



BANQUE des
TERRITOIRES



Éclairages

Le prix de revient des
logements sociaux face
aux tensions inflationnistes

n°33 - Décembre 2024



Éclairages

Le prix de revient des
logements sociaux face
aux tensions inflationnistes

n°33 - Décembre 2024



Sommaire

●	Introduction	07
●	Méthodologie	08
01	Le prix de revient pour le logement social croît de 11 % entre 2019 et 2023	10
02	Le prix de revient s'envole en zone A bis ; quand ceux en zones B1, B2 et C sont proches en niveau et évolution	14
03	Les coûts de construction contribuent grandement à la croissance des prix de revient	16
04	Les défis à venir pour la maîtrise d'ouvrage	21
4.1	Un plan de soutien face aux difficultés conjoncturelles du secteur.....	22
4.2	ZAN : où en est-on en 2024 ?.....	23
4.2	Le RE 2020 en 2025 et au-delà.....	25
●	Conclusion	27
●	Annexe	28
●	Références bibliographiques	30

Introduction

Ce numéro d'*Éclairages* s'inscrit dans la continuité de l'*Éclairages* n°25 intitulé « Coûts de construction des logements sociaux : un prix de revient en hausse modérée » paru en octobre 2021. Celui-ci analysait l'évolution des prix de revient des logements sociaux familiaux, notamment dans le contexte de la crise sanitaire (confinements, ruptures des chaînes d'approvisionnement, envolée du coût des matières premières). Les données portaient sur la période janvier 2014 - septembre 2021. Il concluait que malgré les difficultés engendrées par la crise sanitaire, les données de la Banque des Territoires ne montraient pas de hausse trop forte des prix de revient des logements sociaux.

Il nous est apparu nécessaire, suite à l'invasion russe de l'Ukraine en février 2022 et de la crise énergétique qui a suivi, d'actualiser la publication et ses conclusions.

Ce numéro d'*Éclairages* vise donc à **expliquer, à partir des bases de données de la Banque des Territoires, l'évolution des prix de revient des logements sociaux familiaux et de leurs composantes (foncier, travaux de construction, autres charges) dans le contexte d'une forte reprise de l'inflation survenue depuis 2022**. L'analyse porte sur la période janvier 2019 - mai 2024.

Méthodologie

Cette publication reprend une méthodologie proche de l'*Éclairages* n°25.

L'analyse porte sur la construction de logements sociaux familiaux, collectifs ou individuels, construits en maîtrise d'ouvrage directe ou acquis par les organismes de logement social en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), en France métropolitaine et dans les Outre-mer. Les opérations de l'échantillon ont bénéficié d'un prêt de la Banque des Territoires entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 mai 2024.

Tout comme dans l'*Éclairages* n°25, les opérations pour lesquelles des informations essentielles (surface habitable, nombre de logements, prix de revient) manquent ont été expurgées de la base. Les opérations faisant apparaître des données anormales (superficie par logement < 18m², prix au m² < 500€, prix par logement < 5 000€) ont également été retirées. Cela reste dans les deux cas exceptionnel.





L'auteur a retenu des filtres légèrement ajustés par rapport à ceux appliqués dans l'*Éclairages* n°25 :

- Le seuil d'exclusion des logements supérieurs à 200 m² de surface utile a été réhaussé à 250 m² car une poignée de logements peuvent excéder les 200 m², notamment les maisons.
- Les logements dont le prix de revient est supérieur à 15 000 €/m² ont été exclus, contre 5 000 €/m² dans l'*Éclairages* n°25. Il semble en effet ardu aujourd'hui de produire du logement social à moins de 5 000 €/m² dans certaines communes tendues, dont Paris. Ces quelques opérations, qui peuvent être très coûteuses, traduisent la réalité des coûts de production de logements sociaux dans ces territoires.
- À l'inverse, les logements dont le prix de revient est supérieur à 750 000 € ont été exclus, contre 1 000 000 € dans l'*Éclairages* n°25, afin d'exclure ces rares opérations à visée expérimentale ou patrimoniale.

Ces ajustements expliquent que les données de cet *Éclairages* puissent différer très légèrement de celles présentées dans l'*Éclairages* n°25 pour la période 2019-2021.

Au final, la base retraitée compte **16 800 opérations** représentant **334 500 logements**.

La partie 3 sur les coûts de construction porte sur la construction directe, hors VEFA, soit **7 400 opérations** comprenant **139 200 logements**. Les opérations en VEFA ne sont pas intégrées dans cette partie car la décomposition du prix pour ce type d'opération n'est pas toujours connue avec précision.



01



**Le prix de revient pour
le logement social croît
de 11 % entre 2019 et 2023**

Le prix de revient moyen par mètre carré d'un logement social est passé de 2 300 €/m² à 2 550 €/m² de surface utile, soit une croissance de 11 % en 4 ans et un taux de croissance annuel moyen de 2,7 % sur la période.

