

## **DOCUMENT N°5**

LOGEMENTS SOCIAUX : LA CHASSE AUX ÉCONOMIES EST OUVERTE

### **Optimiser la phase de gros œuvre et innover**

**La meilleure coordination des chantiers et le développement de logements modulaires méritent d'être explorés, au-delà de la nécessaire remise à plat des normes.**

Les coûts de construction constituent le premier poste de dépenses dans le bilan d'une opération de logement social. Or « [leur montant] s'est accru de 53 % sur la période 2005-2011. Toutefois, hors Ile-de-France, [ils] ont crû de manière beaucoup plus soutenue (+ 55 %) que [dans cette région] (+ 28 %) », note la Caisse des dépôts dans une étude publiée en novembre 2012 <sup>[1]</sup>.

**Equilibre des projets** - Pour agir sur la facture, la première étape consiste à bien calibrer la taille des projets. « En dessous de vingt logements, les coûts fixes sont bien souvent trop importants pour que l'opération soit équilibrée », observe Gérard Mounier, directeur de la maîtrise d'ouvrage de Porte des Alpes Habitat, office public de l'habitat (OPH, 4 600 logements, Rhône).

D'où le scepticisme partagé des acteurs de l'habitat social quant à leur capacité réelle à utiliser des « dents creuses » en centres-ville, et à construire plus dense, d'autant que, dans ces cas, la complexité des travaux alourdit encore la facture.

Le montant des travaux constitue donc pour les bailleurs un sujet de taille. « Sur l'enveloppe des coûts de construction, le gros œuvre représente 55 %. C'est donc sur ce poste qu'il existe des marges. L'un des enjeux est de vérifier chaque point de l'avant-projet avec l'architecte et de valider la structure du bâtiment.

Pour un aspect extérieur identique, une structure peut être bien plus onéreuse », témoigne Alain Braun, directeur du patrimoine de ACM (20 000 logements, Hérault), l'OPH de Montpellier agglomération.

Même analyse de Porte des Alpes Habitat, qui vise à optimiser les gains techniques, d'une part pour gagner sur la quantité de matériaux, d'autre part pour éviter, notamment, les déperditions d'énergie. « Il existe sur le gros œuvre des gisements qui nécessitent de former et mobiliser les équipes du bailleur. C'est d'autant plus important que ces économies ont des répercussions sur les coûts d'entretien et de maintenance pesant sur les locataires », reprend Alain Braun.

Procédures d'achat - La phase de la commande publique peut elle aussi générer des économies. Ainsi, passer les marchés de travaux en corps d'état séparés (CES) est réputé moins onéreux pour le bailleur social que de recourir à une entreprise générale. Ce que confirme la CDC dans son étude de 2012.

Pourtant, « si la procédure de CES devrait constituer la règle, beaucoup de bailleurs, par facilité, confient les travaux à une entreprise générale, voire instaurent un dialogue compétitif sur la base de l'ordonnance du 6 juin 2005, bien que le projet ne soit pas suffisamment technique pour justifier cet échange. C'est un moyen d'ouvrir la négociation », relève-t-on à demi-mot parmi les bailleurs.

Toutefois, le recours aux CES nécessite une plus grande coordination de la part du maître d'œuvre, mais aussi des équipes du bailleur. « Sans parler de malversations ou de pots-de-vin, on a besoin, dans un acte d'achat, de négociier », insiste un directeur d'OPH. Des marges de manœuvre dont disposent les entreprises sociales pour l'habitat, plus difficilement les offices publics.

Autre levier juridique, la procédure de conception-réalisation, qui a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2018. « Celle-ci ne doit pas devenir la règle car elle exclut le tissu local des PME, mais elle permet de faire aboutir certaines opérations beaucoup plus rapidement et améliore les capacités d'entretien et de maintenance », témoigne Rémy Leray, directeur général de l'OPH Cannes et rive droite du Var (3 926 logements, Alpes-Maritimes).

Un moyen de bâtir des logements moins chers ? Pas forcément, car le dédommagement dû aux autres équipes qui ont concouru peut absorber les économies réalisées sur les coûts de construction. Mais les délais sont dans ce cas raccourcis de six mois, le bailleur n'ayant pas à lancer les marchés de travaux.

Systèmes modulaires - De tels éléments permettent, certes, d'alléger la facture, mais ils ne changent pas fondamentalement l'économie de la construction du logement social. L'avenir est-il alors au recours à des procédés de construction innovants, comme les systèmes modulaires ?

« Aujourd'hui, cela reste anecdotique », reconnaît-on à l'Union sociale pour l'habitat (USH). Seuls quelques bailleurs sociaux se sont en effet saisis de tels procédés, notamment ceux labellisés dans le cadre du programme CQFD. Lancé par le Plan urbanisme construction architecture (Puca) entre 2005 et 2012, le programme a permis de valider trente-deux procédés accélérant la construction, tout en répondant à des exigences de qualités architecturale, urbaine et environnementale, à coûts et charges maîtrisés.

