

<p>MINISTERE DE L'ECOLOGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ENERGIE          MINISTERE DE L'EGALITE DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT          DGALN/DHUP direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature / direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages          Arche de la Défense – Paroi Sud          92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX 04</p>	<p>MINISTERE DE L'OUTRE – MER          Délégation Générale à l'Outre – Mer (DéGéOM)          Service des politiques publiques          Département de l'Ecologie, du logement du développement et de l'aménagement durable          Place Beauvau - 75008 PARIS</p>
---	---

**LIVRABLE N°4 – LES FICHES RECAPITULATIVES DES ENTRETIENS**

**ETUDE SUR LA CONNAISSANCE DES GISEMENTS D'ECONOMIES DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE – MER**

<p><b>Mascareignes Expertise Diagnostic Ingénierie</b>          N°39 rue Guy Damour          97441 SAINTE SUZANNE - LA REUNION          Tél : +262 262 293 650 / GSM : +262 692 854 619</p> 	<p><b>CiEA</b>          8, rue des Conques          97434 - LA SALINE LES BAINS – LA REUNION          Tél. /Fax +262 262 418 156 / GSM +262 692 877 533</p> 
---	---

<p><b>Pierre Investissement Ingénierie</b>          Centre commercial Lukida - BP 320 Kawéni          97600 Mamoudzou - MAYOTTE          Tel : +269 269 601 959 / GSM : +269 639 241 577</p> 	 <p><b>Philippe VILLARD consultant</b>          7 rue des Colibris          97231 LE ROBERT          Tél : 05 96 65 55 05 / Port : 06 96 45 90 19</p>
--	---

**Tranche ferme**

**AMELIORATION DE LA CONNAISSANCE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT NEUF DANS LES DOM**

**Référence du document – B - LISTE DES PERSONNES CONTACTEES OU INTERVIEWEES / B.1 – Grille des interviews / B.2 – Synthèse des interviews sur les DOM**

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		Phase:	Nombre de pages : 71
V1	27/09/2012		Groupement	Maria BONNOT		
			Mascareignes EDI	Antoine GEOFFROY		
			CiEA			
			Pi2i	Habib Ben CHADOULI		
			Philippe Villard Consultant	Philippe VILLARD		

<b>1. LES GRILLES D'ENTRETIEN .....</b>	<b>2</b>
1.1. LA GRILLE D'ENTRETIEN – ETUDE DE MARCHE.....	2
1.2. LA GRILLE D'ENTRETIEN – ETUDE DE CAS.....	3
<b>2. ORGANISMES CONTACTES DANS LE CADRE DE LA COLLECTE DES DONNEES.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PROGRAMMATION DES INTERVIEWS .....</b>	<b>6</b>
3.1. LA REUNION.....	6
3.2. MAYOTTE .....	17
3.3. LA GUYANE .....	37
3.4. LA MARTINIQUE.....	46
3.5. GUADELOUPE.....	68

# 1. LES GRILLES D'ENTRETIEN

## 1.1. LA GRILLE D'ENTRETIEN – ETUDE DE MARCHE

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  MINISTÈRE DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT	<b>Etude sur la connaissance des gisements d'économies des coûts de la construction des logements neufs dans les DOM</b>  <b>GRILLE D'ENTRETIEN - ETUDE DE MARCHE</b>																
<b>ORGANISME OU PERS MORALE INTERROGÉ</b>																	
Date																	
Loc géographique	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>La Réunion</td><td></td></tr> <tr><td>Mayotte</td><td></td></tr> <tr><td>Guadeloupe</td><td></td></tr> <tr><td>Martinique</td><td></td></tr> <tr><td>Guyane</td><td></td></tr> </table>	La Réunion		Mayotte		Guadeloupe		Martinique		Guyane							
La Réunion																	
Mayotte																	
Guadeloupe																	
Martinique																	
Guyane																	
Enquêteur	Nom																
Enquêté	Organisme																
	Pers morale																
	Fonction																
<p>1) Quelle image avez-vous du logement neuf à (territoire) depuis les dix dernières années ?</p> <p>2) Quelle est votre objectif par an en matière de construction de logement neuf depuis 2000 à nos jours ?</p> <p>3) On constate une évolution, cette hausse ou baisse de la production est due à quoi ?</p> <p>4) Quelle est la part entre les projets en étude et ceux qui sont réellement lancés en travaux ?</p> <p>5) Pourquoi cette différence (les raisons des réussites ou les échecs) ?</p> <p>6) La durée d'un projet entre les études et sa livraison ?</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Opération collectif entre [10 - 50 logements] ?</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Opération en Maison individuelle entre [10 -50 logements] ?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Opération collectif &gt; 50 logements ?</td> <td style="text-align: center;">Opération en Maison individuelle &gt; 50 logements ?</td> </tr> </table> <p>7) Une opération classique portée par un bailleur social met elle plus de temps à sortir que si le projet est porté par un privé ?</p> <p>Si OUI, pourquoi ?</p> <p>8) Qu'en est-il de la durée des opérations particulières - type montage VEFA Défisicalisation ?</p> <p>9) Quels sont les modes de financement des opérations ?</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">Part LBU</td> <td style="width: 30%; text-align: center;"><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td>Part Crédit</td> <td style="text-align: center;"><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td>Part Fond propre</td> <td style="text-align: center;"><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td>Part Défisicalisation</td> <td style="text-align: center;"><input type="text"/></td> </tr> </table> <p>10) De quoi est composé le prix de revient d'un logement (voir social ou privé) ?</p> <p>11) Dans ce prix de revient, combien de % représente la part du foncier ? La part du coût de la construction ?</p> <p>La part des honoraires ? Les marges bailleur ou promoteur ?</p> <p>12) Pourriez vous me donner quelques références du prix du foncier (m<sup>2</sup>) selon sa localisation ?</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Terrain viabilisé ( ZAC, lotissement ) ?</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>Terrain non viabilisé (dent creuse, dans les hauts, etc. ) ?</td> <td></td> </tr> </table> <p>13) Si on parle de ratio - quel est le prix au m<sup>2</sup> (SHAB ) du coût de construction depuis 2000 jusqu'en 2011 ?</p> <p>14) Si on parle de ratio - quel est le prix de revient d'un logement de type : T1, T2, T3, T4, T5 sur les dix dernières années ?</p> <p>15) Quelles sont les causes d'augmentation des coûts de construction d'un logement neuf ?</p> <p>16) Dans le cadre de vos projets, construisez-vous selon un cahier de charges types ?</p> <p>Si OUI, quel type de système constructif ?</p> <p>17) Quelle est votre perception du prix des matériaux ?</p> <p>18) Quelle piste d'amélioration au niveau de la filière bâtiment ?</p> <p>19) Quelles sont selon vous les pistes de gisements d'économies du coût de la construction ?</p>		Opération collectif entre [10 - 50 logements] ?	Opération en Maison individuelle entre [10 -50 logements] ?	Opération collectif > 50 logements ?	Opération en Maison individuelle > 50 logements ?	Part LBU	<input type="text"/>	Part Crédit	<input type="text"/>	Part Fond propre	<input type="text"/>	Part Défisicalisation	<input type="text"/>	Terrain viabilisé ( ZAC, lotissement ) ?		Terrain non viabilisé (dent creuse, dans les hauts, etc. ) ?	
Opération collectif entre [10 - 50 logements] ?	Opération en Maison individuelle entre [10 -50 logements] ?																
Opération collectif > 50 logements ?	Opération en Maison individuelle > 50 logements ?																
Part LBU	<input type="text"/>																
Part Crédit	<input type="text"/>																
Part Fond propre	<input type="text"/>																
Part Défisicalisation	<input type="text"/>																
Terrain viabilisé ( ZAC, lotissement ) ?																	
Terrain non viabilisé (dent creuse, dans les hauts, etc. ) ?																	

## 1.2. LA GRILLE D'ENTRETIEN – ETUDE DE CAS

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE		<b>Etude sur la connaissance des gisements d'économies des coûts de la construction des logements neufs dans les DOM</b>	
MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT		<b>GRILLE D'ENTRETIEN - ETUDE DE CAS</b>	
<b>ORGANISME OU PERS MORALE INTERROGÉ</b>			
Date			
Loc géographique		La Réunion	
		Mayotte	
		Guadeloupe	
		Martinique	
		Guyane	
Enquêteur	Nom		
Enquêteur	Organisme		
	Pers morale		
	Fonction		
<p>1) Dans le prix de revient de ce projet, combien de % représentent les différentes postes ?</p> <p>2) Quelles sont les réglementations techniques qui impactent ce projet ?</p> <p>3) D'après vous combien représente l'impact de ces réglementation (%) en matière de coût sur le prix de revient de l'opération .</p> <p>4) Quel mode de consultation pour ce projet ? Et combien de réponses au niveau des entreprises ?</p> <p>5) Le mode de dévolution des travaux impacte-t-il le coût de la construction ?</p> <p>6) Quelle piste d'amélioration ou d'adaptation proposez-vous en matière de coût de la construction ?</p>			

## 2. ORGANISMES CONTACTES DANS LE CADRE DE LA COLLECTE DES DONNEES

---

### **LE CENTRE DE DOCUMENTATION DE LA DELEGATION GENERALE A L'OUTRE-MER :**

27 Rue Oudinot - PARIS 7<sup>ème</sup>

Tél : 01 53 69 24 51

Mail : [doc@outre-mer.gouv.fr](mailto:doc@outre-mer.gouv.fr)

**RDV DE MASCAREIGNES EDI /Pi2i le 15 janvier 2012**

### **USHOM : Union Sociale pour l'habitat Outre-Mer**

14 rue Lord Byron - 75384 PARIS CEDEX 08

M Maidin HEIDLI – Directeur

Tél : 01 40 75 68 58

Fax : 01 40 75 50 37

Mail : [outre-mer@union-habitat.org](mailto:outre-mer@union-habitat.org)

**RDV DE P VILLARD CONSULTANT le 27 Février 2012**

### **Fédération des EPL** Fédération des entreprises publiques locales

95 rue d'Amsterdam - 75008 PARIS

Messieurs Pascal BONTEMPS et Renaud de MONTBRON - Responsable Adjoint

Département immobilier

Tél : 01 53 32 22 19

Fax : 01 53 32 22 22

Site : [www.lesepl.fr](http://www.lesepl.fr)

**RDV DE P VILLARD CONSULTANT le 28 Février 2012**

**ADI** : Agence Départementale d'Insertion

**ADIL** : Association Départementale de l'Information sur le Logement

**AGORAH** : Agence pour l'Observation de la Réunion, l'Aménagement et de l'Habitat.

**Agences immobilières/DOM**

**Agences d'architectures/DOM.**

**ARMOS** : Association Régionale des Maîtres d'ouvrages Sociaux et Aménageurs (Réunion, ARMOS Martinique, ARMOS Guadeloupe)

Archives de l'Outre-Mer

**CAPEB** : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment.

**CCCL** : Communauté des Communes de Cayenne/Remire Montjoly/Matoury.

**CCEG** : Communauté des Communes de l'Est guyanais.

**CCOG** : Communauté des Communes de l'Ouest guyanais.

**CCS** : communauté des communes du Sud guyanais.

**CAUE** : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement

**CCI** : Chambre de Commerce et de l'Industrie

**CDC** : Caisse des Dépôts et Consignations

**CERBTP** : Cellule Economique du BTP de la Réunion

**DEAL** : Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

**DIECCTE** : Direction des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi

**DOUANE**

**EPF** : Etablissement Public Foncier (La Réunion, Martinique)

**FNAIM** : Fédération National des Agences Immobilières

**FRBTP** : Fédération Réunionnaise du BTP

**Fédération des promoteurs/DOM.**

**Entreprises de gros œuvre et de second œuvre**

**Fournisseurs de matériaux**

**Chambre des Métiers**

**Services fiscaux**

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

**IEDOM** : Institut d'Emission des Départements de Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion, Mayotte, St – Pierre et Miquelon.

**Observatoire de l'Immobilier**

**Ordre des architectes,**

**SALF** : Service d'Aide au Logement Familial

**SEM** : sociétés d'économie mixte (Martinique, Guadeloupe, La Réunion, Mayotte, La Guyane)

**SEMSAMAR** : Société d'Economie Mixte de Saint-Martin

**SIAO** : Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation

**SIG** : Société Immobilière de la Guadeloupe

**SIGUY** : Société Immobilière de Guyane  
**SIMAR** : Société Immobilière de la Martinique  
**SIMKO** : Société Immobilière de Kourou

### 3. PROGRAMMATION DES INTERVIEWS

#### 3.1. LA REUNION

ORGANISME	FONCTION	NOM	Importance de l'organisme choisi
Maître d'œuvre	<b>Architecte</b> RDV : 04/03/2012	<b>Monsieur Jean PIHOUEE</b>	Connaissance approfondie du coût de la construction (logement social/privé) et de l'impact des réglementations techniques
<b>ARMOS :</b> <i>Association Régionale des Maîtres d'ouvrages Sociaux et Aménageurs</i>	<b>Directeur Général</b> RDV : 05/03/2012	<b>Monsieur Michel OBERLE</b>	Association des Bailleurs sociaux – porte - parole des Maîtres d'ouvrage auprès de divers instances.
<b>DEAL :</b> <i>Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.</i>	<b>Ancien Directeur du SHAU -Chef de service aménagement durable, Energie et Climat/Ancien Chef de service Habitat</b> RDV : 05 /03/2012 09/04/2012	<b>Monsieur HUSS</b>  <b>Monsieur Christian PRETOT</b>  <b>Mme CHANTEREL</b>	La DEAL est aux centre des différentes politiques du logement social, par sa gestion de la LBU, par l'instruction des permis de construire (connaissance des réglementations applicables aux constructions et leurs évolutions.)...
<b>SIDR :</b> <i>Société Immobilière départementale de La Réunion</i>	<b>Directeur Général et président de l'ARMOS</b> RDV : 09/03/2012	<b>Monsieur JOUANEN</b>	Grand bailleur social de La Réunion (Sté d'Economie Mixte sur le Nord)
<b>CDC :</b> <i>Caisse des Dépôts et Consignations</i>	<b>Directeur pôle appui au Développement</b> RDV : 09/03/2012	<b>Monsieur Armand MEYER</b>	Financement des SEM et autres organismes de la construction.
<b>CERBTP :</b> <i>Centre Economique Régional du bâtiment</i>	<b>Directeur</b> RDV : 05/04/2012	<b>Monsieur WEINSBERG</b>	Fédération du bâtiment Connaissance des coûts des matériaux et du matériel, qui lui permet notamment de calculer l'Indice du Coût de la Construction (BTR)
<b>SEDRE :</b> <i>Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de la construction.</i>	<b>Directeur de la construction</b> RDV : 23/04/2012	<b>Monsieur PAULO</b>	Grand bailleur social de La Réunion (Sté d'Economie Mixte sur le Nord et l'Ouest)
<b>Fédération des promoteurs immobiliers</b>	<b>Directeur Général</b> RDV : 23/04/2012	<b>Monsieur ANGELLOZ ou son représentant</b>	Connaissance du marché de l'immobilier privé.
<b>SODIAC :</b> <i>Société</i>	<b>Directeur opérationnel</b> RDV : 24/04/2012	<b>Monsieur CARRETO</b>	Connaissance des financements des logements sociaux et du marché.
<b>GTOI – entreprise générale</b>	<b>Directeur - secteur Nord</b> RDV : 24/04/2012	<b>Monsieur LOSZACH</b>	Entreprise tout corps d'état. Il a une connaissance parfaite des prix pratiqués dans la construction

Société / Organisme	: CABINET D'ARCHITECTE
Date	: 4 mars 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personne interviewée	: M Jean PIHOUEE Architecte

**En votre qualité de Maître d'œuvre aussi bien pour des opérateurs publics que privés, quelle image avez-vous du logement neuf à La Réunion depuis les dix dernières années ?**

La construction de logements reste très cyclique à La Réunion ; elle est liée d'une part à l'activité du bâtiment et d'autre part aux conjonctures économiques.

De 2000 à 2007 on a construit beaucoup de logements mais pour des opérateurs privés et en particulier les projets défiscalisés, ce qui représente près de trois quart des logements neufs construits sur l'île.

Du logement social, j'en faisais très peu à l'époque parce qu'il n'y avait pas beaucoup de marché sur ce produit, les SEM ou HLM en faisaient très peu par an.

**A quoi est due cette évolution ?**

Depuis 2008 c'est la crise immobilière, on assiste à un revirement de situation, à savoir que le marché du logement social augmente un peu... les entreprises de BTP répondent de plus en plus aux consultations travaux pour faire du logement social ce qui n'était pas le cas avant (beaucoup d'appel infructueux).

Depuis, c'est la construction neuve de logement social qui porte le marché immobilier à La Réunion.

Les promoteurs ou constructeurs continuent à construire mais des projets en VEFA défiscalisation - logement social.

**Dans le cadre de votre activité, quelle est la part entre les projets en étude et ceux qui sont réellement lancés en travaux ?**

J'ai gagné quelques concours de Maîtrise d'œuvre ou j'ai été retenu par des opérateurs pour construire des logements.

Sur cinq projets en 2012, j'ai deux en études et trois lancés en travaux.

Parfois on a fini les études mais les travaux ne commencent pas pour des problèmes de financements non bouclés par les opérateurs.

**Une opération classique portée par un bailleur social met – elle plus de temps à sortir qu'un projet porté par un privé ?**

Mes chantiers tournent autour de 50 ou 60 logements. La durée d'une opération privée est plus courte car il n'y a pas du tout ces lourdeurs administratives, soit : 15 mois

Pour des opérations de construction neuve de type logement social c'est 1 an d'étude et 15 mois de travaux environ en moyenne.

**Qu'en est – il de la durée des opérations particulières – type montage VEFA défiscalisation ?**

Pour des logements sociaux en VEFA défisc, je n'en fais pas.

Pour des opérations privées, il faut aller très vite et faire en sorte qu'elles soient livrées avant la fin de l'année en cours à chaque fois.

**De quoi est composé le prix de revient d'un logement neuf ?**

Il y a différents postes parmi lesquels on retrouve :

- La charge foncière
- Les taxes diverses
- Les honoraires divers
- Le coût des travaux
- Les marges ou rémunération de l'opérateur
- Les frais financiers

**Dans le prix de revient d'une opération, pourriez –vous me préciser les différentes parts (foncier, travaux bâtiment, les honoraires, etc.)**

La part en % de ces postes varie beaucoup selon les maîtres d'ouvrage.

La part coût des travaux se situe entre 50 % et 60% du budget.

**Pourriez–vous me donner quelques ratios de coût de construction ?**

En 2000, je construisais pour 800 €/m<sup>2</sup> de SHAB.

Aujourd'hui, je construis pour 1200 €/m<sup>2</sup> de SHAB.

Pour une opération moyenne de 50 logements en zone urbaine.

**D'après vous, quelles sont les causes d'augmentations des coûts de construction d'un logement neuf ?**

- Les différentes réglementations techniques qui pèsent sur les projets (+5 à 10%)

- Ex : la loi sur l'accessibilité handicapés qui induit une augmentation des surfaces :
    - Sur-largeur des couloirs (il faut que la poignée de porte soit accessible à 40 cm, que le chariot puisse faire sa rotation devant chaque porte) ;
    - Augmentation des surfaces (chambre + salle de bain)
  - La RTAA Dom qui induit une autre mode de conception des bâtiments :
    - Faire des logements traversant systématiques est un frein.
    - On rajoute à chaque fois des coursives centrales pour la ventilation à l'air libre
    - Obligation de réduire les ouvertures.
    - On passe à 2,70 m en H (hauteur sous plafond) au lieu de 2,50 m pour pouvoir mettre des systèmes de *rafraichissement*
    - Tout ça c'est du béton en plus et du foncier au sol en plus
    -
  - La loi sismique même si elle est moins contraignante qu'aux Antilles (c'est du ferrailage en plus).
  - L'évolution de la fiscalité également en matière immobilière (le logement est devenu un produit financier avant d'être un produit de bâtiment).
- Les prix des matériaux (les produits viennent tous d'ailleurs de Métropole à 90%), il y a les frais de fret, l'octroi de mer, le transport (du port aux lieux de stockage, etc.) soit : + 15 % minimum.

**Dans le cadre de vos projets, construisez-vous selon un cahier des charges type ?**

Les Maîtres d'Ouvrage m'imposent souvent leurs programmes ou cahier de charges.  
Ensuite, je m'adapte.

**Si OUI, quel type de système constructif ?**

Je construis à 100% en filière humide

**Quelle piste d'amélioration au niveau de la filière bâtiment ?**

Utiliser des matériaux locaux.

Opter pour d'autres filières Ex : la filière sèche.

Faire un effort sur la végétalisation.

Des réglementations techniques à condition de tenir compte des particularités (Ex : construire dans les Hauts, quid de la réglementation de l'accessibilité handicapée ?)

**Quelles sont selon vous les pistes de gisements du coût de la construction ?**

Optimiser la capacité à construire sur un terrain.

Réduire les frais des intermédiaires dans un projet.

Opter pour des groupements de commande à grande échelle pour les achats de matériaux.

Diminuer les taxes d'octroi de mer (revoir la liste des produits sur les bâtiments).

Société / Organisme	: ARMOS
Date	: 5 mars 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personne interviewée	: M Michel OBERLE – Directeur

**En votre qualité de Directeur de l'ARMOS, quelle image avez-vous du logement neuf à La Réunion depuis les dix dernières années ?**

Le logement neuf à La Réunion a connu deux cycles bien distincts avant 2008 et après 2008.

Avant 2008, c'est la promotion immobilière qui dominait le marché, le logement social a du mal à construire pour plusieurs raisons :

- Il n'y avait pas assez de foncier disponible à moindre coût.
- Très peu d'entreprises répondent aux appels d'offres travaux du logement social... préférence à travailler avec les privés.
- Difficulté des bailleurs sociaux à sortir des opérations équilibrées sans rajouter des fonds propres.

Après 2008 c'est le début de la crise, renversement de la situation à savoir c'est le logement social qui porte à présent l'économie Réunionnaise. Les prix sont revenus « à la raison », les entreprises se disputent les marchés...et les chantiers qui ont été bloqués repartent.

**Quels sont les modes de financement d'une opération de logement social ?**

Le socle c'est la LBU vient ensuite les autres aides, celles des collectivités, communautés de communes ou le 1% patronal.

La programmation des aides de l'État au logement est une programmation pluriannuelle glissante, établie dans le cadre habituel de concertation associant les communes, les opérateurs, la DEAL et certains EPCI dotés de la compétence logement.

**Que pensez-vous de la VEFA Défisicalisation du logement social ?**

Deux sujets majeurs méritent des réflexions très approfondies :

- la modification des règles de la défiscalisation : si l'impact spéculatif de la défiscalisation n'est pas contestable, le bénéfice réel d'un changement de règles dans ce secteur très sensible doit être longuement soupesé. L'affaiblissement du flux global de fonds investis par le défiscalisateur à La Réunion serait un préjudice économique et social majeur.
- Par ailleurs, la réorientation de la défiscalisation sur le logement à vocation sociale serait très pertinente, mais la mesure présentée (la réserver aux bailleurs sociaux) n'est pas viable en l'état.

**Pouvez-vous me donner quelques ratios du coût du foncier ? De la construction ?**

Voir les bailleurs sociaux et promoteur sur ce sujet.

Le seul surcoût direct des divers textes réglementaires est estimé par l'Union sociale pour l'habitat à 6 % en moyenne. Celui lié à l'application d'une nouvelle norme pour l'accessibilité des handicapés est quant à lui estimé à 5 %.

**Quelle piste d'amélioration ou d'adaptation proposez-vous en matière de coût de construction ?**

**OPTIMISER et SANCTUARISER LES MOYENS DE FINANCEMENT EXISTANTS A SAVOIR LA LBU.**

Une politique du logement et de l'habitat, un peu plus ambitieuse que celle de ces dernières années, visant notamment à restaurer une plus grande équité à l'égard des populations d'outre-mer.

**Quelles sont selon vous les pistes de gisements du coût de la construction ?**

- La cession gratuite des terrains. Elle vise à mettre à disposition des collectivités et des bailleurs sociaux des emprises foncières pour accroître la construction de logements sociaux.
- Maintenir le montage VEFA défiscalisation dans le logement social mais à des coûts encadrés pour relancer la production de logements sociaux.
- Développer des modes alternatifs à la construction pour bâtir moins cher.

Société / Organisme	: DEAL
Date	: 5 mars, 9 avril 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personne interviewée	: M HUSS –Directeur du SHAU

**En votre qualité de Directeur du service SHAU, quelle image avez –vous du logement neuf à La Réunion depuis les dix dernières années ?**

J'ai pris mes fonctions au SHAU depuis seulement quelques années donc je n'ai pas de vision lointaine mais ce qu'on peut dire, sur les trois dernières années, est que :

- on construit plus de logement social à La Réunion,
- la qualité et les quantités sont au rendez-vous et les chiffres le confirment.

**Quels sont les modes de financement d'une opération de logement social ?**

Les prévisions 2011 portent sur le financement de **8 586 logements dont 6 632 logements neufs (Locatif + accession)**.

Le pilotage local de la réforme est assuré par la DEAL ainsi que la fonction de gestionnaire.

L'ensemble des bailleurs sont désormais connectés à l'application nationale et délivrent le nouveau numéro unique aux demandeurs.

La réforme des aides à l'accession à la propriété est effective depuis le 1er janvier 2011. Un décret et l'arrêté du 30 décembre 2010 précise les contours du nouveau dispositif. Celui-ci est destiné à augmenter la proportion de propriétaires – qui s'élève actuellement à 58% contre une moyenne européenne de 66%.

La réforme repose principalement sur un nouveau prêt à taux zéro, baptisé "PTZ+", qui remplace l'ancien PTZ, le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt de la loi TEPA et le PASS-FONCIER. Ce nouveau PTZ est "ciblé sur les ménages primo-accédant", est "universel, c'est-à-dire accordé sans conditions de ressources et est "plus favorable pour les familles avec enfants", a déclaré le président de la République française.

