantillonnage ont été sollicités afin de compléter cette base. Une séance d'échanges avait été organisée par les services de la DEAL afin de faciliter la compréhension des attendus et des instructions en termes de saisie. Le recueil des éléments complémentaires a fait l'objet de relances, d'allers-retours et de retraitements partiels lorsque cela était nécessaire.

La première partie du rapport relève les coûts réels des opérations livrées de l'échantillonnage (programmations 2016 à 2019). À chaque fois que ces données sont disponibles, les référentiels de prix en annexe reprennent les coûts moyens analysés en fonction des produits concernés (LLTS, LLS, PSLA, PLS, LLI et REHA), de la nature des opérations, de la catégorie du maître d'ouvrage, du type d'habitat, de la destination des logements, et de leur secteur géographique. Conformément au cahier des charges de la mission, les autres postes de dépenses étudiés sont les acquisitions foncières, les concessionnaires, les honoraires de MOE, et les frais financiers. La pertinence des ratios utilisés varient selon les sujets abordés : taux sur le coût global d'opération ou sur le coût global des travaux, ratio au m² de surface foncière, ratio au m² de SHT, ou ratio par logement.

La seconde partie du rapport traite des variations constatées entre données prévisionnelles annoncées et données réelles communiquées pour les opérations livrées (programmations 2016 à 2019).

Enfin, en dernière partie, les résultats d'appels d'offres issus des programmations 2020 et 2021 ont été comparés aux coûts référencés.

Un glossaire est intégré en fin de rapport afin de définir les sigles et références utilisés.



Réserves

Contraintes liées aux données existantes

Le recoupement des données disponibles a été confronté à des difficultés techniques de compilation.

Non seulement les données réelles d'opérations ne sont pas toutes capitalisées dans les bases étatiques, mais les informations relatives aux opérations financées ont successivement été répertoriées dans deux applications différentes : Galion (application nationale) et Zourite (application locale). Or, ces applications ne sont pas toujours compatibles entre elles, notamment en termes d'unité de données. Dans Galion par exemple, les coûts sont saisis en € HT, et dans Zourite en € TTC. L'un traite de données à la surface financée, l'autre à la surface habitable. Des incohérences ont également été relevées dans les montants saisis pour les postes « honoraires », « charges foncières », « fonds propres » et « autres prêts », entre autres.

Par ailleurs, les demandes de financement et d'agrément n'étant pas dématérialisées, en cas d'incohérence et lorsque l'information était disponible, la base de données a dû être complétée à l'aide des documents papiers récupérés au sein des antennes de la DEAL.

Difficultés de recueil auprès des opérateurs

Les opérateurs sont difficilement mobilisables. Sur 220 dossiers de financement constituant l'échantillonnage arrêté en première étape, 111 ont été partiellement complétés par les opérateurs concernés. Cela représente seulement 50 % de la base de données construite, soit 2 642 logements en neuf et 1 507 en réhabilitation. Parmi ces 111 dossiers, 8 opérations ont été rajoutées par la SODEGIS, et 1 par Outre Mer Résidences ; toutes issues de la programmation 2020.

L'étude dispose de CDPGF pour 59 opérations, soit pour 27 % de l'échantillonnage global initial.

Les facteurs de surcoûts connus ont rarement été partagés par les opérateurs.

Pour certaines opérations en programmation 2021, les consultations des entreprises n'ont pas encore été lancées. Pour d'autres, les appels d'offres sont infructueux. En troisième partie, l'étude traite donc des seules données obtenues pour quelques opérations lancées en chantier.

Constitution des dossiers de financement et des demandes de déblocage de fonds

Notons que les pièces des dossiers de financement ne sont pas uniformes. Elles sont différentes d'un opérateur à l'autre.

Faute d'informations détaillées concernant les postes « taxes » et « frais divers », ces derniers n'ont pas été intégrés à l'analyse.

Les prix de certaines prestations de travaux, communiqués dans les plans de financement, sont souvent inclus dans des lots de travaux généraux (type macro-lots). Leur montant n'est pas clairement identifié : travaux de revêtements durs, de sols souples, de bardage et d'étanchéité par exemple. Cette pratique ne permet pas d'établir des variations pertinentes entre données prévisionnelles et données réelles, et fausse non seulement l'analyse de ces prestations, mais également celle des lots dans lesquels elles se retrouvent.

En l'absence d'éléments disponibles ou renseignés, les résiduels locatifs n'ont pas pu être analysés. Cela est également le cas des coûts d'entretien courant et de maintenance des immeubles. Ces observations seront reprises de façon exhaustive dans une note relative à l'optimisation des outils, qui sera fournie en étape 3 de la mission.

PARTIE 1. ANALYSE RÉTROSPECTIVE DES OPÉRATIONS LIVRÉES

L'étude rétrospective des programmations 2016 à 2019 compte 83 opérations livrées. La dernière livraison date du mois de décembre 2021.

Parmi elles, 41 projets de LLTS, de LLS et de réhabilitations ont fait l'objet d'une demande de solde LBU, et 31 ont fait l'objet d'une DAT mais n'ont pas encore sollicité leur solde de subvention.

En pratique, les PLS et les PSLA n'étant pas soumis à des demandes d'agrément définitifs, les données réelles concernant ces produits ne sont pas communiquées aux instructeurs de la DEAL. 11 dossiers ont été complétés par leur maître d'ouvrage.

Concernant les LLI : ces derniers ne sont pas représentés. Il s'agit de produits récents apparus en programmation 2019.

L'échantillonnage présente un délai moyen de 1,5 an entre le dépôt de la DAT et la sollicitation du solde LBU. Ce délai est de 1,38 an en neuf et de 2 ans en réhabilitation. Les bilans de clôture des opérations sont le plus souvent établis après l'année de GPA et la libération des retenues de garantie des entreprises.

Les prix et les coûts des opérations de logements aidés varient, notamment, en fonction de leur nature, des produits envisagés et des travaux à réaliser (neuf ou réhabilitation). L'analyse qui suit détaille donc les prix :

- Des opérations de constructions neuves à produit locatif unique ;
- Des opérations de constructions neuves à produits locatifs mixtes ;
- Et des opérations de réhabilitation.

1.1 Analyse des prix et des coûts réels

1.1.1 Pour les constructions neuves à produit locatif unique

Coûts d'opérations

En VEFA sociale

Le nombre de VEFA sociales renseignées en produit locatif unique est de 2. Ce nombre est insuffisant pour dégager des tendances. Il conviendra d'approfondir ce sujet dans le cadre du futur observatoire des coûts.

En maîtrise d'ouvrage sociale

Pour ce point, la base de données renseignée en maîtrise d'ouvrage sociale ne dispose pas de PLS. Les données PSLA sont difficilement exploitables car elles relèvent de 2 opérations seulement. Il en est de même pour les opérations de maisons individuelles, et les opérations d'habitat mixte¹.

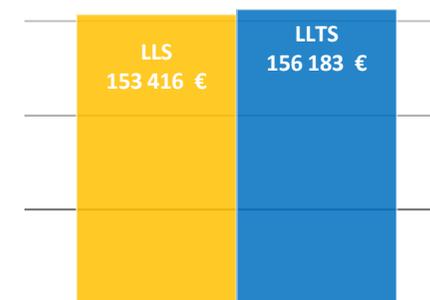
Les coûts d'opérations analysés sont donc ceux de **LLTS** et de **LLS collectifs**.

Ainsi, à l'échelle départementale, **le coût moyen d'opération par logement apparaissait un peu moins élevé en LLS qu'en LLTS**. Pour les logements familiaux, il était de :

- ⇒ 153 416 € HT par LLS (2 118 € HT par m² de SHT) ;
- ⇒ Et de 156 183 € HT par LLTS (2 251 € HT par m² de SHT).

Dans le cadre de cet échantillonnage, notons que :

- Le secteur géographique ne semble pas avoir eu d'incidence particulière sur la moyenne départementale des coûts d'opérations des LLTS analysés. Ces derniers ont été globalement constants.



¹ Habitat collectif comportant une partie d'habitat individuel, dit « semi-collectif »

PARTIE 1. ANALYSE RÉTROSPECTIVE DES OPÉRATIONS LIVRÉES - PROG 2016 à 2019

- Les LLS renseignés n'ont pas toujours été réalisés en zone aménagée. Leur zonage n'explique donc pas un coût moyen d'opération globalement moins élevé.

Néanmoins, on constate que **le nombre moyen de petits logements², hors RPA, était plus important en LLTS (27 %)**. Ce taux était de 25 % en LLS.

Louer des logements plus petits permet en effet de répondre au niveau de solvabilité des ménages les plus modestes. Leur proportion pourrait en partie expliquer un coût d'opération un peu plus élevé en LLTS. En effet, à nombre d'équipements équivalents, la surface construite des petites typologies coûte plus cher au m² de SHT.

En maîtrise d'ouvrage privée

Dans le cadre des promotions privées, l'étude dispose uniquement des coûts réels d'opérations de PLS. Une seule opération de maisons individuelles a été renseignée.

L'analyse porte donc sur des coûts d'opérations de **PLS privés collectifs**.

Toutes les opérations de maîtrise d'ouvrage privée analysées dans ce chapitre ont été réalisées dans l'Ouest de l'île, à l'exception du projet de résidence étudiante livré dans le sud. Si cette dernière était composée de 85 % de petits logements³, les opérations de logements familiaux en comptaient 21 %. La surface moyenne des logements des opérations de PLS privés était donc plus grande qu'en logement social.

COP PAR LOGEMENT EN PLS PRIVÉS (€ HT)

Logements étudiants	125 624 €
Logements familiaux	172 633 €

Le coût moyen d'opération des PLS privés renseignés se montait à 172 633 € HT par logement et à 2 388 € par m² de SHT.

Notons que si son coût d'opération est plus élevé que le logement social, le produit PLS est destiné à satisfaire une demande intermédiaire de ménages actifs modestes. Ce produit tend à se rapprocher de ceux du secteur privé dit « libre », mais avec l'application de loyers modérés.

Il conviendrait, dans le cadre des travaux du futur observatoire des coûts, de comparer les coûts d'opérations des PLS privés et des PLS « sociaux ».

² T1 et T2

³ Le reste de la résidence se compose de 15 % de T3

Coûts de construction des opérations à produit locatif unique

Coût global de construction



En VEFA sociale

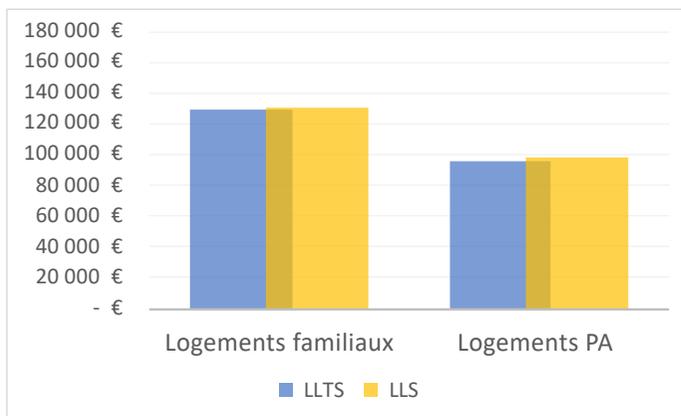
Pour rappel, le coût réel des travaux en VEFA sociales, pour la construction de logements à produit locatif unique, n'a été communiqué que pour 2 opérations. Ce nombre n'étant pas suffisant pour dégager des tendances, ce travail de recueil et d'analyse sera poursuivi dans le cadre du futur observatoire des coûts.

En maîtrise d'ouvrage sociale

En maîtrise d'ouvrage sociale, le coût des travaux des opérations à produit locatif unique a été analysé après retrait des opérations d'habitat mixte, et de celles pour lesquelles le coût réel des travaux et le type d'habitat n'ont pas été renseignés.

Les projets analysés sont des **LLTS, LLS, et PSLA, réalisées en collectifs ou en maisons individuelles.**

COÛT DE CONSTRUCTION EN COLLECTIF
€ HT



Coût moyen de construction par logement en collectif

LLTS : 128 916 € HT pour un logement familial et 95 536 € HT pour un logement en RPA

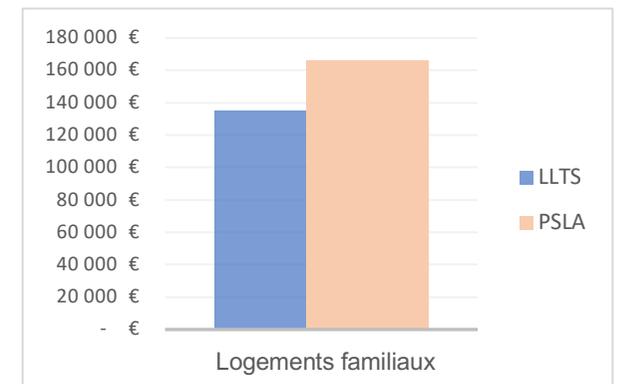
LLS : 131 155 € HT pour un logement familial et 97 804 € HT pour un logement en RPA

Coût moyen de construction par logement en individuel

LLTS : 135 145 € HT pour un logement familial

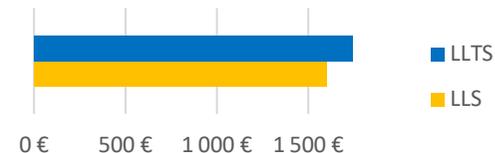
PSLA : 166 208 € HT pour un logement familial

COÛT DE CONSTRUCTION EN INDIVIDUEL
€ HT



En ratio par m² de SHT, seuls les coûts de construction des logements familiaux en LLS et en LLTS collectifs ont pu être exploités.

Ainsi, comme pour les coûts d'opérations, **les coûts de construction étaient plus élevés en LLTS** (1 740 € HT par m² de SHT) **qu'en LLS** (1 600 € HT par m² de SHT). Un plus grand nombre de petites typologies en LLTS pourraient expliquer cet écart.



Le coût de construction représentait 77 % du COP en LLTS et 75 % en LLS.

En maîtrise d'ouvrage privée

La seule opération de maisons individuelles renseignée en promotion privée a été retirée.

Les chiffres communiqués ci-dessous concerne donc uniquement des **PLS privés collectifs**.

Le coût de construction des PLS privés représentait 66 % de leur coût d'opération en moyenne (69 % en résidence étudiante).

À 113 327 € HT par logement et à 1 568 € HT par m² de SHT, **le coût de construction des logements familiaux est moins élevé en PLS privé qu'en logement social collectif réalisé en MOS.**

Le fait que la surface moyenne des PLS privés soit plus grande qu'en logement social explique en partie cette différence de coût. Pour rappel, hors résidence étudiante, les PLS privés sont composées de 21 % de petites typologies, contre 27 % en LLTS et 25 % en LLS.

De plus, les promoteurs ne sont pas soumis aux règles de la commande publique. Ils peuvent ainsi plus facilement échanger avec les entreprises de travaux sur leurs chiffrages et leurs analyses, avant et pendant les phases de consultations.

Ces derniers pratiquent également des process et des délais de paiement plus courts.

En outre, la part des VRD sur le coût global des travaux est presque deux fois moins élevée en PLS privé (10 549 € HT par logement en moyenne) qu'en logement social collectif (18 846 € HT par logement en moyenne). Or, les PLS privés renseignés sont réalisés en diffus et en résidences clôturées, fermées et automatisées. Interrogés sur ce point, les promoteurs soulignent être particulièrement vigilants sur l'adaptation au sol de leurs opérations.

Détails du coût de construction



Afin de pouvoir réaliser une analyse statistique, il convient de récupérer des données consolidées et fiabilisées.

Or, dans l'échantillonnage de données reçues, apparaissent des valeurs extrêmes, non représentatives de la réalité, tant en valeur inférieure que supérieure.

Les écarts entre ces données et les moyennes de valeurs se sont avérés parfois très importants (+/- 60 à 100 %), mettant en doute la fiabilité des éléments complétés.

L'examen détaillé des CDPGF identifie plusieurs raisons à ces « écarts » :

- Absence de valeur renseignée ;
- Erreur dans les valeurs reportées (ne correspondant pas aux travaux désignés) ;
- Et/ou cumul de valeurs ne correspondant pas strictement au lot désigné (exemple des macro-lots).

Ainsi, dans le cadre du futur observatoire, les données d'entrée devront impérativement être renseignées correctement et avec précisions.

L'analyse détaillée du coût de construction sera décomposée en deux parties :

- Une première étudiant les coûts de construction hors bâtiment ;
- Et une deuxième concernant les coûts de construction du bâtiment.

Pour chacune des études réalisées, le nombre d'opérations concernées est indiqué entre parenthèses.

Ces analyses sont décomposées suivant les thématiques présentées ci-après.

Travaux Hors Bâtiment

Thématique « travaux préalables »

- Démolition
- Amiante

Thématique « VRD » (Voiries et Réseaux Divers)

Travaux Bâtiment

Thématique « Clos couvert »

- Gros-œuvre
- Charpente - Couverture
- Étanchéité
- Menuiseries extérieures

Thématique « Façades et Second Œuvre »

- Bardage et autres éléments de façades
- Métallerie - Serrurerie
- Cloisons - Faux plafonds
- Menuiseries intérieures
- Peintures
- Revêtements durs
- Revêtements souples

Thématique « Fluides »

- Plomberie
- Électricité
- Eau Chaude Sanitaire

Enfin, nous avons isolé les deux derniers lots qui ne concernent pas toutes les opérations :

- **Ascenseur**, uniquement pour les opérations de plus de 3 étages ;
- Et **Basse tension**, selon les conditions de disponibilité de raccordement en électricité dans l'environnement proche de l'opération et la nécessité de créer un poste de transformation dédié à l'opération.

Coûts des « Travaux préalables » : Démolition - Désamiantage

Dans l'analyse des opérations de construction neuve, les travaux relatifs au désamiantage et à la démolition sont considérés comme des travaux préalables.

Suivant la nature des travaux de démolition et les résultats du diagnostic amiante, il est préférable de faire réaliser ces prestations avant le lancement des consultations pour les travaux de construction, et de les confier à des experts-métiers dans le cadre de lots spécifiquement dédiés.

Les avantages sont multiples :

- Dégagement de la parcelle permettant l'accessibilité aux travaux de sondages géotechniques, y compris en mitoyenneté pour les situations en centre ville ;
- Délai global d'exécution des travaux de construction raccourci.

Amiante

Une seule donnée disponible en construction neuve (18 000 € HT sur 2 830 000 € HT du coût bâtiment, soit 0,6 %)

Démolition

5 opérations sont concernées par un lot « Démolition ». Sur l'échantillonnage, les terrains achetés ne présentaient pas ou peu de nécessité de démolition.

Cependant, la tendance s'accélère au gré des opportunités des terrains urbains qui se libèrent au profit d'opérations collectives.
Il conviendrait donc de suivre cet indicateur dans les années à venir.

Coûts du VRD (Voiries et Réseaux Divers)

Analyse qualitative de l'échantillonnage

Au-delà des voiries (cheminements véhicules et piétons), des réseaux (EP, EU, AEP, BT) et des ouvrages de génie civil associés (stockage EP, noues, etc.), le lot VRD regroupe diverses prestations qui ne concernent pas directement le bâtiment :

- Nettoyage de terrain, démolition, dégagements des emprises (abattage d'arbres, dévoiement de réseaux) ;
- Terrassements et travaux spéciaux de sécurisation (tels que parois clouées par exemple) ;
- Travaux de résidentialisation (clôture, portail, éclairage extérieur, murs en soutènement, ouvrages de maçonnerie, mobiliers urbains, aire de jeux) ;
- Et espaces verts (plantations, arrosage).

L'analyse qualitative du poste VRD s'avère d'autant plus difficile qu'au gré des opérations ces prestations lui seront ou non confiées. On retrouve souvent :

- Des travaux de démolition et/ou de terrassements intégrés au lot Gros-Œuvre (GO) ;
- Des travaux de métallerie incorporés dans le lot Métallerie - Serrurerie (portillon, clôtures métalliques, garde-corps) ;
- Des travaux d'éclairage inclus dans le lot électricité ;
- Un lot « Espaces verts » spécifique.

En outre, un allotissement spécifique « terrassement » permettrait de sécuriser cette prestation de plus en plus complexe et de plus en plus profonde pour la création de parkings souterrains (en centre-ville et dans les zones à forte pente).

Analyse quantitative de l'échantillonnage

Le ratio retenu pour le coût VRD est la surface de terrain.

