

AGORAH

AGENCE POUR L'OBSERVATION DE LA RÉUNION,
L'AMÉNAGEMENT ET L'HABITAT.

| www.agorah.com |



OBSERVER, PLANIFIER, AMÉNAGER

Les Composantes du Prix du Logement à La Réunion

Etude du groupe Habitat - Foncier

Sommaire

Contexte et objectifs de l'étude	5
1. Les prix des logements à La Réunion.....	7
1.1 Des prix élevés pour des logements de surface réduite.....	7
1.2 Un prix des terrains fortement variable selon la localisation et la forme du tissu urbain ...	9
2. La décomposition du coût du logement par poste.....	11
2.1 La charge foncière	11
2.2 Le coût de construction	15
2.3 Les autres postes, dont les coûts de promotion.....	19
3. Une répartition des coûts par poste à mettre perspective.....	20
3.1 Des coûts variables selon le type de logement.....	20
3.2 L'approche des coûts à travers différentes fiches de cas	27
3.3 L'Evolution des coûts depuis 2000	38
3.4 Des écarts entre les prix de vente et les prix marché à expliciter.....	39
Enseignements et perspectives	42
Annexes.....	45

Contexte et objectifs de l'étude

Cette étude sur les grandes composantes du prix du logement à La Réunion intervient dans un contexte de forte évolution des marchés et de repositionnement des différents acteurs.

En effet, malgré des besoins toujours aussi prégnants, l'année 2009 sera marquée par une chute brutale du nombre de logements construits, notamment en collectif privé. Dans un même temps, le nombre de logements sociaux financés sera plus important que les années précédentes avec le rachat de programmes par les bailleurs sociaux.

Il s'agit à travers une approche pragmatique de la question, de définir et de mesurer les notions de coûts du logement par grands postes qui forment un prix de revient, voire un prix de vente. Cette approche globale et pédagogique doit permettre de comprendre les différentes logiques de formation des prix selon les acteurs.

Cette étude réalisée à la demande de nos partenaires, dans le cadre des travaux du groupe habitat-foncier, a pour objectifs principaux :

- d'identifier les grands postes de coût et leurs poids dans la décomposition du prix de vente d'un logement neuf ;
- de mesurer le coût et l'évolution de ces grands postes ;
- de décliner ces coûts en fonction du contexte et des caractéristiques des opérations (collectives/individuelles, taille des logements, niveau de prestation...)
- de préciser la variabilité de la charge foncière selon le type de produit ;
- de comprendre les logiques de formation des prix de revient ou de vente selon les différents opérateurs (privés ou sociaux)

Elle pourra ainsi contribuer à la recherche d'un nouvel équilibre entre les opérateurs sociaux et privés visant à permettre la production de nouveaux logements adaptés aux besoins des ménages réunionnais.

Cette étude s'inscrit également en complément des travaux de l'observatoire des prix – volet foncier. Elle apporte, ainsi, pour la première fois, des éléments chiffrés qui permettent de mesurer l'incidence de la charge foncière selon les modes productifs et de mettre en perspective les coûts pour une dizaine de logements types.

Afin de répondre à ces attentes, cette étude a nécessité la contribution de nombreux acteurs : DDE, ARMOS, opérateurs sociaux, CERBTP, Fédération Promoteur Constructeur, CBO Territoria, Bourbon Bois...

En effet, si les éléments chiffrés présentés sont mis en perspective au regard d'outils statistiques fiables tels que l'Observatoire des Transactions Immobilière et Foncières et la base de données Zourite, la majorité des données reposent sur des « dires d'acteurs ».

L'AGORAH a assuré la synthèse, l'exploitation et l'analyse des informations communiquées. Ces résultats ont été présentés et validés l'occasion de différents comités techniques.

Il s'agit donc d'une étude partenariale et partagée qui croise les regards et les approches des différents acteurs et opérateurs locaux de la question des coûts du logement à La Réunion.

Notons, enfin, qu'il pourrait être intéressant de compléter dans un deuxième temps cette étude par une approche du financement des logements à La Réunion.

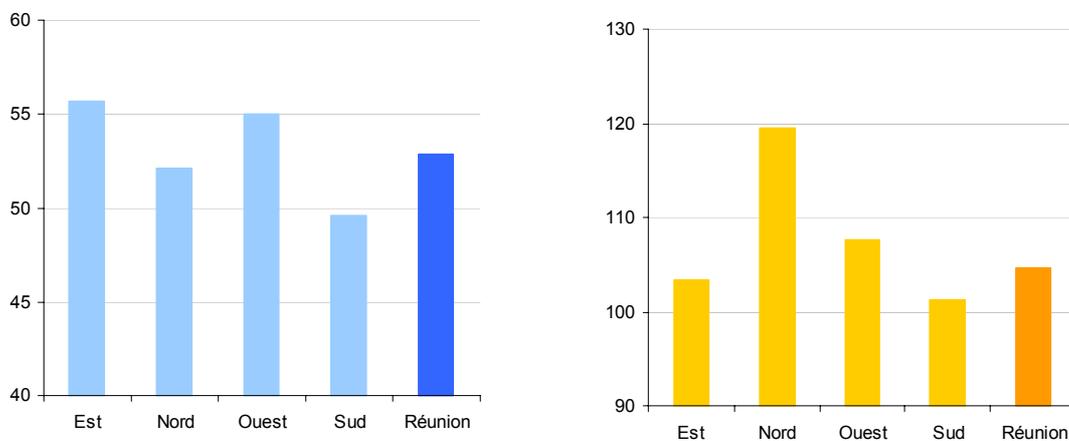
1. Les prix des logements à La Réunion

1.1 Des prix élevés pour des logements de surface réduite

En 2006¹ à La Réunion, le prix d'un appartement neuf est en moyenne **177 000 euros** et celui d'une maison neuve de **235 000 euros**. Ces chiffres globaux reflètent une diversité des situations suivant les types de produits proposés et leur répartition par micro-région.

En effet, les logements proposés à la vente en collectif se composent majoritairement de type 2 ou 3 et font en moyenne 53 m², alors que les maisons individuelles font en moyenne 105 m². Cette taille varie légèrement selon la micro-région, avec des appartements un peu plus grands dans l'Est et des maisons nettement plus spacieuses dans le Nord de l'île (120 m² moyenne).

Surfaces moyennes des appartements et des maisons à la Réunion, en 2006
surface habitable



Sources : DGI – AGORAH et DDE, SITADEL

Les définitions des Surfaces

La SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La SHON (Surface Hors Œuvre Nette) : elle correspond à la SHOB déduction faite des combles et sous-sols non aménageable pour l'habitation ; des toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes en rez-de-chaussée ; des surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules.

La SHAB (Surface Habitable) : elle est l'équivalent des surfaces de plancher construites déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons marches et cages d'escalier, gaines, embrasure de portes et de fenêtre

Les notions de SHON et de SHAB, retenues dans l'étude pour des raisons de facilité de comparaison entre les opérations sociales et privées, restent discutables. En effet, si elles sont quasiment équivalentes en terme de superficie pour les opérations collectives, elles ne représentent pas l'intégralité de la surface réellement construite (cf. SHOB).

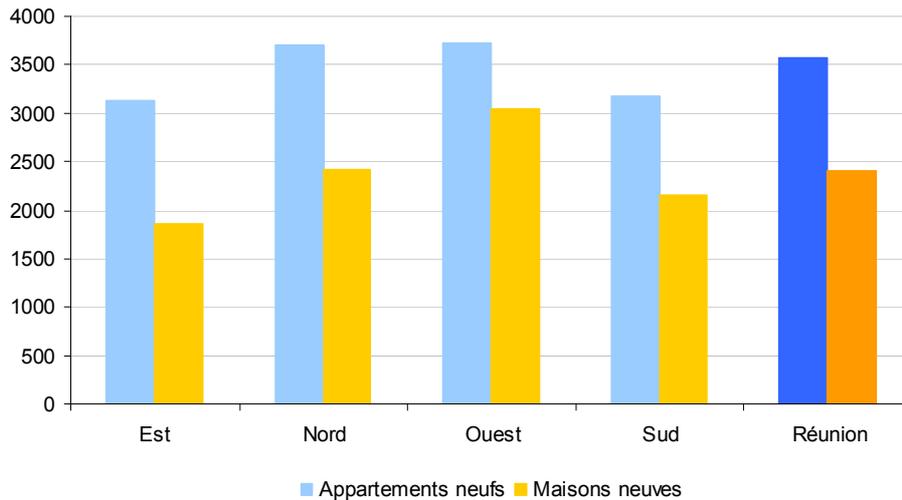
Comparativement aux références métropolitaines, les **logements** ayant fait l'objet d'une mutation à la Réunion sont, en moyenne, **de surface plus réduite**. Les appartements produits ces dernières années (jusqu'en 2008) étaient souvent de petite taille, puisque pour la majorité d'entre eux destinés à une clientèle d'investisseurs. Les maisons sont également en moyenne de taille plus réduite, avec pour une part notable d'entre elles, une production en accession sociale proposant des prestations réduites.

¹ Date des derniers résultats de l'observatoire des transactions immobilières et foncières – AGORAH / prix mentionnés hors transactions sociales

Mais plus que la taille de ces logements, ce sont leurs prix au m² qui varient fortement selon les territoires. En 2006, à La Réunion un appartement neuf coûte en moyenne **3 550 euros / m²** et une maison neuve **2 400 euros / m²**.

Ces prix restent inférieurs à la moyenne régionale dans le Sud et l'Est, que ce soit pour les appartements (3 150 €/m²) ou pour les maisons (2 150 et 1850 €/m²). En revanche, ils sont très nettement au-dessus de la moyenne régionale dans l'Ouest pour les maisons (3 050 €/m²) et légèrement supérieurs, dans le Nord et l'Ouest, pour les appartements (3 700 €/m²).

Prix des appartements et maisons, en 2006 par m² habitable



Source : DGI - AGORAH

La comparaison des prix pratiqués à La Réunion avec ceux de métropole met en évidence :

- des niveaux de **prix élevés pour les appartements neufs** vendus à La Réunion, comparables à ceux observés dans des grandes villes métropolitaines ou des communes touristiques ;
- un **écart important des prix au m² entre les appartements et les maisons**. La Réunion fait partie des territoires où l'écart de prix entre les deux types de produits est le plus important.

Prix des appartements et des maisons, en 2006 comparatif entre Réunion et villes de Métropole, prix / m² habitable

	Appart. neufs	Maisons neuves	Ecart
Agen	2 111	1 648	463
Béziers	2 160	2 268	-108
Poitiers	2 232	1 634	598
Valenciennes	2 532	1 177	1 355
Orléans	2 615	2 152	463
Pau	2 762	2 011	751
Dijon	2 847	2 280	567
Toulouse	3 250	2 478	772
Nantes	3 476	2 629	847
La Réunion	3 565	2 409	1 156
Carcassonne	3 718	1 799	1 919
Toulon	3 986	3 075	911

Source : AGORAH

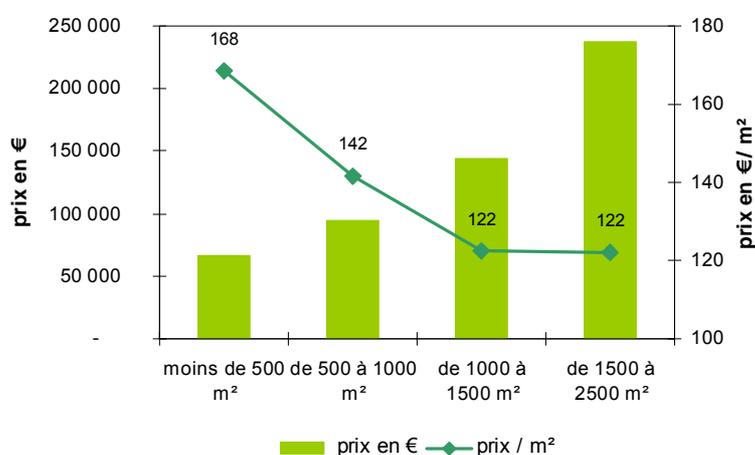
1.2 Un prix des terrains fortement variable selon la localisation et la destination

Parmi les éléments constitutifs du prix du logement, l'acquisition du terrain et son aménagement occupent un poids important que l'on mesure en terme de charge foncière. Cette notion sera abordée dans la seconde partie du document.

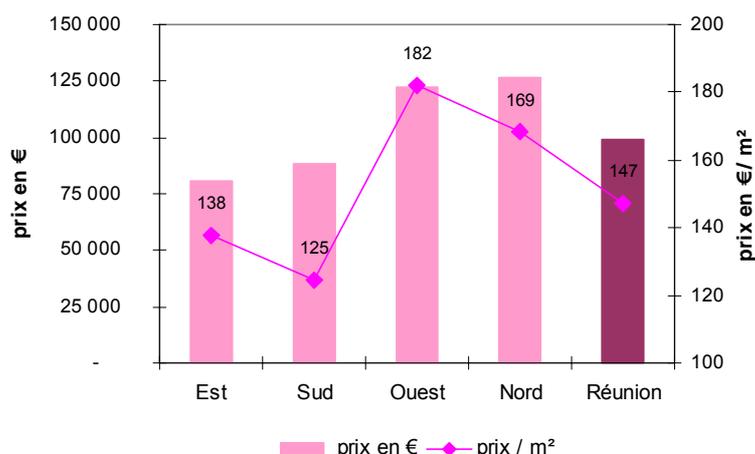
Nous retiendrons ici une forte variabilité des prix de vente des terrains à bâtir selon la nature du bien, sa localisation géographique, sa destination, les acteurs en présence et le moment où s'établit la mutation.

La taille du terrain a des incidences importantes sur les niveaux de prix observés. Plus le terrain est grand, plus son prix en valeur absolue est élevé. Il passe en moyenne à La Réunion en 2006 de **67 000 € pour les terrains de moins de 500 m² à 237 000 € pour ceux de 1 500 à 2 500 m²**. Ce rapport s'inverse quand le prix est calculé en €/m², les terrains les plus chers sont alors ceux de moins de 500 m² de **170 €/m²**, contre **122 €/m²** pour les terrains de plus de 1000 m².

Prix des terrains à bâtir, en 2006
selon la surface du terrain



Prix des terrains à bâtir, en 2006
selon la micro-région



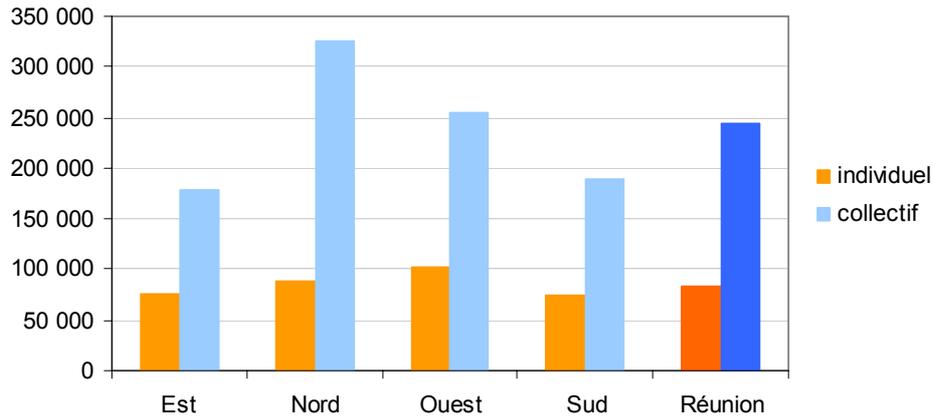
Source : DGI -AGORAH

Comme pour les biens bâtis, on retrouve les terrains les plus chers de l'île dans les micro-régions Nord et Ouest, alors que les prix restent plus raisonnables dans l'Est et le Sud de l'île.

Mais, plus que la taille du terrain ou sa localisation, c'est l'utilisation future de celui-ci (projet de l'acquéreur) qui détermine le prix. Ainsi, pour les terrains à bâtir à destination habitat, le prix est très différent si la parcelle fera l'objet de constructions individuelles ou collectives.

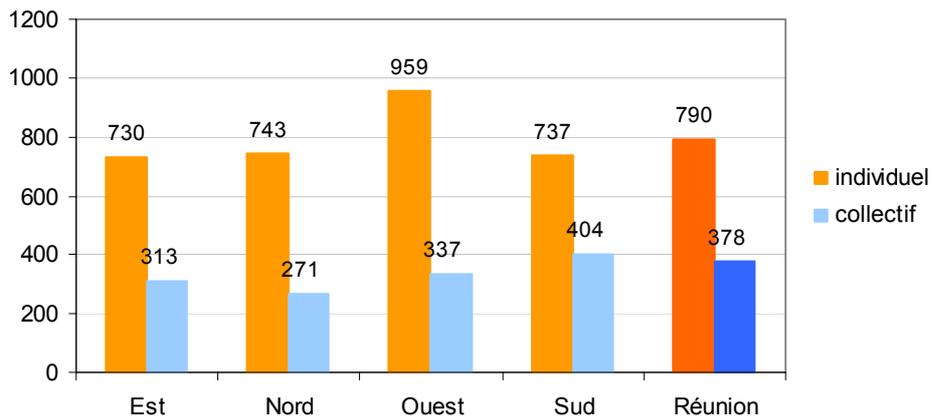
Les terrains destinés à accueillir des logements collectifs sont plus chers, que ceux dédiés à de l'individuel. Cette analyse rejoint celle de la taille du terrain, puisque les terrains destinés à accueillir du collectif font le plus souvent entre 500 et 1 500 m², alors que ceux retenus pour de l'individuel font très majoritairement moins de 1 000 m².

Prix des terrains à bâtir, en 2006
selon la destination



Toutefois, rapportés à la somme des surfaces de plancher construites in fine, les prix des terrains se révèlent bien plus importants pour l'individuel que pour le collectif. Ils s'établissent **de 270 à 400 €/ m² construits pour le collectif et de 730 à 960 €/ m² pour l'individuel.**

Prix des terrains à bâtir / m², en 2006
selon la destination



Sources : DGI – AGORAH et DDE, SITADEL

La part du prix du terrain représenterait ainsi 7 à 13 % (selon la micro-région) du prix de vente d'un logement collectif et contre 31 à 42 % pour l'individuel. Cette première approche reste à préciser dans le cadre de la mesure de la charge foncière selon l'ensemble des postes de coûts identifiés dans chaque opération.

