

Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE)

Rapport définitif du groupe de travail « Coûts de construction »

À la demande du CSCEE, un groupe de travail sur les prix et coûts s'est réuni à plusieurs reprises. À ce stade, le compte rendu des travaux réalisés s'articule autour de trois volets complémentaires.

1. Le premier volet s'efforce d'éclairer, autant que faire se peut, l'évolution depuis 2000 des prix et coûts de construction et d'identifier-quantifier le poids des différents facteurs. Les principaux éléments d'analyse figurent dans le cahier 1 joint, sachant que toute réponse s'avère nécessairement complexe, multiple et nuancée.

Nul doute que les évolutions des salaires et des prix des matériaux de construction ont joué mais là n'est pas l'essentiel. On peut ajouter à cette liste les marges des entreprises de construction.

Nul doute que le foncier a joué et joue un rôle crucial et de premier plan dans la dérive des prix immobiliers.

Nul doute, enfin, que les évolutions réglementaires, au même titre que le foncier, figurent en bonne place dans cette recherche des causes. À ce titre, on peut citer de manière non exhaustive :

- l'impact sur la conception architecturale et la construction des règles relatives à l'accessibilité du cadre bâti (11 février 2005) et les risques sismiques (décret du 22 octobre 2010) ;
- les nouvelles thématiques comme la pollution des sols (loi du 13 décembre 2000) et la loi sur l'eau (loi du 30 décembre 2006) ;
- les réglementations modifiant les niveaux d'exigence des réglementations thermiques 2005 et 2012, la réglementation concernant les mesures acoustiques (arrêté du 27 novembre 2012), les réglementations incendie.

Il est admis que chacune de ces réglementations a un impact sur le coût de construction des bâtiments, mais la combinaison de ces réglementations nouvelles amplifie cet impact durant la nécessaire période d'appropriation et d'apprentissage de tous les acteurs.

Certes, il convient d'intégrer le facteur temps, les fonctions d'apprentissage et le progrès technique qui réduisent de manière significative l'impact sur les coûts de construction des réglementations diverses, mais aussi les nécessaires et inévitables innovations et/ou améliorations qualitatives. Les performances globales et la qualité des logements ne cessent de fait de s'améliorer¹.

Il reste néanmoins que l'appréciation globale sur tous ces sujets ne peut ignorer une décision essentielle : la supportabilité financière pour les ménages. Or, de ce point de vue, force est de constater que les taux d'effort ne sauraient monter jusqu'au ciel et que le pouvoir d'achat n'est pas extensible. Incontestablement, dans un contexte économique dominé par la mondialisation et une concurrence exacerbée, redonner du pouvoir d'achat aux ménages passe par une diminution du coût du logement.

2. Le second volet présente, en quatre fiches bâties sur un même modèle, une décomposition, la plus fine possible, du coût de réalisation respectivement d'une maison

¹ Encore faut-il s'en assurer.

individuelle, d'un programme de logements collectifs, d'un collège et enfin d'un immeuble de bureaux. Chaque programme fait l'objet à la fois d'une description technique détaillée et d'un chiffrage (cahiers 2, 2a, 2b, 2c, 2d joints). On dispose ainsi pour quatre cas type de prestation, d'un outil d'évaluation pouvant servir *ex ante* à réaliser les études d'impact accompagnant toutes les propositions de lois et règlements à venir.

Certes, aucun outil n'est parfait, toute référence et toute décomposition s'avèrent critiquables. Il reste, toutefois, indispensable que se développe un esprit d'évaluation contradictoire, ce qui impose, pour devenir une réalité, de disposer d'instrument reconnu de mesure.

C'est pourquoi, les membres du groupe de travail appellent de leurs vœux critiques, et surtout compléments et amélioration de l'outil constitué. Cet enrichissement indispensable doit permettre au final au CSCEE d'être en mesure d'effectuer des études d'impact *ex ante* incontestables et reconnues comme telles. Ce n'est qu'à cette condition que les avis du CSCEE pourront trouver toute leur place dans une démarche d'évaluation contradictoire démocratique.

3. La France a souscrit, comme l'ensemble des pays européens, l'engagement à compter de 2007, de réduire de 25% les coûts administratifs des collectivités, entreprises, etc. Cet engagement de simplification, dans son principe si ce n'est dans son pourcentage, s'applique évidemment au secteur du logement.

3.1 En articulation avec le groupe « Normalisation », le groupe de travail « Coûts de construction » a revisité la série de mesures de simplification portant sur l'arsenal législatif ou réglementaire déjà réalisées dans le cadre de la démarche « Objectifs 500 000 » et du groupe de travail 1 en particulier (cf. cahier 3).

3.2 Le groupe retient par ailleurs dix pistes principales de travail valant programme pour les années à venir, à savoir :

- a) Développer des approches collaboratives entre acteurs de la filière pour permettre des offres de solutions constructives et rapprocher les innovations industrielles de la mise en œuvre sur le chantier (construction/rénovation).
- b) Libérer l'inventivité des constructeurs en leur permettant d'expérimenter une simplification des règles et des normes, selon les projets, en substituant les objectifs de moyens en équivalence de résultats. Cette substitution devra être encadrée afin de s'assurer de la confiance du marché et d'une qualité équivalente. Le champ de dérogation doit porter sur l'ensemble des textes impactant la construction.
- c) Amplifier et accélérer la simplification des réglementations nationales, initiée à l'occasion d'objectifs 500 000, en évaluant les implications de nouvelles simplifications en termes de coût, de sécurité, de santé et de confort pour les occupants.
- d) Tenir compte, pour toute nouvelle réglementation ou non, du temps d'apprentissage par les acteurs de la construction permettant le temps de l'expérimentation et la bonne diffusion des innovations à un coût supportable.
- e) Engager un dialogue avec les collectivités pour freiner l'alourdissement réglementaire par les autorités locales et rationaliser les signes de qualité associés aux éco-conditionnalités des aides.
- f) Concilier l'ambition environnementale dans le bâtiment avec les objectifs de construction et la demande sociale d'offre quantitative de logements. Toute réglementation environnementale nouvelle s'imposant au bâtiment devra faire l'objet d'une étude d'impact de surcoût associé en tenant compte de la demande solvable. Cette appréciation doit se faire en tenant compte du coût global.

- g) Remédier à la multiplication des labels qualité généralistes ou pas, non réglementaires et répondant à une commande effective des maîtres d'ouvrage et affichant publiquement l'impact de leurs exigences en terme de coût induit pour l'acte de construire
- h) Accélérer le déploiement du plan transition numérique dans le bâtiment pour permettre à l'ensemble de l'appareil de production, accessibles à tous les acteurs, d'intégrer rôles et métiers dans un environnement numérique harmonisé.
- i) Abaisser le coût de production et d'actualisation des normes et réglementations de mise en œuvre dans le bâtiment, tout en accroissant la qualité et les performances, et simplifier leur application par le recours à des outils numériques adaptés aux ouvriers de chantier.
- j) Expérimenter de nouveaux modes de faire, de préparation et d'organisation de chantier pour réduire les coûts liés aux interfaces d'une multitude de corps de métiers : imaginer des organisations nouvelles pour les petits chantiers.

L'accessibilité constitue un bon exemple de ce souci de concilier tout à la fois, d'une part, la suite prise en compte des attentes de nos concitoyens en matière de sécurité, qualité, etc. et, d'autre part, la supportabilité financière et/ou le bon sens. À ce jour, la France reste le seul pays en Europe qui impose une accessibilité totale de tous les logements neufs. Un récent décret permet d'assouplir cette imposition réglementaire, les TMA (travaux modificatif acquéreur), mais ce dispositif reste complexe et compliqué à mettre en œuvre, notamment par la signature de deux plans (le plan conforme déposé lors du permis et le plan souhaité par l'acquéreur). De plus, ce dispositif s'applique difficilement aux logements sociaux.

À l'instar de nos voisins européens, l'application aux logements neufs dès la construction d'un pourcentage de logements adaptés représentatif de la population en situation de handicap nous paraît plus adaptée à la situation et simplifierait la construction de logements neufs en France.

PJ :

- Cahier 1 – Éléments d'analyse
- Cahier 2 – Introduction
- Cahier 2a – Logements individuels
- Cahier 2b – Logements collectifs
- Cahier 2c – Collège
- Cahier 2d – Bureaux
- Cahier 3 – Propositions de simplification

CSCEE – rapport définitif
Cahier 1 - Annexe



Etude des coûts de la Construction.

*Etude réalisée par l'Untec
Millésime 2015*



Préambule sur les coûts de construction

L'Untec, en tant qu'organisation professionnelle des économistes de la construction, a l'habitude d'utiliser les coûts de construction et de réhabilitation des bâtiments.

Les notions de ratios de coûts doivent toujours être reliées à l'unité de référence, au contexte, aux données d'entrées et à la date de valeur.

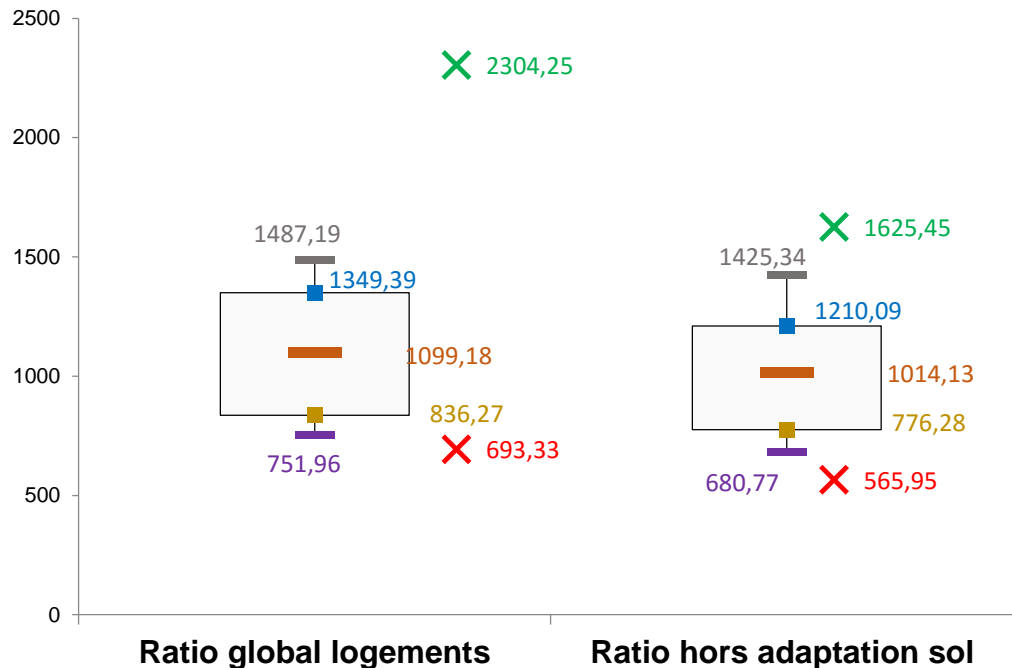
Pour le présent rapport les indicateurs sont les suivants :

- **L'unité de référence** de coûts de travaux est l'Euros HT non compris honoraires et frais de maîtrise d'ouvrage, divisé par les m2 de surface de plancher au sens du *Code de la Construction et de l'Habitation*, noté **Euros HT/m2 Sdp**.
- **Le contexte des coûts** est précisé dans chacun des projets analysés. Nous connaissons le type de maître d'ouvrage, le type de stratégie de conception, si des travaux de démolition ou dépollution ont été nécessaires, si des fondations profondes sont prévues, etc...
- **Les données d'entrées** sont exprimées pour des coûts constatés soit en phase APD via l'estimation de l'économiste de la construction, soit à l'issue de la passation des marchés de travaux. Les prix ne concernent que les coûts des travaux au démarrage du chantier.
- **La date de valeurs des coûts** est le 1 juillet 2015.

Un ratio ne sert pas à calculer un coût de construction mais à lui donner une position sur une échelle de coûts.

Ratio général et ratio hors adaptation au sol pour les immeubles de logement

	Ratio global immeuble de logements € HT/m ² SdP	Ratio hors adaptation au sol € HT/m ² SdP
Minimum	693,33	565,95
D1	751,96	680,77
Q1	836,27	776,28
Médiane	1099,18	1014,13
Q3	1349,39	1210,09
D9	1487,19	1425,34
Maximum	2304,25	1625,45
Moyenne	1113,74	1021,57
Ecart type	321,86	265,70



Le ratio médian de construction d'un immeuble de logement en France métropolitaine est de 1 100 € HT/m² Sdp.

