

# Les coûts prévisionnels de production de logements locatifs sociaux

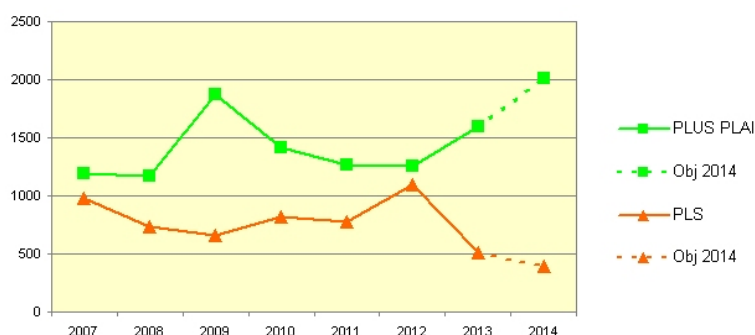
n° 40  
décembre  
2014

## Les dossiers de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

Un objectif national de production de 500 000 logements par an d'ici 2017, dont 150 000 locatifs sociaux, a été défini début 2013. Cet objectif, très ambitieux, vise à répondre à la crise du logement et à soutenir l'activité du secteur de la construction.

Décliné à l'échelle régionale, l'objectif picard est de 2 400 logements pour l'année 2014, hors ANRU (2 000 PLUS-PLAI et 400 PLS).

Sur la période 2007-2014, la production annuelle de logements sociaux financés, dans la région, a été en moyenne, hors ANRU, de 1 400 PLUS-PLAI et de 800 PLS :



Aussi, la nécessité de construire davantage et mieux, dans un cadre réglementaire plus exigeant conduit à s'interroger sur les coûts de production.

L'analyse des coûts prévisionnels montre une évolution des prix de l'ordre de 17% entre 2007 et 2013, mais aussi de fortes disparités territoriales.

Plusieurs facteurs participant à l'évolution des coûts ont ainsi été étudiés dans cette analyse :

- le mode de production ;
- la taille des opérations ;
- la taille des logements ;
- les conditions d'accès au foncier.



## Les logements sociaux financés sur la période 2007 - 2013

Alors que le nombre de logements autorisés (SITADEL) a baissé de 20% sur la période 2007-2013, soit - 3% par an, le nombre de logements sociaux financés sur cette période a augmenté de 14% par an. Le logement social a ainsi apporté un soutien à la construction, jouant un rôle d'amortisseur dans l'économie de ce secteur d'activité, face à la crise.

La part des logements VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement), de l'ordre de 5% en 2007-2008, n'a cessé de progresser pour représenter ¼ de la production de LLS aujourd'hui (600 logts en 2013). Cette évolution, similaire à la tendance nationale, a pu être favorisée par les obligations introduites par certains documents d'urbanisme au travers des servitudes de mixité sociale. Mais le facteur essentiel de cette évolution provient probablement des difficultés de commercialisation des logements neufs dans le secteur privé à partir de 2009-2010 ; celles-ci ont pu être partiellement surmontées par la vente en bloc de logements aux organismes HLM, sécurisant ainsi des opérations de commercialisation pour les promoteurs.

La Picardie est une des régions où l'on construit les plus grands logements : les T3 et T4 représentent plus de 60% de la production de LLS. La taille moyenne des logements est de 67,7 m<sup>2</sup> contre 63 m<sup>2</sup> en moyenne nationale, ce qui augmente le prix de revient au logement.