2. La décomposition du coût du logement par poste

Afin de mieux cerner le coût du logement, celui-ci a été segmenté par grands postes. Les différents comités techniques constitués dans le cadre de l'étude ont permis d'arrêter la décomposition suivante :

Les grands postes de coût :

- la charge foncière qui comprend, d'une part : les **frais d'acquisition du terrain**, frais d'actes notariés et autres frais fonciers ; et d'autre part, les **coûts de VRD** ;
- les **coûts de construction** qui comprennent les coûts des travaux, les matériaux, la main-d'œuvre, et les équipements et finitions ;
- les honoraires, qui correspondent aux frais de **maîtrise d'ouvrage déléguée**, frais **techniques**, **assurances** et **frais financiers** ;
- tout ce qui concerne les frais de promotion, soit la **commercialisation**, les **marges et aléas** (postes n'existants que pour les opérations privées) ;
- et enfin une **TVA** différenciée suivant les types de produits (2,1 % pour le social et 8,5 % pour le privé).

Cette répartition par poste permet une mise en perspective des coûts quel que soit le type de logement produit. Toutefois, la comparaison stricto sensu de ces postes, entre les opérations privées et sociales, reste délicate puisque le contenu détaillé de chaque poste n'est pas toujours strictement équivalent. Par exemple, certains travaux de VRD peuvent être pris en compte dans les coûts de construction pour le privé, alors qu'ils ne sont pas forcément isolés et souvent intégrés à la charge foncière pour les opérations sociales.

2.1 La charge foncière

Parmi les grands postes de coût, la charge foncière représente un poste important et fortement variable suivant le type d'opération.

Ce poste correspond :

- au coût d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol... ;
- mais aussi aux VRD (voiries réseaux divers) : préparation du terrain et terrassement, aménagements extérieurs, voirie et espaces verts éventuels, frais de branchements en eau et électricité, traitement eaux usées et pluviales, réseaux divers...

Il est important de comprendre que la taille du terrain a peu d'importance lors d'un projet de construction. **Ce qui importe à l'opérateur, c'est la surface bâtie que peut générer le terrain en question.** La charge foncière est exprimée en référence à une surface de plancher habitable ou utile.

Sur ce poste, **l'approche des promoteurs** et des opérateurs sociaux est différente, puisque les premiers fonctionnent dans **une logique de marché**, alors que les seconds sont tributaires des paramètres et attributions budgétaires de la LBU.

Toutefois, dans les deux cas de figure, la charge foncière est un élément de prix de revient et est calculée dans une logique de « compte à rebours ».

Le compte à rebours lors de la construction d'un terrain

Pour un opérateur, la première étape de tout projet consiste à estimer le prix de sortie d'une opération (ou prix de vente espéré de la construction). Trois catégories de coûts sont alors à distinguer :

- ceux qui sont quasiment proportionnels au prix de sortie de l'opération, à savoir : les coûts de structure de l'opérateur, les frais techniques, les frais financiers et de commercialisation, la marge ;
- ceux qui sont quasiment constants, quelle que soit l'opération : les frais de construction à proprement dits ;
- et la charge foncière, qui n'est ni constante, ni proportionnelle, avec le prix de sortie de l'opération en question.

Il suit ainsi une logique de compte à rebours :

1. détermination du prix de sortie espéré en fonction des clients potentiels ;
2. estimation des coûts constants et proportionnels du projet ;
3. déduction du montant maximum de charge foncière acceptable.

On retiendra donc que : $\text{Charge Foncière} = \text{Prix de Sortie} - \text{Coûts Constants} - \text{Coûts Proportionnels}$

Dans un contexte de marché libre, le terrain étant vendu au plus offrant, le promoteur essaie de déterminer le prix maximum acceptable compatible avec l'équilibre de l'opération envisagée. La négociation de ce prix reste essentielle, puisqu'elle peut lui permettre d'accroître sa marge.

Dans cette logique, c'est la négociation entre le vendeur et l'acquéreur qui influe sur la valeur du foncier et donc sur la charge foncière, alors que pour un programme social, c'est à la collectivité publique de décider de l'effort budgétaire qu'elle est prête à consentir.

Il est par ailleurs important de noter que **la charge foncière diminue avec le nombre de m² construit**, ainsi le poids de la charge foncière est moins important pour les opérations collectives que pour les opérations individuelles. Et pour le collectif, plus l'opération est dense plus elle réduit le poids de la charge foncière par m² de SHON construite. Cette rentabilité se traduit par une utilisation optimale de m² de terrain à disposition, mais aussi par une économie d'échelle sur le poste VRD.

La charge foncière peut fortement varier selon les secteurs de l'île, en lien avec la production de logements neufs. Dans le cadre de la défiscalisation, jusqu'en 2008, une forte demande d'investisseurs métropolitains a guidé la production vers la construction de logements collectifs privés. Cette tendance a été particulièrement présente dans le Nord et l'Ouest et dans certaines communes du Sud (Saint-Pierre, Le Tampon). Les conditions du marché immobilier ont des incidences directes sur la lecture d'une plus ou moins grande charge foncière selon les territoires.

Le niveau de la charge foncière résulte ainsi d'une double équation. La rencontre entre le prix du terrain, fortement variable selon les micro-régions de l'île (cf. p°6), et le choix du projet retenu sur le terrain en question (forme d'habitat collectif ou individuel, densité de l'opération...). Ce dernier est lui-même établi en fonction du **contexte de l'opération** : en ou hors projet d'aménagement, dans un tissu urbain dense, mixte ou diffus (cf. graphique présenté ci-dessous pour les opérations sociales).

A noter enfin, que dans certains cas, la charge foncière peut être plus importante. En effet, en renouvellement urbain s'ajoutent, aux coûts d'acquisition et d'aménagement des terrains, les frais de libération et de démolition (ou réhabilitation) des constructions existantes.

La charge foncière des opérations sociales

La charge foncière des opérations sociales répond donc à une logique politique formalisée dans le cadre de la LBU. **Pour les logements sociaux**, on peut ainsi parler de **charge foncière plafonnée**. Quelle que soit la localisation du terrain, sur lequel sera construite l'opération sociale, cette charge foncière doit rester compatible avec l'équilibre financier du programme, dont la contrainte majeure est de proposer des loyers plafonnés.

Compte tenu de la forte hausse des prix du foncier depuis quelques années sur l'île, l'aide publique conditionne très souvent, en amont, la sortie de l'opération (intervention de l'EPFR, mise à disposition du foncier par la collectivité...). Ces coûts « masqués » n'apparaissent pas dans le bilan des coûts des opérations et n'ont pas été pris en compte dans le cadre de cette étude. Toutefois, le fait que les opérateurs sociaux ne supportent pas l'intégralité de la charge foncière explique, en partie, la moindre part que représente cette dernière sur le coût total de l'opération (comparativement au même type de produit dans le parc privé).

Cette spécificité de la charge foncière pour les logements sociaux explique, en partie, la **faible progression de son poids par m² de SHAB construite sur la période 2001-2008**. Les données transmises par la DDE montrent que pour les opérations programmées entre 2001 et 2007², la progression de la charge foncière des LLTS est de 19 %, contre 28 % pour les LLS et 23 % pour les LESG (dont environ 50 % correspondrait au coût d'acquisition brut du terrain et 40 % aux frais de VRD)³.

La charge foncière des opérations sociales prix / m² de SHAB

	LLTS	LLS	LESG
2001	249 €	238 €	211 €
2002	234 €	242 €	220 €
2003	259 €	249 €	220 €
2004	257 €	244 €	235 €
2005	242 €	275 €	232 €
2006	306 €	318 €	235 €
2007	297 €	305 €	260 €
2008	286 €	367 €	258 €

source : DDE, Zourite

Le croisement de la base de donnée Zourite⁴ avec la typologie de la tache urbaine établie en 2007⁵ a permis de localiser les espaces où la charge foncière pèse le plus dans les coûts totaux des opérations en LLS.

On observe ainsi que les charges foncières les plus élevées se retrouvent logiquement en centre-urbain mixte et hyper-centre ; la possibilité de densifier les opérations, et donc de rentabiliser les m² de SHON construits, ne compense pas alors la cherté des prix. Cette charge foncière pèse également beaucoup dans les zones de tissu urbain en individuel continu ou dense, très certainement en lien avec le type d'opération prédominant envisagé : petit collectif ou individuel groupé.

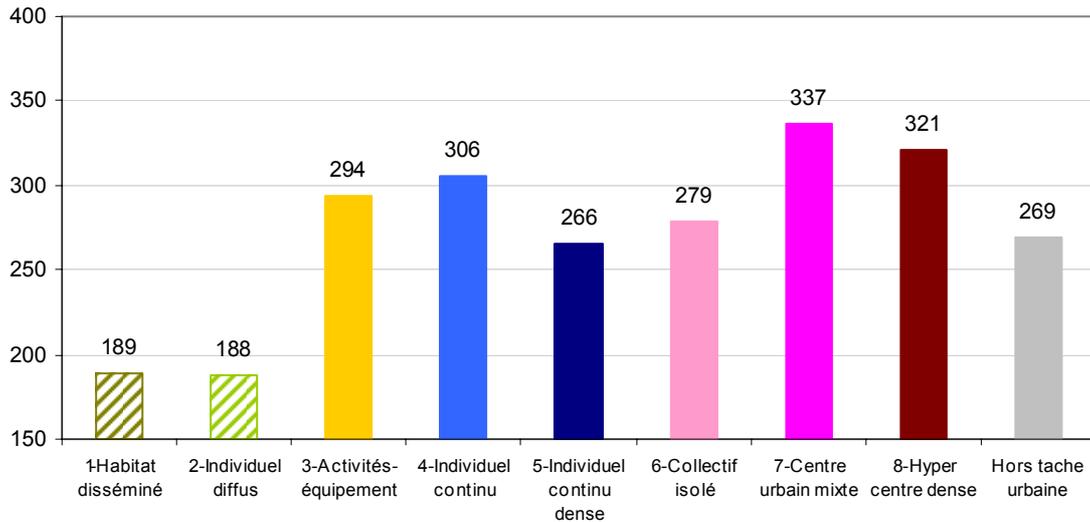
² année 2008 non retenue pour le calcul car atypique, peu de programmes envisagés

³ alors que les prix des terrains à bâtir ont doublé sur la période 2000-2005. cf. Publications AGORAH de l'observatoire des Transactions Immobilières et Foncières et des études « Evolutions du marché et capacités d'accèsion des ménages à la propriété dans le parc privé » et « Les principales caractéristiques des marchés du logement à La Réunion »

⁴ base de données établie par la DDE pour gestion financière de la LBU

⁵ cf. étude de l'AGORAH réalisée dans le cadre du groupe étalement urbain « Densification de la tache urbaine réunionnaise, tendances actuelles et perspectives »

Mesure de la charge foncière selon le tissu urbain prix / m² de SHAB des LLS, période 2004-2006



source : AGORAH et DDE, Zourite

A l'acquisition du terrain, s'ajoute le poste VRD

Le poste VRD peut très fortement varier d'une opération à l'autre et reste donc très difficile à estimer. Ce poste dépend avant tout du contexte de l'opération et de la qualité du terrain (dans ou hors opération d'aménagement, raccordement ou non aux réseaux existants, contraintes de pente...). Estimer un prix moyen pour ce poste à travers un panel d'opérations reste une opération délicate.

Toutefois, l'exercice a été établi dans le cadre de cette étude, compte tenu de la part importante et croissante que représente ce poste VRD dans le coût global des logements à La Réunion.

Normalement, les VRD primaires⁶ et secondaires⁷ devraient être établies en amont de la réalisation du bâtiment, mais ceci n'est pas toujours le cas. Très souvent des travaux de VRD plus importants doivent être intégrés pour permettre la sortie des opérations.

De plus, pour les opérations privées seules les VRD tertiaires devraient rester à réaliser, alors que pour les opérations sociales les VRD secondaires apparaissent le plus souvent dans le bilan d'opération d'aménagement de la ZAC.

A La Réunion, les VRD peuvent ainsi avoir un poids très important dans le coût global de production des logements (jusqu'à 11 %, soit 185 €/m² de SHON). Les acteurs locaux estiment que ce coût peut être multiplié par deux par rapport à la métropole. Les éléments, expliquant cet écart, sont de plusieurs ordres :

- Le déficit local de réseaux primaires qui nécessite, pour la sortie de beaucoup d'opérations, la mise en place de réseaux d'assainissement spécifiques et le renforcement des réseaux d'alimentation en eau et en électricité ;
- La topographie complexe de l'île rajoute très souvent des frais de terrassement. Les terrains plats se font, en effet, de plus en plus rares. Ces coûts peuvent être importants sur les parcelles en pente, notamment sur les mi-pentes et les hauts ;
- Les aménagements liés à l'évacuation des eaux pluviales sont également plus importants qu'en métropole, l'île enregistrant dans certains secteurs des records mondiaux de précipitations. De plus s'ajoute parfois la nécessité de se prémunir contre les inondations (cf. PPRI établis dans les communes de l'île).

⁶ Les VRD primaires portent sur des opérations structurantes, non liées à une réalisation ponctuelle en matière de logement (stations d'épuration, alimentation en eau potable, évacuation des eaux pluviales...).

⁷ Les équipements secondaires sont les équipements raccordés au réseau primaire et ayant pour objet la desserte d'ensembles de parcelles qui sont aménagées.

2.2 Le coût de construction

Les coûts de construction représentent le poste le plus important dans le coût total de production d'un logement (et ce quel que soit le type de produit).

Ce poste se décompose en différents lots qui peuvent être regroupés en trois grands corps d'état :

- le clos et le couvert : gros œuvre, ravalement, charpente, murs à ossature bois, bardage, étanchéité, couverture ;
- le second œuvre aménagement : menuiserie extérieure, menuiserie intérieure, portes et fermetures métalliques, serrurerie - métallerie, cloisons – isolation, revêtement de sols - faïence, peinture – revêtements muraux ;
- le second œuvre technique : plomberie, sanitaires, chauffage éventuel, électricité, courants faibles, ascenseur.

Le coût de construction comprend à la fois les coûts d'acquisition des matériaux de construction et leur mise en oeuvre (coûts de main d'œuvre).

Ce poste est, dans le cadre de cette étude, pris en compte dans sa globalité. Un examen précis du coût de construction a été réalisé dans le courant du premier semestre 2009 à l'occasion du plan de relance pour le logement social à La Réunion.

Les travaux menés dans le cadre du Plan Marshall sur le coût de construction

Le groupe « approche technique », animé par le PACT Réunion, a permis de nourrir les réflexions visant à répondre à l'objectif de réaliser 30 000 logements sociaux sur 6 ans à coûts raisonnables.

Après un rapide état des lieux sur les coûts de construction et de leurs évolutions récentes, le groupe s'est surtout attaché à définir les actions opérationnelles à engager pour la mise en oeuvre des objectifs fixés. Ces actions ont été déclinées autour de 5 pistes de travail :

- La recherche de champs d'économies réalisables sur les modes constructifs actuels ;
- L'adaptation du marché local pour réduire les situations de dépendance technologique ;
- L'importation de matériaux sur la base d'une nouvelle stratégie de normes équivalentes ;
- L'impact des dispositions réglementaires (actuelles et à venir) sur les coûts de construction ;
- La gestion des normes de produits et des procédés constructifs.

Les coûts de construction sont fortement variables selon le type d'habitat, la taille de l'opération, les surfaces des logements, le système constructif...

Globalement, ils se révèlent, par m² de SHON construite et à taille de logement et prestations équivalentes **plus élevés pour de l'individuel** (davantage de charpente, toiture...) **que pour le collectif**.

Toutefois, la densité des opérations est aussi génératrice de coûts supplémentaires. Ainsi, en collectif les immeubles les plus denses ont tendance à être les plus chers (fondations spécifiques, parking en sous-sol, ascenseurs...). A noter que cette tendance est inverse à l'évolution du poids de la charge foncière qui diminue avec la densité de l'opération.

En collectif social

Comme précisé ci-dessus, le coût de construction représente le poste le plus important dans le coût total de production de logements. **Le poids de ce poste est encore plus marqué pour les logements sociaux.**

Ces derniers s'inscrivent dans une logique de financement public, formalisée dans le cadre de la LBU, qui conditionne la sortie des opérations sociales à des règles précises. Une modification des surfaces financées, début 2009, a ainsi eu un impact important puisque désormais le niveau des loyers est déconnecté du financement de l'opération.

Le coût de construction aux différentes étapes d'instruction du dossier

Les coûts de construction des logements sociaux peuvent être observés à différentes phases de l'instruction du dossier de financement :

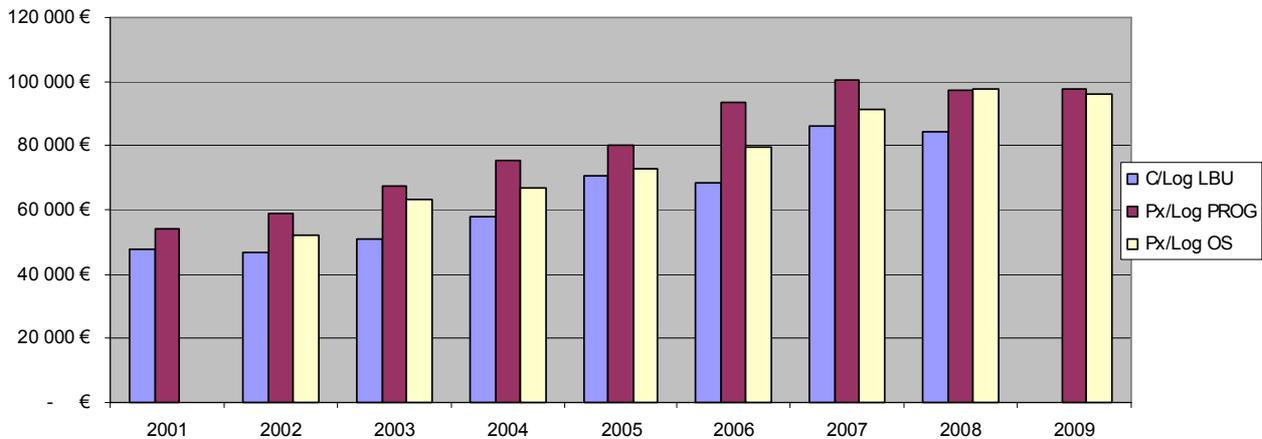
1. Lors du dépôt du dossier de financement : ces coûts prévisionnels sont référencés dans la base de données Zourite et font l'objet de la majorité des éléments statistiques présentés dans cette présente étude pour les opérations sociales ;
2. Au moment de l'attribution du marché : ces prix sont recensés par la CERBTP lors de la publication des avis ;
3. A la réception des travaux (informations non référencées).