Alors que les années de crise sanitaire avaient enregistré des hausses modestes, la croissance s'est depuis accélérée en 2022 et dépasse 6 % en 2023.

Cette croissance est légèrement plus faible que celle de l'indice des prix à la consommation sur la même période qui croît de plus de 12 % et qui sert de proxy de l'évolution générale des prix dans l'économie.

• **Tableau 1**

→ **Évolution du prix de revient en euros par m² et de l'IPC**

	Prix au m ²	Évolution annuelle du prix au m ²	Évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation
2019	2290		
2020	2340	2,2%	0,5%
2021	2350	0,4%	1,6%
2022	2390	1,7%	5,2%
2023	2550	6,7%	4,9%

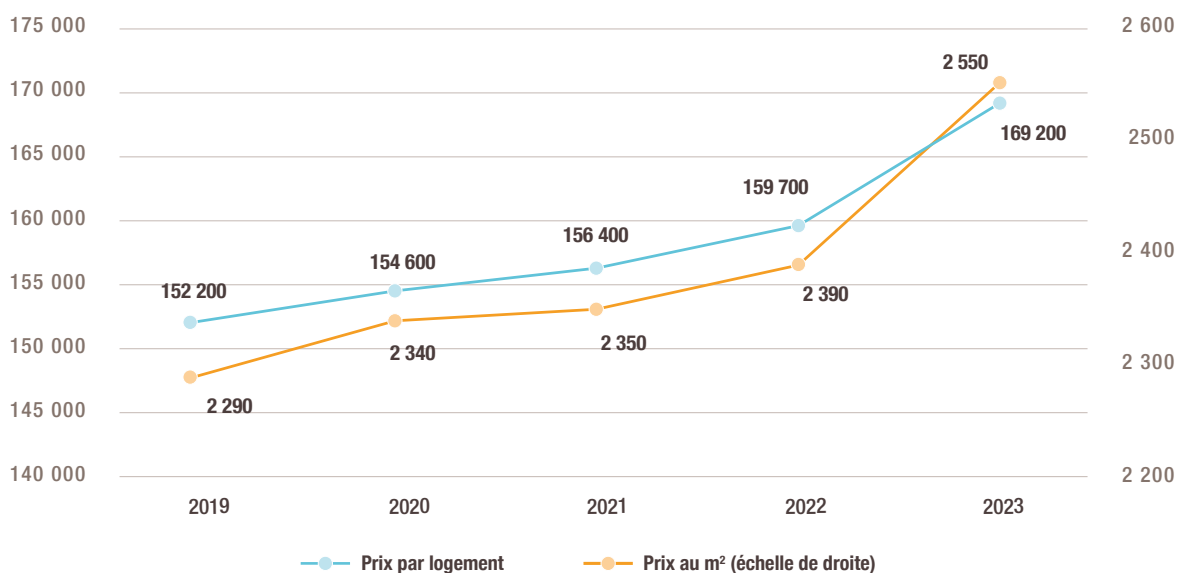
• Source: Banque des Territoires et INSEE.

En prenant en compte les effets de surface et donc en considérant ce prix de revient au logement, l'évolution est du même ordre, même si on note un niveau légèrement plus faible que celle du prix au m² : de 152 200 € en 2019 à 169 200 € en 2023, le taux de croissance est également de 11 % en 4 ans avec une accélération en fin de période.

• Graphique 1

→ Prix de revient par logement et par m²

En euros courants



• Source : Banque des Territoires.

La surface moyenne des logements financés est quasi stable sur la période, autour de 66 m² de surface utile par logement.

Pour les logements acquis en VEFA, elle bouge peu, également aux alentours de 66 m².

En revanche, on remarque une tendance baissière pour la surface moyenne des logements en maîtrise d'ouvrage directe (MOD), qui s'approche de plus en plus de celle des logements en VEFA alors que ces logements étaient traditionnellement plus grands de l'ordre de 2 m² en moyenne (constat de l'Éclairages n°25).

On peut aussi relever que, sur toute la période étudiée, la VEFA représente la plus grande part de la production de logements sociaux. Elle est surtout prédominante dans les zones¹ A et B. Elle assure ainsi presque les deux tiers des logements financés en zone A sur la période 2019-2023 et la moitié en zone B1 et B2. En zone A bis, c'est environ 40 % ; en zone C autour de 30 %.