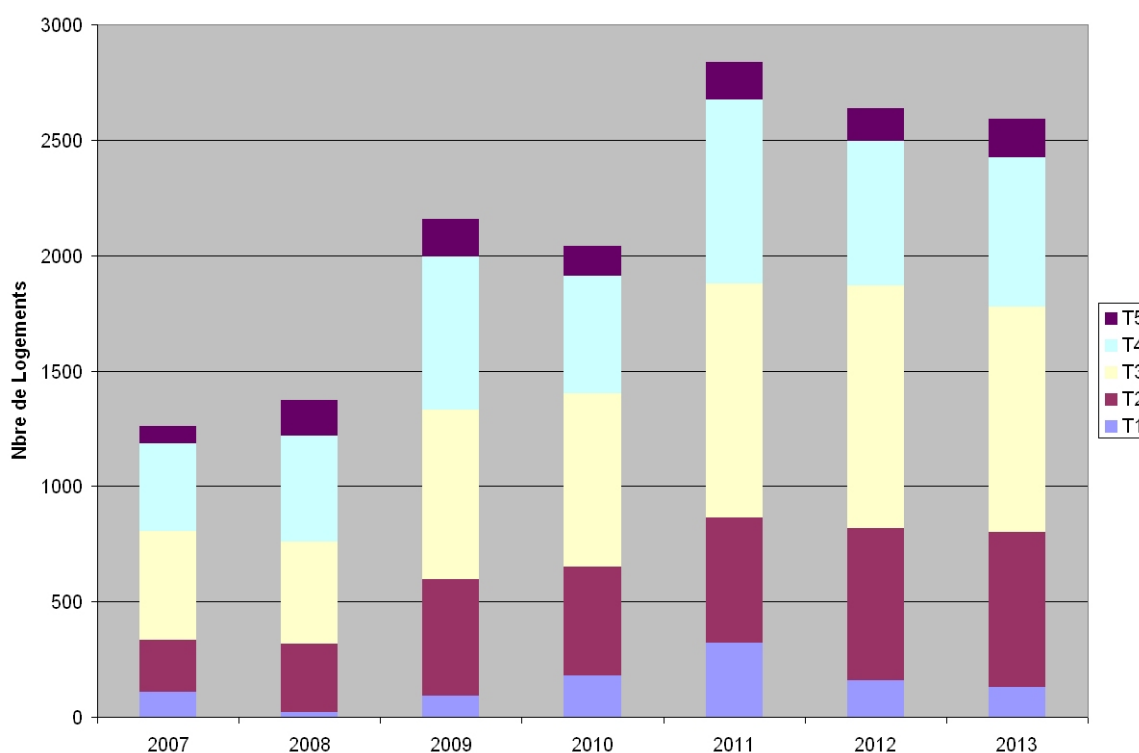
### L'échantillon de données

Les données analysées dans cette étude sont issues de l'infocentre SISAL (Système d'Informations pour le Suivi des Aides aux Logements). Elles couvrent la période 2007-2013.

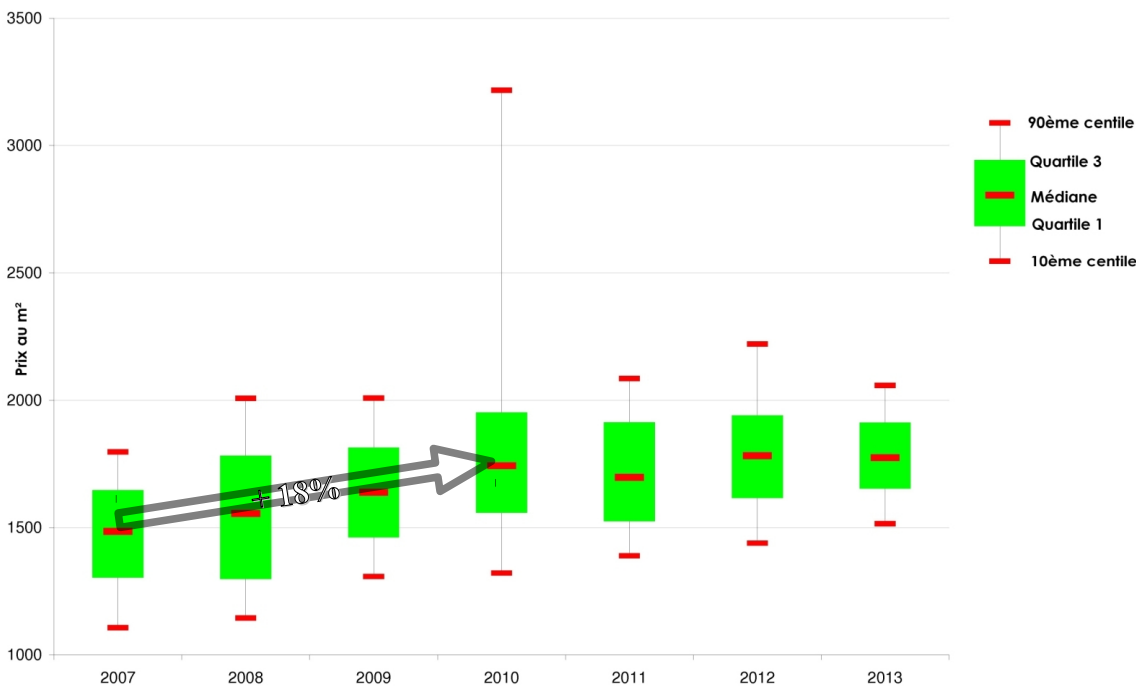
Sauf mention contraire, les prix analysés sont ceux enregistrés par les DDT (M) lors de l'instruction des demandes de subventions par les constructeurs.

Seuls les logements ordinaires neufs sont retenus. Les opérations en « acquisition-amélioration » ont été exclues de l'analyse, au regard du faible nombre d'opérations concernées (2,6% des logements sur l'ensemble de la période) et de l'hétérogénéité des situations. Tous les types de financements ont été retenus dans cette étude, y compris les logements construits dans le cadre des projets de rénovation urbaine.

Ainsi, cette étude porte sur 1 100 opérations ayant créé 14 300 logements en Picardie.



