

Étude des prix pratiqués entre acheteurs et entreprises de construction dans le **logement social à La Réunion**

Synthèse finale

Novembre 2020

Sommaire

- ▶ 1/ PRÉAMBULE p3
- ▶ 2/ PANORAMA DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT SOCIAL p4
- ▶ 3/ GÉNÈSE DE LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS SOCIAUX p5
- ▶ 4/ DÉCOMPOSITION DES COÛTS SELON UNE TYPOLOGIE D'OPÉRATIONS CARACTÉRISÉES p6
- ▶ 5/ RÉFÉRENTIEL DE PRIX PAR LOT ET PRINCIPALES PRESTATIONS p8
- ▶ 6/ COMPRENDRE ET SUIVRE LA COMPOSITION DES PRIX : L'EXPÉRIMENTATION DES SOUS DÉTAILS DE PRIX p12
- ▶ 7/ CONCLUSIONS ET SUITES A DONNER p15

Les objectifs de la présente étude

- > Appréhender de manière claire et approfondie la formation des prix dans le secteur du logement social entre bailleurs sociaux et entreprises de construction.
- > Faire émerger des solutions et des outils permettant aux entreprises et aux artisans du bâtiment de pratiquer des prix justes les maintenant dans une saine compétition économique et commerciale : déterminer les leviers permettant de pérenniser un modèle économique viable et « gagnant-gagnant » entre bailleurs sociaux et entreprises du BTP.

1/ Préambule

UNE DYNAMIQUE EN 3 PHASES

Mars 2018

1

Mobilisation des données pertinentes auprès des bailleurs et opérateurs et choix d'opération de références à analyser

Phase 1 : Enquête pour évaluer les prix pratiqués par les professionnels de la construction sur le marché du logement social

- > ETAPE 1 : Réunion de lancement COFIL 22/03/2018
- > ETAPE 2 : Echantillonnage et élaboration du questionnaire 11/08/2020
- > ETAPE 3 : Modalité et administration du questionnaire COFIL 11/10/2018
..... 09/11/2020
- > ETAPE 4 : Traitement des résultats de l'enquête COFIL 14/02/2019

2

Etablissement d'une grille de décomposition des prix par opération type pour mise en œuvre et analyse des données résultantes sur 3 opérations type

Phase 2 : Évaluation du coût de la construction de logement social estimé par les maîtres d'ouvrage sociaux par des entretiens qualitatifs

- > ETAPE 1 : Réalisation d'entretiens qualitatifs auprès des donneurs d'ordre et maître d'ouvrage sociaux COFIL 08/04/2019
- > ETAPE 2 : Analyse comparative prix pratiqués par les constructeurs et les donneurs d'ordres et mise en perspective des écarts éventuels COFIL 09/07/2019

CONFÉRENCE LOGEMENT OUTRE MER
10 JUILLET 2019 > PLOM 2019-2022
10/12/2019

3

Déc 2020

Extrapolation pour mise en place d'un référentiel de prix avec cadre de référence pour suivi d'un observatoire et aide à la décision

Phase 3 : Établissement d'un catalogue de prix

- > Application à chantiers test pour assurer référentiel transposable pour artisans
- > Mise en place des formations des artisans au sous-détail de prix 1^{ère} sélection d'opérations test 11 - 21/02/2020
- > 2^{ème} sélection d'opérations test pour intégrer décalage planning COVID COFIL 16/07/2020
- > COFIL de présentation des 3 chantiers test / conférence de presse, et mise en œuvre de clause incitative pour obtenir sous détail de prix COFIL 14/08/2020
- > Présentation des résultats et synthèse de l'étude COFIL 14/12/2020

COFIL : COMITE DE PILOTAGE

2/ Panorama du secteur de la construction du logement social

Contexte législatif national et ultra marin

> Dans le **Plan logement Outre-mer 2015-2020**, il figure parmi les 5 priorités : « **produire et réhabiliter** pour l'ensemble des DOM au minimum **10 000 logements sociaux par an** (locatifs ou en accession), selon une programmation adaptée aux besoins des territoires (accord territoriaux) avec une **priorisation de la ligne budgétaire unique (LBU)** sur la construction neuve et la réhabilitation. »
Une conférence logement Outre Mer de juillet 2019 préfigure le Plan Logement Outremer 2019-2022, appliqué à la Réunion fixe l'objectif de produire **et réhabiliter 3100 à 3600 logements sociaux** sur les 7700 logements à produire par an d'ici 2035.

> Le nombre de demandeurs de logements sociaux reste très élevé : **ils sont au nombre de 32 790, dont 10 812** déjà logés dans le parc social (chiffres SNE au 31/01/2020). Ces demandes concernent, pour 84% d'entre elles, du logement locatif très social.

> La **loi ELAN prévoit une réforme du secteur HLM** : d'ici 2021, tout bailleur dont le parc est inférieur à 15 000 logements, devra se rapprocher d'un autre bailleur, pour bénéficier des financements Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Cependant, **ces dispositions ne s'appliquent pas aux organismes dont le siège social est situé en outre-mer.**

Un processus de regroupement est déjà en cours avec la signature en 2016 de la **convention de « prêt de haut de bilan bonifié Caisse des Dépôts / Action Logement »** par La CDC, la SIDR, la SHLMR, la SODEGIS et la SEDRE. La CDC, premier financeur du logement social, s'engage à accompagner les 4 bailleurs sociaux réunionnais **pour accélérer leurs opérations de rénovation de patrimoine, représentant 50 000 logements dans l'île, soit plus des trois quarts du parc social de La Réunion.**

> En 2014, l'État introduit une **nouvelle aide fiscale en faveur de la construction du logement social en outre-mer : le crédit d'impôt au taux de 40 % (base éligible)**, avec un préfinancement par la CDC. Les bailleurs sociaux se sont emparés de ce nouveau dispositif, plus facile à mettre en application et qui permet une meilleure prévisibilité de la dépense publique. Depuis 2018, le crédit d'impôt est devenu obligatoire pour ce type de projet, ce qui signifie la **fin de la défiscalisation dans le logement social.**

> Une **tendance à la baisse des aides de l'Etat pour La Réunion**, en 2017 et 2018 et une baisse annoncée d'environ 3% entre 2019 et 2020 (215 M€ en 2020).