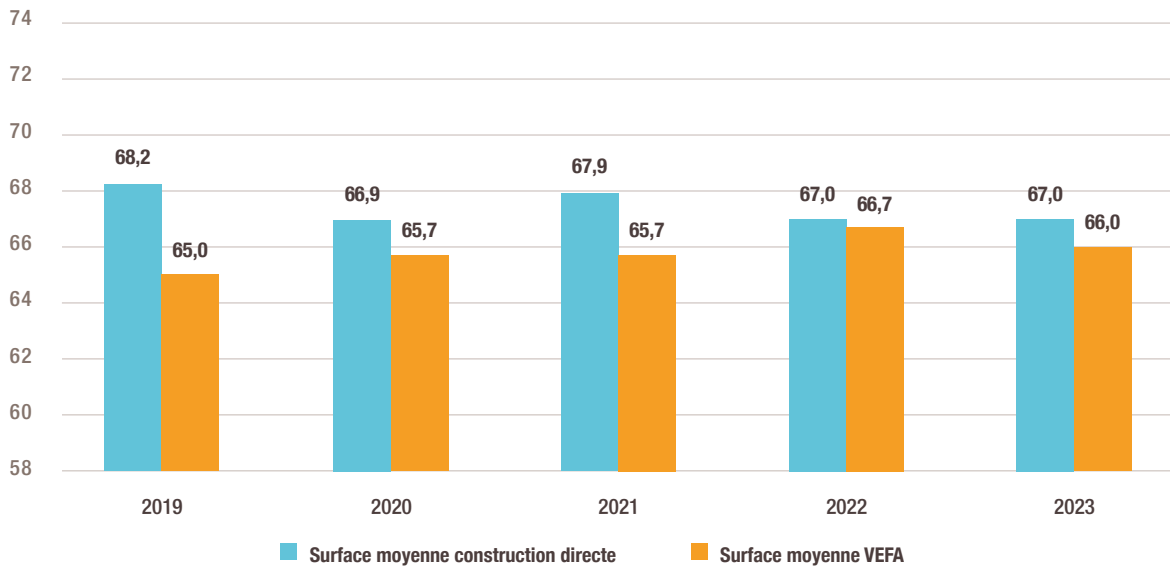
¹ Voir en annexe pour la définition des zones ABC.

² La différence s'expliquant par la part élevée d'acquisition-amélioration en zone A bis, autour d'un tiers des logements financés, alors que celle-ci est toujours inférieure à 10 % dans les autres zones.

• **Graphique 2**

→ **Surface moyenne des logements financés**

En m²



• Source: Banque des Territoires.



02

**Le prix de revient s'envole
en zone A bis ; quand ceux
en zones B1, B2 et C sont
proches en niveau et évolution**

L'analyse par zonage montre que la hausse la plus forte a été enregistrée en zone A bis, avec une croissance de l'ordre de 24 % en 5 ans contre 10 % en zone A, 11 % en zone B1, 15 % en zone B2 et 11 % en zone C³.

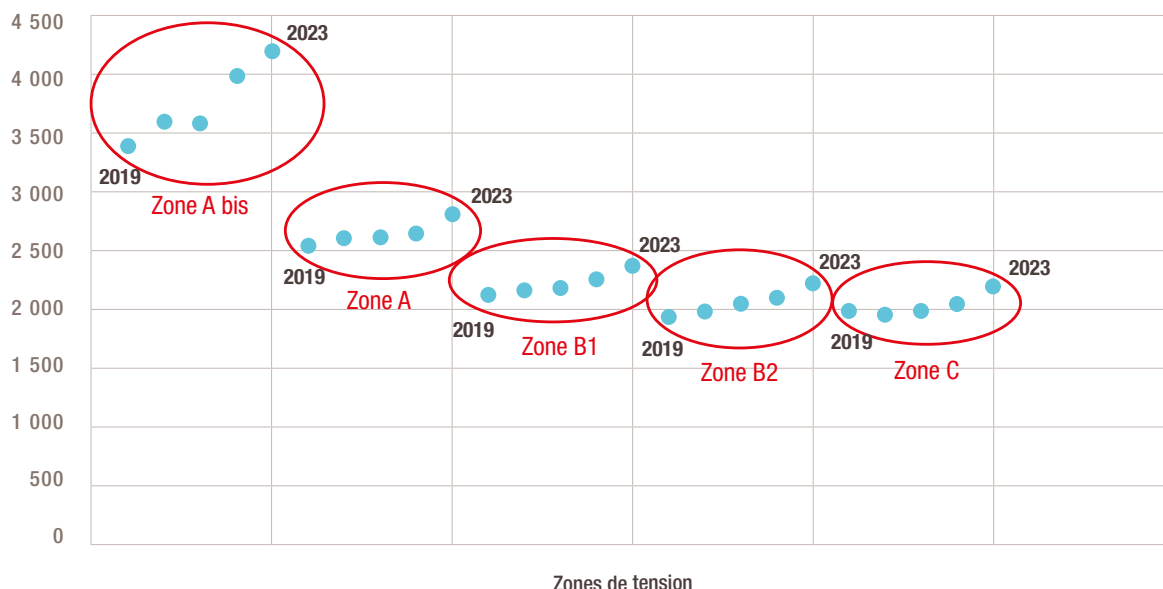
L'écart de prix de revient moyen s'est donc accru entre la zone A bis et les autres zones sur la période. Un logement social y coûte environ 50 % de plus qu'en zone A. L'écart entre la zone A et B1 est de l'ordre de 20 %.