« Dans le bâtiment, les innovations techniques se généralisent très lentement. Sans surprise, celles faisant appel au béton ont trouvé un écho chez les maîtres d'ouvrage. Elles ont été mises en œuvre par des entreprises générales qui avaient les moyens de diffuser l'apprentissage en leur sein », observe-t-on au ministère de l'Écologie.

Toutefois, l'expérience conduite à Bondy (Seine-Saint-Denis) par la SNI (275 000 logements), en partenariat avec l'entreprise Bénéteau, pourrait convaincre davantage de bailleurs sociaux. « En treize mois, nous avons mené les études, déposé le permis de

construire, construit et livré cent logements pour étudiants », explique son directeur général adjoint, Hervé Silberstein. Les logements modulaires préfabriqués en usine n'ont plus qu'à être assemblés et raccordés sur le site, préparé en amont par une entreprise générale. Pour cette opération, le prix de revient au mètre carré de surface hors œuvre nette s'élève à 2 200 euros, contre 2 700 en moyenne en Ile-de-France.

« Nous disposons de finitions irréprochables, chaque module faisant l'objet d'un contrôle qualité en sortie d'usine et le Bilan carbone est très intéressant puisque tout est fabriqué en France », pointe Hervé Silberstein.

Ces avantages peinent pourtant à séduire les bailleurs. D'une part, « les procédés utilisant le bois ont été développés par des PME éloignées géographiquement des donneurs d'ordres », observe-t-on au ministère. Un éloignement qui ne favorise pas la confiance des bailleurs. D'autre part, les PME hésitent à développer des capacités industrielles proches des donneurs d'ordres, incertaines de leur carnet de commandes. Quant aux PME du bâtiment, elles craignent de voir disparaître leurs marchés.

Enfin, l'impact des normes et de la réglementation constitue un chantier essentiel. En tête, celles relatives à l'accessibilité, qui concernent de 6 à 7 m<sup>2</sup> dans un logement afin de pouvoir manœuvrer en fauteuil roulant.

Parmi les autres normes dans le viseur, le label Promotelec qui grève fortement les prix de revient des logements, sans forcément augmenter leur qualité d'usage. Le moratoire annoncé par le président de la République en mars a donc été accueilli avec soulagement par les professionnels. Reste à faire le ménage dans les 7 000 normes existantes. Le ministère attend leurs contributions jusqu'au 30 septembre.

## **Le gaspillage des parkings**

« Le parking de 600 places est quasiment vide car les locataires du parc social n'ont pas les moyens de louer une place », constate Jean-Marc Gipoulou, directeur de l'aménagement et du développement urbain à Bègles (Gironde). D'où l'idée de conventionner avec le lycée situé à proximité et la société qui gère le tramway pour que le bailleur en mette une partie à disposition du personnel et des usagers. Objectif : remplir le parking, réduire les coûts de gestion du bailleur et, peut-être, faire baisser le prix pour les locataires. Un moyen de mettre fin également au stationnement sauvage dans le quartier.

« On marche sur la tête. Le plan local d'urbanisme impose 1,5 place de parking pour tout logement, sans vérifier les usages de la voiture dans le quartier ni les moyens des locataires. » A ce jour, la ville refuse d'accorder tout permis de construire à un projet prévoyant des places de stationnement dans un rayon de 500 mètres autour de ce parking, tant que celui-ci ne sera pas rempli.

# « L'impact des normes liées à la réglementation thermique n'entraîne plus de surcoûts »

**Bérénice Bouculat, responsable du service des études économiques et marketing, direction des fonds d'épargne de la Caisse des dépôts**

La réglementation thermique – notamment la mise en œuvre du label Bâtiment basse consommation – est l'un des facteurs avancés pour expliquer l'évolution à la hausse des coûts de construction. En effet, dans un premier temps, les entreprises doivent former leur personnel, ce qui se répercute sur les coûts de main-d'œuvre, à travers des baisses de productivité. C'est le coût d'apprentissage.

Dans un deuxième temps, il existe une tension sur l'offre, le temps que la filière se développe à la fois pour les matériaux et les compétences de certains acteurs. Toutefois, selon l'étude que nous avons menée en 2012 sur dix opérations, le surcoût a été chiffré par les bailleurs entre 9 % et 13 % du prix de revient.

Mais ces deux effets, qui ont effectivement favorisé un surcoût au moment de la mise en œuvre du label, étaient transitoires. Aujourd'hui, l'impact de ces normes liées à la réglementation thermique a été intégré par les entreprises et ne semble plus entraîner de surcoûts sur le montant global de la réalisation des projets.

## REFERENCES

Instaurée par la loi du 25 mars 2009 pour une durée limitée (jusqu'au 31 décembre 2013), la conception-réalisation permet de confier à un groupement, composé d'un architecte et d'une entreprise générale, un projet de logements sociaux. La [loi n° 2013-569 du 1er juillet](#) autorisant le gouvernement à légiférer par ordonnance pour accélérer les projets de construction, a prorogé le dispositif jusqu'au 31 décembre 2018.