> Le **plan logement 2019-2022 a fixé une LBU supérieure à > 200 millions d'euros** pour l'ensemble des DOM sur les années 2020, 2021 et 2022.

Evolution des financements et des constructions de logements sociaux entre 2015 et 2020

	2015	2016	2017	2018	2019*	2020*
LBU** + Crédits d'impôts (millions d'€)	243	247	246	205	220	215
Nombre de logements sociaux livrés	2900	2858	2836	2186	1931	

* Annonce ministérielle (nov 2019)

** Ligne budgétaire unique

Remarque

75 000 logements sociaux gérés par 7 bailleurs au démarrage de l'étude - plus que X : SIDR, SHLMR, SODEGIS, SEDRE, SODIAC, SEMADER, SEMAC.



Bleu Horizon - SODIAC



Kumquat - SEMADER



Les Mahots - SEMADER

Une production de logements en baisse depuis 2013

La production de logements sociaux « en cours » diminue progressivement depuis 2013 : entre 50 à 70 dossiers de constructions neuves par an sont éligibles à la LBU.

Sur l'année 2019, moins de 2000 logements en locatif neuf ont été livrés **soit presque 500 logements sociaux de moins qu'en 2018. On note aussi une diminution des mises en chantier de 55% en 2019.**

Deux types de projets en 2017 :

- Les projets en fonds propres représentant 45% en opération et en nombre de logements
- Les projets en VEFA représentant 55% en opération et en nombre de logements

Figure 2 - Moins de mises en service des logements sociaux
Financements, mises en chantier et livraisons de logements locatifs sociaux neufs



(p) : provisoire

Sources : Deal, SHLS, SDES-Deal, RPLS 2016 pour les mises en service 2010-2016.

3/ Genèse de la réalisation d'une opération de logements

Un enjeu social et économique majeur

La **demande en logements sociaux ne cesse de croître** en raison de la croissance démographique, de la baisse de la taille des ménages et du vieillissement de la population. **Il faudrait alors une production de logements comprise entre 5 000 et 6 000 logements par an dans le parc social.** Pourtant, la production actuelle se situe autour de 2 200 logements et l'application du Plan Logement Outre-Mer vise un objectif moyen annuel de 3 100 à 3 600 logements sociaux ou insalubres financés dont 2000 à 2500 logement neufs à produire chaque année, 700 à réhabiliter et 400 logement de propriétaires privé à améliorer. (cf transposition PLOM à la Réunion - DEAL janvier 2020).

A noter

62 % des ménages réunionnais sont éligibles au logement social. (INSEE)

A retenir

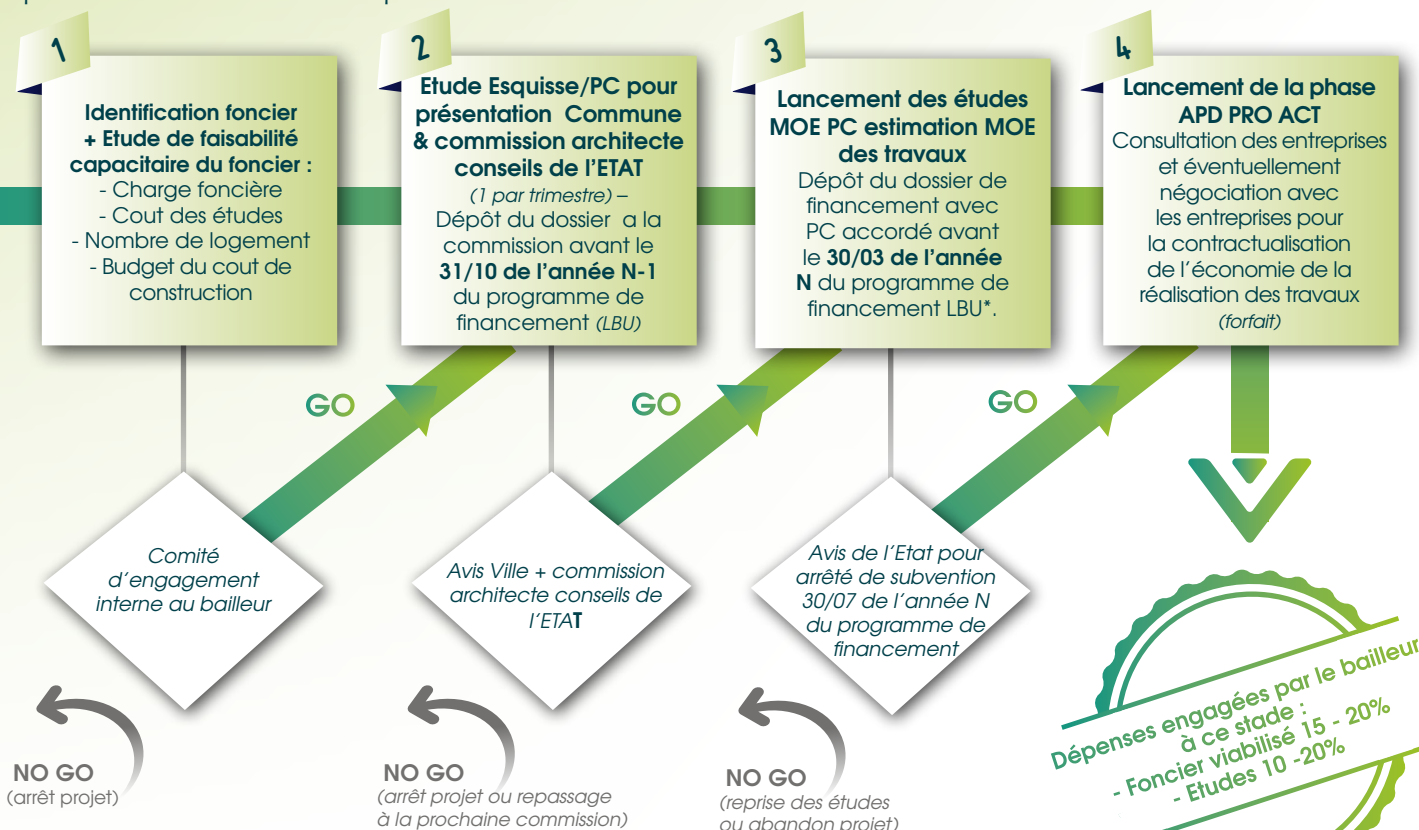
¼ du CA du BTP provient de l'activité de construction de logements sociaux (CA au total du BTP 1,3 milliards d'€ en 2017). Le secteur du logement social représente environ 16 000 emplois.