Les coûts de construction des logements sociaux varient selon les différentes étapes d'instruction du dossier. Pour une même opération, ils sont plus élevés au moment des attributions de marché (prix réels), que lors du dépôt de dossier de financement des opérations (prix estimés). Toutefois, en comparant les prix réels des opérations selon leur année de financement ou leur année de mise en chantier, un décalage souligne un niveau inférieur au moment de la mise en chantier par rapport à la programmation.

L'écart de prix par logement entre la programmation financière et l'attribution des marchés varie de 14 à 36 % selon les années de référence. Cet écart, qui peut être conséquent, s'explique, d'une part, par le délai entre les deux phases (6 à 18 mois selon les opérations) et, d'autre part, car les éléments présentés par la CERBTP⁸ incluent des travaux de gros œuvre qui ne correspondent pas au poste construction net distingué dans le cadre cette étude et lors de l'analyse des dossiers de financement.

Cet écart a été particulièrement important à partir de 2006, moment où de nombreux appels d'offres restaient infructueux et où les délais entre les différentes phases de mise en œuvre des opérations étaient les plus longs (jusqu'à 3 ans).

Les coûts de construction des logements sociaux
Prix / logement des LLS aux différentes étapes d'instruction du dossier



C/Log LBU Prix par logement - estimation au dépôt du dossier de financement
Px/Log PROG Prix marché selon l'année de financement
Px/Log OS Prix du marché selon l'année de l'OS travaux

source : CERBTP

Ce graphique met par ailleurs en évidence une **forte hausse des coûts de construction depuis le début des années 2000**.

L'analyse des coûts prévisionnels des LLTS, LLS et LESG met également en évidence cette hausse des coûts de construction. Alors que pour les LLTS et LLS ces derniers ont augmenté de 80 % sur la période 2001-2008, la hausse a été de 60 % pour les LESG. Une moindre hausse des coûts pour les LESG s'explique en grande partie par un ajustement du niveau de prestation (cf. spécificité de ce produit précisé p°25).

⁸ Les données de la CERBTP sont établies à partir des renseignements transmis par les opérateurs sociaux sur les marchés définitifs. Ils intègrent les coûts de VRD tertiaires

Les coûts de construction des opérations sociales
prix / m² de SHAB

	LLTS	LLS	LESG
2001	693 €	740 €	609 €
2002	682 €	709 €	634 €
2003	714 €	795 €	671 €
2004	830 €	844 €	693 €
2005	902 €	986 €	747 €
2006	974 €	1 021 €	786 €
2007	1 175 €	1 153 €	838 €
2008	1 231 €	1 348 €	965 €

source : DDE, Zourite

Le comparatif de ces évolutions avec l'index BTR 01⁹, confirme la forte hausse des coûts de construction des logements sociaux avec, à partir de 2004, une hausse des indices d'évolution des coûts, quel que soit le type de produit, plus élevée que celui de l'index. La hausse la plus importante concerne les LLS (avec des prestations légèrement supérieures aux autres produits), soit + 60 %.

Cet écart s'explique notamment par la hausse des coûts de main d'œuvre et l'accumulation des contraintes réglementaires (améliorant la qualité des logements, mais générant des surcoûts lors de la construction) non prises en compte dans le calcul de l'index BTR.

L'évolution des coûts de construction des opérations sociales
prix / m² de SHAB

	Indice coût (b.100 / 2004)			
	Index BTR 01	LLTS	LLS	LESG
2 001		82	88	88
2 002		81	84	92
2 003		88	94	97
2 004	100	100	100	100
2 005	106	122	117	108
2 006	113	119	121	113
2 007	122	149	137	121
2 008	129	147	160	139

source : DDE, Zourite

Cette forte hausse des coûts de construction n'est pas spécifique aux logements sociaux. Le secteur privé a également vu ses prix augmenter dans les mêmes proportions sur la période. Toutefois, cette flambée des prix est encore plus difficile à concilier pour la production de logements sociaux avec des contraintes de financement stables et des niveaux de loyers qui doivent rester modérés.

⁹ Une cinquantaine d'index a été définie et validée par arrêté préfectoral. L'index BTR01 est un des plus utilisés puisqu'il regroupe les coûts de tous les corps d'état (fer à béton, ciment, couvertures, isolants, plomberie - sanitaire, revêtement de sol, peintures...)

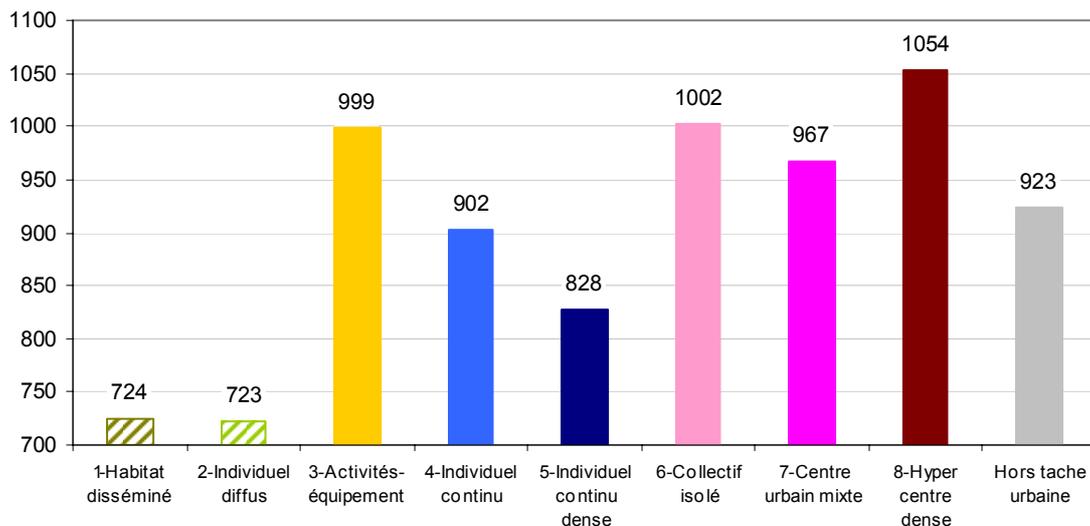
L'évolution importante des coûts de construction depuis le début des années 2000 s'explique par différents facteurs :

- des **éléments structurels liés à l'organisation du marché réunionnais** (nombre réduit d'entreprises de construction, modes constructifs très peu diversifiés, importation des matières premières, convention des branches et accords...);
- des éléments conjoncturels, en particulier dans la période 2005-2008, liés aux effets de **surchauffe de l'activité du BTP** (conséquence des opérations défiscalisées principalement) avec des difficultés réelles à produire des logements sociaux (cf. appels d'offres infructueux);
- des éléments réglementaires avec **l'accumulation des normes et des règles** (loi sur l'eau, accessibilité handicapés...) générant des surcoûts pour la réalisation des opérations. De prochaines obligations risquent de pénaliser davantage encore la sortie des programmes sociaux.

Cette évolution a été préjudiciable à la production de logements sociaux qui n'a pu résister à la forte concurrence du marché de la défiscalisation qui apparaissait comme moins contraignant et plus rentable pour les entreprises. Ainsi de nombreux appels d'offres sont restés infructueux au plus fort de la défiscalisation, moment où la hausse du coût des matériaux était la plus forte.

Toutefois, depuis fin 2008, la réforme des lois de défiscalisation couplée à la crise économique ont eu de fortes incidences sur les coûts de construction. L'arrêt de la production de logements privés, associée à la baisse des coûts des matériaux, induit un retournement des marchés du logement¹⁰. Les majors de la construction reviennent ainsi vers la production de logements sociaux.

Mesure du coût de construction selon le tissu urbain prix / m² de SHAB des LLS, période 2004-2006



source : AGORAH et DDE, Zourite

A l'image de la charge foncière (cf. p° 14), le croisement de la base de données Zourite avec la tache urbaine apporte des précisions complémentaires quant à la différenciation des coûts de construction selon les territoires.

Ainsi, les prix les plus élevés se retrouvent en hyper-centre dense. La densité des opérations avec des parkings en sous-sol, des ascenseurs et des fondations spécifiques explique très certainement un surcoût des opérations dans ces espaces. Les collectifs sociaux sont en revanche moins chers dans les espaces de tissu urbain à dominante individuelle, qui sont plus souvent les lieux d'opérations plus modestes en taille et avec des parkings extérieurs. **Le contexte et le contenu du programme sont donc les premiers facteurs explicatifs de la variation des prix selon les territoires.**

Par ailleurs, les prestations proposées sont différentes selon les opérateurs et peuvent avoir des répercussions selon leurs périmètres d'intervention.

¹⁰ Cette évolution des prix à la baisse est confirmée par le dernier l'Index BTR01 2009 qui vient juste d'être publié

Enfin, parallèlement à l'étude des coûts de construction des logements sociaux, il semblerait intéressant d'étudier leur financement. En effet, l'intervention des différentes collectivités à travers les outils de financement (ex. prêt 1 % logement...) est, comme pour la charge foncière, importante et masquée. Une étude du financement de ces opérations permettrait ainsi de compléter la présente approche et d'avoir une vision globale du montage financier des opérations de logements sociaux à La Réunion.

2.3 Les autres postes de coût, dont les frais de promotion

Au-delà de la charge foncière et des coûts de construction, qui représentent les postes les plus importants, les autres postes retenus dans le cadre de l'étude sont les suivants :

- la maîtrise d'ouvrage déléguée
- les frais techniques
- les frais financiers et assurances
- les frais de commercialisation
- la marge et aléas
- la TVA

La **maîtrise d'ouvrage déléguée** correspond aux frais généraux pour les opérations sociales. Elle correspond aux frais de fonctionnement de la structure qui porte le projet et se situe autour de 4 à 6 % du prix final de l'opération. Ce poste intègre pour les promoteurs privés la notion d'investissement en capital et de prise de risque financier.

Les **frais techniques**, équivalent aux honoraires dans le parc privé. Ils correspondent au suivi de chantier, rémunération de l'architecte, contrôles de sécurité... Ils représentent entre 2 et 5 % du coût total des différents postes selon le type d'opération.

Les **frais financiers et garanties**, nécessaires à la réalisation de tout chantier de construction, sont de l'ordre de 2 - 3 % du prix final quel que soit le type d'opération en question. Ils comprennent notamment les frais de portage de l'opération.

A noter sur ce poste, la spécificité des LES pour lesquels le portage financier de l'opération jusqu'à sa livraison oblige l'opérateur à contracter un prêt (poste qui représente alors 6 à 9 % du coût final).

Le **poste commercialisation et publicité** n'a pas lieu d'être pour les opérations sociales (ou reste infime dans certains cas tel que les produits LES). Il est fortement variable suivant le mode opératoire retenu et représente entre 5 et 15 % du prix de vente.

Cette variabilité s'explique par des procès et stratégies très différents (vente assise, vente debout, packaging...). Ainsi, le passage par des réseaux de commercialisation, l'utilisation de fichiers immobiliers et/ou la proposition de produits packagés¹¹ augmentent la part des frais de commercialisation dans le prix de vente final. Dans les « opérations types » retenues, cette dernière est de 8 à 11 % du prix de vente et ne prend pas en compte les produits packagés, produits pour lesquels les frais de commercialisation sont les plus élevés.

Le poste **marge et aléas** n'a pas lieu d'être pour le collectif social. Dans le secteur privé, il est fortement variable selon les opérateurs et entre les constructions individuelles, où il représente pour les produits les plus abordables 1 à 4 % du prix de vente final, et les opérations collectives privées, où il ne descend pas en dessous de 8 - 9 %.

Enfin, en ce qui concerne **la TVA**, on note que celle-ci est différente entre le secteur social, 2,1 %, et privé, 8,5%, ce qui creuse l'écart dans le prix final des opérations de logements entre ces deux segments de marché. Cette TVA reste, à La Réunion, nettement en deçà de celle est pratiquée en métropole, 19,6%.

Au final, l'ensemble de ces autres postes représente jusqu'à 39 % du prix du logement pour le privé, contre 14 % pour le social.

¹¹ type de service demandé par une faible partie des investisseurs, le plus souvent métropolitains, incluant : frais de notaire, prêt bancaire, frais intercalaires, garantie locative...

3. Une répartition des coûts par poste à mettre perspective

Les coûts et poids des neuf postes identifiés précédemment sont fortement variables selon les opérations. Chaque programme habitat possède ses spécificités et il est difficile d'établir un coût « moyen » de chacun de ces postes selon les caractéristiques des opérations. Toutefois, afin d'avoir une meilleure connaissance des coûts du logement l'exercice a été mené en distinguant, dans un premier temps, les opérations collectives des constructions individuelles et les logements sociaux des habitats privés.

Au-delà de ces grands segments de marché, la déclinaison des coûts par poste a ensuite été appliquée pour une petite dizaine d'opérations types représentatives des produits les plus fréquemment proposés à la Réunion.

3.1 Des coûts variables selon le type de logement

Globalement, les coûts par poste varient, selon le type de produit, en fonction de deux critères importants :

- les postes les plus fluctuants sont également ceux où les coûts sont les plus importants, à savoir : l'acquisition foncière, les VRD et les coûts de construction ;
- certains postes à prendre en compte pour le privé n'ont pas raison d'être pour le social : les marges et aléas, les frais de commercialisation, une moindre TVA...

L'acquisition du terrain est ainsi fortement variable selon le type de produit. Son **coût par m² de SHON** construite pour un produit médian privé est **bien plus élevé en individuel**, 1 125 € soit 34 % du prix de vente, qu'en collectif, 350 € soit 11 %. Le plafonnement de la charge foncière dans le parc social implique un coût terrain encore plus réduit, 120 €/m² de SHAB et 7 % du prix total. Dans certains cas (cf. LES diffus), ce poste n'a même plus l'objet d'être puisque le futur propriétaire est déjà détenteur du terrain.

Les VRD sont en général moindre pour l'individuel que pour le collectif. Mais elles **varient surtout en fonction du contexte de l'opération**. Si les VRD tertiaires sont relativement constantes (bien que pouvant davantage être rentabilisées sur des opérations collectives), les VRD secondaires varient fortement selon la configuration et l'emplacement du terrain (pente, raccordement aux réseaux...). Elles s'échelonnent ainsi entre 50 et 185 €/m² de SHON, soit entre 1 et 11 % du prix final de l'opération.

Enfin, **le poste coût de construction** (poste qui pèse le plus lourd dans le prix total de production d'un logement) **est en moyenne plus élevé en collectif que pour l'individuel**. Mais il dépend surtout du niveau de prestation proposé. Ainsi, les opérateurs privés pratiquent, pour des logements collectifs des coûts en moyenne plus élevés que les opérateurs sociaux (1 500 €/m² de SHON contre 1 200 €/m² de SHAB). Ce coût de construction est également extrêmement variable en individuel et dépend alors directement de la capacité d'accession des ménages visés selon les différents types de produits, soit entre 885 et 1 315 €/m².

Comparatif des coûts des opérations collectives privées et sociales

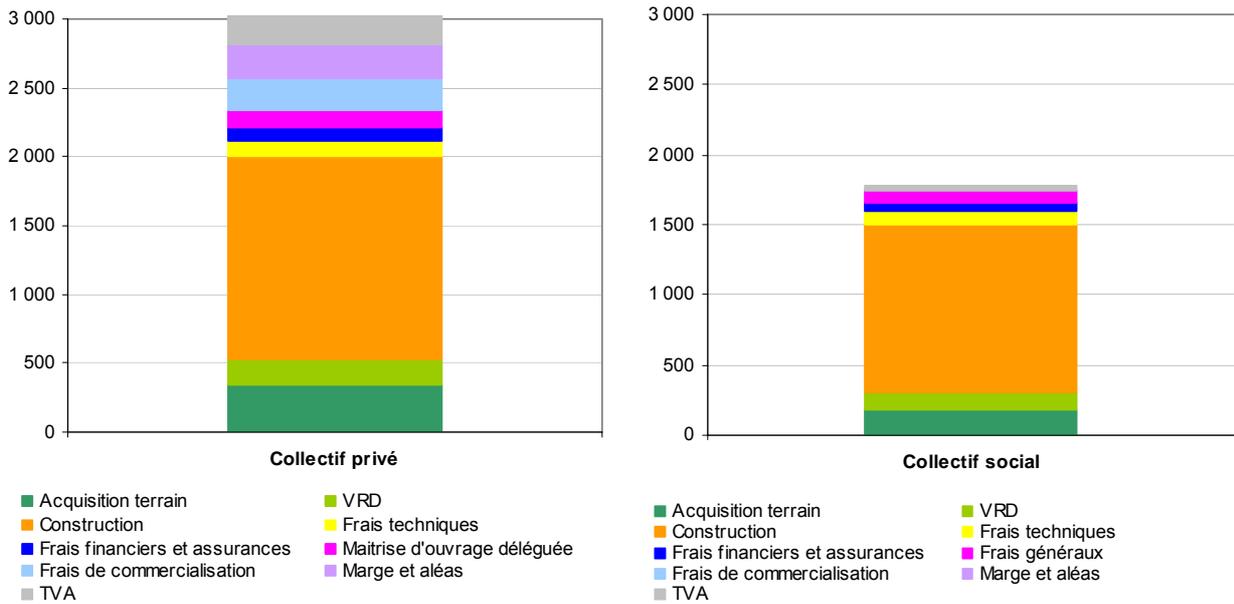
Le comparatif entre les opérations collectives privées et sociales met en évidence :

- **une charge foncière plafonnée pour le social** de l'ordre de 310 € / m² de SHAB contre 530 à 700 € / m² de SHON pour les opérateurs privés ;
- **un moindre coût de construction**, 1 200 € en moyenne en social contre 1 500 € en privé (avec une même qualité de matériaux, mais un ajustement des prestations) ;
- **une moindre TVA** (2,1 % au lieu de 8,5%) ;
- **et des postes « de promotion » n'existant pas pour les opérations sociales**, marges et aléas plus frais de commercialisation de 490 à 740 € un logement collectif privé.

La corrélation de l'ensemble de ces facteurs induit au final un prix nettement plus bas en **collectif social**, **1 800 €/m² de SHAB**, qu'en **collectif privé**, **3 060 €/m² de SHON** (pour un produit médian en pôle urbain secondaire).

Cet écart est, par ailleurs, révélateur de la clientèle à laquelle s'adresse ces logements. Pour les opérations privées, jusqu'en 2008, une partie importante des ventes de logements neufs était réalisée auprès d'investisseurs métropolitains et, donc, d'un public solvable. Pour les opérateurs sociaux, la production des logements reste conditionnée au respect des loyers pratiqués in fine, loyers plafonnés à 5,12 €/m² pour les LLTS et 6,4 €/m² pour les LLS.