Le coût moyen des VRD était de 148 € HT par m² de terrain. Il représentait en moyenne 15 % du coût de construction. Cette part a varié de 4 à 25 % en fonction des opérations. Elle est liée non seulement à la nature du terrain d'assiette, mais aussi au nombre de prestations incluses ou non au lot VRD.

Influence des VRD dans le coût de construction

SITES (14) Coût VRD / coût Bâtiment < 10%	% du coût CONSTRUCTION	RATIO BATIMENT / SHT	RATIO BATIMENT / logement	RATIO SHT / logement	Coût VRD / Surface foncière
BATIMENT UNIQUEMENT		1633 € / m ²	99 868 € / Logt	61,87 m ²	
VRD (NON COMPRIS DANS COUT BATIMENT)	6,9%				154 € / m ²

SITES (25) 10% < Coût VRD / coût Bâtiment < 20%	% du coût CONSTRUCTION	RATIO BATIMENT / SHT	RATIO BATIMENT / logement	RATIO SHT / logement	Coût VRD / Surface foncière
BATIMENT UNIQUEMENT		1397 € / m ²	96 010 € / Logt	69,14 m ²	
VRD (NON COMPRIS DANS COUT BATIMENT)	14,4%				148 € / m ²

SITES (11) Coût VRD / coût Bâtiment > 20%	% du coût CONSTRUCTION	RATIO BATIMENT / SHT	RATIO BATIMENT / logement	RATIO SHT / logement	Coût VRD / Surface foncière
BATIMENT UNIQUEMENT		1329 € / m ²	98 773 € / Logt	74,33 m ²	
VRD (NON COMPRIS DANS COUT BATIMENT)	30,2%				143 € / m ²

Le coût moyen des VRD par m² de terrain a très peu varié (entre 143 € et 154 € HT), et ce même lorsque sa proportion dans le coût de construction était plus importante. Ce coût de VRD était élevé. Plusieurs raisons à cela :

- Réalisation de terrassements et de sécurisation de talus ;
- Viabilisation de voiries ;
- Traitement des EP avec des ouvrages de rétention.

Influence des zones aménagées sur le coût des VRD

SITES (16) VRD en opération aménagée	% du coût CONSTRUCTION	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement	Coût VRD / Surface foncière
BATIMENT (HORS VRD)		1496 € / m ²	105 757 € / Logt	71,66 m ²	
VRD (NON COMPRIS DANS COUT BATIMENT)	15,0%				135 € / m ²

SITES (28) VRD en opération diffuse	% du coût CONSTRUCTION	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement	Coût VRD / Surface foncière
BATIMENT (HORS VRD)		1440 € / m ²	94 551 € / Logt	66,52 m ²	
VRD (NON COMPRIS DANS COUT BATIMENT)	17,7%				160 € / m ²

Le coût des VRD était plus bas en zone aménagée (135 € par m² de terrain) qu'en diffus (160 € par m² de terrain).

Influence de la mise à disposition d'électricité sur la zone (Basse tension)

SITES (27) Avec Basse Tension à prévoir	% du cout BATIMENT	RATIO / SHT	RATIO / logement	RATIO SHT / logement
BATIMENT COUT REEL GLOBAL		1481 € / m²	101 571 € / Logt	69,58 m²
CLOS COUVERT	64,5%	965 € / m ²	66 491 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	19,5%	288 € / m ²	19 560 € / Logt	
FLUIDES	12,8%	186 € / m ²	12 529 € / Logt	
Total	96,9%	1439 € / m²	98 580 € / Logt	
ASCENSEUR	0,3%	5 € / m ²	311 € / Logt	
BASSE TENSION	1,4%	5 € / m ²	1 247 € / Logt	

Le poste « Basse tension » n'a finalement représenté en moyenne que 1,4 % du coût bâtiment, et environ 1 250 € par logement.

Coût des thématiques BÂTIMENT

Le coût du bâtiment est la somme des thématiques « Clos Couvert », « Second Œuvre », et « Fluides », ainsi que des prestations Ascenseur, Basse tension, Amiante et Démolition (lorsqu'incluses au lot GO). C'est la raison pour laquelle le total « Bâtiment » de l'analyse qui suit n'est pas égal à 100 %.

Pour comparer les différentes moyennes qui ressortent de la base de données renseignée, 2 ratios ont été utilisés :

- Un ratio au m² de SHT ;
- Et un ratio au logement.

Le rapport de la SHT sur le nombre total de logement composant la sélection d'opération indique la surface moyenne des logements par projet. L'étude souhaite démontrer l'importance de ce critère qu'il est essentiel de connaître pour interpréter les valeurs constatées. En effet, si le « coût au logement » est linéaire, on constate que le critère de la surface moyenne des logements influence directement sur le « coût au m² » des opérations.

Ci-dessous le tableau représentant la moyenne de l'ensemble des opérations renseignées pour cette analyse :

SITES (38) Produits uniques Tous entre 2016 et 2019	% du cout BATIMENT	RATIO / SHT	RATIO / logement	RATIO SHT / logement
BATIMENT		1447 € / m ²	99 097 € / Logt	69,28 m ²
CLOS COUVERT	64,8%	944 € / m ²	64 916 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	19,4%	280 € / m ²	19 020 € / Logt	
FLUIDES	13,1%	186 € / m ²	12 493 € / Logt	
Total	97,3%	1409 € / m²	96 428 € / Logt	

La surface moyenne des logements des opérations composant la base de données renseignée pour cette analyse était de 69,28 m².

Avec un coût moyen par logement de 96 428 € HT et de 1 409 € HT par m² de SHT, les thématiques « Clos Couvert », « Second Œuvre », et « Fluides », ont représenté 97,30 % du coût bâtiment.

Influence de la surface moyenne des logements par opération

SITES (8) SHT/Logement < 60 m ²	% du cout BATIMENT	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement
BATIMENT		1634 € / m²	86 802 € / Logt	53,36 m²
CLOS COUVERT	61,4%	1016 € / m ²	53 799 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	20,5%	342 € / m ²	18 049 € / Logt	
FLUIDES	15,6%	243 € / m ²	13 011 € / Logt	
Total	97,5%	1601 € / m²	84 859 € / Logt	

SITES (10) 60 m ² < SHT/Logement < 70 m ²	% du cout BATIMENT	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement
BATIMENT		1498 € / m²	98 167 € / Logt	65,56 m²
CLOS COUVERT	66,1%	990 € / m ²	64 896 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	18,0%	264 € / m ²	17 271 € / Logt	
FLUIDES	13,7%	201 € / m ²	13 140 € / Logt	
Total	97,8%	1455 € / m²	95 307 € / Logt	

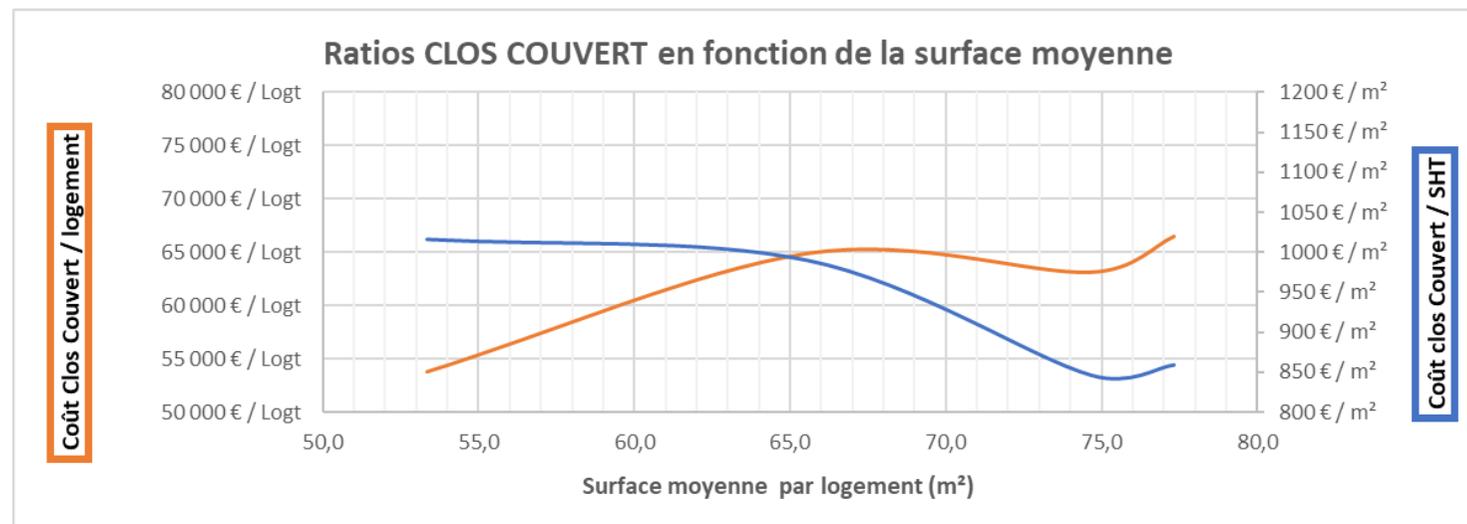
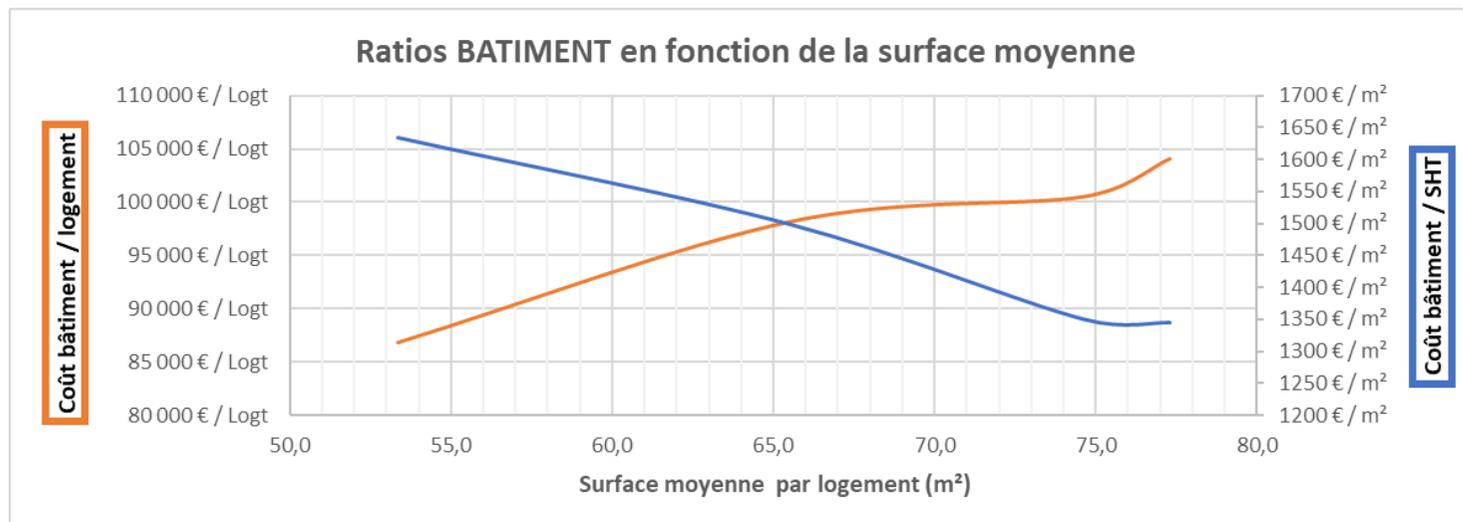
SITES (12) 70 m ² < SHT/Logement < 77 m ²	% du cout BATIMENT	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement
BATIMENT		1392 € / m²	100 506 € / Logt	74,66 m²
CLOS COUVERT	63,8%	886 € / m ²	63 132 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	21,2%	282 € / m ²	21 052 € / Logt	
FLUIDES	13,1%	170 € / m ²	12 684 € / Logt	
Total	98,1%	1338 € / m²	96 868 € / Logt	

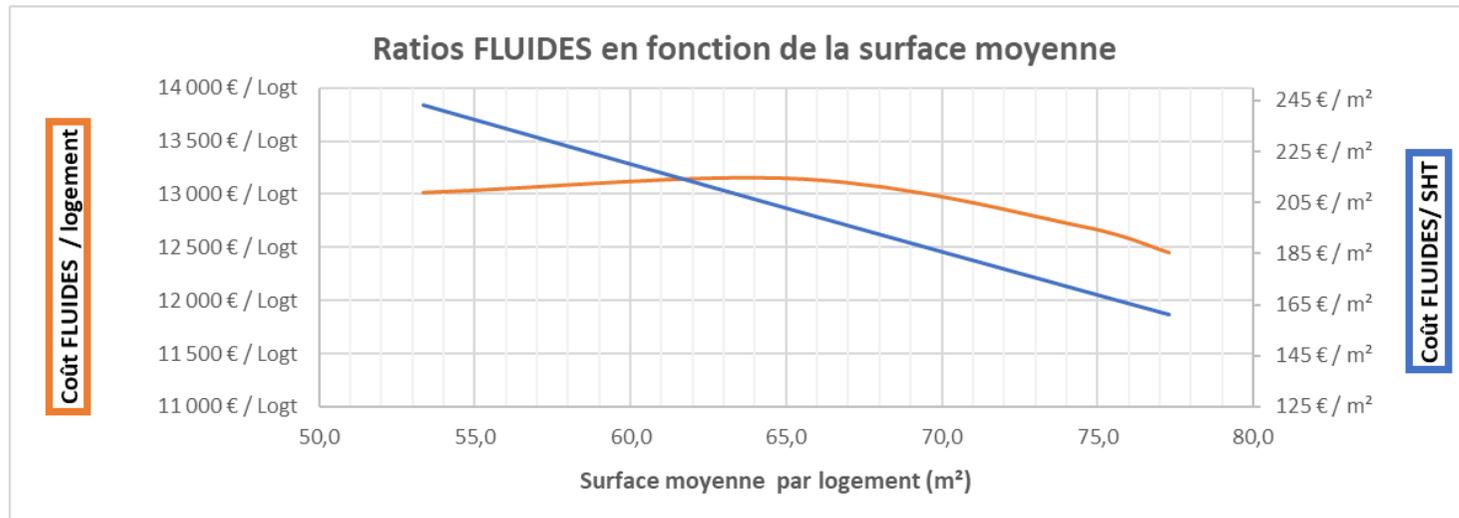
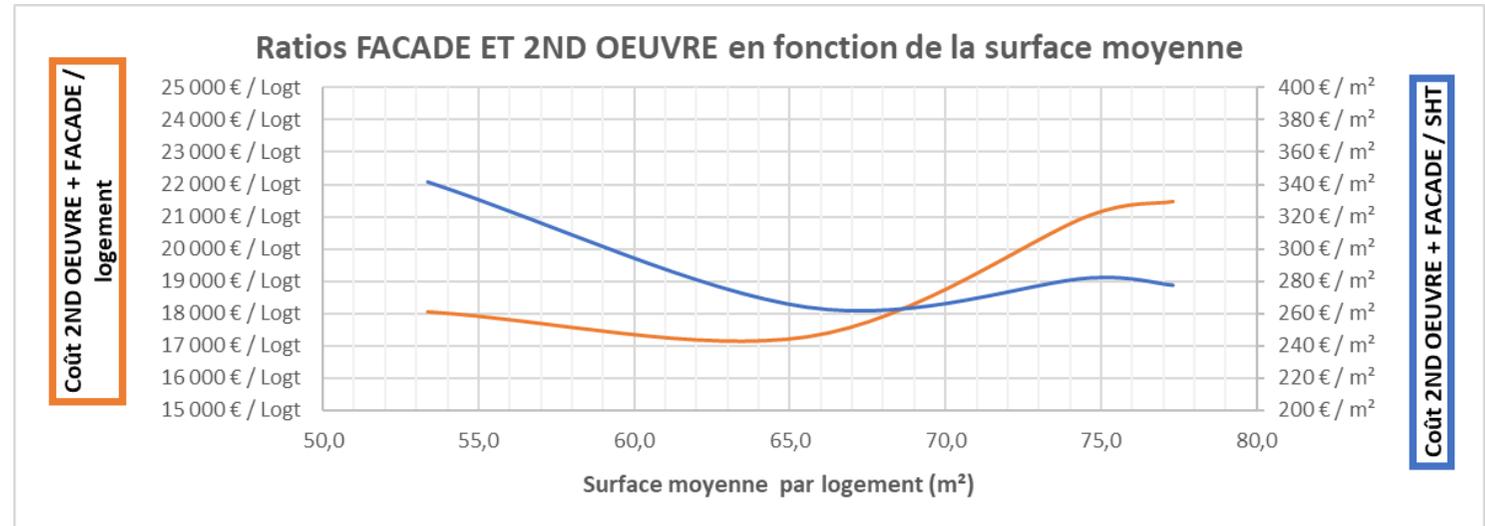
SITES (8) 77 m ² < SHT/Logement	% du cout BATIMENT	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement
BATIMENT		1376 € / m²	113 934 € / Logt	82,79 m²
CLOS COUVERT	67,2%	952 € / m ²	78 878 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	19,0%	260 € / m ²	21 281 € / Logt	
FLUIDES	10,3%	141 € / m ²	11 714 € / Logt	
Total	96,6%	1353 € / m²	111 872 € / Logt	

La répartition typologique des opérations influe sur le coût du bâtiment et notamment sur les thématiques « Clos Couvert », « Façades-Second œuvre » et « Fluides ».

PARTIE 1. ANALYSE RÉTROSPECTIVE DES OPÉRATIONS LIVRÉES - PROG 2016 à 2019

L'analyse indique une évolution du coût par logement inversement proportionnelle au coût par m² de SHT. Plus la surface moyenne des logements par opération diminue, plus le coût des travaux par m² de SHT est élevé. A contrario, plus cette surface augmente, plus le coût des travaux par logement augmente également. Le ratio au m² est donc plus représentatif de la réalité des coûts de construction.





Influence de la conception du parking

SITES (9) Parking hors bâtiment	% du cout BATIMENT	RATIO / SHT	RATIO / logement	RATIO SHT / logement
BATIMENT COUT REEL GLOBAL		1357 € / m²	98 800 € / Logt	73,34 m²
VRD (NON COMPRIS DANS COUT BATIMENT)	26,5%			
DEMOLITION - AMIANTE	0,00%	0,0 € / m ²	0 € / Logt	
CLOS COUVERT	66,0%	898 € / m ²	65 439 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	18,6%	252 € / m ²	17 969 € / Logt	
FLUIDES	13,3%	176 € / m ²	12 546 € / Logt	
Total	97,8%	1325 € / m²	95 954 € / Logt	

SITES (22) Parking sous bâtiment	% du cout BATIMENT	RATIO / SHT	RATIO / logement	RATIO SHT / logement
BATIMENT COUT REEL GLOBAL		1563 € / m²	102 237 € / Logt	66,24 m²
VRD (NON COMPRIS DANS COUT BATIMENT)	12,9%			
DEMOLITION - AMIANTE	0,00%	0,0 € / m ²	0 € / Logt	
CLOS COUVERT	64,4%	1019 € / m ²	66 976 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	20,4%	317 € / m ²	20 624 € / Logt	
FLUIDES	12,7%	198 € / m ²	12 728 € / Logt	
Total	97,5%	1534 € / m²	100 328 € / Logt	

La réalisation de parkings hors bâtiment diminue le coût moyen de construction.

Le coût du bâtiment était plus élevé de 206 € par m² de SHT pour les opérations ayant conçu un parking sous bâtiment.

Influence de la mise en œuvre d'un ascenseur

SITES (25) sans ascenseur	% du cout BATIMENT	RATIO / SHT	RATIO / logement	RATIO SHT / logement
BATIMENT COUT REEL GLOBAL		1388 € / m²	101 270 € / Logt	73,25 m²
CLOS COUVERT	65,1%	915 € / m ²	66 990 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	18,9%	259 € / m ²	18 886 € / Logt	
FLUIDES	12,9%	173 € / m ²	12 405 € / Logt	
Total	96,9%	1347 € / m²	98 281 € / Logt	
ASCENSEUR	0,0%	0 € / m ²	000 € / Logt	
BASSE TENSION	1,3%	0 € / m ²	1 138 € / Logt	

SITES (12) avec ascenseur	% du cout BATIMENT	RATIO / SHT	RATIO / logement	RATIO SHT / logement
BATIMENT COUT REEL GLOBAL		1575 € / m²	94 389 € / Logt	60,67 m²
CLOS COUVERT	63,9%	1007 € / m ²	60 422 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	20,5%	324 € / m ²	19 309 € / Logt	
FLUIDES	13,6%	213 € / m ²	12 683 € / Logt	
Total	98,1%	1544 € / m²	92 413 € / Logt	
ASCENSEUR	1,1%	17 € / m ²	1 057 € / Logt	
BASSE TENSION	0,5%	17 € / m ²	445 € / Logt	

La proportion du poste « Ascenseur » a représenté en moyenne 1 % du coût de construction et environ 1 000 € par logement.