De manière plus surprenante, entre les zones B1, B2 et C, l'écart est réduit, de l'ordre de seulement quelques pourcents, cela n'ayant pas beaucoup évolué ces dernières années.

• **Graphique 3**

➔ **Prix de revient moyen au m² par zonage sur la période 2019-2023**

En euros



• Source: Banque des Territoires.

³ À noter que la zone A bis représente 6 % des logements en moyenne sur la période, la zone A 30 %, la zone B1 37 %, la zone B2 15 % et la zone C 12 %.



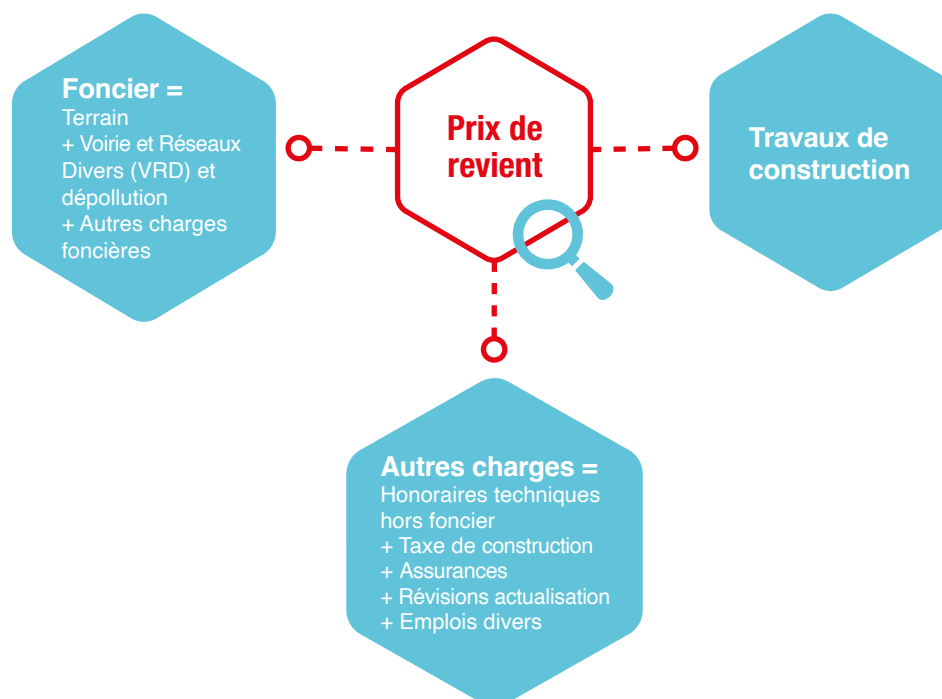
03



**Les coûts de construction
contribuent grandement
à la croissance des prix
de revient**

Cette partie de l'étude sur les composantes des prix de revient n'intègre pas les opérations en VEFA car la décomposition des prix de revient pour ce type d'opération n'est pas toujours connue avec précision.

→ **Le prix de revient est décomposé en trois grandes catégories :**

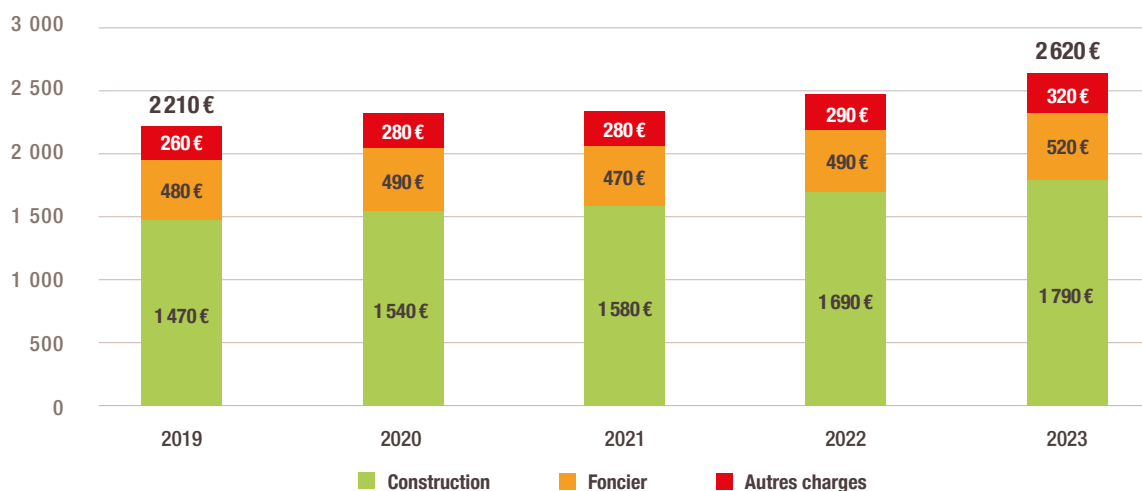


Le prix de revient d'un logement social en maîtrise d'ouvrage directe a augmenté, passant de 2 210 € en 2019 à 2 620 € en 2023, soit une croissance de 18 %, plus forte donc que celle de l'ensemble de l'échantillon (11 %).