- > Le secteur est un enjeu économique majeur en termes d'activités et d'emplois dans le BTP, secteur fragilisé et très dépendant de la commande publique.
- > Le marché est polarisé par d'un côté quelques grands donneurs qui maîtrisent les filières industrielles et de l'autre des TPE/artisans. Cependant, pour ces derniers, la situation devient de plus en plus critique vu le rythme de disparition d'entreprises (environ 300 défaillances d'entreprises par an) et de diminution du nombre d'emplois.

>> D'où la **nécessité d'appréhender de manière approfondie la formation des prix dans le secteur du logement social entre bailleurs sociaux et entreprises de construction.**

Les différentes phases d'une opération de logement social (hors VEFA)

Un processus d'engagement encadré par les contraintes de financement dont la dernière variable d'ajustement sera l'économie de la contractualisation des travaux pour confirmer la mise en chantier de l'opération.
Le budget de l'opération est déjà engagé de 20% à 40% à ce stade. Cela pose question pour maintenir la construction à des prix acceptables pour assurer la rentabilité des entreprises.



*Les Dispositifs de financement appliqués :

- Prêt bancaire CDC (plafonné par la capacité de remboursement par les loyers 6€/m²/mois sur 40 à 50 ans LBU 14000€/logement LLS, 25000€/logement LLTS)
- Crédit d'impôts seuil 40% de la base éligible de l'économie du projet estimée
- Fond propre du Bailleur

4/ Décomposition des coûts selon une typologie d'opérations caractérisées

Les critères de caractérisation d'une opération

Descriptif de l'opération

- Nom de l'opération
- Localisation (ville, quartier)
- Date de début
- Date de livraison
- Avancement du projet (si projet à venir)
- Délais de réalisation
- Mode de financement et dispositifs mobilisés

Taille de l'opération

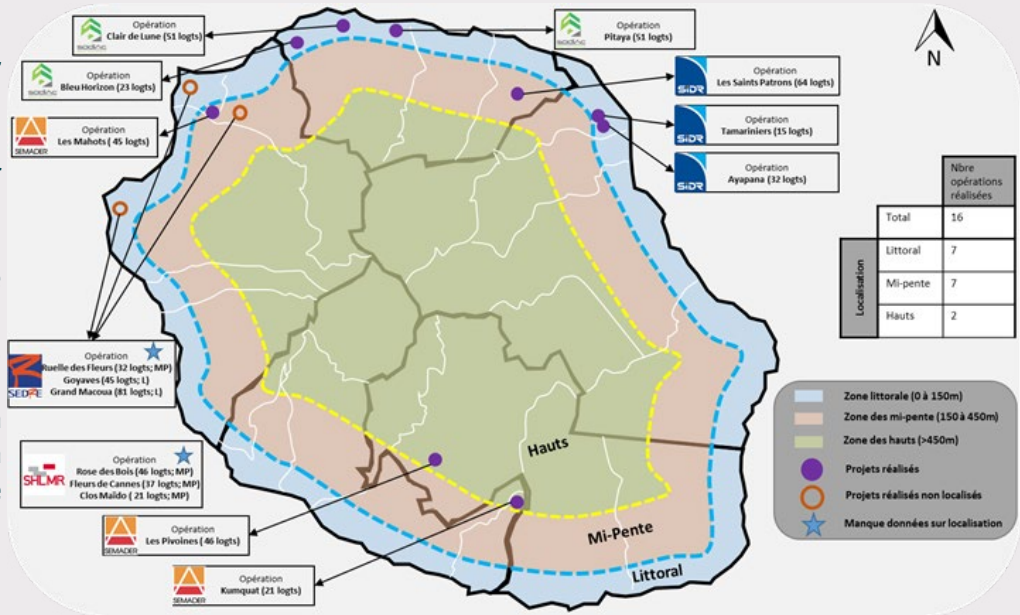
- Nombre de logements
- Nombre de m² de surface planché
- Densité ha
- Typologie (individuel, groupé, semi collectif, collectif)
- Situation urbaine (mi-pente, hauteur, dent creuse urbaine)
- Réalité d'intervention (neuf, réhabilitation site occupé, réhabilitation site libre)

Approche des dix opérations ayant servi de références

L'analyse comparative se concentre sur 10 opérations :

- 5 sur le littoral (Ayapana, Tamariniers, Pitaya, Clair de Lune et Bleu Horizon) pour un total de 172 logements
- 3 dans les mi-pentes (Les Saints-Patrons, Les Mahots et Lebhan), pour un total de 151 logements
- 2 dans les Hauts (Les Pivoines et Kumquat), pour un total de 67 logements

Au total, 390 logements sont pris en compte dans cette analyse, soit environ 18% de la production totale annuelle actuelle (environ 2 200 logements).