Une fois les travaux d'adaptation au sol exclus, ce ratio est ramené à 1 014 € HT/m² Sdp

L'adaptation au sol d'un immeuble est donc estimée entre 7% et 9% du montant global, selon que l'on raisonne en moyenne ou en médiane.

Il est significatif de connaître les travaux englobés dans les ratios que l'on utilise.

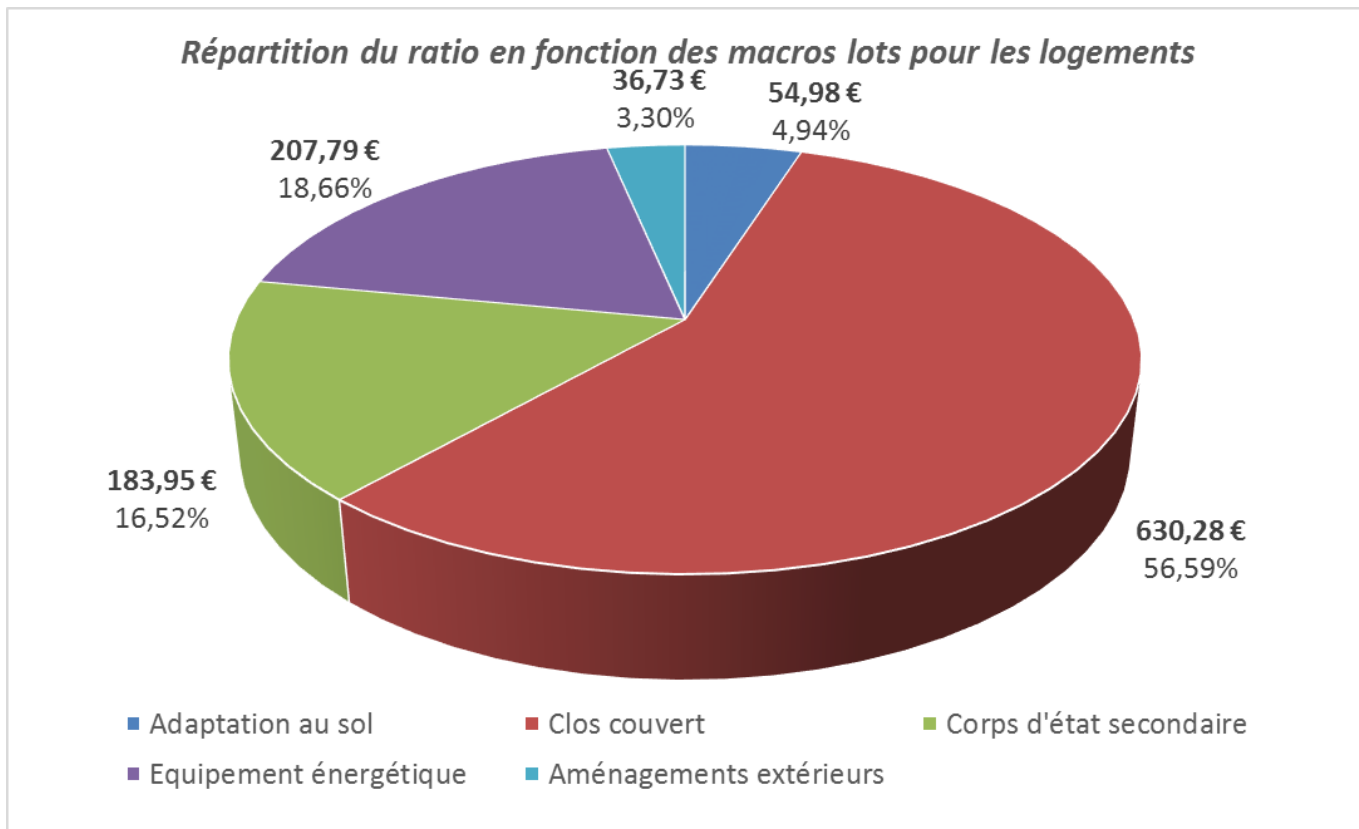
Les coûts relatifs à l'adaptation au sol d'un bâtiment regroupent les travaux de démolition, dépollution, fondations profondes, terrassements généraux, aménagements extérieurs, VRD.

Les données recueillies sont jugées fiables d'un point de vue statistique.

Répartition du ratio de coût moyen de construction par macro-lots pour les immeubles de logements.

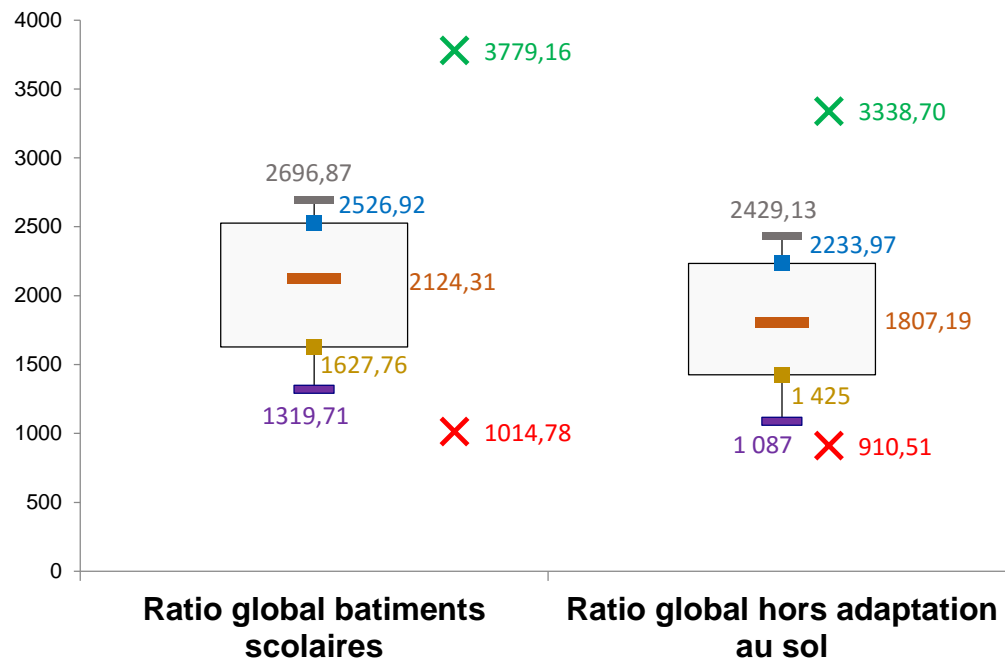
	Ratio (€/m2 SDP)	Pourcentage (%)
Ratio global	1113,73	100
Adaptation au sol	54,98 €	4,94
Clos couvert	630,28 €	56,59
Corps d'état secondaire	183,95 €	16,52
Equipement énergétique	207,79 €	18,66
Aménagements extérieurs	36,73 €	3,30

L'analyse ci-dessus est basée sur les ratios moyens.



Ratio général et ratio hors adaptation au sol pour les bâtiments à usage scolaire

	Ratio global bâtiments scolaires € HT/m2SdP	Ratio hors adaptation au sol et équipements spécifiques € HT/m2SdP
Minimum	1014,78	910,51
D1	1319,71	1087,00
Q1	1627,76	1425,00
Médiane	2124,31	1807,19
Q3	2526,92	2233,97
D9	2696,87	2429,13
Maximum	3779,16	3338,70
Moyenne	2087,84	1819,57
Ecart type	635,52	555,73



Le ratio médian de construction d'un bâtiment à usage scolaire en France métropolitaine est de 2 124€ HT/m2Sdp.

Une fois les travaux d'adaptation au sol et équipements spécifiques exclus, ce ratio est ramené à 1 800 € HT/m2Sdp

L'adaptation au sol et les équipements spécifiques d'un bâtiment scolaire sont donc estimés entre 13% et 15% du montant global selon que l'on raisonne en moyenne ou en médiane.

Il est significatif de connaître les travaux englobés dans les ratios que l'on utilise.

Les coûts relatifs à l'adaptation au sol d'un bâtiment regroupent les travaux de démolition, dépollution, fondations profondes, terrassements généraux, aménagements extérieurs, VRD.

Pour les bâtiments à usage scolaire, ces coûts incluent également les équipements spécifiques : équipements scolaires et les locaux provisoires pendant les travaux.

Les données recueillies sont jugées fiables d'un point de vue statistique.

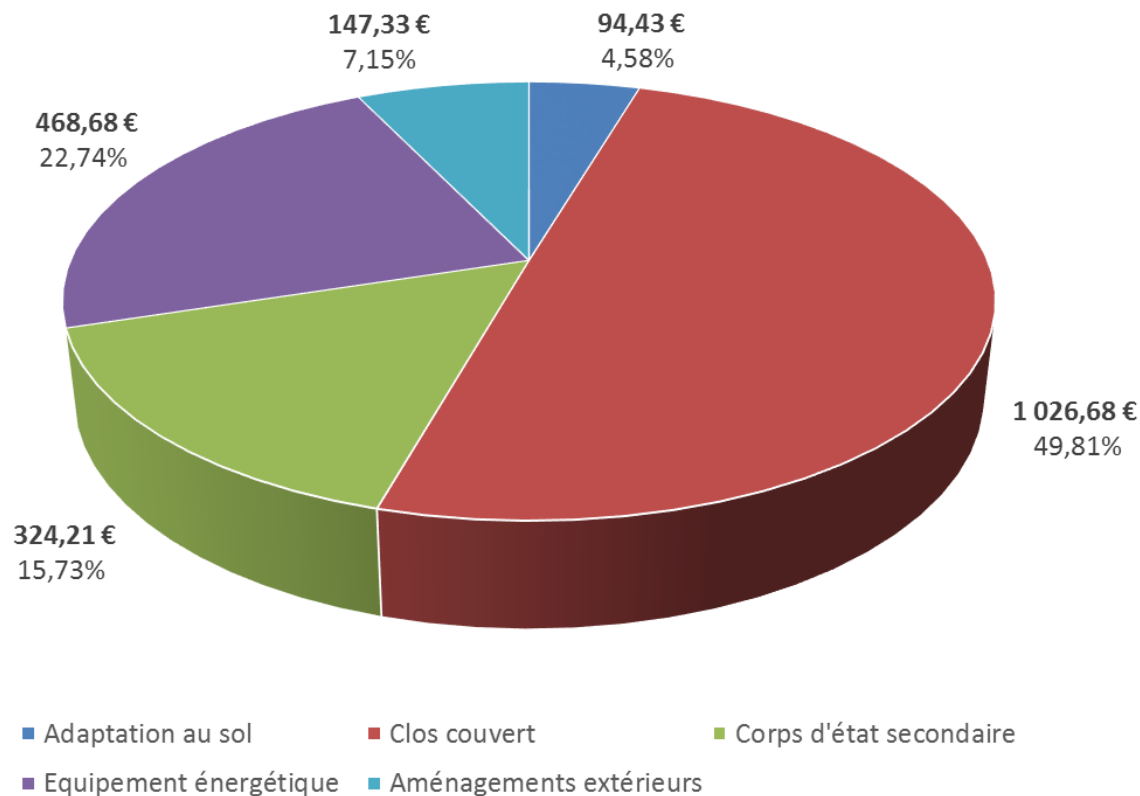
Répartition du ratio de coût moyen de construction par macro-lots pour les bâtiments à usage scolaire

	Ratio (€/m2 SDP)	Pourcentage (%)
Ratio global	2087,84	100
Adaptation au sol	94,43 €	4,58
Clos couvert	1 026,68 €	49,81
Corps d'état secondaire	324,21 €	15,73
Equipement énergétique	468,68 €	22,74
Aménagements extérieurs	147,33 €	7,15

L'analyse ci-dessus est basée sur les ratios moyens.