## Les coûts prévisionnels : une période d'augmentation sensible, suivi d'une relative stabilité



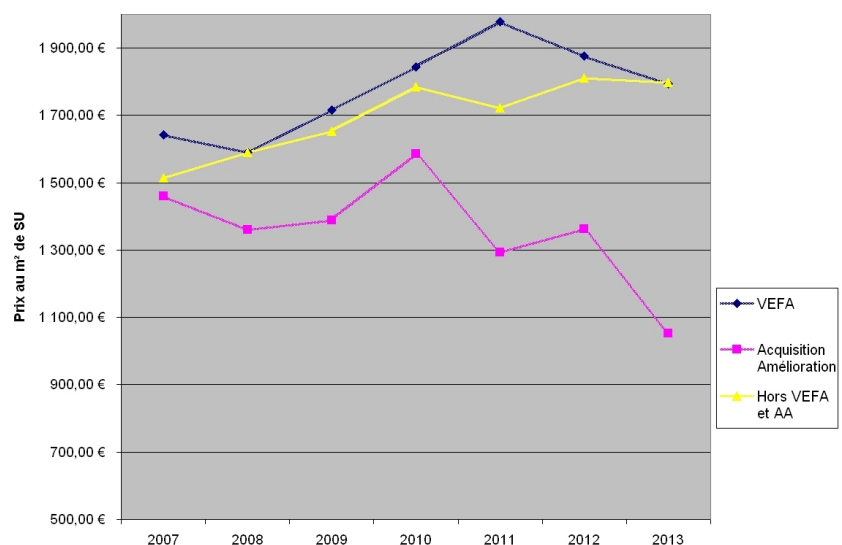
L'analyse de dispersion des prix montre que l'écart entre le 1<sup>er</sup> quartile (au-dessous duquel se situent 25% des prix) et le 3<sup>ème</sup> quartile (au-dessus duquel se situent 75% des prix) est de l'ordre de 20 à 25%, même en 2010, où 10% des opérations ont des prix au m<sup>2</sup> supérieurs à 3 200€/m<sup>2</sup>. Mais ces opérations ont un faible impact sur le prix médian, car il s'agit de toutes petites opérations de un logement.

L'augmentation atteint +18% entre 2007 et 2010, les années suivantes connaissent une relative stabilité : ces évolutions sont similaires aux tendances nationales hors Ile-de-France. Néanmoins, la Picardie fait partie des régions de province où l'augmentation a été la moins forte.

### ..... suivant le mode de production

Le prix de revient prévisionnel des opérations en VEFA (Vente en l'État de Futur Achèvement) apparaît globalement un peu plus élevé que celui des opérations en maîtrise d'ouvrage intégrée : +7,5% du prix au m<sup>2</sup> (1 839 €/m<sup>2</sup> contre 1 710 €/m<sup>2</sup>) et +3,9% du prix au logement (124 195 €/logt contre 119 574 €/logt).

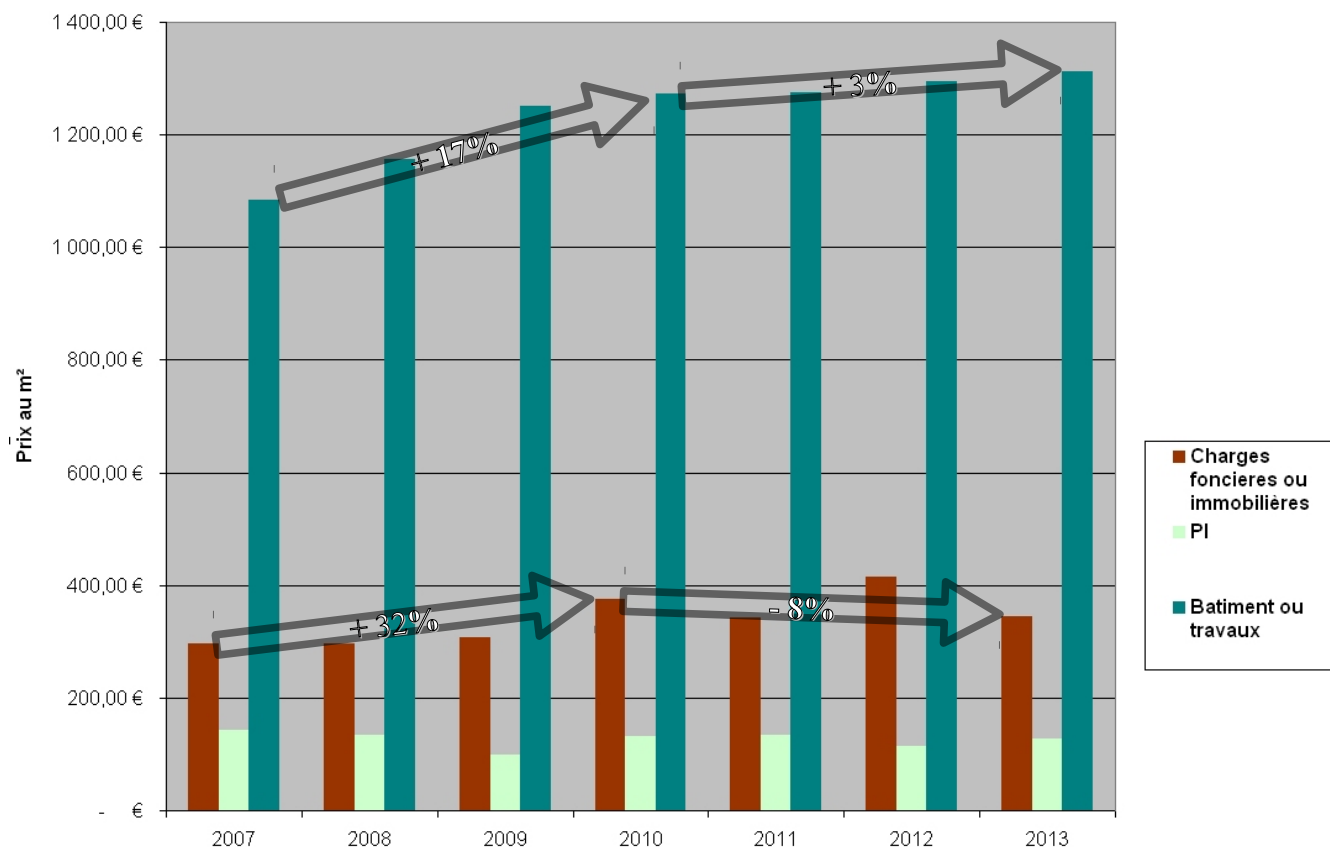
La localisation des VEFA, très majoritairement dans l'Oise et au cœur des principales agglomérations, et l'intégration des coûts de maîtrise d'ouvrage (suivi d'opération,...) dans les coûts de production expliquent en partie cette différence.