Tamariniers - SIDR



Ayapana - SODIAC



Pitaya - SODIAC

4/ Décomposition des coûts selon une typologie d'opérations caractérisées

Analyse de la composition et répartition des coûts de construction

Par rapport au coût total des opérations

	Littoral	Mi-pentes	Hauts
Coût de l'opération	Entre 2 762 000 € et 7 386 000 € 5 596 000€	Entre 6 360 000 € et 10 294 000 € 7 845 000€	Entre 3 640 000 € et 8 804 000 € 6 222 000 €
Coût de l'étude/coût de l'opération	Entre 6% et 15% 10%	Entre 10% et 14% 12%	Entre 20% et 21% 20%
Coût du foncier/coût de l'opération	Entre 18% et 28% 23%	Entre 11% et 15% 13%	Entre 9% et 11% 10%
Coût des travaux/coût de l'opération	Entre 57% et 73% 67%	Entre 73% et 76% 75%	Entre 69% et 71% 70%

Le coût des études et du foncier représente déjà plus d'un quart du total du coût des opérations (entre 25% pour les mi-pentes et 33% pour le littoral). Cela signifie qu'il ne reste qu'entre 67% et 75% du coût total pour les travaux. Les artisans doivent se partager cette part. Sur le littoral, les coûts du foncier et des travaux sont très variables. Cela est notamment dû à la densité urbaine et à la variation du nombre de logements. Dans les Hauts, en moyenne, la surface de plancher par logement est plus importante que sur le littoral et les mi-pentes. La part du coût de l'étude dans le coût total de l'opération est très important (au moins 20%). Les mi-pentes sont la localisation où la part du coût des travaux est la plus importante par rapport au littoral et aux Hauts.

Selon le nombre de logements

	Littoral	Mi-pentes	Hauts
Nombre de logements/ha	Entre 40 et 411 logements/ha 176 logements/ha	Entre 38 et 126 logements/ha 82 logements/ha	Entre 44 et 50 logements/ha 47 logements/ha
Coût moyen du foncier par logement	Entre 25 750 € et 66 700 € 42 000 €	Entre 16 300 € et 22 600 € 20 000 €	Entre 17 400 € et 18 400 € 18 000 €
Coût moyen de l'étude par logement	Entre 9 900 € et 25 900 € 17 000 €	Entre 14 500 € et 23 100 € 19 000 €	Entre 35 800 € et 38 100 € 37 000 €
Coût moyen des travaux par logement	Entre 95 000 € et 157 000 € 116 000 €	Entre 114 000 € et 117 000 € 115 600 €	Entre 119 000 € et 136 000 € 127 500 €

Sur le littoral, la densité de logement est en moyenne bien plus importante (2 fois plus importante que dans les mi-pentes et 4 fois plus importante que dans les Hauts). Le coût du foncier par logement y est également plus conséquent, probablement en raison de la pression foncière. Le coût des travaux est variable en raison de grandes différences dans la densité des logements (de 1 à 100). Le coût de l'étude par logement est, lui, bien plus important dans les Hauts, probablement en raison du terrain accidenté. Malgré ces différences dans la composition des coûts par logement, les coûts totaux par logement sont similaires entre le littoral, les mi-pentes et les Hauts.

Selon la surface de plancher (SDP)

	Littoral	Mi-pentes	Hauts
SDP / logement	Entre 61 et 84 m² 70 m²	Entre 58 et 72 m² 65 m²	Entre 76 et 79 m² 80 m²
Coût moyen du foncier par SDP	Entre 424 €/m² et 793 €/m² 570 €/m²	Entre 279 €/m² et 330 €/m² 300 €/m²	Entre 220 €/m² et 243 €/m² 230 €/m²
Coût moyen de l'étude par SDP	Entre 163 €/m² et 355 €/m² 240 €/m²	Entre 212 €/m² et 346 €/m² 300 €/m²	Entre 470 €/m² et 482 €/m² 480 €/m²
Coût moyen des travaux par SDP	Entre 1 342 €/m² et 1 869 €/m² 1 600 €/m²	Entre 1632 €/m² et 1 972 €/m² 1 760 €/m²	Entre 1 567 €/m² et 1 718 €/m² 1 640 €/m²

Sur le littoral, le foncier par surface de plancher est en moyenne deux fois plus cher que dans les mi-pentes que dans les Hauts. Malgré la forte variation (du simple au double), l'entrée de prix reste plus élevée que le coût maximal des mi-pentes et des Hauts. Les mi-pentes induisent un coût des travaux légèrement plus élevé. Pourtant, il s'agit également de la localisation où la surface de plancher par logement est la plus petite. Dans les Hauts, le coût de l'étude par surface de plancher est deux fois plus élevé que sur le littoral et dans les mi-pentes. Là encore, l'entrée de prix des études par SPD reste plus élevée que le coût maximal pour le littoral et les mi-pentes. Cela est cohérent par rapport à l'analyse avec la focale nombre de logements.

5/ Référentiel de prix par lots et principales prestations

Poids relatif des lots dans le coût travaux d’une opération de logement

Trois opérations ont été sélectionnées pour être étudiées plus finement. Il s’agit de Clair de Lune (littoral), Les Saint-Patrons (mi-pentes) et Les Pivoines (les Hauts).



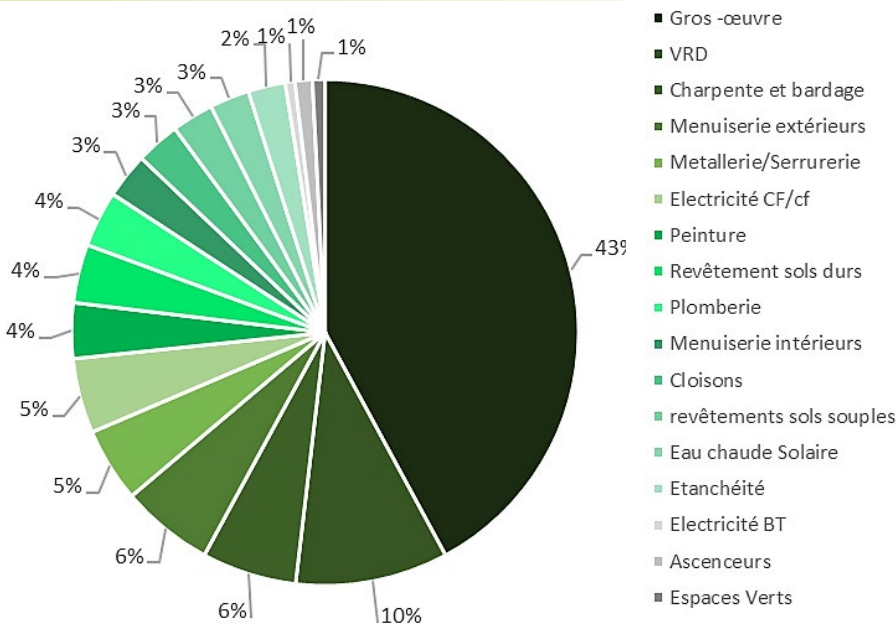
Clair de Lune - SODIAC



Les Pivoines - SEMADER

Une analyse comparative a été menée pour détailler le poids de chacun des lots dans le coût de construction. Ensuite, l’analyse s’est intéressée aux sous détails de prix au sein des lots pour comprendre les différences de prix entre les trois niveaux de localisation (littoral, mi-pentes, hauts).