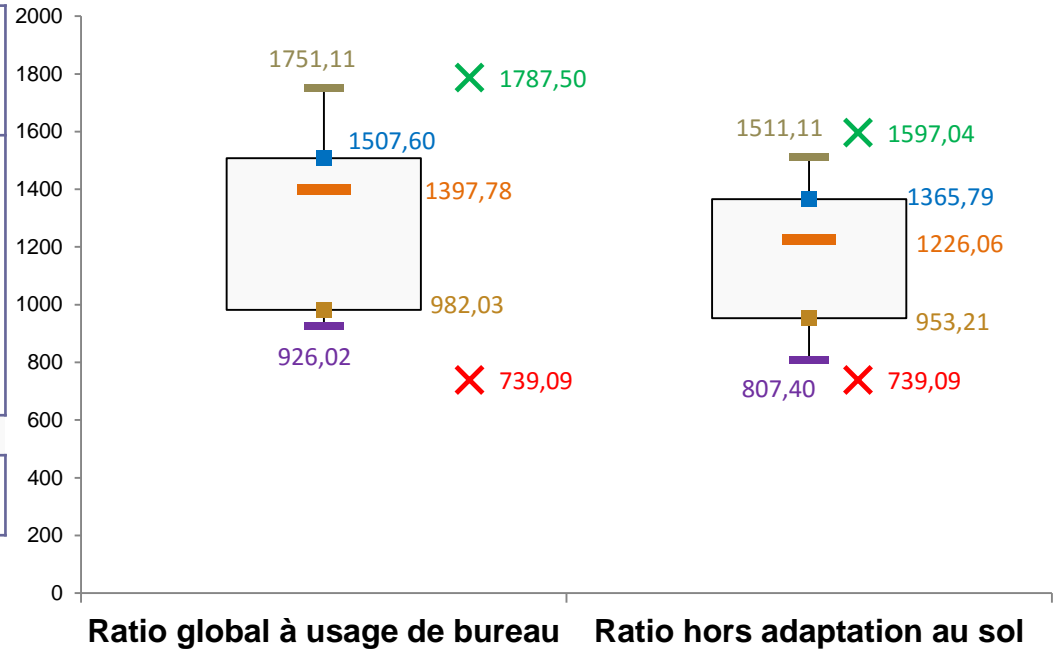
Pour cette typologie de bâtiment, notre étude démontre que le coût d'équipement spécifiques (équipements scolaires et équipements provisoires) peut jusqu'à 15% de coûts supplémentaires.

Répartition du ratio en fonction des macros lots pour les bâtiments à usage scolaire



Ratio général et ratio hors adaptation au sol pour les bâtiments à usage de bureaux

	Ratio global bâtiment à usage de bureaux € HT/m ² SdP	Ratio hors adaptation au sol € HT/m ² SdP
Minimum	739,09	739,09
D1	926,02	807,40
Q1	982,03	953,21
Médiane	1397,78	1226,06
Q3	1507,60	1365,79
D9	1751,11	1511,11
Maximum	1787,50	1597,04
Moyenne	1317,15	1188,69
Ecart type	337,34	264,84



Le ratio médian de construction d'un bâtiment à usage de bureaux en France métropolitaine est de 1 398€ HT/m²Sdp.

Une fois les travaux d'adaptation au sol exclus, ce ratio est ramené à 1 226 € HT/m²Sdp

L'adaptation au sol d'un immeuble est donc estimée entre 10% et 12% du montant global selon que l'on raisonne en moyenne ou en médiane

Il est significatif de connaître les travaux englobés dans les ratios que l'on utilise.

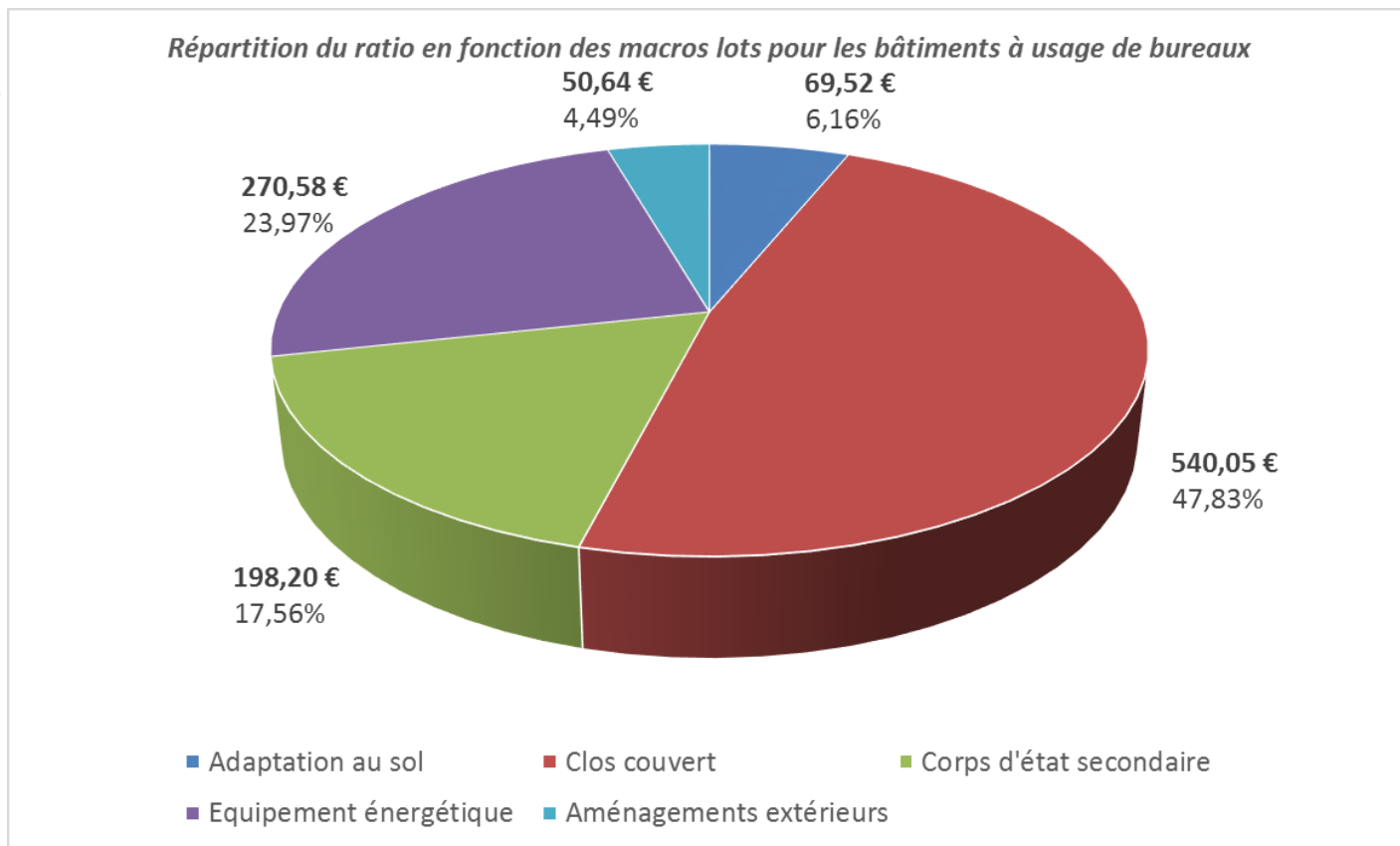
Les coûts relatifs à l'adaptation au sol d'un bâtiments regroupent les travaux de démolition, dépollution, fondations profondes, terrassements généraux, aménagements extérieurs, VRD.

Malgré les nombres de projets analysés étant relativement faible, les données recueillies sont jugées fiables d'un point de vue statistique.

Répartition du ratio de coût moyen de construction par macro-lots pour les bâtiments à usage tertiaire.

	Ratio (€/m2 SDP)	Pourcentage (%)
Ratio global	1477,19	100
Adaptation au sol	69,52	6,16%
Clos couvert	728,18	47,83%
Corps d'état secondaire	219,05	17,56%
Equipement énergétique	409,80	23,97%
Aménagements extérieurs	50,64	4,49%

L'analyse ci-dessus est basée sur les ratios moyens.



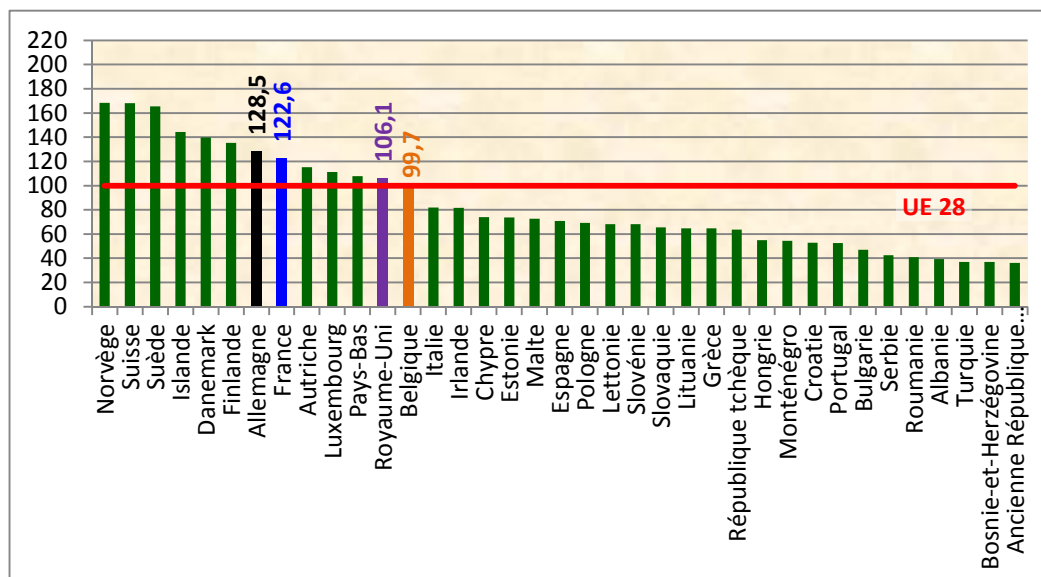
Cahier 1 – Éléments d'analyse

I. Comparaison internationale des prix dans la construction neuve

La France occupe la huitième place, avec des prix de construction supérieurs de 22,6 % à la moyenne de l'Union européenne à vingt-huit

Graphique 1

Indices de niveau de prix de construction en 2014 (base 100 = UE28)



Source : Eurostat, OCDE

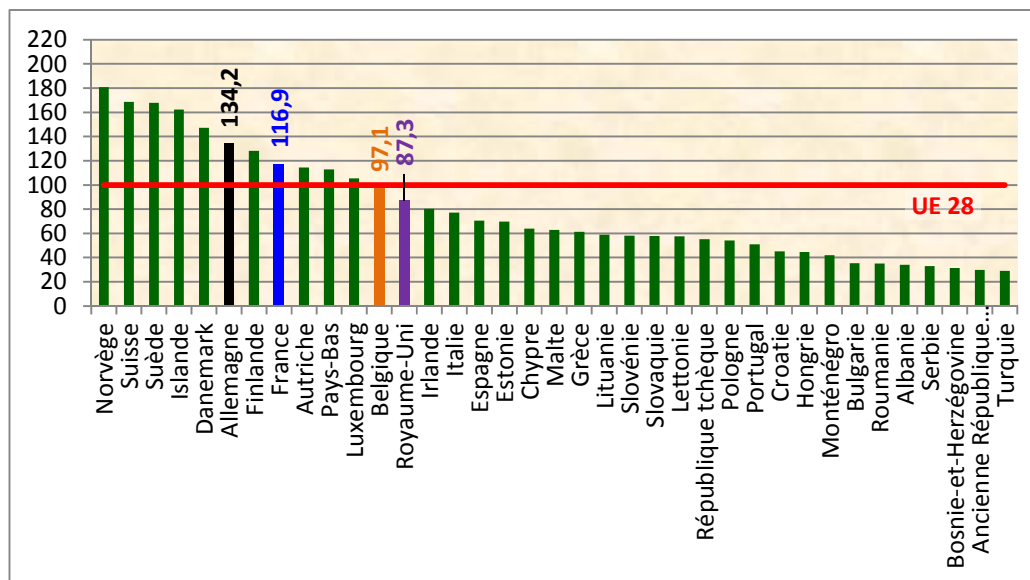
Lecture : les prix de construction (logement + non-résidentiel + génie civil regroupés) de l'ensemble de l'Union Européenne étant égaux à 100 en 2014, les prix de construction en France valent 122,6. Ces derniers s'établissent donc 22,6 % au-dessus de ceux de la moyenne européenne. Les prix de construction, en Allemagne, s'affichent en revanche plus élevés qu'en France.