Trois objectifs sont visés par la réforme :

- simplifier les aides,
- mieux cibler les zones tendues (A et B1),
- encourager la construction de logements ainsi que les ventes de logements sociaux pour lesquelles, le PTZ sera bonifié.

**Que pensez – vous de la VEFA Défisicalisation du logement social ?**

Il y a trop d'intervenants dans le montage qui « se rémunèrent au passage ». Il faut faire très attention pour que ce système ne devienne pas un moyen de spéculation et en particulier sur le foncier.

Mais nous sommes là pour veiller à ça, nous regardons dans le détail le rapport prix de revient/surface finançable.

La Deal instruit le dossier sur la base de dépôt de PC ce qui réduit les délais d'attente en matière d'agrément.

**Pouvez–vous me donner quelques ratios du coût du foncier ? De la construction ?**

2010 – 2011 : 1600 € - 2200 €

Il y a quelques cas particulier à 2300 €/m<sup>2</sup> mais c'est justifié (secteur RHI et terrain en pente)

*(\*)Vus ensemble les projets à sélectionner dans le cadre des études de cas.*

**Quelle piste d'amélioration ou d'adaptation proposez- vous en matière de coût de construction ?**

Trouver un système de construction de type « low –cost » mais l'on se heurtera à des « lobbyings ».

Inventer des « process » différents dans l'acte de construire.

Changer la culture du « tout béton » et oser faire autre chose, par exemple de la construction modulaire qui coûte moins cher.

**Quelles sont selon vous les pistes de gisements du coût de la construction ?**

- simplifier et harmoniser les démarches du demandeur ;
- améliorer la transparence des processus d'attribution ;
- favoriser la mise en œuvre du droit au logement.

Société / Organisme	: SIDR
Date	: 9 mars 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personne interviewée	: M JOUANEN – Directeur Général

### **En votre qualité de bailleur social, quelle image avez-vous du logement neuf depuis les dix dernières années ?**

On assiste à plusieurs cycles à savoir des conditions économiques et financières favorables conjuguées à des tensions sur l'offre de logements qui ont entraîné une flambée des prix réels de l'immobilier résidentiel privé et une difficulté à construire du logement social entre les années 90 et la fin de 2008.

Une nouvelle ère depuis 2009 liée à la conjoncture économique, c'est-à-dire une chute des prix du BTP. Des entreprises ont répondu à des coûts anormaux. Nous arrivons au bout de ce cycle en 2012 avec une légère hausse de la production mais majoritairement du logement social.

La crise économique et les carences financières en matière de financement du logement social (baisse de la LBU, baisse des crédits de paiement) ont pour effet de rendre l'offre peu réactive à la demande, de créer des pénuries de logements et de réduire l'accessibilité financière à la propriété. Une offre supplémentaire sur le marché locatif privé constitue une alternative à l'accession pour un nombre substantiel de ménages, dans le secteur du logement social les listes d'attente se sont allongées durant la décennie écoulée.

### **Quels sont les modes de financement d'une opération de logement social ?**

Il y a la subvention de l'état à travers la LBU pour le bâtiment et le FRAFU pour la charge foncière, c'est le socle du financement.

Vient ensuite le prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), le 1% patronal, une part de fonds propres quand l'opérateur en dispose.

Ou bien des financements mixte c'est à dire 90 % de défiscalisation et 10 % subvention LBU.

L'avantage de ce montage : d'une part on n'a plus besoin de fonds propre et d'autre part on peut financer plusieurs projets avec la LBU.

### **Que pensez-vous de la VEFA Défisicalisation dans le logement social ?**

La réorientation de la défiscalisation vers le logement social a permis de « booster » la production.

Elle a servi de mécanisme de financement pour pallier au manque de financement de l'état (LBU limité) d'une part et d'autre part a permis aux bailleurs sociaux de ne pas injecter des fonds propres dans les opérations tendues à travers la bonification de la défiscalisation.

C'est un effet de levier qui a permis en définitive de tripler l'utilisation de la LBU.

Il y a un paramètre malsain (les riches qui ont profité des biens) qui peut être démobilisateur.

Ce n'est cependant pas un outil optimal, car c'est un coût indirect alors que la subvention (LBU) est un coût direct.

C'est un produit financier qui coûte plus cher à l'état que la LBU et impacte le montage.

Attention, il y a toujours un risque avec ce produit car elle engendre une activité sous perfusion c'est une assistance positive.

Le point fort et le côté vertueux de la chose ont permis de construire 4500 logements soit 9000 emplois préservés.

### **Que pensez-vous de ces réglementations techniques ?**

Les réglementations techniques impactent le coût de la construction mais ce sont des coûts indirects dans le prix de revient d'un logement.

Il faut trouver un moyen de s'en défaire ou bien d'établir des équivalences entre toutes ces normes : Norme NF, Eurocodes, etc.

Il conviendrait d'adapter les réglementations techniques à la réalité géographique des territoires.

### **Quelles pistes d'amélioration de la filière bâtiment ?**

Trouver d'autres procédés constructifs : par exemple à base de bois, de bambou (il faut juste 4 ans pour créer une forêt de bambou).

Le problème en est que ça reste du produit « importé » donc cher pour le moment.

### **Pouvez-vous me donner quelques ratios en matière de coût de la construction ?**

En montage VEFA défiscalisation, et en terme de prix de revient, la plus chère des opérations a été de l'ordre de : 1950 € HT/m<sup>2</sup> (parce que le propriétaire a pris en charge l'aménagement de son terrain sans aller demander de subvention ce qui a ramené un surcoût de 130 € /m<sup>2</sup>/Shon). En règle générale, on est dans une moyenne de : 1850 € HT/m<sup>2</sup>.

### **Quelles sont selon vous les pistes de gisements du coût de la construction ?**

Baisser les coûts des entrants (Ex : l'acier, le ciment) et trouver un moyen d'absorber la vie chère.

Produire localement – Exemple : le bois (cryptomeria pour en faire de l'aggloméré).

Diminuer tous ces organismes de contrôles qui font doublon (un projet est vérifié par 6 contrôleurs !).

Organiser un seul contrôle comme guichet unique sous la houlette de la Deal.

De toute façon ces surcoûts se retrouvent dans les loyers de sortie. Il faudrait revenir vers quelque chose de plus raisonnable.

Au vu de la situation économique de chaque territoire ou le taux de chômage avoisine les 40% à La Réunion, doit-on appliquer les mêmes règles ?

Ne peut-on pas stopper à un moment donné cette inflation des réglementations techniques ?

#### **Quelle est la durée moyenne de vos opérations ?**

1 an environ pour le délai des études on dépose les dossiers auprès de la deal sur la base du PC.

Il faut 1 an pour l'instruction fiscale.

La SIDR en 2011 a obtenu 1849 logements autorisés.

Société / Organisme	: Caisse des Dépôts et Consignations
Date	: 5 avril 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personne interviewée	: M Armand MEYER – Directeur du pôle appui au développement

Transmission des documents sur les prêts CDC accordés aux logements sociaux depuis 2008 à 2011.

Société / Organisme	: CERBTP
Date	: 5 avril 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personne interviewée	: M. Weinsberg

Transmission des documents sur la production du logement sur La Réunion.

Société / Organisme	: SEDRE
Date	: 23 avril 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personne interviewée	: M PAULO – Directeur du service bâtiment

### **Quelle production pour la SEDRE ?**

La SEDRE produit environ 650 logements /an.

### **A quoi est dû le changement dans le rythme de production**

L'arrivée des agréments défiscalisés dans un délai un peu plus court.

La fin des travaux sur nos ZAC donc les chantiers de bâtiments démarrent.

Des appels d'offres travaux fructueux depuis 2010.

### **Le niveau de déperdition entre les études et les travaux**

Presque jamais depuis 2010.

### **Les freins**

- La rareté du foncier viabilisé,
- La difficulté pour les personnes d'avoir des crédits bancaires pour l'accession sociale.
- Exercice pas toujours évident que celui de construire des logements en adéquation avec les revenus moyens des réunionnais.

### **Durée**

- 1 an d'étude,
- 1, 5 an de travaux.

Les opérations de logements sociaux s'étendent sur une durée plus longue que les opérations privées. Les consultations et procédures rallongent les délais

### **Quelle piste d'amélioration ou d'adaptation proposez-vous en matière de coût de construction ?**

Revoir les conditions d'élaboration et le contenu des normes de construction dans chaque DOM pour mieux les adapter aux impératifs du développement durable et rechercher les produits logement les mieux adaptés aux modes de vie, aux savoir-faire et aux matériaux locaux.

Recentrer le bénéfice de la défiscalisation issue de la loi Girardin vers les opérateurs concourant à la production de logement locatif à loyer social ou maîtrisé.

### **Questions sur ce qu'on pourrait modifier pour faire baisser le coût de production :**

#### **Les gisements du coût de la production de logements**

Des gisements d'économie se trouvent dans le coût du bâti : comme on l'a dit, avec un bon cahier des charges, on peut faire baisser les coûts.

#### **Quelle piste d'amélioration au niveau de la filière du bâtiment ?**

Conforter les petites entreprises locales pour qu'elles puissent répondre aux AO (en se groupant). Augmenter la formation du personnel de ces sociétés.

#### **Si on doit diminuer le prix des matériaux, que faudra-t-il faire ?**

Casser les monopoles et faire jouer au maximum la concurrence.

#### **Quelles sont selon vous les pistes de gisements d'économies du coût de la construction.**

Le Cahier des charges

Société / Organisme	: Fédération des promoteurs immobiliers
Date	: 23 avril 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personne interviewée	: M ANGELLOZ–Vice – Président

### **Production de logements**

On assiste à une réduction de la production immobilière dans la promotion privée.  
L'arrêt de la défiscalisation a aussi largement contribué à cette situation.  
Toute l'économie immobilière locale est centrée autour de la défiscalisation.

### **Prix des logements**

- Les prix sont à 3000 euros par m<sup>2</sup> dans le sud comme à St-Gilles.
  - 2400 €/m<sup>2</sup> dans le secteur Ouest (St-Paul, La Possession).
- On assiste à une stagnation des prix et réduction des stocks sur le marché privé.

### **Prix du foncier**

- St – Gilles : 600 euros par m<sup>2</sup> jusqu'à 900 euros.
- Sinon 350 à 450 euros par m<sup>2</sup> pour le foncier constructible.

### **Le logement type**

- Chambre : 12 m<sup>2</sup>,
  - Salle de bain et WC séparé,
  - Séjour et cuisine américaine,
  - Varangue,
  - Alarme, volet roulant, grille sur les ouvertures
  - 1 place de stationnement
  - Parcelle : 500 m<sup>2</sup>.
- Transmission d'une copie de l'analyse de conjoncture immobilière de février 2012 par la Fédération (lien : [www.fpiFrance.fr](http://www.fpiFrance.fr)).

Société / Organisme	:	SODIAC
Date	:	24 avril 2012
Enquêteur	:	Maria BONNOT
Personne interviewée	:	M CARRETO – Directeur opérationnel

**Comment s'organise votre société pour produire du logement social ?**

La SODIAC s'est remise à construire du logement social depuis trois ans.

La société a étoffé son équipe opérationnelle.

Nous avons déposé deux dossiers de financement en 2011. (150 logements environ).

Une production de logement social constante.

**Quelle est la part (en %) entre les projets réellement lancés en travaux et ceux en étude ?**

80 % des projets en étude.

**Pourquoi cette différence (les raisons des réussites ou les échecs) ?**

Problème de régularisation foncière pour la plupart.

**La durée d'un projet entre les études et sa livraison?**

**Opération collective entre [10 - 50 logements] ? Opération en Maison individuelle entre [10 - 50 logements] ?**

**Opération collective > 50 logements ? Opération en Maison individuelle > 50 logements ?**

Durée : 1 an d'étude  
1,5 an de travaux.

**Une opération classique portée par un bailleur social met-elle plus de temps à sortir que si le projet est porté par un privé?**

Oui, car le privé n'est pas soumis au décret 2005 et des autres règles.

**Part Défisicalisation** la plupart de nos montages sont en VEFA défiscalisation.

**Quels sont les modes de financement des opérations ?**

**Part LBU** : réglementaire de 27% de l'assiette de l'opération (montant forfaitaire par m2 de SF)

**Part Crédit** : montant total moins toutes les subventions

**Part Subvention** : aléatoire (cf. subvention des collectivités ou EPCI pour chauffe-eau solaires).

**Fonds propres**: 0% remplacé par la bonification de la défiscalisation.

**Questions sur le coût de production de logements par cette société**

**De quoi est composé le prix de revient d'un logement (social) ?**

- De la charge foncière comprenant le coût d'acquisition du terrain, les VRD « aménageurs » et « constructeurs » (dont les surcoûts de fondations spéciales), les taxes et participations
- du coût du bâti
- des autres frais.

**Dans ce prix de revient, combien de % représente...**

**La part de la charge foncière ?**

Ce bailleur s'est fixé comme norme de ne pas dépasser, en coût d'acquisition du foncier, 20 000 euros par logement ; soit à peu près la CF de référence (280 euros/m2 SF). Pour minimiser le prix d'acquisition du foncier, ce bailleur social, lorsqu'il doit acquérir du foncier, n'intervient pas en propre mais fait appel à l'EPFR.

**La part du coût du bâti ?** 55% du prix de revient environ.

**Dont le coût de conduite interne de l'opération ?** 3%

**Si on parle de ratio - quel est le prix au m<sup>2</sup> SH de revient des logements en 2008 ? Et en 2011 ?**

Le ratio est de 1300 euros/m2 SH en 2008 en 2011 environ 1850 €/m<sup>2</sup>.

**Combien représente en pourcentage le surcoût lié aux dernières réglementations techniques ?**

**RTA DOM**

**Règlementation sismique**

**Accessibilité PMR**

Environ un surcoût de 7 à 10%.

**Que pensez-vous de ces réglementations techniques ? Adaptées ? Non adaptées?**

Alors que le contexte des DOM est déjà particulièrement difficile pour les opérateurs du logement social, ceux-ci subissent de manière encore plus sensible qu'en métropole les multiples normes et règles techniques adoptées par l'État, que ce soit en matière d'urbanisme, de permis de construire ou d'environnement.

L'association régionale des maîtres d'ouvrages sociaux de la Guadeloupe a par exemple évoqué devant les membres de la mission durant leur déplacement sur place de récents décrets et arrêtés sur les dispositions particulières relatives aux caractéristiques thermiques, énergétiques, acoustiques et d'aération des bâtiments d'habitation des DOM.

### **Dans le cadre de vos projets, construisez-vous selon un cahier de charges types ?**

Oui (démarche ISO).

Société / Organisme	:	Entreprise du Bâtiment - GTOI
Date	:	24 avril 2012
Enquêteur	:	Maria BONNOT
Personne interviewée	:	M LOSZACH Directeur Bâtiment – secteur Nord

### **Les coûts des matériaux**

En 2011, il avait des délais pour régler ses fournisseurs (60 jours).

Passé par un groupement d'achat mais subit tout de même les prix élevés des matériaux.

Le prix du béton est trop cher. Maîtriser les coûts des constructions passe par une maîtrise des carrières. Il faut casser les monopôles et moduler tous ces taxes (octroi de mer, douane, etc.).

### **Les coûts de la main d'œuvre**

Les salaires ne sont pas excessifs mais coûtent au final plus cher qu'en métropole compte tenu des rendements de productivité et des conventions locales du bâtiment dans les DOM.

### **La réglementation**

La réglementation technique doit être appliquée. Mais comment s'intègre-t-elle dans les coûts de production déjà jugés trop importants.

### **Structure du coût de construction**

<b>Composantes</b>	<b>Part en %</b>
Main d'œuvre	30%
Matériaux	50%
Frais généraux	10%
Marges	10% (en moyenne 5%)

### 3.2. MAYOTTE

ORGANISME	FONCTION	NOM	Importance de l'organisme choisi
<b>INSEE</b> : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques	<b>Chef du service régional</b> RDV : 10/04/2012	<b>Véronique DAUDIN</b>	Pour récolter toutes les statistiques réalisées sur Mayotte
<b>IEDOM</b> : Institut d'Emission des Départements de Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion, Mayotte, St –Pierre et Miquelon	<b>Responsable du service Etudes</b> RDV : 10/04/2012	<b>Nadia ALIBAY</b>	L'IEDOM suit l'activité économique à Mayotte à travers ces publications dans les bulletins de la conjoncture économique
<b>AROM</b> Architecture	<b>Architecte DPLG</b> RDV : 10/04/2012	<b>Jean Michel MEHEUT</b>	Est l'un des architectes retenus dans une grande partie des appels d'offres lancés par le bailleur social local, comme maître d'œuvre. Il a une connaissance approfondie du coût de la construction
<b>Office notarial POPINEAU</b>	<b>Notaire</b> RDV : 12/04/2012	<b>Sylvie PONS</b>	Stratégiquement le mieux placé pour connaître les prix pratiqués sur les ventes. Retenu pour sa connaissance du marché du logement
<b>SIM</b> : Sté Immobilière de Mayotte Bailleur social	<b>Directeur Général</b> RDV : 12/04/2012	<b>Mahmoud AZIHARY</b>	unique bailleur social de Mayotte, la SIM est l'opérateur du logement social de Mayotte
<b>EBE</b>	<b>Directeur</b> RDV : 12/04/2012	<b>Eric Bugnât</b>	Entreprise tout corps d'état. Il a une connaissance parfaite des prix pratiqués dans la construction
<b>STARINVEST</b>	<b>Directeur commercial</b>	<b>Yvan MAILLOT</b>	Société de défiscalisation
<b>DEAL</b> : Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  <b>Service SHAU</b>	<b>Chef de L'unité financement</b> RDV : 17/04/2012	<b>Claude BAILLY</b>	La DEAL est aux centre des différentes politiques du logement social, par sa gestion de la LBU, par l'instruction des permis de construire (connaissance des réglementations applicables aux constructions et leurs évolutions.)...
<b>MPL</b> Agence Immobilière	<b>Gérant</b> RDV : 18/04/2012	<b>ERIC Rouget</b>	Ont une parfaite connaissance du marché du logement libre
<b>Agence de l'Ile</b>	<b>Gérant – RDV : 18/04/2012</b>	<b>Robert AFROSY</b>	Parfaite connaissance du marché privé.
<b>CCI</b> : Chambre de Commerce et d'Industrie	<b>Présidente ou son Directeur Général</b> RDV : 19/04/2012	<b>Ida Nel</b>	Délégataire de la concession du port, la Cci a une bonne connaissance des politiques douanières et leurs impacts dans le coût d'importation du matériel

Société / Organisme	: MPL, AGENCE IMMOBILIERE
Date	: 10 avril 2012
Enquêteur	: Habib Ben CHADOULI
Personne interviewée	: Marc ROUGET, Directeur

### **Production de logements neufs**

Aucun projet de promotion immobilière n'est prévu pour 2012. On assiste à un arrêt de la promotion privée et par conséquent, une chute vertigineuse de la production immobilière. Plusieurs raisons expliquent ce contexte. Tout d'abord, les investisseurs mahorais ont fait l'objet d'une campagne massive de redressements fiscaux liés à la situation délicate des finances du conseil générale. Ensuite, face aux nombres de malfaçons constatées, les investisseurs évitent le logement neuf. Une réorientation de la demande s'opère vers l'ancien. Les différentes crises successives ont complexifié les conditions d'octroi des crédits immobiliers. Les récents mouvements contre la vie chère ont créé un sentiment de méfiance.

### **Nombre de logements produits par les promoteurs privés depuis 2000**

Il nous énumère les programmes réalisés, le nombre de logements par programme et les dates de réalisation. Nous présentons l'ensemble des données récoltés sur le tableau de la page suivante.

Depuis 2000, les projets de promotion immobilière se sont développés seulement sur 2 communes : Mamoudzou et Koungou.

### **L'avantage fiscal**

L'avantage fiscal est le seul argument capable d'amener des investisseurs sur le marché mahorais. Les dernières différents lois fiscales ont eu tendance à raboter les taux de défiscalisation dans la promotion libre et ont eu un effet néfaste sur la production immobilière. En 2012 aucun programme n'a vu le jour.

### **Prix du foncier**

En Zone urbaine il se situe entre 200 et 400 euros le m<sup>2</sup> contre 40 à 50 euros en brousse.

### **Prix du logement**

En 2003, le programme le Hameau du Récif s'est commercialisé entre 2003 et 2004 euros. En 2006, Canopia s'est commercialisé à 2500 euros m<sup>2</sup>. Et en 2012, le programme Canellia Palm s'est vendu à 2 800 euros le m<sup>2</sup> alors que Ravénéa tournait à 2600 euros.

Aujourd'hui le prix de l'appartement est évalué :

- T2 : 150 000 euros,
- T3 : 200 000 euros
- T4 à 300 000 euros.

Il n'y a plus de marché pour le T5. Les investisseurs ne veulent plus aller au-delà d'un seuil établi à 300 000 euros.

Programmes	Nombre de logements													
	localisation	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Portes du lagon 2	hauts vallons								10					
canopia	hauts vallons							48						
hameau du récif	koungou													
terrasse 3	hauts vallons						31							
palm												15		
horizon	mamoudzou			25										
azuli	koungou			8										
tanaraki	koungou	8												
tropical	koungou	13												
bellevue	koungou	8												
coralia	coralia						15							
bellevue 2	mamoudzou				10									
cap océania	koungou				22									
giroflié	tsoundzou			24										
muscadé	tsoundzou	20												
canellié	tsoundzou	20												
square papaye	mamoudzou						7							
tropical	tsoundzou	12												
mariage 3	mamoudzou	6												
mirriade	passamainty						8							
wandzani	hauts vallons								10					
isis	hauts vallons									48				
les 2 îlots	koungou										20			
latania	hauts vallons								23					
portes du lagon 2	hauts vallons								10					
village créole	3 vallée						10							
paille en queue	val fleuri										24			
saint nicolas	hauts vallons							6						
horloge	hauts vallons								18					
azur	hauts vallons										6			
lacy	hauts vallons								6					
canel	hauts vallons								6					
caramel	hauts vallons									4				
manguiers	mamoudzou										11			
coelacante	mamoudzou			17										
la rose	mamoudzou						10							
chemin les hauts	mamoudzou									12				
bambou	mamoudzou								4					
coraz	hauts vallons									26				
balnéo	hauts vallons										11			
sana	mamoudzou			14										
ravénéa	val fleuri												42	
portes du lagon 1	hauts vallons												79	
filao	val fleuri												40	
village créole 2	hauts vallons								10					
<b>TOTAL</b>		<b>87</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>81</b>	<b>54</b>	<b>97</b>	<b>90</b>	<b>72</b>	<b>15</b>	<b>161</b>	<b>0</b>

### Comment réduire les prix ?

La principale explication à l'augmentation des prix des logements est l'exagération des marges de certains promoteurs. Une réduction du prix passe par la réduction des marges appliquées.

### Le logement-type idéal

- Chambres de 13m<sup>2</sup>,
- Une chambre parentale équipée de sa propre salle de bain pour les T4.
- Le jardin est devenu un élément répulsif compte tenu de la multiplication des vols dans les appartements.
- Les logements accessibles doivent maximiser les équipements de sécurité : alarme, grille.

### Le profil de l'investisseur

Sur les promotions immobilières, 90% des clients sont des métropolitains, des mahorais ou des indiens. Les prix de vente des appartements sont généralement trop chers pour les locaux. La réalité est qu'il y a une grosse demande de mahorais qui ne peut être satisfaite pour des raisons d'insolvabilité. Les apports demandés par les banques sont généralement trop élevés pour cette gamme de clientèle, et le niveau de revenus est en deçà des minimums exigés pour satisfaire les conditions bancaires.

### **Evolution des loyers**

T2 : 650 à 750 euros /mois

T3 : 850 à 1000 euros / mois

T4 : 1000 à 1200 euros / mois

T5 : 1200 à 1300 euros / mois.

Les loyers ont pris 50 euros en moyenne sur les T2 et T3 sur les deux dernières années.

La location des appartements est 10 à 25 % inférieure à Koungou qu'à Mamoudzou.

### **Divers**

Les ventes de terrain doivent faire face à d'importants obstacles de nature à freiner la production des logements :

- Les mahorais, habitués aux ventes sous seing privé rejettent le passage devant le notaire.
- La régularisation foncière n'est pas encore achevée. La situation juridique des fonciers n'est pas toujours claire. De nombreux terrains sont sous le régime de l'indivision.

Société / Organisme	: AROM ARCHITECTURE
Date	: 10 avril 2012
Enquêteur	: Habib Ben CHADOULI
Personne interviewée	: Jean-Michel MEHEUT, architecte DPLG, Gérant

### Les problématiques majeurs impactant les coûts de construction

- Le relief de l'île augmente considérablement les coûts de terrassement et d'évacuation dans les décharges. Cette problématique est connue en métropole,
- Mayotte souffre du déficit de réseaux. Beaucoup de parcelles ne sont pas reliées à un réseau collectif d'assainissement,
- L'importation de matériels est une réelle source de surcoûts,
- Les problématiques liées à la main d'œuvre locale :
  - ✓ Le coût horaire de la main d'œuvre est trop important comparé à la productivité.
  - ✓ Le climat agit négativement sur la productivité et les rendements de la main d'œuvre.
 Toutefois, il faut souligner que les charges sociales sont très basses comparées à la métropole.
- Les coûts des matériaux sont trop importants,
- Le manque n'est pas effectif. En effet, le manque d'activité est de nature à restreindre le nombre d'entreprises qui souhaitent s'implanter à Mayotte.

### Les procédures de passation des marchés

Les procédures n'influent pas sur le prix. L'impact est plus sur la qualité. Généralement, on pense que l'appel d'offre est générateur d'économie. En réalité, le gré à gré permet de gagner en qualité car on peut adapter les produits.

La majeure partie de leur consultation se fait par appel d'offres. Ils ont des appels d'offres infructueux pendant une période mais ça s'est beaucoup amélioré. Les appels d'offres infructueux sont en général liés à :

- Une sous-évaluation du budget par le maître d'ouvrage,
- Une exagération des prix par les entreprises,
- Des architectes qui se trompent dans leurs estimations,

### L'avantage fiscal

Les rabots effectués sur les seuils de défiscalisation, les plafonnements de l'assiette de la défiscalisation, ainsi que la réorientation de la défiscalisation sur les logements sociaux ont freiné la promotion immobilière. Dans cette situation, Mayotte n'aura plus de projets de promotion immobilière, mis à part quelques petites opérations.