Représentation graphique du poids moyen des lots dans le coût de construction*



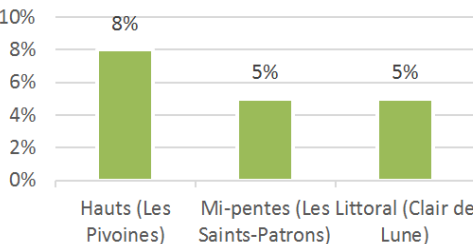
Le lot Gros Œuvre est le plus important en proportion dans le coût total de construction. Le lot VRD est le deuxième poste de dépense. Ils représentent à eux deux plus de 50% du coût total de construction.
Les 4 lots les plus importants : VRD, Gros-Œuvre, Menuiserie extérieurs et Charpente/Bardage représentent à eux seuls 71% du prix des travaux pour Les Pivoines, 62% pour Les Saints-Patrons et 62% pour Clair de Lune.

* Le graphique a été réalisé à partir de la moyenne des coûts de chacun des lots pour les trois opérations sélectionnées.

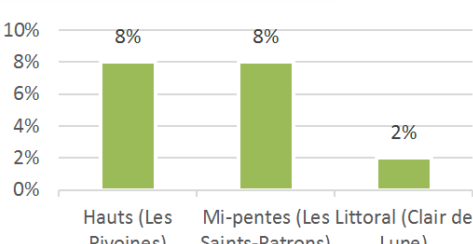
Malgré une certaine homogénéité dans la répartition du poids des lots dans les 3 opérations analysées, il existe tout de même certaines variations de poids pour certains lots, notamment pour :

- VRD
- Charpente et bardage
- Métallerie/serrurerie
- Menuiserie extérieures

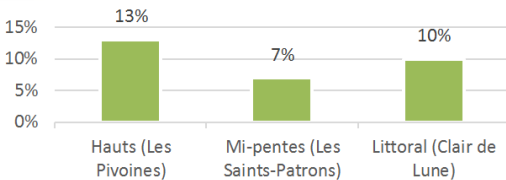
Menuiseries extérieures



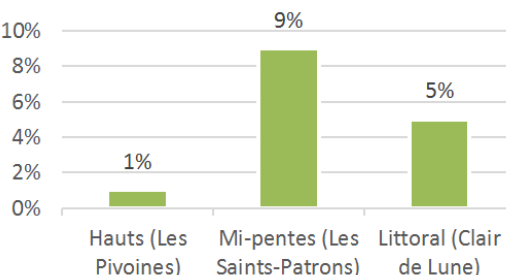
Charpente/bardage



VRD



Métallerie / Serrurerie



5/ Référentiel de prix par lots et principales prestations

Décomposition des prix au sein des différents lots

Une analyse plus fine, au sous détail de prix internes au lot, permet d’affiner la compréhension de la formation des coûts de construction dans le logement social. Une comparaison entre le littoral, les mi-pentes et les Hauts est alors possible.



VRD		Littoral	Mi-pentes	Hauts
		Clair de Lune	Les St Patrons	Les Pivoines
Poids du lot		10 %	7 %	13 %
Libellé de prix	Unité			
Déblais avec évacuation à la décharge	m³	15 €/m³	14,75 €/m³	9 €/m³
Décapage de la terre végétale	m³	10 €/m³	11 €/m³	9 €/m³
Remblais issus des déblais	m³	9 €/m³	14,75 €/m³	7 €/m³
Remblais d'apport	m³	22 €/m³	nc	32 €/m³
Fouilles pour réseaux	m³	24 €/m³	31 €/m³	16 €/m³
Revêtement en béton balayé Accès Chaussée	m³	25 €/m³	32,55 €/m²	35 €/m²
Trottoir	m²	nc	24,5 €/m²	5 €/m²
Bordure de trottoir Type T2/T2 Basse	ml	32 €/ml	30,5 €/ml	28 €/ml
Clôture simple torsion	ml	35 €/ml	38,25 €/ml	40 €/ml
Mur soutènement en moellons	m³	240 €/m³	nc	155 €/m³

Les prix unitaires étudiés sont relativement similaires entre les 3 niveaux de localisation. Quelques variations apparaissent selon les localisations, sans qu’il y ait une logique particulière derrière. Il s’agit notamment du prix des trottoirs qui est bien moins cher dans les Hauts que dans les mi-pentes. De la même façon, le mur de soutènement en moellons est 100€/m3 plus cher sur le littoral que dans les Hauts.



Menuiserie aluminium extérieure		Littoral	Mi-pentes	Hauts
		Clair de Lune	Les St Patrons	Les Pivoines
Poids du lot		5 %	5 %	8 %
Libellé de prix	Unité			
Fenêtre 2 vantaux, entre bailleur et vitrage feuilleté clair	m²	285 €/m²	249 €/m²	nc
Porte fenêtre coulissante 3 vantaux	m²	240 €/m²	216 €/m²	164 €/m²
Jalousie	m²	387 €/m²	357 €/m²	676 €/m²

Ce lot a été réalisé par le même fournisseur pour Les Saints-Patrons et Clair de Lune

La jalousie est bien plus chère pour les Hauts : le double que dans les mi-pentes et le littoral. La topographique ne semble pourtant pas expliquer ces différences de prix.