Cahier 1 – Éléments d'analyse

Pour le seul logement, la France occupe également la huitième place, 16,9 % au-dessus de la moyenne européenne

Graphique 2

Indices de niveau de prix de construction des logements en 2014 (base 100 = UE28)



Source : Eurostat, OCDE

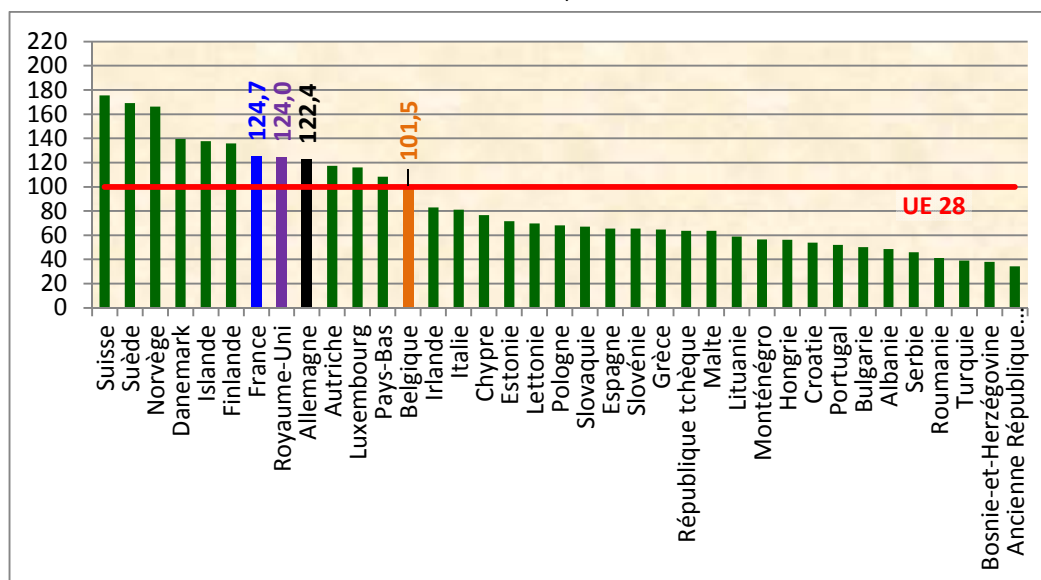
Lecture : les prix de construction des logements de l'ensemble de l'Union Européenne étant égaux à 100 en 2014, les prix de construction en France valent 116,9. Ces derniers s'établissent donc 16,9 % au-dessus de ceux de la moyenne européenne.

Cahier 1 – Éléments d'analyse

Dans le non-résidentiel, la France prend la septième place, avec des prix de construction 24,7 % supérieurs à la moyenne européenne

Graphique 3

Indices de niveau de prix de construction du non-résidentiel en 2014 (base 100 = UE28)



Source : Eurostat, OCDE

Lecture : les prix de construction des bâtiments non-résidentiels de l'ensemble de l'Union Européenne étant égaux à 100 en 2014, les prix de construction en France valent 124,7. Ces derniers s'établissent donc 24,7 % au-dessus de ceux de la moyenne européenne.

Source : Le programme « Parité pouvoir d'achat (PPA) » mené conjointement par Eurostat et l'OCDE permet de comparer les prix en Europe, notamment en matière de construction neuve.

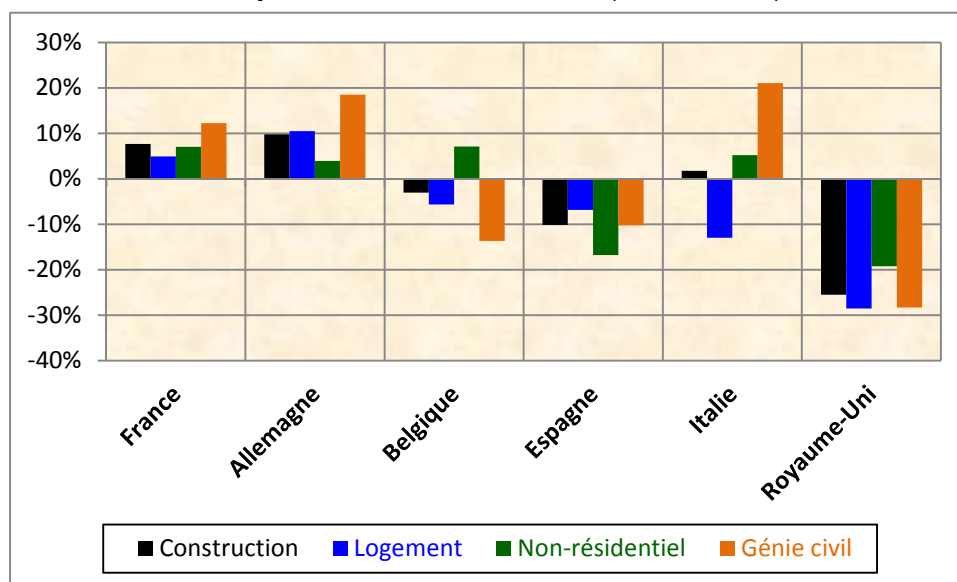
Dans le cadre de ce programme, les instituts nationaux de statistiques des trente-sept États participants réalisent des enquêtes sur les prix des biens et des services. Elles permettent d'estimer, dans chaque pays, la quantité de biens et services que l'on peut acquérir pour un euro et constituent la pierre angulaire des travaux qui aboutissent à des comparaisons annuelles en volume des agrégats des comptes nationaux : le PIB et ses principales composantes. Les résultats sont exprimés sous la forme d'indices de niveau de prix qui situent un pays par rapport à la moyenne de l'UE. L'utilisation des parités de pouvoirs d'achats (PPA) contribue à éliminer les différences de niveau des prix entre pays lors de la conversion.

Cahier 1 – Éléments d'analyse

L'évolution de l'écart des prix dans la construction neuve entre la moyenne de l'UE28 et la France de 2007 à 2014 s'explique pour une large part par le mouvement des prix dans le génie civil, les écarts ont peu évolué en ce qui concerne le logement et le tertiaire.

Graphique 4

Évolutions de l'écart à la moyenne européenne des prix de construction et de ses composantes de 2007 à 2014 (UE28 = 0 %)



Source : calculs FFB d'après Eurostat, OCDE

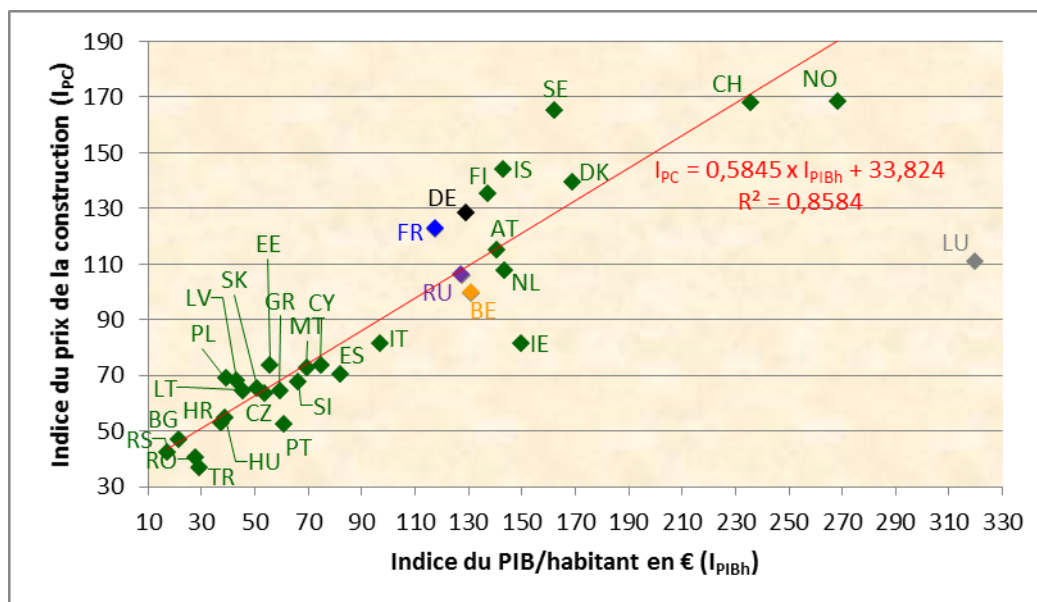
Lecture : en faisant l'hypothèse que les prix de construction (logement + non-résidentiel + génie civil regroupés) soient restés stables en Union européenne entre 2007 et 2014, les prix de construction en France auraient augmenté de 7,6 %. En d'autres termes, les prix de construction en France ont augmenté de 7,6 % de plus que l'augmentation pour l'ensemble de l'Europe.

Cahier 1 – Éléments d'analyse

Pour l'ensemble des pays analysés¹, on relève une relation linéaire entre prix de construction et PIB par habitant

Graphique 5

Prix de construction et PIB par tête en 2014 (base 100 = UE28)



Source : calculs FFB, d'après Eurostat, OCDE

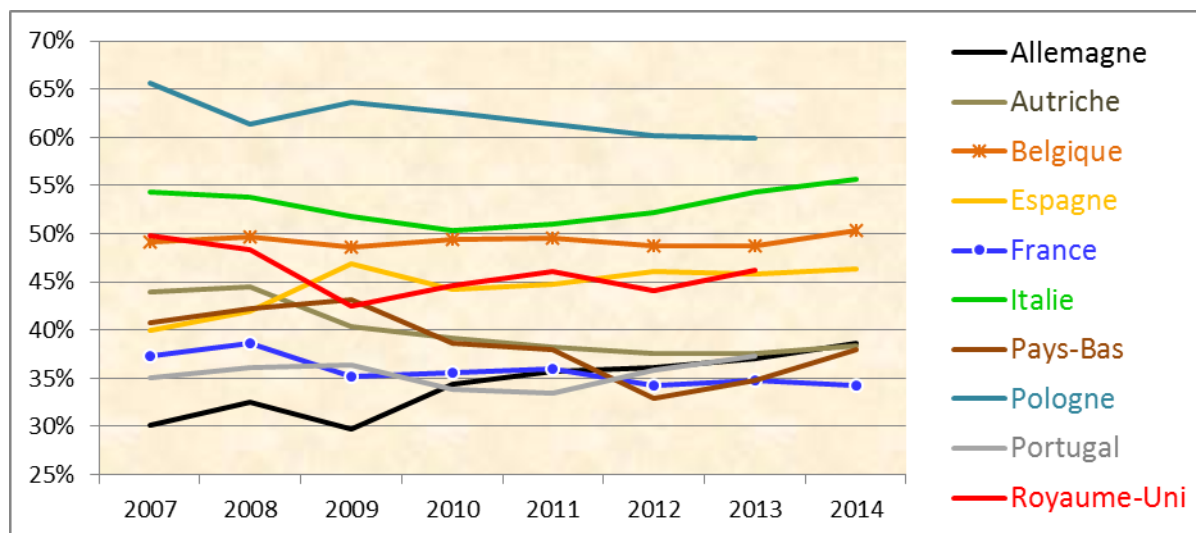
Lecture : on explique, au travers d'une régression linéaire, les prix de construction par le PIB. 86 % des variations de la variable des prix de construction sont expliquées par le modèle. On constate donc que le prix de la construction s'adapte à la « richesse relative » du pays. Et pour cause : il dépend de salaires, de matériaux fabriqués le plus souvent localement et de normes nationales, tous ingrédients à la fois liés et contribuant à cette richesse relative.

¹ Hors Luxembourg.

Cahier 1 – Éléments d'analyse

Des taux de marge en France plutôt dans la fourchette basse par rapport à nos voisins européens, proches de ceux de l'Allemagne

Graphique 6
Taux de marge dans la branche construction



Source : Eurostat, Comptes nationaux annuels (à prix courants)

Le taux de marge correspond ici au rapport entre l'excédent brut d'exploitation et la valeur ajoutée, sachant que l'excédent brut d'exploitation est égal à la valeur ajoutée augmentée des subventions d'exploitation et diminuée des salaires et charges sociales et des impôts sur la production.