À noter que le coût réel de la réalisation de l'ascenseur doit intégrer le génie civil associé qui représente environ 10 000 € HT supplémentaires par étage desservi. Plus il y a de logements, plus le coût de l'ascenseur est amorti.

Influence du secteur géographique

SITES (3) Secteur Est	% du cout BATIMENT	RATIO / SHT	RATIO / logement	RATIO SHT / logement
BATIMENT COUT REEL GLOBAL		1463 € / m²	116 766 € / Logt	79,72 m²
CLOS COUVERT	61,8%	1019 € / m ²	81 636 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	18,4%	267 € / m ²	21 105 € / Logt	
FLUIDES	10,6%	155 € / m ²	12 354 € / Logt	
Total	90,9%	1442 € / m²	115 095 € / Logt	

SITES (3) Secteur Nord	% du cout BATIMENT	RATIO / SHT	RATIO / logement	RATIO SHT / logement
BATIMENT COUT REEL GLOBAL		1336 € / m²	94 067 € / Logt	70,86 m²
CLOS COUVERT	66,3%	885 € / m ²	62 383 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	19,2%	253 € / m ²	17 903 € / Logt	
FLUIDES	13,0%	171 € / m ²	12 013 € / Logt	
Total	98,5%	1309 € / m²	92 299 € / Logt	

SITES (3) Secteur Sud	% du cout BATIMENT	RATIO / SHT	RATIO / logement	RATIO SHT / logement
BATIMENT COUT REEL GLOBAL		1431 € / m²	99 749 € / Logt	70,26 m²
CLOS COUVERT	66,7%	953 € / m ²	66 562 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	19,3%	277 € / m ²	19 240 € / Logt	
FLUIDES	12,1%	173 € / m ²	11 782 € / Logt	
Total	98,2%	1403 € / m²	97 584 € / Logt	

SITES (3) Secteur Ouest	% du cout BATIMENT	RATIO / SHT	RATIO / logement	RATIO SHT / logement
BATIMENT COUT REEL GLOBAL		1487 € / m²	102 221 € / Logt	69,45 m²
CLOS COUVERT	65,1%	967 € / m ²	66 683 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	19,9%	291 € / m ²	19 830 € / Logt	
FLUIDES	13,0%	191 € / m ²	12 972 € / Logt	
Total	98,0%	1449 € / m²	99 484 € / Logt	

Le coût moyen du bâtiment paraissait homogène sur le territoire : autour de 1 450 € HT par m² de SHT en moyenne. Les différences possibles de coûts par logement s'expliquent par les typologies retenues et les types d'habitat. Les opérations renseignées dans l'Est de l'île étaient majoritairement des opérations de maisons individuelles.

Coûts des autres postes de dépenses des opérations à produit locatif unique

Coût des acquisitions foncières

En produit locatif unique, l'étude ne dispose pas de données suffisantes pour l'Est de l'île.

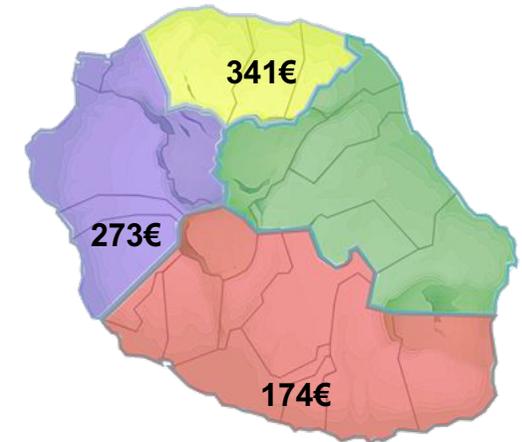
Globalement en diffus, le prix du foncier était plus élevé dans le Nord de l'île, où il se montait en moyenne à 341 € du m² de terrain.

À l'échelle départementale, de grands écarts de prix ont été constatés selon les milieux :

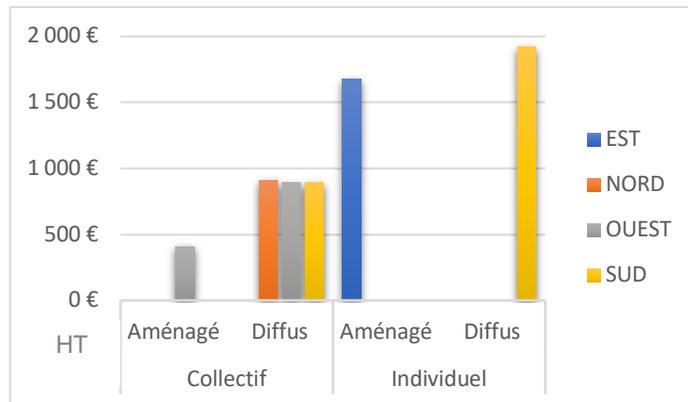
- En milieu urbain, le prix moyen du foncier s'élevait à 396 € par m² ;
- En milieu péri-urbain, le prix moyen du foncier était de 276 € par m² ;
- Et en zone rurale, ce prix moyen était de 38 € par m².

Les fonciers aménagés ont coûté moins cher avec :

- 9 500 € HT par logement dans le Nord (contre 17 966 € en diffus) ;
- 9 062 € HT par logement dans le Sud (contre 17 519 € en diffus) ;
- Et 14 853 € HT par logement dans l'Ouest (contre 21 097 € en diffus).



Coût des concessionnaires par logement et par micro-région



Les données liées aux concessionnaires sont peu renseignées dans les demandes de solde LBU. Faute d'information sur ce poste, 22 opérations sur 34 ont été retirées de cette analyse. Il conviendrait de poursuivre le recueil de ces informations, par micro-région, dans le cadre du futur observatoire.

Les coûts liés aux concessionnaires (hors coût EDF, faisant l'objet en fin d'opération d'un remboursement dans le cadre des conventions de mandat de maîtrise d'ouvrage) apparaissent bien plus élevés :

- en maisons individuelles ;
- et en diffus.

Montant des honoraires de MOE

De façon générale, le prix des honoraires de MOE dépend à la fois d'un taux de rémunération forfaitaire et d'un indice de complexité. Chaque rémunération est donc particulière et dépend du programme défini.

À l'échelle départementale, le taux moyen des honoraires de MOE pour une opération à produit locatif unique se montait :

- à 7 % du coût global des travaux en VEFA ;
- à 8 % en MOS ;
- et à 6 % du coût global des travaux en MOP.

Oscillant entre 6 et 11 % en fonction des dossiers, ce taux était un peu plus élevé en MOS.

Dans le cadre de cette étude, le secteur ne semble pas impacter les taux d'honoraires.

Montant des frais financiers

Pour rappel, la base renseignée n'est pas constituée de PSLA.

Pour certains dossiers, les opérateurs ont indiqué n'avoir payé aucun frais financiers (0 €). Il s'agit d'opérations qui n'ont pas été préfinancées et pour lesquelles les opérateurs ont porté les investissements sur fonds propres. Ces dernières ont été retirées de l'analyse.

Notons que les frais financiers liés aux prêts GAIA⁴ sont les plus élevés. Le choix d'un portage foncier sur emprunt explique les écarts de taux constatés pour certaines opérations. Avec un taux de 4 % sur son coût réel d'opération, 1 projet est concerné et retiré de la base d'analyse.

Ainsi, hors prêt GAIA et tout produit confondu, la part moyenne des frais financiers s'est élevée à 0,75 % des coûts globaux d'opérations à produit locatif unique.

La part renseignée pour les PLS privés (0,24 % en moyenne) se trouve bien en-dessous de celle constatée en MOS (0,45 % en moyenne pour les LLTS par exemple). Sur ce point, les promoteurs indiquent limiter le préfinancement et les frais bancaires de leurs opérations : frais de dossiers, frais de tenue de compte et de mouvements uniquement.

⁴ Offre de prêt de la CDC permettant le portage du foncier en phase études

1.1.2 Prix et coût réels des constructions neuves à produits locatifs mixtes

La base de données renseignée est constituée **d'opérations mixtes collectives de LLTS, de LLS et de PLS.**

Les données analysées concernent des opérations **en VEFA et** des opérations **en MOS.**

L'étude ne dispose pas d'informations relatives à des opérations mixtes en MOP.

Considérant le nombre d'opérations mixtes analysées (11), il conviendrait de poursuivre ce travail avec un échantillonnage élargi et davantage renseigné.

En opération mixte, le choix de la clé de répartition est déterminant. Le coût de revient par produit varie en fonction de la (ou des) clé(s) choisie(s).

De toutes les clés existantes, la répartition au « réel » paraît la plus objective. Cependant, en pratique, le choix d'une répartition au réel n'est pas toujours possible : prestations « terrassements » ou « charpente-couverture » par exemple.

Coûts d'opérations mixtes

En VEFA sociale

En VEFA, **le coût moyen d'opération du LLTS familial mixte était moins élevé** (153 818 € HT par logement et 2 129 € par m² de SHT), que le LLTS familial réalisé en MOS et en produit locatif unique (156 183 € HT par logement familial et 2 251 € par m² de SHT).

Cependant, **les autres produits mixtes réalisés en VEFA ont eu un coût d'opération par logement plus élevé que ceux constatés en produit locatif unique :**

⇒ 132 470 € HT le LLTS pour personnes âgées (contre 124 187 € en produit locatif unique et en MOS) ;

⇒ 158 008 € HT pour un logement familial en LLS (contre 153 416 € en produit locatif unique et en MOS) ;

- ⇒ 130 399 € HT le LLS pour personnes âgées (contre 117 316 € en produit locatif unique et en MOS) ;
- ⇒ Et 188 305 € HT pour un logement familial en PLS (contre 172 633 € en produit locatif unique et en MOP).

Aucun écart particulier ne s'est dégagé des natures de mixité : logements/logements, logements/bureaux, logements/commerces, etc.

En maîtrise d'ouvrage sociale

Le constat est le même en MOS. **Le coût d'opération du LLTS familial mixte était également moins élevé** (144 423 € HT par logement et 2 170 € par m² de SHT) que le LLTS familial à produit locatif unique (156 183 € HT par logement et 2 251 € par m² de SHT).

Cependant, et de la même façon qu'en VEFA, les autres produits mixtes réalisés ont eu un coût d'opération au logement plus élevé que les produits locatifs uniques :

- ⇒ 131 682 € HT le LLTS pour personnes âgées (contre 124 187 € en produit locatif unique) ;
- ⇒ 167 038 € HT pour un logement familial en LLS (contre 153 416 € en produit locatif unique) ;
- ⇒ Et 174 549 € HT le LLS pour personnes âgées (contre 117 316 € en produit locatif unique).

Aucun écart particulier ne s'est dégagé des natures de mixité : logements/logements, logements/bureaux, logements/commerces, etc.

Coûts de construction des opérations mixtes

Pour rappel, l'analyse des opérations mixtes est constituée uniquement **de LLTS, de LLS et de PLS collectifs**. Les données analysées concernent des opérations **en VEFA** et des opérations **en MOS**. L'étude ne dispose pas d'informations relatives à des opérations mixtes en MOP.

En VEFA sociale

En VEFA, le coût de construction des opérations mixtes de LLS et de PLS n'a pas été suffisamment renseigné pour être exploité. Le nombre de projets ne permet pas non plus une analyse par micro-région.

Les données portent donc uniquement sur le coût moyen de construction des **opérations mixtes collectives de LLTS** produits en VEFA. Ce dernier se montait à :

- ⇒ 102 868 € HT pour un logement familial et à 1 409 € par m² de SHT (soit 66 % du COP) ;
- ⇒ 98 028 € HT par logement en RPA et à 1 753 € par m² de SHT (soit 74 % du COP).

En maîtrise d'ouvrage sociale

Le nombre de projets ne permet pas une analyse par micro-région.

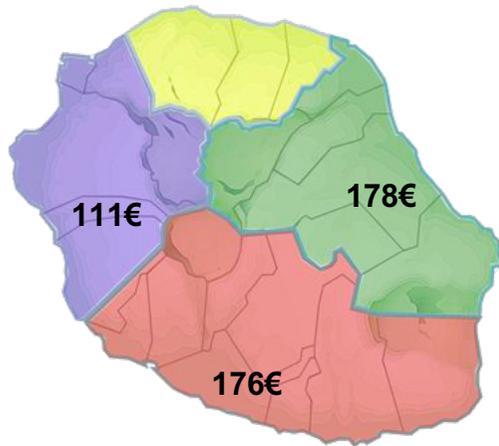
En MOS, les données exploitables portent également sur des **LLTS mixtes collectifs**. Leur coût moyen de construction se montait à :

- ⇒ 112 868 € HT par logement familiaux et à 1 697 € HT par m² de SHT (soit 78 % du COP) ;
- ⇒ 105 826 € HT par logement en RPA et à 1 879 € HT par m² de SHT (soit 80 % du COP).

Le coût moyen de construction du LLTS familial mixte était moins élevé que le coût moyen de construction du LLTS familial en produit locatif unique (128 916 € HT par logement et à 1 740 € par m² de SHT).

Coûts des autres postes de dépenses en opérations mixtes

Coût des acquisitions foncières



En diffus, les opérations mixtes de l'étude ne disposent pas d'information suffisante pour la région Nord.

Dans le cadre des opérations mixtes, le prix du foncier en diffus s'élevait en moyenne à 178 € du m² de terrain dans l'Est, à 176 € dans le Sud, et à 111 € dans l'Ouest. Ce prix était globalement moins élevé dans l'Ouest qu'en produit locatif unique.

Néanmoins, le foncier aménagé des opérations mixtes n'a pas coûté moins cher que le foncier acheté en diffus :

- 21 911 € HT par logement dans l'Ouest (contre 14 282 € en diffus) ;
- 13 113 € par logement dans le Sud (contre 12 288 € en diffus).

Dans l'Est, les opérations renseignées sont toutes situées en diffus.

Ce constat s'explique en partie par le fait que les opérations mixtes renseignées se trouvaient dans des zones d'aménagement dont le montant des charges foncières était plus élevé que la moyenne départementale.

Coût des concessionnaires

Les données liées aux concessionnaires sont peu renseignées dans les demandes de solde LBU.

Cette analyse porte sur 9 opérations mixtes seulement, conçues en collectif uniquement, ne permettant pas de croiser les informations entre micro-région, zone et type d'habitat.

Les coûts connus (hors coût EDF, faisant l'objet en fin d'opération d'un remboursement dans le cadre des conventions de mandat de maîtrise d'ouvrage) sont reportés au référentiel ci-annexé.

Les données disponibles permettent d'indiquer qu'en opération mixte la part des dépenses liées aux concessionnaires s'est élevée en moyenne à :

- ⇒ 659 € HT par logement dans le Nord de l'île (en zone aménagée) ;
- ⇒ 634 € HT par logement dans le Sud (en diffus) ;
- ⇒ Et 546 € HT par logement dans l'Ouest (en zone aménagée).

Ces coûts sont globalement moins élevés qu'en produit locatif unique.

Montant des honoraires de MOE en opérations mixtes

Pour rappel :

- La base de données renseignée pour les opérations mixtes ne dispose pas d'information en MOP.
- Les honoraires de MOE dépendent du programme défini et de sa complexité.

À l'échelle départementale, le taux moyen des honoraires de MOE en opérations mixtes se montait :

- à 6 % du coût de construction en VEFA ;
- et à 7 % du coût de construction en MOS.

Oscillant entre 5 et 14 % en fonction des dossiers, il était un peu plus élevé en MOS.

Au regard des dossiers renseignés, le secteur ne semble pas avoir impacté les taux d'honoraires de MOE.

Montant des frais financiers des opérations mixtes

Pour rappel :

- La base renseignée en opérations mixtes n'est constituée ni de PSLA, ni d'opération en MOP.
- Les frais financiers liés aux prêts GAÏA sont les plus élevés. Ce type de portage foncier peut expliquer les écarts de taux constatés pour certaines opérations.

Les frais financiers sont propres aux produits construits : ils n'ont donc pas vocation à être optimisés par le regroupement de plusieurs produits entre eux. Au contraire, **à 1,10 % des coûts d'opérations mixtes, la part moyenne des frais financiers s'est avérée plus importante qu'en produit locatif unique.**

1.1.3 Prix et coûts réels des réhabilitations

Les opérations de réhabilitation sont portées uniquement par les bailleurs sociaux. Il n'y a donc pas ici de distinction à faire en termes de maîtrise d'ouvrage.

Les réhabilitations s'exonèrent de frais d'acquisition et de frais fonciers, puisqu'il s'agit de réhabiliter du bâti existant. Les coûts d'opérations sont donc uniquement composés des coûts de construction et des honoraires d'études.

*En individuel, la base renseignée ne permettra pas de dégager des tendances.
C'est également le cas pour la région Est.*

L'investissement réalisé en réhabilitation dépend essentiellement de la capacité financière des bailleurs.

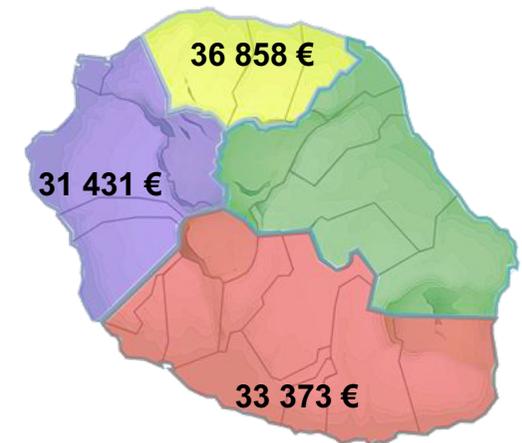
Seulement trois d'entre eux ont renseigné les opérations de l'échantillonnage. Ainsi, les résultats d'analyse présentés en réhabilitation reflètent en partie la capacité financière de ces bailleurs et leur stratégie patrimoniale.

Coûts d'opérations en réhabilitation

Parmi les opérations analysées (19), 8 se situent en QPV.

Le coût moyen d'une opération de réhabilitation était de 34 098 € HT par logement en collectif (509 € par m² de SHT).

S'agissant de bâtis anciens, les logements qui ont été réhabilités à ce jour sont uniquement des logements familiaux. Ils se composaient en moyenne de 35 % de petites typologies et de 49 % de grands logements.



Coûts des travaux de réhabilitation

Coût global des travaux

Pour rappel, en individuel, la base renseignée est trop insuffisante pour dégager une tendance. C'est également le cas pour la région Est. Les données chiffrées ci-après portent donc uniquement sur des **opérations collectives du Nord, de l'Ouest et du Sud de l'île**.

À l'échelle départementale, le coût moyen des travaux de réhabilitation s'est élevé à 28 169 € HT en collectif, et à 439 € HT en moyenne par m² de SHT. La part des travaux a représenté 88 % en moyenne du coût global des opérations.

Les coûts travaux les moins élevés ont concerné des opérations majoritairement situées en zone aménagée et en QPV. En effet, le coût moyen des travaux était de 29 269 € HT par logement en diffus, contre 27 344 € en zone aménagée.

La majorité des opérations analysées ont été conduites en macro-lots. Aucune n'a fait l'objet d'un niveau de performance énergétique particulier.

Détails du coût des travaux de réhabilitation

Le coût détaillé des prestations a été renseigné pour 16 opérations de réhabilitation. Le montant moyen investi dans le coût du bâtiment (hors VRD) était de 26 143 € HT par logement.

SITES (16) Toutes opérations entre 2016 et 2019	% du cout TRAVAUX	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement	Coût VRD / Surface foncière
BATIMENT <small>(HORS VRD)</small>		407 € / m²	26 143 € / Logt	65,30 m²	
VRD (NON COMPRIS DANS COUT BATIMENT)	5,8%				53 € / m ²
DEMOLITION - AMIANTE	3,11%	14,7 € / m ²	843 € / Logt		
CLOS COUVERT	27,5%	117 € / m ²	7 465 € / Logt		
2ND ŒUVRE FACADE	38,0%	158 € / m ²	10 175 € / Logt		
FLUIDES	26,0%	96 € / m ²	6 365 € / Logt		
Total	91,4%	371 € / m²	24 004 € / Logt		
ASCENSEUR	5,3%	21 € / m ²	1 296 € / Logt		

Coûts VRD

SITES (6) avec un coût du VRD identifié	% du coût TRAVAUX	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement	Coût VRD / Surface foncière
BATIMENT <small>(HORS VRD)</small>		437 € / m ²	29 500 € / Logt	68,04 m ²	
VRD (NON COMPRIS DANS COUT BATIMENT)	13,6%				65 € / m ²

Les travaux de VRD des opérations renseignées se sont élevés à 65 € par m² de surface foncière. Ils ont représenté 13,6 % du coût des travaux de réhabilitation.