### La réglementation technique

Il y a un excès de réglementations qui se cumulent sur le territoire et certaines opérations sont devenues impossibles avec le temps, à cause de cette complexité réglementaire, compte tenu notamment des risques naturels. Par ailleurs l'évolution de cette réglementation a un coût.

### Les pistes d'amélioration des coûts

- Adaptation des projets au savoir-faire local.
- Labélisation des entreprises consistant à fidéliser un certain nombre en fonction de critères objectifs :
  - ✓ La capacité d'achat en direct sans passer par les circuits de distribution locaux,
  - ✓ L'emploi de procédures susceptibles d'amoindrir les coûts,
- L'architecture locale doit intégrer une recherche d'économie à travers, d'une part l'aménagement des espaces et d'autre part la conception du volume globale.

### Divers

La RTAA a enrichi l'architecture des projets.

Le niveau de production n'a pas de lien avec les coûts.

Société / Organisme	: AFD
Date	: 12 avril 2012
Enquêteur	: Habib Ben CHADOULI
Personne interviewée	: Patrick PEAUCELLIER, Directeur

L'AFD n'a pas les réponses à l'origine des surcoûts de construction. Ils sont eux aussi dans une phase d'interrogation et notre étude les intéresse fortement.

Société / Organisme	: STARINVEST, société de défiscalisation
Date	: 12 avril 2012
Enquêteur	: Habib Ben CHADOULI
Personne interviewée	: Yoan MAILLAOT, Directeur commercial

### Impact de la défiscalisation sur les coûts

Le plafond de la défiscalisation au m<sup>2</sup> construit plafonne le coût de la construction<sup>1</sup>. Toutes les opérations menées à La Réunion et à Mayotte se font avec un coût en deçà de ce seuil.

Le schéma de défiscalisation diminue le coût de revient pour le bailleur social. C'est un avantage certain.

### Nombre de projets financés à Mayotte

Porte du lagon 3,

Ylang,

Badoria,

Bengalis,

Trévani

Soit un total de 142 logements de 2010 à 2012.

### Fonctionnement du mécanisme dans le contexte local

Les choses vont dans le bon sens, mais il a fallu un temps de démarrage. Les pouvoirs publics ont affiché une volonté manifeste de développer le logement social dans le cadre de la LODEOM<sup>2</sup>, en préservant les logements sociaux des rabots alors que tous les produits fiscaux ont été modifiés.

### Nombres de logements sociaux commercialisés

Année	Nombre de logements	Chiffre d'affaires
2010	25	7 millions d'euros
2011	37	10 millions d'euros
2012	80	15 millions d'euros
<b>Total</b>	<b>142</b>	<b>32 millions d'euros</b>

### Avancement des projets

Tous les projets entrepris ont vu le jour. L'article 199 C autorise le bailleur social à intégrer les investisseurs avant l'échéance des fondations achevées. En effet, il suffit d'avoir l'agrément, un calendrier d'exécution des travaux et d'appel des fonds.

La commercialisation enrayer les risques de levée des fonds. Elle permet de gérer les contraintes du bailleur social.

La durée des opérations n'est pas plus longue que dans les opérations privées.

Les opérations intégrant une défiscalisation avancent mieux car le niveau de contrôle est plus important. Il y a une augmentation de la qualité des critères.

<sup>1</sup> 2300 euros TTC par m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> LOI n° 2009 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer

Société / Organisme	: SOCIETE IMMOBILIERE DE MAYOTTE (SIM), bailleur social
Date	: 12 avril 2012
Enquêteur	: Habib Ben CHADOULI
Personne interviewée	: Jean-Marc CHASTAGNOL, Directeur de la maîtrise d'ouvrage <sup>3</sup>

### Les besoins en logements sociaux

Il se réfère au PADD<sup>4</sup> : les besoins sont estimés à 30 000 logements.

### A quoi est dû le changement dans le rythme de production

- Le financement de la Caisse des Dépôts est effectif depuis seulement 2011,
- La mise en place de loi LODEOM,
- La mise en place des arrêtés LLS, LLTS, LAS et LATS.

### Le niveau de déperdition entre les études et les travaux

La totalité des projets en étude arrive en travaux.

### Les freins

- La rareté du foncier viabilisé,
- Le niveau insuffisant des aides à la personne.

### Durée

- 1 an d'études,
- 1 an de travaux.

Les opérations de logements sociaux s'étendent sur une durée plus longue que les opérations privées. Les consultations rallongent les délais.

### Répartition des ressources

LBU	0 à 18%
Défiscalisation	32%
Fonds propres	50 à 68%

### Les entreprises et les prix

Il constate que dans les procédures d'appel d'offres, d'importantes différences apparaissent entre les entreprises sur un même lot. Les décalages peuvent être de l'ordre de 100% sur certains lots. Il est trop tôt pour en comprendre les raisons<sup>5</sup>.

En moyenne 80 à 90 entreprises de tailles différentes répondent aux appels d'offres : des artisans, des petites entreprises, des entreprises de tailles moyennes et des PME filiales de groupes métropolitains.<sup>6</sup> Il apparaît que les plus grandes entreprises ont tendance à afficher des prix largement supérieurs à l'offre retenue en fonction des tailles des opérations. La SMEC et la SMTPC ne cherchent pas forcément à rentrer dans le jeu de la concurrence.

Au-dessus de 30/40 logements, les petites entreprises ne savent plus répondre. GTA et EBE<sup>7</sup> sont les plus compétitifs.

Sur les petites opérations, les foundis<sup>8</sup> sont moins chers. La SIM a tendance à fractionner le projet en plusieurs bâtiments et faire intervenir plusieurs petites entreprises.

Il y a très peu d'appels d'offres infructueux.

### L'avantage fiscal et les délais de production

Les opérations financées par la défiscalisation sont généralement plus rapides que les autres. Un planning est validé entre la SAS9 et le bailleur social.

### Le prix du foncier

Il est de l'ordre de 210 euros en Petite Terre, 20 ou 60 euros en brousse, souvent non viabilisés

### La réglementation technique

<sup>3</sup> Il est en charge des opérations en LLS et LLTS

<sup>4</sup> Plan d'Aménagement et de Développement Durable

<sup>5</sup> Les premières opérations en locatif social sont livrées en 2010.

<sup>6</sup> La COLAS est représenté par sa filiale locale SMEC et Vinci par la SMTPC.

<sup>7</sup> GTA et EBE sont des entreprises de taille quasiment égales à SMTPC et SMEC. Mais ce sont des entreprises régionales. Elles ne sont affiliées à aucune société mère extérieure.

<sup>8</sup> Désigne les petits artisans locaux

<sup>9</sup> Société par Actions Simplifiées : c'est la société de portage dans laquelle seront associées, les investisseurs privés et le bailleur social.

La Sim s'adapte aux réglementations progressives. Pour ce qui est de la RT2A, il faut savoir que les projets de la SIM sont déjà soumis à la charte Mayenergie<sup>10</sup>, même les projets libres qui en sont juridiquement exemptés. L'application de l'Eurocode en septembre 2012 va augmenter les coûts de construction. C'est une inquiétude partagée par les maîtres d'ouvrage. En effet, les coûts pratiqués actuellement sont des plafonds. Leur dépassement va déséquilibrer les opérations de logements sociaux.

Actuellement, les coûts sont amplifiés par les travaux d'assainissement, de mise en place ou de renforcement du réseau électrique (transformateurs), les parkings, y compris sur des zones urbaines.

Il accorde une attention particulière au risque d'inflation liée à l'application en simultanée de la TR2A, le Consuel, les NFC 15-100, l'accessibilité, les garanties extrinsèques et des plans de prévention des risques naturels<sup>11</sup>.

### **Programmation type**

Toutes les prescriptions techniques de la SIM visent une optimisation de la qualité, et la pérennité des ouvrages. La SIM étant le gestionnaire, elle évite les malfaçons, génératrices de surcoûts durant la période d'exploitation.

### **Procédures**

Les seules procédures utilisées sont la VEFA et l'appel d'offres. Les coûts de construction sont inférieurs sur les opérations en VEFA car les prix peuvent être négociés par les promoteurs. Toutefois, les procédures en VEFA induisent des surcoûts annexes : frais de garantie, frais d'acte de vente... Au final, les deux procédures se valent.

### **Pistes d'amélioration des coûts**

- Avoir une production régulière,
- Mettre un échancier sur l'application des réglementations

### **Réduction des prix des matériaux**

Il y a une exagération des marges de distributeurs de matériaux. Par conséquent, 80% des entreprises importent directement leurs matériaux. Ceci met en exergue des problèmes sur les marges. Mais leur réduction n'est possible que si la production augmente.

### **Des évolutions sur les coûts**

Des évolutions sont constatées sur les prix des menuiseries aluminium. La relance de la production a favorisé une augmentation de la concurrence.

### **La filière endogène**

La SIM favorise le développement des produits locaux. C'est le cas de la brique de terre compressée. La brique a des propriétés thermiques intéressantes. A confort équivalent, la paroi béton associé à un isolant coûte plus cher que la brique. Cette terre ne requiert pas la mise en place d'un isolant.

Le coût de l'assemblage béton, isolant et placo est estimé à 205 à 230 euros le m<sup>2</sup> alors que la brique de terre compressée est évalué à 140 à 160 euros le m<sup>2</sup>.

### **Le foncier**

Des actions peuvent être menées sur fonciers pour réduire les coûts des opérations. C'est le cas du FRAFU. Il pourra aider à l'aménagement des fonciers.

Aujourd'hui la charge foncière représente un coût trop important dans le budget des opérations. Il est principalement la conséquence d'un coût d'aménagement trop important, d'un coût de VRD souvent excessif (40 à 400 euros par m<sup>2</sup> de surface utile de logement) et des prix des fonciers.

### **Le coût des travaux**

Il est quasiment identique en logement social et en logement libre<sup>12</sup>. Son niveau se situe à 1100 euros par m<sup>2</sup> de surface utile<sup>13</sup>. Il peut varier jusqu'à 1400 euros. Paradoxalement, le coût le moins cher correspond à une opération de logements libres. Mais il faut préciser qu'elle est réalisée en brique de terre compressée. S'agissant des logements sociaux, 1250 euros par m<sup>2</sup> est un objectif réaliste. Ce chiffre sera ramené à 1350 euros pour les logements libres si on ne subit pas tous les surcoûts de la réglementation.

Il faut savoir que ce coût est fortement lié à la morphologie du terrain qui impacte directement le coût des VRD. Il est de 40 euros sur certaines opérations, mais peut atteindre 270 euros sur d'autres opérations. La moyenne se situe à 140 euros par m<sup>2</sup>. La moyenne n'est pas un critère significatif compte des disparités. La réalisation de certaines prestations peut considérablement modifier le budget des opérations : assainissement, parking, voirie, transformateur, terrassement.

<sup>10</sup> Charte définie par le Conseil Général de Mayotte, Electricité de Mayotte et l'Antenne Mayotte de l'agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME). Elle régit les performances de confort et de consommations énergétiques des bâtiments neufs à Mayotte.

<sup>11</sup> Délais prévisionnelle d'entrée en vigueur des réglementations selon le CDH 2012 : Accessibilité aux handicapés en 2018, les ascenseurs au 31 décembre 2013, les portes automatiques de garage au 31 décembre 2014, les piscines enterrées au 1<sup>er</sup> janvier 2013, état des risques naturels et technologiques au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

<sup>12</sup> Appelé logement intermédiaire par la SIM

<sup>13</sup> La surface utile intègre la surface habitable et la surface de la varangue

### **Le prix de revient des opérations**

Il varie entre 2050 et 2100 euros par m<sup>2</sup>. La valeur la plus basse est de 1700 euros par m<sup>2</sup>, opération dont le foncier a été cédé gratuitement par la mairie.

### **Le programme type**

La SIM tend vers une standardisation des prestations : la forme des menuiseries, les couleurs. Les entreprises doivent se positionner par rapport à des coûts objectifs affichés. La démarche doit garantir la durabilité des matériaux, la possibilité d'entretien, la faculté de remplacement, et l'adaptabilité au savoir-faire local. Il faut travailler avec le savoir-faire déjà existant.

### **La concurrence**

En gros œuvre, quelques entreprises de tailles moyennes se disputent les marchés de plus de 30 logements: GTA, EBE, Abdou Fils, Plac OI. En charpente couverture, on distingue 3 entreprises principales.

Aujourd'hui 12 opérations sont en travaux. Dans les quatre mois, 12 autres programmes vont démarrer en travaux, et dans 6 mois 19 autres démarreront. 1100 logements seront fabriqués au total pour 43 opérations. Le volume de travaux va augmenter et pourra alimenter les entreprises. Il existe un risque manifeste d'insuffisance de l'offre pouvant induire une augmentation des coûts alors même qu'il y a une augmentation de la production.

Société / Organisme	: EBE, entreprise tout corps d'états
Date	: 17 avril 2012
Enquêteur	: Habib Ben CHADOULI
Personne interviewée	: Eric Bugnat, Directeur

### Les coûts des matériaux

Il est obligé de répondre aux appels d'offres avec des prix trop bas, donc de faibles marges. En 2011, il avait des délais pour régler ses fournisseurs. Aujourd'hui, il doit tout payer au comptant. Les fournisseurs ne tiennent plus leurs engagements. Il devient nécessaire d'acheter à l'extérieur, mais dans ce cas, les fournisseurs locaux refusent de lui vendre le peu de produits dont il aurait besoin.

Le prix du béton est trop élevé. Maîtriser les coûts des constructions passe par une maîtrise des carrières. Une autre solution mérite d'être étudiée : l'importation des granulats depuis les Comores ou Madagascar. Il estime les frais d'exploitation d'une carrière à 4 millions d'euros. Il faut faciliter le développement de nouvelles carrières. Il existe un site répertorié comme susceptible d'abriter une exploitation de carrière, mais le dossier doit faire face aux traditionnelles problématiques de volonté et de propriété.

La fixation des prix du sable et de graviers ne répond à aucune logique comptable. Le marché est partagé par deux sociétés. L'une fixe le prix, l'autre se positionne 20% en dessous. Une troisième société (TETRAMA) a ouvert un dossier pour l'exploitation d'une nouvelle carrière, mais le dossier doit faire face à divers obstacles. La formation du prix des matériaux obéit à cette même logique.

Il est urgent d'augmenter la concurrence dans la production de granulats. En attendant, les marges actuelles pratiquées par EBE doivent être revues à la hausse pour assurer la pérennité de l'entreprise.

Il n'y a pas assez de volumes pour justifier une fabrication locale.

### La concurrence

- Fourniture de granulats et sable :
  - IBS,
  - ETPC<sup>14</sup>
- Principaux distributeurs de matériaux :
  - Disma,
  - Cananga,
  - Mussada
- Fournisseurs de treillis soudés :
  - Cananga,
  - IBS

Les plus petites entreprises se positionnent un peu en dessous des concurrents. Des marges de manœuvre doivent être possibles pour baisser davantage les prix.

### Problèmes rencontrés

Les acteurs économiques ne reçoivent pas beaucoup d'aides. EBE a tenté de développer une unité de production de brique de terre compressé. Mais les différentes initiatives n'ont trouvé aucun écho chez les responsables politiques. La certification de la BTC<sup>15</sup> n'est toujours pas acquise. La filière locale peine à se mettre en place car la demande de BTC n'est pas assez étoffée. Des obstacles d'ordre administratif bloquent le développement de la BTC et la création de nouvelles carrières.

### Les coûts de la main d'œuvre

Les salaires ne sont pas excessifs mais coûtent au final plus chers qu'en métropole compte tenu des rendements de productivité.

### Solutions à la réduction des coûts

- Ouvrir une carrière indépendante avec des aides de l'Etat, moyennant un cahier des charges qui fixe les devoirs et obligations de l'exploitant en termes de prix pendant une période définie,
- Augmenter les volumes de production,
- Développer la concurrence,

### La réglementation

La réglementation technique doit être appliquée. Mais comment s'intègre-t-elle dans les coûts de production déjà jugés trop importants. La seule décennale apporte déjà 3% supplémentaire au coût de la construction.

### Structure du coût de construction

<sup>14</sup> Filiale de la COLAS

<sup>15</sup> Brique de terre compressée

Composantes	Part en %
Main d'œuvre	30%
Matériaux	55%
Frais généraux	12%
Marges	3 à 7% (en moyenne 5%)

Ce modèle ne s'applique pas aux sociétés filiales de grands groupes métropolitains malgré leur maîtrise des carrières<sup>16</sup>.

Société / Organisme	: Office notarial Popineau
Date	: 17 avril 2012
Enquêteur	: Habib Ben CHADOULI
Personne interviewée	: Sylvie Pons, Notaire

### Prix des logements

- T4 de 100 m<sup>2</sup> sur les Hauts vallons : 250 000 euros, soit 2500 à 2600 euros par m<sup>2</sup>.
- TREVANI, le même T4 est à 220 000 euros
- Filao sur les Hauts vallons : 120 m<sup>2</sup> à 2633 euros le m<sup>2</sup>
- Ravénéa, les hauts vallons : T3 : 225 000 euros : 2600 euros le m<sup>2</sup>

L'année 2008 et 2009 a vu naître plusieurs projets de construction. Le nombre de projets s'est depuis, considérablement affaibli. Tous les appartements neufs sont vendus.

### Réglementation

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012, l'assurance Dommage ouvrage est due pour les constructeurs, en même temps que l'assurance décennale pour les entreprises.

### Prix des fonciers

- 312 euros par m<sup>2</sup> constructible sur les Hauts vallons.
- Mamoudzou : 350 à 400 euros m<sup>2</sup>.
- Kawéni : 350 euros par m<sup>2</sup>,
- Kougou et Dembéni, il y a 2 à trois ans : 200 à 250 euros par m<sup>2</sup>.

### Les frais annexes

Les frais fiscaux intègrent le salaire du conservateur qui s'évalue à 0,4% au lieu de 0,1% en métropole.

Les droits d'enregistrement ont été supprimés pour les bailleurs sociaux<sup>17</sup>.

Quelques particularités du CGI (Code générale des impôts) de Mayotte :

- Pas de TVA,
- Pas d'indexation du salaire du notaire

### Production de logements

On assiste à une réduction drastique du nombre d'opérations de promotion immobilière. Beaucoup de clients sont à la recherche de produits de défiscalisation, mais l'offre est inexistante.

<sup>16</sup> On peut penser qu'ETPC fait des prix préférentiels réservés à la SMEC.

<sup>17</sup> Délibération n° 570/2011/CP du conseil générale de Mayotte relative à l'exonération des frais d'enregistrement et de publicité foncière

Société / Organisme	: DEAL
Date	: 17 avril 2012
Enquêteur	: Habib Ben CHADOULI
Personne interviewée	: Claude Bailly, Chef de l'unité financement du logement social

### Production de logements

Toutes les constructions ne font pas l'objet d'un permis de construire. La DEAL traite une part importante de régularisation. Il est donc très difficile de quantifier le nombre de logements qui sortent de terre chaque année. Il n'y a pas de baisse constatée de permis de construire. Mais cela ne traduit pas l'activité, compte tenu des constructions sans permis de construire. L'année 2005 a vu naître beaucoup de projets de constructions, principalement par le fait de la défiscalisation. Mais les investissements en défiscalisation<sup>18</sup> se réduisent en 2008. Finalement, la situation actuelle correspond à une situation normale sur le territoire. C'est ce pic qui était anormal. Il n'a pas permis de maintenir le rythme de production. Il faut tout de même augmenter le rythme de production pour s'inscrire dans la régularité.

### La loi Girardin, un frein au social ?

Non, ce n'est ni un frein à l'accession sociale, ni au locatif social. Ce n'est pas le même public qui est visé. En outre, les arrêtés préfectoraux instituant le logement social dans sa forme actuelle ont été pris plus récemment.

- Premier arrêté sur le locatif social : le 15 octobre 2008,
- La case SIM (accession sociale a existé avant)

### L'avantage fiscal structure-t'il les projets ?

Elle permet de mieux équilibrer des opérations qui ne l'auraient pas été avant. Elle permet de réduire les loyers. Elle présente le même risque que la défiscalisation en promotion privée : l'augmentation des coûts de construction.

Deux modes de réalisation :

- La VEFA : on est sous la contrainte des marchés. On peut y voir des fluctuations des prix et des problèmes de qualité<sup>19</sup>,
- La régie : la défiscalisation en elle-même, n'est pas un facteur de réduction de délais, en tout cas pas dans le montage. Par contre, ça peut être le cas dans la réalisation grâce au planning de défiscalisation.

### Le foncier et son impact sur le coût

2 problèmes se posent : la disponibilité et l'aménagement.

Même quand le foncier appartient au Conseil Général, il y a des problèmes d'occupation illicite qui freine l'opération. On n'a pas la culture de la DUP (Déclaration d'utilité Publique) en vue d'exproprier. On est souvent dans la recherche d'un accord préalable sachant que cet accord peut être mis en cause par un héritier. Cela pose un réel risque de maîtrise qui est différent de la rareté. Le prix du foncier non viabilisé est trop élevé : 40 à 60 euros par m<sup>2</sup>. En 2009, ce prix était de 20 euros par m<sup>2</sup>. Aujourd'hui il est de 40 à 60 euros.

Le coût de l'aménagement est important. Il manque d'infrastructures primaires : station d'épuration, voie d'accès, Les VRD concernent souvent des travaux des réseaux primaires.

### Le coût des travaux

Les entreprises achètent à des coûts trop élevés.

Les opérations durent trop longtemps à cause des blocages de chantier,

Les fournisseurs intègrent une prime de risque sur les impayés,

La concurrence est limitée.

### La réglementation

Mayotte a été jusqu'alors une exception législative où tout était traité par des arrêtés préfectoraux. Une ordonnance va rendre la partie législative du Code de la construction et de l'habitation applicable et adapté avant la fin juin 2012. 4 autres lois qui traitent du logement sont aussi concernées.

### Comment réduire les coûts ?

Il est nécessaire de travailler sur tous les postes de dépense :

- Le foncier et l'aménagement,
- La construction :
  - ✓ Choix techniques et des matériaux,

<sup>18</sup> Les principaux projets de défiscalisation de Mayotte se faisaient sur les hauts vallons, le val fleuri et les 3 vallées.

<sup>19</sup> L'idée de départ était de sauver des opérations qui ont échouées avec l'arrivée de la crise financière

- ✓ Coût de ces matériaux : optimiser les matériaux utilisés sans réduire la qualité, renforcer la démarche commerciale auprès des grossistes, utiliser les matériaux les moins chers, mettre en place une centrale d'achat,
  - ✓ Certaines conceptions sont plus chères que d'autres
- La main d'œuvre

**Les procédures : VEFA/REGIE ?**

Les coûts de construction sont moins chers en VEFA qu'en régie : possibilité de négocier, engagement sur les délais de paiement, possibilité de donner des escomptes contre des réductions du prix. Mais in fine, le prix de revient de l'opération est le même compte tenu des frais annexes de la VEFA.

L'inconvénient de la VEFA réside surtout dans l'achat de foncier à des coûts démesurés qu'aucun opérateur social n'aurait acquis. Ensuite, les coûts annexes sont trop importants : gestion, mutation, garanties, rémunération des promoteurs, frais de clôture de la société)

Société / Organisme	: ETPC
Date	: 17 avril 2012
Enquêteur	: Habib Ben CHADOULI
Personne interviewée	: Fabrice Hernandez, Directeur

### La production

L'installation d'une unité de concassage requiert certains coûts fixes quel que soit le niveau de l'activité. La plus grande part du coût est la main d'œuvre. Elle est limitée en fonction de l'activité. Plus on vend du gravillon, plus on a des tirs de mines.

### Problèmes rencontrés

Le problème de l'insularité : aucun bateau ne vient directement à Mayotte.

La société est obligée d'avoir tout le matériel en double alors que le besoin réel est de 1. ETPC doit prévoir les pannes de matériel. Cette autonomie est nécessaire à tous les niveaux de la chaîne de production. Les entreprises de location ne peuvent pas augmenter le matériel compte tenu du faible niveau de la production.

La législation locale n'autorise pas l'usage de l'intérim. L'entreprise utilise des contrats des CDD (contrat à durée déterminée) renouvelables deux fois, des contrats de chantier et des CDI (contrat à durée indéterminée) pour le personnel incompressible. Ceci induit un problème de maîtrise des frais généraux.

ETPC doit prévoir l'évacuation de la couche supérieure avant d'atteindre la roche exploitable. On compte 30% de produits à extraire pour 70% de roche. Pour enlever 7 m de roche, il faut enlever 3 m de terre. Ailleurs, ce rapport est plutôt de 10% pour 90 %. Le concurrent a des hauteurs de terre moins importantes. L'évacuation de la couche inutile a un coût non négligeable. L'entreprise s'arrange pour la déposer au plus prêt à la place de la roche extraite.

### Organisation de l'entreprise

3 carrières assurent la production annuelle :

- Petite terre : 3 000 t/an
- Mtsamoudou : 60 000 t/an
- Kougou : 240 000 tonnes / an

### Ressources disponibles

- Petite Terre : durée de vie de 2 ans, mais extension possible qui amènerait ce chiffre à 7 ans. ETPC est locataire du site à l'exception de la part extensible. Des démarches ont été entreprises depuis 6 ans avec le propriétaire sans succès.
- Mtsamoudou : durée de vie : 5 ans. ETPC est propriétaire depuis 1997.
- Kougou : 15 ans de durée de vie. ETPC est propriétaire depuis 1996. Le site était initialement une exploitation de Cagné.

### Les composantes du coût

- Main d'œuvre,
- Matériel,
- Consommables : carburants, gaz, huile, explosifs...
- Investissement foncier,
- Entretien,
- Frais généraux, Frais commerciaux,
- Frais technique et hygiène, sécurité, environnement et réglementation,
- Marge nette (6%)

Les frais commerciaux, frais généraux, frais technique et hygiène, environnement et réglementation représentent 15%.