II. Prix bâtiment : les raisons des hausses passées

Une hausse sensible et continue des prix de vente des logements sur les quinze dernières années

Tableau 1
Évolutions des prix des logements

Évolutions	Au cours des 5 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 2009 → septembre 2010)	Au cours des 10 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 2004 → septembre 2005)	Au cours des 15 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 1999 → septembre 2000)
Prix des appartements neufs, au m ² (source : MEDDE-ECLN)	+10,0 %	+39,9 %	+91,1 %
Prix des logements anciens (source : INSEE-Notaires)	+1,5 %	+21,3 %	+108,3 %

Cahier 1 – Éléments d'analyse

Une hausse passée très supérieure à celle des principaux fondamentaux de l'économie réelle

Tableau 2

Évolutions de quelques grandeurs macroéconomiques

Évolutions	Au cours des 5 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 2009 → septembre 2010)	Au cours des 10 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 2004 → septembre 2005)	Au cours des 15 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 1999 → septembre 2000)
Revenu disponible brut par ménage (source : INSEE)	-2,6 %	+7,5 %	+22,6 %
PIB (source : INSEE)	+4,6 %	+8,6 %	+18,2 %
Indice des prix à la consommation (source : INSEE)	+6,0 %	+14,3 %	+25,7 %

Des prix bâtiment en progression deux fois moins rapide que les prix de vente des logements

Tableau 3

Évolutions des prix bâtiment

Évolutions	Au cours des 5 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 2009 → septembre 2010)	Au cours des 10 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 2004 → septembre 2005)	Au cours des 15 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 1999 → septembre 2000)
ICC (neuf) (source : INSEE)	+7,1 %	+27,2 %	+49,6 %
IPEA (amélioration-entretien) (source : INSEE)	+6,2 %	+23,9 %	+50,0 %

Des coûts dans le bâtiment qui progressent grosso-modo comme les prix

Tableau 4

Évolutions des coûts bâtiment

Évolutions	Au cours des 5 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 2009 → septembre 2010)	Au cours des 10 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 2004 → septembre 2005)	Au cours des 15 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 1999 → septembre 2000)
BT01 (source : INSEE)	+7,2 %	+28,1 %	+52,5 %
BT50 (amélioration-entretien) (source : INSEE)	+7,2 %	+25,8 %	+48,8 %
Indice de coût de production dans le bâtiment (source : INSEE)	+4,4 %	+18,2 %	+35,6 %

Cahier 1 – Éléments d'analyse

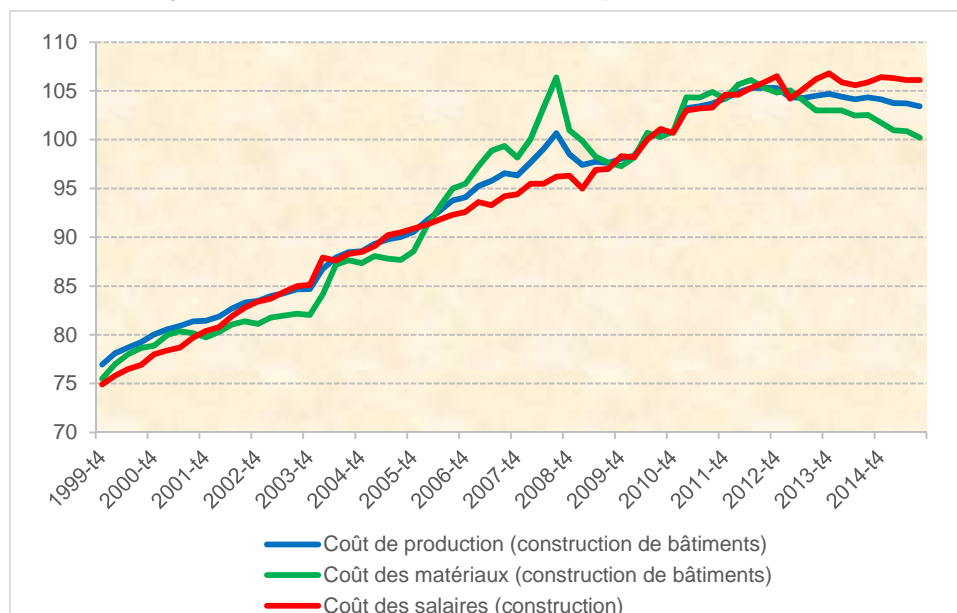
La hausse des coûts dans le bâtiment s'explique, au moins sur certaines périodes, par la progression des prix des consommations intermédiaires, ...

Tableau 5
Évolutions des prix des matières premières

Évolutions	Au cours des 5 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 2009 → septembre 2010)	Au cours des 10 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 2004 → septembre 2005)	Au cours des 15 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 1999 → septembre 2000)
Cours du pétrole brut « Brent » (source : INSEE)	-20,9 %	+18,2 %	+124,4 %
Cours des matières premières, hors métaux précieux et hors pétrole (source : Coe-Rexecode)	-6,5 %	+52,2 %	+103,3 %
Cours du cuivre (source : Coe-Rexecode)	-15,7 %	+75,7 %	+232,3 %
Indicateur synthétique des prix des produits aciers dans le bâtiment (source : FFB)	+4,0 %	+30,7 %	non disponible

Sur long terme, on observe une évolution du prix des matériaux parallèle aux coûts de construction. Sur une période plus récente, les prix des matériaux décrochent légèrement.

Graphique 7
Synthèse des indices des coûts pour le bâtiment



Source : INSEE

Note méthodologique : les indices des coûts de production dans la construction sont des indices composites de coûts, appréhendés par des postes de charges dans une démarche comptable analytique. Ils sont les pendants statistiques des index bâtiment (BT), qui servent

Cahier 1 – Éléments d'analyse

à indexer des contrats. Les indices des coûts de production dans la construction sont révisables et servent à la comptabilité nationale, aux analyses macroéconomiques et aux comparaisons internationales. Les indices de coût de production et de matériaux retenus ici font référence au seul champ 41.2 (construction de bâtiments) de la NAF 2008 alors que l'indice des salaires, faute de mieux, fait référence à l'ensemble des champs constituant le secteur de la construction.

... par la revalorisation des salaires, plus forte que celle de l'ensemble de l'économie, ...

Tableau 6
Évolutions des salaires

Évolutions	Au cours des 5 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 2009 → septembre 2010)	Au cours des 10 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 2004 → septembre 2005)	Au cours des 15 dernières années (octobre 2014 → septembre 2015 / octobre 1999 → septembre 2000)
Indice du salaire mensuel de base de l'ensemble des salariés, hors secteur agricole (source : DARES)	+9,1 %	+23,6 %	+39,8 %
Indice du salaire mensuel de base de l'ensemble des salariés de la construction (source : DARES)	+8,9 %	+25,6 %	+46,4 %
Indice général des salaires mensuels dans le bâtiment (source : FFB)	+11,2 %	+30,3 %	+57,6 %

Sur longue période (cf. graphique 7), les salaires suivent une évolution comparable aux matériaux et aux coûts de production, sauf sur la période récente.

... mais aussi par le développement de la réglementation

On estime que, depuis une dizaine d'années, les facteurs réglementaires ont généré un surcoût compris entre 7 et 10 %. La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) estime que 2/3 de la hausse des prix de vente des logements s'explique par ce développement de la réglementation.

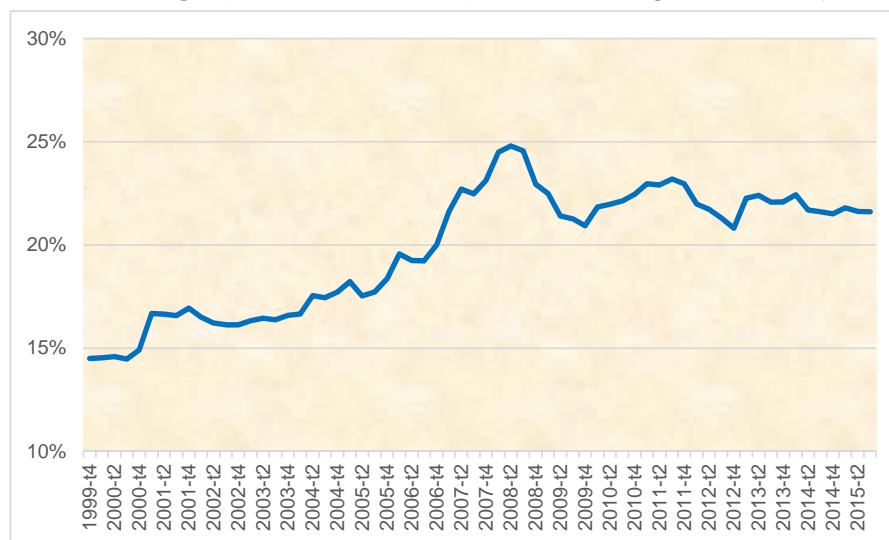
(à compléter par FPI et USH)

Cahier 1 – Éléments d'analyse

Enfin, la hausse des prix n'a permis qu'une petite augmentation des marges

Graphique 8

Taux de marge (excédent brut d'exploitation corrigé² / valeur ajoutée)



Source : calculs FFB d'après INSEE

III. Focus sur les surcoûts liés au renforcement des normes de réglementation thermique

Une étude³ du Ministère a comparé par une analyse économique ex-post les surcoûts liés au renforcement des normes de réglementation thermique (label BBC comparé à la RT 2005). Les résultats sont présentés pour deux cas-typés de logements, un logement individuel de 120 m² et un logement collectif de 80 m². Selon le type d'énergie principale utilisée, le surcoût de construction est compris entre 7 000 euros pour un logement collectif chauffé à l'électricité et 14 500 euros pour un logement individuel chauffé au gaz, soit un surcoût de l'ordre de 9 % dans le collectif et de 14 % dans l'individuel. Ce surcoût est en partie et en théorie amorti par les économies d'énergie liées à ce relèvement des exigences et des performances thermiques.

Les auteurs notent que « la massification des bâtiments construits à un niveau de performance énergétique proche du label BBC dans le cadre de la RT 2012 pourra potentiellement conduire à une réduction des coûts de construction. »

² Ici, l'excédent brut d'exploitation a été corrigé de la rémunération des chefs d'entreprise non-salariés par la méthode Krueger, d'où des différences de niveau notables par rapport au graphique présenté page 4.

³ Source : *Études et documents*, n° 135, décembre 2015. Commissariat général du développement durable – Service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable.

Cahier 1 – Éléments d'analyse

Tableau 7

Comparaison des surcoûts de construction et des économies d'énergie théoriques entre la RT 2005 et le label BBC : quatre exemples de cas-type

	Logement individuel de 120 m ²		Logement collectif de 80 m ²	
Type d'énergie principale	Électricité	Gaz	Électricité	Gaz
Coût unitaire moyen (en euros/m ²)	810	870	970	990
Coût de construction du logement au niveau RT 2005 par logement	97 000	104 000	78 000	79 000
Surcoût de construction en euros	13 600	14 500	7 000	7 100
Économie d'énergie annuelle en euros (prix de l'énergie 2014)	580	650	390	430
Économies d'énergie actualisées à 4 % sur 25 ans en euros (prix de l'énergie 2014)	9 400	10 500	6 300	7 000
Taux de croissance annuel minimal des prix de l'énergie assurant l'égalité surcoût - économies d'énergie actualisées	3,5 %	3,1 %	1,1 %	0,2 %

Note méthodologique : la méthode consiste à estimer à l'aide d'un modèle économétrique une relation entre le prix du marché de construction et les caractéristiques de la construction. Elle permet de décomposer le montant du marché et d'estimer la valeur implicite des différents attributs de la construction (surface, caractéristiques physiques, prestations incluses, localisation...). Les données issues de l'enquête ICC-PRLN mobilisées ici sont constituées de l'ensemble des observations utilisées pour la construction de l'ICC entre le premier trimestre 2010 et le premier trimestre 2014. Cela représente un échantillon de 4 518 observations pour les constructions dans l'individuel et l'individuel groupé et de 2 194 observations pour les constructions dans le collectif. Cette enquête, utilisée pour le calcul de l'ICC, recense le prix payé par le maître d'ouvrage au maître d'œuvre pour la construction d'un ou de plusieurs logements. Les résultats présentés dans l'étude sont fondés sur ce prix exprimé hors taxes.

Cahier 2 – introduction

CSCEE – Groupe de travail « Coûts de construction »

Note de présentation des grilles de décomposition des ouvrages

Le groupe de travail a décidé de créer 4 grilles de décomposition du prix des ouvrages de bâtiment.

Ces grilles sont représentatives des typologies usuelles :

- un logement individuel (cahier 2a) ;
- un programme logement en collectif (cahier 2b) ;
- un collège de 600 élèves (cahier 2c) ;
- un immeuble de bureaux en province (cahier 2d).

Ces quatre fiches ont été construites sur la base des principes suivants :

- représenter la décomposition d'un projet de référence ;
- une présentation identique ;
- des grandes rubriques identiques ;
- une décomposition au plus fin au sein de chacune des grandes rubriques.

Ces grilles permettent ainsi d'identifier les facteurs intrinsèques de chaque facteur composant le prix d'un ouvrage.