Les prestations de VRD ont essentiellement concerné :

- La réhabilitation des parkings (revêtements et signalisations) ;
- La résidentialisation des opérations (clôtures, portail, et portillons d'accès) ;
- L'éclairage extérieur.

À la marge, ces travaux de VRD ont porté sur :

- Des espaces verts et du mobilier urbain ;
- La réfection des réseaux (EP, AEP, CFO / CFa).

Dans les travaux de VRD, les prestations de réfection de parkings et de voiries ont été les plus coûteuses. Prises de façon isolée, les opérations concernées par ces prestations affichent un coût moyen de VRD à hauteur de 103 € par m² de surface foncière, et une proportion de 20 % sur le coût des travaux investis en réhabilitation.

Coûts « Démolition-Désamiantage »

À la différence des constructions neuves, les travaux de démolition et de désamiantage en réhabilitation ne peuvent être considérés comme des travaux préalables. En effet, et notamment en site occupé, ces prestations sont obligatoirement incluses dans les travaux globaux de réhabilitation des logements, et doivent être menées en parallèle des autres prestations.

Démolition

Seule une opération a indiqué des travaux de démolition. En outre, ces travaux ont été inclus en partie dans le coût des VRD et en partie dans le coût d'un macro-lot dédié aux travaux intérieurs des logements.

Il conviendrait, dans le cadre du futur observatoire, d'isoler le coût de ces prestations pour en mesurer la part réelle et également le volume de déchets à traiter (par recyclage, réemploi, réutilisation) en conformité avec le nouveau diagnostic PEMD portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus des bâtiments.

Amiante

SITES (3) concernés par un désamiantage	% du coût BATIMENT	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement
BATIMENT		468 € / m ²	26 280 € / Logt	56,47 m ²
Amiante	16,5%	78 € / m ²	4 474 € / Logt	

Les travaux de désamiantage n'ont concerné que 3 opérations sur les 16 de l'échantillonnage. **Ces derniers ont représenté 16,5 % du coût des travaux investi dans le bâtiment et 4 500 € HT par logement.**

Coûts des travaux d'ascenseur

Dans l'échantillonnage, les opérations effectuant des travaux d'ascenseur ont également réalisé des travaux de désamiantage.

SITES (6) avec ascenseur à réaliser	% du cout B TRAVAUX	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement
BATIMENT		403 € / m²	24 793 € / Logt	62,58 m²
DEMOLITION - AMIANTE	8%	39 € / m ²	2 237 € / Logt	
CLOS COUVERT	23,7%	91 € / m ²	5 768 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	34,0%	139 € / m ²	8 487 € / Logt	
FLUIDES	19,5%	78 € / m ²	4 845 € / Logt	
Sous Total	77,2%	307 € / m²	19 101 € / Logt	
ASCENSEUR	14,2%	56 € / m ²	3 455 € / Logt	

SITES (10) sans ascenseur à réaliser	% du cout E TRAVAUX	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement
BATIMENT		409 € / m²	26 954 € / Logt	66,93 m²
DEMOLITION - AMIANTE	0%	0 € / m ²	007 € / Logt	
CLOS COUVERT	29,8%	132 € / m ²	8 483 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	40,3%	170 € / m ²	11 187 € / Logt	
FLUIDES	29,8%	106 € / m ²	7 276 € / Logt	
Sous Total	100,0%	409 € / m²	26 946 € / Logt	
ASCENSEUR	0,0%	0 € / m ²	000 € / Logt	

Dans le cadre de la mise en accessibilité PMR des logements, les opérations ont pour obligation d'investir en ascenseur.

La décomposition fait apparaître le coût d'investissement proprement dit mais pas les coûts de génie civil. Il faut compter un prix équivalent de gros-œuvre à l'investissement technique de l'ascenseur.

Quel que soit le nombre de prestations réalisées, le montant global investi est resté aux alentours des 26 000 € HT par logement, correspondant au coût moyen constaté pour les travaux de bâtiment en réhabilitation. En effet, en fonction de leur capacité financière, certains bailleurs ont été tenus de respecter un coût de revient plafond par logement, afin de ne pas aggraver leur niveau d'endettement. Les coûts indispensables en partie commune sont donc venus systématiquement diminuer le montant investi dans les logements : 26 946 € HT pour les réhabilitations sans ascenseur, contre 19 101 € HT investis dans les logements pour les opérations ayant réalisé des travaux d'ascenseur.

Répartition des coûts par thématique CLOS COUVERT / SECOND ŒUVRE - FACADES / FLUIDES

Globalement, la répartition des investissements réalisés dans les logements a été la suivante :

- 30 % pour la thématique « Clos couvert » ;
- 40 % pour le « Second Œuvre - Façades » ;
- Et 30 % pour les « Fluides ».

Cependant, en fonction du montant consacré aux travaux de désamiantage et d'ascenseur, la part du montant investi à l'intérieur des logements, soit des thématiques « Clos couvert », « Second Œuvre-Façades » et « Fluides », a diminué. Le cout investi dans les logements passe de 26 950 € HT à 18 700 € HT par logement en moyenne.

SITES (3) avec des travaux de désamiantage	% du cout BATIMENT	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement
BATIMENT COUT REEL GLOBAL		468 € / m ²	26 280 € / Logt	56,47 m ²
DEMOLITION - AMIANTE	16,5%	78 € / m ²	4 474 € / Logt	
CLOS COUVERT	18,8%	85 € / m ²	4 917 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	34,5%	163 € / m ²	9 089 € / Logt	
FLUIDES	17,8%	84 € / m ²	4 702 € / Logt	
Total	71,1%	332 € / m²	18 707 € / Logt	
ASCENSEUR	11,8%	55 € / m ²	3 098 € / Logt	

Pour les raisons évoquées précédemment, en fonction des surcoûts engendrés dans les parties communes, certains bailleurs ont été tenus d'adapter le coût de revient de leurs réhabilitations à un plafond arrêté par logement.

Cette contrainte s'est appliquée au détriment de travaux sur :

- Les fluides, et notamment sur les travaux d'électricité (le poste Eau Chaude Sanitaire ayant été préservé pour tous les projets) ;
- Et sur les façades (seulement 3 sur 16 projets ont procédé à un traitement des façades).

Prise en compte de la RTAA DOM dans les travaux de réhabilitation

En réhabilitation, bien que non obligatoires, les travaux d'amélioration de performance thermique ont fait partie du cahier des charges des opérations renseignées.

Pour rappel, les exigences de la RTAADOM portent sur :

1. La porosité des façades (menuiseries extérieures avec ventilation traversant) ;
2. Leur performance thermique (protections solaires des façades, soit par bardage double peau, brise soleil et/ou casquette) ;
3. La performance thermique des toitures (par isolation des toitures ou choix de tôle à fort facteur solaire intégré) ;
4. La performance acoustique des parois verticales et horizontales (et dans une moindre mesure la position des fenêtres entre tiers, difficilement modifiable sur du bâti existant) ;
5. La performance énergétique, et notamment la production d'eau chaude qui représente 60 % du coût d'électricité en cas de dispositif basique et ancien (Ballon d'eau chaude électrique).

Pour des raisons économiques, les choix des prestations réalisées ont concerné en priorité les sanitaires, apportant un vrai gain de confort, puis les travaux de protection solaire et d'étanchéité des toitures-terrasses.

Le traitement des façades par l'extérieur (cf. point 2.1 à 2.3 ci-après) est rarement possible dans le budget moyen alloué : seulement 3 opérations sur 16 ont inclus du traitement de façades.

Le tableau ci-après indique les travaux réalisés pour chacune de ces exigences, et les difficultés rencontrées pour les engager.

PARTIE 1. ANALYSE RÉTROSPECTIVE DES OPÉRATIONS LIVRÉES - PROG 2016 à 2019

EXIGENCES DE RTAADOM / TRAVAUX A REALISER EN RENOVATION	ATTEIGNABLE AVEC TRAVAUX SIMPLES	ATTEIGNABLE AVEC TRAVAUX LOURDS	COMMENTAIRES
1 POROSITE DES FACADES	1.1 - Changement de type de fenetres 1.2 - Rajout de porte d'entrée barreaudée pour ventiler	1.3 - Modification des ouvertures de baies	1.1 Souvent réalisé 1.2 Réalisable suivant le côté traversant du logement 1.3 Rarement réalisé, encore moins en site occupé
2. PERFORMANCE THERMIQUE DES FACADES	2.1 - Rajout de bardage (en double peau) 2.2 - Rajout de casquettes 2.3 - Rajouts de brise soleil 2.4 - Doublage intérieur en plaque de platre + Vide d'air et isolant		2.1 Coût : 120 à 150 €/m ² de façade 2.2 Entre 300 et 500 € de ml de casquette suivant dimension 2.3 Coût : 250 à 400 €/ m ² de brise soleil 2.4 Coût : 50 € / m ² de façade
3. PERFORMANCE THERMIQUE DES TOITURES	3.1 - Intégration d'isolant sous toiture	3.2 - Rajout de double toiture	3.1 Facile en cas de réfection des toitures, sinon plusieurs techniques d'insuflation d'isolant dans les vides entre tôle et plafonds 3.2 Réalisable sur toitures en dalle béton (mini 250 € / m ² de toiture)
4. PERFORMANCE ACOUSTIQUE	4.1 - Doublage intérieur avec isolant		4.1 facilement réalisable. Coût : 60€/m ²
5. PERFORMANCE ENERGETIQUE	5.1 - Production d'électricité par panneaux photovoltaïque pour l'alimentation des ballons electriques 5.2 - Production par panneaux solaires dissociés du ballon 5.3- Production par thermosiphon (ballon sur le toit)	5.4 Production centralisée par solaire puis redistribuée dans les ballons individuels	5.1 Faible impact dans logement (Cable électrique) mais nécessité de grande surface de toiture 5.2 Nécessité de gaines existantes , rarement disponibles sur existant 5.3 Possible pour certain logement mais traversée de logement avec conduite d'eau chaude) Ok pour R+2 maxi. 5.4 Rarement possible sur existant sauf à accepter des gaines par l'extérieur et la création de locaux rarement prévus initialement

Coûts des autres postes de dépenses en réhabilitation

Pour rappel :

- *Les opérations de réhabilitation sont portées uniquement par les bailleurs sociaux. Il n'y a donc pas de distinction à faire en termes de maîtrise d'ouvrage.*
- *S'agissant de réhabiliter du bâti existant, les réhabilitations s'exonèrent de frais d'acquisition et de frais fonciers. Les coûts d'opérations sont donc uniquement composés des coûts de construction et d'honoraires.*
- *Les renseignements obtenus pour la région Est sont insuffisants pour dégager des tendances.*

De plus, le coût éventuel des concessionnaires n'a pas été renseigné par les opérateurs.

Montant des honoraires de MOE

Pour rappel, les honoraires de MOE sont fonction de la complexité des opérations et des travaux projetés. Chaque rémunération est particulière et dépend du programme défini.

En réhabilitation, le coût moyen des honoraires de MOE était de 12 % du coût des travaux. S'il apparaît en moyenne plus cher qu'en construction neuve, ces taux d'honoraires sont surtout plus élevés dans le Sud de l'île (16 %) où les opérations y sont de plus petites tailles : 39 logements en moyenne par opération, contre 65 dans le Nord et l'Ouest. Au-delà de 50 logements, ce taux redescend à 7 % en moyenne.

Montant des frais financiers

Pour certains dossiers, les opérateurs ont indiqué ne payer aucun frais financiers (0 €). Il s'agit d'opérations qui n'ont pas été préfinancées et pour lesquelles les opérateurs ont porté les investissements sur fonds propres. Ces dernières ont été retirées de l'analyse.

En 2016, la part moyenne des frais financiers affichés représentait 0,96 % des coûts d'opérations de réhabilitation. Même si elle reste faible, cette part a augmenté de programmation en programmation. Elle représentait :

- ⇒ 1,25 % des COP en 2017 ;
- ⇒ puis 1,57 % des COP en 2018.

L'étude ne dispose pas d'informations suffisantes pour la programmation 2019. Il conviendrait, dans le cadre du futur observatoire, de compléter les données existantes pour étudier l'évolution de la part des frais financiers dans le temps.

1.2 Délais des opérations livrées

Les délais d'une opération immobilière sont fonction de sa complexité, du nombre de logement à réaliser, des financements choisis et des imprévus liés à son adaptation au sol. Variant au gré des aléas en cours d'études et en phase chantier, les délais restent difficiles à maîtriser.

En construction neuve

Délai global entre arrêté LBU et DAT

En neuf, le délai global moyen s'écoulant entre la date de l'arrêté LBU et le dépôt de la DAT a diminué de programmation en programmation :

- ⇒ 42 mois pour la programmation 2016 ;
- ⇒ 38 mois pour la programmation 2017 ;
- ⇒ Et 33 mois pour la programmation 2018.

Cette baisse des délais globaux émane en partie de la diminution des durées de chantier. En effet, les tailles d'opérations sont de plus en plus petites et induisent des délais d'exécution plus courts.

Il conviendrait de poursuivre cette analyse lorsque les opérations des programmations suivantes seront en grande partie livrées.

Délai entre arrêté LBU et OS

Le délai global constaté entre la date de l'arrêté LBU et l'OS de démarrage des travaux était de 15 mois en moyenne, en construction neuve.

Pris de façon isolée pour les VEFA et les opérations en MOP, ce délai moyen était de 9 mois. Il est plus important en MOS : 17 mois se sont écoulés en moyenne entre la décision de financement LBU et la notification des OS de démarrage des travaux par les organismes de logement social.

En réhabilitation

Délai global entre arrêté LBU et DAT

En réhabilitation, comme en construction neuve, le délai global moyen entre la notification de l'arrêté LBU et l'achèvement effectif des travaux semble s'être réduit de programmation en programmation :

- ⇒ 39 mois pour la programmation 2016 ;
- ⇒ 35 mois pour la programmation 2017 ;
- ⇒ Et 24 mois pour la programmation 2018.

À noter que, si un diagnostic doit être réalisé en amont, la phase études des opérations de réhabilitation est allégée et donc moins longue qu'en construction neuve.

Délai entre arrêté LBU et OS

En réhabilitation, le délai entre la notification de l'arrêté LBU et l'OS de démarrage des travaux était de 9 mois en moyenne.

Ce délai était plus court qu'en construction neuve. Il est similaire aux délais moyens constatés en VEFA et en MOP.

À noter que les chantiers de réhabilitation sont tenus de démarrer dans les 12 mois suivant la date de l'arrêté LBU.

1.3 Mise en relief des plans de financement

MOYENNE PAR PRODUIT ET PAR FINANCEMENT	LBU	AIDES FISCALES	AUTRES SUBVENTIONS	PRÊTS CDC	AUTRES PRÊTS	FONDS PROPRES
LLTS	17%	30%	1%	49%	2%	1%
LLS	12%	31%	0%	42%	12%	2%
PLS	0%	36%	0%	60%	0%	4%
PLS privés	0%	29%	0%	61%	0%	10%
PSLA	0%	32%	0%	0%	54%	15%
REHA	14%	2%	5%	58%	19%	2%

Les subventions

Dans le budget des LLTS, la part de la LBU a pesé en moyenne 17 %. Ce taux était de 14 % pour les réhabilitations et de 12 % pour les LLS.

En sus de la LBU, peu d'autres subventions ont été mobilisées pour financer le logement social. On retrouve des subventions complémentaires surtout en réhabilitation : 5 % en moyenne.

Les aides fiscales

En réhabilitation, parmi les opérations renseignées dans le cadre de l'étude, 1 seule a bénéficié d'un crédit d'impôt. Cette opération de plus de 20 ans d'ancienneté était située en zone ANRU. Cela explique le faible taux mobilisé pour ce type de produit.

À noter qu'en 2021, le crédit d'impôt a été étendu aux opérations de réhabilitation situées en QPV.

En construction neuve, les aides fiscales ont basculé, au fil des années, de « défiscalisation sociale » à « crédit d'impôt », et le taux des bases éligibles a augmenté en fonction des lois de finances successives.

Les emprunts

Représentant en moyenne 59 % des budgets d'investissement en construction neuve, la part de l'emprunt, soit de l'endettement des opérateurs, a été la plus importante.

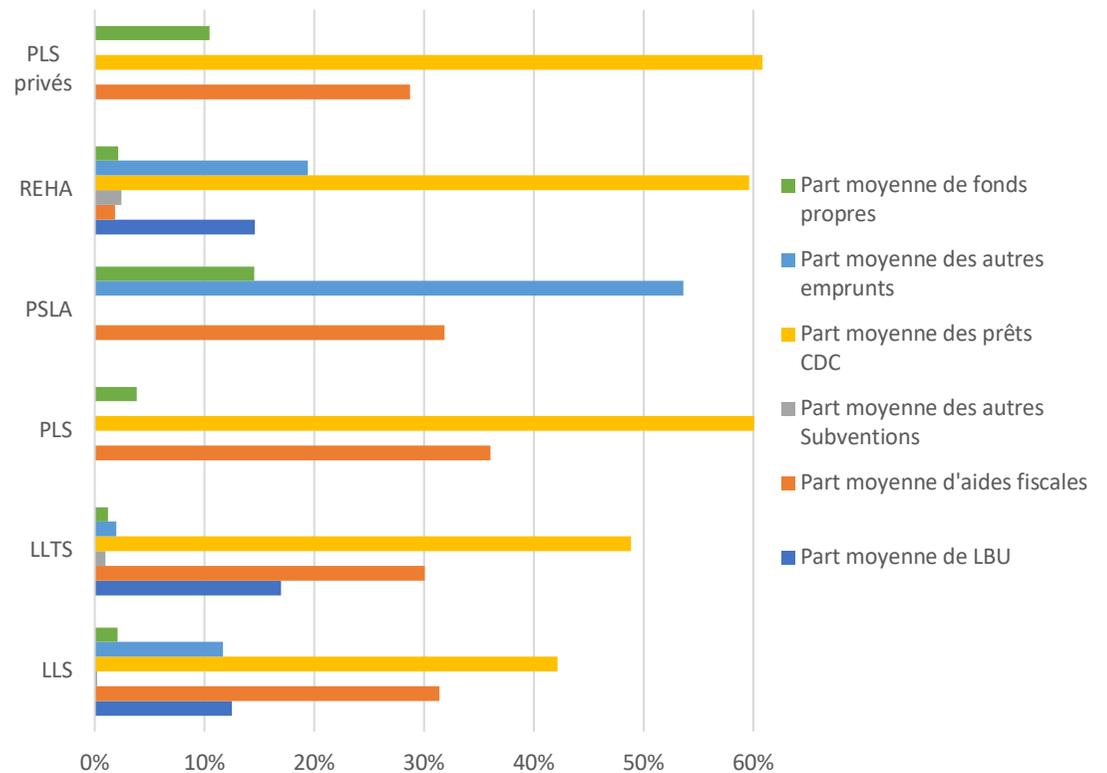
C'est également le cas des opérations de réhabilitation pour lesquelles la part de l'emprunt a représenté 77 % en moyenne des budgets d'investissement, dont 58 % d'emprunts CDC.

Les fonds propres

Les opérateurs ont injecté 3 % de fonds propres en moyenne dans leurs projets.

Néanmoins, cette part de fonds propres a été plus conséquente pour les produits non subventionnés, comme les PSLA (15 %) et les PLS privés (10 %) notamment.

PART DES FINANCEMENTS PAR PRODUIT



1.4 Niveau des loyers pratiqués

L'étude ne dispose pas de données réelles afférentes aux loyers de mise en service des PLS et des PSLA. Ce type de produit ne faisant pas l'objet de financement, ces informations ne sont pas retransmises en fin d'opération dans le cadre d'une demande de solde. Ces renseignements ne sont également pas fournis pour les opérations de réhabilitation. Seules les données des **LLTS** et des **LLS** ont pu être analysées.

Loyers

Pour les opérations renseignées, et pour tout type d'habitat confondu, le loyer moyen de mise en service était de :

- ⇒ 5,98 € HC par m² de SHT en LLTS ;
- ⇒ Et de 6,85 € HC par m² de SHT en LLS.

À des fins de comparaisons, dans le secteur immobilier privé, le loyer moyen pratiqué en 2021, à l'échelle départementale, était de 9,76 € hors charges.

