

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