Des travaux permettent actuellement d'analyser les ratios médians de chaque typologie, par exemple l'enquête de l'Untec.

Dans l'hypothèse d'une mise à jour récurrente de ses enquêtes, le conseil disposerait alors de toutes les données nécessaires à ses travaux.

**ratios médians x évolution de tel ou tel facteur
= impact sur les coûts de constructions**

Le Conseil pourra ainsi étudier l'impact d'une réglementation touchant un des facteurs identifiés et ensuite mesurer le impact sur le prix de construction des bâtiments.

Etude sur les coûts de construction pilotée par la FFB et l'UNTEC

Ouvrage type : maison individuelle en diffus en province

Volumétrie

Mission de Maîtrise d'Œuvre :

Shab moyenne 90m2

Gamme primo accédant

Type Loi MOP de Base + CES
garage
chauffage GAZ

Grille de décomposition du cout de l'ouvrage type

	PROJET DE REFERENCE part par catégorie (exprimée en % des travaux HT)	part relative	Observations		
MAITRISE D'OUVRAGE					
<u>Frais administratifs interne MO</u>					
Honoraires des ventes	45,23%	8,42%		7 300 €	
Administration des ventes	3,41%	0,63%		550 €	
Communication & publicité	14,25%	2,65%		2 300 €	
Gestion	17,35%	3,23%		2 800 €	
Frais financiers	0,00%	0,00%		- €	
Garantie Financière d'Achèvement	4,96%	0,92%	GL	800 €	
Règlement de copropriété & formalités	0,00%	0,00%		- €	
<u>Honoraires divers</u>					
Honoraires de Contrôle technique	4,71%	0,88%		760 €	
Honoraires de Coordination SPS	0,00%	0,00%		- €	
Honoraires Etudes Préalables (géotechniques, relevés, etc.)	6,13%	1,14%	rais BET + implattaion Géomet	990 €	
Honoraires Certification CERQUAL	3,97%	0,74%	Etudes thermiques+ NF	641 €	
Part Maitrise d'Ouvrage	100,00%	18,62%		16 141 €	
MAITRISE D'ŒUVRE					
Honoraires de Maîtrise d'Œuvre	0,00%	0,00%			
Honoraires de Coordination, pilotage (OPC)	82,19%	6,23%		5 400 €	
Assurances et Garanties diverses	17,81%	1,35%	DO	1 170 €	
Part Maitrise d'Œuvre :	100,00%	7,58%		6 570 €	
ENTREPRISES					
Marchés de travaux décomposés en :					
Adaptation au sol	28,28%	20,87%		18 099 €	30,17%
Clos-couvert	20,76%	15,32%		13 286 €	22,14%
Second-Œuvre et finition	33,79%	24,94%		21 629 €	36,05%
Equipements énergétiques et électriques	10,92%	8,06%		6 986 €	11,64%
Aménagements extérieurs	6,25%	4,61%	Raccordement Eau, Elec, Gaz, Tél	4 000 €	
Assurances et Garanties diverses	0,00%	0,00%			60000
Part entreprise de travaux :	100,00%	73,81%		64 000 €	
Total Opération	300,00%	100,00%		86 711 €	

Prix de vente (hors aménagen

91 800 €

Etude sur les coûts de construction pilotée par la FFB et l'UNTEC

Ouvrage type : 25-30 logements collectifs

Description du projet de référence :

Bâtiment d'environ 30 logements de 60m2 habitables en moyenne en R+4, gamme primo-accédant, en béton armé avec isolation par l'intérieur et enduit en façade. Menuiseries en PVC. Toiture-terrace. Avec ascenseur. Chauffage par chaudières individuelles gaz. Stationnement en sous-sol sur un niveau. Conception avec mission de maîtrise d'œuvre type loi MOP de BASE, puis réalisation par entreprises en corps d'état séparés.

Grille de décomposition du cout de l'ouvrage type

	PROJET DE REFERENCE part par catégorie (exprimée en % des travaux HT)	part relative	Observations
MAITRISE D'OUVRAGE			
Frais administratifs interne MO			
Honoraires des ventes	7,60%	5,32%	
Administration des ventes	1,27%	0,89%	
Communication & publicité	3,81%	2,67%	
Gestion	12,66%	8,87%	
Frais financiers	3,17%	2,22%	
Garantie Financière d'Achèvement	0,69%	0,48%	
Règlement de copropriété & formalités	0,47%	0,33%	
Honoraires divers			
Honoraires de Contrôle technique	0,62%	0,43%	
Honoraires de Coordination SPS	0,60%	0,42%	
Honoraires Etudes Préalables (géotechniques, relevés, etc.)	0,50%	0,35%	
Honoraires Certification CERQUAL	0,28%	0,20%	
Part Maîtrise d'Ouvrage	31,67%	22,19%	
MAITRISE D'ŒUVRE			
Honoraires de Maîtrise d'Œuvre	9,46%	6,63%	
Honoraires de Coordination, pilotage (OPC)	1,00%	0,70%	
Assurances et Garanties diverses	0,60%	0,42%	
Part Maîtrise d'Œuvre :	11,06%	7,75%	
ENTREPRISES			
Marchés de travaux décomposés en :			PM en 2016 l'index BT01 est composé de 36,5% de matériaux
Adaptation au sol	4,80%	3,36%	
Clos-couvert	56,00%	39,23%	
Second-Œuvre et finition	16,40%	11,49%	
Equipements énergétiques et électriques	18,50%	12,96%	
Aménagements extérieurs	3,30%	2,31%	
Assurances et Garanties diverses	1,00%	0,70%	
Part entreprise de travaux :	100,00%	70,06%	
Total Opération		100,00%	

Etude sur les coûts de construction pilotée par la FFB et l'UNTEC

Ouvrage type : Collège de 600 élèves

Description du projet de référence :

Bâtiment d'environ 6000m2 utiles en R+2, en béton armé avec isolation par l'extérieur et vêtue en façade. Menuiseries en aluminium. Toiture-terrasse. Avec ascenseur. Chauffage par chaufferie gaz. Stationnement en extérieur

Conception avec mission de maîtrise d'œuvre type loi MOP de BASE, puis réalisation par entreprises en corps d'état séparés.

Grille de décomposition du cout de l'ouvrage type			
	PROJET DE REFERENCE part par catégorie (exprimée en % des travaux HT)	part relative	Observations
MAITRISE D'OUVRAGE			
Frais administratifs interne MO			
Frais de pilotage de l'opération chez le Maître d'Ouvrage	3,00%	2,51%	
Frais de passation des marchés de conception et travaux	1,50%	1,26%	
Assurances et Garanties diverses	1,50%	1,26%	
Honoraires divers			
Honoraires de programmation de l'opération / AMO	0,50%	0,42%	
Honoraires Etudes Préalables (géotechniques, relevés, etc.)	0,30%	0,25%	
Honoraires de Contrôle technique & Coordination SPS	1,50%	1,26%	
Part Maîtrise d'Ouvrage	8,30%	6,95%	
MAITRISE D'ŒUVRE			
Honoraires de Maîtrise d'Œuvre	11,09%	9,28%	
Honoraires de Coordination, pilotage (OPC)	1,50%	1,26%	
Assurances et Garanties diverses	0,60%	0,50%	
Part Maîtrise d'Œuvre :	13,19%	11,04%	
ENTREPRISES			
Marchés de travaux décomposés en :			PM en 2016 l'index BT01 est composé de 36,5% de matériaux
Adaptation au sol	4,00%	3,35%	
Clos-couvert	48,60%	40,67%	
Second-Œuvre et finition	15,30%	12,80%	
Equipements énergétiques et électriques	22,10%	18,50%	
Aménagements extérieurs	7,00%	5,86%	
Equipements scolaires et provisoires	cis		
Assurances et Garanties diverses	1,00%	0,84%	
Part entreprise de travaux :	98,00%	82,02%	
Total Opération		100,00%	

Etude sur les coûts de construction pilotée par la FFB et l'UNTEC

Ouvrage type : immeuble de bureau en province

Description du projet de référence :

Bâtiment d'environ 2000m² utiles en R+2 livré en blanc, en béton armé avec isolation par l'intérieur et enduit en façade. Menuiseries en aluminium. Toiture-terrasse. Avec ascenseur. Chauffage/rafraichissement par Pompe à chaleur. Stationnement en extérieur

Conception avec mission de maîtrise d'œuvre type loi MOP de BASE, puis réalisation par entreprises en corps d'état séparés.

Grille de décomposition du cout de l'ouvrage type

	PROJET DE REFERENCE part par catégorie (exprimée en % des travaux HT)	part relative	Observations
MAITRISE D'OUVRAGE			
Frais administratifs interne MO			
Honoraires des ventes	10,00%	6,71%	
Administration des ventes	0,50%	0,34%	
Communication & publicité	5,00%	3,36%	
Gestion	12,00%	8,05%	
Frais financiers	5,00%	3,36%	
Garantie Financière d'Achèvement	0,69%	0,46%	
Assurances et Garanties diverses	1,50%	1,01%	
Honoraires divers			
Honoraires de programmation de l'opération / AMO	0,30%	0,20%	
Honoraires Etudes Préalables (géotechniques, relevés, etc.)	0,30%	0,20%	
Honoraires de Contrôle technique & Coordination SPS	1,50%	1,01%	
Part Maîtrise d'Ouvrage	36,79%	24,69%	
MAITRISE D'ŒUVRE			
Honoraires de Maîtrise d'Œuvre	10,14%	6,80%	
Honoraires de Coordination, pilotage (OPC)	1,50%	1,01%	
Assurances et Garanties diverses	0,60%	0,40%	
Part Maîtrise d'Œuvre :	12,24%	8,21%	
ENTREPRISES			
Marchés de travaux décomposés en :			PM en 2016 l'index BT01 est composé de 36,5% de matériaux
Adaptation au sol	6,60%	4,43%	
Clos-couvert	48,00%	32,21%	
Second-Œuvre et finition	15,80%	10,60%	
Equipements énergétiques et électriques	24,00%	16,10%	
Aménagements extérieurs	4,60%	3,09%	
Assurances et Garanties diverses	1,00%	0,67%	
Part entreprise de travaux :	100,00%	67,10%	
Total Opération		100,00%	