Les composantes du prix de sortie d'un logement, en 2008
 Prix / m² de SHON pour du collectif privé moyen de gamme et prix / m² de SHAB pour des LLS

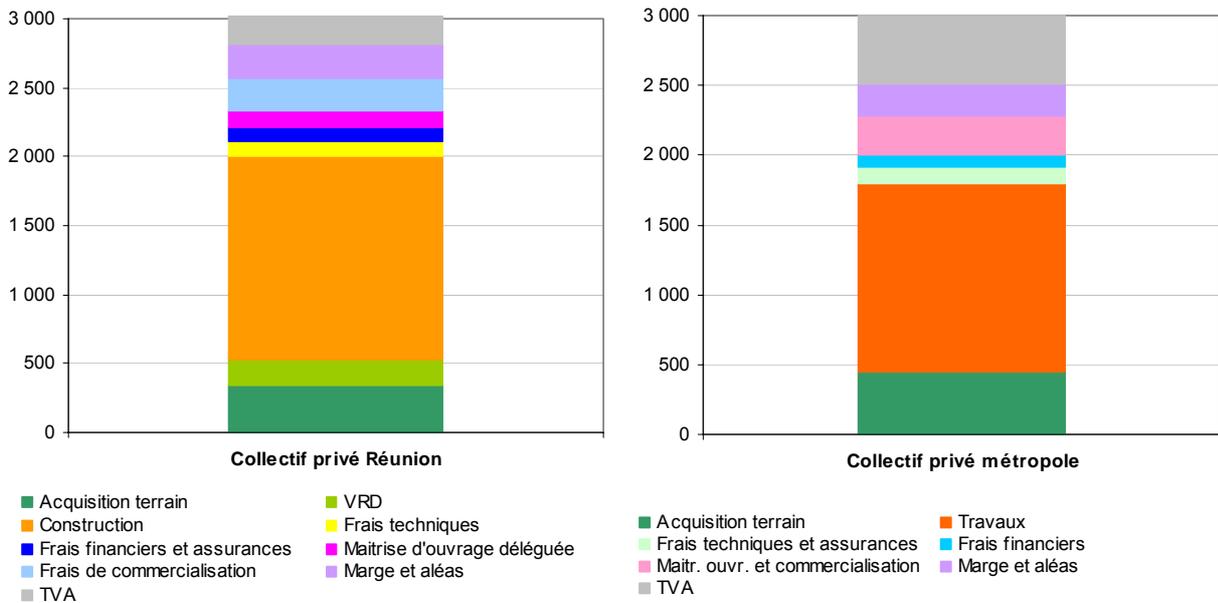


source : Opérateurs privés et sociaux et DDE, Zourite

La mise en perspective des coûts par poste entre la Réunion et la métropole¹², pour des logements collectifs privés et pour un produit au même prix de vente, met en évidence :

- **des coûts de construction nettement plus élevés localement** (cf. éléments structurels et conjoncturels spécifiques au marché réunionnais déclinés p° 18) ;
- **une charge foncière légèrement plus élevée à La Réunion**, notamment due à des coûts de VRD plus importants (poste non décliné pour l'exemple métropolitain) ;
- **un poste TVA plus marqué en métropole** (19,6 % contre 8,5%)

Les composantes du prix de sortie d'un logement, en 2008
 Prix / m² de SHON pour du collectif privé - Comparatif Réunion / métropole



source : Opérateurs privés et bureau d'étude Stratis Conseil-Adéquation

¹² exemple d'une opération collective privée en Haute-Savoie, soit une région réputée pour la cherté des biens bâtis mutés.

zoom sur le collectif social

Grâce à l'exploitation de Zourite, la répartition des coûts par grands postes peut être abordée plus finement pour le collectif social. Ainsi, il est possible d'établir des statistiques sur les coûts par m² de SHAB, mais aussi par logement pour les produits LLTS et LLS.

Les grands postes de coûts des opérations LLTS, en 2007 Prix / m² de SHAB

	Charge foncière	Bâti	Honoraires	Total
Prix de revient par logement	19 871 €	78 649 €	15 299 €	113 819 €
Prix de revient par m ² / Surf. Hab	297 €	1 175 €	228 €	1 700 €
Part de chaque composante	17%	69%	13%	100%

source : DDE, Zourite

Les grands postes de coûts des opérations LLS, en 2007 Prix / m² de SHAB

	Charge foncière	Bâti	Honoraires	Total
Prix de revient par logement	22 831 €	86 242 €	17 413 €	126 485 €
Prix de revient par m ² / Surf. Hab	305 €	1 153 €	233 €	1 691 €
Part de chaque composante	18%	68%	14%	100%

source : DDE, Zourite

On observe que les prix de revient par logement sont plus élevés pour les LLS que pour les LLTS, alors qu'ils sont équivalents rapportés au m² de SHAB. Ceci s'explique par des prestations légèrement supérieures, alors que les logements sont un peu moins grands.

Pour du collectif social, le coût de construction est un poste essentiel puisqu'il pèse pour 70 % dans le prix de revient des produits.

La charge foncière est par ailleurs plus importante pour les LLS. Pour ces derniers, la surcharge foncière est très certainement plus fréquente¹³. Il est préférable que cette **charge foncière** ne dépasse pas **300 €/m²** et surtout **20 % du prix de revient**, faute de quoi l'équilibre de l'opération devient difficile à assurer.

Au total, on retiendra les références suivantes **pour le collectif social** : un prix de revient de **114 000 à 126 500 € par logement et de 1 700 € par m² de SHAB construite** en 2007.

Comme il a été précisé précédemment, en règle générale, la charge foncière est décroissante (car répartie sur plusieurs logements) avec la densité des opérations, alors que le coût des travaux de construction augmente avec la densité.

Une étude croisée de ces deux postes par commune permet de confirmer en parti ce principe, à la nuance près que la cherté des terrains sur certaines communes ne compense pas la rentabilisation de ces derniers par la production d'opérations plus denses.

¹³ La charge foncière de référence est identique pour les LLS et les LLTS, soit actuellement de 150 €. Lorsque la charge foncière de l'opération dépasse ce montant de référence, une subvention "LBU" dite de surcharge foncière peut être sollicitée. Ce montant est plafonné à 3 fois la charge foncière de référence (donc à 450 €).

Ainsi, les communes de Saint-Denis et de la Possession, qui ont vu des opérations relativement denses produites ces dernières années en LLS, connaissent à la fois des coûts de charge foncière et de construction élevés.

A l'inverse, on retrouve des communes, comme Sainte-Marie, Sainte-Suzanne, l'Entre-Deux, Les Avirons, où la charge foncière comme le coût du bâti restent modérés par rapport à la moyenne régionale.

Typologie des 24 communes de l'île selon le poids de la charge foncière et le prix du bâti

		Présence ZAC →		
		Charge foncière		
		élevée	moyenne	modérée
taille opé ↑ prix bâti	élevé	Saint-Denis, La Possession	Saint-Benoit	(Salazie, Trois-Bassins)
	moyen	Saint-Pierre, Saint-Paul, La Plaine des Palmistes	Saint-André, Saint-Joseph, Saint-Leu Le Tampon, Saint-Louis	Bras-Panon, Le Port, (Sainte-Rose)
	modéré	(Etang-salé)		Sainte-Marie, Sainte-Suzanne, L'Entre-deux, Les Avirons, (Cilaos)
		ancienneté →		

source : DDE, Zourite

Pour chaque opération, ce sont de multiples de facteurs qui interagissent et déterminent les coûts :

- pour la charge foncière sont à prendre en compte : le mode d'acquisition du terrain, son prix négocié, son emplacement et sa qualité...
- pour le prix du bâti on retiendra principalement la densité de l'opération, le contenu du programme, le mode constructif...

Enfin, si le prix de revient dépend du contexte de l'opération, il varie aussi en fonction de la commande (programme logement souhaité par la commune) et du choix de l'opérateur qui mènera à bien le projet.

La répartition des coûts pour les logements individuels

Les coûts des **maisons individuelles** sont les plus difficiles à approcher et à synthétiser car ils relèvent de **multiples cas de figure** (auto-construction, mode opératoire assuré par le futur propriétaire, accession sociale, maison sur catalogue, villa de standing...).

Ainsi on peut être amené à distinguer les produits suivants :

- les LES groupés en opération d'aménagement ou diffus, dont les coûts « plafonnés » de sortie sont inférieurs à 90 000 € ;
- des petites maisons groupées de 70 m², sur des terrains de 250 m², avec une commercialisation à 180 000 à 200 000 € ;
- des maisons standards/catalogues, sur des terrains de 350-400 m² de 250 000 à 300 000 € ;
- des villas haut de gamme, sur des terrains de 400 m² et plus, de 330 000 €.

La variabilité du poste charge foncière est pour l'individuel encore plus marquée que pour le collectif. L'écart est particulièrement fort entre les opérations individuelles sociales et privées.

En effet, dans un contexte de marché libre la charge foncière devient très importante lors de la construction d'une maison individuelle, plus de 1 220 € / m² de SHON pour du libre, soit 37 % du prix global de l'opération pour un bien de gamme intermédiaire.

La sortie de LES groupés n'est envisageable qu'avec une charge foncière modérée (cf. paragraphe spécifique ci-dessous) compte tenu du public auquel s'adresse ce type de produit, soit 245 € / m² et 17 % du prix de revient.

Le **coût de construction** est lui aussi fortement variable, **de 730 à 1 315 €/ m² de SHON.**

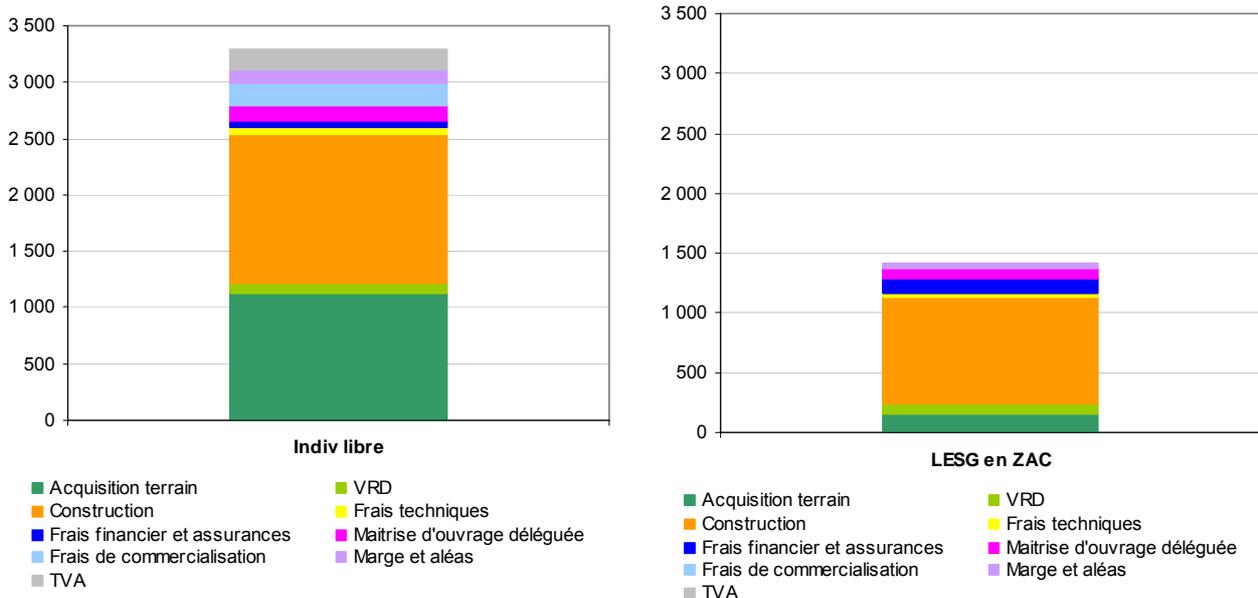
La fourchette basse des coûts correspond à la demande d'une clientèle peu solvable (majorité des ménages réunionnais). La première gamme de prix proposée dans le privé se rapproche des prix pratiqués pour les LES. Elle correspond à des coûts de construction d'individuels groupés ou de certaines réalisations en auto-construction.

La fourchette haute correspond à des produits « haut de gamme ». Ces maisons proposent des prestations de qualité sur de grandes parcelles, mais elles ne correspondent qu'à une petite minorité des logements individuels produits à La Réunion.

Enfin, les postes de promotion sont le dernier facteur explicatif du différentiel de coût de production entre l'individuel privé ou social. Pour les LES, les frais techniques restent réduits et les frais de commercialisation, marges et aléas sont infimes ou voire inexistant.

Les composantes du prix de sortie d'un logement, en 2008

Prix / m² de SHON pour l'individuel privé moyen de gamme ou / m² de SHAB pour des LESG



source : Opérateurs privés et sociaux et DDE, Zourite

On constate aujourd'hui une grande **difficulté à produire de l'habitat individuel social et intermédiaire à La Réunion.** Alors que la capacité d'emprunt des ménages réunionnais ne dépasse pas, le plus souvent, 180 000 à 250 000 €, la sortie de maisons à ce niveau de prix est très difficile, voir impossible sans la mobilisation d'outils de financement (type PTZ, Pass foncier...). De plus quand bien même le recours à ces outils est envisagé, la complexité de leur mise en œuvre est telle que très peu de logements de ce type sont produits chaque année à La Réunion.

Le poids de la charge foncière est alors particulièrement pénalisant et la sortie de ce type d'opération devient quasiment impossible en dehors des Zones d'Aménagement Concerté. Or très peu de produits de ce type ont été programmé dans les ZAC en cours.

Enfin, on note un **avantage compétitif de la maison individuelle en terme de prix de revient par rapport au logement collectif**.

Il convient donc de souligner que, s'il existe des **économies d'échelle à construire des logements collectifs pour ce qui est des coûts d'aménagement, il y en a moins en terme de coûts de production**. La densification des opérations permet de réduire les coûts d'aménagement et de rentabiliser la charge foncière par logement (acquisition terrain plus VRD). Mais, des coûts de construction élevés et spécifiques aux logements collectifs (fondations spécifiques, ascenseurs, parking en sous-sol...) induisent, in fine, des prix de revient plus importants et annulent l'économie réalisée en terme d'aménagement.

Ce double mécanisme (réduction des coûts d'aménagement, mais, en contrepartie, hausse des coûts de sortie des logements) amène à envisager l'effort de **densification au sein de chaque mode productif**.

La spécificité des LES

Pour les LES groupés, le coût du bâti brut s'établit en deçà de 900 €/m² de SHAB, soit des prix bien inférieurs à ceux du collectif. Les coûts de construction sont faibles, car le niveau de prestation reste réduit avec des travaux de finition restant à réaliser par le futur propriétaire.

Ce poste reste néanmoins le plus élevé et son poids dans le prix de revient de ce type de produit important, 62 %, puisque la charge foncière et les honoraires restent modérés.

La charge foncière des LES est de l'ordre de 20 % en opération d'aménagement et de 8-9 % quand le futur propriétaire du logement apporte le foncier (reste dans ce cas les frais de VRD, raccordement des réseaux, mise en place assainissement autonome...).

Les grands postes de coûts des opérations LESG, en 2007

Prix / m² de SHAB

	Charge foncière	Bâti	Honoraires	Dépenses non subventionnées	Total
Prix de revient par logement	16 844 €	54 409 €	15 387 €	1 185 €	87 825 €
Prix de revient par m ² / Surf. Hab	260 €	838 €	237 €	18 €	1 353 €
Part de chaque composante	19%	62%	18%	1%	100%

source : DDE, Zourite

Au total le **prix de sortie de ce produit est le moins cher** puisqu'il s'établit, pour les LES groupés, à moins de **1 410 €/m² de SHAB**. La compression des coûts est maximale avec in fine la production d'un logement individuel de l'ordre de **90 000 €**

Il doit néanmoins être rappelé que sans des financements spécifiques et la mise en œuvre de différentes procédures de minorations de certains coûts ce type de produit ne peut en aucun cas sortir à ce niveau de prix de revient.

La sortie des produits LES est en particulier devenue impossible en dehors des opérations d'aménagement ou si le futur propriétaire n'est pas déjà détenteur du terrain. En effet, la capacité financière des ménages pouvant bénéficier de ce type de produit est très limitée et l'acquisition foncière de terrains sur le marché libre ne permet pas de boucler ce type d'opération à un prix raisonnable.

La LBU est revalorisée d'environ 12 000 € pour les LESG, afin de compenser le surcoût d'aménagement des parcelles, mais cette revalorisation n'est pas suffisante par rapport à l'ensemble des frais nécessaires (acquisition terrain, murs de soutènement, raccordement aux réseaux...).

La production de LESG en opérations d'aménagement et des LES diffus est également difficile à mener à bien, compte tenu, depuis le début des années 2000, de la forte hausse du coût des matériaux et de main-d'œuvre, alors que les paramètres de la LBU sont restés quasiment constants (cf. p°39).

A La Réunion, un poids important du foncier dans le coût total d'une maison individuelle

En moyenne les maisons sont à La Réunion plus petites qu'en métropole, 105 m² à localement¹⁴ contre 137 m² au niveau national. Cette caractéristique rajoutée à l'absence d'isolation, de chauffage, de garage ou de sous-sol pour une grande majorité d'entre elles, devraient induire un moindre coût de construction. Mais le prix des matériaux (plus élevé compte tenu de la nécessité d'importer une très grande majorité d'entre eux), le faible nombre d'entreprises disponibles sur le marché et la faible diversité des modes constructifs induisent au final des coûts plus élevés.

Les données 2006 des services statistiques du ministère de l'aménagement retiennent une valeur moyenne de 170 900 euros pour une maison à La Réunion. Ce coût est bien évidemment purement théorique puisqu'il mélange des produits complètement différents, dont le LES qui n'existe pas en métropole.

On estime le prix de sortie d'un LES entre 65 000 et 90 000 €, alors que pour de l'individuel privé le prix peut être extrêmement variable entre 100 000 à 350 000 €.