### Origine des différences de prix constatés entre les deux concurrents

- L'investissement matériel,
- A qualité des produits finis,
- A quel niveau s'arrête l'extraction des terres de découverte (combien accepte-t-on d'argile dans le sable) ?

### Gisements d'économie

ETPC tourne à 50% des capacités de production depuis 2012, contre 60% en 2011, 65% en 2009, et 70% en 2008. L'augmentation des volumes permettrait de réduire le poids des charges fixes sur le prix de revient.

### Réglementations

Deux réglementations régissent le domaine des carrières à Mayotte : RGIE (Réglementations générales des Industries Extractives) et les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)

Société / Organisme	:	CANANGA, distributeur de matériau de construction
Date	:	19 avril 2012
Enquêteur	:	Habib Ben CHADOULI
Personne interviewée	:	Stéphane SAPY, responsable de vente

### **L'explication du niveau élevé des prix des matériaux**

Les prix des matériaux augmentent de 3 à 6% par an.

Les salaires augmentent de 3% par an.

Les taxes de douane vont de 5 à 41%. Certains matériaux sont achetés avec des prix intéressants, mais les frais de transport sont trop élevés. La location du container est estimée à 3000 euros à Mayotte alors qu'elle est de 300 euros ailleurs.

Les frais généraux coûtent trop chers à l'entreprise. Les volumes ne sont pas suffisants.

### **Structure du coût**

- Prix d'achat du matériau,
- Fret maritime : environ 3 500 euros,
- Douane : jusqu'à 41%,
- Marge brute commerciale : 15 à 20% dont 1 à 5% de marge nette.

Société / Organisme	: SIM, Société Immobilière de Mayotte
Date	: 18 avril 2012
Enquêteur	: Habib Ben CHADOULI
Personne interviewée	: Yannick DOUILLARD, Responsable Technique Département Rénovation et Constructions, en charge du logement en accession

### Les entreprises

Le marché de l'accession est surtout prisé par les petits artisans : 1 à 4 salariés.

### La production

Année	Nombre de logements mis en chantier
2007	131
2008	153
2009	100
2010	61
2011	13
2012	

On assiste à une baisse de la production. Pour les raisons suivantes :

- Manque de lotissement,
- Changement de la politique d'accès à l'habitat social,
- Eligibilité des personnes,
- Les critères bancaires,
- Les règles d'urbanisme sont plus rigoureuses.

De 1999 à 2005, en moyenne 9,6 millions d'euros par an pour l'accession sociale,  
De 2005 à 2011 : 4,3 millions en moyenne.

### Les entreprises

On assiste à une réduction du nombre d'entreprises qui travaillent avec la SIM.

- 2002 : 377,
- 2002 à 2003 : 370 en moyenne par an,
- 2004 : baisse du nombre,
- 2010 : 135 entreprises,
- 2011 : activité faible : 124 entreprises seulement,

Cette baisse s'explique par la réduction du nombre de logements. Cette réduction du nombre d'entreprises n'a pas de conséquence sur les prix pratiqués.

### Les procédures

La baisse du prix n'a pas forcément été une politique prioritaire. La qualité était mise en avant.

- Année 2000 : procédure sur bordereaux de prix,
- Depuis 2006 : les procédures ont changé : appel d'offres.

### Déperdition entre les études et les projets réalisés

Il y a 1/3 de perte entre le nombre de projets qui passent en commission et les projets réalisés. Certains projets n'obtiennent pas leur permis de construire à cause d'un changement d'urbanisme entre temps : risques naturels, changement d'avis, lotissement non achevé à temps.

### Durée d'un projet entre les études et la réalisation

- Du montage du dossier au permis de construire : 3 mois,
- Préparation : 1 mois,
- Chantier: 6 à 10 mois.

### Mode de financement

- 50 à 75 % de financement de l'Etat,
- Prêt bancaire du client en partie payé par l'aide au logement.

### Consultation des entreprises

En procédure adaptée et restreinte :

- Appel à candidature 169 entreprises en 2011
- Appel d'offres : 106

Objectif : maîtriser les coûts et mieux gérer les appels d'offre.

Les entreprises sont choisies en fonction de leur secteur. Beaucoup d'entreprises répondent avec des pièces erronées. Beaucoup d'artisans mal structurés répondent à ces appels d'offres : problèmes dans les déclarations fiscales... Beaucoup d'artisanats ont eu une expérience en métropole ou à la Réunion. Elles ont un niveau de qualification assez suffisant pour les produits visés. En 2011, la SIM a énuméré 122 dossiers incomplets, soit 72% contre 83% en 2010 et 36% en 2009. Les procédures se sont complexifiées.

Il n'y a pas beaucoup de différences entre les prix proposés par les entreprises. La SIM leur montre des estimations de prix pour éviter les dérives.

### **Prix des logements**

Souvent le client est propriétaire de son terrain, ce qui induit peu de charge foncière. Souvent le client amène son terrain en apport. C'est une des conditions de l'éligibilité à l'accession sociale.

Le coût de la construction est de 1125 euros en moyenne. Le minimum est de 930 euros par m<sup>2</sup> et le maximum 1353 euros par m<sup>2</sup>. Le logement revient à 70 000 euros en moyenne pour le T4.

Les honoraires sont de 3600 euros pour la partie permis de construire et 11,2% du coût des travaux pour le reste.

### **Process d'achat**

Les entreprises ne sont pas assez structurées pour s'approvisionner en direct. Seules 2 à 3% achètent à l'extérieur.

### **Le logement type**

- Mixte : maçonnerie, parpaing, brique (10 à 15%).
- Chambre : 9 à 12 m<sup>2</sup>, séjour : 15 à 25 m<sup>2</sup>, cuisine : 8 à 9 m<sup>2</sup>, varangue : 9 à 12 m<sup>2</sup>, WC/douche : 4 à 6 m<sup>2</sup>.
- Charpente bois,
- Chape lissée teintée,
- Pas de finition intérieure : manque les enduits,
- Menuiserie intérieure bois,
- Menuiserie extérieure : bois,
- Plomberie : réseau et appareillage,
- Electricité : norme 15-100 Mayotte avec brasseur d'air,
- Beaucoup d'ouvertures, ventilation et de protection solaire,
- Taille : T4 : 75 m<sup>2</sup>, T3 : 64 m<sup>2</sup>, T5 : 85 m<sup>2</sup>,
- Souvent en duplex. Les logements en étage représentent 75%,
- Isolation en toiture : film réflecteur en sous face de tôle,
- Débords de toitures,
- R+1 maximum.

### **Réglementation**

- Norme 75-100,
- Sismique,
- Cyclonique.

Cette réglementation est nécessaire même si elle augmente les coûts.

### **Solution d'amélioration des coûts**

- Réduction des coûts des matériaux,
- Favoriser les ouvertures et supprimer quelques prestations liées au confort thermique,
- Réduire la dimension des pièces ?

Société / Organisme	: Agence de l'île, Agence immobilière
Date	: 18 avril 2012
Enquêteur	: Habib Ben CHADOULI
Personne interviewée	: Robert Afrosy, Gérant

### **Production de logements**

On assiste à une réduction de la production immobilière dans la promotion privée. La situation économique nationale, locale puis les récents mouvements contre la vie chère ont refroidi les investisseurs. L'arrêt de la défiscalisation a aussi largement contribué à cette situation. Toute l'économie immobilière locale est centrée autour de la défiscalisation.

### **Prix des logements**

- Les prix sont à 2514 euros par m<sup>2</sup> à Mamoudzou, en zone urbaine,
- Kougou : 2350 euros par m<sup>2</sup>,
- Dembéli : 2450 euros par m<sup>2</sup>.
- T5 : 300 000 euros,
- T4 : 230 000 à 250 000 euros,
- T3 : 170 000 à 180 000 euros,
- T2 : 130 000 euros,
- T1 : 70 000 à 80 000 euros.

On assiste à une réduction des prix. Mais le logement reste trop cher. Il y a trop d'intermédiaires.

### **Prix du foncier**

- Mamoudzou, 3 vallées : 350 euros par m<sup>2</sup>,
- Sinon 200 à 250 euros par m<sup>2</sup> pour le foncier constructible.
- Kougou : 200 euros par m<sup>2</sup>,
- Trévani : 170 à 180 euros par m<sup>2</sup>
- Dembéli : 170 à 180 euros par m<sup>2</sup>,

### **Le logement type**

- Chambre : 12 m<sup>2</sup>,
- Salle de bain et WC séparé,
- Séjour et cuisine américaine,
- Varangue,
- Alarme, volet roulant, grille sur les ouvertures

### **Les loyers**

- En moyenne 10,50 euros par m<sup>2</sup>,
- Hauts vallons : 11 à 12 euros par m<sup>2</sup>, et 13 à 14 euros par m<sup>2</sup> pour les petits logements
- Kougou et Tsoundzou: 11 euros par m<sup>2</sup>

Société / Organisme	: CCI, Chambre de Commerce et d'Industrie
Date	: 19 avril 2012
Enquêteur	: Habib Ben CHADOULI
Personne interviewée	: Omar SIMBA, Directeur adjoint, Zoubair Ben Jacques ALONSO, directeur du port

### **Mission de la CCI au port**

La CCI est délégataire de la concession du port de commerce de Longoni. Elle est en charge des activités de stockage et de magasinage des containers. La concession du port fera l'objet d'un appel d'offre dans les jours à venir.

Au-delà de 6 jours de stockage du conteneur, la CCI facture. Le montant est progressif. 5 jours est le temps estimé pour dédouaner un container.

### **Le volume**

- 1200 containers par an alors que la Réunion c'est 112 000 containers,
- 3000 euros de fret pour le container contre 100 de Chine à la métropole.

### **Les charges liées à son activité au port**

- Main d'œuvre,
- Machine,
- Foncier

### **Les gisements d'économie**

Il est possible de réduire les coûts de passage au port par l'augmentation des volumes. Le coût de passage au port dépend du comportement du client ou plus exactement, sa rapidité à sortir le container.

### **Pourquoi certaines entreprises dépassent les 5 jours**

Les gros clients arrivent à sortir leur container rapidement. D'autres ont des problèmes de stockage et préfèrent gagner quelques jours de stockage au port. Les petites entreprises ont souvent des problèmes de collecte de la documentation requise pour le dédouanement. Des fois, il s'agit tout simplement d'un problème de trésorerie. La durée moyenne de stockage au port est de 15 à 20 jours. Jusqu'à 30 jours, les tarifs sont intéressants.

### **Le stockage**

La surface allouée au stockage est de 8Ha. En intégrant les containers vides, elle monte à 12 Ha. Une réserve foncière est prévue pour accompagner le développement du port. L'objectif est d'accroître le trafic.

### **Procédure de sortie du port**

La SMART, unique société d'acconage, est chargée de la décharge des containers. La CCI stocke les containers sur le terre-plein prévu à cet effet. Le transitaire réalise les formalités de dédouanement, puis le container quitte le port pour être livré chez le client.

### **Réduction des coûts de passage au port**

Le container transitant au port fait l'objet d'une taxation à plusieurs niveaux :

- Le RSM (redevance par marchandise). Elle est collectée en fonction de la marchandise et du poids. 25 % de cette taxe doit revenir à la CCI. Le reste va au Conseil Général. En droit commun, 100% de cette taxe sont reversés au concessionnaire,
- Le droit de port (redevance sur le navire) : la totalité de cette taxe va au Conseil Général. En droit commun, cette taxe est reversée au concessionnaire à 100%,
- Autres taxes.
- Les redevances CCI : elle rémunère l'activité de stockage. La CCI serait en mesure de réduire ses coûts si la totalité des redevances dues en droit commun lui étaient réellement remises.
- Les droits de douane (DD) : elle est appliquée sur le prix CAF avec une prise en compte du lieu de fabrication (les produits fabriqués en dehors de l'Union européenne sont plus lourdement taxés). Même si ce même produit a fait l'objet d'une première taxation lors de son entrée en Europe, c'est le lieu de fabrication qui compte. Ceci pose le problème de la double taxation.
- Taxe de la consommation (TC). Elle est variable en fonction du produit. Son assiette de calcul est le prix CAF + DD

Les accords douaniers conclus entre la France et les autres pays ne sont pas reconnus à Mayotte. Ceci a tendance à augmenter les taux douaniers si le matériau ne vient pas de l'union européenne.

Le problème du foncier devrait apparaître dès que la DSP serait attribuée.

La réduction des coûts passe par une augmentation des volumes. Les employés font en moyenne 100 heures par mois. Les capacités du port sont sous utilisées. Il manque une régularité. Il est nécessaire de mettre en place une autorité de régulation qui gérerait tout le coût de passage au port. La DSP devrait aller dans ce sens.

### 3.3. LA GUYANE

ORGANISME	FONCTION	NOM
<b>Agence Easypro</b> <i>Agence Immobilière</i>	Gérante – RDV : 23/03/2012	M Pascal PREVOT
<b>PREFECTURE DE GUYANE</b> <b>SGAR</b>	Représentant de l'Etat en Guyane RDV : 23/03/2012	M Xavier CHANTRE
<b>DEAL GUYANE SHAU</b> : <i>Service Aménagement, Urbanisme, Construction et Logement.</i>	Messieurs les Responsables du SHAU RDV : 26/03/2012	M. Thierry CASTEL M Serge MANGUIER M Dominique PAGANEL,
<b>IEDOM Guyane</b> : <i>Institut d'Emission des Départements</i>	Directeur RDV : 27/03/2012 Chargée de mission	M Jean – Pierre DERANCOURT Mme Sandie BOYER
<b>PACT GUYANE</b>	Directeur RDV : 28/03/2012	M Jacques JULIEN
<b>FERBTP</b> : <i>Fédération Guyane du Bâtiment</i>	Président de la Fédération du bâtiment et directeur de NOFRAYNE (promoteur – constructeur immobilier) RDV : 27/03/2012	M Olivier MANTEZ  M DROMARD
<b>AFD</b> : <i>Agence Française de Développement</i>	Responsable du secteur public Guyane RDV : 28/03 /2012	M Sylvain DAMOISEAU
<b>SEMSAMAR</b> : <i>Société d'Economie Mixte de ST – Martin (territoire Guyane)</i>	Directeur  Responsable d'opérations RDV : 28/03/2012	M Patrick WEIRBACK  M Erick LUQUES
<b>SIGUY</b> : <i>Sté Immobilière de La Guyane</i>	Directeur et Président de l'ARMOS Guyane Responsable financements et Marchés	M Bruno CHAUVIER  Mme Sarah COTON - PELAGE
<b>AudeG</b> : <i>Agence d'urbanisme et de Développement de la Guyane</i>	Directrice Chargée d'étude principal Urbanisme RDV : 28/03/2012	Mme Mireille RIUS  Mme Juliette GUIRADO
<b>GROUPE OCEANIC</b> <i>promoteur Immobilier</i>	Directeur technique RDV : 28/03/2012	M Pierre LAGILLIER
<b>DIRECTION REGIONALE DES DOUANES DE GUYANE</b>	Rédactrice au service de la réglementation RDV :29/03/2012	Mme Elisabeth AWONG
<b>SIMKO</b> : <i>Société Immobilière de Kourou</i>	Directeur des Opérations Responsable du service Construction et Qualité RDV : 29/03/2012	M Philippe BANASZAK M Chandler KAYAMARE
<b>EPAG</b> : <i>Etablissement Public d'Aménagement en Guyane</i>	Directeur Général RDV : 30/03/2012	M ARTHAUD
<b>CERCG</b> : <i>Cellule Economique Régionale de la Construction en Guyane.</i>	Chef de service Directrice Statisticien RDV : 29/03/2012	M. Christophe MASCITTI  Mme Nathalie POTEL  M CHARRIER
<b>Commune de ROURA</b>	DGS – RDV : 30/03/2012	

Société / Organisme	: EASY PRO – Agence immobilière
Date	: 23 mars 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personne interviewée	: Mme Pascale PREVOT – Gérante

**En tant que gérante d'une agence immobilière, quelle image avez-vous du logement neuf en Guyane depuis les dix dernières années ?**

Il y a 9000 personnes qui attendent des logements en Guyane, il y a 3500 logements insalubres mais la situation s'améliore. Il a été annoncé l'arrivée d'un 4ème opérateur « Habitat Région » filiale de la Caisse d'Epargne ce qui veut dire qu'il y a un besoin énorme dans ce domaine. On ne construit pas assez pour répondre à la demande.

**Pouvez-vous me donner quelques prix de vente ?**

Depuis 2007 on assiste à une hausse des prix.

Exp : une maison T4 sur 1000 m<sup>2</sup> à Remire Mont – Joly (quartier Résidentiel bord de plage – maison Haut de gamme) coûte 350 000 €.

Un T2 : 125 000 €  
 Un T3 : 145 000 €  
 Un T5 avec piscine : 450 000 €

Le budget moyen d'un Guyanais en terme d'achat est de : 220 000 € maxi c'est à dire un T4 sur 800 m<sup>2</sup> de terrain

On assiste à une réduction des surfaces des maisons ou appartements pour revenir à un prix de vente accessible pour la clientèle, peu importe que le produit soit neuf ou ancien.

Depuis 2012, les prix se sont stabilisés voir même à la baisse.

**Pouvez-vous me donner quelques références de prix pour l'achat d'un terrain ?**

Les prix varient selon les quartiers si l'on est en centre urbain ou périphérie si l'on est dans un terrain déjà lotis également.

Route de Baduel : 150 € à 300 € /m<sup>2</sup> pour une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>.  
 Route de Montabeau : 100 € à 120 €/m<sup>2</sup>  
 Route de la Madeleine (Rn2) : 130 € à 150 €/m<sup>2</sup>

**Les terrains lotis**

Pour une surface >2000 m<sup>2</sup> < 3000 m<sup>2</sup> 100 €/m<sup>2</sup>.  
 Pour une surface > 5000 m<sup>2</sup> le prix au m<sup>2</sup> diminue à 70 €/m<sup>2</sup>.

Matoury : prix moyen : 60 € - 80 €/m<sup>2</sup>.  
 Terrain boisé constructible : 7€ - 8€/m<sup>2</sup>  
 Terrain constructible déjà défriché : 15€ - 20 €/m<sup>2</sup>.

St – Laurent : terrain agricole 1000 m<sup>2</sup> = 30 €/m<sup>2</sup>  
 Parcelle lotis : 70 € - 80 €/m<sup>2</sup>.  
 Terrain agricole : 1ha = 5€/m<sup>2</sup>  
 10 ha = 3€/m<sup>2</sup>.

Sur KOUROU, le foncier est saturé, il n'y a plus de produit neuf. Ce n'est que de la revente d'un bien issu des anciennes ZAC.

Il y a pas mal de petites communes qui sont assez dynamiques actuellement.

Exp : Macouria, Montsiray, Roura

**Quels sont les freins ou obstacles qui font qu'on ne construit pas assez en Guyane ?**

Il faut entre 6 à 8 mois pour avoir un permis c'est long.

Certaines communes ne veulent pas déclasser une zone Exp : Matoury ce qui fait qu'il n'y a pas assez de terrain constructible non plus. Heureusement qu'il y a un opérateur comme l'EPAG qui aménage du foncier.

Il y a aussi la position des banques : il est devenu de plus en plus difficile pour les clients d'obtenir des financements.

Société	: FERBTP
Date	: 27 mars 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personnes interviewées	: M Olivier MANTEZ – Président M DROMARD – Promoteur/constructeur immobilier

### **Pourquoi on ne construit pas assez en Guyane ?**

A la base, il faut avoir du foncier aménagé.

En Guyane il y a deux sortes de terrain :

- Le terrain appartenant à l'état.
- Le terrain appartenant au particulier.

Le sol n'est pas très bon en Guyane, ce qui nécessite des fondations profondes, donc surcoût.

Le cout moyen (VRD primaire + secondaire) dans le prix de revient d'une opération est de l'ordre de : 400 €/m<sup>2</sup>

Le coût des matériaux. : Les produits sont chers avec un monopole pour certains produits de base.  
Un marché du bâtiment assez étroit.

Exemple :

Le béton /BPE :           100 €/m<sup>3</sup> en Métropole  
                                  120 €/m<sup>3</sup> à la Réunion  
                                  140 €/m<sup>3</sup> aux Antilles  
                                  180 €/m<sup>3</sup> en Guyane.

Le ciment :                 80 € la tonne en Métropole  
                                  200 € la tonne en Guyane.

### **Que pensez-vous de la défiscalisation dans le logement social ?**

La VEFA défiscalisation dans le logement social est une bonne chose.

Pourquoi ne pas transférer un peu d'argent issue de cette défiscalisation pour venir amender le coût de l'aménagement du foncier.

### **Délais de réalisation d'une opération ?**

Durée : 6 mois pour obtenir l'agrément et 12 mois pour sortir une opération.

Durée : 2,5 ans pour sortir un produit en Véfa défiscalisation/logement social

Quelques ratios : 1650 €/m<sup>2</sup> à 1750 €/m<sup>2</sup> le coût de construction.

Prix de vente dans le privé : 250 K€ - 300 K€ pour une villa (T4)

120 K€ - 150 K€ pour un appartement (T3).

### **Quelle filière constructive ?**

Du tout béton à 100 %.

### **Quelles sont les pistes d'amélioration ?**

Il faut développer la production locale en termes de matériaux.

Il faut adapter la conception des bâtiments et ne pas sacrifier le coût au détriment de l'architecture.

### **Quelles sont selon vous les pistes de gisements du coût de la construction ?**

- Il faut adapter les marchés des entreprises.
- Il faut agrandir le marché du TCE.
- Il faut utiliser d'autres modes de procédure d'appels d'offres travaux, tel que : la conception – réalisation, les macros - lots.
- Baisser le prix des matériaux car c'est + 25% plus cher qu'en Métropole.
- Baisser les marges et travailler sur les prix.

Société / Organisme	: ADeG
Date	: 28 mars 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personnes interviewées	: Mme Juliette GUIRADO – chargée de mission

### **Où en est la Guyane aujourd'hui en matière de règlement d'urbanisme ?**

1 PADD pour 7 communes.

1 SCOT, 5 cartes communales, 7 PLU.

Certains territoires ne sont pas du tout dans une démarche de SCOT.

Le SAR, la charte du parc Amazona, le SDOM, le PPRI s'impose sur le PLU.

### **Quelles problématiques ?**

Un gros problème de lenteur administrative.

Exp : sur la commune de Montsiry il a fallu 7 ans pour établir un PLU.

Pour St Laurent la prescription en 2005, l'approbation en 2012.

Ensuite il a fallu reprendre l'étude dès le départ.

Il y a une absence totale d'implication des élus et un manque de maturité politique.

Le temps de la procédure est relativement long et de plus il n'y pas vraiment d'échange ; c'est une situation qui ne s'améliore pas avec les changements des interlocuteurs issus des élections

A St-Laurent de Maroni, l'ancien POS ne permet pas d'urbaniser donc la ville doit obligatoirement passer en PLU.

### **Quelles pistes d'amélioration pour pouvoir construire plus de logements ?**

Faire un PLU simple pour la partie règlementaire.

Régler la problématique du droit coutumier qui est plus fort que la règle d'urbanisme.

Une nécessité d'informer la population sur l'intérêt de déposer un permis avant de faire.

Créer du foncier pour réguler le marché.

Réviser le PLU sur certaines communes – exemple : îlot centre-ville de Cayenne, il y a une discordance totale.

Société / Organisme	: AFD
Date	: 28 mars 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personnes interviewées	: M Sylvain DAMOISEAU

### **Quelle est votre regard sur le logement en Guyane ?**

Il y a eu 2900 Permis de construire délivrés /an sur les trois dernières années c'est à dire que les opérateurs ont montré leur capacité à produire du logement.

Sur une échelle de 100 le logement social représente 40% environ et le reste c'est du privé.

Il y a 1200 lgts livré/an sur la Guyane mais très peu pour l'auto-construction et pourtant il y a des populations en demande pour ce type de produit.

### **Quelles pistes d'amélioration pour pouvoir construire plus ?**

Il faut encadrer l'offre et la modalité de la construction avec un accompagnement bancaire.

Trouver une nouvelle filière constructive. Exp : le bois qui sera plus adapté sur la construction en bord de fleuve et par rapport aux catégories sociale de la population.

Trouver un système d'aménagement évolutif ou alternatif pour une logique économique.

Régler le problème de main d'œuvre.

Un effort à faire sur l'accession à la propriété et en particulier du foncier aménagé pour ce type de produit.

### **Combien de projets financez-vous par an ?**

200 logements environ.

### **Que pensez-vous de la défiscalisation dans le logement social ?**

Elle oblige les opérateurs à construire vite donc à livrer des logements rapidement.

Toutefois, il faut rester vigilant et écarter les risques sur ce type de montage.

Société / Organisme	: GROUPE OCEANIC – promoteur immobilier
Date	: 28 mars 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personnes interviewées	: M Pierre LAGILLIER – Directeur

### **Que pensez –vous de ces réglementations techniques et de ses impacts dans le prix de revient d'un projet de construction neuf aujourd'hui ?**

En Guyane, il faut mettre de côté la loi sismique et les contraintes cycloniques.

Ce qui impacte le prix de revient d'un projet en matière de réglementation technique ce sont :

- La RTAA DOM, pour moi est une préoccupation des pays riches.
  - On est contraint d'utiliser des murs en agglo de 15, revoir les ouvertures.
  - Dès fois les contraintes acoustiques et le thermique s'affrontent (25% d'imperméabilité en Guyane...20% aux Antilles) tout ça à un coût.
- L'accessibilité handicapée (les retraits de 45 cm, la main courante, la surface des pièces humides...)
- Le prix du foncier, qui est une des composantes du prix de revient.

### **Quel est l'environnement en matière de logement ?**

La population Guyanaise est jeune...on a un taux démographique galopante, c'est pour ça qu'on doit construire.

Dans le social, les gens ne sont pas propriétaires.

### **Quelle piste d'amélioration en matière de coût de la construction ?**

Nous avons très peu de produit en fabrication locale.