Gros œuvre		Littoral	Mi-pentes	Hauts
		Clair de Lune	Les St Patrons	Les Pivoines
Poids du lot		45 %	42 %	42 %
Libellé de prix	Unité			
Installation de chantier	u	78 916 €	60 569 €	34 000 €
Implantation	u	3 972 €	9 547 €	7 360 €
Traitement anti termites	u	11 224 €	24 765€	32 692 €
Béton de propreté	m³	213 €/m³	192 €/m³	310 €/m³
Escalier balancé	m³	4 086 €/m³	3 357 €/m³	2 680 €/m³
Seuil de porte	m³	46 €/m³	36,32 €/m³	60 €/m³
Semelles	m³	440 €/m³	485 €/m³	450 €/m³
Poutres	m³	(289 €/ml')	(1385 €/m³)	(1050 €/m³)
Acrotère béton	m³	(114 €/ml')	(912 €/m³)	(360 €/m³)

* Données techniques fournisseurs ne permettant pas de convertir et donc de comparer

Certains prix qui paraissent complémentaires, comme l’installation de chantier et l’implantation, sont pourtant chiffrés très différemment. Ainsi, l’installation de chantier est deux fois moins chère dans les Hauts que sur le littoral et dans les mi-pentes alors que l’implantation est presque 3 fois moins chère sur le littoral que dans les deux autres localisations. De la même façon, certains prix varient du simple au double entre les Hauts et le littoral sans qu’il y ait une logique particulière expliquant ces chiffres. Il s’agit par exemple de l’escalier balancé



Menuiserie intérieure bois		Littoral	Mi-pentes	Hauts
		Clair de Lune	Les St Patrons	Les Pivoines
Poids du lot		3 %	2 %	4 %
Libellé de prix	Unité			
Bloc porte coupe feu (1*2,1)	u	610 €/u	610 €/u	nc
Bloc porte entrée (1*2,1)	u	960 €/u	960 €/u	nc
Bloc porte isoplane (0,8*2,1)	u	175 €/u	180 €/u	150 €/u

Ce lot a été réalisé par le même fournisseur pour Les Pivoines et Clair de Lune

Les prix sont similaires entre les 3 types de localisation.

5/ Référentiel de prix par lots et principales prestations



Charpente/bardage		Littoral	Mi-pentes	Hauts
		Clair de Lune	Les St Patrons	Les Pivoines
Poids du lot		2 %	8 %	8 %
Libellé de prix	Unité			
Charpente métallique et couverture	m²	171 €/m²	nc	nc
Charpente bois, connecteurs et couverture	m²	nc	150,5 €/m²	179,5 €/m²
Bardage métallique sur surface béton	m²	nc	161,54 €/m²	115 €/m²
Bardage bois pin sylvestre	m²	213 €/m²	146,4 €/m²	112,5 €/m²
Ecoulement EP - chéneaux métallique	ml	nc	128,23 €/ml	143 €/ml

Ce lot a été réalisé par le même fournisseur sur les 3 opérations

Les prix varient d’une localisation à une autre, la topographie peut expliquer certaines de ces variations. Par exemple, le prix du bardage bois diminue proportionnellement à la diminution de la pente. La mise en place de ce bardage peut, en effet, se révéler plus technique dans les Hauts.



Étanchéité		Littoral	Mi-pentes	Hauts
		Clair de Lune	Les St Patrons	Les Pivoines
Poids du lot		3 %	3 %	2 %
Libellé de prix	Unité			
Terrasse	m²	64 €/m²	58 €/m²	54 €/m²
Dalles sur plots	m²	100 €/m²	130 €/m²	nc
Étanchéité liquide circulaire	m²	50 €/m²	35 €/m²	25 €/m²
Étanchéité voiles enterrés	m²	50 €/m²	nc	nc

Ce lot a été réalisé par le même fournisseur pour Les Pivoines et Les Saints-Patrons

Les prix sont là encore variables, allant, par exemple, du simple au double pour l’étanchéité liquide circulaire entre les Hauts et le littoral.



Métallerie		Littoral	Mi-pentes	Hauts
		Clair de Lune	Les St Patrons	Les Pivoines
Poids du lot		5 %	9 %	1 %
Libellé de prix	Unité			
Garde corps métallique	ml	200 €/ml	290 €/ml	nc
Main courante	ml	90 €/ml	78 €/ml	nc
Portail (4,5x2)	u	16 000 €/u	11 000 €/u	nc
Porte local poubelle (2,1x1)	u	1100 €/u	1680 €/u	1100 €/u
Echelle à crinoline	ml	390 €/ml	nc	nc
Brise soleil	m²	250 €/ml	nc	nc
Volets	m²	nc	362 €/m²	214 €/m²

Ce lot a été réalisé par le même fournisseur pour Les Pivoines et Clair de Lune

La variation des prix du lot Métallerie ne s’explique pas en raison de la topographie et pourtant de nettes différences sont observables, à l’instar du portail qui coûte 5 000€ de plus sur le littoral que dans les mi-pentes ou que les volets, 100 €/m² moins chers dans les Hauts que dans les mi-pentes



Cloisons sèches		Littoral	Mi-pentes	Hauts
		Clair de Lune	Les St Patrons	Les Pivoines
Poids du lot		3 %	2 %	3 %
Libellé de prix	Unité			
Cloison 72/48 sans isolant	m²	33 €/m²	33 €/m²	37 €/m²
Doublage 1BA13	m²	nc	nc	21 €/m²
Doublage 1BA13 + isolant Polystyrène 10, 20 et 50	m²	26,26 €/m² à 30,52 €/m²		nc
Encoffrement	m²	38 €/m²	38 €/m²	48 €/m²
Faux plafond	m²	nc	nc	40 €/m²
Faux plafond + isolant	m²	42 €/m²	42 €/m²	nc

Ce lot a été réalisé par le même fournisseur pour Les Saints-Patrons et Clair de Lune

Les prix du lot Cloisons sèches sont globalement similaires entre les trois localisations.