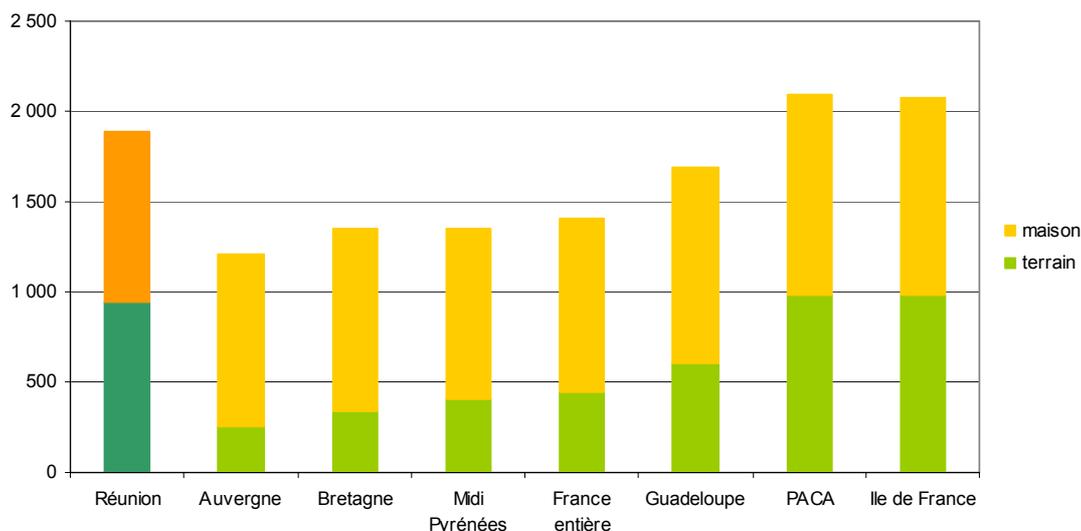
Toutefois, le parallèle avec la métropole à travers cette enquête et des chiffres révisés pour La Réunion¹⁵ met en évidence le croisement de deux facteurs caractéristiques de la situation locale :

- **un coût construction d'une maison inférieur à la moyenne nationale**, 940 contre 969 €/m² ;
- **un coût terrain nettement supérieur à la moyenne nationale** (946 contre 440) et qui annule largement l'avantage acquis au niveau du coût bâti de la maison.

Le coût d'acquisition du terrain représente ainsi la moitié du coût d'une maison (acquisition terrain plus coût bâti) à la Réunion, contre 31 % au niveau national, sachant qu'il est en moyenne de plus petite taille localement (990 m² contre 1 440 m²).

Coût des terrains et des maisons en 2006

Prix / m² de SHON



Source : Service statistique de l'Équipement et opérateurs privés pour réf. Réunion

Rapportée à la surface de la maison, le prix d'acquisition du terrain est très important à la Réunion (50 %). Il dépasse celui des régions les plus chères de métropole (PACA ou Ile de France) et se positionne bien au-dessus de la moyenne nationale (31 %). Dans des régions plus rurales (Limousin, Auvergne, Franche Comté), la charge foncière est inférieure à 22 %.

Le coût de la construction (940 du m²) est lui légèrement en dessous de la moyenne nationale (969 € du m²). D'une région à l'autre, les écarts sont relativement faibles, puisque ce dernier varie en effet entre 870 euros du m² dans la région Centre à 1 120 € du m² en PACA. Ces moyennes, tous types de maisons confondues, reflètent notamment le type et le standing de maisons construites dans les différentes régions.

¹⁴ source SITADEL

¹⁵ enquête EPTB, Enquête sur le Prix des Terrains à Bâti. Pour la Réunion les chiffres de l'enquête n'ont pas été retenus, car jugés trop peu fiables. Hypothèses retenues localement : pour le prix du terrain moyenne 2006 de l'Observatoire des Transactions – AGORAH ; pour les coûts bâtis référence fiche type PTZ.

3.2 L'approche des coûts à travers différentes fiches de cas

Comme cela a déjà été précisé à plusieurs reprises dans l'étude, la variabilité des coûts est fortement dépendante des caractéristiques de l'opération (collective / individuelle, privée / sociale, taille et typologie des logements, densité...) et du contexte géographique dans lequel elle s'inscrit (emplacement et coût d'acquisition du terrain, ampleur des VRD à réaliser, opération en ou hors programme d'aménagement...).

Si le coût de construction a tendance à augmenter avec la densité de l'opération, un programme peut également être très coûteux malgré une faible densité de logement à l'hectare et compte tenu de coûts d'aménagement importants (cf. RHI Saint-Bernard à La Montagne).

Au-delà des valeurs moyennes présentées jusqu'ici, il nous a semblé intéressant de poursuivre l'exercice de la répartition des coûts en neuf postes pour **une dizaine de cas type**. Cet **exercice réalisé à « direx d'acteurs »** ne consiste pas en une approche scientifique de la question, mais permet de mettre en perspective ces différents types de logements et de mieux comprendre la question de la formation des prix du logement à La Réunion.



Collectif privé en hyper-centre



Collectif privé en quartier péri-urbain



Collectif privé en pôle urbain secondaire



Collectif social en ZAC



Collectif social hors opé. d'aménagement



L.E.S. groupés



L.E.S. diffus



Individuel intermédiaire (PTZ ou haut)



Autoconstruction

Fiche d'opération type : n°1

COLLECTIF PRIVE EN HYPER CENTRE

Contexte urbain

- localisation en centre urbain ancien et structuré
- intégration dans le tissu urbain existant (dents creuses ou renouvellement urbain...)
- réseaux existants
- proximité des axes de communication
- proximité des équipements publics, administratifs ou de loisirs



Exemple d'une opération à Saint-Denis

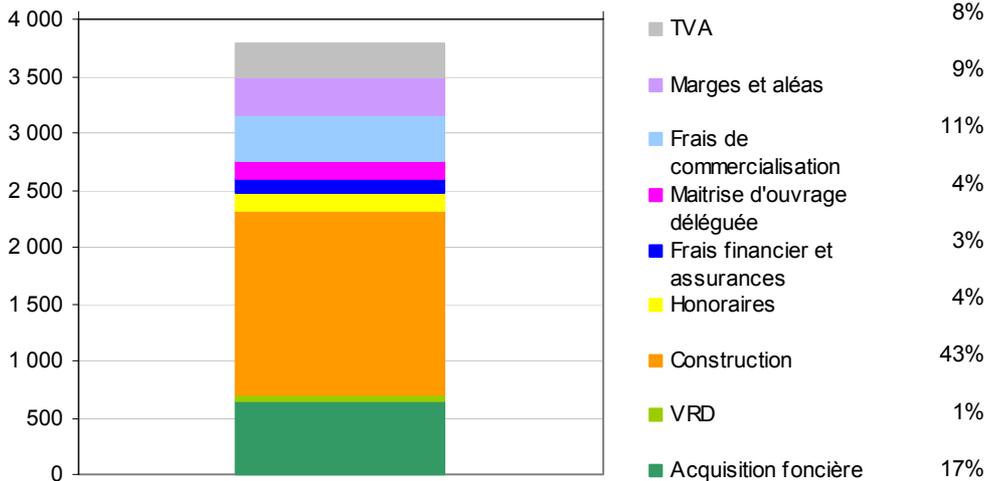
Impacts sur les coûts de construction

- poste « acquisition foncière » élevé, car emplacement du terrain privilégié et convoité
- travaux de VRD peu importants ; terrains en général plats et raccordement aux réseaux aisés
- coûts de construction importants ; opérations denses (ascenseur, parking en sous-sol) et, le plus souvent, de qualité
- frais de commercialisation élevés, produits très souvent défiscalisés avec, jusqu'en 2008, une majorité des ventes établies en métropole via des réseaux spécifiques



Intégration dans le tissu urbain existant

Collectif privé hyper-centre : 3 798 €/ m²



Les coûts par poste (prix /m² SHON)

Nb : l'exemple pris en compte ne correspond pas aux coûts précis, affichés dans le graphique. Les coûts par poste ont été établis à « dire d'acteurs » et correspondent à la moyenne de différentes opérations de ce type

Fiche d'opération type : n°2

COLLECTIF PRIVE EN QUARTIER PERI-URBAIN

Contexte urbain

- localisation en quartiers péri-urbains ou dans des communes à proximité immédiate des grands pôles urbains
- contraintes topographiques fréquentes et réseaux parfois défectueux
- proximité relative des axes de communication
- relative proximité des équipements publics, administratifs ou de loisirs



Exemple d'une opération à Saint-Denis

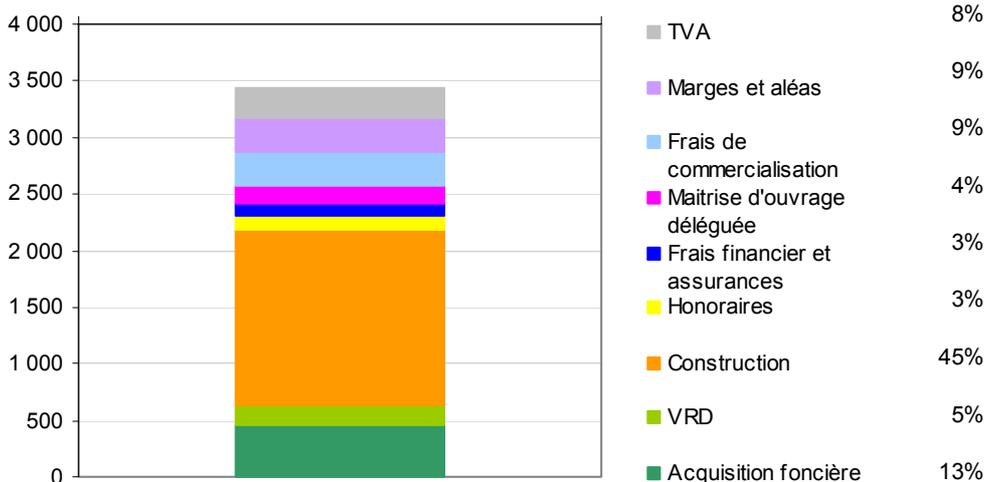
Impacts sur les coûts de construction

- poste « acquisition foncière » relativement élevé, terrains convoités
- travaux de VRD importants ; terrains souvent en pente nécessitant des aménagements spécifiques (murs de soutènement...), raccordement aux réseaux et/ou assainissement autonome à établir
- coûts de construction relativement importants ; opérations, très souvent, denses
- frais de commercialisation élevés, produits très souvent défiscalisés avec, jusqu'en 2008, une majorité des ventes établies en métropole via des réseaux spécifiques



Intégration dans le tissu urbain existant

Collectif privé péri-urbain : 3 439 €/ m²



Les coûts par poste (prix /m² SHON)

Nb : l'exemple pris en compte ne correspond pas aux coûts précis, affichés dans le graphique. Les coûts par poste ont été établis à « dire d'acteurs » et correspondent à la moyenne de différentes opérations de ce type

Fiche d'opération type : n°3

COLLECTIF PRIVE EN POLE URBAIN SECONDAIRE

Contexte urbain

- localisation en pôles urbains secondaires (Le Tampon, Bras-Panon...)
- très souvent, raccordement aux réseaux à établir, contraintes topographiques possibles
- relative proximité des grands axes de communication
- relatif éloignement des principaux pôles d'activités économiques et d'emplois



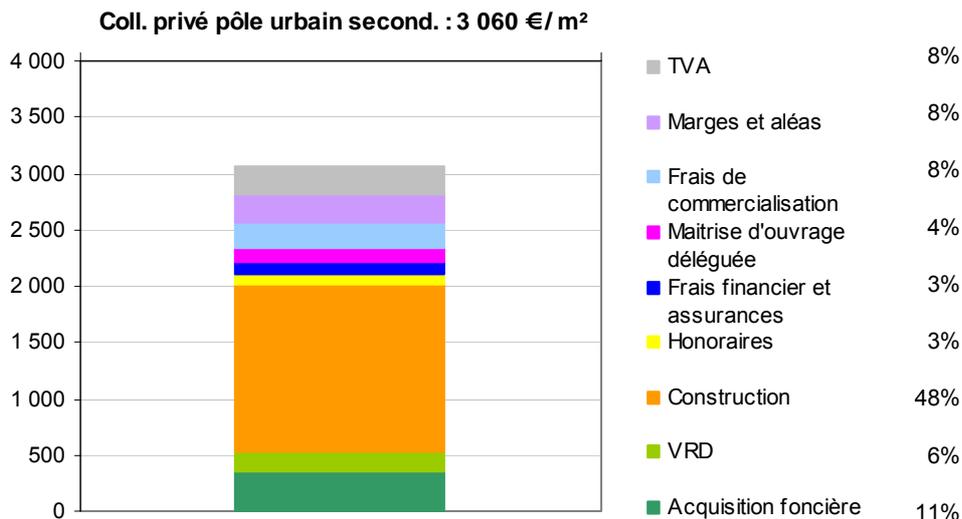
Exemple d'une opération à Bras-Panon

Impacts sur les coûts de construction

- poste « acquisition foncière » relativement modéré
- travaux de VRD qui peuvent être importants ; notamment pour la mise au norme des réseaux
- autres postes de coûts très souvent conformes aux valeurs identifiées pour les produits en collectif privé : honoraires, frais financiers/assurances, MOD, frais de commercialisation et marges. représentent 27 % du coût total de l'opération



Intégration dans le tissu urbain existant



Les coûts par poste (prix /m² SHON)

Nb : l'exemple pris en compte ne correspond pas aux coûts précis, affichés dans le graphique. Les coûts par poste ont été établis à « dire d'acteurs » et correspondent à la moyenne de différentes opérations de ce type

Fiche d'opération type : n°4

COLLECTIF SOCIAL EN ZAC

Contexte urbain

- localisation en Zone d'Aménagement Concertée (ou périmètre de Résorption d'Habitat Insalubre)
- contraintes d'aménagement du terrain et d'acheminement des réseaux traitées dans un contexte plus large (ZAC)
- proximité des axes de communication et des équipements variable selon le contexte et le projet de chaque ZAC



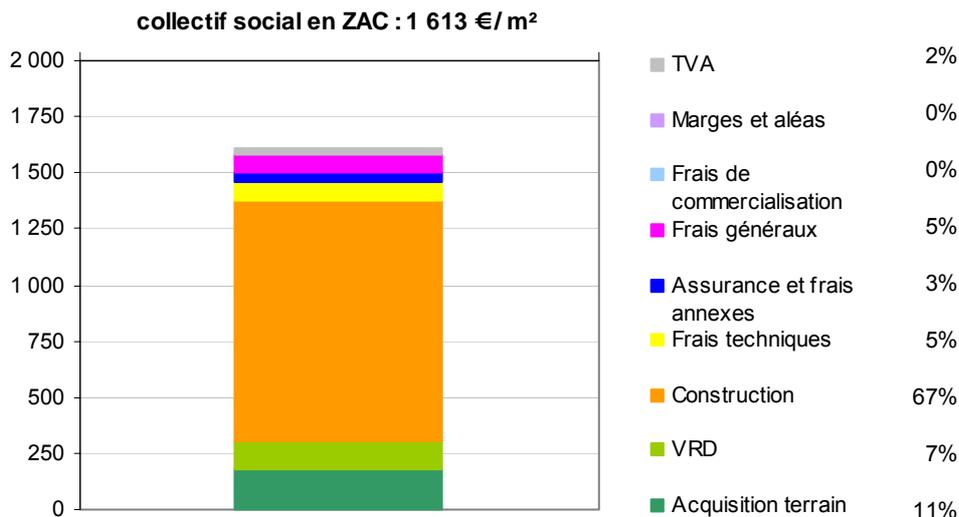
Exemple d'une opération à Saint-Paul

Impacts sur les coûts de construction

- raisonnement en terme de « charge foncière plafonnée » ; maîtrise foncière mise en place par la collectivité ou l'opérateur de la ZAC (DPU, réserves...)
- travaux de VRD tertiaires qui peuvent être importants selon le contexte de la ZAC (nouveau quartier, contraintes topographiques...)
- coût de construction du bâti qui représente le poste le plus élevé (plus de 65 % du coût total de l'opération)
- autres postes de coût modérés comparativement aux opérations privées (pas de poste commercialisation, ni marges et aléas, moindre TVA)



Intégration dans le tissu urbain existant



Les coûts par poste (prix /m² SHAB)

Nb : l'exemple pris en compte ne correspond pas aux coûts précis, affichés dans le graphique. Les coûts par poste ont été établis à « dire d'acteurs » et correspondent à la moyenne de différentes opérations de ce type

Fiche d'opération type : n°5

COLLECTIF SOCIAL HORS OPERATION D'AMENAGEMENT

Contexte urbain

- localisation hors périmètre d'aménagement
- contraintes d'aménagement du terrain et d'acheminement des réseaux variables selon l'opération en question, mais souvent importants car terrains le plus souvent situés en quartiers péri-urbains ou en pôles urbains secondaires
- relative proximité des grands axes de communication
- relatif éloignement des principaux pôles d'activités économiques et d'emplois



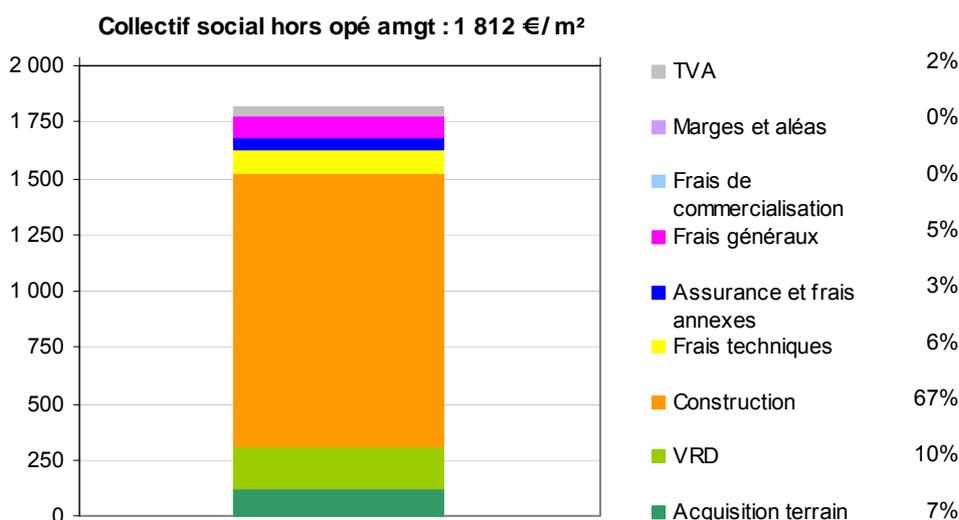
Exemple d'une opération à Saint-Pierre

Impacts sur les coûts de construction

- poste « charge foncière » modéré (VRD secondaire qui peut être importante, mais plafond qui nécessite alors un ajustement du coût d'acquisition) ; maîtrise foncière directe de l'opérateur ou portage de l'EPFR
- travaux de VRD tertiaire qui peuvent être importants
- coût de construction du bâti qui représente le poste le plus élevé (plus de 65 % du coût total de l'opération)
- coût total de ce type d'opération légèrement plus élevé qu'en ZAC pour les postes acquisition terrain et coût de construction