Construire en bois coûte plus cher que faire du « tout béton »

- Exp : un mur en bois coûte 120€/m<sup>2</sup> en agglo avec les enduits ça revient à 70€/m<sup>2</sup>

Dans le bois noble, nous avons 5 types tels que : l'Angélique, le Gonfolo qu'on utilise pour la charpente, l'Amarante (bois violet), le bois d'ébène – classe : 4, le Samartin...ce sont des bois durs.

Et 80% des bois Guyanais ne sont ni répertoriés ni étudiés...alors qu'il faut réfléchir sur les autres essences.

Nous avons de la brique locale qu'on doit développer mais problématique de l'entretien des carrières de latérite et du maintien de la fertilisation.

Une des pistes dans la diminution des prix dans le coût de la construction c'est de produire des matériaux localement et minimiser les transports des graviers, des sables....etc.

Développer une autre façon de construire ;

- Utiliser le bois en structure et la brique en remplissage.
- On ne doit utiliser le béton que pour faire le soubassement uniquement.

### **Quelle piste d'amélioration en matière de filière du bâtiment ?**

La main d'œuvre guyanaise est très peu qualifiée et pourtant il y a des lycées professionnels du bâtiment en Guyane.

- Exp : le lycée DAMAS, BALATA (spécialisation en plomberie, électricité)

La filière bâtiment doit être revalorisée auprès des jeunes.

La problématique majeure en termes de main d'œuvre c'est le manque de personnels d'encadrement.

### **Pourriez- vous donner quelques ratios en matière de prix du foncier et/ou de la construction ?**

De grande parcelle constructible sur Cayenne ou périphérie ... il y en a très peu.

Prix du foncier : 100 €/m<sup>2</sup> - 150 €/m<sup>2</sup>

ZAC Hibiscus : 350 €/m<sup>2</sup>/SHON constructible vendu par l'EPAG au groupe OCEANIC.

Exp : j'ai acheté un terrain de 7800 m<sup>2</sup> à un particulier pour 1 495 200 € soit : 200 €/m<sup>2</sup> environ.

Un autre terrain de 14 000 m<sup>2</sup> à 85€/m<sup>2</sup>.

### **Quelques ratios en coût de construction 2012 :**

Une opération en défiscalisation / logement social avec la SIMKO : 1850 €/m<sup>2</sup>

Durée des travaux : 18 mois

### **Un message à faire passer ?**

Il faut maintenir le montage « défiscalisation » pour en faire du logement social car ça permet de « booster » la production si on doit atteindre les objectifs de 4000 logements neufs/an en Guyane.

Par ailleurs, il faut aussi continuer à produire du logement privé pour les autres clientèles.

Société / Organisme	: SEMSAMAR
Date	: 28 mars 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personnes interviewées	: Messieurs WEIRBACK – Directeur, Eric LUQUES – Responsable d'opérations

### **Quel est votre objectif par an en matière de construction de logement neuf ?**

On construit 500 logements / an environ notre objectif est d'en faire 1000 logements / an grâce à la défiscalisation.

En Guyane, on consomme la totalité des crédits.

### **Que pensez-vous de la défiscalisation dans le logement social ?**

La défiscalisation a bien servi comme effet de levier au niveau de la production du logement social, mais il faut faire attention à la dérive.

Il faut moraliser ce système ; l'état doit en rester le garant.

Mais il faut peut-être revoir le système pour pouvoir sortir des produits à 1500 € ou 1600 €/m<sup>2</sup>.

On tourne autour de 1800 €/m<sup>2</sup> en VEFA défisc. Cela coûte chère en Guyane.

### **Qu'en est-il de la production 2012 ?**

Apparemment, il y a environ 900 logements en chantier sur La Guyane en 2012 et 1500 logements en cours de montage avec une perspective de 4000 logements.

### **Quelles sont les pistes d'amélioration ?**

Il faut promouvoir la filière locale Exp : le bois, la brique mais non au « conteneur ».

Développer la coopération interrégionale (Surinam, le Brésil).

Le postulat de base, consiste à baisser les coûts de prix des matériaux, créer du développement et non pas seulement du logement.

Il faut trouver un juste milieu entre la masse fiscale et le financement.

La problématique majeure est qu'il n'y a pas de politique prospective de la taxation des produits qui se cale avec la croissance alors que ça pourrait être un outil qui pourrait faire baisser la taxation.

### **Quelles sont selon vous les pistes de gisements du coût de la construction ?**

Déréglementer le système Exp : supprimer tout ce qui peut être accessoire du confort (toutes ces prises électrique, le réseau wifi.etc).

La RTAA DOM, il faut réajuster cette règle car l'acoustique et le thermique sont antinomiques.

Créer un vrai projet de développement sur les matériaux comme la brique, le sable. Il faut que ce soit un projet d'intérêt général.

Société / Organisme	: SIMKO
Date	: 29 mars 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personnes interviewées	: Messieurs Philippe BANASZAK -Directeur opérationnel, Chandler KAYMARE – Responsable d'opérations.

### Quel est votre objectif par an en matière de construction de logement neuf ?

La SIMKO est une SEM d'état partenaire de la CNES.

Nos champs d'application sont : Sinnamary, Ile de Cayenne, Macouria, Matoury, Kourou.

Nous disposons d'un parc non social, en particulier sur Kourou.

Nous construisons 300 logements en moyenne/an.

Notre objectif est de construire 3600 logements/an non atteint en raison des problèmes de foncier c'est à dire :

- Pénurie de foncier viabilisé.
- Terrain isolé

Bien qu'il y ait l'Epag, le foncier à aménager sur la Guyane est un problème récurrent.

Ce qui fait que la SIMKO en vient à faire de l'aménagement depuis 5 ans en compte propre.

A MATOURY, la modification du PLU a été validée, ce qui a permis de démarrer les travaux à la fin de l'année dernière.

Il faut 10 ans pour sortir une ZAC sur La Guyane.

Il y a 65ha (Mayar, Beausite) qui sont disponibles actuellement. Sous le portage de trois partenaires, la SIMKO construira près de 1700 lgts à terme sur cette ZAC.

### Que pensez-vous de la défiscalisation dans le logement social ?

C'est une bonne chose sous condition que ce système soit moralisé.

Mais cela reste un produit cher. Exemple : les frais financier [9 % à 10%], avec les 12 mois de préfinancement.

Nous avons l'agrément sur un délai de 6 mois.

La SIMKO a réservé près de 30 M€ en trésorerie en 2012 dont 10 M€ pour faire de la VEFA défisc en logement social.

En 2013 : 21 M€

En 2014 : 16 M€

En 2015 : 23 M€

La SIMKO ne se porte pas mal malgré la crise : on a une activité de production correcte malgré des faillites des entreprises qui nous plantent au niveau des chantiers (ex. : 2 arrêts de chantier l'année dernière).

### Pouvez-vous me donner quelques ratios de coûts ?

C'est très aléatoire, cela va de 1500 € à 1800 €/m<sup>2</sup> en 2011 alors que nous étions aux alentours de 1422 €/m<sup>2</sup> en 2010.

Au niveau du VEFA c'était 1200 €/m<sup>2</sup> et jusqu'à 1950 €/m<sup>2</sup> en 2009.

Coût du bâtiment : 800 €/m<sup>2</sup> pour du logement collectif - 775 /m<sup>2</sup> € pour une maison de ville.

Il y a un prix SIMKO – Ex. : sur l'île de Cayenne on construit pour 900 €/m<sup>2</sup>.

Nos logements ne dépassent pas les 100 000€ charge foncière compris.

La SIMKO faisait du LES mais pour des clientèles qui peuvent bénéficier des prêts (apport + subvention) soit un coût entre 40 000€ à 60 000€.

Nous pouvons encore faire du LES parce qu'on fait une péréquation sur le prix de foncier sur les grandes opérations de l'ordre de 300 lgts/mixte LLS /PLS.

Sur un projet de 21 LES :

- le coût du bâtiment = 1116 €/m<sup>2</sup>
- le coût du foncier = 576 €/m<sup>2</sup>

Le coût de la construction est financé par :

- Des subventions à hauteur de 27% à 30,5 %, le reste étant financé par du prêt bancaire.
- Notre loyer de sortie en LLS est de 6,25 €/m<sup>2</sup>

Pour les PLS, nous empruntons auprès du crédit agricole (taux : 3,35%)

Nous construisons des maisons individuelles en PTZ sans intégrer l'aménagement du jardin ou des frais de clôture.

Force est de constater que la part défiscalisation n'a pas fait baisser la part de l'emprunt dans une opération.

La part LBU représente 166 €/m<sup>2</sup>/SHON.

## Dans le cadre de vos projets, construisez-vous selon un cahier de charges type

Oui

### Quelles sont les pistes d'amélioration ?

- Développer des pistes de financement autre que la LBU.
- Augmenter l'enveloppe réservée au FRAFU.
- Changer cette idéologie qui consiste à faire de l'aménagement pour faire du logement.
- Réfléchir sur les vrais prix. Ex. : le coût du transport.

### Quelles sont selon vous les pistes de gisements du coût de la construction ?

- Développer la production locale telle que le bois, la brique.
- Augmenter la part de subvention.
- Travailler sur la densification urbaine pour pouvoir geler les coûts.
- Rattraper le retard en matière d'équipement par le biais d'un « plan Marshall » mais c'est surtout l'état qui peut investir sur ce point.

Société / Organisme	: CERCG
Date	: 29 mars 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personnes interviewées	: Messieurs Christophe MASCITTI, ARAY, Mme Nathalie POTEL

### Pourquoi on ne construit pas assez en Guyane ?

Il y a la problématique du foncier qui vient d'une part de la faiblesse structurelle des collectivités qui n'étaient pas en mesure d'aménager le territoire depuis les années 90 et d'autre part de l'absence de terrain mobilisable pendant 15 ans.

Exp : il faut entre 7 et 10 ans pour sortir une ZAC – Exp : la ZAC Hibiscus (trop long).

La filière BTP tourne autour du logement, l'aménagement urbain alors qu'en 2000-2008 il y avait les grands chantiers et les grands équipements publics. Il n'y a pas de perspective sur les années à venir.

### Quelques références avez vous en matière de prix du foncier ?

En zone U y compris Cayenne [50 € jusqu'à 300 €]

La défiscalisation a créé une spéculation foncière car les bailleurs se précipitent sur ces terrains dès qu'il y a une opportunité.

### Pourquoi construire du logement coûte cher en Guyane ?

La Guyane a des retards pour capter de nouvelles ressources.

Le frais des transports impactent le coût de la construction également. Exp : on va chercher le sable à 160 km.

Le ciment en sac est deux fois plus cher qu'en Métropole.

Il y a des surcoûts sur les matériaux de second-œuvre et la production locale est quasi inexistante.

Les agrégats et le sable sont chers avec une situation de quasi monopole (Holcim, Lafarge).

La structure artisanale locale est assez fragile et la main d'œuvre dans le bâtiment n'est pas assez formée.

On emploie beaucoup d'intérimaires.

Difficulté à trouver des personnels d'encadrement qualifiés.

On a un port qui n'est pas outillé ; on paie le coût de désenvasement c'est à dire un surcoût portuaire.

Exp : un container de 20 pieds = 20 000 € parce que la manutention coûte cher.

### Quelles sont les pistes d'amélioration ?

Casser le monopole sur les prix des matériaux et accéder à la source.

Développer d'autres filières constructives telles que le bois en faveur de la biomasse.

Il faut donner un nouveau statut à ce port pour pouvoir faire baisser les frais portuaires même si cela prendra 10 ou 15 ans.

Société / Organisme	: Commune de ROURA
Date	: 30 mars 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personne interviewée	: Direction générale du service

### Quelle est la situation de ROURA en matière de construction de logement ?

C'est un grand problème pour notre commune à avoir un territoire immense : 4000 ha c'est à dire 4 fois plus que la Martinique mais seulement 0,4% de terrain mis en valeur.

La commune mène des actions volontaristes :

- Aménagement de 600 ha environ.
- une Opération d'intérêt national (OIN) nous construisons à terme : 30 000 lgts c'est à dire des opérations mixtes pour pouvoir répondre à nos 2800 demandes de logement de primo – accédant.
- Révision de notre carte communal, bien que cela n'ait pas été simple avec des aberrations du type application de décret de la loi sur le Littoral à Roura qui va obérer du foncier et imposer des contraintes fortes en matière de construction.

### Quelles sont les freins ne permettant pas de construire plus de logement aujourd'hui ?

On assiste à des politiques volontariste au niveau de l'Outre – mer mais en face on a des fonctionnaires d'état qui ne facilite pas la mise en œuvre de ces politiques. Le zèle administratif n'arrange pas les choses.

Pour Roura le handicap majeur est qu'on a deux bourgs distancés de plusieurs km.

### Quelles pistes d'améliorations ?

Déclassé des zones agricoles.

Promouvoir les matériaux locaux Exp : la tôle bagiy, le bois,

Baisser l'octroi de mer.

Société / Organisme	: EPAG
Date	: 30 mars 2012
Enquêteur	: Maria BONNOT
Personne interviewée	: M ARTHAUD – Directeur de l'EPAG

### Quelle est le rôle de l'EPAG et combien de production foncier ?

Aménager du foncier et rendre attractif le territoire.

Le foncier en Guyane appartient à l'Etat. Donner gratuitement à l'Epag pour être aménagé.

ZAC de Soula (350 ha) : 3€ à 4€/m<sup>2</sup> jusqu'à 10€/m<sup>2</sup>. On est parti de la forêt pour en faire une ZAC.

L'opération d'aménagement est lancée en 2007 et le début des travaux en 2009.

Depuis 5 ans il y a une spéculation - quelques références de prix : 100 € - 150 €

La 1ère tranche : 85 ha soit 1100 lgts en 2010 -2011.

L'Epag a trois chantiers de ZAC en cours :

- ZAC de Soula ,10 ans pour entre la création (2005) et le démarrage des premiers travaux.
- ZAC de Remire : éco quartier Vidal
- ZAC de St Laurent de Maroni

On peut parler de Maripasoula, il y a 6 opérations en cours soit : 1000 lgts /an à partir de 2013

### Quelques références de coût de charge foncière ?

[250 € - 280 €] voir [300 € - 350 €] mais le coût réelle est de 500 €/shon constructible.

### Quelles pistes d'améliorations ?

Il faut faire de l'aménagement simplifié.

Avoir une ambition et une idéologie forte d'un territoire et les vendre.

Se pencher sur les taxes (TLE, taxes des commerces en activité...etc.).

Mais là aussi, il faut trouver un moyen de baisser les coûts du foncier ;

Exp : le coût des remblais qui est trois plus cher car le marché est petit.

### 3.4. LA MARTINIQUE

Organisme	FONCTION	NOM	Importance de l'organisme choisi
ADIL Martinique	Directeur	<b>Alex FOUCADE</b>	Association Départementale de l'Information sur le Logement
ARMOS : <i>Association Régional des Maîtres d'ouvrages Sociaux et Aménageurs Martinique</i>	Président	<b>Auguste ARCADE</b>	Association des Bailleurs sociaux – porte - parole des Maîtres d'ouvrages auprès des diverses instances.
COBATY et FEMEC Martinique	Président	<b>Philippe EADIE</b>	Stratégiquement le mieux placé pour connaître le marché du logement (social /privé) de la Martinique.
SIMAR Guadeloupe	Directeur	<b>Alain MOUNOUCHEY</b>	Un des bailleurs sociaux de la Martinique, Opérateur du logement social.
SAHLM	Directeur RDV : 26/03/2012	<b>Stéphane CELMA</b>	Un des bailleurs sociaux de la Martinique, Opérateur du logement social.
OZANAM	Directeur RDV : 04/04/2012	<b>M SAXEMARO</b>	
PACT Martinique	Directeur	<b>Jean-Michel BEAUDRY</b>	Connaissance particulière de la problématique de la construction en RHI et les LES.
CAUE Martinique	Directeur	<b>Gilles BIROTA</b>	Riche en conseil sur la réglementation juridique et technique de la construction
CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES	Président	<b>Alain ZOZOR</b>	
UNTEC régionale	Président	<b>Bernard HOLO</b>	Réseau Economiste – partage d'expériences
SEMAFF Martinique	Directeur	<b>Hervé DIB</b>	
Syndicat des Entrepreneurs du BTP	Président	<b>Christian LOUIS-JOSEPH</b>	Connaissance des coûts des matériaux et du matériel, qui lui permet notamment de calculer l'Indice du Coût de la Construction.
Maisons SATEC	Directeur Général RDV : 11/04/2012	<b>MARTORAMA</b>	Promoteur immobilier Connaissance parfaite des prix pratiqués dans la construction
DEAL : MARTINIQUE	La Chef du Service Logement Ville Durable	<b>Sophie EL KHARRAT</b>	La DEAL est au centre des différentes politiques du logement social, par sa gestion de la LBU, par l'instruction des permis de construire (connaissance des réglementations applicables aux constructions et leur évolution.)
<b>CED</b>	AMO privé RDV : 23/03/2012	<b>Phillip EADIE</b>	Promoteur privé
<b>GLV</b>	Chargée d'opérations RDV : 29/03/2012	<b>Mylène – Joseph AGATHE</b>	Promoteur immobilier

Enquêté/ Organisme	: SA HLM Martiniquaise
Date	: lundi 26 mars 2012
Enquêteur/ Nom	: Caroline DELEGLISE
Pers morale / Fonction	: Mr Stephan CELMA (directeur) et Alain PHILIAS (cadre technique)

### **Questions sur leur connaissance de la production de logements neufs en Martinique sur les dix dernières années**

#### **01/G1 Quelle image avez-vous du logement neuf en Martinique sur les dix dernières années ?**

Depuis 6 ans (2005) la SA HLM Martiniquaise a le même rythme de construction de logements sociaux, environ 200 par an. Elle a par contre réorienté son activité vers la construction de logements intermédiaires PLS (certaines communes avaient construit trop de LLS et LLTS) et de logements pour personnes âgées (en dehors des EHPAD qui sont aujourd'hui de l'avis de ce bailleur en nombre suffisant) « Projet Senior Services ». Les personnes âgées qui se retrouvent dans de trop grands logements, de par la décohabitation, par exemple au 3<sup>ème</sup> étage sans ascenseur connaissent des difficultés. Pour résoudre ce problème de sous-occupation des logements tout en répondant au mieux aux attentes des locataires, ce bailleur construit des résidences seniors entre autres pour les reloger dans des logements plus adaptés et libèrent des F2 et des F3 qui, n'étant pas neufs, ont des loyers modiques et peuvent intéresser de jeunes ménages.

#### **02/G1 Quelles sont d'après vous les problématiques majeures ?**

Il faudrait pouvoir de nouveau encadrer le prix de revient des opérations de construction de logements sociaux, en particulier pour offrir des loyers intéressants à leurs occupants.

- Un arrêté en 2006 a supprimé de la réglementation du financement du logement social la notion de Prix Maximum « P Max » qui avait été instituée en 1986. Dans la réglementation de 1986, un Montant Maximum pouvait être couvert en financement par la subvention LBU et le prêt CDC et un Prix Maximum correspondait à un prix plafond. La différence entre les deux devant être couverte par des financements complémentaires (subventions pour surcharge foncière, autres subventions, collecteurs de 1%..). Le P Max supprimé, les premières opérations à sortir à partir de 2006 l'ont été dans un climat inflationniste dont ont profité les professionnels du BTP. Ceci a été constaté avant même les effets de la défiscalisation dans le secteur privé qui se sont fait sentir en 2007-2008. Ceci explique les prix de revient très élevés des opérations à la Réunion par exemple à cette époque.
- En octobre 2010, une Mission d'Inspection du Ministère du Logement (MILOS) a « inspecté » en Martinique la SA HLM Martiniquaise et Ozanam. Elle a été surprise des faible prix de revient constatés pour les opérations de la SA HLM Martiniquaise. Ce faible prix de revient serait le résultat d'une volonté affichée de limiter le prix de sortie des opérations. Malgré la suppression du P Max, ce dernier est notifié pour chaque opération et les opérateurs doivent s'y tenir. De même, l'acquisition du terrain, composante de la charge foncière, ne doit pas dépasser 10.000 euros par logement (soit 150 euros/m<sup>2</sup> S Financée si on considère un logement type de 65 m<sup>2</sup> ce qui correspond au montant de la charge foncière de référence définie chaque année par l'Etat).
  - La DEAL de la Martinique a essayé d'instituer une telle mesure : 1600 euros/m<sup>2</sup> SH pour les opérations en propre et de 1800 à 2000 euros/m<sup>2</sup> SH pour les autres. Mais cette proposition n'a pas été suivie d'effets (d'après nos tableaux statistiques, les opérations en propre sortent autour de 1700 euros/m<sup>2</sup> SH et les autres effectivement entre 1800 et 2000 euros/m<sup>2</sup> SH).

Le mécanisme de financement du logement social par VEFA/défiscalisation pose de nombreux problèmes dont :

- Les VEFA et la défiscalisation ont été instituées pour financer le logement social dans les DOM par la LOEDOM de 2009. Une des raisons avancées était le sauvetage du secteur BTP. Mais dans les opérations en VEFA, il n'y a pas de mise en concurrence des différents prestataires, ce qui pose un premier problème déontologique. Pour sauver le secteur du BTP, des opérations qui devaient sortir avec un maximum de 20% en VEFA sont sorties pour 100% des logements selon cette procédure. Or les promoteurs privés paient plutôt moins leurs prestataires que les bailleurs sociaux, de l'avis de ce bailleur social. Le mécanisme de la VEFA qui n'était institué au départ que pour financer des opérations déjà engagées s'est généralisé à l'ensemble des opérations de construction de logements sociaux. Plusieurs millions d'euros ont ainsi été déboursés sans appel à concurrence des prestataires.
- La défiscalisation entraîne une distorsion de concurrence entre les opérations en matière de subventions perçues. La défiscalisation ne devait pas pouvoir se cumuler avec la LBU. En considérant que la

défiscalisation est une subvention, elle permet, lorsqu'elle se cumule avec la LBU, de « subventionner » 50% (au maximum) du prix de revient des opérations (27% par la LBU, 33% par la défiscalisation) alors que les autres opérations ne bénéficient que d'une subvention de l'Etat de 27 %, d'une assiette de référence pour les logements LLS et de 32,5% pour les logements LLTS.

**03/G1 On dit que construire du logement à 1600 euros/m2 SH est de plus en plus difficile - pourquoi ?**

Non, construire à 1600 euros/m2 SH n'est pas difficile ; cela correspond pour un logement de 75 m2 à un prix de revient de 120 000 euros.

**03/G2 Pourriez-vous me donner quelques références du prix du foncier (m2 terrain ou m2 SHON, SHAB) selon sa localisation ? Terrain urbanisé (dents creuses)? Terrain non viabilisé (en zones à urbaniser mais hors ZAC et lotissement) :**

Le coût du foncier ne devrait pas dépasser 150 euros/m2 SF (montant de la CF de référence fixé en 2011 par l'Etat pour tous les DOM. Cf arrêté). Dans l'étude de cas n°4, les terrains avaient été acquis à Ste Luce par ce bailleur social à un prix de 85 euros/m2 de terrain il y a 10 ans. Cette politique de réserve foncière aboutit à un coût moindre du foncier.

**Terrain en secteur rural :** Ce bailleur social ne souhaite pas construire en milieu rural en zone agricole, ce qui a été pratiqué par d'autres. Le seul déclassement de terre agricole qui leur a permis de construire ces dernières années concerne la construction d'une gendarmerie en 2010 (priorité nationale).

**Questions sur votre société dans la production (livraison) de logements neufs à la Martinique**

**04/G1 Comment s'organise votre société pour faire face et répondre à ces objectifs ?**

La société est capable de construire des logements sociaux aux prix vus précédemment.

**05/G1 Combien de logements neufs en patrimoine (2005 à 2011) ?**

Elle a construit en propre :

- 137 logements en 2005
- 205 en 2006
- 90 en 2007
- 122 en 2008
- 114 en 2009
- 92 en 2010
- 175 en 2011 dont 160 Logements PLS pour personnes âgées (même coût que pour les logements sociaux classiques – hors résidences et EHPAD).

Soit une moyenne de 134 logements par an. Leur patrimoine total s'élève à un peu plus de 10 000 logements

**06/G1 A quoi est due cette hausse ou baisse de la production ?**

Leur production de logements est restée constante.

**07/G1 Quelle est la part (en %) entre les projets réellement lancés en travaux et ceux en étude ?**

Ne sait pas.

**08/G1 Pourquoi cette différence (les raisons des réussites ou les échecs) ?**

Idem

**09/G1 La durée d'un projet entre les études et sa livraison?**

**Opération collective entre [10 - 50 logements] ?**

**Opération en Maison individuelle entre [10 - 50 logements] ?**

**Opération collective > 50 logements ?**

**Opération en Maison individuelle > 50 logements ?**

Idem

**10/G1 Une opération classique portée par un bailleur social met-elle plus de temps à sortir que si le projet est porté par un privé?**

Idem

**11/G1 Faites-vous des opérations de type montage en VEFA Défiscalisation en tant que promoteur privé ? Pour le compte de quels bailleurs sociaux ?**

Ce bailleur privé ne veut pas faire un tel montage aux vues des désavantages exposés dans la réponse à la deuxième question et de la surenchère des prix de revient de la construction des logements.

## **12/G1 Quelle sont les modes de financement des opérations ?**

**Part LBU** : réglementaire de 27% de l'assiette de l'opération (montant forfaitaire par m<sup>2</sup> de SF)

**Part Crédit** : montant total moins toutes les subventions

**Part Subvention** : aléatoire (cf. subvention de l'ADEME pour chauffe-eau solaires). Le Conseil Général n'est plus capable de participer financièrement aux opérations en versant des subventions au titre de la surcharge foncière ou autres, d'où uniquement subvention de l'Etat ou d'autres organismes comme l'ADEME.

**Fonds propres** : 0%

## **Questions sur le coût de production de logements par cette société**

### **01/G2 De quoi est composé le prix de revient d'un logement (social) ?**

- De la charge foncière comprenant le coût d'acquisition du terrain, les VRD « aménageurs » et « constructeurs » (dont les surcoûts de fondations spéciales), les taxes et participations
- Du coût du bâti
- Des autres frais.

(Cf. arrêté de 2011 qui fixe les composantes de ces trois rubriques).