• **Graphique 4**

→ **Composantes du coût d'un logement social en MOD**

En euros par m² de surface utile



• Source : Banque des Territoires.

Le taux de croissance annuel moyen sur la période est de 4,3 % (pour rappel 2,7 % pour l'ensemble de l'échantillon).

La croissance est en grande partie imputable aux coûts de construction, qui représentent 3,4 points sur les 4,3 % d'évolution moyenne.

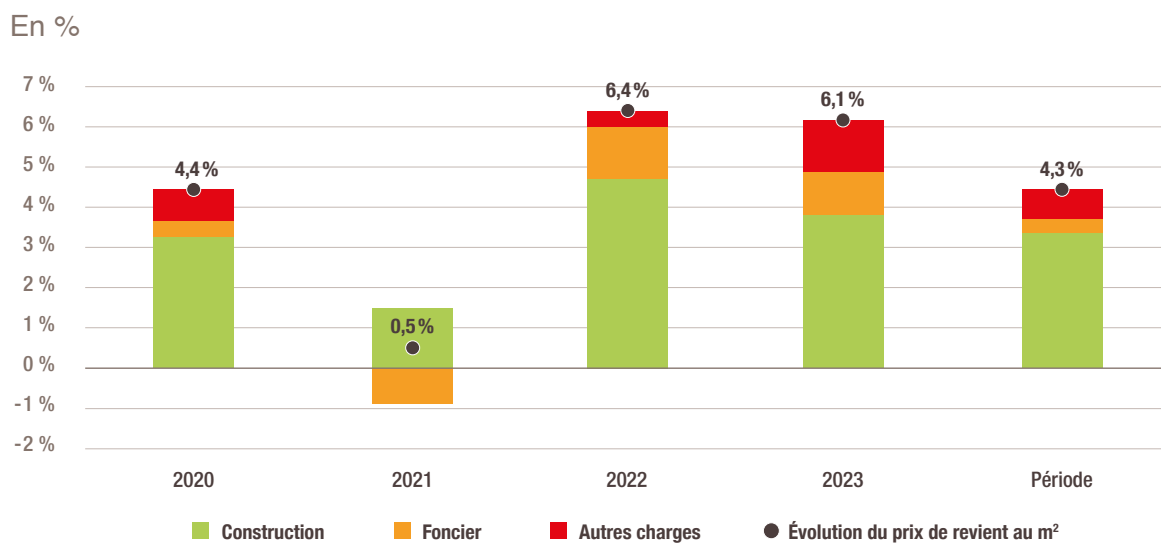
Contre toute attente, le foncier contribue nettement moins, à hauteur de 0,3 point sur les 4,3 %. Il a même reculé en 2021, par un effet de moindre production en zones A bis et A cette année-là.

Les autres charges quant à elles apportent 0,6 point sur les 4,3 % d'évolution moyenne. En 2023, elles enregistrent une croissance annuelle de 10 %, qui s'explique par une hausse du poste « révisions actualisation » (Cf. Encadré).

Ces résultats s'inscrivent donc en contrepoint de ceux de la période 2014-2020 couverte par l'Éclairages n°25 : la contribution de la construction est nettement plus élevée, celle du foncier est plus faible et les autres charges contribuent également davantage.

• Graphique 5

→ Contribution des différents postes à l'évolution du prix de revient au m² en MOD



• Source : Banque des Territoires.

• Les clauses d'indexation

La réglementation relative aux marchés de construction offre la possibilité, et dans certains cas impose, d'introduire dans le contrat des clauses d'indexation des prix qui ont pour but de prémunir l'entreprise contre une hausse imprévisible des coûts de production.

Si le contrat prévoit une clause d'**actualisation**, celle-ci s'applique lorsqu'il s'écoule plus de trois mois entre la date à laquelle avait été référencé le prix des travaux et la date de début des travaux. Le prix est alors revalorisé sur la base de l'augmentation de l'index BT défini au contrat.

Lorsqu'une clause de **révision** est incluse dans le marché de travaux, on revalorise les prix de référence aux différentes étapes du chantier (gros œuvre, couverture...) en fonction d'une formule contractuelle faisant intervenir la variation des index BT (généralement celui relatif à la spécialité concernée).