## Poids des différents postes de dépenses

Les coûts de production du LLS se décomposent en trois postes :

- les charges foncières : acquisition et aménagement du terrain (dont viabilisation) ;
- les coûts de construction (travaux) ;
- les prestations intellectuelles (PI) : ingénierie, études diverses, assurances...



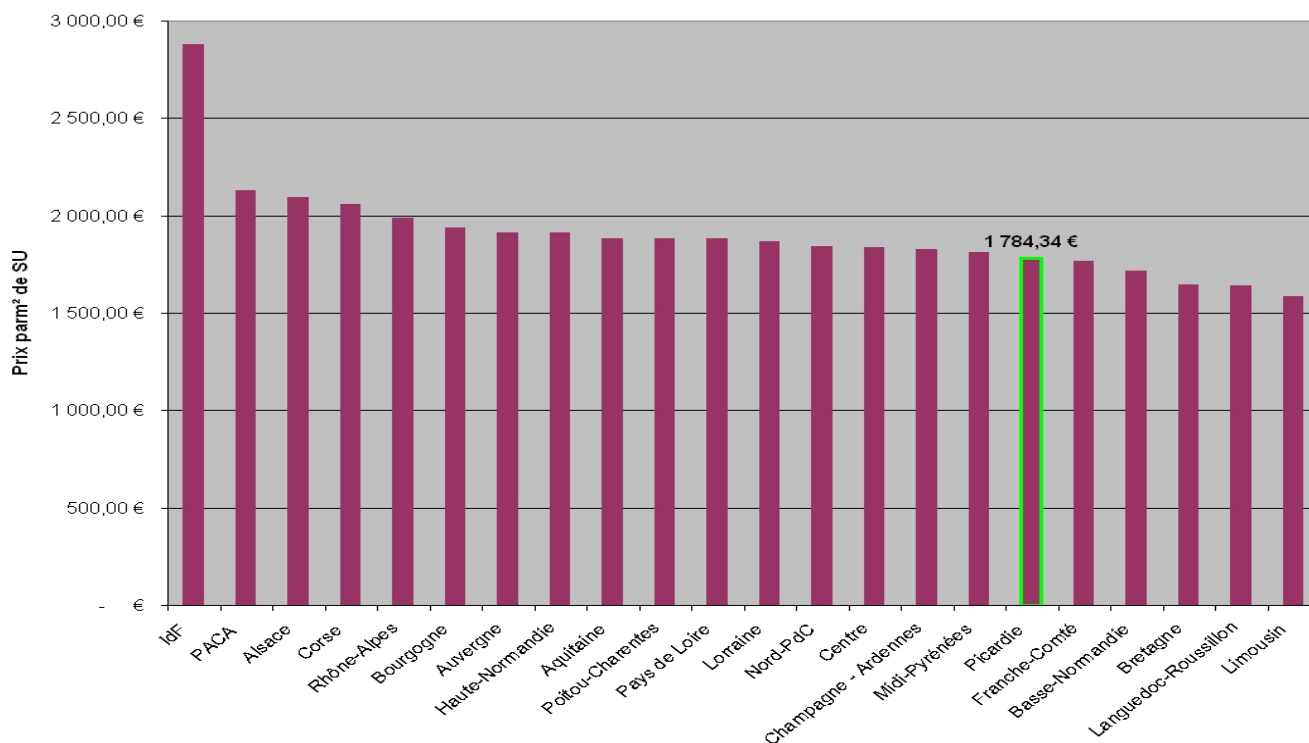
Le poids respectif de chacune des composantes est resté globalement stable sur la période.