Intégration dans le tissu urbain existant



Les coûts par poste (prix /m² SHAB)

Nb : l'exemple pris en compte ne correspond pas aux coûts précis, affichés dans le graphique. Les coûts par poste ont été établis à « dire d'acteurs » et correspondent à la moyenne de différentes opérations de ce type

Fiche d'opération type : n°6

OPERATION L.E.S.G. EN ZAC

Contexte urbain

- localisation en Zone d'Aménagement Concertée (ou périmètre de Résorption d'Habitat Insalubre)
- contraintes d'aménagement du terrain et d'acheminement des réseaux traité dans un contexte plus large (ZAC)
- proximité des axes de communication et des équipements variable selon le contexte et le projet de chaque ZAC



Exemple d'une opération à Saint-André

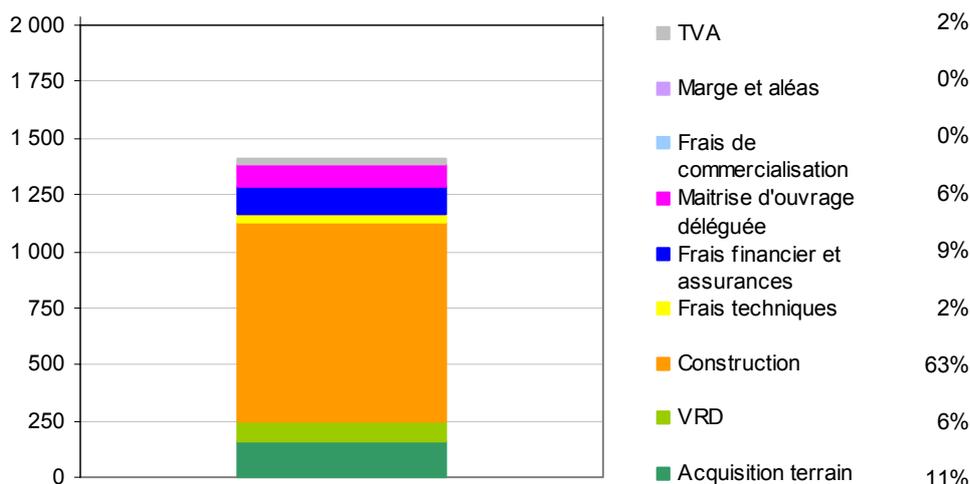
Impacts sur les coûts de construction

- raisonnement en terme de « charge foncière plafonnée » ; maîtrise foncière mise en place par la collectivité ou l'opérateur de la ZAC (DPU, réserves...)
- travaux de VRD tertiaire modérés
- coût de construction du bâti qui représente le poste le plus élevé (63% du coût total de l'opération) ; mais prestations réduites
- autres postes de coût modérés comparativement aux opérations privées (pas de poste commercialisation, ni marges et aléas, moindre TVA)
- coût de chaque poste et coût total qui doivent rester modérés compte tenu du public spécifique (faiblesse des revenus) auquel est destiné ce type de produit



Intégration dans le tissu urbain existant

LESG en ZAC : 1 410 €/m²



Les coûts par poste (prix /m² SHAB)

Nb : l'exemple pris en compte ne correspond pas aux coûts précis, affichés dans le graphique. Les coûts par poste ont été établis à « dire d'acteurs » et correspondent à la moyenne de différentes opérations de ce type

Fiche d'opération type : n°7

OPERATION L.E.S. EN DIFFUS

Contexte urbain

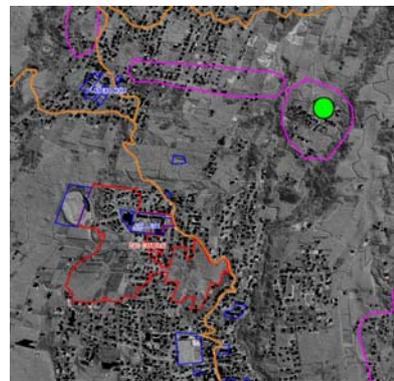
- localisation hors périmètre d'aménagement, le plus souvent dans des pôles urbains secondaires ou dans des zones rurales
- contraintes d'aménagement du terrain et d'acheminement des réseaux fréquentes
- très souvent, éloignement des principaux pôles d'activités économiques et d'emplois, des équipements publics et administratifs



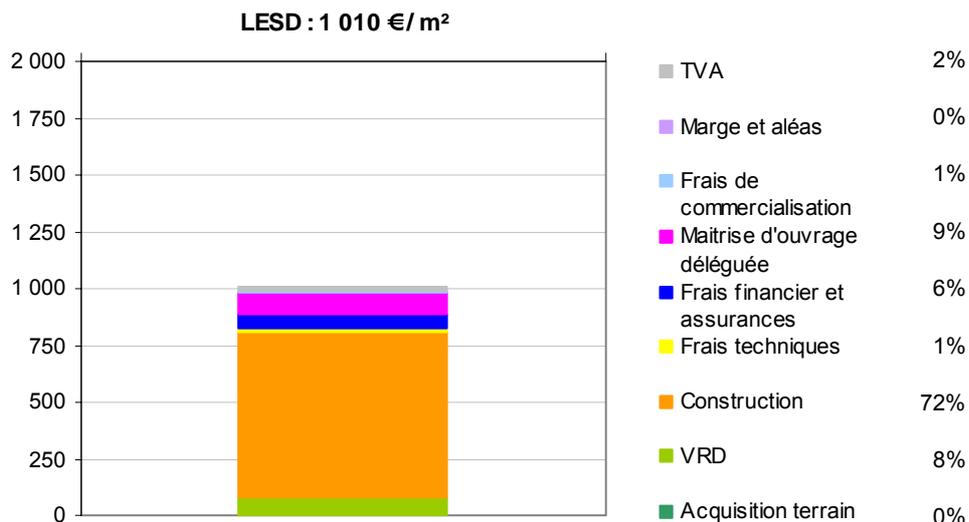
Exemple d'une opération à Petite-Ile

Impacts sur les coûts de construction

- pas d'acquisition foncière (terrain déjà acquis par le futur propriétaire)
- travaux de VRD tertiaires modérés, assainissement individuel à intégrer
- coût de construction du bâti qui représente le poste le plus élevé (72% du coût total de l'opération) ; mais prestations réduites
- autres postes de coût modérés comparativement aux opérations privées (pas de poste commercialisation, ni marges et aléas, moindre TVA)
- coût de chaque poste et coût total qui doivent rester modérés compte tenu du public spécifique (faiblesse des revenus) auquel est destiné ce type de produit



Intégration dans le tissu urbain existant



Les coûts par poste (prix /m² SHON)

Nb : l'exemple pris en compte ne correspond pas aux coûts précis, affichés dans le graphique. Les coûts par poste ont été établis à « dires d'acteurs » et correspondent à la moyenne de différentes opérations de ce type

Fiche d'opération type : n°8

INDIVIDUEL INTERMEDIAIRE / PTZ

Contexte urbain

- localisation dans des zones d'habitat rural dispersé, dans les mi-pentes, les hauts ou en ZAC
- contraintes topographiques possibles et réseaux parfois défaillants
- relatif éloignement des principaux axes de communication
- éloignement possible des principaux pôles d'activités économiques et d'emplois, des équipements publics, administratifs ou de loisirs



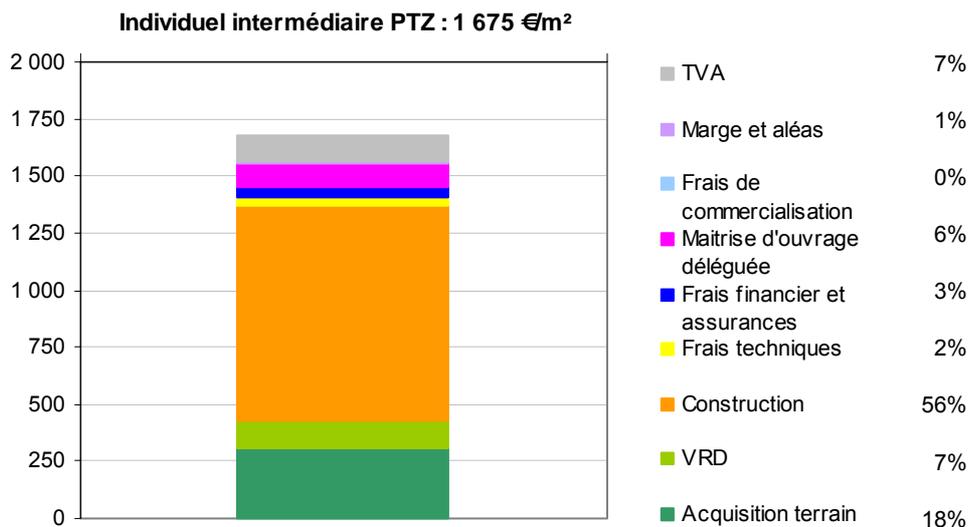
Exemple d'une opération à Sainte-Suzanne

Impacts sur les coûts de construction

- poste « acquisition foncière » modéré (voir inexistant si futur propriétaire déjà détenteur du terrain), terrains localisés sur les secteurs les moins chers de l'île ou en ZAC
- part importante du coût de construction dans le coût total du produit (56%)
- coûts des postes frais techniques, financiers/assurances et MOD réduits compte tenu des clients potentiels pour ce type de produit
- frais de commercialisation et marges/aléas bien en deçà de ceux indiqués en collectif privé



Intégration dans le tissu urbain existant



Les coûts par poste (prix /m² SHON)

Nb : l'exemple pris en compte ne correspond pas aux coûts précis, affichés dans le graphique. Les coûts par poste ont été établis à « dire d'acteurs » et correspondent à la moyenne de différentes opérations de ce type

Fiche d'opération type : n°9

INDIVIDUEL INTERMEDIAIRE HAUT

Contexte urbain

- localisation en zones résidentielles à dominante individuelle, en périphérie des centres urbains
- contraintes topographiques possibles et réseaux parfois défaillants
- relative proximité des axes de communication
- plus ou moins grande proximité des équipements publics, administratifs ou de loisirs



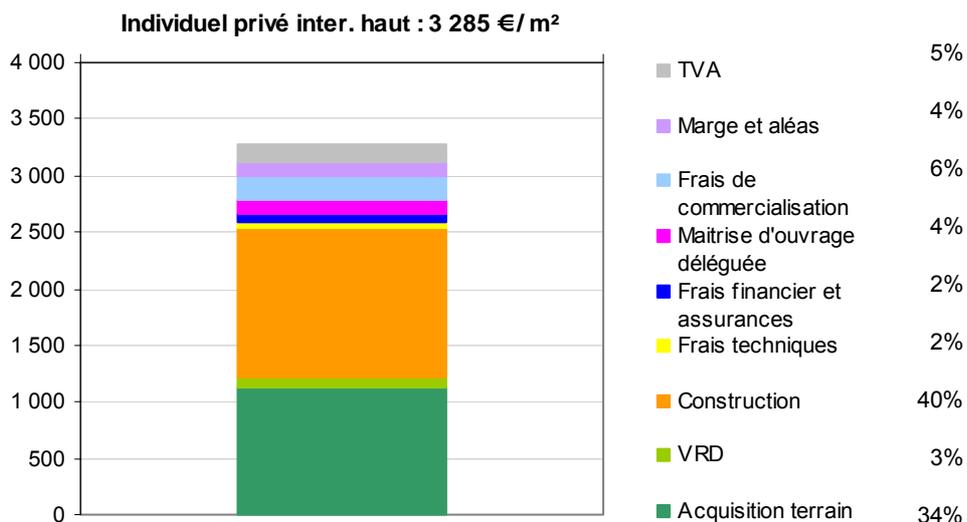
Exemple d'une opération au Tampon

Impacts sur les coûts de construction

- poste « acquisition foncière » élevé (34% du coût total pour ce type d'opération)
- coût de construction moindre que celui observé pour la même gamme de produit en collectif et faible reporté au coût total du produit (40%)
- frais techniques, financiers/assurances et MOD légèrement inférieurs à ceux mentionnés pour le collectif
- frais de commercialisation et marges/aléas bien en deçà de ceux indiqués en collectif



Intégration dans le tissu urbain existant



Les coûts par poste (prix /m² SHON)

Nb : l'exemple pris en compte ne correspond pas aux coûts précis, affichés dans le graphique. Les coûts par poste ont été établis à « dire d'acteurs » et correspondent à la moyenne de différentes opérations de ce type

Fiche d'opération type : n°10

INDIVIDUEL PRIVE EN DIVISION PARCELLAIRE ET EN AUTOCONSTRUCTION

Contexte urbain

- localisation en zones résidentielles à dominante individuelle, en périphérie des centres urbains ou dans des zones d'habitat rural dispersé, dans les mi-pentes et les hauts
- contraintes topographiques possibles et réseaux très souvent défectueux
- éloignement possible des principaux axes de communication
- plus ou moins grande proximité des équipements publics, administratifs ou de loisirs



Impacts sur les coûts de construction

- poste acquisition foncière le plus souvent inexistant (futur propriétaire déjà détenteur du terrain)
- part très importante du coût de construction dans le coût total (estimée à près de 75%). Coût bâti toutefois moins élevé que pour les autres types de produits, en valeur absolue, compte tenu d'une démarche autonome
- frais techniques réduits à leurs minima (cf. auto construction)
- pas de poste frais financiers/assurances, MOD, commercialisation dans ce type d'opération



Une déclinaison précise des coûts, sous forme de graphique, ne peut être proposée pour cette catégorie, compte tenu d'une forte variabilité des situations.

On estime toutefois que le prix final de l'opération, hors acquisition foncière, peut être divisé par deux par rapport à de l'individuel libre.



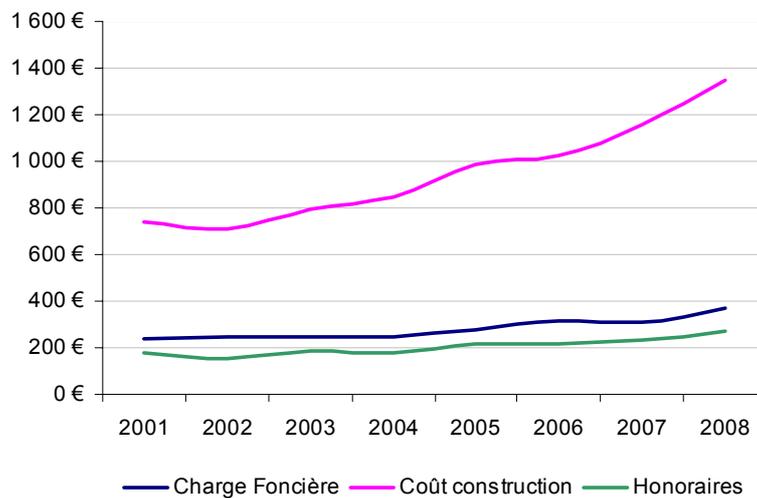
3.3 L'évolution des coûts depuis 2000

L'évolution des coûts a parfois été abordée précédemment pour certains des postes. Il s'agit ici de mettre en perspective ces évolutions les unes par rapport aux autres et selon le contexte de l'opération. Ce travail a uniquement pu être fait pour le collectif social (les données n'étant pas disponibles pour les autres catégories de logement).

La mise en perspective des 3 postes (charge foncière, coût bâti et honoraires) confirme la forte croissance du coût de construction sur la période 2001 - 2008. Ce dernier a, en effet, presque doublé sur la période passant de 740 à 1 348 €/m² de SHAB. La charge foncière et les honoraires ont également progressé tout au long de la période, mais dans une moindre mesure (hausse toutefois non négligeable de plus de 50 % en 7 ans).

Le poids du poste bâti reporté au prix de revient d'un LLS a donc augmenté sur la période passant de 64 à 68 %.

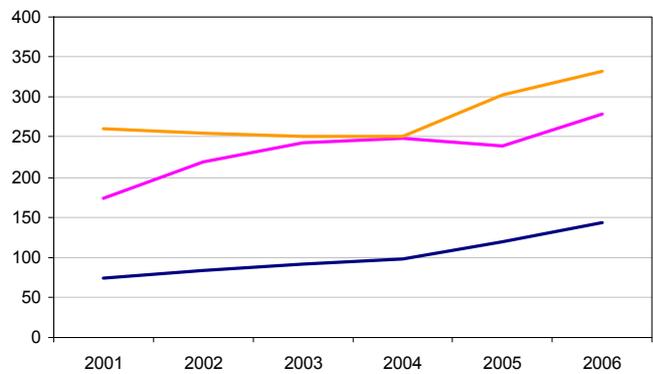
Evolution des coûts par poste des LLS
coûts prévisionnels des opérations – prix / m² de SHAB



source : DDE, Zourite

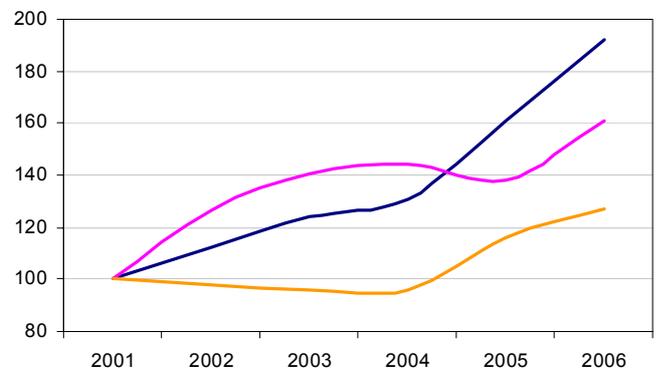
Evolution des coûts par poste des LLS

prix / m² de SHAB



— Prix TAB — Charge foncière en ZAC — Charge foncière hors opé amgt

prix en base 100 année 2001



— Prix TAB — Charge Foncière en ZAC — Charge foncière hors opé amgt

source : DDE, Zourite

La faible progression de la charge foncière pour les logements sociaux s'explique par le fait que celle-ci soit plafonnée (voir p°12). Sa progression reste donc indépendante de la forte hausse des prix des terrains à bâtir qui s'est accélérée à partir de 2004.

Elle varie davantage selon le contexte de l'opération, dans ou hors opération d'aménagement, et de l'ampleur des VRD à intégrer. La croissance du coût des travaux de VRD nécessaires à la construction de logements hors opérations d'aménagement est nette depuis 2004.