Il n'existe pas de source documentaire précise : il est donc difficile de savoir combien de marchés dans la pratique prévoient et appliquent des clauses d'indexation. Il est toutefois probable qu'après une décennie d'inflation atone, cette proportion ait augmenté lorsque les coûts des facteurs de production sont partis fortement à la hausse à partir de 2022.

• La construction et ses indices

Plusieurs indices sont calculés par l'Insee pour suivre l'évolution des coûts de production d'un bâtiment.

L'indice du coût de la construction (ICC) a été créé en 1953, la série dispose donc d'un historique de 71 ans. Il s'agit d'un indice trimestriel de prix de la construction de logements neufs à usage d'habitation. Il est calculé par extraction d'un échantillon représentatif d'opérations de construction en cours de réalisation issu de l'enquête sur le prix de revient des logements neufs. Il exclut la charge foncière et les opérations d'entretien et d'amélioration. Compte tenu des délais de production, il ne reflète pas nécessairement les mouvements récents du marché, apparaissant même parfois en décalage avec l'appréciation des professionnels.

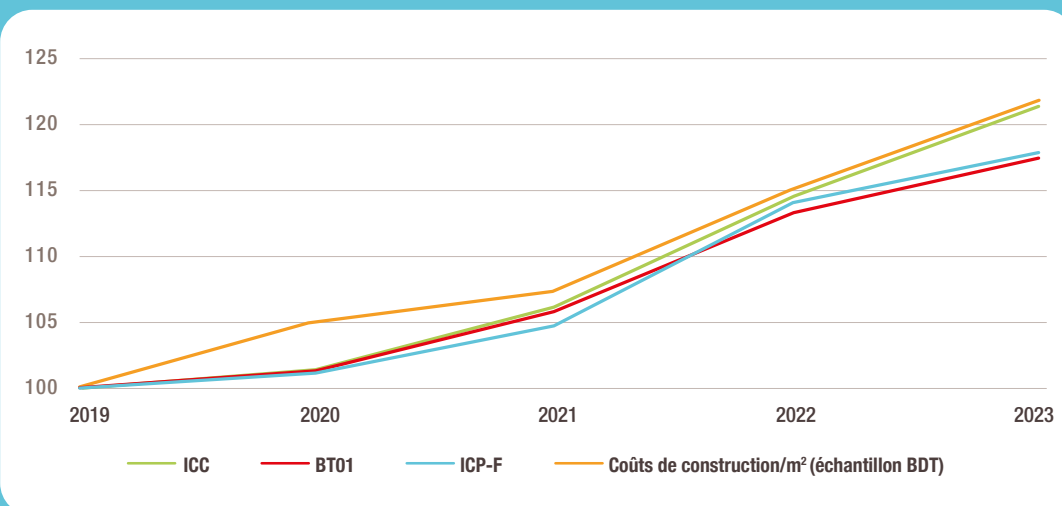
Les index BT ont été créés en 1974 et disposent donc d'un historique de 50 ans. Ils sont calculés selon une méthodologie différente, à partir de sources diverses. Plusieurs éléments de coûts sont estimés : coût du travail, matériaux, transport, énergie, frais divers, matériel. Les fédérations professionnelles sont mobilisées dans leur élaboration. Une cinquantaine d'index existent, selon la spécialité des travaux, le BT 01 étant celui dédié à la construction neuve de bâtiments tous corps d'état.

Les différences entre l'ICC et les index BT portent sur la temporalité, la prise en compte de la TVA, les gains de productivité, et les marges des entreprises. Ainsi, l'ICC peut augmenter (respectivement baisser) sans que les coûts augmentent (baisser) si les entreprises de la construction augmentent (baisser) leurs marges.

Créés en 2014, les indices de coûts de production (ICP) dans la construction sont calculés mensuellement selon une méthodologie proche de celle des index Bâtiment (BT) mais leur usage est exclusivement statistique : ils servent essentiellement à la comptabilité nationale, aux analyses macroéconomiques et aux comparaisons internationales tandis que les index servent à indexer des contrats.

• **Graphique 6**

→ **Évolution des coûts de construction du logement social (hors foncier et autres charges) et des indices – Base 100 en 2019**



• Source : Banque des Territoires et INSEE.

Les coûts de construction des opérations en maîtrise d'ouvrage de notre échantillon (hors foncier et autres charges) montrent une croissance de 22 % sur la période 2019-2023 alors que celle de l'ICC, du BT01 et de l'ICP-F atteint respectivement 21 %, 17 % et 18 %.

Le taux de croissance annuel moyen de 5 % des données BDT est donc in fine quasi équivalent à celui de l'ICC sur la période (4,9 %) et supérieur à celui du BT 01 et ICP-F (4 % et 4,2 %).