### **02/G2 Dans ce prix de revient, combien de % représente**

#### **La part de la charge foncière ? %**

Ce bailleur s'est fixé comme norme de ne pas dépasser la charge foncière de référence qui est pour tous les DOM de 150 euros/m<sup>2</sup> SF, soit 10 000 euros par logement. Pour minimiser le prix d'acquisition du foncier, ce bailleur social n'intervient pas en propre mais fait appel à des négociateurs fonciers.

#### **La part du coût du bâti ? %**

Ne sait pas

**La part des autres frais ? %** Ils sont moins élevés que pour un promoteur privé car les bailleurs sociaux n'incluent pas dans le prix de revient des opérations les frais financiers, les frais de commercialisation et les frais de gestion de l'opération. De plus, la marge des bailleurs sociaux est plus faible que celle des promoteurs privés (moins de 2% pour les bailleurs sociaux).

#### **Dont Les marges bailleur ou promoteur ? %**

Marge pour le bailleur social de moins de 2% du coût de l'opération.

#### **Dont Le coût de conduite interne de l'opération ? %**

Ne sait pas

### **04/G2 Si on parle de ratio - quel est le prix au m<sup>2</sup> SH de revient des logements en 2008 ? Et en 2011 ?**

1600 euros/m<sup>2</sup> SH.

### **05/G2 Si on parle de ratio - quel est le prix de revient des logements de type : T1, T2, T3,T4,T5 ?**

Ce bailleur social ne produit plus que des F2 et des F3.

Soit pour un logement de 65 m<sup>2</sup>, 104 000 euros.

### **06/G2 Combien représente (en %) le surcoût lié aux dernières réglementations techniques ?**

RTAA DOM

Règlementation sismique

Accessibilité PMR

Ne sait pas.

### **07/G2 Que pensez-vous de ces réglementations techniques ? Adaptées, non adaptées ?**

Ne sait pas.

### **08/G2 Dans le cadre de vos projets, construisez-vous selon un cahier de charges type ?**

Oui

### **Si, oui quel type de système constructif ? Équipements ?**

Après un travail d'équipe d'une année, ce bailleur s'est entendu avec tous ses intervenants dans la chaîne de construction pour établir des systèmes constructifs types.

**09/G2 Quel est son impact direct sur le coût de la construction (mode constructif, équipements) ?**

Le fait d'avoir de très bons rapports avec tous les intermédiaires (paiement cash, démarrage rapide des chantiers, chantier rapide, tout un réseau de concepteurs différents qui permet une réelle mise en concurrence, volume d'affaires important) minimise évidemment les prix de construction et donc le prix de revient final de l'opération.

**10/G2 Dans le cadre de vos projets, mettez-vous en œuvre des cibles HQE ou de développement durable ?**

N'a pas répondu

**Si, oui, lesquels ?**

**Y-a-t-il un surcoût ? Combien représente ce surcoût dans l'opération (%) ?**

**11/G2 Quelles sont les procédures retenues pour la passation des marchés? (Partenariat Public Privé, maîtrise d'ouvrage délégué, artisans)**

Ce bailleur ne construit qu'en propre avec une mise en concurrence des différents prestataires.

**12/G2 Le mode de dévolution des travaux a-t-il un impact sur le coût de la construction ?**

Ne sait pas.

**Questions sur ce qu'on pourrait modifier pour faire baisser le coût de production**

**13/G2 Quelle piste d'amélioration ou d'adaptation proposez-vous en matière de prix de revient de la construction de logements ? En matière de prix du bâti ? Quels sont les gisements d'économie ?**

Il faut encadrer le prix de sortie des opérations de construction de logements sociaux (P Max) et ne pas continuer la procédure de VEFA défiscalisation qui participe au surenchérissement des prix de la construction de logements sociaux.

**14/G2 Quelle piste d'amélioration au niveau de la filière du bâtiment ?**

Il est vrai comme l'indique l'étude du Cobaty Martinique et une étude plus ancienne de la fin des années 90 qui comparent les coûts de construction Martinique/Guadeloupe eu égard aux coûts d'accès aux agrégats, à leur transport, aux organisations différentes de la filière BTP que les prix de revient en Martinique s'avèrent plus élevés qu'en Guadeloupe. Le prix de la main d'œuvre est en particulier moins élevé en Guadeloupe depuis la réorganisation de la filière après le cyclone Hugo.

**15/G2 Si on doit diminuer le prix des matériaux, que faudra-t-il faire ?**

Il faudrait agir sur la situation monopolistique de la filière matériaux. Une société guadeloupéenne fournirait depuis peu à partir de la Dominique des agrégats à toutes les îles des Petites Antilles.

**16/G2 Quelles sont selon vous les pistes de gisement d'économies du coût de la construction ?**

Cf. 02/G1 et 13/G2.

Enquêté	:	Organisme CED
Date	:	vendredi 23 mars 2012
Enquêteur	:	Enquêteur/ Nom : Caroline DELEGLISE
Personne morale	:	M. Philip EADIE directeur et M. Jean-Christophe CROISY Chef secteur AMO privée et Promotion Immobilière

### **Questions sur leur connaissance de la production de logements neufs en Martinique sur les dix dernières années**

#### **01/G1 Quelle image avez-vous du logement neuf en Martinique sur les dix dernières années ?**

Au premier semestre 2007, le niveau maximum de production de logements privés était atteint. Aujourd'hui, ce marché est saturé. De l'avis du promoteur, la défiscalisation dans le secteur privé a néanmoins permis de produire des logements privés sur cette période. La dernière opération de construction en propre de ce promoteur date de 2008. Le temps de commercialisation des logements s'est considérablement accru : sur une opération de 2006, les 16 logements étaient déjà réservés en 2006. Sur la dernière opération de 2008, les 3 derniers logements ont été vendus en 2011. Au moins en Martinique, les promoteurs privés ont senti venir le retournement du marché, ils n'ont plus produit depuis 2008 et ils ne se retrouvent pas, comme à la Réunion, face à des stocks importants d'invendus et de vacances.

Aujourd'hui, le positionnement de la société en matière de construction neuve est un positionnement en :

- VEFA/Défiscalisation pour les bailleurs sociaux avec la SIMKO en Guyane, la SIG en Guadeloupe, la Sem SAMAR, qui travaille en Guadeloupe et qui a la volonté de se développer en Martinique sur ce type de produit, ainsi que la Foncière Logements.  
Ils aimeraient travailler avec les bailleurs sociaux sur ces produits en Martinique mais ces derniers seraient frileux (alors que les opérations proposées par CED sont rentables, opérations équilibrées avec des loyers de sortie en-deçà des loyers plafonds). L'argument développé par les bailleurs sociaux serait que si l'opération était réalisée en propre par eux-mêmes les loyers seraient encore plus modestes... 5 euros/m2 SH par exemple au lieu de 5,7 euros/m2 SH par CED. La production de logements en VEFA Défiscalisation pourrait donc être beaucoup plus importante en Martinique.
- Et ce promoteur a le désir de s'orienter sur le marché de la location/accession pour les logements du secteur privé : il construirait des logements du secteur privé et les locataires de ces logements pourraient au bout d'une certaine période en devenir propriétaire. Des expériences ont été menées en Martinique par des particuliers. Il aimerait reprendre cela à une plus grande échelle. Le prix à payer par le locataire serait à terme de 70% du prix du logement.

#### **02/G1 Quelles sont d'après vous les problématiques majeures ?**

- Il existe des besoins en logements : résidences pour personnes âgées, logements sociaux et logements en location/accession. Dans la réglementation actuelle, pour réussir à produire des logements, il faut passer par la formule de la VEFA Défiscalisation. Cette procédure ne pose pas de problème à ce promoteur privé : « ils savent faire », mais, de leur point de vue, il faudrait obliger les bailleurs sociaux à avoir recours plus largement à cette procédure de VEFA Défiscalisation. « Chacun son métier » : le métier premier d'un bailleur social ne devrait pas être de construire des logements mais de gérer un parc.
- Les promoteurs privés margent à 5%. Ils pourraient avec cette même marge produire des logements en « low cost ? ». Est-ce que c'est souhaitable ? Actuellement, un arbitrage se fait en Martinique chez les ménages qui veulent acheter un logement entre un collectif en milieu urbain (un F3 de 75 m2 à 200 000 euros ou un F4 de 250 000 à 300 000 euros) et une maison en milieu rural pour le même prix.
- La troisième problématique majeure porte sur l'aménagement du territoire. De l'avis de ce promoteur, la « ville » n'est jamais traitée dans les opérations de construction de logements. Au Carbet, des terres agricoles ont été déclassées dans un secteur d'Appellation d'Origine Contrôlée Rhum, pour construire des logements sociaux. De même des bailleurs sociaux au Lamentin et au Vauclin construisent sur des terres agricoles.

Le problème n'est pas d'acquérir du foncier même à un prix de marché, mais d'acquérir du foncier intégré à une procédure d'aménagement d'ensemble. Ce promoteur regrette qu'aucune ZAC ne puisse voir le jour, en dehors de celle de l'Etang Z'abricot lancée en 1994 avec 200 logements sociaux et 1500 logements privés non encore commercialisés. Les bailleurs sociaux ont eu l'habitude de « recevoir » des terrains. Ce promoteur est d'avis qu'il est scandaleux que ces organismes qui n'ont pas à payer d'honoraires (construisant pour leur compte) reçoivent des terrains de la part de collectivités locales dont les populations locales connaissent par ailleurs de grandes

difficultés (au Prêcheur, par exemple, la mairie a offert des terrains à un bailleur social alors que c'est la commune de l'Île dont le revenu par habitant est le plus faible).

### **03/G1 On dit que construire du logement à ..... c'est de plus en plus difficile - pourquoi ?**

Pour le promoteur, ce n'est pas une question de prix. Nous sommes aujourd'hui en Martinique dans une situation de saturation du marché par une offre dans le privé trop abondante.

### **03/G2 Pourriez-vous me donner quelques références du prix du foncier (m2 terrain ou m2 shon, shab) selon sa localisation ?**

- **Terrain aménagé (ZAC, lotissement)?** Il n'y en a pas !
- **Terrain non viabilisé (dents creuses urbaines) :** Le prix du terrain non aménagé ressort souvent à près de 150 euros/m2 SF auxquels il faut ajouter entre 250 euros et 300 euros/m2 SF d'aménagement. Ce qui fait une charge foncière variant de 400 à 450 euros par m2 SF.

Mais avec le mécanisme de financement de la surcharge foncière, l'Etat et les collectivités locales peuvent en théorie financer une telle charge foncière. Le montant de la charge foncière ne devrait pas être un problème, sauf dans le cas où l'on cumulerait un coût du foncier élevé et des aménagements importants de par la structure du terrain.

- **Terrain en milieu rural :** Pour des terres en milieu rural, les terrains peuvent être vendus à 60 euros/m2 SHON.

### **Questions sur votre société dans la production (livraison) de logements neufs à la Martinique**

#### **04/G1 Comment s'organise votre société pour faire face et répondre à ses objectifs ?**

Dans cette période de retournement du marché immobilier, la société souhaite s'investir dans des opérations de VEFA défiscalisation pour les bailleurs sociaux.

#### **05/G1 Combien de logements neufs en patrimoine (2005 à 2011) ?**

La société n'a pas pu construire de logements en compte propre depuis 2008.

Elle a livré, en 2011, 540 logements qu'elle a construits selon un des trois procédés suivants :

- en VEFA Défiscalisation,
- en maîtrise d'ouvrage pour les bailleurs sociaux : en Ordonnancement Pilotage Coordination (OPC) ou en Conduite d'opérations.

Ce promoteur construit des logements collectifs à travers des opérations de 8 à 200 logements. Les petites opérations sont importantes dans le réaménagement des centres des villes. 1/3 des opérations qu'il réalise comporte entre 8 et 16 logements. Mais le promoteur a plus de mal à équilibrer ces petites opérations qui sont en accord avec le Grenelle de l'environnement (privilégier les constructions dans les centres des villes et mixité urbaine) que celles situées en périphérie et qui comportent de 40 à 50 logements.

#### **06/G1 A quoi est due cette hausse ou baisse de la production ?**

Elle est due au retournement du marché immobilier dans le secteur privé et au fait qu'il n'y ait pas d'opérations d'aménagement avec production de foncier aménagé pour la construction de logements sociaux.

- Nous sommes dans une situation de saturation de la demande où trois phénomènes se conjuguent : baisse des loyers + hausse des taux d'intérêt pour les emprunts accordés par les banques aux particuliers + baisse du pouvoir d'achat des ménages. Les exigences des banques sont très importantes : sur la dernière opération lancée en 2008, les banques demandaient pour financer l'opération une commercialisation avancée de l'opération et des prêts déjà obtenus par les futurs acquéreurs.
- La deuxième raison est l'absence de ZAC pour la production de logements sociaux et l'affaiblissement des aménageurs locaux. Pour ce promoteur, la pertinence d'un Etablissement Public Foncier à agir dans ce domaine n'est pas justifiée : les SEM ont été capable de « produire » l'opération d'ensemble de la Pointe Simon. Les aménageurs n'ont pas de problème pour mobiliser du foncier avec le mécanisme de surcharge foncière. Contrairement à la Guyane et à la Guadeloupe, en Martinique, la Région intervient en matière de surcharge foncière en particulier pour les Petites opérations. Mais se pose le problème de la production de foncier aménagé. Les bailleurs sociaux pourraient être des aménageurs et préfinancer des opérations.
- La VEFA Défiscalisation ne marche pas en Martinique. Cf. L'argument des bailleurs sociaux présenté dans les réponses aux questions précédentes.

#### **07/G1 Quelle est la part (%) entre les projets réellement lancés en travaux et ceux en étude ?**

Cette part est de 10%.

### **08/G1 Pourquoi cette différence (les raisons des réussites ou les échecs) ?**

Cf. réponse à la question 6.

### **09/G1 La durée d'un projet entre les études et sa livraison?**

#### **Opération collective inférieur à 50 logements ? Opération collective > 50 logements ?**

Cette durée est de 5 ans pour les opérations collectives de moins de 50 logements.

#### **10/G1 Une opération classique portée par un bailleur social met-elle plus de temps à sortir que si le projet est porté par un privé?**

Une opération portée par un bailleur social met plus de temps à sortir car il n'est pas tenu par le temps: un bailleur social contrairement à un promoteur ne se rémunère pas en fonction de son volume de construction.

#### **11/G1 Faites-vous des opérations de type montage en VEFA Défiscalisation en tant que promoteur privé ? Pour le compte de quels bailleurs sociaux ?**

Ce promoteur privé réalise en effet des opérations en VEFA Défiscalisation pour le compte de la SIMKO (Guyane), SIG (Guadeloupe), Sem SAMAR (en Guadeloupe et volonté de faire de telles opérations en Martinique), et Foncière Logement en Guadeloupe (collecteur de 1%)

#### **Qu'en est-il de la durée des opérations particulières - type montage VEFA Défiscalisation ?**

Ne sait pas. Difficulté pour l'instant à sortir de telles opérations.

### **12/G1 Quelle sont les modes de financement des opérations ?**

Pour les opérations en VEFA défiscalisation :

- Part LBU + Part défiscalisation + Part des autres subventions : 50% du financement. Cette fourchette maximale de 50% acceptée par l'Europe serait celle pratiquée dans toutes les opérations en VEFA Défiscalisation en Martinique.
- Part Prêts CDC : 50% (ne font pas appel à d'autres prêts. Offre importante de la CDC).
- Part Fond propre des bailleurs sociaux : 0%

Les collecteurs de 1% n'interviennent pas en matière de subvention, ni de prêts. Leurs prêts sont moins intéressants que ceux de la CDC.

Les loyers de sortie sont fixés en fonction de l'enveloppe du prêt CDC mobilisé.

### **Questions sur le coût de production de logements par cette société**

#### **01/G2 De quoi est composé le prix de revient d'un logement (social ou privé) ?**

- Charge foncière,
- Coût du bâti : Le coût du bâti est supérieur en Martinique par rapport à la Guadeloupe et cela pour 3 raisons essentielles :
  - les conventions collectives du bâtiment y sont différentes. En Martinique, les frais de déplacement sont pris en compte du domicile des salariés du BTP jusqu'à leur chantier alors qu'en Guadeloupe ils sont pris en compte du siège social de l'entreprise au chantier.
  - En Martinique, le transport des agrégats pour béton ne peut se faire par des semi-remorques mais des camions plus petits, ce qui fait passer le coût du transport de 0,18 euro la tonne à 0,28 euro la tonne. Le transport par camion benne a en effet des coûts supplémentaires.
  - Il n'y a que deux producteurs en Martinique de « béton prêt à l'emploi » (groupe Bouygues et Carrière du Nord) alors qu'en Guadeloupe, aucune entreprise n'a plus de 20% du marché.
- Coût de la maîtrise d'ouvrage interne pour la conduite d'opération (1,3% non prise en compte par les bailleurs sociaux) ou honoraires payés à un promoteur privé (1,8%). Ce promoteur reçoit 1,5% en rémunération de travaux par la Sem SAMAR en Guyane.
- Frais généraux de la société (alors que chez les bailleurs sociaux, ce sont les loyers reçus qui, au lieu d'être placés et de rapporter des intérêts financiers, servent à payer les salaires).
- Frais financiers : taux prêt CDC moindre que taux des prêts promoteurs privés.

Si l'on prenait en compte ces trois derniers postes dans les bilans des opérations des bailleurs sociaux, les prix de revient de leur opération seraient supérieurs à ceux observés aujourd'hui. Comme on l'a détaillé ci-dessus, la masse salariale et la maîtrise d'ouvrage interne (chère) ne sont pas prises en compte dans l'acte de construire chez les bailleurs sociaux.

**02/G2 Dans ce prix de revient, combien de % représente**

- La part de la charge foncière ? % environ 15%
- La part du coût du bâti ? % 75%
- La part des autres frais ? % 10%
- Dont Les marges promoteur ? Les promoteurs privés margent à 5 %.
- Dont les honoraires?

**04-05/G2 Si on parle de ratio - quel est le prix de revient des logements en 2008 ? Et en 2011 ? (par m2 SH et par typologie de logements)**

Le prix de revient aujourd'hui dans le secteur privé d'un collectif F3 de 75 m2 SH est de 200 000 euros soit 2700 euros/m2 SH et de 250 000 à 300 000 pour un logement collectif privé de 110 m2 (2500 euros/m2 SH).

**06/G2 Combien représente (en %) le surcoût lié aux dernières réglementations techniques ?**

- RTA DOM : surcoût de 4% mais intérêt de cette réglementation qui permet d'accroître la qualité de vie des habitants et de diminuer le coût de gestion de ces logements.
- Réglementation sismique : ne sait pas
- Accessibilité PMR : ne sait pas

**07/G2 Que pensez-vous de ces réglementations techniques ? Adaptées, non adaptées?**

Oui, elles sont adaptées.

**08/G2 Dans le cadre de vos projets, construisez-vous selon un cahier de charges types ?**

Oui.

**Si, oui quel type de système constructif ? Équipements ?**

Il existe plusieurs types constructifs. Les logements du secteur privé sont fournis avec moins d'équipements que les logements sociaux (exemple : pas d'évier) mais les équipements qui sont fournis seraient de meilleure qualité.

**09/G2 Quel est son impact direct sur le coût de la construction (mode constructif, équipements) ?**

Ne sait pas.

**10/G2 Dans le cadre de vos projets, mettez-vous en œuvre des cibles HQE ou de développement durable ?**

Si, oui, lesquels ? Oui.

**Y-a-t-il un surcoût ? Combien représente ce surcoût dans l'opération (%) ?** Ne sait pas. Faux problème : de l'avis de ce promoteur, toutes ces normes sont justifiées, elles améliorent la qualité des logements et vont donc dans le bon sens.

**11/G2 Quelles sont les procédures retenues pour la passation des marchés?**

La VEFA défiscalisation peut être considérée comme un partenariat public privé.

**12/G2 Le mode de dévolution des travaux a-t-il un impact sur le coût de la construction ?**

Ne sait pas.

**Questions sur ce qu'on pourrait modifier pour faire baisser le coût de production**

**13/G2 les gisements du coût de la production de logements**

Des gisements d'économie se trouvent dans le coût du bâti.

En Guadeloupe, le prix de revient d'un logement est plus faible qu'en Martinique : le prix du foncier, situé dans des zones sans dénivelées contrairement à la Martinique, est plus faible et le coût du bâti y est moindre.

**14/G2 Quelle piste d'amélioration au niveau de la filière du bâtiment ?**

- Les majors de la filière du bâtiment sont en situation de monopole, les petites sociétés plongent. Il faudrait plus de contrôle. Le tissu économique du BTP a explosé. Il n'existe plus de petites entreprises locales comme en Guadeloupe et en Guyane. Or, Vinci, Bouygues et les autres majors ne construisent pas de logements (sociaux) en Martinique ; c'est le seul département français, 5 DOM compris, où ils n'interviennent pas dans ce domaine alors que c'est la base de leur activité dans les autres départements. Si on ne

développe pas la filière BTP, il ne peut pas y avoir de développement économique en Martinique. L'argent public insufflé par ailleurs n'y changera rien et ce sera un échec politique.

- Il faudrait que les prix d'accès aux matériaux diminuent, une tonne de béton (voir prix de vente, coût du transport... vu précédemment) revient en Martinique à 160 euros/m<sup>3</sup>, ce qui est beaucoup trop cher. A Jarry, il semblerait que le coût des agrégats soit plus faible qu'en Martinique alors que les carrières d'où proviennent ces agrégats sont en Martinique et que ces produits sont importés de Martinique en Guadeloupe.
- Enfin, il s'agirait pour tous les acteurs de la construction de travailler sur les normes techniques des logements. Mais le promoteur rappelle que la négociation foncière et l'optimisation de la façon de construire sont les deux composantes de leur métier. Les gisements d'économie du coût de la construction résident pour ce promoteur dans l'organisation de la filière bâtiment et surtout l'abaissement du prix des matériaux.

**15/G2 Si on doit diminuer le prix des matériaux, que faudra-t-il faire ?**

Il faudrait réaliser un audit sur la filière de commercialisation des matériaux et instaurer plus de contrôle sur les prix.

**16/G2 Quelles sont selon vous les pistes de gisements d'économies du coût de la construction.**

Cf. précédemment 14/G2.

Enquêté	: Groupe Le Villain <sup>20</sup> (GLV) interrogé
Date	: jeudi 29 mars 2012
Enquêteur	: Enquêteur/ Nom : Caroline DELEGLISE
Personne morale	: Mme Mylène Joseph-Agathe Chargée des opérations d'ensemble Promotion immobilière

### **Questions sur leur connaissance de la production de logements neufs en Martinique sur les dix dernières années**

#### **01/G1 Quelle image avez-vous du logement neuf en Martinique sur les dix dernières années ?**

Le retournement du marché immobilier privé en 2008 a coïncidé avec la LOEDOM (2009) et la volonté de construire plus de logements sociaux. La production était jusqu'à présente très réduite.

#### **02/G1 Quelles sont d'après vous les problématiques majeures ?**

##### **1) La problématique actuelle pour cette société est de s'orienter vers la production de logements intermédiaires.**

- Ce promoteur ne veut plus comme par le passé se lancer dans des programmes de construction de logements LES groupés : les ménages acquéreurs très modestes avaient du mal à obtenir les prêts nécessaires pour compléter le financement de leur logement après obtention des subventions LBU octroyées par l'Etat (les banques demandaient des co-emprunteurs, ce que ces ménages avaient du mal à obtenir). Et les quelques constructions de logements bloquées remettaient en cause l'ensemble des opérations de LES groupés. Une durée de 10 ans pouvait s'écouler entre le début des travaux et les livraisons définitives.

Le groupe Le Villain a réalisé des opérations de LES groupés du début des années 90 au début des années 2000 (jusqu'en 2004). Dans le cadre de ces opérations groupées, les communes leur cédaient du terrain à titre gratuit, ce qui minimisait d'autant le prix de revient de la construction. Ces logements ont de toute manière un Prix de Revient peu élevé car ils sont livrés non finis (les dernières prestations à réaliser sont à la charge des accédants).

- Quant au marché immobilier, il ne permet plus de construire des logements de standing.
- La notion de logement intermédiaire signifie que le prix de sortie des opérations ne doit pas être trop élevé pour correspondre aux revenus des ménages ; ces derniers pouvant ou non bénéficier de Prêt à Taux Zéro (sur une même opération de 16 logements, certains seront acquis pour une partie de l'investissement grâce à des prêts à taux zéro alors que d'autres ne seront financés que par des prêts classiques, avec des taux d'intérêt plus élevés).

##### **2) La problématique majeure est de proposer des logements compatibles avec les ressources des ménages :**

- En utilisant comme mode de financement la « Défisicalisation des logements intermédiaires en accession » prévue par la loi Girardin. Or, ce promoteur s'inquiète, car il est prévu que les mesures de défiscalisation pour les logements libres et intermédiaires ne seront pas reconduites après 2012. Le principe de défiscalisation est le suivant : les logements sont acquis par les ménages qui veulent accéder à la propriété à 70% de leur prix de revient ; les 30% restant font l'objet d'une défiscalisation du promoteur (crédit d'impôt). Ce produit « Pass Accession » est développé par le cabinet de défiscalisation Nordy. **Dans l'opération 9** étudiée en étude de cas, le prix de revient du logement est de 220 000 euros, mais le propriétaire n'aura à financer que 70% de ce montant, soit 154 000 euros (la différence étant prise en charge par la défiscalisation du promoteur).

Mais cette défiscalisation ne peut profiter qu'aux opérations de logements individuels ou collectifs dont le prix de revient ne dépasse pas 2309 euros/m<sup>2</sup> SF (plafond 2012 du PR pouvant faire l'objet d'une défiscalisation). **L'opération 10** est chère puisque ce sont de faux collectifs, des « appart villas » avec jardins privatifs et grandes terrasses. Cette opération ne peut pas bénéficier du mécanisme de la défiscalisation pour l'acquisition de logements intermédiaires. Le promoteur va essayer à l'avenir de

<sup>20</sup> Le Groupe Le Villain, dont le métier premier est la construction de charpente, est un acteur majeur de la promotion immobilière en Martinique ; construction de maisons individuelles privées (notamment lors du boom de la défiscalisation dans le secteur privé de 2004 à 2008), de maisons intermédiaires et de maisons en accession très sociale.

minimiser le prix de sortie de ses opérations au détriment des prestations offertes ou en jouant sur le coût de l'acquisition foncière.