Les prestations intellectuelles représentent 7% en moyenne du coût total, taux inférieur de 4 points à la moyenne nationale.

Les charges foncières représentent environ 20% du coût prévisionnel. A titre de comparaison, ce poids est de 23% en IdF, et de 15% hors IdF. Elles ont augmenté de +32% entre 2007 et 2010, puis légèrement baissé entre 2010 et 2013 (-8%). L'augmentation constatée sur la première période est inférieure à celle constatée en province, mais assez proche de celle constatée en IdF.

Les coûts de construction représentent 72% du coût total, similaire à ceux observés en province. L'augmentation est importante sur la période 2007-2010 (+17%) puis atténuée ensuite (+3%). La tendance à la stagnation récente des coûts de construction pourrait s'expliquer sous l'angle de l'amélioration de la productivité : l'effet inflationniste des normes et réglementations, notamment la RT 2005, pourraient s'être estompé avec le développement des filières de production sur certains points. Le manque de recul ne permet pas d'apprécier l'impact de la RT 2012.

## Comparaison régionale des prix en 2013

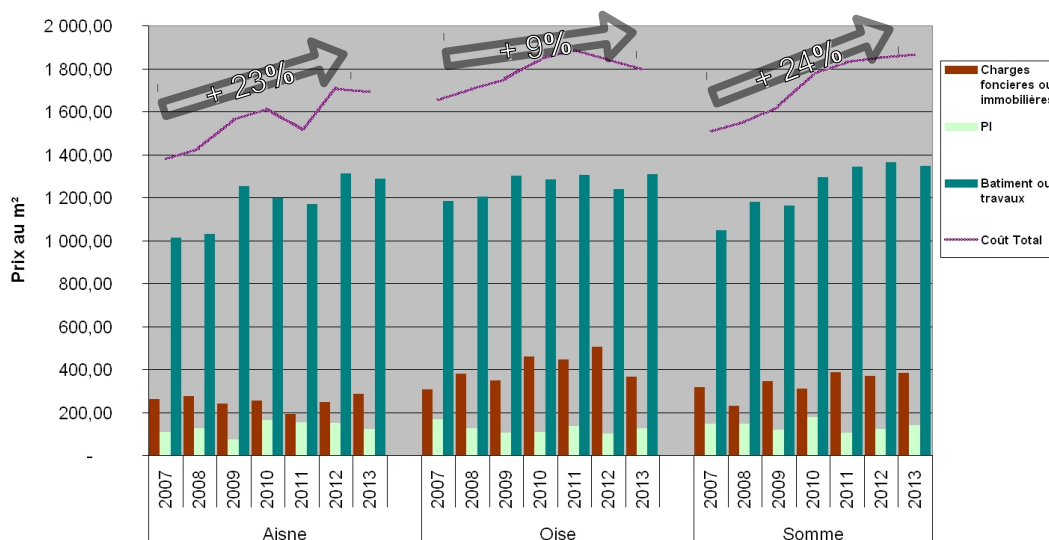


En 2013, le coût prévisionnel moyen de la région, parmi les moins élevés, est inférieur de 3,8% à la moyenne nationale hors Ile-de-France (1 855 €/m<sup>2</sup>).

Seuls 26% des logements sont labellisés BBC en Picardie, contre 65% en France (LLS et PSLA). Malgré le faible nombre de Label, les coûts « Bâtiment » sont supérieurs à la moyenne hors IdF (1 321 contre 1 305 €/m<sup>2</sup>), les charges foncières sont équivalentes (354 contre 359 €/m<sup>2</sup>) alors que les PI sont inférieures (156 contre 191 €/m<sup>2</sup>).