GT 1 - Objectifs 500 000							Traitement des mesures proposées			
Thématique	N° proposition	Proposition	Consensus	Type	Processus de modification	Délai de mise en oeuvre	Priorité du GT	Etat	Date d'entrée en vigueur	Observation
Accessibilité	A.4	Un rétrécissement ponctuel de la dimension de recul de 150 cm devrait être possible	Consensus partiel	proposition concrète	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.5	Permettre la réalisation de cloisons démontables dans les salles de bain permettant de restituer la zone de rond libre de 150 cm en cas de présence d'un fauteuil roulant	Consensus	proposition concrète	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.8	Supprimer l'obligation de réaliser une gaine pour l'installation d'un ascenseur dans les bâtiments de plus de 15 logements	Consensus	proposition concrète	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.11	Le seuil d'obligation d'installation d'un ascenseur devrait être allégé à 4 étages au lieu de 3 étages actuellement	Consensus	proposition concrète	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.12	La limite de 1m20 de décalage de niveau en RDC avec des logements, des locaux collectifs, caves ou, celliers ou stationnement imposant un cheminement accessible n'est-elle pas trop importante (ex des zones inondables en PPR) ?	Consensus	demande modification	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.13	Regarder la possibilité d'une décharge du locataire au propriétaire constructeur, ou du propriétaire au constructeur pour que le logement ne soit pas livré « accessible	Consensus	demande modification	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.16	Afin de restreindre le nombre de logements accessibles, des propositions sont faites dans le sens de retenir un pourcentage de logements accessibles, un pourcentage de logements visitables	Consensus partiel	proposition concrète	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.17	Pour les immeubles gérés, c'est-à-dire des logements ayant un gestionnaire (logements sociaux, ou logements loués par une foncière ou une compagnie d'assurance), limiter le respect du cadre réglementaire soit à 5% des logements, ces derniers étant éventuellement suréquipés, soit à ceux du RDC	Consensus	proposition concrète	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.19	Possibilité de prévoir un espace réservé pour une trémie d'EPMR	Consensus	proposition concrète	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.20	Réintroduire la partie du décret sur l'accessibilité du cadre bâti n°2006-555 du 17 mai 2006 de la loi du 11 février 2005 annulée par l'arrêt du CE du 21 juillet 2009. Ce dernier rendait obligatoire l'accessibilité de toutes les constructions neuves, sans dérogation possible même en cas d'impossibilité technique	Consensus	proposition concrète	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours	?	
Accessibilité	A.22	Lorsque l'appareil général de commande et de protection se trouve dans les locaux de l'utilisateur, il doit être posé de manière que l'organe de manoeuvre soit à une hauteur au-dessus du sol comprise entre 0,90m et 1,30m et dans une situation permettant sa manoeuvre immédiate	Consensus	proposition concrète	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.23	Atteinte et usage : pour chaque pièce de l'unité de vie sauf dans la salle de bain, une prise de courant est disposée à proximité immédiate de l'interrupteur de commande d'éclairage situé en entrée de la pièce	Consensus	proposition concrète	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.25	Les cotes et dimensions (encombrement de fauteuil, largeurs de passage, retournements...) de l'arrêté de 2006 différent de celles de la norme NF P 91-201 construction-handicapés physiques. De mêmes les largeurs de porte de l'arrêté ne correspondent pas aux définitions de la norme NF P20-201 qui précise les définitions des différentes largeurs de porte (intérieur et extérieur)	Consensus	proposition concrète	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours	?	
Accessibilité	A.26	Nécessité au regard de l'intensité des pluies en climat tropical humide de garder des hauteurs de seuils compatibles avec l'exécution des étanchéités	Consensus	demande modification	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.27	Incompatibilité entre les normes d'ascenseur et les règles d'accessibilité concernant la distance horizontale supérieure à 2cm entre le palier et la cabine	Consensus	demande modification	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.28	Installer des tolérances au niveau des dimensions et introduire des marges d'erreur admissibles par rapport aux normes édictées en tenant compte des tolérances professionnelles couramment admises	Consensus	proposition concrète	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.30	Réduire la part de déclarations administratives liées à l'accessibilité et favoriser l'accessibilité des locaux pour les aspects essentiels	Consensus	demande modification	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.31	Mise en accessibilité des immeubles sur le domaine public quasi systématique: réduction du domaine public: contradiction avec le PAVE par exemple	Consensus	demande modification	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.32	Apporter plus de soutien technique aux collectivités: plus de communication et de coordination avec les acteurs locaux de la part des services de l'Etat	Consensus	demande modification	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		
Accessibilité	A.33	Réflexion sur les conditions à mettre en oeuvre pour augmenter facilement et durablement le stock de logements adaptés sur l'ensemble du parc	Consensus	proposition de GT spécifique	Concertation nécessaire dans la prolongation du travail mené		1	fait ou en cours		

Acoustique	B.1	Supprimer l'obligation systématique de mesures du bruit sur site	Pas de consensus	proposition concrète	Modification législative La suppression de l'attestation peut être envisagée dès lors que les contrôles CRC montrent une bonne application de la réglementation	long terme	2	opposé		
Acoustique	B.2	Remettre à plat la réglementation acoustique sous l'angle coût/confort d'usage	Pas de consensus	principe	Modification normative Etude d'impact à mener	moyen terme	2	opposé		
Acoustique	B.3	Etablir des solutions techniques acoustiques opposables : gain sur le coût des études	Pas de consensus	proposition concrète	Modification réglementaire Modification de l'arrêté du 30 juin 1999 - réaliser la rédaction d'un guide d'application rassemblant les solutions acoustiques	moyen terme	1	opposé		
Assurances	E.1	Encadrer le risque de dérive d'application de la garantie décennale dans le cadre de la performance énergétique en prenant en compte la seule consommation conventionnelle telle que le prévoit la RT 2012	Consensus	principe	a priori législatif Concertation à poursuivre pour déterminer le vecteur le plus adéquat	moyen terme	2	fait ou en cours		
Assurances	E.2	Accorder de la souplesse et de la célérité à l'obtention des avis techniques notamment pour les techniques innovantes et adaptées aux savoir-faire locaux	Consensus	principe	Proposition à mettre en lien avec le GT4			fait ou en cours		
Assurances	E.3	Pour limiter les déclarations abusives de sinistres dans le cadre de l'assurance Dommage Ouvrage, mettre en place un système de participation de la victime (même symbolique de l'ordre de 50€) aux frais d'expertise dans le cas où il est avéré que la déclaration est abusive, remboursée dès lors que le sinistre relève bien de la garantie décennale	Consensus	proposition concrète	Modification législative - Concertation à mener	moyen terme	2	fait ou en cours		
Eau	G.1	Modifier le calcul des débits de fuite des rejets à l'égout et autoriser des volumes plus importants	Pas de consensus	demande modification	Concertation avec les collectivités locales et mesures pédagogiques Relève du niveau de local et non du niveau national	moyen/long terme	2	fait ou en cours		
Eau	G.2	Supprimer la rétention obligatoire sur la parcelle sous réserve d'une taxe à payer pour l'assainissement réalisé par la collectivité dès lors que le PLU n'impose pas la rétention d'eau	Consensus	proposition concrète	Concertation avec les collectivités locales et mesures pédagogiques - Relève du niveau de local et non national	moyen/long terme	2	fait ou en cours		
Eau	G.3	Exonérer les constructeurs de logements en centre-ville de la limitation de débit à l'égout	Consensus partiel	proposition concrète	Mesures pédagogiques - + étude d'impact pour évaluer le coût	moyen/long terme	2	fait ou en cours		
Eau	G.4	Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation au titre de la police de l'eau : - Encadrer les délais de procédure pendant les quatre phases - lister les pièces exigibles - interdire la demande de pièces non prévues par le Code de l'Environnement	Consensus	proposition concrète	Modification réglementaire - A accompagner de mesures pédagogiques	moyen/long terme	1	fait ou en cours		
Eau	G.5	Modifier le champ d'application des déclarations et autorisation au titre de la police de l'eau	Consensus	demande modification	Travaux en cours sur la modernisation du droit de l'environnement	moyen/long terme	2	fait ou en cours		
Eau	G.6	Clarifier les règles de pose de piézomètres ce qui allonge les délais de relève du niveau de l'eau présente dans le sol d'un terrain	Consensus	demande modification	Modalités à définir (pédagogie et clarification des règles)	moyen	2	fait ou en cours		
Fiscalité	H.1	Déterminer un mécanisme permettant aux collectivités de plafonner le montant de la taxe d'aménagement à celui de l'ancienne TLE en intégrant assiette et taux	Consensus	demande modification	Modification législative - Sensibilisation des acteurs des collectivités locales Concertation avec le ministère des finances et de l'intérieur Réaliser d'une étude d'impact	moyen terme	1	fait ou en cours		
Fiscalité	H.3	Aligner les modes de calcul de la surface entre celle de la taxe d'aménagement et celle figurant au permis de construire en définissant l'assiette de la taxe comme le nombre de m ² autorisés au titre du PC	Consensus	proposition concrète	Adapter dans le cadre du comité de suivi de la réforme d'aménagement Réaliser une étude d'impact	moyen/long terme	1	fait ou en cours		
Formation	I.2	Créer un tronc commun valable pendant 5 ans pour la partie introductive des formations obligatoires,	Consensus	proposition concrète	Refonte de la formation initiale Concertation avec le ministère en charge de l'Education et de l'Enseignement supérieur et les partenaires sociaux	long terme	1	fait ou en cours		
Haut débit	J.1	Mettre à la charge des opérateurs la totalité du coût du fibrage des bâtiments puisque la fibre leur est réservée	Consensus	proposition concrète	Modification législative - Nécessite une disposition législative et une modification du décret d'application L'ARCEP sera consulté.	moyen terme	1	fait ou en cours		
Haut débit	J.2	Approfondir la possibilité de permettre une seule architecture de communication au choix du maître d'ouvrage selon les services présents sur le territoire	Consensus	proposition concrète	Modification réglementaire - Modification de l'article R 111-14 du code de la construction et de l'habitation	moyen terme	2	fait ou en cours		
Hygiène-santé et confort d'usage	K.1	Abaisser les seuils de surfaces et de volumes : passage de 14 m ² à 12 m ² pour les quatre premiers habitants et de 10 m ³ à 8 m ³ au-delà ; passage de 33 m ³ à 28 m ³ pour les quatre premiers habitants et de 18 m ³ à 15 m ³ au-delà.	Consensus	proposition concrète	Modification réglementaire - Révision de l'article 3 du décret n°97-532	moyen terme	2	fait ou en cours		
Hygiène-santé et confort d'usage	K.2	Donner la possibilité de remplacer les caves par des locaux de rangements attenants aux logements en étage, non pris en compte dans la surface de plancher	Consensus	proposition concrète	Modification réglementaire - Modification de l'article R*112-2 du code de l'urbanisme	moyen terme	2	fait ou en cours		
Hygiène-santé et confort d'usage	K.4	Autoriser des expérimentations concernant les systèmes de ventilation garantissant un certain niveau de renouvellement d'air dans une logique performantielle dans le cadre de rénovation même s'ils ne répondent pas aux exigences de moyens tels que la ventilation pièce par pièce	Consensus	proposition concrète	Modification réglementaire - Elargie le champ de l'article R.111-16 du CCH aux expérimentations sur des opérations de rénovation	moyen terme	2	fait ou en cours		
Réglementation des marchés	L.2	Préconiser l'utilisation de deux procédures qui permettent de développer une architecture économique et à forte valeur ajoutée : procédure adaptée sur compétences, références et moyens ou concours en présence d'un enjeu architectural	Consensus	principe	Bonnes pratiques - modalités à définir	moyen terme	1	fait ou en cours		