- En minimisant le prix de revient des opérations en essayant d'agir sur la charge foncière et dans la charge foncière sur le montant de l'acquisition foncière. Pour l'opérateur, la viabilisation en Martinique occasionne des frais très importants dus à la nature des sols et aux caractéristiques topographiques des terrains (terrains particulièrement pentus). Mais c'est un poste dans lequel il est difficile de trouver des gisements d'économie. La variable sur laquelle le promoteur souhaite agir est la variable coût d'acquisition foncière.

**03/G1 On dit que construire du logement à ..... c'est de plus en plus difficile - pourquoi ?**

Il est difficile de construire des logements avec un prix de revient inférieur à 2309 euros HT/m<sup>2</sup> SH.

Le promoteur reconnaît que, depuis 2009, il n'arrive plus à sortir des logements à moins de 200 000 euros – ce qui correspond au plafond par m<sup>2</sup> rappelé ci-dessus- sauf si l'opération est située dans une ZAC comme à Pointe Courchet au François. La commune du François avait vendu à l'aménageur de la ZAC des terrains viabilisés à moindre coût, et les logements sont sortis au final à 140 000 euros pour les F3 et 160 000 euros par F4 (sans défiscalisation pour logements intermédiaires).

**03/G2 Pourriez-vous me donner quelques références du prix du foncier (m<sup>2</sup> terrain ou m<sup>2</sup> shon, shab) selon sa localisation ?**

Ce promoteur ne souhaite pas acquérir de foncier à un prix supérieur à 60 euros TTC/m<sup>2</sup> de terrain, pour de grandes parcelles. C'est en effet le prix moyen constaté en Martinique pour de grands terrains (cf. données de l'ADUAM).

**Questions sur votre société dans la production (livraison) de logements neufs à la Martinique**

**04/G1 Comment s'organise votre société pour faire face et répondre à ces objectifs ?**

Elle utilise les deux biais présentés dans la réponse à la question 2 dont la défiscalisation pour des logements en accession.

**05/G1 Combien de logements neufs en patrimoine (2005 à 2011) ?**

Ce promoteur n'a pas de logements en patrimoine puisqu'il construit en VEFA.

**06/G1 A quoi est due cette hausse ou baisse de la production ?**

La baisse de la production est due à la difficulté à « coller » au nouveau prix de revient plafond pour bénéficier de la défiscalisation de logements intermédiaires en accession et plus généralement, de proposer des logements dont le prix correspond au pouvoir d'achat des ménages locaux. L'opération 10 lancée en 2009 a aujourd'hui du mal à sortir au prix de revient de l'opération.

**07/G1 Quelle est la part (%) entre les projets réellement lancés en travaux et ceux en étude ?**

Ne sait pas.

**08/G1 Pourquoi cette différence (les raisons des réussites ou les échecs) ?**

Ne sait pas.

**09/G1 La durée d'un projet entre les études et sa livraison?**

**Opération collective entre [10 - 50 logements] ? Opération en Maison individuelle entre [10 - 50 logements] ?**

**Opération collective > 50 logements ? Opération en Maison individuelle > 50 logements ?**

Ce promoteur ne connaissait avant 2008 aucun problème de commercialisation : les logements se vendaient dans l'année.

Aujourd'hui, la durée de portage entre l'obtention du PC et la livraison des derniers logements peut être de quatre ans.

**10/G1 Une opération classique portée par un bailleur social met-elle plus de temps à sortir que si le projet est porté par un privé?**

Ne sait pas.

**11/G1 Faites-vous des opérations de type montage en VEFA Défisicalisation en tant que promoteur privé ? Pour le compte de quels bailleurs sociaux ?**

Oui, mais pas pour des bailleurs sociaux, pour des accédants à la propriété. L'accédant finance 70% du prix d'acquisition et le promoteur 30% en contrepartie de crédit d'impôt (loi Girardin pour logements intermédiaires).

## **12/G1 Quelle sont les modes de financement des opérations ?**

Les opérations sont financées grâce aux VEFA.

Et le promoteur souhaite développer beaucoup plus d'opérations en défiscalisation pour logements intermédiaires en accession. Les logements F3 et F4 peuvent ainsi revenir pour les accédants entre 140 000 et 170 000 euros.

## **Questions sur le coût de production de logements par cette société**

### **01/G2 De quoi est composé le prix de revient d'un logement (social ou privé) ?**

- de la charge foncière
- du coût du bâti
- des autres frais.

### **02/G2 Dans ce prix de revient, combien de % représente ?**

- Problème d'un foncier cher. Ce promoteur ne voudrait pas acquérir de foncier à plus de 60 euros TTC/m<sup>2</sup> terrain pour un COS d'environ 0,30.
- Le coût de viabilisation par logement est très important. Pour que l'opération soit rentable, il ne faut pas qu'il dépasse 35 000 euros par logement. Dans une opération récente, où un transfo électrique a dû être construit, le surcoût pour l'opération s'est monté à 105 000 euros, et le coût de viabilisation (la deuxième composante de la charge foncière) à 40 000 euros par logement.
- Le coût de la construction du bâti est lui aussi très important, de l'ordre de 1 150 euros TTC/m<sup>2</sup> SHOB pour des maisons de plein pied et de 1 250 euros TTC/m<sup>2</sup> SHOB pour des maisons avec un demi-sous-sol.

### **04/G2 Si on parle de ratio - quel est le prix au m<sup>2</sup> SH du coût de la construction en 2011 ?**

2 000 euros TTC /m<sup>2</sup> SH.

### **05/G2 Si on parle de ratio - quel est le prix de revient des logements de type : T1, T2, T3, T4, T5 ?**

Ne sait pas.

### **06/G2 Combien représente (%) le surcoût lié aux dernières réglementations techniques ?**

**RTA DOM**

**Règlementation sismique**

**Accessibilité PMR**

Ne connaît pas le % mais il existe effectivement un surcoût.

### **07/G2 Que pensez-vous de ces réglementations techniques ? Adaptées, non adaptées?**

Les normes handicapées nécessitent d'augmenter les surfaces des logements (pour se mouvoir par exemple avec un fauteuil handicapé) et le nombre des parkings. Malgré ces normes, leurs logements collectifs à R+1 ne comprennent pas d'ascenseurs.

Les normes acoustiques très importantes ne seraient pas bien adaptées aux logements individuels.

Ce promoteur ne souhaite pas non plus équiper tous ses logements de brasseurs d'air. Il préfère prévoir un grand nombre d'ouvertures dans chaque pièce.

### **08/G2 Dans le cadre de vos projets, construisez-vous selon un cahier de charges types ?**

Non, le projet est différent pour chaque opération. Pour les maisons individuelles, ce promoteur distingue les maisons de plein pied de celles construites sur un demi-niveau ; il distingue aussi les logements sociaux en accession (LES), les logements intermédiaires (PTZ) et les logements de standing. Pendant la période d'euphorie immobilière jusqu'en 2008, les maisons construites dans le cadre de la défiscalisation du secteur privé étaient équipées de cuisine aménagée, de placards, de climatisation.

### **09/G2 Quel est son impact direct sur le coût de la construction (mode constructif, équipement) ?**

Voir ci-dessus.

### **10/G2 Dans le cadre de vos projets, mettez-vous en œuvre des cibles HQE ou de développement durable ?**

Non, ces normes ne correspondent pas à leurs prestations habituelles.

**Si, oui, lesquels ?**

**Y-a-t-il un surcoût ? Combien représente ce surcoût dans l'opération (%) ?**

**11/G2 Quelles sont les procédures retenues pour la passation des marchés? (Partenariat Public Privé, maîtrise d'ouvrage délégué, artisans)**

Ce promoteur ne met en concurrence les entreprises que pour les travaux de viabilisation. Sinon il fait appel à des prestataires extérieurs de petite taille, de petits artisans, dont certains connaissent des difficultés. Ce promoteur est aussi fabricant de charpentes et il se retrouve alors prestataire de certains bailleurs sociaux ou autres promoteurs privés. De l'avis de la personne interrogée, la défiscalisation dans le secteur privé a surenchéri les prix fonciers plus que les éléments du coût du bâti.

**12/G2 Le mode de dévolution des travaux a-t-il un impact sur le coût de la construction ?**

Ne sait pas.

**Questions sur ce qu'on pourrait modifier pour faire baisser le coût de production**

**13 /G2 Quelle piste d'amélioration ou d'adaptation proposez-vous en matière de prix de revient de la construction de logements ? En matière de prix du bâti ? Quels sont les gisements d'économie ?**

- **Travailler avec les bailleurs sociaux** qui sont de grands propriétaires fonciers, qui reçoivent des terrains mis à disposition par les communes et qui peuvent bénéficier de subventions de l'Etat à travers la LBU pour aménager et viabiliser les terrains. Le promoteur a un projet avec un bailleur social dans une commune de l'île. Il ne lui achèterait que la partie foncière privative nécessaire à la réalisation des lots de maisons ; la partie voirie resterait à la commune et les travaux de viabilisation et de réseaux seraient pris en charge par le bailleur social qui pourrait refacturer les travaux au promoteur. Ce promoteur regrette de ne pas pouvoir bénéficier de subventions de l'Etat (LBU) réservées, pour les logements en accession, aux seuls LES.
- **Travailler avec les communes** qui peuvent aménager des terrains avec le FRAFU et les mettre ensuite à la disposition des promoteurs. Une opération a ainsi pu être réalisée à Sainte-Luce. Et, ce promoteur souhaite réaliser d'autres opérations de ce type.
- **Travailler avec des opérateurs ou aménageurs fonciers.** Or il n'existe plus d'aménageur foncier en tant que tel (SEM qui ont connu de grandes difficultés financières) et l'opérateur foncier EPF récemment mis en place en Martinique n'a pas encore d'activité.
- **Valoriser le logement intermédiaire.** Les PTZ ne permettent pas aux ménages aux revenus intermédiaires d'acquérir un logement (le PTZ ne couvre pas la totalité du prix de revient).
- **Maintenir la Défisicalisation pour logements intermédiaires en accession.** Il faut permettre aux populations qui le souhaitent de sortir du monde HLM et de devenir propriétaire.

**14/G2 Quelle piste d'amélioration au niveau de la filière du bâtiment ?**

Ne sait pas.

**15/G2 Si, on doit diminuer le prix des matériaux, que faudra-t-il faire ?**

Ne sait pas.

**16/G2 Quelles sont selon vous les pistes de gisements d'économies du coût de la construction ? Cf. réponse à la question 13.**

Enquêté	:	Ozanam
Date :		mercredi 4 avril 2012
Enquêteur	:	Caroline DELEGLISE
Personne morale	:	M. SAXEMARD (directeur de la construction) et Mme LOUIS-CAREL (Service financement)

### **Questions sur leur connaissance de la production de logements neufs en Martinique sur les dix dernières années**

#### **01/G1 Quelle image avez-vous du logement neuf en Martinique sur les dix dernières années ?**

- Le coût de revient des logements a augmenté ces dix dernières années. Les promoteurs, dans le cadre de la défiscalisation dans le secteur privé ont acheté le foncier à un niveau trop élevé. Les premières opérations en VEFA/défiscalisation présentées aux bailleurs sociaux avaient ainsi des charges foncières trop importantes. Les propriétaires fonciers ont été les grands gagnants de la défiscalisation Girardin à partir de 2004. Cette situation s'est terminée fin 2008. La grève de 2009 en Martinique a été le dernier coup de sabre porté aux opérations de promotion privée.  
Le coût du bâti pour ces opérations est assez équivalent à celui des opérations des bailleurs sociaux. Ce sont d'ailleurs les bailleurs sociaux, grands constructeurs en Martinique, qui ont été les précurseurs en matière d'ingénierie de la construction et de minimisation des prix.
- Les charges foncières ont fortement augmenté sur cette même période. Elles ont pu varier de 200 euros HT/m<sup>2</sup> SH à 400 euros selon la nature des opérations. La barre haute revient aux petites opérations en centre-ville. Si dans les statistiques, la charge foncière a autant augmenté, c'est entre autres parce qu'une part croissante des opérations correspond à de petites opérations en centre-ville. A un montant de 400 euros HT/m<sup>2</sup> SH, l'équilibre financier de l'opération peut être difficile à atteindre.
- Les charges foncières sont aussi dans l'ensemble élevées, de par un déficit d'équipement des zones dans lesquelles se fait la construction de logements sociaux. C'est par exemple le cas de la construction de 45 logements à St Pierre. Pour minimiser la charge foncière, il faudrait plus de zones équipées. Une partie du FRAFU doit permettre aux communes de financer l'équipement de terrains. Mais au lieu par exemple de prévoir une station d'épuration communale compatible avec le volume de construction, on demande à chaque constructeur d'équiper leurs opérations de mini-station. Cela renchérit le PR des opérations et ne permet pas pour la collectivité publique dans son ensemble de réaliser des économies d'échelle. Il est aussi demandé aux bailleurs sociaux de financer la réalisation de « bâches d'incendie » par exemple.  
Dans le projet de loi pour les DOM de 2012, dans les mesures propres au logement, il était prévu que l'Etat cède dans les DOM des terrains pour faciliter la construction de logements sociaux. Or les bailleurs sociaux de la Martinique avaient mené une étude exhaustive en 2006-2007 sur cette question et il était apparu que seulement 200 logements auraient pu être construits sur tous ces terrains potentiels... Une manne plus importante réside dans les terrains constructibles des 50 pas géométriques. Il était prévu que les terrains soient cédés gratuitement pour la construction de logements sociaux. Mais ces terrains présentent un déficit d'équipement. La SIMAR a par exemple réalisé 200 logements Pointe Courchet au François il y a 10 ans mais les routes d'accès n'ont pas encore été réalisées.

#### **02/G1 Quelles sont d'après vous les problématiques majeures ?**

Un prix de revient élevé et des charges foncières importantes. Cf. Ci-dessus.

#### **03/G1 On dit que construire du logement à ..... c'est de plus en plus difficile - pourquoi ?**

Le prix acceptable pour un logement en Martinique, en fonction des capacités d'endettement et des garanties demandées par les banques aux ménages, est de 200.000 à 220.000 euros. Aujourd'hui ce sont des F3 et non plus des F4 que les bailleurs ou les promoteurs privés doivent construire pour rentrer dans cette fourchette de prix.

#### **03/G2 Pourriez-vous me donner quelques références du prix du foncier (m<sup>2</sup> terrain ou m<sup>2</sup> shon, shab) selon sa localisation ?**

Les prix du foncier varient en fonction des lieux et des logiques ou particularités des vendeurs (en indivision ou non par exemple). Il est plutôt à la baisse aujourd'hui (s'il est trop élevé, l'opérateur n'acquiert pas). L'opérateur réalise selon les opportunités des acquisitions foncières entre 15 euros et 100 euros/m<sup>2</sup> terrain.

Comme pour la SMHLM, le ratio « Acquisition foncière » entre 8.000 et 10.000 euros HT/logement est aussi valable pour ce bailleur social. Au-delà, l'équilibre de l'opération est de son avis plus difficile à réaliser.

La charge foncière (« Acquisition foncière » + « viabilisation ») revient souvent à 300 euros voire 400 euros/m<sup>2</sup> SH, soit 2 à 3 fois la charge foncière de référence ; 150 euros HT/m<sup>2</sup> SF étant pris en compte dans le financement par la LBU et le prêt CDC et les 150 euros HT/m<sup>2</sup> SF autres sont financés par l'Etat dans le cadre de la surcharge foncière. La participation des Collectivités Locales –Département en Martinique –a fluctué dans le temps. Avant 2008, les CL ont pu participer dans les mêmes proportions que l'Etat. Mais de 2008 à 2011, leur capacité financière ne leur a plus permis de le faire.

Dans le nouveau protocole FRAFU de décembre 2011, il est indiqué que l'Etat prendra dorénavant en charge, dans le cadre du financement de la surcharge foncière, 50% du dépassement de la charge foncière de référence dans la limite de 200% de la charge foncière de référence et le Département 5% sauf dans les cas où la commune a signé une CAFO avec l'Etat (Convention d'Action Foncière). Pour les opérations réalisées dans ces communes, l'Etat finance 60% du dépassement et le Département 10%. En 2012, en Martinique, seules quatre communes ont signé une CAFO : Le Lorrain, Ste Marie, Le Carbet et Case-Pilote.

Les projets de construction se réalisent ou non en fonction des financements accordés. Le PR des opérations est lui-même lié à l'existence ou non de ces financements annexes. La charge foncière acceptable pour une opération est déterminée par la méthode dite du compte à rebours et le montant de l'acquisition foncière en particulier. Si le montant de l'« Acquisition foncière » acceptable pour l'équilibre financier de l'opération est aussi celui proposé par les propriétaires fonciers, la maîtrise du foncier peut se faire par l'opérateur sinon le projet ne se réalise pas.

En dehors des subventions pour surcharge foncière (SCF), une subvention des CL pour surcoûts architecturaux était accordée. Ce n'est plus le cas aujourd'hui alors que les surcoûts existent toujours, surtout pour les opérations de centre-ville.

La Région et la CAF accordent par contre des subventions pour les opérations réalisées en centre-ville : pour les « petites opérations » (de moins de 25 logements pour la Région et de moins de 35 logements pour la CAF). Les subventions de l'ADI (crédits d'insertion du Département) ne concernent que les logements LLTS. De même, une subvention complémentaire de l'Etat (financement par la LBU) de 8000 euros par logement vient compléter l'équilibre financier des opérations de construction de logements LLTS. Le prix de revient de construction des LLTS est le même que celui des LLS. Le montant des subventions supplémentaires octroyées permet de minimiser le prêt CDC et les loyers de sortie pour les locataires (loyer 30% moins cher).

Concernant le prix du foncier dans le seul secteur ANRU de la Martinique (secteur du GPV de Fort-de-France), une convention passée avec la commune de Fort-de-France permet de faire financer par la commune la part dépassant 130 euros/m<sup>2</sup> terrain pour les acquisitions de foncier pour la construction de logements sociaux ; les propriétaires fonciers vendant généralement à un prix supérieur. Mais une telle mesure ne pourrait s'appliquer à un territoire plus vaste.

### **Questions sur votre société dans la production (livraison) de logements neufs à la Martinique**

#### **04/G1 Comment s'organise votre société pour faire face et répondre à ces objectifs ?**

Ce bailleur social n'a pas vu son volume de construction fluctuer sur les dix dernières années à l'exception des années 2008-2009. Il construit en moyenne 300 logements par an -LLS et LLTS confondus (30% de LLTS alors que sur son parc global d'environ 10000 logements, les LLTS n'en représentent que 10%). Actuellement 600 logements sont en cours de construction. Le problème de sous-équipement des terrains et des prix élevés du foncier reste le même, même si ces prix auraient légèrement diminué depuis 2008. Des PLH sont mis en place au niveau des 3 agglomérations. Une homogénéisation serait ensuite pertinente, dans le cadre de la révision du SAR par exemple.

#### **05/G1 Combien de logements neufs en patrimoine (2005 à 2011) ?**

Ce bailleur construit en moyenne 300 logements par an -LLS et LLTS confondus (30% de LLTS alors que sur son parc global d'environ 10000 logements, les LLTS n'en représentent que 10%)

#### **06/G1 A quoi est due cette hausse ou baisse de la production ?**

Il n'y a pas actuellement de baisse de la production.

#### **07/G1 Quelle est la part (en %) entre les projets réellement lancés en travaux et ceux en étude ?**

60%.

#### **08/G1 Pourquoi cette différence (les raisons des réussites ou les échecs) ?**

La principale raison de l'abandon de certains projets est le difficile accès au foncier : problème d'indivision, de régularisation de titres de propriété (même pour des terrains communaux). La DEAL qui faisait jusqu'à présent preuve d'une certaine souplesse refuse dorénavant la programmation des opérations si la maîtrise du foncier

n'est pas acquise. Une opération au Gros Morne datant de 2006 n'est toujours pas régularisée en matière de maîtrise du foncier alors que l'opération est déjà construite et que le bailleur perçoit des loyers des locataires.

Il était prévu que les terrains constructibles dans la zone des « 50 pas géométriques » soient cédés gratuitement aux bailleurs sociaux pour la construction de logements. C'est le cas dans les communes du Prêcheur, de Macouba et de Saint-Pierre.

#### **09/G1 La durée d'un projet entre les études et sa livraison?**

**Opération collective entre [10 - 50 logements] ? Opération en Maison individuelle entre [10 - 50 logements] ?**

**Opération collective > 50 logements ? Opération en Maison individuelle > 50 logements ?**

La durée de portage des opérations est restée stable.

#### **10/G1 Une opération classique portée par un bailleur social met-elle plus de temps à sortir que si le projet est porté par un privé?**

**Si oui, pourquoi ?**

La durée d'une opération dépend surtout des difficultés ou non à obtenir les autorisations d'urbanisme.

Les opérateurs privés réalisent aussi leurs opérations plus rapidement que les bailleurs sociaux parce qu'ils n'effectuent pas de consultation, de mise en concurrence entre les différents prestataires (cas des opérations réalisées en VEFA/défiscalisation). Les bailleurs sociaux (SAHLM, SEM) doivent quant à eux mettre en concurrence tous les prestataires depuis la réalisation des études.

#### **11/G1 Faites-vous des opérations de type montage en VEFA Défiscalisation en tant que promoteur privé ? Pour le compte de quels bailleurs sociaux ?**

La moitié des logements réalisés en 2011 (138 sur environ 300) l'ont été grâce à la procédure de VEFA/défiscalisation. Il en sera de même en 2012. Les promoteurs privés qui réalisent ces opérations pour ce bailleur social sont : Mr GIBON, CED, Mrs OTEAGUI et DUBE. Des projets sont aussi en cours avec VIVNOR (promoteur guadeloupéen).

#### **12/G1 Quels sont les modes de financement des opérations ?**

**Part LBU :**

**Part Crédit :**

**Part Subvention :**

**Fonds propres:**

L'ensemble des subventions (dont LBU) et la VEFA-Défiscalisation ne doivent pas représenter plus de 50% du PR de l'opération. La LBU qui subventionne normalement 27% du PR plafonné intervient dans une moindre mesure dans ces opérations. La part en défiscalisation est d'abord déterminée puis l'ensemble des subventions que l'on peut mobiliser et la LBU est sollicitée en dernier. Le but des opérations de VEFA-Défiscalisation est bien de minimiser la participation financière de l'Etat dans le cadre de la LBU.

#### **Questions sur le coût de production de logements par cette société**

#### **01/G2 De quoi est composé le prix de revient d'un logement (social) ?**

De la charge foncière, du coût du bâti et des autres frais.

#### **02/G2 Dans ce prix de revient, combien de % représente**

**La part de la charge foncière ? 20% en moyenne**

**La part du coût du bâti ? 65% en moyenne**

**La part des autres frais ? 15% en moyenne**

**Dont Les marges bailleur ou promoteur ?**

**Dont Le coût de conduite interne de l'opération ?%**

#### **04/G2 Si on parle de ratio, quel est le prix au m<sup>2</sup> SH du prix de revient des logements en 2008 ? Et en 2011 ?**

Pour ces deux dates, le PR est de 1700-1800 euros/m<sup>2</sup> SH. Le plafond du PR de construction neuve pour le volet défiscalisation est de 2309 euros HT/m<sup>2</sup> SH (chiffre 2012 défiscalisation Girardin et Jégo – revalorisation annuelle). Or, de l'avis de ce bailleur, il ne peut sortir les opérations à ce prix de revient en VEFA/défiscalisation s'il veut conserver des loyers de sortie ne dépassant pas les plafonds réglementaires en matière de logements sociaux.

**05/G2 Si on parle de ratio, quel est le prix de revient des logements de type : T1, T2, T3, T4, T5 ?**

Ne sait pas.

**06/G2 Combien représente (en %) le surcoût lié aux dernières réglementations techniques ?**

RTA DOM : 3%

Règlementation sismique : ne sait pas. Normes appliquées depuis 1980-86. Surcoût actuel que pour des opérations R+8 ou +9.

Accessibilité PMR : 2%

Si on arrive à cumuler les contraintes, le surcoût de ces différentes normes est donc de 3 à 5%.

**07/G2 Que pensez-vous de ces réglementations techniques ? Adaptées, non adaptées ?**

La réglementation sismique est adaptée.

L'accessibilité PMR est certainement adaptée même si elle renchérit le coût de l'opération. Auparavant, les contraintes n'étaient à prendre en compte qu'à la porte du logement alors que dorénavant, c'est dès l'entrée de l'opération qu'il faut prévoir les aménagements adéquats.

La réglementation RTA DOM est quant à elle, de l'avis du bailleur, mal adaptée à l'environnement martiniquais. Nous n'en sommes qu'à la deuxième année d'application. Mais le bailleur s'aperçoit déjà que pour des petites opérations en centre-ville, les normes sont difficilement applicables et lorsque c'est le cas, elles surenchérisent de beaucoup le PR de l'opération. Les ouvertures nécessairement traversantes ne peuvent pas toujours être réalisées en centre-ville. De même, l'isolation obligatoire nécessite d'augmenter les surfaces des constructions.

**08/G2 Dans le cadre de vos projets, construisez-vous selon un cahier de charges types ?**

Oui. Il porte surtout sur la distribution des pièces et sur les prestations à éviter.

**09/G2 Quel est son impact direct sur le coût de la construction (mode constructif, équipement) ?**

Ne sait pas.

**10/G2 Dans le cadre de vos projets, mettez-vous en œuvre des cibles HQE ou de développement durable ?**

Si, oui, lesquels ?

Pour l'instant non, car les coûts semblent trop élevés. Deux opérations types sont en cours de réalisation au Carbet et à Sainte-Marie (projet réalisé avec la DEAL Martinique). A Ste Marie, le projet est particulièrement innovant et a nécessité une réflexion architecturale sur une nouvelle façon d'habiter.