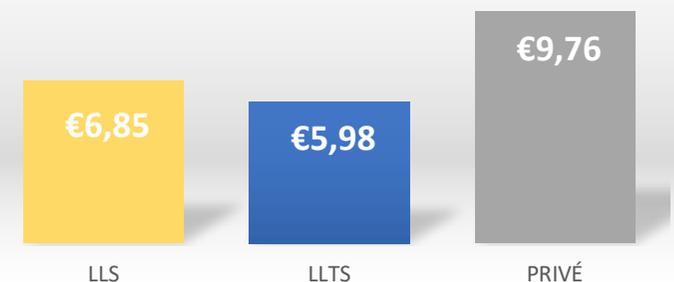
Le référentiel des loyers ci-annexé détaille les prix constatés par type d'habitat, par destination et par micro-région. Ces derniers ne s'éloignent jamais significativement des loyers moyens constatés.

Ils étaient globalement moins élevés dans l'Est de l'île avec 5,73 € HC en moyenne pour le LLTS, 6,60 € HC pour le LLS et 8,60 € HC pour le privé.

Tout produit confondu, les surfaces moyennes louées, extraites de l'échantillonnage, étaient de :

- ⇒ 37 m² pour un T1 ;
- ⇒ 56 m² pour un T2 ;
- ⇒ 71 m² pour un T3 ;
- ⇒ 84 m² pour un T4 ;
- ⇒ Et de 97 m² pour un T5.

LOYER MOYEN HORS CHARGES
PAR M2 DE SHT



Charges

À ces montants de loyers s'ajoutent les charges locatives, fonction, entre autres, des parties communes et des équipements à nettoyer et à entretenir.

Pour les LLTS et les LLS analysés, le montant des charges s'est élevé en moyenne à :

- ⇒ 1,00 € en collectif ;
- ⇒ 0,56 € en maisons individuelles ;
- ⇒ Et à 1,08 € en habitat mixte.

Les données relatives aux charges locatives pratiquées dans le secteur privé ne sont pas, à ce jour, disponibles. L'étude n'a donc pas pu réaliser de comparaison en la matière.

Partant de ces niveaux de loyers, de charges et de surfaces moyennes, il est possible de considérer que les loyers de sortie proposés sur le marché étaient de :

T1 (37 m ²)			T2 (56 m ²)		
LLTS	LLS	PRIVÉ	LLTS	LLS	PRIVÉ
258 €	290 €	398 €	391 €	440 €	603 €

T3 (71 m ²)			T4 (84 m ²)			T5 (97 m ²)		
LLTS	LLS	PRIVÉ	LLTS	LLS	PRIVÉ	LLTS	LLS	PRIVÉ
496 €	557 €	764 €	586 €	659 €	904 €	677 €	761 €	1 044 €

PARTIE 2. ANALYSE DES VARIATIONS ENTRE PRÉVISIONNEL ET RÉEL

L'étude des variations, entre données prévisionnelles annoncées et données réelles, est réalisée sur la base des opérations livrées de l'échantillonnage, issues des programmations 2016 à 2019.

Pour rappel, les LLI ne sont pas représentés.

2.1 Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels

2.1.1 Au sein des constructions neuves

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels d'opérations

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels d'opérations		
	ECART en € HT	ECART en %
VEFA 1	-447 010,14	-5,18%
VEFA 2	-132 026,78	-4,54%
VEFA 3	-35 152,27	-1,35%
VEFA 4	-65 673,21	-1,09%
VEFA 5	-48 457,69	-0,83%
VEFA 6	-14 349,71	-0,32%
VEFA 7	-0,01	0,00%
VEFA 8	0,00	0,00%
VEFA 9	0,01	0,00%
VEFA 10	9 259,10	1,39%
VEFA 11	245 898,40	3,08%
VEFA 12	221 664,25	3,90%

En VEFA sociale

En VEFA, sur 12 projets :

- ⇒ 6 ont vu leur coût d'opération diminué (soit 50 % d'entre elles) ;
- ⇒ Aucun écart n'a été constaté pour 25 % des opérations livrées en VEFA ;
- ⇒ Et 3 ont coûté plus cher que prévu, dont 2 affichent un surcoût supérieur à 100 K € HT.

Ces variations ont lieu entre le dépôt de la demande de financement et la signature effective des acquisitions. Elles sont le plus souvent liées aux résultats d'appels d'offres des travaux.

En maîtrise d'ouvrage sociale

En maîtrise d'ouvrage sociale, sur 37 projets :

- ⇒ 22 ont vu leur coût d'opération diminué, soit 57 % d'entre elles ;
- ⇒ Et 15 ont coûté plus cher que prévu, dont 10 affichent un surcoût supérieur à 100 K € HT.

Les variations constatées, tant en plus-values qu'en moins-values, sont inhérentes aux résultats d'appels d'offres des travaux, et aux retraits ou ajouts de prestations en cours de montage.

À noter, qu'il existe parfois des discordances entre les données des fiches financières de clôture et les données opérationnelles de certains projets.

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels d'opérations		
	ECART en € HT	ECART en %
MOS 1	-773 281,82	-15,80%
MOS 2	-571 146,69	-14,78%
MOS 3	-695 590,53	-13,81%
MOS 4	-282 574,24	-9,06%
MOS 5	-182 368,52	-7,81%
MOS 6	-249 578,70	-6,76%
MOS 7	-347 312,47	-4,13%
MOS 8	-350 149,82	-3,88%
MOS 9	-254 365,78	-3,45%
MOS 10	-131 285,93	-3,09%
MOS 11	-146 588,65	-2,81%
MOS 12	-154 974,45	-2,66%
MOS 13	-170 551,02	-2,30%
MOS 14	-158 215,20	-2,27%
MOS 15	-82 361,98	-2,19%
MOS 16	-21 122,42	-1,15%
MOS 17	-42 856,19	-0,85%
MOS 18	-57 884,14	-0,84%
MOS 19	-26 064,51	-0,69%
MOS 20	-39 018,79	-0,46%
MOS 21	-15 122,81	-0,40%
MOS 22	-141,88	0,00%

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels d'opérations		
	ECART en € HT	ECART en %
MOS 23	9 445,26	0,22%
MOS 24	19 460,83	0,36%
MOS 25	26 235,60	0,49%
MOS 26	31 182,14	0,62%
MOS 27	83 834,01	2,52%
MOS 28	102 271,49	2,70%
MOS 29	104 561,18	3,34%
MOS 30	129 246,52	3,62%
MOS 31	157 330,07	4,47%
MOS 32	238 536,91	4,56%
MOS 33	306 941,02	5,01%
MOS 34	312 158,58	5,65%
MOS 35	130 664,63	6,99%
MOS 36	305 474,96	12,28%
MOS 37	476 085,83	12,90%

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels d'opérations

	ECART en € HT	ECART en %
MOP 1	-9 595,37	-0,48%
MOP 2	-18 150,63	-0,36%
MOP 3	-0,50	0,00%
MOP 4	0,00	0,00%

En maîtrise d'ouvrage privée

En maîtrise d'ouvrage privée, sur 4 projets :

- ⇒ 2 ont eu un coût d'opération équivalent au coût prévisionnel annoncé ;
- ⇒ Et 2 ont coûté moins cher que prévu.

Globalement, les écarts constatés au niveau des coûts d'opérations sont principalement liés aux écarts entre coûts prévisionnels et coûts réels de construction.

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels de construction

En VEFA sociale

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des travaux

	ECART en € HT	ECART en %
VEFA 1	-315 290,92	-4,30%
VEFA 2	-121 008,87	-2,40%
VEFA 3	-0,01	0,00%
VEFA 4	0,00	0,00%
VEFA 5	9 021,13	1,61%
VEFA 6	23 800,00	1,17%
VEFA 7	39 511,34	1,06%
VEFA 8	158 392,00	8,91%
VEFA 9	182 298,29	6,63%
VEFA 10	194 426,97	10,03%
VEFA 11	399 628,53	10,20%
VEFA 12	665 929,55	17,14%

En VEFA, sur 12 opérations renseignées :

⇒ 2 ont vu leur coût de construction diminué ;

⇒ 2 ont eu un coût de construction équivalent au coût prévisionnel annoncé ;

⇒ Et 8 ont eu un coût de construction plus élevé. Pour 5 opérations (soit 42% d'entre elles au total), ce surcoût a été supérieur à 100 K € HT.

En maîtrise d'ouvrage sociale

En maîtrise d'ouvrage sociale, les variations constatées entre coûts prévisionnels de construction et coûts réels ont été toutes aussi importantes en moins-values qu'en plus-values.

Le niveau d'incertitude existant en termes de coût de construction est en partie lié aux délais s'écoulant entre l'estimation indiquée au moment du dépôt des demandes de financement et le lancement effectif des appels d'offres.

PARTIE 2. ANALYSE DES VARIATIONS ENTRE PRÉVISIONNEL ET RÉEL

Sur 37 opérations en MOS :

- ⇒ 19 ont eu un coût de construction moins important que prévu ;
- ⇒ Et 18 ont coûté plus cher. Pour 17 opérations (soit 46 % d'entre elles au total), ce surcoût a été supérieur à 100 K € HT.

De façon générale, les écarts entre coût prévisionnel et coût réel de construction sont dus à :

- des différences entre les enveloppes des MOA et les réalités de conception ;
- des divergences entre les estimations de MOE et les résultats d'appels d'offres ;
- et des imprévus en phase chantier : contraintes géotechniques, travaux supplémentaires, liquidations et/ou défaillances d'entreprises notamment.

Selon les cas, les surcoûts résultent de l'addition de certains, voire de l'ensemble, de ces facteurs.

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des travaux		
	ECART en € HT	ECART en %
MOS 1	-1 026 532,09	-25,06%
MOS 2	-527 577,03	-12,63%
MOS 3	-385 344,30	-10,89%
MOS 4	-239 854,11	-9,14%
MOS 5	-371 609,68	-8,67%
MOS 6	-557 650,71	-6,95%
MOS 7	-115 614,39	-5,66%
MOS 8	-164 855,73	-5,31%
MOS 9	-291 810,24	-5,05%
MOS 10	-224 108,84	-4,88%
MOS 11	-135 440,47	-3,68%
MOS 12	-109 627,35	-2,85%
MOS 13	-103 420,71	-1,97%
MOS 14	-91 101,38	-1,77%
MOS 15	-18 042,03	-1,29%
MOS 16	-37 266,11	-0,68%
MOS 17	-6 175,03	-0,21%
MOS 18	-9 467,62	-0,21%
MOS 19	-203,72	-0,01%

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des travaux		
	ECART en € HT	ECART en %
MOS 20	42 524,56	1,08%
MOS 21	154 866,40	2,47%
MOS 22	255 110,12	3,82%
MOS 23	113 970,22	4,09%
MOS 24	211 143,98	4,14%
MOS 25	149 090,88	6,36%
MOS 26	239 386,43	6,57%
MOS 27	173 793,29	7,38%
MOS 28	172 648,15	7,66%
MOS 29	217 711,37	8,01%
MOS 30	274 850,66	8,06%
MOS 31	144 250,47	8,80%
MOS 32	315 284,58	8,92%
MOS 33	186 095,69	15,28%
MOS 34	461 523,22	17,99%
MOS 35	461 744,50	20,00%
MOS 36	518 672,83	20,55%
MOS 37	768 133,47	23,51%

À noter, qu'il existe parfois des discordances entre les données des fiches financières de clôture et les données opérationnelles de certains projets.

En maîtrise d'ouvrage privée

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des travaux		
	ECART en € HT	ECART en %
MOP 1	11 835,15	0,94%
MOP 2	123 738,50	4,87%
MOP 3	184 557,00	14,55%
MOP 4	272 037,06	8,51%

En maîtrise d'ouvrage privée, le coût des travaux a été plus élevé que prévu pour toutes les opérations renseignées, dont 3 affichent un surcoût supérieur à 100 K € HT.

Notons que, compte tenu du très faible écart constaté au niveau des coûts d'opérations, les surcoûts engendrés par les travaux ont pu être compensés par d'autres postes de dépenses.

Variations des autres postes de dépenses

Variations des coûts d'acquisitions foncières en construction neuve

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des acquisitions foncières

	ECART en € HT	ECART en %
MOS 1	-62 079,72	-15,79%
MOS 2	-9 814,18	-3,81%
MOS 3	-22 272,00	-2,76%
MOS 4	-11 155,43	-2,74%
MOS 5	-6 113,00	-1,66%
MOS 6	-6 752,00	-0,68%
MOS 7	-2 523,98	-0,53%
MOS 8	-1 357,00	-0,18%
MOS 9	-430,19	-0,07%
MOS 10	0,00	0,00%
MOS 11	0,00	0,00%
MOS 12	0,00	0,00%
MOS 13	0,00	0,00%
MOS 14	0,00	0,00%
MOS 15	0,00	0,00%
MOS 16	20,71	0,01%
MOS 17	300,00	0,04%
MOS 18	2 742,62	0,24%
MOS 19	490,97	0,25%
MOS 20	5 902,56	1,16%
MOS 21	4 229,88	1,32%
MOS 22	25 581,32	2,10%
MOS 23	5 789,34	3,23%
MOS 24	8 290,58	3,33%
MOS 25	27 420,83	3,53%
MOS 26	7 821,90	4,65%
MOS 27	19 492,60	7,95%
MOS 28	49 266,26	20,28%
MOS 29	72 140,65	37,06%
MOS 30	274 812,06	41,51%
MOS 31	115 326,42	52,74%

Alors que l'on pourrait penser que les coûts d'acquisitions foncières sont connus et maîtrisés au moment du dépôt des demandes de financement, **on constate parfois de grands écarts entre coûts prévisionnels annoncés et coûts réels d'acquisitions.**

En VEFA, les coûts d'acquisitions foncières semblent maîtrisés. Les écarts sont faibles et principalement constatés en moins-values.

En maîtrise d'ouvrage sociale, les écarts ont varié tant en moins-values qu'en plus-values.

En maîtrise d'ouvrage privée, les écarts constatés sont faibles et le plus souvent en plus-value.

Pour la majorité des opérations renseignées, cet écart est faible. Il est principalement lié à des ajustements de :

- Frais de notaire ;
- Frais d'intermédiaires ;
- Frais de portage ;
- Et de charges foncières.

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des acquisitions foncières

	ECART en € HT	ECART en %
VEFA 1	-12 466,72	-2,06%
VEFA 2	-7 287,57	-0,87%
VEFA 3	-5 110,40	-0,87%
VEFA 4	-4 971,58	-0,80%
VEFA 5	-2 115,27	-0,80%
VEFA 6	-2 012,48	-0,72%
VEFA 7	0,00	0,00%
VEFA 8	0,00	0,00%
VEFA 9	1 636,79	0,64%

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des acquisitions foncières

	ECART en € HT	ECART en %
MOP 1	0,00	0,00%
MOP 2	472,00	0,11%
MOP 3	1 968,00	0,27%
MOP 4	7 490,00	0,95%

Variations du coût des concessionnaires en construction neuve

Quand ils ne sont pas mentionnés, ou affichés à 0 €, **les coûts des concessionnaires ont été le plus souvent surestimés en phase études**. Sur 19 opérations renseignées, cette dépense a été surestimée pour 14 d'entre elles, au moment des dépôts des dossiers de financement, avec des variations de prix allant jusqu'à -75 K € HT (soit -60 %) pour ce poste de dépense.

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des concessionnaires			Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des concessionnaires			Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des concessionnaires		
	ECART en € HT	ECART en %		ECART en € HT	ECART en %		ECART en € HT	ECART en %
VEFA 1	-28 405,00	-58,81%	MOS 1	-75 735,08	-60,08%	MOP 1	-17 030,00	-32,97%
VEFA 2	-9 736,00	-92,72%	MOS 2	-65 198,24	-56,86%	MOP 2	-15 607,00	-62,43%
VEFA 3	-4 318,36	-19,82%	MOS 3	-67 992,31	-89,28%	MOP 3	2 030,00	12,69%
VEFA 4	1 385,20	12,51%	MOS 4	-62 431,90	-81,97%	MOP 4	5 089,00	72,70%
VEFA 5	3 255,35	12,51%	MOS 5	-41 545,51	-51,87%			
			MOS 6	-36 870,83	-55,74%			
			MOS 7	-31 692,97	-49,71%			
			MOS 8	-17 333,55	-40,27%			
			MOS 9	-2 007,40	-6,76%			
			MOS 10	3 853,90	24,78%			

Variations des honoraires de MOE en construction neuve

Les honoraires de MOE peuvent varier après un changement de produit ou de programme en cours d'études. Le plus souvent, leur variation est inhérente aux résultats des consultations d'entreprises, à la suite desquelles des avenants ajustent les honoraires de MOE.

En VEFA, les écarts concernant les honoraires de MOE ont été modérés.

En maîtrise d'ouvrage directe (sociale ou privée), les écarts entre coûts prévisionnels et coûts réels de MOE ont également varié de façon modérée, en plus et moins values, à l'exception d'une poignée d'opérations.

PARTIE 2. ANALYSE DES VARIATIONS ENTRE PRÉVISIONNEL ET RÉEL

Variations entre montants prévisionnels et montants réels de MOE

	ECART en € HT	ECART en %
VEFA 1	-7 409,00	-24,28%
VEFA 2	-33 745,00	-12,29%
VEFA 3	-14 359,00	-12,29%
VEFA 4	0,00	0,00%
VEFA 5	0,00	0,00%
VEFA 6	17 108,94	3,85%
VEFA 7	6 160,00	5,33%
VEFA 8	25 967,53	7,74%
VEFA 9	20 115,42	8,13%
VEFA 10	51 566,00	13,28%

Variations entre montants prévisionnels et montants réels de MOE

	ECART en € HT	ECART en %
MOS 1	-21 193,82	-10,72%
MOS 2	-21 086,88	-8,00%
MOS 3	-12 327,42	-7,59%
MOS 4	-12 734,80	-6,81%
MOS 5	-11 893,69	-5,41%
MOS 6	-9 443,82	-4,51%
MOS 7	-15 600,00	-4,13%
MOS 8	-5 399,98	-2,05%
MOS 9	-3 001,03	-1,35%
MOS 10	-705,24	-0,41%
MOS 11	0,00	0,00%
MOS 12	742,21	0,37%
MOS 13	1 148,43	0,47%
MOS 14	7 777,08	2,21%
MOS 15	13 501,49	3,18%
MOS 16	7 268,94	3,75%
MOS 17	11 831,21	4,26%
MOS 18	24 198,85	4,44%
MOS 19	18 415,32	5,37%
MOS 20	24 779,00	7,40%
MOS 21	26 642,98	8,82%
MOS 22	24 854,73	11,43%
MOS 23	18 046,62	12,70%
MOS 24	17 253,29	14,55%
MOS 25	22 018,71	28,73%
MOS 26	62 285,21	34,86%
MOS 27	76 535,13	45,72%
MOS 28	96 043,14	52,40%

Variations entre montants prévisionnels et montants réels de MOE

	ECART en € HT	ECART en %
MOP 1	0,00	0,00%
MOP 2	15 107,00	11,15%
MOP 3	18 500,00	11,56%

Variation des frais financiers en construction neuve

Les frais financiers sont également mal connus en phase études. Durant la vie des opérations, ils varient en fonction des possibilités financières des structures porteuses et de leur stratégie. À l'instant où l'opérateur décide de préfinancer, ou au contraire de porter ses investissements sur fonds propres, ce poste de dépense peut évoluer du simple au triple, tant en plus-value qu'en moins-value.

Les frais financiers évoluent également au gré de la durée réelle des travaux, influant sur la diminution ou l'augmentation de la période de préfinancement.