5/ Référentiel de prix par lots et principales prestations



Peintures		Littoral	Mi-pentes	Hauts
		Clair de Lune	Les St Patrons	Les Pivoines
Poids du lot		5 %	3 %	3 %
Libellé de prix	Unité			
Peinture intérieur verticaux	m²	8 €/m²	9 €/m²	7 €/m²
Peinture intérieur plafond	m²	12 €/m²	9 €/m²	7 €/m²
Peinture menuiserie intérieure	m²	8 €/m²	9 €/m²	7 €/m²
Imperméabilisation façade extérieure	m²	16 €/m²	14 €/m²	13 €/m²
Peinture extérieure	m²	8 €/m²	7 €/m²	6 €/m²

Les prix du lot Peintures sont globalement similaires entre les trois localisations.



Plomberie*		Littoral	Mi-pentes	Hauts
		Clair de Lune	Les St Patrons	Les Pivoines
Poids du lot		4 %	4 %	4 %
Libellé de prix	Unité			
Généralité (études d’exe, DOE...)	m²	1,37 €/m²	1,61 €/m²	0,54 €/m²
Plomberie sanitaires et protection incendie	m²	53,58 €/m²	61,01 €/m²	58,56 €/m²

Ce lot a été réalisé par le même fournisseur pour Les Pivoines et Clair de Lune

Les prix du lot Plomberie sont globalement similaires entre les trois localisations.

* Les prix unitaires ont été ramenés à la surface de plancher par logement, soit 79 m² pour Les Pivoines, 72 m² pour les Saints-Patrons et 65 m² pour Clair de Lune.



Revêtements durs		Littoral	Mi-pentes	Hauts
		Clair de Lune	Les St Patrons	Les Pivoines
Poids du lot		2 %	5 %	5 %
Libellé de prix	Unité			
Carrelage au sol	m²	50 €/m²	43 €/m²	42 €/m²
Faïence	m²	48 €/m²	42 €/m²	40 €/m²
Plinthe	m²	17 €/m²	13 €/m²	13 €/ml

Les prix du lot Revêtements durs sont globalement similaires entre les trois localisations. Une variation de 8€/m² de carrelage au sol entre les Hauts et le littoral est tout de même à noter. La topographie ne pouvant expliquer cette différence, le critère de variation est sûrement la qualité ou le type de carrelage utilisé.



Électricité courant fort/faible		Littoral	Mi-pentes	Hauts
		Clair de Lune	Les St Patrons	Les Pivoines
Poids du lot		5 %	5 %	4 %
Libellé de prix	Unité			
Généralité (études d’exe, DOE...)	m²	4,81 €/m²	3,24 €/m²	3,60 €/m²
Prise de terre	m²	1,95 €/m²	Inclus ds équipements lgt	1,96 €/m²
Téléphone (hors lot basse tension)	m²	8,93 €/m²	1,76 €/m²	Inclus ds équipements lgt
TV	m²	1,37 €/m²	1,49 €/m²	2,10 €/m²
Contrôle d’accès	m²	1,03 €/m²	0,97 €/m²	0,38 €/m²
Equipements et appareillage des communs	m²	11,78 €/m²	14,71 €/m²	7,32 €/m²
Equipements et appareillage des logements	m²	58,39 €/m²	54,11 €/m²	58,25 €/m²
Equipement et appareillages	m²	70,17 €/m²	68,82 €/m²	65,57 €/m²

Quelques variations apparaissent entre les localisations pour ce lot. La topographie, rendant l’accès plus difficile dans les Hauts, peut expliquer ces différences de prix. Cependant, il apparaît que les Hauts sont la localisation où les coûts sont les moins importants. Par exemple, alors que les études sont plus chères dans les Hauts, les études pour l’électricité (désignées par « Généralité ») sont moins chères dans les Hauts que sur le littoral. De la même façon, le raison de téléphone est près de 8 fois plus cher sur le littoral que dans les mi-pentes.

6/ Comprendre et suivre la composition des prix :
l'expérimentation des sous détails de prix

13

6/ Comprendre et suivre la composition des prix : l'expérimentation des sous détails de prix

Enseignements de l'expérimentation des Sous Détail de Prix - SDP

1

Lorsque les déboursés secs sont identiques pour une même unité d'œuvre entre les différentes offres, le sous détail est bien représentatif du prix du marché.

2

La méthode d'analyse des SDP permet aux maîtres d'ouvrage d'analyser le contenu des prix et leur économie relative (en vérifiant l'homogénéité des déboursés secs) ainsi que leur économie absolue (en vérifiant que les débours permettent la réalisation de l'unité d'œuvre).

3

La méthode d'analyse des SDP permet aux entreprises de rechercher la sécurité économique de leur prix, mais aussi de leur performance concurrentielle.

4

Le prix adjudiqué quand il est étayé par un SDP n'est pas systématiquement le plus bas (exemple Lot charpente et étanchéité sur l'opération LAMARTINE)

5

L'absence de sous-détails de prix pour certains lots (peinture, revêtements sol et électricité) est concomitante à l'adjudication d'offres 30% plus bas.

6

A l'exception du gros œuvre et le terrassement, l'analyse des SDP n'identifie pas d'écarts sur les prix, entre les différentes localisations des opérations tests.

7

La méthode d'analyse des SDP est d'autant plus efficiente, si les DPGF des lots sont structurés avec des unités d'œuvre identiques.

8

La nature de la décomposition des déboursés secs (Matériel, MOE et fourniture) est à parfaire notamment sur le lot VRD, où certaines entreprises chiffrent du matériel important et d'autre pas.

9

La mesure incitative sur le règlement de consultation du DCE a été décisive mais pas suffisante pour obtenir les SDP.

10

La méthode d'analyse des SDP permet de constituer une 1^{ère} banque de référence de prix (318 dont 142 associés aux lots adjudiqués) objectivant la réalité de l'économie décomposition des prix notamment par la connaissance des déboursés secs (fournitures, main d'œuvre, matériel)

6/ Comprendre et suivre la composition des prix : l'expérimentation des sous détails de prix

7 RECOMMANDATIONS SUITE A CETTE EXPERIMENTATION

1

Actualiser cette 1^{ère} banque de données de sous détails de prix avec les DGD – Décompte Général Définitif des opérations test livrées.