## Evolution des coûts prévisionnels par département

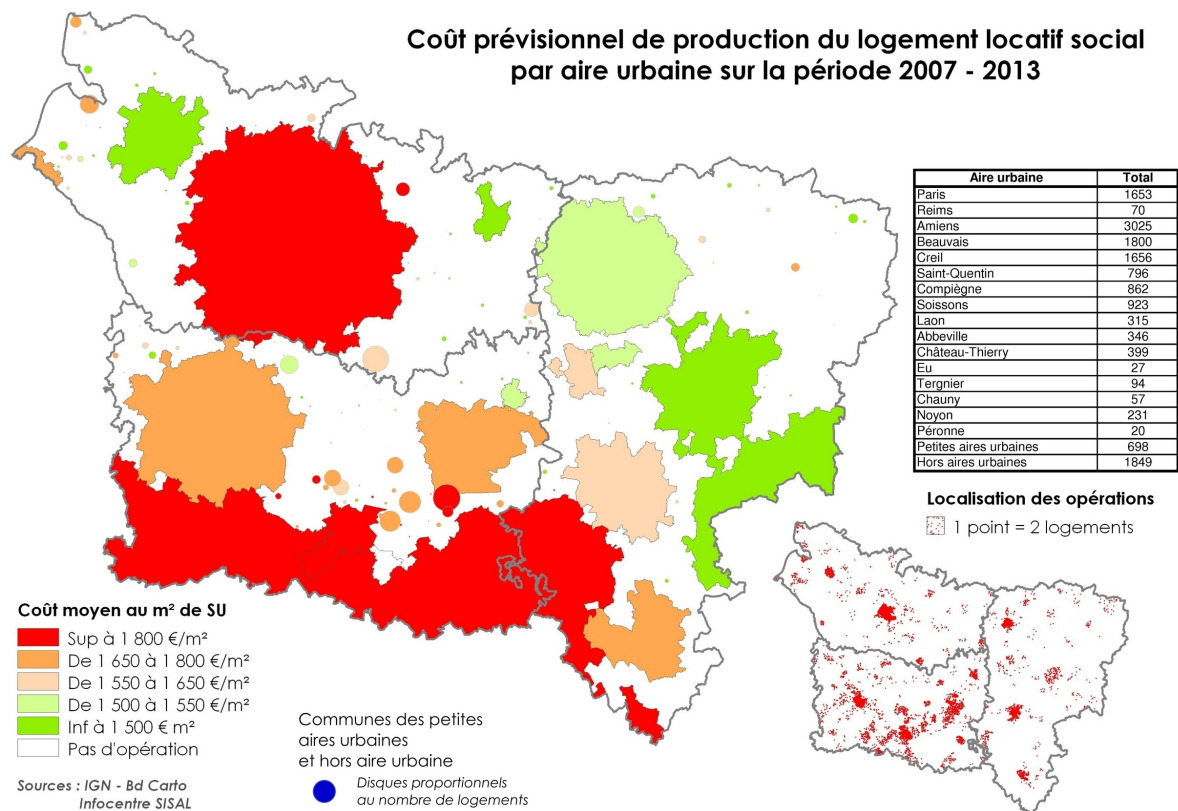
L'évolution des coûts dans l'Oise est proche de celle constatée en IdF, alors que celles dans la Somme et l'Aisne sont similaires à celle de la France hors IdF. Dans l'Oise, à l'instar de l'IdF, les coûts étaient déjà élevés en 2007 (+10% comparé à la Somme et +20% comparé à l'Aisne)



La stagnation ou le déclin des coûts à partir de 2011 sont constatés sur la France entière : un lien est probable avec l'évolution conjoncturelle du marché de l'ancien et dans une certaine mesure avec le début de la crise économique.

## Les coûts prévisionnels suivant le territoire

### Coût prévisionnel de production du logement locatif social par aire urbaine sur la période 2007 - 2013

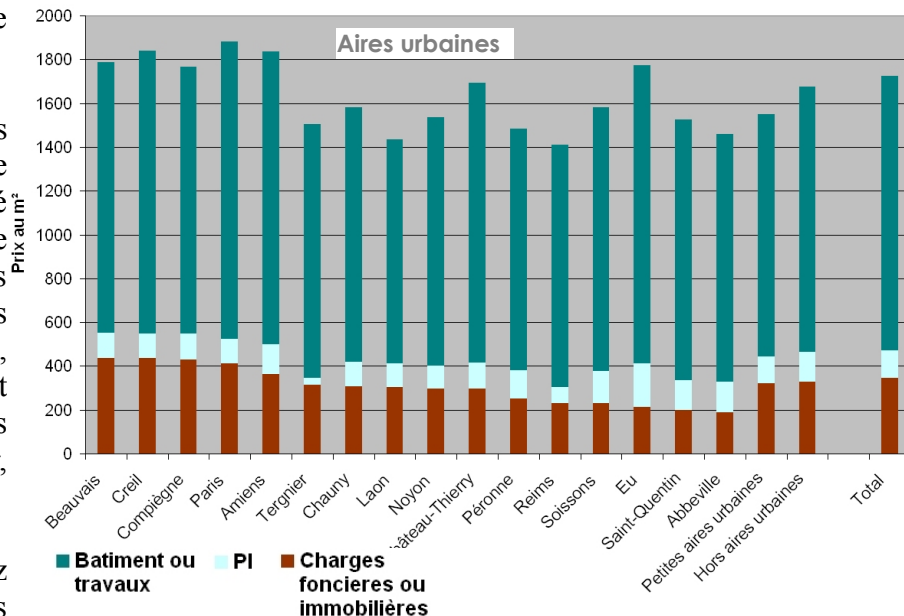


Note : Dans la partie axonaise de l'aire urbaine de Paris, l'échantillon ne porte que sur la seule ville de Villers-Cotterêts, et pour l'aire urbaine de Eu, il ne porte que sur une seule opération sur la commune de Mers-les-Bains.