Il faut noter que les indices raisonnent à « produit » égal alors que la base de données de la Banque des Territoires ne défalque pas un « effet qualité »⁴. Les nouvelles normes de construction peuvent augmenter les coûts de construction sans que cela ne soit reflété dans les indices. De plus, le périmètre des indices est plus large que celui de notre échantillon (logement neuf locatif social à destination des ménages). La comparaison directe est donc un peu délicate.

⁴ Cf. rapport « Diagnostic sur les indices statistiques des coûts de construction et sur les marges des entreprises du secteur » de l'Inspection générale des finances d'avril 2014 et le blog de l'INSEE du 15/12/2023 : comment l'INSEE mesure-t-il le juste prix.



04



Les défis à venir pour la maîtrise d'ouvrage

4.1

Un plan de soutien face aux difficultés conjoncturelles du secteur

Le plan d'achat de 47 000 logements par Action Logement et CDC Habitat auprès des promoteurs pour débloquer les opérations a été lancé au second semestre 2023. En janvier 2024, Action Logement a indiqué avoir acquis 28 900 unités, dont 47 % en logement intermédiaire (13 500) et 53 % en logement locatif social (15 400). CDC Habitat a racheté pour sa part 17 000 logements pour en faire 12 000 intermédiaires et 5 000 sociaux. La Première ministre Elisabeth Borne a également appelé en novembre 2023 les autres grands groupes de logement social à faire un effort supplémentaire pour produire des logements intermédiaires. Un Pacte pour le logement intermédiaire signé le 20 mars 2024 entre l'État, des opérateurs de logement intermédiaire et des organismes de financement, fixe un objectif de 75 000 logements intermédiaires produits sur la période 2024-2026. Ces logements sont situés dans des communes en zones tendues, avec des coûts unitaires et des niveaux de loyer plus élevés. 3,1 milliards d'euros de prêts ont ainsi été signés par la Banque des Territoires à fin octobre depuis le début de l'année 2024 sur cette enveloppe de soutien⁵. Les logements PLI⁶ représentent ainsi 14 % des logements signés depuis le début de l'année, contre 4 % sur l'ensemble de l'année 2023. Les financements en zone A, et plus spécifiquement en Île-de-France, représentent une part plus importante depuis le début 2024 : 36 % de tous les logements financés par la Banque des Territoires sont en zone A (contre 30 % environ les années précédentes) et 29 % en Île-de-France (contre 20 % environ les années précédentes).

Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat, explique⁷ que pour ce nouveau programme d'acquisitions, le groupe a été particulièrement attentif « à la localisation des projets en zones A, A bis et B1 » et aux critères énergétiques. Le groupe « a demandé aux promoteurs de changer leur vecteur énergétique lorsque cela était possible, pour que les logements soient plus vertueux ». L'objectif était d'acquérir des logements en conformité avec les objectifs du plan stratégique climat du groupe CDC Habitat, qui prévoit notamment une anticipation des différents seuils de la RE2020 (détaillée ci-dessous) et l'évolution du mix énergétique ciblant prioritairement le raccordement aux réseaux de chaleur urbains.

Il est probable aussi que l'envol du coût de certaines matières premières lié à la crise énergétique ne se ressentent dans les dossiers signés à la Banque des Territoires que depuis quelque temps. En effet, dans le montage de leurs dossiers, les organismes de logement social obtiennent une décision de financement des services de l'État pour les logements PLAI, PLUS, PLS sur la base d'un plan de financement qui est ensuite ajusté selon les besoins de l'opération. Les prêts de la Banque des Territoires sont mobilisés plus tardivement, en fonction de l'avancement du chantier et de la trésorerie des organismes de logement social. Ainsi, les prêts signés en année N sont très majoritairement des agréments déposés en année N-1, N-2 et N-3 comme illustré par le graphique ci-dessous. Cela signifie que les tensions inflationnistes n'ont peut-être pas encore propagé tous leurs effets aux prix de revient, qui pourraient continuer à évoluer de façon dynamique. Pour autant, cela ne peut pas être considéré comme acquis puisque les plans de financement de la Banque des Territoires sont postérieurs aux agréments, et donc incluent déjà dans une certaine mesure une actualisation des coûts.