2

Alimenter l'observatoire des prix du logement social (défini dans le PLOM), par cette banque de données, permettant aux Maître d'ouvrage et d'œuvre, de chiffrer leurs opérations pas seulement avec les coûts des opérations passées mais avec l'approche sous détail de prix.

3

Intégrer dans cette banque de données, un maximum d'opérations représentatifs des différentes configurations relevées (hauts, mi-pentes, littoral), pour alimenter l'observatoire

4

A défaut de pouvoir rendre obligatoire les sous détails de prix dans les appels d'offres, intégrer dans les critères d'appréciation des offres, le principe de leur fourniture, pour comprendre la réalité des moyens mobilisés et leur cohérence avec les prix marchés proposés.

5

Continuer à former les entreprises à l'établissement des sous détails de prix et y associer les maître d'ouvrage.

6

Inciter les maîtres d'ouvrage à établir des DPGF -décomposition prix global et forfaitaire- avec des unités d'œuvre homogènes permettant cohérence et comparaison entre sous détails de prix

7

En cas d'offre anormalement basse, questionner l'analyse des offres avec la justification du déboursé sec des sous détails de prix.

Rappel

La notion de prix anormalement bas en marché publique

Dans les procédures de passation des marchés publics, les candidats sont mis en concurrence par rapport à la teneur de leur offre. Cependant, il peut arriver que certaines offres de par leur prix soient qualifiées d'anormalement basses. Cette expression peut être employée pour désigner une offre non conforme à une réalité économique. On peut parvenir à cette conclusion si le prix en question est bien en-deçà de ceux proposés par les autres concurrents.

En règle générale, une offre est déclarée anormalement basse si elle est inférieure à la moyenne des offres de 25 %.

De par leur caractère peu commun, les offres anormalement basses sont scrutées avec attention par les acheteurs publics. En présence d'une telle situation, un courrier est adressé au soumissionnaire de l'offre pour qu'il produise des preuves pouvant justifier un tel montant. Cette démarche peut conduire à deux résultats différents : d'un côté, un rejet de l'offre si les justificatifs fournis ne sont pas concluants et, d'un autre côté, une acceptation de l'offre si sa pertinence est établie.

➤ Il revient donc au candidat de fournir les justificatifs qui montrent sa compréhension des exigences du marché, notamment celles du cahier des clauses techniques particulières (CCTP). Son argumentaire doit être renvoyé dans les délais indiqués par l'acheteur public, sous peine de rejet de son offre.

Le SDP est un bon indicateur pour analyser la pérennité de l'offre proposée.

7/ Conclusions et suite à donner

A retenir

- > **La construction de logements sociaux est un enjeu social et économique crucial à double titre** : d'une part, en raison d'une forte demande et d'autre part, des nombreux emplois et acteurs économiques dépendants de ce secteur.
- > Le contexte concurrentiel, dans un marché en tension du fait d'une production de logements en forte baisse, ne permet pas de dégager des prix à la hauteur de la réalité des coûts de revient, ce qui fragilise les entreprises de construction et notamment les TPE et artisans. Et ce d'autant, que la **part croissance des études et du foncier dans le coût** – entre 20 à 40% du coût total - contribue à diminuer de manière significative la part dédiée aux travaux, qui devient une variable d'ajustement, à coût d'opération fixe.
- > **Le coût de construction total par logement reste constant quelques soient les situations géographiques (Hauts, Mi-pentes, Littoral), pour les raisons suivantes** :
 - La tension foncière est particulièrement accrue pour les opérations engagées sur le littoral et les mi-pentes, où la densification du littoral et des mi-pentes a un impact sur le coût de la charge foncière.
 - Les opérations des Hauts, comparativement moins impactées par le coût du foncier, sont cependant plus impactées par **le coût des études plus conséquent dans les Hauts** que dans les mi-pentes et le littoral, en raison notamment de topographies contraignantes.
- > **A noter également que le process de mise en œuvre d'une opération de logement social (hors VEFA), conduit à définir son plan de financement, alors que les coûts définitifs de construction ne sont pas encore connus; ce qui dans le contexte ci- avant explicité, pose de manière récurrente des problèmes pour rentrer dans le budget défini.**
- > **Avant l'expérimentation engagée dans le cadre de cette mission, aucun sous détail de prix n'avait été demandée pour des opérations de logement social, contrairement aux pratiques pour les constructions d'infrastructures, permettant ainsi de comprendre la décomposition des prix et d'identifier les possibles origines « des offres anormalement basses ».**

Préconisations

1. Contractualiser les **plans de financement après l'évaluation des coûts de construction**, sur la base de prix de référence, en cohérence avec la réalité des configurations de travaux à réaliser, assurant ainsi aux entreprises de la construction et notamment les artisans d'être rétribuées en tenant compte de la réalité des coûts de revient.
2. Pour les opérations des Hauts, définir une **meilleure productivité des études** et proposer des **modes constructifs** adaptés pour produire plus rapidement, moins cher et de manière plus durable.
3. Pour les projets dans la zone littorale et des mi pentes, s'assurer d'un **niveau de densité des projets en cohérence avec le poids de la charge foncière**.
4. Proposer un processus de construction d'une **grille de sous-détail de prix**, afin d'**appréhender la réalité du coût de revient**, établie en référence à la chaîne de production des artisans et non pas à partir du marché ou du budget restant à allouer à la construction !
5. Pérenniser la démarche d'analyse des SDP par la mise en place des **7 recommandations sur les sous détails de prix** -page 15- afin d'apporter plus de transparence pour la formation des prix au bénéfice des maîtres d'ouvrage et des entreprises, et d'alimenter ainsi l'observatoire des prix de la construction du logement social (*CF PLOM 2021 – 2022 AXE 3 mesures 3.1.1*)