L'analyse à l'échelle des aires urbaines confirme les phénomènes départementaux : les coûts sont plus élevés dans la partie sud de la région et l'aire urbaine d'Amiens (environ 1 800 €/m<sup>2</sup>).

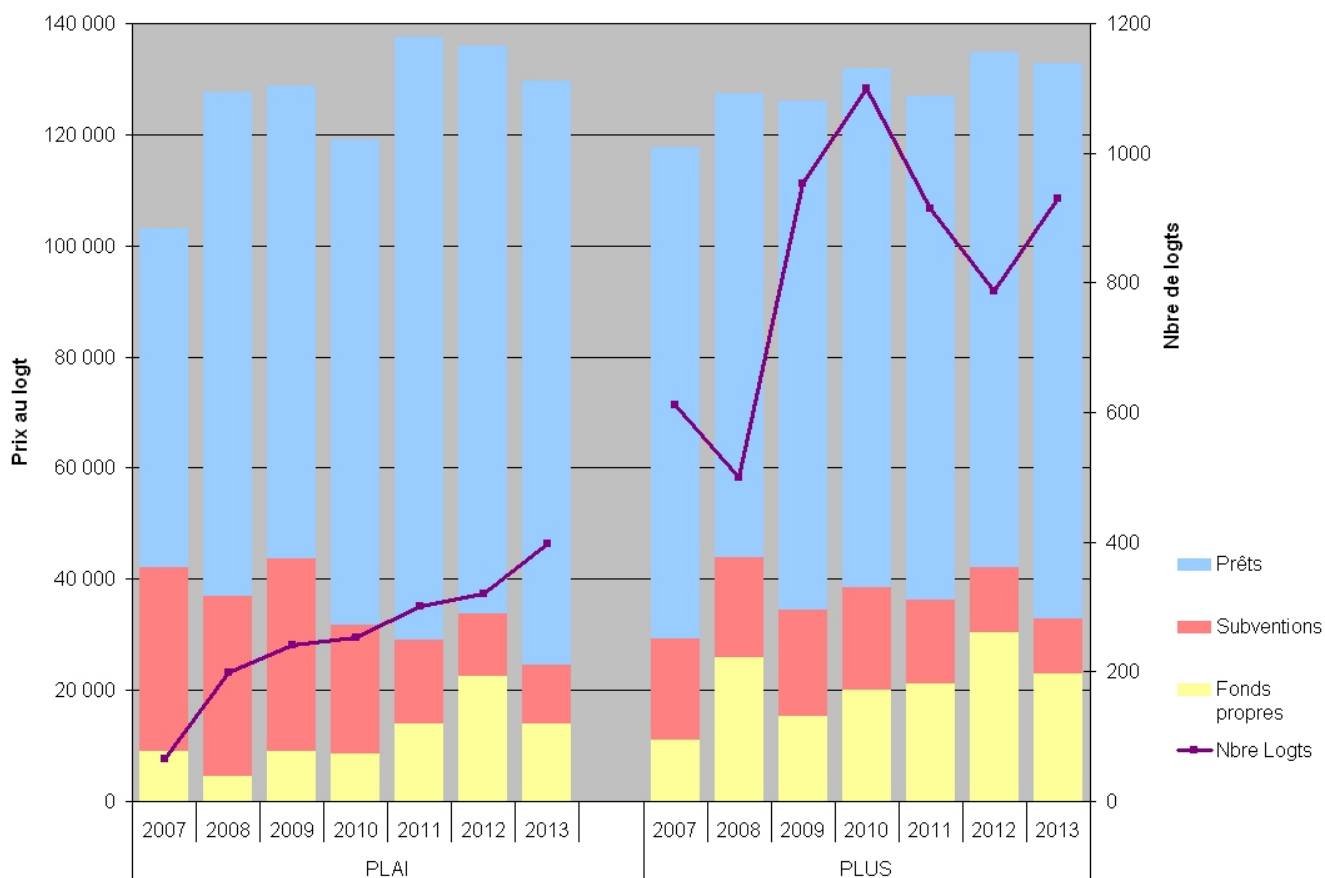
Sur la partie picarde de l'aire urbaine de Paris, les tendances observées sont assez proches de celles de l'Île-de-France, à l'exception de l'année 2012 où une opération de 45 logements à 3 000 €/m<sup>2</sup> sur Chantilly augmente fortement la moyenne. Les coûts prévisionnels constatés (1 810 €/m<sup>2</sup>) sont inférieurs à ceux de l'Île-de-France (2 740 €/m<sup>2</sup>), mais la moyenne parisienne cache des disparités importantes entre Paris, la petite et la grande couronne.