La forte hausse des coûts de construction a eu une incidence directe sur le volume de la production de logements sociaux. En effet, alors que les logements sont devenus de plus en plus chers à construire (hausse des prix des matériaux, des salaires du BTP, des normes et règlements...), le volume financier affecté aux logements sociaux est resté quasiment stable.

L'évolution des coûts de construction n'ayant pas été répercutée dans les crédits affectés à la production de logements, il n'est plus possible de réaliser que 60 logements sociaux neufs en 2007 contre 100 en 1997.

Evolution des coûts et financement des logements sociaux

Année	BTR01	BT 01	ICC	Crédits	Tous logts	Logt neufs
1997	100	100	100	100	100	100
1998	102	102	100	100	100	98
1999	105	105	100	100	100	95
2000	108	108	100	100	100	92
2001	112	112	100	100	100	88
2002	118	118	100	100	100	84
2003	125	125	100	100	100	80
2004	135	135	100	100	100	75
2005	145	145	100	100	100	70
2006	155	155	100	100	100	65
2007	165	165	100	100	100	60

source : CERBTP

Le coût de construction représentant 70 % du prix de revient d'un logement social, la relance de la production des logements sociaux passe donc par une révision des paramètres de financement qui doivent intégrer la forte hausse du coût des prestations des années précédentes.

3.4 Les écarts entre les prix de vente et les prix marché

Une fois l'exercice de la définition et de la mesure des coûts pour chaque type de produit réalisée, il nous a semblé intéressant de comparer les statistiques établies « à dire d'acteur » avec celles de l'observatoire des transactions immobilières et foncières (cf. chapitre 1).

Les différentes notions de prix

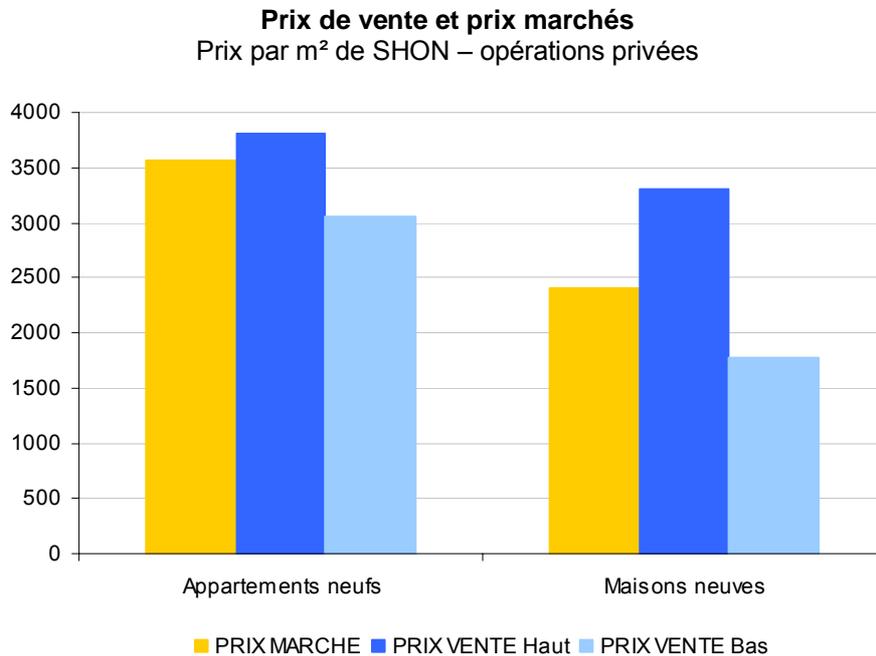
Les **coûts par poste** correspondent aux chiffres des dépenses figurant dans tout bilan d'opération logement. Ils sont regroupés, dans le cadre de cette étude, en neuf grands postes.

La somme des coûts par poste (hors TVA et marge) équivaut au **prix de revient** de l'opération

Ce prix de revient plus les marges et aléas, plus la TVA définissent le **prix de vente**. Cette notion de prix de vente ne vaut que pour les opérations privées.

Les prix de vente établis « à dire d'acteur » dans le cadre de cette étude ont pu être, au plus fort de la défiscalisation, différents des **prix marchés** observés dans le cadre de l'observatoire des transactions immobilières et foncières.

Or, on observe, que pour les appartements, les prix marchés ont eu tendance à se caler systématiquement sur la fourchette haute des prix de vente. Les prix de vente médians indiqués par les opérateurs privés (cf. en pôles urbains secondaires) restent très en deçà des prix de vente relevés dans l'observation des transactions pour les biens neufs.



source : AGORAH et Opérateurs privés

Ce décalage peut s'expliquer par différents facteurs :

- un effet défiscalisation qui a entraîné un **emballement des prix notamment pour les appartements**. Ceci est particulièrement le cas dans les micro-régions Nord et Ouest où la production de petits appartements a été importante. Les appartements type 1 ou 2 sont en effet plus chers à produire.
- **un cumul des marges sur tous les postes de coût**. Des marges cumulatives ont pu être réalisées par l'ensemble des acteurs (promoteurs, constructeurs, commerciaux...) dans un contexte ponctuel particulièrement favorable. La mise en place de la loi Girardin a, sans conteste, favorisé la production de nombreux logements à La Réunion par son caractère très incitatif à l'investissement immobilier. Mais, la réorientation massive de la production locale pour répondre à une nouvelle clientèle solvable a favorisé un emballement des prix :
 - ✓ au moment de l'acquisition du terrain. La charge foncière admissible, déterminée dans le processus de compte à rebours (cf. p°11) a tiré les prix du foncier vers le haut.
 - ✓ au moment de la construction. Compte tenu du faible nombre d'entreprises présentes localement sur le marché, ces dernières fortement sollicitées ont eu tendance à augmenter le prix de leurs prestations. Dans un même temps, la forte hausse du coût des matériaux a surélevé le coût de ce poste.
 - ✓ Au moment de la commercialisation des biens. Plus de 70 % des appartements neufs ont fait l'objet d'une commercialisation en métropole au plus fort de la période de défiscalisation. Les pratiques de vente via des réseaux de commercialisation hors département se sont donc multipliées. Or ces dernières sont les plus onéreuses puisqu'elles peuvent atteindre 15 % du prix de vente.
- Enfin les éléments chiffrés collectés dans le cadre de cette étude font référence aux prix pratiqués dans le privé en 2008, soit des données correspondant à la fin de la période d'euphorie et à un retour à des ordres de prix plus raisonnables.

Dans ces années de forte production, aucune négociation n'était possible avec le constructeur, **aujourd'hui ce rapport s'est inversé**. Dans un même temps la baisse du coût des matériaux permet d'envisager une baisse des prix de construction.

Des efforts de réduction des coûts sur les marges et frais de commercialisation peuvent également être opérés afin de réajuster les prix de vente à des niveaux correspondant davantage aux capacités locatives et d'accession des ménages réunionnais.

Toutefois d'autres postes, tel que la charge foncière, sont moins sensibles aux changements de conjoncture et la régulation des prix des terrains à bâtir est loin d'être garantie dans un contexte persistant de pénurie de foncier aménagé.

La modération de certains postes de coûts de la part des opérateurs privés ne pourra se réaliser que dans certaines proportions compatibles avec leur logique de fonctionnement. Par exemple, un poste tel que les marges et aléas ne peut être inférieur à 7 % du prix de vente compte tenu du risque financier pris par le promoteur. Les frais de commercialisation, peuvent être réduits en essayant, notamment, d'être moins dépendant des réseaux de commercialisation métropolitains, mais ils pourront difficilement être inférieurs à 5 % pour des ventes auprès d'acquéreurs locaux et à 8 % hors département.

Les membres de la Fédération des Promoteurs et Constructeurs de la Réunion estiment qu'un **prix de vente pour du collectif privé pourrait difficilement descendre en deçà de 2 400 €/m² de SHON**. Ce prix de vente restera au dessus des prix de revient observés dans le secteur social compte tenu de la nécessité de conserver des frais de promotion inhérents à leur procès de production¹⁶.

Il convient toutefois de noter que par rapport aux capacités d'emprunt ou locative des ménages réunionnais, afin de toucher les ménages intermédiaires, ce sont des logements à des prix de vente de l'ordre de 1 900 à 2 400 €/m² qu'il s'agirait de construire.

De plus, ces niveaux de prix ne pourront être envisagés qu'une fois les stocks de logements construits en 2008 écoulés. En effet, plus de 4000 logements construits ou commencés en 2008 restent aujourd'hui invendus¹⁷. **En 2009, quasiment aucune opération n'a été lancée par les donneurs d'ordre privés**. Cette baisse brutale de l'activité s'explique par un retournement du marché dont les raisons sont clairement identifiées :

- Fin 2008, les incertitudes quant au contenu et au calendrier de la futur LODEOM ont freiné l'engouement de particuliers métropolitains à investir dans la pierre à La Réunion ;
- Dans un même temps, les prix des produits logements proposés, devenus élevés, et la moindre garantie de revenus locatifs importants, par rapport aux années précédentes, commencent à détourner ces investisseurs du marché local ;
- La grave crise sociale qui a eu lieu dans les Antilles en début d'année a ajouté un doute supplémentaire quant à la sécurité d'investissement dans les DOM ;
- Enfin, la mise en place de la loi Scellier a définitivement détourné les investisseurs métropolitains vers des marchés qui leurs semblaient moins risqués, puisque localisés près de chez eux. Avec cette nouvelle loi, les investissements dans la pierre en métropole sont devenus extrêmement intéressants. Ils ont d'ailleurs permis, là-bas, une relance de la production qui a atténué les effets de la crise.

Alors que depuis le début des années 2000, le secteur privé assure la production de plus de 80 % des logements, il est essentiel pour eux de relancer leur activité à travers une redéfinition de leur clientèle cible. **Plus globalement, un nouvel équilibre doit être trouvé entre les opérateurs privés et sociaux afin de répondre à l'ampleur des besoins en logements à La Réunion**¹⁸.

¹⁶ A noter que par rapport aux capacité d'emprunt des ménages réunionnais, afin de toucher les classes intermédiaires ce sont des logement de l'ordre de 1 900 à 2 400 €/m² de SHON qu'il faudrait construire

¹⁷ estimation faite par la FPC, sur ces 4000 logements collectifs en stock 1500 devraient être vendu en 2009

¹⁸ cf. Etude AGORAH réalisée dans le cadre du groupe habitat-foncier en 2008 sur « Les principales caractéristiques des marchés du logement à La Réunion »

Enseignements et perspectives

En 2009, de profondes mutations sont en cours sur les marchés immobiliers et fonciers à La Réunion. La baisse brutale de la production dans le secteur privé inquiète, d'autant que ce dernier assurait, depuis le début des années 2000, plus de 80 % de la construction de logements neufs.

Dans un même temps, et malgré l'ampleur des besoins mis en évidence à de nombreuses reprises, la relance du secteur social a du mal à se concrétiser compte tenu de paramètres de financement qui restent à ajuster et de réglementations contraignantes.

Dans ce contexte accru de crise du logement, cette étude sur les coûts à laquelle ont contribué de nombreux acteurs locaux de l'habitat et du foncier apporte pour la première fois des éléments concrets sur la formation des prix du logement à La Réunion.

Elle permet notamment de souligner :

- L'importance du coût de la construction, qui reste le premier poste de dépenses dans le prix total d'un logement, et sa forte progression depuis quelques années ;
- Une charge foncière par m² de SHON construite nettement plus élevée pour les opérations individuelles, que pour les opérations collectives ;
- Des prix fortement variables selon la localisation du terrain (cf. coûts d'acquisition et des VRD) et le projet de construction envisagé (densité de l'opération, prestations proposées...);
- La forte variabilité des prix selon les types de logements. Les coûts de production sont globalement plus élevés pour les opérations collectives que pour les maisons individuelles, ce qui tempère les économies réalisées en terme de coût d'aménagement des terrains urbanisables.

Au delà de la question des prix largement détaillée et illustrée par de nombreux exemples, cette étude a permis d'explicitier les logiques de formation des prix selon les différents opérateurs, de comprendre les enjeux et limites de chaque procès de production.

Elle permet également d'identifier certains point de blocage sur lesquels il sera important de se pencher afin d'espérer une reprise de la production à la hauteur des besoins d'une Ile en pleine dynamique démographique.

Ainsi, on peut s'interroger sur la forte progression de la charge foncière ces dernières années qui peut être proche, pour les opérations individuelles libres, de la moitié du prix final du logement.

Cette progression, en partie imputable à la période faste de la défiscalisation, n'a quasiment aucun effet induit sur l'économie réunionnaise et compromet bien souvent le souhait d'accession des ménages intermédiaires à la propriété.

Au delà de la difficulté à trouver du foncier disponible à un prix abordable, c'est celui de son aménagement qui reste à résoudre.

La mise à disposition de foncier aménagé devrait être traitée en amont du projet. Or, c'est souvent l'inverse qui se produit et c'est parfois au moment de la construction que l'aménagement du terrain est réalisé.

Ainsi, la phase construction finance souvent des VRD secondaires qui ne devraient pas être liées à la réalisation ponctuelles de logement, mais relever d'un aménagement global du quartier. Pour cette phase en amont du projet, le manque de moyens financiers et réglementaires est flagrant à La Réunion.

En ce qui concerne la charge foncière, l'importance de la densification du foncier aménagé doit ainsi être rappelée. La diminution des coûts sur ce poste est à associer à la notion de développement du territoire autour de pôles majeurs (cf. Schéma d'Aménagement Régional).

Une deuxième difficulté tient à la structuration du marché local. En effet, le faible nombre d'entreprises présentes sur la place ne permet pas une maîtrise des coûts de production. Entre les 3-4 majors de la construction et les artisans locaux, il manque des entreprises moyennes qui permettraient d'atténuer l'évolution des tarifs entre les périodes d'euphorie ou de crise de la construction.

Ce constat est valable tant pour l'importation des matériaux nécessaires à la construction des logements que pour leur mise en œuvre.

Cette question de l'organisation du marché réunionnais a été abordée, tout comme celle des normes et des règlements, par le groupe technique réuni à l'occasion du plan de relance pour le logement social.

Ces problématiques s'appliquent au secteur social comme au secteur privé et soulèvent le débat de la mise en place de normes et de moyens techniques adaptés à la réalité réunionnaise.

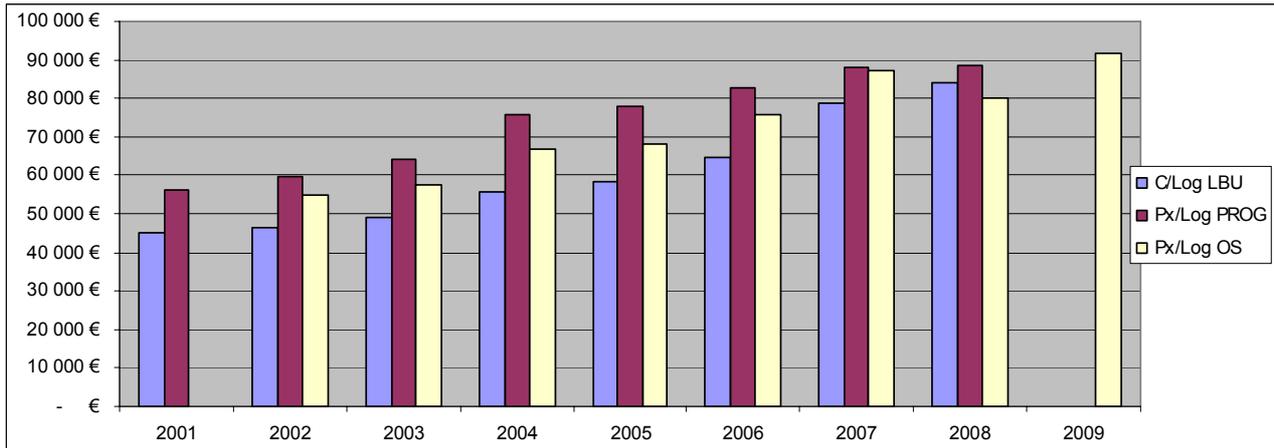
La prise en compte de l'ensemble des paramètres intervenant lors de la construction des logements a également des incidences en terme de coût global. En effet, pour les opérateurs sociaux notamment, il s'agit d'intégrer, dès la conception des projets, les coûts de production, mais aussi les futurs coûts de gestion (maintenance des bâtiments, gestion locative, nettoyage et entretien quotidien...).

Au final, la charge foncière et le coût de construction représentent entre 60 % et 85 % du prix de sortie d'un logement. C'est donc avant tout sur ces deux postes que repose l'enjeu de la maîtrise des prix du logement, tant par la mise à disposition de foncier aménagé que par la réduction des coûts de production.