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des honoraires de MOE			Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des honoraires de MOE			Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des honoraires de MOE		
	ECART en € HT	ECART en %		ECART en € HT	ECART en %		ECART en € HT	ECART en %
VEFA 1	-14 237,00	-54,76%	MOS 1	-79 647,21	-97,86%	MOP 1	-32 000,00	-76,19%
VEFA 2	-9 608,41	-32,03%	MOS 2	-113 356,42	-91,51%	MOP 2	-12 663,00	-67,41%
VEFA 3	-3 222,00	-17,51%	MOS 3	-66 565,87	-83,21%	MOP 3	-13 176,00	-43,27%
VEFA 4	0,00	0,00%	MOS 4	-32 480,82	-77,34%	MOP 4	-8 875,00	-27,20%
VEFA 5	8 118,22	4,43%	MOS 5	-211 992,06	-73,26%			
VEFA 6	20 754,13	15,50%	MOS 6	-253 167,34	-70,59%			
VEFA 7	4 254,05	21,27%	MOS 7	-25 874,77	-46,20%			
VEFA 8	6 347,00	90,67%	MOS 8	-19 309,81	-40,23%			
			MOS 9	-81 871,69	-38,06%			
			MOS 10	-22 645,02	-32,35%			
			MOS 11	-33 338,41	-30,27%			
			MOS 12	-2 999,93	-9,09%			
			MOS 13	-1 411,36	-6,72%			
			MOS 14	-13 053,61	-4,66%			
			MOS 15	0,00	0,00%			
			MOS 16	7 273,84	10,35%			
			MOS 17	3 830,00	10,94%			
			MOS 18	8 914,21	14,86%			
			MOS 19	17 634,58	33,47%			
			MOS 20	23 639,82	57,97%			
			MOS 21	27 867,04	81,96%			
			MOS 22	167 000,00	371,11%			

2.1.2 Au sein des réhabilitations

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels d'opérations

En réhabilitation, sur 19 projets renseignés :

- ⇒ 10 ont vu leur coût d'opération diminué, (soit 53 % des projets) ;
- ⇒ Et 9 ont coûté plus cher que prévu, dont 5 affichent un surcoût supérieur à 100 K € HT.

Les moins-values constatées s'expliquent par des résultats d'appels d'offres fructueux et/ou des retraits de prestations en cours de montage.

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels d'opérations			Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels d'opérations		
	ECART en € HT	ECART en %		ECART en € HT	ECART en %
REHA 1	-435 782,50	-31,72%	REHA 11	50 269,00	3,46%
REHA 2	-211 100,33	-26,37%	REHA 12	125 402,10	4,34%
REHA 3	-367 635,49	-21,89%	REHA 13	59 362,26	6,47%
REHA 4	-587 082,39	-19,81%	REHA 14	167 049,11	6,59%
REHA 5	-117 988,43	-12,54%	REHA 15	142 532,82	8,04%
REHA 6	-295 065,37	-9,66%	REHA 16	196 978,18	10,62%
REHA 7	-27 441,25	-2,17%	REHA 17	155 288,29	13,46%
REHA 8	-26 297,16	-1,94%	REHA 18	20 486,00	13,86%
REHA 9	-44 922,95	-1,47%	REHA 19	46 904,45	23,58%
REHA 10	-30 464,41	-0,96%			

À noter, qu'il existe parfois des discordances entre les données des fiches financières de clôture et les données opérationnelles de certains projets.

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des travaux

Sur 19 opérations renseignées en réhabilitation :

- ⇒ 4 ont vu leur coût travaux diminué par rapport au coût prévisionnel annoncé ;
- ⇒ Et 15 (soit 79 % d'entre elles) ont eu un coût travaux plus élevé que prévu. Pour 7 d'entre elles, ce surcoût a été supérieur à 100 K € HT.

Comme en construction neuve, les écarts entre coût prévisionnel et coût réel des travaux sont dus à :

- des différences entre les enveloppes des MOA et les réalités de conception ;
- des divergences entre les estimations de MOE et les résultats d'appels d'offres ;
- et des imprévus en phase chantier : travaux supplémentaires, liquidations et/ou défaillances d'entreprises notamment.

Selon les cas, les surcoûts résultent de l'addition de certains, voire de l'ensemble, de ces facteurs.

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des travaux		
	ECART en € HT	ECART en %
REHA 1	-122 460,75	-17,26%
REHA 2	-232 048,09	-16,76%
REHA 3	-70 392,65	-5,07%
REHA 4	-32 184,16	-1,14%

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des travaux		
	ECART en € HT	ECART en %
REHA 5	14 795,39	0,56%
REHA 6	6 767,28	0,61%
REHA 7	11 911,55	1,03%
REHA 8	47 264,00	1,65%
REHA 9	51 927,75	6,58%
REHA 10	85 498,00	6,65%
REHA 11	207 406,00	8,41%
REHA 12	142 808,20	10,98%
REHA 13	11 057,50	13,96%
REHA 14	370 532,69	15,08%
REHA 15	312 290,14	16,11%
REHA 16	316 395,76	23,62%
REHA 17	177 036,10	29,52%
REHA 18	320 974,51	47,57%
REHA 19	47 368,49	47,87%

Variations des autres postes de dépenses en réhabilitation

Pour rappel :

- Les opérations de réhabilitation sont portées uniquement par les bailleurs sociaux. Il n'y a donc pas de distinction à faire en termes de maîtrise d'ouvrage.
- Les réhabilitations s'exonèrent de frais d'acquisition et de frais fonciers. Les coûts d'opérations sont uniquement composés de coûts de construction et d'honoraires.
- Le coût éventuel des concessionnaires n'a pas été renseigné par les opérateurs.

De plus, sur ce point, il n'y a pas suffisamment d'opérations de réhabilitation pour lesquelles les frais financiers ont été renseignés à la fois en données prévisionnelles et en données réelles pour effectuer une comparaison pertinente.

La présente analyse portera donc uniquement sur la variation des coûts de MOE.

Variations des honoraires de MOE en réhabilitation

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des honoraires de MOE

	ECART en € HT	ECART en %
REHA 1	-93 498,28	-46,52%
REHA 2	-56 498,48	-22,30%
REHA 3	-29 548,00	-18,42%
REHA 4	-12 377,28	-17,68%
REHA 5	-12 953,01	-11,84%
REHA 6	-20 530,82	-9,82%
REHA 7	-2 893,00	-2,10%
REHA 8	-0,02	0,00%

Variations entre coûts prévisionnels et coûts réels des honoraires de MOE

	ECART en € HT	ECART en %
REHA 9	0,00	0,00%
REHA 10	422,83	0,68%
REHA 11	2 038,55	3,13%
REHA 12	7 574,75	6,77%
REHA 13	17 382,55	15,74%
REHA 14	25 433,01	17,56%
REHA 15	3 576,30	32,75%
REHA 16	37 083,61	46,47%
REHA 17	38 526,75	48,17%
REHA 18	75 177,35	55,69%
REHA 19	42 447,97	60,64%

Les écarts entre coûts prévisionnels et coûts réels de MOE, en réhabilitation, ont varié tant en plus-values qu'en moins values.

Les honoraires de MOE peuvent varier en effet lorsque des prestations sont retirées ou ajoutées par le maître d'ouvrage.

Le plus souvent, leur variation est inhérente aux résultats des consultations d'entreprises, à la suite desquelles des avenants ajustent les honoraires de MOE.

2.2 Écarts entre plans de financement prévisionnels et plans de financement réels

LBU

Le montant de la LBU est connu au moment du dépôt des dossiers de financement et figé par l'arrêté de subvention. En construction neuve, la seule variation constatée, entre montant prévisionnel de LBU et montant réel, a relevé d'un cas exceptionnel.

Autres subventions

Sur 63 opérations, 40 n'ont pas reçu d'autre subvention, soit 62,5 % d'entre elles.

Aides fiscales

Les variations constatées dans le cadre des aides fiscales sont liées au réajustement du crédit d'impôt aux dépenses éligibles réelles en fin d'opération.

Pour rappel, en réhabilitation, parmi les opérations renseignées dans le cadre de l'étude, 1 seule a bénéficié d'un crédit d'impôt. Cette opération de programmation 2016, de plus de 20 ans d'ancienneté, était située en zone ANRU.

Emprunts

L'emprunt est la variable d'ajustement des plans de financement. C'est la raison pour laquelle ce type de financement fluctue plus que les autres.

Lorsque le coût d'opération est moins élevé que prévu, une partie de l'emprunt fait l'objet d'un remboursement anticipé. Dans le cas contraire, le montant de l'emprunt initial est négocié à la hausse, ou, un emprunt complémentaire est contracté.

Dans d'autres cas, un emprunt proposant des conditions contractuelles plus favorables, est venu diminuer une partie de l'emprunt initialement envisagé. Les opérations concernées affichent un écart négatif au niveau de l'emprunt CDC et une variation positive en faveur d'un autre emprunt.

PARTIE 2. ANALYSE DES VARIATIONS ENTRE PRÉVISIONNEL ET RÉEL

Fonds propres

Les fonds propres permettent de compenser une partie du surcoût des opérations, sans en aggraver la dette. Leur montant est propre à la capacité financière de chaque opérateur et dépend de leurs choix stratégiques financiers. En pratique, les opérateurs y ont recours à la clôture des opérations, au moment où le coût définitif est connu. Majoritairement mis en difficulté par l'équilibre financier précaire de leurs opérations de logements aidés, immanent à l'application de bas loyers, les bailleurs sociaux ne sont pas toujours en capacité d'injecter des fonds propres dans leurs projets : cela est le cas pour 38 dossiers sur 64 renseignés, soit 59 % d'entre eux. Ne générant pas toujours suffisamment de liquidités disponibles, les bailleurs priorisent régulièrement l'endettement.

D'ailleurs, il peut sembler plus opportun de conserver la possibilité d'injecter des fonds propres dans des opérations qui ont « dérapé » financièrement et dont le surcoût ne peut être totalement absorbé par l'emprunt, ni par les loyers pratiqués.

De façon exceptionnelle, 4 opérations renseignées sur 64 affichent autant de fonds propres qu'annoncé initialement. A contrario, aucun fonds propres n'ont finalement été injectés pour 5 dossiers, bien qu'envisagés dans leur demande de financement LBU.

VARIATIONS ENTRE PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ET PLAN DE FINANCEMENT DÉFINITIF EN RÉHABILITATION

	Ecart LBU en €	Ecart LBU en %	Ecart Aides fiscales en €	Ecart Aides fiscales en %	Ecart Autres Sub. en €	Ecart Autres Sub. en %	Ecart Prêts CDC en €	Ecart Prêts CDC en %	Ecart Autres Prêts en €	Ecart Autres Prêts en %	Ecart Fonds Propres en €	Ecart Fonds Propres en %
REHA 1	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	-85 864	-100%	0	0%
REHA 2	0	0%	501 178	100%	0	0%	-264 467	-23%	0	0%	-93 000	-100%
REHA 3	0	0%	0	0%	-5 724	-4%	-241 675	-14%	0	0%	0	0%
REHA 4	0	0%	0	0%	48 619	61%	-66 946	-6%	347 443	100%	0	0%
REHA 5	0	0%	0	0%	-32 211	-43%	-13 974	-2%	150 000	100%	0	0%
REHA 6	0	0%	0	0%	-12 410	-6%	-1 028 852	-37%	740 000	100%	0	0%
REHA 7	0	0%	0	0%	-3 917	-28%	-98 174	-75%	160 000	100%	0	0%
REHA 8	0	0%	0	0%	0	0%	20 916	19%	0	0%	0	0%
REHA 9	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	5 386	1%	0	0%
REHA 10	0	0%	0	0%	307 200	15059%	-1 228 512	-40%	500 000	100%	0	0%
REHA 11	0	0%	0	0%	80 472	4191%	-351 922	-41%	430 000	100%	0	0%
REHA 12	0	0%	0	0%	58 692	3494%	-359 158	-37%	180 000	100%	0	0%
REHA 13	0	0%	0	0%	33 246	1979%	-674 573	-75%	340 000	100%	0	0%
REHA 14	0	0%	0	0%	0	0%	-238 019	-16%	0	0%	-253 095	-100%
REHA 15	0	0%	0	0%	80 101	100%	57 407	3%	0	0%	-38 939	-100%

PARTIE 2. ANALYSE DES VARIATIONS ENTRE PRÉVISIONNEL ET RÉEL

VARIATIONS ENTRE PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ET PLAN DE FINANCEMENT DÉFINITIF EN CONSTRUCTION NEUVE

	Ecart LBU en €	Ecart LBU en %	Ecart Aides fiscales en €	Ecart Aides fiscales en %	Ecart Autres Sub. en €	Ecart Autres Sub. en %	Ecart Prêts CDC en €	Ecart Prêts CDC en %	Ecart Autres Prêts en €	Ecart Autres Prêts en %	Ecart Fonds Propres en €	Ecart Fonds Propres en %
NEUF 1	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
NEUF 2	0	0%	120 742	5%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
NEUF 3	0	0%	38 919	2%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
NEUF 4	0	0%	27 591	5%	0	0%	-49 157	-5%	0	0%	0	0%
NEUF 5	0	0%	-8 269	-1%	0	0%	-177 929	-13%	0	0%	0	0%
NEUF 6	0	0%	1 091	0%	0	0%	-280 477	-9%	0	0%	0	0%
NEUF 7	0	0%	105 218	15%	0	0%	0	0%	-292 842	-17%	174 127	195%
NEUF 8	0	0%	51 640	6%	87 000	100%	0	0%	0	0%	119 122	100%
NEUF 9	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
NEUF 10	0	0%	0	0%	0	0%	-498 828	-13%	0	0%	0	0%
NEUF 11	0	0%	0	0%	0	0%	116 553	3%	0	0%	0	0%
NEUF 12	0	0%	0	0%	0	0%	9 453	3%	0	0%	0	0%
NEUF 13	0	0%	94 059	5%	0	0%	-67 272	-2%	0	0%	0	0%
NEUF 14	0	0%	0	0%	0	0%	-51 354	-3%	0	0%	0	0%
NEUF 15	0	0%	0	0%	0	0%	-98 631	-3%	0	0%	0	0%
NEUF 16	-146 000	-17%	124 647	13%	0	0%	-502 060	-34%	835 000	100%	-150 000	-100%
NEUF 17	0	0%	-61 013	-12%	0	0%	-74 846	-9%	0	0%	230 811	330%
NEUF 18	0	0%	-67 700	-3%	0	0%	-707 915	-19%	350 000	100%	120 972	63%
NEUF 19	0	0%	149 284	6%	13 600	100%	-2 178 806	-48%	1 800 000	100%	0	0%
NEUF 20	0	0%	10 355	1%	0	0%	-591 725	-22%	0	0%	0	0%
NEUF 21	0	0%	0	0%	0	0%	-708 194	-24%	0	0%	0	0%
NEUF 22	0	0%	-25 819	-2%	0	0%	-3 270	0%	0	0%	6 951	24%
NEUF 23	0	0%	-45 199	-2%	0	0%	-228 340	-6%	0	0%	196 617	492%
NEUF 24	0	0%	80 608	5%	20 560	100%	-1 387	0%	0	0%	0	0%
NEUF 25	0	0%	-98 587	-8%	67 452	100%	-223 716	-11%	0	0%	0	0%
NEUF 26	0	0%	12 173	1%	98 780	100%	-154 709	-6%	0	0%	0	0%
NEUF 27	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
NEUF 28	0	0%	71 991	7%	0	0%	-83 603	-4%	0	0%	-3 828	-16%
NEUF 29	0	0%	-219 641	-12%	19 600	100%	-1 175 886	-36%	589 910	100%	-3 504	-10%
NEUF 30	0	0%	101 728	6%	0	0%	1 425 729	39%	0	0%	0	0%
NEUF 31	0	0%	-67 041	-2%	92 448	127%	-382 228	-8%	0	0%	0	0%
NEUF 32	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
NEUF 33	0	0%	31 165	1%	0	0%	-50 908	-1%	0	0%	-309 999	-56%
NEUF 34	0	0%	159 031	11%	0	0%	-543 074	-24%	-500 000	-100%	750 000	1500%
NEUF 35	0	0%	-25 204	-2%	0	0%	381 266	28%	-575 000	-100%	-69 570	-48%
NEUF 36	0	0%	13 880	1%	11 863	16%	185 067	10%	0	0%	-238 101	-100%
NEUF 37	0	0%	-6 626	-1%	43 630	145%	-121 096	-6%	0	0%	0	0%
NEUF 38	0	0%	26 147	2%	0	0%	25 462	1%	0	0%	0	0%
NEUF 39	0	0%	-111	0%	0	0%	49 938	1%	0	0%	-10 665	-21%
NEUF 40	0	0%	-10 617	0%	24 990	100%	-266 915	-7%	0	0%	-7 165	-5%
NEUF 41	0	0%	805 921	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
NEUF 42	0	0%	269 202	18%	0	0%	0	0%	-818 976	-23%	868 168	466%
NEUF 43	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
NEUF 44	0	0%	-206 215	-12%	0	0%	-24 147	-1%	0	0%	230 362	81%
NEUF 45	0	0%	104 211	11%	8 850	211%	110 500	6%	0	0%	0	0%
NEUF 46	0	0%	22 306	3%	0	0%	-557 712	-40%	500 000	100%	0	0%
NEUF 47	0	0%	50 365	3%	0	0%	-1 349 230	-46%	1 250 000	100%	0	0%
NEUF 48	0	0%	-248 368	-19%	0	0%	2 987	0%	0	0%	245 381	129%

2.3 Variations des délais

Les délais d'une opération immobilière sont fonction de sa complexité, du nombre de logement à réaliser, des financements choisis et des imprévus liés à son adaptation au sol. Variant également au gré des aléas éventuels en cours d'études et/ou en phase chantier, ces délais restent difficiles à maîtriser.

En construction neuve

Variations entre date prévisionnelle et date réelle de DROC

En neuf, le décalage entre la date prévisionnelle de la DROC et sa date effective était de +8 mois en moyenne.

11 % des opérations renseignées ont démarré dans les temps annoncés (+/- 1 mois). 6 ont commencé en avance.

Les autres, soit 51 opérations sur 64 ont débuté en moyenne 10 mois plus tard. Parmi ces dernières, notons que la programmation 2019 a démarré avec seulement 5 mois de retard en moyenne.

Variations entre date prévisionnelle et date réelle d'achèvement

L'écart entre la date annoncée de DAT et la date réelle d'achèvement était de +14 mois en moyenne.

4 opérations sur 63 ont été achevées dans les délais annoncés (+/- 1 mois), soit seulement 6 % d'entre elles. 1 a été livrée en avance.

Les autres, soit 58 opérations sur 63 ont été achevées en moyenne 15 mois après la date envisagée. Même en retirant les chantiers démarrés entre juin 2019 et juin 2020, cet écart moyen se maintient à +14 mois.

Les calendriers des opérations semblent souvent trop optimistes, et la notion d'aléa insuffisamment prise en compte dans les plannings prévisionnels en montage.

En réhabilitation

Variations entre date prévisionnelle et date réelle de DROC

En réhabilitation, le décalage entre la date prévisionnelle de la DROC et sa date effective était de +5 mois en moyenne.

Les opérations de réhabilitation ont démarré plus vite que celles de construction neuve. 26 % des opérations renseignées ont commencé dans les temps annoncés (+/- 1 mois). 1 seule a démarré en avance.

Les autres, soit 13 opérations sur 19, ont débuté en moyenne 7 mois plus tard. Parmi ces dernières, 1 seule opération renseignée en programmation 2019 a démarré avec seulement 4 mois de retard par rapport à la date prévue.

Variations entre date prévisionnelle et date réelle d'achèvement

L'écart entre la date annoncée de DAT et la date réelle d'achèvement était de +10 mois en moyenne.

7 opérations sur 19, soit 37 % des opérations renseignées, ont été achevées dans les délais annoncés (+/- 1 mois). 1 a été réalisée en avance.

58% d'entre elles (11 sur 19) ont été achevées en moyenne 17 mois après la date envisagée. En retirant les réhabilitations démarrées entre juin 2019 et juin 2020, cet écart moyen se maintient à +18 mois.

Comme en construction neuve, les calendriers des opérations semblent souvent trop optimistes, et la notion d'aléa insuffisamment prise en compte dans les plannings prévisionnels.

2.4 Variations des loyers

*Pour rappel : l'étude ne dispose pas des données réelles afférentes aux loyers de mise en service des PLS et des PSLA. Ce type de produit ne faisant pas l'objet de financement, ces informations ne sont pas retransmises en fin d'opération dans le cadre d'une demande de solde. Elles sont également manquantes pour les opérations de réhabilitation. Seules les données des **LLTS** et des **LLS** ont pu être exploitées.*

Sur 49 opérations renseignées en données prévisionnelles et en données réelles, les opérateurs se sont alignés sur le loyer plafond autorisé de 22 d'entre elles, soit 45 % des LLTS et LLS analysés.

Les loyers annoncés restent inchangés pour 2 dossiers. Et, peu nombreuses sont les opérations pour lesquelles le loyer a baissé entre la demande de financement LBU et la mise en service des logements (10 sur 49 opérations renseignées).

De façon générale, on constate le plus souvent une augmentation entre les loyers annoncés au moment du dépôt des demandes de financement LBU et ceux réellement pratiqués à la livraison des logements.

Cet écart est donc positif, mais il reste faible : **+1,76 % en moyenne**.