Les charges foncières des opérations réalisées avec le concours de l'EPFLO ont été intégrées (50 opérations). Le coût prévisionnel moyen de ces opérations, localisées sur les aires urbaines de Paris, Beauvais, Creil et Compiègne, et sur les communes multipolarisées de ce secteur, s'élève à 1 980€/m<sup>2</sup>



Les charges foncières assez élevées sur les petites aires urbaines et hors aires urbaines peuvent s'expliquer par les coûts de viabilisation des terrains, plus élevés en fonction de la densité d'urbanisation.

## Plan de financement prévisionnel des logements PLUS et PLAI



Les coûts prévisionnels ont augmenté de 25% pour les PLAI et de 13% pour les PLUS sur la période 2007-2013, alors que les montants de subventions ont été divisés par 3 pour les PLAI et par 2 pour les PLUS. Sur cette période, en dehors des aides directes, l'Etat a accompagné la hausse des coûts par la mise en œuvre de mesures nouvelles telles que le passage à 25 ans de l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) et la baisse du taux de commissionnement du Livret A. Ces évolutions ont aussi été compensées par les emprunts, et en partie par des fonds propres pour les PLUS.

### Comparaison avec les moyennes nationales en 2013

	PLAI				PLUS			
	Picardie		Moyenne France		Picardie		Moyenne France	
<b>Subventions</b>	10 635,00 €	8,2%	24 999,00 €	17,8%	9 757,00 €	7,3%	14 450,00 €	10,2%
<b>Fonds propres</b>	13 965,00 €	10,8%	13 085,00 €	9,3%	22 995,00 €	17,3%	20 319,00 €	14,3%
<b>Emprunts</b>	105 079,00 €	81,0%	101 970,00 €	72,8%	100 033,00 €	75,3%	106 957,00 €	75,5%
<i>Total</i>	129 679,00 €		140 054,00 €		132 785,00 €		141 726,00 €	

La part des subventions est plus faible en Picardie qu'en moyenne nationale. Ces taux sont compensés par les emprunts pour les opérations en PLAI et par des fonds propres pour celles en PLUS.

## Construire davantage et mieux... à coût maîtrisé

Le logement social occupe une place importante au sein du marché de la construction : alors que le nombre de logements construits dans le secteur privé a baissé de 40% entre 2007 et 2013 (- 20% de logements autorisés), le nombre de logements locatifs sociaux financés sur cette période a augmenté de +14% en moyenne par an, sachant que ce chiffre intègre les logements construits dans le cadre des projets de rénovation urbaine en compensation des démolitions. Ainsi, le parc locatif social a joué un rôle d'amortisseur de la crise dans le secteur du bâtiment.

Les coûts de production, s'ils présentent une relative stabilité depuis 2010, ont augmenté de 17% entre 2007 et 2010. Cette augmentation est essentiellement constatée sur les coûts de construction.

Aussi, si la production de logements sociaux représente une source d'activité de première importance pour le secteur du BTP, l'objet premier est bien de répondre aux besoins en logements des ménages les plus modestes. La maîtrise des loyers de sortie, et donc l'équilibre financier des opérations, reste une nécessité : produire des logements à un coût abordable.

Différents facteurs, déterminants dans les coûts de production, doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- la taille des logements : si la région présente des prix au m<sup>2</sup> relativement faibles, les prix au logement sont élevés, alors même que peu de logements sont labélisés BBC ;
- les normes, dont notamment l'effet de la RT 2012 sur les coûts de construction ;
- le foncier : la mobilisation du foncier public pour la construction de logements sociaux devrait faciliter la mise en œuvre de certains programmes, mais la récente révision du zonage ABC pourrait développer la concurrence pour l'acquisition du foncier et générer l'augmentation des coûts sur des secteurs jusque là épargnés.

Conception – réalisation :  
DREAL Picardie  
ECLAT / Pôle Habitat et  
Territoires

Contact :  
**Anne LANGUE**  
tél. : 03 22 82 25 92  
courriel : [anne.langue@developpement-durable.gouv.fr](mailto:anne.langue@developpement-durable.gouv.fr)

### Les bulletins de la DREAL Picardie

**DREAL Picardie**  
56 rue Jules Barni  
80040 AMIENS Cedex 1  
Tél. : 03 22 82 25 00  
Fax : 03 22 91 73 77

**Directeur de la Publication :**  
Thierry VATIN

**courriel de la DREAL :**  
[dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr)

ISSN 2104-0540  
ISSN en ligne 2266-8705

Dépôt légal :  
4ème trimestre 2014

"impression DREAL"