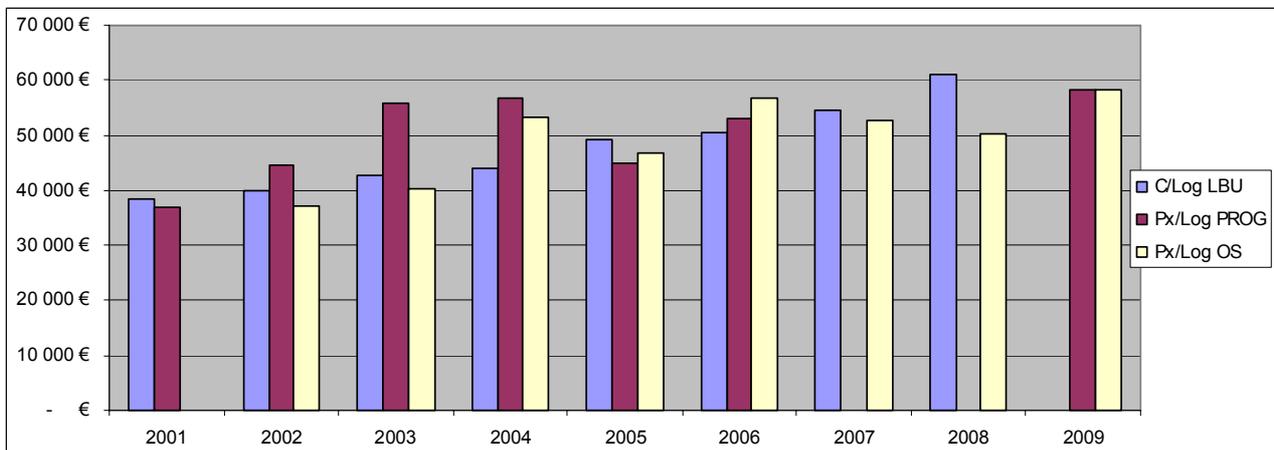
Annexes

Tableaux complémentaires établis par la CER BTP (cf. p°15)

Les coûts de construction des logements sociaux
Prix / logement des LLS aux différentes étapes d'instruction du dossier



Les coûts de construction des logements sociaux
Prix / logement des LESG aux différentes étapes d'instruction du dossier



C/Log LBU Prix par logement - estimation au dépôt du dossier de financement
Px/Log PROG Prix marché selon l'année de financement
Px/Log OS Prix du marché selon l'année de l'OS travaux

Liste des personnes rencontrées ou ayant participé aux comités techniques

DDE

- Mr Schoemacker – Service Aménagement Prospective
- Mr Sorbier – Service Habitat Construction
- Mme Roy – Service Aménagement Prospective
- Mme Malnoury – Service Aménagement Prospective
- Mr Rousselot – Cellule Statistique

SEM et ARMOS

- Mr Oberle – ARMOS
- Mr Jacamon – SODEGIS
- Mr Infante – SHLMR
- Mr Taylor – SHLMR

Promoteurs ou opérateurs privés

- Mr Angelloz – Fédération des Promoteurs et Constructeurs de La Réunion
- Mr Ballester – CBO Territoria
- Mr Wuillai – CBO Territoria
- Mr Nosjean – Bourbon Bois Primo
- Mr Waro – SPI Bourbon Bois
- Mr Armoudom – Fédération des Promoteurs et Constructeurs de La Réunion
- Mr Hénon – Fédération des Promoteurs et Constructeurs de La Réunion
- Mr Rivière – Fédération des Promoteurs et Constructeurs de La Réunion
- Mlle Fontaine – Fédération des Promoteurs et Constructeurs de La Réunion

Autres organismes d'intérêt général

- Mr Lorion – CER BTP
- Mr Lam-Yam – SICA HR
- Mme Cazanove – PACT Réunion
- Mr Grandvaux – EPFR

Groupe Habitat Foncier – Comité Restitution

Présentation d'étude – « Les composantes du prix du logement à La Réunion »

Compte rendu de réunion du 16 octobre 2009

Lieu de la réunion : AGORAH – site de la Mare Sainte-Marie

Etaient présents à cette réunion :

Mr HUSS	DDE - Service Aménagement Prospective
Mr SORBIER	DDE - Service Habitat et Construction
Mme ADROVER	DDE - Service Aménagement Prospective
Mme ROY	DDE - Service Habitat et Construction
Mme KULAGOWSKI	Conseil Général
Mme RAMINEY	TCO - DATH
Mr SIOU	Mairie de La Possession
Mme AURE	Mairie du Port
Mme LANAVE	Mairie de Saint-André
Mme TAILMEE	Mairie de Saint-André
Mme TAILME	Mairie de Saint-Denis
Mme ZEGANADIN	Mairie de Saint-Paul
Mr OBERLE	ARMOS
Mr NOSJEAN	Bourbon-Bois
Mr ANGELLOZ	FPC (Fédération des Promoteurs et Constructeurs de La Réunion)
Mr LORION	CERBTB
Mr BALLESTER	CBO Territoria
Mr BLANC	CILR
Mr XELOT	FNAIM Réunion
Mr CATAPOULE	FNAIM Réunion
Mr HENON	FPC
Mr ARMOUDOM	FPC
Mr TILLON	FRBTP
Mme BONNOT	PACT Réunion
Mr KEISER	SEMAC
Mr TAYLOR	SHLMR
Mr LAPIERRE	SEDRE
Mr VERGUIN	SNPI – Groupe Citi
Mr INCANA	Union des Maisons Françaises de La Réunion
Mme CHAUVEAU	AGORAH
Melle RIVIERE	AGORAH
Mme SERVEAUX	AGORAH

Ordre du jour :

- Présentation des résultats de l'étude par l'AGORAH ;
- Intervention de l'ARMOS sur les perspectives d'évolution des coûts de construction et d'aménagement ;
- Intervention de la FPC sur les prix des opérateurs privés et les ajustements en cours dans un contexte de crise de la production ;
- Intervention de Bourbon-Bois Primo sur la difficulté de produire des logements individuels en accession sociale et intermédiaire.

1) La présentation de l'étude

L'AGORAH a présenté les résultats de l'étude sur « Les composantes du prix du logement à La Réunion ». (cf. Power-Point diffusé au groupe Habitat-Foncier).

Débat avec les participants :

Le secteur social ne doit pas être opposé au marché privé. Il fait partie intégrante des marchés du logement. La difficulté pour ce secteur du marché consiste à adapter les produits afin de répondre à des ménages dont les capacités financières sont limitées.

Malgré un coût modéré de la charge foncière pour les LES groupés, 245 €/m² de SHAB, ce poste reste important reporté au prix de sortie du produit. Il peut représenter jusqu'à 20-25 % de ce prix et être ainsi bien au dessus du même ratio pour le collectif social.

Les coûts de construction ont baissé sur la période récente (étude se limitant à une analyse des références 2007-2008). Le dernier index BTR 01 confirme cette tendance. Aujourd'hui certaines entreprises de construction travaillent parfois à perte et il semble difficile pour elles de pouvoir encore baisser leurs coûts. Pour le second, œuvre les prix pourraient encore évoluer à la baisse, mais pour le gros œuvre, le manque de concurrence entre les entreprises ne semble plus permettre d'ajustement des prix.

Par ailleurs, le monopole de l'importation des matériaux de construction est un autre facteur explicatif de la différence entre l'index BTR local et national.

La différence entre l'évolution de l'index BTR 01 et l'indice des coûts de construction pour les logements sociaux s'explique par le fait que l'index ne prend pas en compte la mise en œuvre et le poste marge et aléa des entreprises de construction.

En ce qui concerne les frais de commercialisation (identifiés dans l'étude entre 5 et 15 % du prix de vente), il existe une double grille avec, d'une part, les ventes réalisées localement et, d'autre part, celles établies en métropole (où ces frais peuvent devenir très importants). Les fiches types, présentées dans l'étude, ont retenu des frais de commercialisation (or packaging) de l'ordre de 8 % du prix de vente.

2) Intervention de l'ARMOS

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES COÛTS DE CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT A LA REUNION

I – EVOLUTION PREVISIBLE A COURT TERME DES COÛTS

Malgré une baisse conjoncturelle des prix dans le BTP début 2009, hausse des coûts de construction à prévoir dès 2010, du fait :

- Suppression TVA NPR
- Durcissement loi accessibilité (cf. Suppression des dérogations)
- RTAA DOM
 - ↳ Impact direct sur la hausse des coûts à nombre de logements constants
 - ↳ Impact indirect :
 1. Moins de logements sur un même terrain, d'où augmentation du poids de la charge foncière
RTAA DOM + accessibilité → dédensification
 2. Surcoûts sur l'aménagement à prévoir
 - Terrains plus plats (terrassements _ murs de soutènement)
 - Contraintes d'assainissement plus sévères
 - Interventions de restructuration urbaine plus chères que l'extension (priorité densification urbaine : SAR, SCOT, ...)
 - ↳ Déficits d'opérations d'aménagement accru

II - RYTHME DE CONSTRUCTION

Aujourd'hui pour le logement social : stock de 4 200 VEFA (sur 3 ans) en plus de la production classique.

- Rythme de logements sociaux pourrait passer de 2 500 à 4 000/an si la LBU est à la hauteur des besoins et si la défiscalisation est opérationnelle (ce n'est pas gagné).

Demain, pour maintenir ce rythme (après épuisement des VEFA) :

- Impérieuse nécessité de relancer l'aménagement opérationnel pour produire du **foncier aménagé**.

La bulle de la défiscalisation (qui pouvait encaisser des charges foncières élevées dans le tissu urbain existant), a masqué pour les communes la nécessité de lancer des projets d'aménagement et de réorganisation urbaine, pour couvrir tout l'éventail des besoins d'habitat : logement social, logement intermédiaire, et même logement privé, qui demain ne pourra plus encaisser les charges foncières d'hier, compte tenu d'un nombre d'investisseurs solvables plus réduit.

Sans ce type d'opérations, il risque d'y avoir assèchement du gisement de foncier aménagé. Pas d'absence de foncier brut, mais insuffisance de projets transformant ce foncier brut en foncier disponible à la construction à des coûts compatibles avec le logement social, intermédiaire et de la majorité du marché privé.

Problème : l'aménagement opérationnel repose sur le maillon faible des collectivités, les communes.

- Ingénierie insuffisante et paralysée par les risques juridiques croissants.
- Moyens financiers insuffisants et en baisse pour lancer des opérations à déficit accru.

III – PRIORITE A COURT TERME : RELANCE DE L'AMENAGEMENT OPERATIONNEL

Nécessité d'un grenelle de l'aménagement pour résoudre 3 questions :

- 1. Comment assister les communes pour l'étude et le lancement des projets ?**
- 2. Comment mieux coordonner l'instruction des dossiers et réduire les délais ?**
- 3. Comment mettre en place un comité des financeurs de l'aménagement opérationnel (Etat, Région, Département, EPCI) ?**

Priorité d'aujourd'hui : la relance de l'aménagement opérationnel pour couvrir tous les besoins (habitat et autres), éviter une pénurie de foncier aménagé demain, et un ralentissement encore plus sévère de la construction.

3) Intervention de la FPC

La Fédération Promoteur Constructeur est revenue sur la question des prix de vente des opérations collectives privées et sur leur possible ajustement en période de crise de la production.

Il existe pour les opérateurs privés des coûts incompressibles : les frais de maîtrise d'ouvrage délégué, les frais de commercialisation, les marges et aléas. Ce dernier poste doit nécessairement être au dessus de 8 % afin de financer le risque prix par le promoteur lors du lancement d'une opération. Actuellement, ce poste se situe entre 0 et 2 % du prix de vente, ce qui ne permet en aucun cas d'assurer durablement leur activité.

Des réflexions sont en cours sur les deux postes les plus importants (charge foncière et coût de construction), afin d'envisager une diminution du prix de revient.

En ce qui concerne les coûts de construction, certaines prestations pourraient être ajustées (aménagement interne des logements, équipement des cuisines...).

Le foncier est par ailleurs une autre clé de la baisse du prix final du produit. Une action foncière est ainsi nécessaire de la part des collectivités afin de produire du foncier aménagé à destination de tous les opérateurs (sociaux comme privés). A défaut, la crise, que connaît actuellement le secteur privé, risque de se propager au secteur social. La charge foncière est ainsi un levier essentiel dans un objectif de maîtrise des coûts de production.

Des éléments objectifs, mais aussi subjectifs (tel que la surchauffe de l'activité pendant la période faste de la défiscalisation) ont entraîné un emballement des prix.

Les opérateurs privés doivent désormais être plus en phase avec la demande locale (réponse essentiellement à une clientèle d'investisseurs jusqu'ici) en proposant des prix de vente davantage en adéquation avec les capacités locatives et d'accession des ménages réunionnais. La mobilisation d'outils (qu'ils ne pratiquent pas jusqu'ici), tels que le prêt PASS-foncier ou le PTZ, est envisagée afin de permettre une relance de la production.

Il a néanmoins été rappelé certains avantages de la période faste de la défiscalisation, qui a permis à travers l'intervention d'investisseurs métropolitains, la production d'un segment du parc jusqu'ici manquant : le locatif privé, avec la mise sur le marché de logements de qualité et diversifiés dans leur typologie. L'objectif est de faire aussi bien qu'avant, mais à un niveau de production et des prix plus raisonnables.

La crise actuelle de la production de logements collectifs privés à plusieurs causes clairement identifiées :

1. les incertitudes liées à la refonte de la LODEOM fin 2008 ;
2. La mise en place de la loi Scellier en métropole ;
3. La crise survenue dans les Antilles en début d'année.

Les Promoteurs privés doivent ainsi se réorienter vers des acquéreurs réunionnais avec un objectif de production de logements de l'ordre de 2 500 à 2 700 € / m² de SHON. L'objectif est donc de construire des logements moins chers. Une piste pour y parvenir pourrait être la suppression des parkings en sous-sol qui permettrait une réduction du prix de revient d'un appartement de l'ordre de 8 %.

4) Intervention de Bourbon-Bois Primo

Bourbon-Bois Primo a précisé les difficultés de production de logements individuels en accession sociale et intermédiaire autour de 4 points clés :

1. la question de l'acquisition foncière ;
2. le nécessaire portage politique ;
3. la problématique des réglementations ;
4. le levier que pourrait constituer l'allocation logement.

La question de l'acquisition foncière à un coût compatible avec la sortie d'opérations à un prix de revient raisonnable est encore plus vive pour le logement individuel. La construction de maisons en accession sociale ou intermédiaire n'est réalisable aujourd'hui qu'en opération d'aménagement, où la charge foncière reste modérée. Or, dès 2010 quasiment aucune programmation de ce type de logement n'est prévue en ZAC.

La production de ces logements ne peut être relancée qu'à travers un portage politique fort. Très souvent ce type de logement est programmé dans les PLH et autres orientations générales prises par les collectivités lors de la définition de leur politique de l'habitat, mais, in fine, ces logements restent très peu produits. En effet, au fur et à mesure du bouclage financier des opérations d'aménagement, des équilibres sont trouvés qui amènent à privilégier la réalisation de davantage de logements collectifs sociaux.

Par ailleurs, les réglementations sont toujours plus contraignantes alors que les financements restent constants. La multiplication des prescriptions réglementaires (passées et à venir) induit une hausse importante des coûts de construction.

La différence entre les revenus des ménages réunionnais et métropolitains a été rappelée : salaire médian de 1 350 € / mois à La Réunion, contre 2 100 € en métropole. Est-il dans ces conditions possible de se payer le même rythme de développement et donc les mêmes niveaux de prestations pour les logements qu'en métropole ?

Les allocations logements (aux quelles peuvent prétendre les accédants à la propriété) pourraient compenser ces écarts, or c'est l'inverse qui se produit. En effet, à revenus équivalents, ces dernières sont plus importantes en métropole qu'à La Réunion. La révision de ces allocations constituerait un levier essentiel pour permettre la relance de la production de logements individuels en accession sociale ou intermédiaire.

5) Débat avec les participants

La rareté des terrains aménagés s'explique en partie par un déficit de portage politique et d'anticipation à l'échelle des communes, notamment pour la constitution de réserves foncières.

Au-delà des coûts, l'inadéquation entre la demande et l'offre de logements tient à la typologie des logements proposés (souvent de trop petite taille dans les opérations collectives privées).

En métropole, certaines régions donnent des bonus quand la construction de l'opération s'inscrit dans une démarche HQE. A La Réunion aucun financement supplémentaire n'est prévu dans ce sens, alors que les contraintes imposées aux opérateurs sont croissantes.

La possibilité de faire évoluer l'allocation logement est une piste intéressante notamment pour les LES où la limite du système de subvention est atteinte avec 45 % du prix de revient couvert (voir jusqu'à 60 % pour des opérations spécifiques cumulant subvention LBU, CAF et EPCI). De plus, une révision à la hausse des allocations logements permettrait aux ménages de bénéficier d'un prêt plus important (un delta de 100 € d'AL peut permettre un prêt plus important à hauteur de 16 000 € par logement).

Pour ce produit, les taux d'intérêt imposés aux ménages accédants doivent également être révisés. Ils sont paradoxalement très élevés (+ de 6 %), alors qu'on s'adresse à des ménages dont les revenus sont particulièrement faibles.

Le Prêt Pass-foncier pourrait être une solution, mais il reste conditionné par l'accord des collectivités locales (délibération favorable à obtenir au sein de chaque institution).

L'étude a souligné la hausse des coûts de production d'un logement au fur et à mesure de l'effort de densification d'un programme, notamment en hyper centre-urbain. La recherche d'un équilibre optimal générant les moindres coûts d'aménagement des parcelles et de construction du bâtiment est à trouver.

Mais il reste difficile de concevoir une situation type du m² de SHON optimisé sur une parcelle (cf. meilleur ratio possible Charge Foncière / Coût de Construction), même dans un contexte urbain. En effet, chaque opération correspond à un contexte spécifique (emplacement du terrain à mobiliser, problématique du renouvellement urbain, démolition et dépollution à envisager...) et nécessite une étude de marché avant chaque projet.

S'il est vrai que pour les petites opérations en collectif, le taux de rendement est moindre en hyper-centre, tout dépend surtout du niveau de marge que l'on souhaite réaliser sur l'opération. Les immeubles de très grande hauteur passent au-delà d'un seuil où les coûts de construction deviennent très importants.

6) La diffusion de l'étude

Elle se fera début novembre auprès de l'ensemble des partenaires institutionnels de l'AGORAH et des membres du groupe Habitat-Foncier.

Membres du groupe habitat-foncier

DDE	- Mr Huss – Responsable du Service Aménagement Prospective - Mr Condomines – Responsable du Service Habitat Construction - Mr Sorbier – Service Habitat Construction - Mme Malnoury – Service Aménagement Prospective - Mr Rousselot – Service Aménagement Prospective
Conseil Régional	- Mr Hoareau – Chargé d'aménagement de la cellule SAR
Conseil Général	- Mme Torit – Direction de l'habitat - Mr Bialecki - Direction de l'Aménagement et du Développement du Territoire
TCO	- Mme Daly – Responsable du service Habitat - Mr Aldebert – Direction de l'Aménagement
CIREST	- Mr Massip – Direction de l'Aménagement
CIVIS	- Mr Clain – Pôle Aménagement
SCOT SUD	- Mme Taraconnat – Service Aménagement
CINOR	- Mme Jorry-Selly – Direction de l'Aménagement
Communes	- Les responsables des services aménagement, Habitat ou Foncier
ARMOS	- Mr Oberlé – Délégué
INSEE	- Mme Actif – Chef de la division étude
CERBTP	- Mr Lorion – Directeur
FRBTP	- Mr Tillon – Secrétaire général
EPFR	- Mr Grandvaux – Directeur
ADIL / CAUE	- Mr Flosi – Conseiller juriste
PACT REUNION	-
SICA HABITAT RURAL	- Mr Souprayenmestry – Directeur
FPC	- Mr Ladeveze – Président et Mr Angelloz
BOURBON BOIS	- Mr Nosjean – Directeur
CBO TERRITORIA	- Mr Wuillai – Directeur
CILR	- Mme Monnier – Directrice

Sont également associés et conviés selon les thématiques abordées :

Mr le Président de la FNAIM
Mr le Président du SNPI
Mr le Président de la chambre des notaires
Mr le Directeur de la SR 21
Mr le Directeur de la Caisse des dépôts