Dans la pratique, ces loyers prévisionnels sont révisés sur la base de l'indice IRL par l'année de la DAT. 36 opérations renseignées sur 49 sont concernées, soit 73 % d'entre elles.

Parmi ces dernières, prises de façon isolée, le taux d'augmentation est de +3,84 %. Ce taux est à modérer toutefois car globalement les loyers restent bas par rapport au marché, et sont fonction de l'équilibre financier et du coût définitif de chaque projet.

À noter que parmi les opérations dont le coût définitif a sensiblement diminué, rare sont celles dont le loyer réel de mise en service a également baissé.

	Variation du Loyer de MES	Évolution du COP en € HT		Variation du Loyer de MES	Évolution du COP en € HT
OPERATION 1	-3,56%	-82 361,98	OPERATION 14	2,28%	-48 457,69
OPERATION 2	-3,00%	-347 312,47	OPERATION 15	3,26%	-39 018,79
OPERATION 3	-1,51%	-57 884,14	OPERATION 16	3,51%	-447 010,14
OPERATION 4	-0,39%	-158 215,20	OPERATION 17	3,61%	-249 578,70
OPERATION 5	0,31%	-282 574,24	OPERATION 18	3,62%	-350 149,82
OPERATION 6	0,38%	-132 026,78	OPERATION 19	3,72%	-170 551,02
OPERATION 7	0,74%	-773 281,82	OPERATION 20	3,81%	-571 146,69
OPERATION 8	1,50%	-26 064,51	OPERATION 21	4,24%	-695 590,53
OPERATION 9	1,87%	-35 152,27	OPERATION 22	5,19%	-14 349,71
OPERATION 10	2,01%	-154 974,45	OPERATION 23	5,33%	-146 588,65
OPERATION 11	2,03%	-42 856,19	OPERATION 24	7,49%	-15 122,81
OPERATION 12	2,06%	-182 368,52	OPERATION 25	8,62%	-254 365,78
OPERATION 13	2,07%	-21 122,42	OPERATION 26	10,61%	-131 285,93

PARTIE 3. ANALYSE PROSPECTIVE DES PROGRAMMATIONS 2020 ET 2021

L'analyse prospective de cette troisième partie a pour objectif de comparer les données réelles des programmations 2016 à 2019, aux données prévisionnelles des programmations 2020 et 2021. Pour ces dernières, seuls des résultats d'appels d'offres sont disponibles.

À noter que l'étude de l'évolution des divers postes de dépenses des programmations 2020 et 2021, des délais, des financements et des loyers ne sera pertinente qu'à réception des données réelles de la majorité des opérations qui les composent. À ce stade, cela conduirait vers de fausses affirmations et tendances. Seuls les coûts globaux d'opérations et les coûts travaux sur résultats d'appels d'offres ont été pré-analysés.

La comparaison est possible grâce aux référentiels de prix, élaborés à partir des données réelles moyennes constatées pour les opérations livrées des programmations de 2016 à 2019. Ces référentiels constituent une première base de travail. Ils sont destinés à être complétés de façon exhaustive dans le cadre des travaux de l'observatoire des coûts. Ils ont pour objectif de permettre, à moyen terme, des analyses plus élargies par produit et par nature d'opération.

S'il convient de poursuivre et d'approfondir cette analyse prospective avec un plus grand nombre de dossiers, cette partie démontre les possibilités qu'offrira le futur observatoire, ainsi que l'importance des référentiels qu'il affinera à terme.

3.1 Évolution des coûts d'opérations

En construction neuve

Nous ne disposons pas de coûts d'opérations actualisés pour les VEFA inscrites en programmations 2020 et 2021.

En MOS, l'étude dispose d'un seul coût d'opération. Il s'agit d'une **opération mixte de logements familiaux en PLS collectifs** (programmation 2021), dont le coût s'élève à 225 580 € HT par logement et à 2 921 € HT par m² de SHT.

Même si le référentiel de prix ne permet pas, pour l'instant, de comparaison strictement similaire, ce montant apparaît bien plus élevé que les moyennes constatées pour les opérations mixtes de PLS réalisées en VEFA par exemple (188 305 € HT par logement et 2 423 € HT par m² de SHT).

En MOP, les coûts d'opérations disponibles sont également plus élevés. Il s'agit de **2 opérations de logements familiaux, en PLS privés et à produit locatif unique**, dont l'une est en habitat individuel et l'autre en collectif :

- ⇒ Le coût d'opération du projet de maisons individuelles (programmation 2020), s'élève à 236 696 € HT par logement et à 2 576 € HT par m² de SHT. Interrogé sur le sujet, faute de référence en PLS privés individuels, l'opérateur indique que ce coût d'opération est cohérent avec des produits similaires réalisés antérieurement.
- ⇒ Le coût d'opération du projet collectif (programmation 2021), s'élève à 201 101 € HT par logement et à 2 938 € HT par m² de SHT, soit 28 468 € plus cher qu'un logement similaire réalisé avant 2020 (+23 % par m² de SHT). La hausse des coûts de construction liée à la conjoncture explique en partie l'augmentation du coût de cette opération, qui a également subi une liquidation d'entreprise et une reconversion en macro-lot.

En réhabilitation

Comme en construction neuve, les coûts d'opérations des réhabilitations sont en hausse.

Les réhabilitations renseignées pour 2020 et 2021 sont toutes collectives (12) et situées dans le Sud de l'île.

Leur coût moyen d'opération est de 41 756 € HT par logement et de 705 € HT par m² de SHT. Ce coût d'opération est plus cher de 8 383 € HT par logement par rapport au coût moyen des opérations livrées dans le Sud (33 373 € HT par logement et 521 € HT par m² de SHT). Cette hausse est de + 35 % par m² de SHT.

Cette augmentation est plus sensible pour les opérations situées en QPV.

En effet, les 8 réhabilitations situées en QPV affichent un coût d'opération moyen de 42 081 € HT par logement. Cette hausse est en partie liée à l'extension du crédit d'impôt pour ces zones, offrant ainsi aux bailleurs la possibilité d'intégrer plus de prestations de travaux dans leur projet de réhabilitation.

Ces moyennes de coûts d'opérations sont équivalentes tant en programmation 2020 que 2021.

3.2 Évolution du coût des travaux

En construction neuve

Évolution du coût global de construction

En VEFA sociale

La base de données répertorie 1 VEFA renseignée en coût de construction (programmation 2021). Il s'agit d'une **opération mixte de logements familiaux PLS collectifs**, dont le coût global de construction s'élève à 128 134 € HT par logement, et à 1 811 € par m² de SHT.

Au vu de la moyenne référencée pour cette nature d'opération et ce mode de réalisation, le coût travaux de ce projet apparaît comme étant 10 337 € HT plus cher par logement, et 19 % (soit 295 € HT) au-dessus du prix moyen constaté par m² de SHT pour des programmes similaires.

En maîtrise d'ouvrage sociale

Pour rappel, en MOS, l'étude dispose des données d'une **opération mixte de logements familiaux en PLS collectifs** (programmation 2021). Le coût global de construction de cette opération s'élève à 178 695 € HT par logement, et à 2 314 € par m² de SHT.

En l'absence de références similaires pour ce mode de réalisation, on constate que le coût de construction de ce projet se trouve bien au-dessus des moyennes référencées pour ce type de produit en VEFA avant 2020 (117 797 € HT par logement et 1 516 € HT par m² de SHT).

En maîtrise d'ouvrage privée

Pour rappel, en MOP, 2 **opérations de logements familiaux en PLS et à produit locatif unique** ont été renseignées, dont une en habitat collectif, et l'autre en individuel.

⇒ Le coût de construction du projet collectif s'élève à 132 095 € HT par logement et à 1 930 € HT par m² de SHT. En comparaison avec des projets similaires réalisés antérieurement en MOP, le coût de construction de cette opération, en programmation 2021, se trouve 18 768 € HT au-dessus de la moyenne constatée. Il est 362 € HT plus cher au m² de SHT(+23 %).

PARTIE 3. ÉVOLUTION DES PROGRAMMATIONS 2020 ET 2021

⇒ En l'absence de références similaires en PLS privés individuels, on constate qu'à 148 078 € HT par logement et à 1 611 € HT par m² de SHT, le coût de construction de cette opération de programmation 2020 est 18 130 € HT moins élevé par logement, et, 11 % moins cher par m² de SHT que le coût des travaux d'un PSLA individuel réalisé en MOS.

Évolution des coûts du bâtiment

Pour rappel, le coût du bâtiment est la somme des thématiques « Clos Couvert », « Second Œuvre », et « Fluides », ainsi que des prestations Ascenseur, Basse tension, Amiante et Démolition (lorsqu'incluses au lot GO). C'est la raison pour laquelle le total « Bâtiment » de l'analyse qui suit n'est pas égal à 100 %.

SITES (51) Tous produits entre 2016 et 2019	% du cout BATIMENT	RATIO / SHT	RATIO / logement	RATIO SHT / logement
BATIMENT		1460 € / m ²	98 820 € / Logt	68,47 m ²
CLOS COUVERT	66,3%	948 € / m ²	64 422 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	19,2%	277 € / m ²	18 654 € / Logt	
FLUIDES	13,3%	188 € / m ²	12 600 € / Logt	
Total	98,8%	1414 € / m²	95 677 € / Logt	

SITES (3) Tous produits entre 2020 et 2021	% du cout BATIMENT	RATIO / SHT	RATIO / logement	RATIO SHT / logement
BATIMENT COUT REEL GLOBAL		1629 € / m ²	122 899 € / Logt	77,03 m ²
CLOS COUVERT	66,3%	1080 € / m ²	81 532 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	20,4%	327 € / m ²	24 817 € / Logt	
FLUIDES	10,8%	174 € / m ²	13 124 € / Logt	
Total	97,5%	1582 € / m²	119 473 € / Logt	

Malgré le faible nombre d'opérations dont le détail des coûts a été renseigné (3), on note une évolution globale des prix des thématiques « Clos Couvert », « Second Œuvre », et « Fluides », de + 12 % par m² de SHT.

Pris de façon isolée, le « Clos couvert » passe en moyenne de 948 € à 1 080 € HT par m² de SHT (soit +16 %).

L'évolution du coût par logement (+25 %) s'explique en partie par la composition typologique des opérations de l'échantillonnage. La surface moyenne des logements entre 2016 et 2019 était de 68 m², contre 77 m² pour les 3 opérations renseignées en programmations 2020 et 2021, composées de PLS.

En réhabilitation

Évolution du coût global des travaux



Pour rappel, concernant les réhabilitations 2020 et 2021, seules les données **d'opérations collectives situées dans le Sud de l'île** sont disponibles.

Pour ces opérations, le coût moyen des travaux communiqué s'élève à 36 167 € HT par logement et à 611 € HT par m² de SHT. Pour la micro-région Sud, ce coût a augmenté de 7 490 € HT en moyenne par logement, et de 177 € HT par m² de SHT (+41 %).

Le coût des travaux renseigné représente en moyenne 87 % du coût global d'opération, contre 82 % pour les opérations de réhabilitation antérieures.

Il n'y a pas de différence de coût constatée entre les programmations 2020 et 2021.

Les coûts travaux des opérations situées en QPV sont les plus élevés : 36 858 € HT par logement, contre 27 344 € pour les programmes antérieurs situés dans ces zones. **Cette hausse des coûts de construction en QPV (+35 % par logement) est en partie liée à l'extension du crédit d'impôt, offrant aux bailleurs sociaux la possibilité d'intégrer plus de travaux en réhabilitation.**

Le coût moyen de construction en diffus a également augmenté mais de façon moins importante : 34 784 € HT par logement, contre 29 269 € antérieurement (+19 %).

Notons que la majorité des opérations sont toujours conduites en macro-lots, et qu'aucune d'entre elles ne fait l'objet d'un niveau de performance énergétique particulier.

La tendance globale est à la hausse des coûts de construction.

Évolution du coût des prestations

SITES (16) Toutes opérations entre 2016 et 2019	% du cout CONSTRUCTION	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement
BATIMENT (HORS VRD)		407 € / m²	26 143 € / Logt	65,30 m²
VRD (NON COMPRIS DANS COUT BATIMENT)	5,8%			
DEMOLITION - AMIANTE	3,11%	14,7 € / m ²	843 € / Logt	
CLOS COUVERT	27,5%	117 € / m ²	7 465 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	38,0%	158 € / m ²	10 175 € / Logt	
FLUIDES	26,0%	96 € / m ²	6 365 € / Logt	
Total	91,4%	371 € / m²	24 004 € / Logt	
ASCENSEUR	5,3%	21 € / m ²	1 296 € / Logt	

On constate une nette augmentation du montant investi par logement.

De 371 € HT par m² de SHT entre 2016 et 2019, à 576 € HT en 2020 et en 2021, soit une **augmentation globale de +55 %**.

Cette augmentation touche toutes les thématiques : « Clos couvert », « Fluides », « Second-Œuvre et façades ».

SITES (13) Toutes opérations entre 2020 et 2021	% du cout CONSTRUCTION	Coût / SHT	Coût / logement	SHT / nb de logement
BATIMENT (HORS VRD)		584 € / m²	35 009 € / Logt	60,60 m²
VRD (NON COMPRIS DANS COUT BATIMENT)	3,7%			
DEMOLITION - AMIANTE	0,92%	4,4 € / m ²	303 € / Logt	
CLOS COUVERT	35,6%	209 € / m ²	12 493 € / Logt	
2ND ŒUVRE FACADE	36,6%	215 € / m ²	13 015 € / Logt	
FLUIDES	26,1%	152 € / m ²	8 967 € / Logt	
Total	98,4%	576 € / m²	34 475 € / Logt	
ASCENSEUR	0,7%	4 € / m ²	231 € / Logt	

Comme évoqué précédemment, cette hausse des coûts peut être en partie imputée à l'extension du crédit d'impôt en QPV, offrant aux bailleurs sociaux la possibilité d'intégrer plus de prestations de travaux dans leurs réhabilitations.

SYNTHÈSE

L'objectif global de cette étude est d'améliorer la connaissance du logement aidé et d'en maîtriser la complexité en termes de coûts, de financements et de loyers. Un glossaire est intégré en fin de rapport afin de définir les sigles et références utilisés.

Elle repose sur 111 opérations partiellement renseignées, représentant 2 642 logements en neuf et 1 507 logements en réhabilitation.

La réalisation de l'étude a été confrontée à de nombreuses difficultés techniques de recueil, de compilation et de traitement des données. En effet, la DEAL ne détient pas, à ce jour, toutes les informations indispensables à l'analyse pertinente des coûts, des loyers et des charges pratiqués par les organismes de logements sociaux et par les promoteurs sollicitant des agréments PLS et PSLA. Or, un recueil exhaustif des données permettrait d'apporter plus de transparence au secteur du logement aidé, de mieux comprendre les coûts pour mieux les maîtriser, et de mettre en place des leviers partagés avec les autorités publiques.

L'étude a pour principal intérêt de **montrer les diverses possibilités du futur observatoire des coûts**, en lui fournissant une première base de travail.

Elle a permis d'analyser les données réelles de certaines opérations livrées, jusqu'en décembre 2021. Ainsi, les référentiels annexés au présent rapport répertorient les coûts moyens des opérations de construction neuve et de réhabilitation des programmations 2016 à 2019, constituant l'échantillonnage renseigné. Ce premier référencement servira de point de départ au travail de l'observatoire à créer.

Les variations constatées entre les données prévisionnelles et les données réelles ont mis en évidence les écarts existants par rapport aux coûts, aux financements, aux délais et aux loyers envisagés.

Enfin, l'analyse des résultats d'appels d'offres et des coûts d'opérations des programmations 2020 et 2021 souligne l'importance de disposer à terme d'outils de référencement et de comparaison, afin d'assurer une veille partagée des coûts du logement aidé.

C'est la raison pour laquelle, à la suite de cette étude, une note portant sur la mise en place des outils de suivi des coûts sera formalisée. Elle proposera, entre autres, des pistes d'optimisation en faveur de la transmission des données.

L'étude dégage les principales tendances suivantes :

Les LLS coûtent en moyenne moins cher que les LLTS

Le coût moyen d'opération des LLS est un peu moins élevé que celui des LLTS.

Le fait est que les opérations de LLTS sont composées en moyenne de 27 % de petites typologies. Ce taux est moindre en LLS (25 %). L'étude explique que le coût de construction d'un T 1 et d'un T 2 est plus élevé que celui d'une plus grande typologie de logement. Ainsi, la surface moyenne des logements d'une opération influe sur son coût de construction.

En maîtrise d'ouvrage privée, les coûts de construction sont moins élevés qu'en maîtrise d'ouvrage sociale

Le coût moyen de construction d'un PLS privé se trouve jusqu'à 10 % en-dessous du coût de construction d'un logement produit en maîtrise d'ouvrage sociale.

Le fait est que :

- Les opérations de PLS privés sont composées de 21 % seulement de petites typologies ;
- Contrairement aux bailleurs sociaux, les promoteurs ne sont pas soumis aux règles de la commande publique : ils peuvent ainsi plus facilement échanger avec les entreprises de travaux sur leurs chiffrages et sur leurs analyses ;
- Les process et les délais de paiement des promoteurs sont plus courts.

Les opérations mixtes coûtent plus cher que les opérations à produit locatif unique, à l'exception des logements familiaux en LLTS

Les coûts référencés pour les opérations mixtes sont en moyenne plus élevés que ceux constatés dans le cadre des opérations à produit locatif unique, à l'exception des opérations mixtes de logements familiaux en LLTS.

En effet, ces dernières coûtent entre 2 et 7 % moins cher qu'en produit locatif unique, quel que soit leur mode de réalisation : VEFA ou maîtrise d'ouvrage interne.

Des écarts entre coût prévisionnel et coût réel d'acquisition foncière

Alors que l'on pourrait penser que les montants des acquisitions foncières sont connus au moment du dépôt des demandes de financement, l'étude des variations fait état d'écarts entre coûts prévisionnels annoncés et coûts réels d'acquisitions.

Ces coûts varient tant en moins-values qu'en plus-values, et quel que soit le type de maîtrise d'ouvrage. Les écarts constatés oscillent entre - 62 K € et + 275 K € HT. Ils sont plus importants en MOS.

Parmi les opérations dont le coût définitif a diminué, rare sont celles dont le loyer réel de mise en service a également baissé

Parmi les opérations dont le coût définitif a diminué, 15 % d'entre elles seulement ont baissé leur loyer de mise en service.

Les loyers annoncés dans les demandes de financement LBU augmentent de +1,76 % en moyenne à la livraison des logements

L'écart entre le loyer prévisionnel de mise en service annoncé et le loyer réellement pratiqué est effectivement positif, mais cette variation est faible. Le montant des loyers reste bas par rapport aux prix du marché immobilier.

Le coût des concessionnaires est souvent mal estimé

74 % des opérations renseignées ont surestimé le coût des concessionnaires, avec des écarts en moins-values allant jusqu'à -75 K € HT pour ce poste de dépense.

Les calendriers opérationnels semblent souvent trop optimistes

Les décalages constatés entre dates prévisionnelles et dates réelles sont importants, tant en construction neuve qu'en réhabilitation. La notion d'aléa semblerait insuffisamment prise en compte en amont, dans les plannings prévisionnels.

Les coûts de la programmation 2021 ont évolué à la hausse

Les coûts renseignés pour la programmation 2021 confirment une hausse significative, qui semble être directement liée à la hausse des coûts des travaux : +21 % en moyenne en construction neuve et +41 % en réhabilitation.

En réhabilitation, cette augmentation est plus sensible pour les opérations situées en QPV. En effet, ces dernières bénéficient désormais du crédit d'impôt et donc d'un financement plus important des travaux.

Facteurs de surcoûts en construction neuve

Les facteurs de surcoûts sont multiples.

Ils sont en partie dues aux imprévus survenant en cours de montage ou en cours de réalisation : prise en charge des attentes des riverains, des services communaux et de leurs élus, gestion des mitoyennetés, modification de programme ou de produit, recours sur permis de construire ou sur procédure d'appel d'offres, aléas géotechniques, défaillance de MOE, défaillance(s) ou liquidation(s) d'entreprise(s), prolongation des délais de chantier, prix de matériaux soumis à la fluctuation du contexte mondial, etc.

Une autre partie des surcoûts est intrinsèquement liée à la conception des projets et à la réalisation des ouvrages, impactant directement les prestations de travaux suivantes :

VRD

- ⇒ Traitement des déchets (surtout les déchets inertes issus des terrassements, à évacuer en centre de traitement) ;
- ⇒ Gestion des mitoyens, de plus en plus fréquente pour les opérations en centre-ville ;
- ⇒ Terrassements profonds et sécurisation des parois ;
- ⇒ Réalisation d'ouvrages de génie civil pour le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (ouvrages de rétention-infiltration), dictée par des notes hydrauliques.