**Y-a-t-il un surcoût ? Combien représente ce surcoût dans l'opération (%) ?**

Ne savent pas encore.

**11/G2 Quelles sont les procédures retenues pour la passation des marchés? (Partenariat Public Privé, maîtrise d'ouvrage délégué, artisans)**

Les procédures retenues sont régies par le décret du 31 décembre 2005 (1749-2005) sur les passations de marchés de prestations intellectuelles (et non de marchés publics). C'est le cas pour toutes les SAHLM, les SEM...

**12/G2 Le mode de dévolution des travaux a-t-il un impact sur le coût de la construction ?**

Le mode de dévolution des travaux n'a qu'un impact minime sur le PR des opérations (coût du personnel uniquement car temps passé supplémentaire). Nous avons vu dans la réponse à la question 10/G1 qu'il avait par contre un impact sur la durée de portage d'une opération.

**Questions sur ce qu'on pourrait modifier pour faire baisser le coût de production**

**13/G2 Quelle piste d'amélioration ou d'adaptation proposez-vous en matière de prix de revient de la construction de logements ? En matière de prix du bâti ? Quels sont les gisements d'économie ?**

- En matière de coût du bâti et de coût de viabilisation propre à l'opération: cet opérateur attend beaucoup des opérations innovantes menées entre autres à Ste Marie. Il n'existe pour l'instant pas de nouveau procédé constructif qui permettrait de minimiser le PR. On ne peut pas utiliser d'autres matériaux que ceux utilisés pour répondre aux contraintes sismiques et cycloniques. En matière de maîtrise des coûts, la conception est déjà optimisée. Exemple : utiliser des trames de 2,80 m pour les coffrages car moins cher du fait des caractéristiques des logements. Des cloisons sèches et non des murs porteurs sont aussi utilisées pour réduire les coûts. De même, la conception des VRD est elle aussi déjà optimisée. La construction de parkings en sous-sol peut permettre d'avoir des financements supplémentaires et de réduire les espaces extérieurs.

Les coûts de construction ne peuvent donc être réduits –à coûts d'accès aux matières premières inchangés– à moins de réduire la qualité des logements, ce qui ne coïncide pas avec les exigences accrues des locataires.

- En matière de charge foncière :

- Une des solutions pour réduire la charge foncière est de contraindre tous les promoteurs, dans le cadre des PLU, à réserver 20% de leurs opérations à du logement social. Pour équilibrer de telles opérations, la charge foncière acceptable et donc le montant de l'acquisition foncière sont alors revus à la baisse. C'est le cas des opérations réalisées sur la commune de Schoelcher.
- Une autre voie est la réalisation par les bailleurs sociaux de réserves foncières. Si un projet de construction ne peut voir le jour en 2012 sur un terrain, celui-ci pourra être utilisé en 2021. Aujourd'hui des opérations très intéressantes sont réalisées sur du foncier acquis il y a 10 ans ou 20 ans. A Sigy, au Vauclin (cf. étude de cas), le PR de l'opération est de 1243 euros TTC/m<sup>2</sup> SH. Le terrain a été acquis par le bailleur à 5,70 euros/m<sup>2</sup> de terrain en 2001. A Thorailles, à Rivière Salée, le foncier avait été acquis à 1,73 francs/m<sup>2</sup> de terrain.
- La création de l'Etablissement Public Foncier devrait permettre de créer des droits à bâtir adaptés, en termes de prix, à la construction de logements sociaux.
- Enfin, il s'agirait de ne plus faire supporter aux opérations de construction de logements sociaux des charges de viabilisation d'intérêt communal et non propres aux opérations.

#### **14/G2 Quelle piste d'amélioration au niveau de la filière du bâtiment ?**

Le lobbying du syndicat des transporteurs de béton concourt à l'augmentation du prix de transport et donc du prix d'accès aux matériaux de construction. Ils interdisent à des semi-remorques de transporter le béton. Or, le coût d'utilisation des 3 camions-benne nécessaires pour remplacer une seule semi-remorque est plus important.

De même, ces «transporteurs des centrales-béton » voudraient actuellement se « battre » contre les promoteurs qui utilisent leur propre centrale à béton. Or ce bailleur reconnaît que la présence d'une centrale à béton sur le chantier accroît la performance économique de l'opération.

#### **15/G2 Si on doit diminuer le prix des matériaux, que faudra-t-il faire ?**

Le béton est vendu plus cher en Martinique qu'en Guadeloupe du fait de la présence d'un seul gros opérateur (le groupe Colas aurait aussi une petite société de béton). L'opérateur principal aurait racheté toutes les centrales à béton.

De l'avis de ce bailleur, la présence d'une centrale à béton sur le chantier peut permettre grâce à une économie sur le prix du béton et son transport de diminuer le coût du bâti de 20%.

Il semblerait aussi qu'en Guadeloupe, la Région aurait consenti un effort fiscal en réduisant l'octroi de mer sur l'importation des produits manufacturés dont ceux nécessaires à la construction de logements, effort non consenti par la Région Martinique.

#### **16/G2 Quelles sont selon vous les pistes de gisements d'économies du coût de la construction ?**

Des pistes de gisements d'économie existent dans les différents éléments présentés ci-dessus en matière d'« acquisition foncière », de viabilisation, d'accès au béton et aux produits manufacturés.

Enquêté	:	Maisons SATEC
Date	:	mercredi 11 avril 2012
Enquêteur	:	Caroline DELEGLISE
Pers morale	:	M. MARTORANA (directeur)

« Maisons Satec » est une société de construction de maisons individuelles en diffus contrairement au Groupe Le Villain interviewé qui réalisent des opérations groupées (en VEFA). Le terrain est acquis directement par l'accédant à la propriété qui ensuite passe un Contrat de Maison Individuelle avec le constructeur « Maisons Satec ». Le constructeur démarche aussi pour pouvoir proposer des terrains à ses clients.

### **Questions sur leur connaissance de la production de logements neufs en Martinique sur les dix dernières années**

#### **01/G1 Quelle image avez-vous du logement neuf en Martinique sur les dix dernières années ?**

La production de logements individuels en diffus n'a pas connu de baisse significative avec le retournement du marché immobilier privé en 2008-2009 après le boom de la défiscalisation privée et la grève aux Antilles de 2009. 1.000 à 1.200 logements sont construits en moyenne chaque année en diffus. Par contre, 20% seulement de ces 1.000 à 1.200 maisons sont réalisés par un promoteur, les 80% restant sont le fait des propriétaires qui font appel directement aux différents corps de métier. Dans ce dernier cas, la durée de portage de l'opération est bien plus importante (de 20 mois entre le dépôt du permis de construire et la livraison de la maison, on peut passer à 3, 4 ans).

Pour ce constructeur de maisons individuelles, les ventes ont légèrement baissé en nombre de maisons vendues depuis 2009 mais pas en volume financier, d'où une activité assez constante. Ce promoteur a pu réaliser 50 maisons en 2009, 38 en 2010, 34 en 2011, et l'année 2012 s'annonce sous de meilleurs augures.

Pour un même produit type de logement, ce constructeur n'a pas pu augmenter ses prix de 2009 à 2011. Il a donc réduit ses marges. Par contre, il constate qu'en moyenne, le Prix de Vente de ses maisons en 2010 (hors foncier) était de 152.000 euros HT/log contre 161.000 euros en 2011 (+9.000 euros/logement). Les ménages qui souhaitent passer avec eux un Contrat de Maison Individuelle ont des revenus qui augmentent alors que le Groupe Le Villain connaît la situation inverse dans le domaine des logements intermédiaires et des primo-accédants.

La demande en maisons individuelles en diffus s'exprime surtout dans le sud de l'île et dans le centre (territoire d'Espace Sud et de la Cacem).

#### **02/G1 Quelles sont d'après vous les problématiques majeures ?**

Une des problématiques est le difficile accès des ménages aux emprunts bancaires avec des garanties demandées très importantes.

#### **03/G1 On dit que construire du logement à ... c'est de plus en plus difficile - pourquoi ?**

Le budget moyen d'un ménage se situe de son avis entre 220.000 et 230.000 euros.

Ce constructeur n'a pas augmenté ses prix entre 2009 et 2011, période de crise immobilière, pour toucher le plus grand nombre. Or l'accès aux matériaux a augmenté. Il a donc réduit ses marges.

#### **03/G2 Pourriez-vous me donner quelques références du prix du foncier (m2 terrain ou m2 SHON, SHAB) selon sa localisation ?**

En diffus, pour des parcelles entre 600 et 1200 m2 de terrain, le prix ne doit pas dépasser de l'avis de ce constructeur 120 à 130 euros/m2 terrain (contre 60 à 100 euros pour des opérations groupées sur des parcelles beaucoup plus grandes comme l'avait souligné le groupe Le Villain).

De l'avis de ce constructeur, le prix du foncier n'a pas baissé depuis le retournement du marché immobilier. Les propriétaires fonciers préfèrent différer la vente de leurs biens que de baisser leurs prix.

### **Questions sur votre société dans la production (livraison) de logements neufs à la Martinique**

#### **04/G1 Comment s'organise votre société pour faire face et répondre à ces objectifs ?**

Cf. réponse à la question 03/G1.

#### **05/G1 Combien de logements neufs en patrimoine (2005 à 2011) ?**

Cf. réponse à la question 01/G1.

#### **06/G1 A quoi est due cette hausse ou baisse de la production ?**

Ne sait pas.

**07/G1 Quelle est la part (en %) entre les projets réellement lancés en travaux et ceux en étude ?**

Ne sait pas.

**08/G1 Pourquoi cette différence (les raisons des réussites ou les échecs) ?**

Ne sait pas.

**09/G1 La durée d'un projet entre les études et sa livraison?**

**Opération collective entre [10 - 50 logements] ? Opération en Maison individuelle entre [10 - 50 logements] ?**

**Opération collective > 50 logements ? Opération en Maison individuelle > 50 logements ?**

La durée de portage de la construction d'une maison individuelle est faible. De la signature du Contrat de Maison Individuelle à l'ouverture du chantier (dépôt du permis de construire, obtention des prêts pour les accédants), la durée varie de 7 à 10 mois. Il faut ensuite compter un an pour la réalisation de la construction, soit un total de 20 mois en moyenne. Cette durée est deux fois moins importante que celle d'opérations groupées de constructions.

**10/G1 Une opération classique portée par un bailleur social met-elle plus de temps à sortir que si le projet est porté par un privé?**

**Si oui, pourquoi ?**

Ne sait pas.

**11/G1 Faites-vous des opérations de type montage en VEFA Défiscalisation en tant que promoteur privé ? Pour le compte de quels bailleurs sociaux ?**

Non.

**12/G1 Quels sont les modes de financement des opérations ?**

**Part LBU :**

**Part Crédit :**

**Part Subvention :**

**Fonds propres:**

Les accédants à la propriété financent la construction de leur maison par prêts bancaires. Les PTZ+ étaient accordés sans limitation de ressources en 2011 mais un plafond de ressources a à nouveau été prévu pour 2012. En 2011, cette ouverture plus large au PTZ avait permis de réaliser quelques ventes supplémentaires. Le PASS Foncier, système existant avant le PTZ+ de 2011, qui consiste pour un accédant à la propriété à rembourser le prêt sur la construction avant de payer le foncier a, à la connaissance de ce constructeur, pas ou très peu été utilisé en Martinique.

### **Questions sur le coût de production de logements par cette société**

**01/G2 De quoi est composé le prix de revient d'un logement (social) ?**

De la charge foncière, du coût du bâti et des autres frais.

**02/G2 Dans le prix de revient pour les ménages de 230.000 euros par logement, combien de % représente La part de la charge foncière ? 40%**

**La part du coût du bâti ? 60%**

**La part des autres frais ?**

**Dont Les marges bailleur ou promoteur ? 10 à 12% du prix de la construction.**

**Dont Le coût de conduite interne de l'opération ? %**

Ce promoteur estime que le foncier ne doit pas être acquis à un prix supérieur à 120-130 euros/m<sup>2</sup> terrain. L'assainissement individuel revient pour le particulier entre 7000 et 9000 euros/logement et la réalisation des réseaux intra parcellaires à 4000 euros, soit une moyenne de 13.000 euros par logement (contre 35.000 euros pour une opération groupée type Le Villain).

Exemple de construction d'une maison de 120 m<sup>2</sup> SHOB sur une parcelle de 600 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un Contrat de Maison Individuelle :

Charge foncière : (600 m<sup>2</sup> x 120 euros) + 13000 euros = 85.000 euros

Coût du bâti : 120 m<sup>2</sup> x 1100 euros = 130.000 euros

(Les 1100 euros de coût de bâti par m<sup>2</sup> SHOB intègrent les autres frais du constructeur dont la marge promoteur).

Soit un Prix de Revient de 217.000 euros.

**04/G2 Si on parle de ratio - quel est le prix au m<sup>2</sup> SH du prix de revient des logements en 2008 ? Et en 2011 ?**

Le coût du bâti des logements varie de 1100 à 1300 euros TTC/m<sup>2</sup> SHOB ; soit 2000 euros TTC/m<sup>2</sup> SH.

**05/G2 Si on parle de ratio - quel est le prix de revient des logements de type : T1, T2, T3, T4, T5 ?**  
Ne sait pas.

**06/G2 Combien représente (en %) le surcoût lié aux dernières réglementations techniques ?**  
**RTA DOM :**

**Règlementation sismique :**

**Accessibilité PMR :**

La RTAA DOM s'applique depuis mai 2010.

La RTAA DOM et l'accessibilité PMR ont renchéri le coût du bâti de 5%. Les nouvelles normes ont été intégrées à leurs opérations depuis 2010. La RTA DOM nécessite d'augmenter les ouvertures (20% de la surface des façades). Cela renchérit le coût du gros œuvre et de la menuiserie extérieure. De même, elle nécessite des travaux d'isolation thermique (charpente), l'installation de brasseurs d'air et de chauffe-eau solaires.

**07/G2 Que pensez-vous de ces réglementations techniques ? Adaptées, non adaptées?**

Ce constructeur de maisons individuelles (comme le Groupe Le Villain) trouve la RTA DOM non adaptée à la construction de maisons individuelles aujourd'hui dans les DOM. L'idée est de ne pas climatiser les maisons ... mais cela ne correspond pas aux attentes des clients (le plus souvent, ils vont climatiser par la suite leur logement et demandent des attentes électriques pour les climatiseurs).

**08/G2 Dans le cadre de vos projets, construisez-vous selon un cahier de charges types ?**

Oui, il existe un cahier des charges qui présente les prestations de base des logements concernant le G.O, les menuiseries, les sanitaires...

**09/G2 Quel est son impact direct sur le coût de la construction (mode constructif, équipement) ?**

Ne sait pas.

**10/G2 Dans le cadre de vos projets, mettez-vous en œuvre des cibles HQE ou de développement durable ?**

Non, car les critères sont trop difficiles à atteindre.

**Si, oui, lesquels ?**

**Y-a-t-il un surcoût ? Combien représente ce surcoût dans l'opération (%) ?**

**11/G2 Quelles sont les procédures retenues pour la passation des marchés? (Partenariat Public Privé, maîtrise d'ouvrage délégué, artisans)**

Les constructeurs de maisons individuelles ne sont soumis à aucune procédure particulière. Ils travaillent avec différents artisans. Et devant le peu de chantiers ouverts, ce constructeur a perdu des équipes, parties travailler pour d'autres.

**12/G2 Le mode de dévolution des travaux a-t-il un impact sur le coût de la construction ?**

Ne sait pas.

### 3.5. GUADELOUPE

Organisme	FONCTION	NOM	Importance de l'organisme choisi
<b>ADIL</b> Guadeloupe	Directrice	<b>Martine Pougéol-Léon</b>	Association Départementale de l'Information sur le Logement
<b>ARMOS</b>	Président	<b>Bernard HOPITAL</b>	Association des Bailleurs sociaux – porte - parole des M d'ouvrages auprès des divers instances
<b>CAUE</b> Guadeloupe	Directeur	<b>Jack SAINCILY</b>	Riches en conseil sur la réglementation juridique et technique de la construction
<b>SEMSAMAR</b>	Directrice générale	<b>Marie-Paule BELENUS-ROMANA</b>	Un des bailleurs sociaux sur les Antilles, Opérateur du logement social.
<b>CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES</b>	Président	<b>Didier BERGEN</b>	Il est stratégiquement le mieux placé pour connaître le marché du logement (social /privé) de la Guadeloupe.
<b>SEMAG</b> Guadeloupe	Directeur Général	<b>Laurent BOUSSIN</b>	Un des bailleurs sociaux de la Martinique, Opérateur du logement social.
<b>SIG</b> Guadeloupe	Directeur Général	<b>Dominique DUCOURTIOUX</b>	
<b>SIKOA</b>	Directeur Général RDV :21/03/2012	<b>Michel OLIVARES</b>	Un des bailleurs sociaux de la Martinique, Opérateur du logement social.
<b>FNAIM</b> Guadeloupe	Présidente	<b>Catherine GUISSARD</b>	On a une parfaite connaissance du marché du logement neuf
<b>Fédération du BTP</b>	Président	<b>José GADDARKHAN</b>	Connaissance des coûts des matériaux et du matériel, qui lui permettent notamment de calculer l'Indice du Coût de la Construction
<b>Maisons Françaises</b> (promoteur immobilier)	Directeur	<b>Monsieur LASNIER</b>	Ont une parfaite connaissance du marché du logement libre
<b>DEAL</b> GUADELOUPE	Chef du service Logement et Construction	<b>Marc CLAUDIN</b> <b>Dominique JONCKHEERE</b>	La DEAL est au centre des différentes politiques du logement social, par sa gestion de la LBU, par l'instruction des permis de construire (connaissance des réglementations applicables aux constructions et leur évolution.)

Enquêté	: SIKOA (ex.SAHLM de Guadeloupe)
Date	: mercredi 21 mars 2012
Enquêteur	: VILLARD Philippe
Personnes interrogées	: Bruno VERMOREL directeur des programmes et du patrimoine et Laëtitia MALDONADO, chef de projet Rénovation urbaine

### **Questions sur leur connaissance de la production de logements neufs en Guadeloupe sur les dix dernières années**

#### **01/G1 Quelle image avez-vous du logement neuf en Guadeloupe sur les dix dernières années ?**

SIKOA résulte de la transformation en 1967 de la société coopérative HLM de la Guadeloupe, créée en 1953, en société anonyme, la SA d'HLM de la Guadeloupe, alors détenue majoritairement par le département. Le comité interprofessionnel du logement de Guadeloupe (CILG), collecteur du 1% logement, est devenu courant 2005 l'actionnaire majoritaire de la société, désormais dénommée SIKOA.

SIKOA n'est revenue sur la construction neuve que depuis une date récente puisqu'elle était en plan de redressement CGLLS.

SIKOA est engagée dans le projet de rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre, sur le quartier de Lauricisque où elle détient 1 700 logements. Le projet ANRU prévoit la démolition de 500 logements et la construction de 758 logements.

Il est donc difficile de se prononcer sur le niveau constructif des dernières années.

Mais le redémarrage récent de l'activité constructive (445 logements seront mis en service en 2012) va permettre à SIKOA de reprendre sa place avec un patrimoine de plus de 7 000 logements construits.

#### **02/G1 Quelles sont d'après vous les problématiques majeures ?**

La problématique majeure est celle du financement actuel des logements sociaux. Jusqu'en 2009, avec la LBU, on pouvait considérer qu'il n'y avait pas de problème de financement en Guadeloupe.

La faible utilisation de la LBU par la Martinique permettait à la Guadeloupe de bénéficier de dotations à la hauteur des besoins.

Depuis l'introduction de la défiscalisation dans le financement, cet équilibre est remis en cause.

#### **03/G1 On dit que construire des logements c'est de plus en plus difficile - pourquoi ?**

La problématique du financement des opérations est devenue un frein majeur au lancement des opérations.

L'augmentation du coût de la construction, notamment du fait de l'application de nouvelles normes (RTAA DOM puis RTG) devient extrêmement préoccupante.

Les opérations ANRU ont des surcoûts dus aux fondations spéciales nécessaires qui sont très mal pris en compte par les plans de financement, et nécessitent des fonds propres que la société ne possède pas (contrairement à d'autres).

#### **03/G2 Pourriez-vous me donner quelques références du prix du foncier (m2 terrain ou m2 shon, shab) selon sa localisation ?**

Pour le moment SIKOA construit sur des réserves foncières (qui s'épuisent) ou sur des terrains en rénovation urbaine, donc pas de problème de prix du foncier.

- **Terrain aménagé (ZAC, lotissement)?** Ne sait pas
- **Terrain non viabilisé (dents creuses urbaines)** Pas de référence
- **Terrain en milieu rural** : pas de référence

### **Questions sur votre société dans la production (livraison) de logements neufs à la Guadeloupe**

#### **04/G1 Comment s'organise votre société pour faire face et répondre à ses objectifs ?**

Cf. réponses précédentes

#### **05/G1 Combien de logements neufs en patrimoine (2005 à 2011) ?**

La société n'a quasiment pas pu construire de logements neufs à cause du plan de redressement CGLLS.

Elle a sorti en moyenne 60 logements par an de 2005 à 2009.

Elle a livrera cette année 445 logements (reprise de l'activité constructive en 2008), ce qui portera le patrimoine à plus de 7 000 logements.

#### **06/G1 A quoi est due cette hausse ou baisse de la production ?**

Cf. réponse précédente.

#### **07/G1 Quelle est la part (%) entre les projets réellement lancés en travaux et ceux en étude ?**

Cette part est de 100%.

**08/G1 Pourquoi cette différence (les raisons des réussites ou les échecs) ?**

-

**09/G1 La durée d'un projet entre les études et sa livraison?**

**Opération collective inférieur à 50 logements ? Opération collective > 50 logements ?**

Cette durée est de 2 ans environ.

**10/G1 Une opération classique portée par un bailleur social met-elle plus de temps à sortir que si le projet est porté par un privé?**

A priori non, sauf délais administratifs plus longs.

**11/G1 Faites-vous des opérations de type montage en VEFA Défisicalisation avec des promoteurs privés ?**

Nous avons une opération à l'étude, mais pas encore de réalisée.

**Qu'en est-il de la durée des opérations particulières - type montage VEFA Défisicalisation ?**

Ne sait pas encore

**12/G1 Quelle sont les modes de financement des opérations ?**

**Ca dépend des opérations (cf. fiches d'opérations)**

### **Questions sur le coût de production de logements par cette société**

**01/G2 De quoi est composé le prix de revient d'un logement (social ou privé) ?**

Classiquement : Charge foncière (mais nous ne valorisons pas systématiquement le foncier que nous avons en patrimoine depuis longtemps), coût du bâti, honoraires de maîtrise d'œuvre

**02/G2 Dans ce prix de revient, combien de % représente**

- La part de la charge foncière ? Très peu si le foncier n'est pas acheté. 10-15%
- La part du coût du bâti ? % 70-75%
- La part des autres frais, dont les honoraires ? % 10-15%

**04-05/G2 Si on parle de ratio - quel est le prix de revient des logements en 2008 ? Et en 2011 ? (Par m2 SH et par typologie de logements)**

Le prix de revient d'un logement moyen est passé de 100 000 euros en 2008 à 135 000 euros aujourd'hui.

**06/G2 Combien représente (en %) le surcoût lié aux dernières réglementations techniques ?**

- RTA DOM : surcoût de 10-12% (comme la RTG applicable en Guadeloupe), avec des absurdités comme l'augmentation de la hauteur sous plafond pour mettre des brasseurs d'air, ou de doublement des parois extérieures qui ne permettent plus d'accrocher les placards de cuisine.
- Réglementation sismique : a toujours été prise en compte
- Accessibilité PMR : ne sait pas (peu sur le logement, plus sur les abords –parkings à éclairer, murs de soutènement))

**07/G2 Que pensez-vous de ces réglementations techniques ? Adaptées, non adaptées?**

Non pas en général cf. RTG (Guadeloupe) qui adapte RTAA DOM

**08/G2 Dans le cadre de vos projets, construisez-vous selon un cahier de charges types ?**

Oui. Nous avons le cahier des charges le plus sérieux de Guadeloupe, extrêmement précis, et qui nous permet de proposer des logements de meilleure qualité pour un prix parfois inférieur aux autres. Avoir un bon cahier des charges est sans doute un des gisements de réduction des coûts les plus importants.

**Si, oui quel type de système constructif ? Équipements ?**

Cf. Cahier des charges fourni en annexe

**09/G2 Quel est son impact direct sur le coût de la construction (mode constructif, équipements) ?**

Difficile à chiffrer, mais impact fort.

**10/G2 Dans le cadre de vos projets, mettez-vous en oeuvre des cibles HQE ou de développement durable ?**

**Si, oui, lesquels ?** Pas pour le moment

**Y-a-t-il un surcoût ? Combien représente ce surcoût dans l'opération (%) ?**

**11/G2 Quelles sont les procédures retenues pour la passation des marchés?**

Appel d'offre auquel seules 4 ou 5 entreprises (les majors locales) peuvent répondre. C'est un problème majeur en Guadeloupe (tissu économique faible, peu de concurrence, soupçons très forts d'ententes sur certains marchés).

**12/G2 Le mode de dévolution des travaux a-t-il un impact sur le coût de la construction ?**

Ne sait pas.

**Questions sur ce qu'on pourrait modifier pour faire baisser le coût de production**

**13/G2 les gisements du coût de la production de logements**

Des gisements d'économie se trouvent dans le coût du bâti, comme on l'a dit, avec un bon cahier des charges, on peut faire baisser les coûts.

**14/G2 Quelle piste d'amélioration au niveau de la filière du bâtiment ?**

Conforter les petites entreprises locales pour qu'elles puissent répondre aux AO (en se groupant). Augmenter la formation du personnel de ces sociétés.

**15/G2 Si on doit diminuer le prix des matériaux, que faudra-t-il faire ?**

Ne sait pas

**16/G2 Quelles sont selon vous les pistes de gisements d'économies du coût de la construction.**

Cahier des charges.

DEMANDE DE RENDEZ VOUS POUR LES INTERVIEWS RESTER SANS SUITE.