Sécurité incendie	M.2	Etendre la distance autorisée dans les circulations horizontales des bâtiments d'habitation de la 3ème famille A pour autoriser une distance maximale de 10m entre la porte d'escalier et la porte palière la plus éloignée	Consensus	Proposition concrète	Modification réglementaire - A intégrer dans la révision de l'arrêté du 31 janvier 1986, en concertation avec les professionnels et le ministère de l'Intérieur.	court terme	1	fait ou en cours		
Sécurité incendie	M.3	Uniformiser les prescriptions entre les différents services de préfectures, notamment en matière de tailles de voiries	Consensus	Principe	Bonnes pratiques - Concertation et échange - Réalisation d'un guide de référence	court terme	2	fait ou en cours		
Sécurité incendie	M.6	Clarifier de manière partagée les exigences et les dispositions à considérer pour les façades, les synthétiser dans un texte et les référencer de manière uniforme dans les référentiels de constructions réglementaires concernés	Consensus	demande modification	Modification réglementaire - A intégrer dans la révision de l'arrêté du 31 janvier 1986, en concertation avec les professionnels et le ministère de l'Intérieur. Communication à mettre en place avec les ministères concernés	court terme	1	Arrêté du 19 6 2015		
Sécurité incendie	M.7	L'arrêté du 25 octobre 2011 modifié soumet à la réglementation ERP l'ensemble des établissements d'hébergement dans lesquels l'effectif du public est supérieur à 15 personnes. Cette disposition a pour effet d'augmenter de façon considérable le coût de ces structures, à l'investissement mais aussi et surtout en fonctionnement. En fonction du projet de l'établissement permettre	Consensus	demande modification	Bonnes pratiques - Rejoint la proposition L.1	court terme	2	fait ou en cours		
Sécurité incendie	M.11	Reprenre les préconisations du plan PNISI (Plan National pour l'Ingénierie Sécurité Incendie) visant à permettre la justification de l'exigence réglementaire par une étude spécifique en lieu et place des exigences de moyens définis par la réglementation, par exemple, l'évacuation des personnes	Consensus	principe	Modification réglementaire - A intégrer dans la révision de l'arrêté du 31 janvier 1986, en concertation avec les professionnels et le ministère de l'Intérieur.	court terme	1	arrêté du 19 6 2015		
Sécurité incendie	M.12	Les détecteurs de fumée ne doivent pas être à la charge des propriétaires	Consensus	demande modification	Modification législative - Une étude d'impact préalable n'a pas été menée	court terme	1	fait ou en cours		
Sismique	N.2	Supprimer l'obligation des règles parasismiques pour les bâtiments modulaires à simple rez-de-chaussée	Consensus	proposition concrète	Modification réglementaire - Révision de l'arrêté du 22 octobre 2010	moyen terme	2	fait ou en cours		
Sismique	N.3	Réexamen de la cartographie et explications concernant sa méthode d'élaboration	Consensus	demande de modification	Modification réglementaire et pédagogie - Etude d'impact puis révision de l'arrêté du 22 octobre 2010 si besoin Mesures pédagogiques	moyen terme	2	fait ou en cours		
Sismique	N.4	Etendre la période transitoire PS 92/EC8 à la fin du moratoire instauré par le Président de la République. Ce délai est techniquement rendu nécessaire pour décliner les dispositions parasismiques aux éléments non structuraux aux référentiels traditionnels et avis techniques	Consensus	proposition concrète	Modification réglementaire - Certains acteurs réclament un prolongement de la période transitoire, le nouvel arrêté n'étant pas encore paru Arrêté en cours de révision	moyen terme	1	Révision faite		
Sismique	N.8	Réaliser une étude comparative avec les zonages sismiques de nos voisins Européens, niveau d'accélération et obligations associés, sans remettre en cause la pertinence scientifique de ce zonage	Consensus	proposition concrète	Etude	moyen terme	2	Révision faite		
Sismique	N.9	Exonérer d'exigence parasismique les éléments non structuraux, hormis ceux se trouvant dans des bâtiments de catégorie IV, et IGH, situés en zones de sismicité 4 et 5.	Consensus	proposition concrète	Modification réglementaire - Etude à mener dans le cadre de l'étude d'impact	moyen terme	1	fait ou en cours		
Solidité-structure	O.1	Permettre la mise en place de points d'ancrage en lieu et place de la réalisation de garde-corps ou d'acrotères hauts	Pas de consensus	proposition concrète		moyen terme	2	fait ou en cours		
Solidité-structure		En l'absence de lien entre les actions relevant des PPRT et les référentiels de construction permettant leur assurabilité au sens de l'obligation de garantie décennale, le démarrage du délai de 5 ans pour réaliser les travaux de mise en sécurité pourrait être reporté	consensus	demande modification	Modification réglementaire et pédagogie - Les modalités de mise en oeuvre sont à approfondir. Le report du délai de 5 ans nécessite une mesure réglementaire.	moyen terme	2	fait ou en cours		
Solidité-structure	O.2	S'assurer que les exigences et dispositions techniques précisées dans les PPR soient compatibles avec les référentiels courants (au sens de la garantie décennale) afin de ne pas exposer la responsabilité des entreprises amenées à les mettre en oeuvre pour défaut de couverture assurantielle.	consensus	proposition concrète	Production de guides pédagogiques Il est proposé de poursuivre des exigences de moyens plutôt que des exigences de performance en élaborant des solutions techniques de référence dans les PPR	moyen terme	2	fait ou en cours		
Solidité-structure		Limiter les exigences en zone inondable dès lors qu'une solution technique reconnue permet d'assurer la pérennité de l'immeuble et d'offrir un niveau de sécurité équivalent pour les occupants	consensus	principe		moyen terme	2	fait ou en cours		
Termites	P.1	Laisser au maître d'ouvrage le libre choix des moyens de protection contre les termites en fonction de la pression termitaire sur sa parcelle ou sur l'environnement	Consensus	demande modification	Modification réglementaire - Modification de l'arrêté du 27 juin 2006, après réévaluation des moyens de protection	moyen terme	1	fait ou en cours		
Termites	P.3	Représenter les éléments de conception en relation avec les obligations réglementaires pour que ceux-ci soient moins orientés produits et permettent une réelle conception d'ensemble de la protection gage d'efficience	Consensus	demande modification	Modification réglementaire - Modification de l'arrêté du 27 juin 2006, après réévaluation des moyens de protection	moyen terme	1	fait ou en cours		
Thermique	Q.2	Refondre la méthode de calcul de la RT 2012 afin de la rendre plus claire, plus intelligible, moins complexe, plus robuste et plus équilibrée sur le plan du mix énergétique	Consensus partiel	demande modification	Pédagogie - 1. Réaliser des guides à l'attention des professionnels afin qu'ils appréhendent mieux la méthode de calcul 2. Préciser la sensibilité du moteur de calcul aux paramètres	moyen terme	2	fait ou en cours		
Thermique	Q.3	Ne pas instaurer des nouveaux labels HPE et THPE pour la RT2012 qui seraient encore plus exigeants et complexifieraient encore l'acte de construire	Consensus partiel	proposition concrète	Concertation pour définir un label qui préparera véritablement les acteurs à la mise en oeuvre de la RT2020	moyen/long terme	1	etiquetage environnemental + bonus de constructabilité		

Thermique	Q.4	Généraliser la modulation du Cepmax selon les émissions de gaz à effet de serre	pas de consensus	proposition concrète	Faire une étude plus approfondie	moyen/long terme	2	etiquetage environnemental + bonus de constructabilité		
Thermique	Q.5	Mieux prendre en compte les spécificités hygrothermiques du bois	consensus	principe	Mesure à relier avec l'amélioration du titre V	court terme	2	GT existe DHUP FCBA		
Thermique	Q.8	Evolution de la modulation d'exigence en fonction de l'altitude du lieu de construction (> à 400 m et >800 m)	consensus	proposition concrète	Modification réglementaire - Modalités à approfondir	court terme	1	fait		
Thermique	Q.9	Supprimer l'obligation d'installer un conduit de fumée dans les maisons individuelles neuves	Consensus partiel	proposition concrète	Modification réglementaire - Consultation interministérielle avec le Ministère de l'Intérieur	court terme	1	fait		
Thermique	Q.10	Remonter le coefficient linéique des ponts thermiques à la jonction plancher intermédiaire/mur extérieur de 0,6 à 1 pour des immeubles collectifs	Consensus partiel	proposition concrète	Modification réglementaire - A approfondir dans une logique de réglementation par objectifs et non par moyens	moyen terme	2	opposé		
Thermique	Q.12	Fusionner le DPE et l'attestation thermique pour le neuf » ou « Supprimer le DPE pour le neuf et pour les opérations de rénovation ayant fait l'objet d'une étude thermique RT 2012.	consensus	proposition concrète	A approfondir de manière à ce que les modalités de fusion puissent respecter le droit communautaire. En tout état de cause, le même affichage des résultats que le DPE (étiquette énergétique CO2) devra être	court terme	2	fait		
Thermique	Q.13	Supprimer les attestations RT2012 lors de la demande du permis de construire pour les maîtres d'ouvrage qui sont tenus de la fournir à la livraison, en revanche maintenir cette attestation pour les maîtres d'ouvrage non professionnels	Consensus partiel	proposition concrète	A approfondir concernant les maîtres d'ouvrage non professionnels qui pourraient être concernés dans un second temps	court terme	2	?		
Thermique	Q.14	Dispenser les logements passifs et BEPOS, c'est-à-dire les logements conçus et réalisés de telle sorte que les apports internes et externes compensent les besoins de chauffage, d'un système de chauffage au sens des différentes réglementations	consensus	proposition concrète	Expérimentation puis révision réglementaire	moyen terme	1	ours de traitement		
Thermique	Q.16	Supprimer l'obligation de régulation par pièce au profit d'une régulation par zone et par pièce selon la taille des logements et l'exposition	consensus	proposition concrète	A approfondir	moyen terme	2	Gtravaux GIMELEC et FIEEC		
Thermique	Q.19	Sursoir au décret 2012-545 du 23 avril 2012 et à l'arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs	consensus	proposition concrète	Mesure de transposition européenne.	moyen terme	2	décret en cours de parution		
Thermique	Q.20	Unifier les méthodes Th BCE-2012 et ThCEex et aussi les outils et procédures afférentes (logiciel, titre V pour les dispositifs innovants en particulier)	consensus	proposition concrète	Travail en cours	long terme	1	l'administration a annoncé modification pas avant 2019		
Thermique	Q.23	Fusionner RT2012 et RT sur l'existant pour limiter les coûts de calcul réglementaire	consensus	demande modification	Travail en cours	moyen terme	1	Pour 2020		
Thermique	Q.24	Supprimer l'étude de faisabilité des approvisionnements en énergie dans le cas des bâtiments ayant prévu un recours aux énergies renouvelables	Consensus partiel	proposition concrète	Modification réglementaire - Il ne s'agit pas de remettre en cause cette obligation européenne, mais de considérer que l'étude permettant le recours aux énergies renouvelables vaut l'étude d'approvisionnement en énergie	moyen terme	2	?		
Urbanisme	R.3	Intégrer le contrôle administratif par tranche d'un lotissement	Consensus	demande modification	Modification réglementaire - Réintroduire le contrôle par tranches dans le code de l'urbanisme	court terme	2	Sans suite - favorable à l'étude de ce point	A priori un GT existe avec FPI et LCA FFB	
Urbanisme	R.4	Etudier un mécanisme simple permettant un recours en cas de refus d'un permis de construire, lors d'un contentieux entre le pétitionnaire et une collectivité lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme	Consensus	proposition de GT spécifique		Moyen/long terme	2	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme	R.5	Globaliser dans une seule étude, au contenu et aux modalités définis, l'ensemble des études actuellement requises pour les opérations d'aménagement	Consensus	demande modification	Modification réglementaire ou législative - Faire un parallèle avec la procédure intégrée pour le logement	court terme	1	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme	R.6	Suppression de la procédure au cas par cas pour les études d'impact	Consensus	demande modification	Concertation interministérielle à mener et modification réglementaire ou législative - Modification de la procédure d'étude d'impact pour revenir aux strictes obligations européennes	court terme	1	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme		Ne réaliser qu'une seule étude d'impact dans le cas des opérations d'aménagement	Consensus	demande modification		court terme		Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme		Mettre à disposition du public l'étude d'impact afin d'associer le public en amont	Consensus	demande modification		court terme		Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme	R.7	Réduire le délai de la commission départementale à 2 mois pour les établissements recevant du public intégré à un bâtiment dont l'usage principal est le logement (cas des pieds d'immeubles)	Consensus	demande modification		court terme	2	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme	R.9	La distance par rapport aux limites séparatives entre les propriétés devrait être limitée à 3m au lieu de distances pouvant aller jusqu'à 8m actuellement dans les zones tendues dans le périmètre de 500m autour des transports collectifs	Consensus	proposition concrète	Modification législative - par ordonnance	court terme	1	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme	R.10	Supprimer les droits de voirie	Consensus	proposition concrète	Concertation avec les collectivités locales - Relève de la fiscalité locale	moyen terme	1	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme		Autoriser l'utilisation à plein des dispositions de gabarit et densité édictés par les PLU	Consensus	principe		court terme	1	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		

Urbanisme	R.12	« Les autorisations administratives de construction ne doivent s'attribuer que dans le cadre des règles d'urbanisme rendues publiques instituées dans la collectivité »	Consensus	principe	Bonnes pratiques -	court terme	1	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme	R.13	Supprimer l'obligation de produire des documents "papiers" pour la consultation des personnes publiques associées. Consultation des personnes publiques associées via un site sécurisé de téléchargement	Consensus	proposition concrète	Processus de dématérialisation à poursuivre	moyen/long terme	1	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme	R.14	Envisager de formuler les demandes d'urbanisme (permis, déclaration préalable...) directement en ligne et non plus sur un support papier en 5 exemplaires minimum	Consensus	proposition concrète	Processus de dématérialisation à poursuivre	moyen/long terme	1	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme	R.15	Rendre obligatoire, dès la signature d'une promesse de vente portant sur un terrain à bâtir, la communication par le vendeur d'une « étude sur la qualité du terrain qui permet d'alerter l'acheteur et son maître d'oeuvre sur les études d'adaptation au sol à mener avant d'entamer le processus de construction »	Consensus	proposition concrète	A approfondir Définir le niveau d'étude à mener	moyen terme	1	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme	R.16	Demande de permis de construire pour les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher supérieure à 40 m², y compris pour les maisons situées hors zone PLU	pas de consensus	demande modification		moyen/long terme	2	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme	R.17	Généraliser la délivrance par anticipation des permis de construire en lotissement quelle que soit la nature de la construction dès lors qu'une garantie d'achèvement est souscrite et produite	Consensus	demande modification	Modification réglementaire - Modifier l'article R442-18 du code de l'urbanisme	moyen terme	2	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme	R.18	Imposer aux concessionnaires l'intégralité du financement des études complémentaires aux Déclarations d'Intention de Commencement des Travaux (DICT) qui sont nécessaires en cas d'incertitudes des concessionnaires sur la position de leurs installations et introduire un dispositif contraignant les concessionnaires à intervenir dans un délai défini	Consensus	demande modification	Modification réglementaire - Concertation avec les concessionnaires	moyen terme	1	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		
Urbanisme	R.19	Mieux définir la notion de combles	Consensus	demande modification	Pédagogie et modification réglementaire	moyen terme	2	Sans suite - favorable à l'étude de ce point		