Gros-Œuvre

- ⇒ Adaptation complexe au sol ;
- ⇒ Réalisation de parkings en sous-sol ;
- ⇒ Création de coursives en RTAA DOM, augmentant la surface construite non quittancée (Ratio SHOB/SHT) ;
- ⇒ Choix architectural de façades.

Métallerie – Serrurerie

⇒ Augmentation du traitement des matériaux (galvanisation à chaud - métallisation).

Revêtements durs

⇒ Raréfaction de carreleurs sur l'île.

La réalisation des travaux en tout corps d'état ou en macro-lots génère également des surcoûts. Les titulaires facturent des frais supplémentaires liés au temps passé consacré à la gestion de leurs co-traitants et/ou de leurs sous-traitants.

Facteurs de surcoûts en réhabilitation

Comme en construction neuve, les facteurs de surcoûts sont multiples.

On retrouve une partie des surcoûts inhérents aux imprévus : prise en charge des attentes des riverains, des services communaux et de leurs élus, gestion des mitoyennetés, défaillance de MOE, défaillance(s) ou liquidation(s) d'entreprise(s), prolongation des délais de chantier, prix de matériaux soumis à la fluctuation du contexte mondial, etc.

D'autres facteurs de surcoûts sont spécifiques au métier de la réhabilitation :

- ⇒ Présence d'amiante avec nécessité de travaux lourds de désamiantage (encapsulage impossible) ;
- ⇒ Réalisation de travaux en site occupé ;
- ⇒ Et création d'ascenseur (mise aux normes Accessibilité PMR).

La réalisation des travaux en tout corps d'état ou en macro-lots est également facteur de surcoûts.

Par ailleurs, les programmes de réhabilitation sont pensés à l'opération et non à l'état réel des logements qui la composent. Or, certains logements, bien entretenus par les locataires, ne nécessitent pas toujours la réalisation de l'ensemble des prestations envisagées dans le cadre des opérations de réhabilitation. Il pourrait ainsi être intéressant de réfléchir à une formule de « réhabilitation à la carte ».

Annexe 1 - Glossaire

A

AEP : Alimentation en Eau Potable

B

BT : Basse Tension

C

CDC : Caisse des dépôts et Consignations

CDPGF : Cadre de Décomposition du Prix Global et Forfaitaire

COP : Coût d'Opération

CFO / CFa : Courant Fort / Courant Faible

D

DAT : Déclaration d'Achèvement des Travaux

DROC : Déclaration Règlementaire d'Ouverture de Chantier

E

EP : Eau Potable

G

GPA : Garantie de Parfait Achèvement

I

IRL : Indice de Référence des Loyers

L

LLI : Logement Locatif Intermédiaire

LLS : Logement Locatif Social

LLTS : Logement Locatif Très Social

Logements PA : Logements pour personnes âgées

M

MES : Mise en service

Micro-région : Bassins Nord, Est, Ouest ou Sud

Milieu : Urbain, péri-urbain, centre bourg, ou rural

Mode de réalisation : En interne ou en VEFA

MOE : Maîtrise d'oeuvre

MOP : Maîtrise d'ouvrage privée

MOS : Maîtrise d'ouvrage sociale

N

Nature d'opération : Opération à produit locatif unique, ou, à produits locatifs mixtes

O

OS : Ordre de Service

P

PEMD : Produit Équipement Matériaux Déchet

PLS : Produit Locatif Social

PMR : Personne à Mobilité Réduite

PROG : Programmation

PSLA : Produit social Location-Accession

R

REHA : Réhabilitation

RPA : Résidence pour Personnes Âgées

S

Secteur : Littoral (0 à 150 m), mi-pente (150 à 450 m), ou Hauteurs (> 450 m)

SHT : Surface Habitable Totale

T

Type d'habitat : Individuel, collectif ou mixte

V

VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

VRD : Voiries et Réseaux Divers

Z

Zone : diffus ou aménagé

Annexe 2 – Référentiel des prix en construction neuve⁵

LOYERS MOYENS DE MISE EN SERVICE PAR M2 DE SHT (HORS CHARGES)

	NORD					OUEST					SUD					EST					RÉUNION										
	LLTS	LLS	PLS	PLS privés	PSLA	PSLA privés	LLTS	LLS	PLS	PLS privés	PSLA	PSLA privés	LLTS	LLS	PLS	PLS privés	PSLA	PSLA privés	LLTS	LLS	PLS	PLS privés	PSLA	PSLA privés	LLTS	LLS	PLS	PLS privés	PSLA	PSLA privés	
COLLECTIFS																															
logements familiaux	5,95 €	6,64 €					5,95 €	6,30 €					5,82 €	6,40 €					5,73 €	6,59 €					5,89 €	6,53 €					
logements PA	6,50 €	8,61 €					6,35 €	7,21 €					6,03 €	7,28 €											6,22 €	7,70 €					
logements étudiants																															
INDIVIDUELS																															
logements familiaux	5,65 €																		6,61 €						5,65 €	6,61 €					
HABITATS MIXTES																															
logements familiaux						5,50 €							6,07 €	6,51 €											5,88 €	6,51 €					
logements PA																															
logements étudiants																															

CHARGES MOYENNES DE MISE EN SERVICE PAR M2 DE SHT

	NORD					OUEST					SUD					EST					RÉUNION										
	LLTS	LLS	PLS	PLS privés	PSLA	PSLA privés	LLTS	LLS	PLS	PLS privés	PSLA	PSLA privés	LLTS	LLS	PLS	PLS privés	PSLA	PSLA privés	LLTS	LLS	PLS	PLS privés	PSLA	PSLA privés	LLTS	LLS	PLS	PLS privés	PSLA	PSLA privés	
COLLECTIFS																															
logements familiaux	1,11 €	0,99 €					0,87 €	0,93 €					0,98 €	0,80 €					0,90 €	0,92 €					0,93 €	0,93 €					
logements PA	1,00 €	1,00 €					1,06 €	0,78 €					1,07 €	1,00 €											1,08 €	1,00 €					
logements étudiants																															
INDIVIDUELS																															
logements familiaux	0,31 €																		0,80 €						0,31 €	0,80 €					
HABITATS MIXTES																															
logements familiaux						0,85 €							1,13 €	1,00 €											1,13 €	1,00 €					
logements PA																															
logements étudiants																															

⁵ Les cases vides indiquent qu'aucune valeur n'est disponible. Les valeurs grisées signalent des moyennes issues de moins de 3 opérations.

Référentiel des prix en construction neuve

COÛTS D'OPÉRATIONS EN € HT

	PRODUIT LOCATIF UNIQUE												
	LLTS		LLS		PLS			PSLA			LLI		
	VEFA	MOS	VEFA	MOS	VEFA	MOS	MOP	VEFA	MOS	MOP	VEFA	MOS	MOP
COLLECTIFS													
par logement familial		156 183 €		153 416 €			172 633 €						
par m2 de SHT		2 251 €		2 118 €			2 388 €						
par logement PA		124 187 €		117 316 €									
par m2 de SHT		2 143 €		2 468 €									
par logement étudiant							125 624 €						
par m2 de SHT							2 703 €						
INDIVIDUELS													
par logement familial													
par m2 de SHT													
HABITATS MIXTES													
par logement familial													
par m2 de SHT													
par logement PA													
par m2 de SHT													
par logement étudiant													
par m2 de SHT													

COÛTS DE CONSTRUCTION EN € HT

	PRODUIT LOCATIF UNIQUE												
	LLTS		LLS		PLS			PSLA			LLI		
	VEFA	MOS	VEFA	MOS	VEFA	MOS	MOP	VEFA	MOS	MOP	VEFA	MOS	MOP
COLLECTIFS													
par logement familial		128 916 €		131 155 €			113 327 €						
par m2 de SHT		1 740 €		1 600 €			1 568 €						
par logement PA		95 536 €		97 804 €									
par m2 de SHT		1 653 €		2 058 €									
par logement étudiant							86 716 €						
par m2 de SHT							1 866 €						
INDIVIDUELS													
par logement familial		135 145 €							166 208 €				
par m2 de SHT		1 672 €							1 807 €				
HABITATS MIXTES													
par logement familial													
par m2 de SHT													
par logement PA													
par m2 de SHT													
par logement étudiant													
par m2 de SHT													

Référentiel des prix en construction neuve

COÛTS D'OPÉRATIONS EN € HT

	PRODUITS MIXTES												
	LLTS		LLS		PLS			PSLA			LLI		
	VEFA	MOS	VEFA	MOS	VEFA	MOS	MOP	VEFA	MOS	MOP	VEFA	MOS	MOP
COLLECTIFS													
par logement familial	153 818 €	144 423 €	158 008 €	167 038 €	188 305 €								
par m2 de SHT	2 129 €	2 170 €	2 031 €	2 291 €	2 423 €								
par logement PA	132 470 €	131 682 €	130 399 €	174 549 €									
par m2 de SHT	2 368 €	2 338 €	2 493 €	2 213 €									
par logement étudiant													
par m2 de SHT													
INDIVIDUELS													
par logement familial													
par m2 de SHT													
HABITATS MIXTES													
par logement familial													
par m2 de SHT													
par logement PA													
par m2 de SHT													
par logement étudiant													
par m2 de SHT													

COÛTS DE CONSTRUCTION EN € HT

	PRODUITS MIXTES												
	LLTS		LLS		PLS			PSLA			LLI		
	VEFA	MOS	VEFA	MOS	VEFA	MOS	MOP	VEFA	MOS	MOP	VEFA	MOS	MOP
COLLECTIFS													
par logement familial	102 868 €	112 868 €	119 882 €	125 144 €	117 797 €								
par m2 de SHT	1 409 €	1 697 €	1 541 €	1 718 €	1 516 €								
par logement PA	98 028 €	105 826 €	96 843 €	124 665 €									
par m2 de SHT	1 753 €	1 879 €	1 851 €	1 581 €									
par logement étudiant													
par m2 de SHT													
INDIVIDUELS													
par logement familial													
par m2 de SHT													
HABITATS MIXTES													
par logement familial		121 132 €											
par m2 de SHT		1 801 €											
par logement PA													
par m2 de SHT													
par logement étudiant													
par m2 de SHT													

COÛTS DÉTAILLÉS DES TRAVAUX DE BÂTIMENT ENTRE 2016 ET 2019 (EN € HT)

Surface moyenne des logements par opération (en m2 de SHT)	50	56	60	66	70	75	78	
CLOS COUVERT								
Coût par logement	54 850 €	54 950 €	60 700 €	68 000 €	64 400 €	63 800 €	71 300 €	de 54 850 € à 71 300 €
Coût par m2 de SHT	1 110 €	970 €	990 €	1 000 €	920 €	840 €	900 €	de 840 € à 1 110 €
GO	44 700 €	43 000 €	48 200 €	50 000 €	47 800 €	47 700 €	56 500 €	Variation suivant le type de couverture retenu Variation suivant le type de couverture retenu
CHARPENTE COUVERTURE	4 400 €	6 550 €	5 600 €	9 800 €	9 000 €	8 600 €	6 900 €	
ETANCHEITE	2 000 €	1 500 €	1 200 €	3 000 €	2 600 €	2 000 €	2 300 €	
MENUISERIE EXTERIEUR	3 750 €	3 900 €	5 700 €	5 200 €	5 000 €	5 500 €	5 600 €	
SECOND ŒUVRE et FAÇADES								
Coût par logement	17 300 €	17 900 €	18 500 €	18 450 €	17 500 €	27 500 €	23 200 €	de 17 300 € à 27 500 €
Coût par m2 de SHT	380 €	340 €	280 €	280 €	240 €	270 €	280 €	de 240 € à 380 €
FAÇADES	- €	- €	300 €	250 €	200 €	7 800 €	2 000 €	Suivant la réponse architecturale
Sous total 2nd Oeuvre	17 300 €	17 900 €	18 200 €	18 200 €	17 300 €	19 700 €	21 200 €	
METALLERIE SERRURERIE	2 400 €	5 100 €	4 000 €	5 300 €	3 200 €	4 200 €	5 500 €	
CLOISONS PLAFONDS	2 750 €	2 300 €	3 000 €	3 800 €	3 000 €	3 200 €	3 800 €	
MENUISERIE INTERIEURE	3 150 €	2 700 €	3 500 €	3 200 €	3 800 €	4 400 €	3 800 €	
PEINTURE	4 600 €	5 100 €	4 700 €	3 900 €	4 600 €	4 200 €	5 200 €	
REVETEMENT DURS ET SOUPLES	4 400 €	2 700 €	3 000 €	2 000 €	2 700 €	3 700 €	2 900 €	
FLUIDES								
Coût par logement	12 000 €	12 700 €	13 700 €	12 750 €	12 100 €	12 700 €	12 040 €	de 12 000 € à 13 700 €
Coût par m2 de SHT	240 €	250 €	220 €	200 €	180 €	170 €	155 €	de 155 € à 250 €
PLOMBERIE VENTILATION	4 600 €	4 600 €	3 800 €	4 200 €	4 400 €	4 100 €	4 270 €	
ELECTRICITE	5 000 €	5 500 €	7 100 €	5 800 €	5 100 €	5 600 €	4 920 €	
ECS	2 400 €	2 600 €	2 800 €	2 750 €	2 600 €	3 000 €	2 850 €	
ASCENSEUR	1 000 € suivant les besoins (hors génie civil)							

AUTRES POSTES DE DÉPENSES EN NEUF

COÛTS DES ACQUISITIONS FONCIÈRES EN € HT

	PRODUIT LOCATIF UNIQUE				PRODUITS MIXTES			
	NORD	OUEST	SUD	EST	NORD	OUEST	SUD	EST
Par logement								
Diffus	17 966 €	21 097 €	17 519 €		14 282 €	12 288 €	19 783 €	
Aménagé	9 500 €	14 853 €	9 062 €		13 034 €	21 911 €	13 113 €	
Par m2 de SHT								
Diffus	341 €	273 €	174 €		111 €	176 €	178 €	
Aménagé	61 €	216 €	95 €		406 €	275 €	126 €	

COÛTS DES CONCESSIONNAIRES PAR LOGEMENT EN € HT

	PRODUIT LOCATIF UNIQUE				PRODUITS MIXTES			
	NORD	OUEST	SUD	EST	NORD	OUEST	SUD	EST
COLLECTIFS								
Diffus	914 €	895 €					634 €	
Aménagé		414 €	893 €		659 €	546 €		
INDIVIDUELS								
Diffus			1 924 €					
Aménagé				1 678 €				

AUTRES POSTES DE DÉPENSES EN NEUF

PART DES HONORAIRES DE MOE SUR LE COÛT DE CONSTRUCTION

	PRODUIT LOCATIF UNIQUE				PRODUITS MIXTES			
	NORD	OUEST	SUD	EST	NORD	OUEST	SUD	EST
En VEFA		10%	5%		5%	8%	6%	6%
En MOS	9%	8%	8%	6%	6%	7%	7%	6%
En MOP		6%	6%					

PART DES FRAIS FINANCIERS SUR LE COP

PRODUIT LOCATIF UNIQUE												
LLTS		LLS		PLS			PSLA			LLI		
VEFA	MOS	VEFA	MOS	VEFA	MOS	MOP	VEFA	MOS	MOP	VEFA	MOS	MOP
	0,45%	1,06%	1,29%			0,45%						
PRODUITS MIXTES												
LLTS		LLS		PLS			PSLA			LLI		
VEFA	MOS	VEFA	MOS	VEFA	MOS	MOP	VEFA	MOS	MOP	VEFA	MOS	MOP
1,00%	1,07%	0,45%	1,17%	3,17%								

Annexe 3 – Référentiel des prix en réhabilitation⁶

COÛTS D'OPÉRATIONS EN € HT

	NORD	OUEST	SUD	EST	RÉUNION
COLLECTIFS					
par logement familial	36 858 €	31 431 €	33 373 €		34 098 €
par m2 de SHT	518 €	462 €	521 €		509 €
par logement PA					
par m2 de SHT					
par logement étudiant					
par m2 de SHT					
INDIVIDUELS					
par logement familial			37 309 €		
par m2 de SHT			567 €		
HABITATS MIXTES					
par logement familial					
par m2 de SHT					
par logement PA					
par m2 de SHT					
par logement étudiant					
par m2 de SHT					

COÛTS DES TRAVAUX EN € HT

	NORD	OUEST	SUD	EST	RÉUNION
COLLECTIFS					
par logement familial	27 071 €	27 912 €	28 677 €		28 169 €
par m2 de SHT	483 €	408 €	434 €		439 €
par logement PA					
par m2 de SHT					
par logement étudiant					
par m2 de SHT					
INDIVIDUELS					
par logement familial			31 218 €		
par m2 de SHT			478 €		
HABITATS MIXTES					
par logement familial					
par m2 de SHT					
par logement PA					
par m2 de SHT					
par logement étudiant					
par m2 de SHT					

⁶ Les cases vides indiquent qu'aucune valeur n'est disponible. Les valeurs grisées signalent des moyennes issues de moins de 3 opérations.

COÛTS DÉTAILLÉS DES TRAVAUX DE BÂTIMENT ENTRE 2016 ET 2019 (EN € HT)

Surface moyenne des logements par opération (en m2 de SHT)	50	56	61	65	70	74	
CLOS COUVERT							
Coût par logement	11 000 €	10 900 €	10 500 €	9 200 €	10 400 €	7 750 €	de 7 750 € à 11 000 €
Coût par m2 de SHT	210 €	200 €	170 €	140 €	140 €	130 €	de 130 € à 210 €
GO	4 000 €	2 400 €	4 200 €	2 000 €	2 600 €	2 700 €	Variation suivant le type de couverture retenu Variation suivant le type de couverture retenu
CHARPENTE COUVERTURE	2 500 €	1 200 €	2 300 €	2 400 €	1 900 €	1 300 €	
ETANCHEITE	1 300 €	1 700 €	1 800 €	1 000 €	2 600 €	1 700 €	
MENUISERIE EXTERIEUR	3 200 €	5 600 €	2 200 €	3 800 €	3 300 €	2 050 €	
SECOND ŒUVRE et FAÇADES							
Coût par logement	11 300 €	11 050 €	9 500 €	16 000 €	9 550 €	9 500 €	de 9 500 € à 16 000 €
€ par m2 de SHT	220 €	200 €	150 €	240 €	140 €	130 €	de 130 € à 240 €
FAÇADES	400 €	150 €	500 €	5 000 €	700 €	600 €	Suivant la réponse architecturale
Sous total 2nd Oeuvre	10 900 €	10 900 €	9 000 €	11 000 €	8 850 €	8 900 €	
METALLERIE SERRURERIE	2 000 €	700 €	800 €	1 200 €	500 €	1 000 €	
CLOISONS PLAFONDS	700 €	700 €	500 €	500 €	700 €	400 €	
MENUISERIE INTERIEURE	2 000 €	2 300 €	3 700 €	1 300 €	2 300 €	2 700 €	
PEINTURE	2 400 €	3 300 €	2 100 €	3 500 €	2 850 €	2 100 €	
RETEMENT DURS ET SOUPLES	3 800 €	3 900 €	1 900 €	4 500 €	2 500 €	2 700 €	
FLUIDES							
Coût par logement	6 400 €	9 900 €	5 700 €	7 600 €	6 900 €	7 800 €	de 5 700 € à 9 900 €
€ par m2 de SHT	130 €	180 €	100 €	120 €	100 €	100 €	de 100 € à 180 €
PLOMBERIE VENTILATION	2 600 €	3 500 €	2 700 €	2 500 €	2 000 €	2 700 €	
ELECTRICITE	2 400 €	3 200 €	1 400 €	2 400 €	1 900 €	2 000 €	
ECS	1 400 €	3 200 €	1 600 €	2 700 €	3 000 €	3 100 €	
ASCENSEUR	Entre 3 000 € et 4 500 € suivant les besoins (hors génie civil)						
AMIANTE	Entre 3 500 € et 4 500 € si présence d'amiante						

AUTRES POSTES DE DÉPENSES EN RÉHABILITATION

PART DES HONORAIRES DE MOE SUR LE COÛT DES TRAVAUX

NORD	OUEST	SUD	EST
7%	7%	16%	

PART DES FRAIS FINANCIERS SUR LE COP

2016	2017	2018	2019
0,96%	1,25%	1,57%	



contact@natheaexperts.com
0692 70 62 45