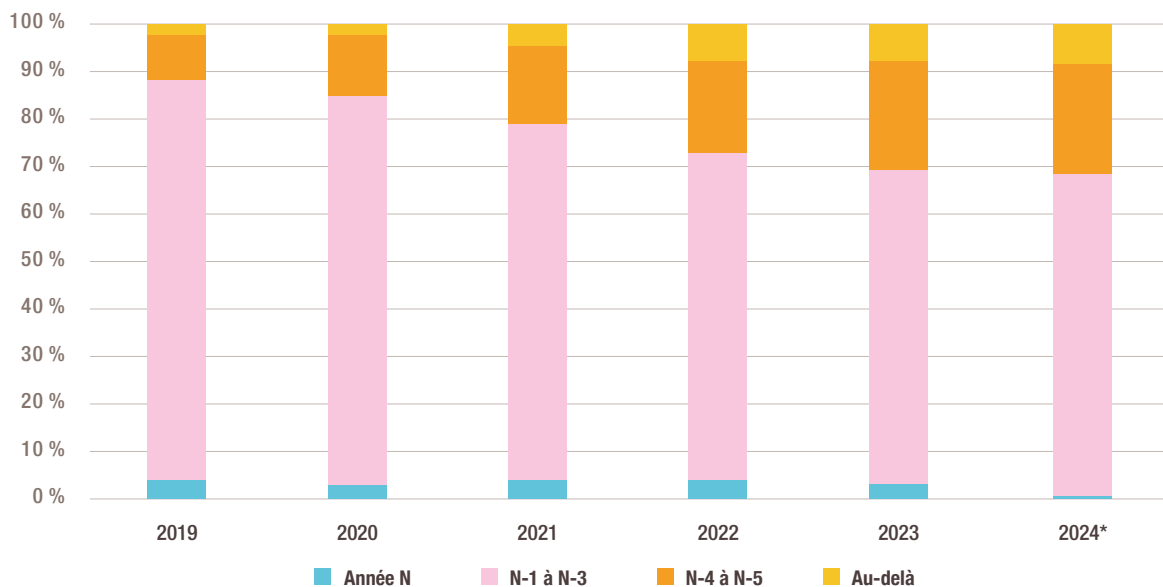
⁵ L'enveloppe totale de soutien PLI de la Banque des Territoires est de 3 milliards d'euros à consommer en 2024, en plus de 1 milliard d'euros en distribution directe PLI prévue en 2024.

⁶ Les logements PLI ne nécessitent pas d'agrément des services de l'État (à la place transmission d'information à l'administration pour les logements livrés à partir du 1^{er} janvier 2021 n'ayant pas fait l'objet d'un agrément pour le PLI CGI).

⁷ Source article de presse : <https://www.aefinfo.fr/depeche/706001-cdc-habitat-a-acheve-son-plan-de-rachat-de-17-000-logements-et-livre-23-000-logements-en-2023>

• Graphique 7

→ Ventilation des logements signés par année à la Banque des Territoires selon leur année d'agrément



• Source : Banque des Territoires.

👁️ **Note de lecture :** les prêts signés en 2019 pour les logements PLAI, PLUS, PLS (axe des abscisses) sont à 84 % des logements qui ont obtenu un agrément entre N-1 et N-3, soit entre 2016 et 2018 (axe des ordonnées).

4.2 ZAN : où en est-on en 2024 ?

L'habitat représente presque deux tiers de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (63 %), devant l'activité (23 %), les infrastructures (7 %) et les projets mixtes et autres (7 %)⁸.

61 % de la consommation d'espaces se fait dans les communes en zone C.

Avec la parution de plusieurs décrets⁹ et arrêtés en 2023 puis 2024, l'application de l'objectif Zéro artificialisation nette des sols (ZAN) est entrée dans une phase opérationnelle.

Pour rappel, la loi Climat et résilience fixe l'objectif national d'atteindre l'absence de toute artificialisation nette des sols¹⁰ en 2050. Le texte fixe un objectif intermédiaire : diminuer de plus de moitié la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale à l'horizon 2030. D'ici 2030, ce sont donc 125 000 hectares qui sont consommables sur l'ensemble du territoire.

⁸ Source : portail de l'artificialisation des sols.

⁹ Notamment ceux portant sur la nomenclature des sols artificialisés, la territorialisation des objectifs, les règles de gouvernance, les référents territoriaux, les projets d'intérêt national ou européen qui seront comptés à part.

¹⁰ Défini comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols.

Les opérateurs doivent privilégier le recyclage des terrains déjà artificialisés ou situés en zone urbaine (locaux, logements vacants, friches, dents creuses), plutôt que de consommer des terres agricoles, naturelles et forestières.

Les documents de planification doivent donc être modifiés pour suivre cette trajectoire : d'abord les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires avant fin novembre 2024, puis les schémas de cohérence territoriale (SCoT) avant fin février 2027 et, enfin, les plans locaux d'urbanisme (PLU et PLUI) et les cartes communales avant fin février 2028.

En cas de non-modification des documents régionaux dans le calendrier prévu, une baisse des droits à construire s'applique aux SCoT, aux PLUI, PLU et aux cartes communales sur la période 2021-2031. La non-modification entraîne la suspension des ouvertures à l'urbanisation et la délivrance d'autorisation d'urbanisme pour les zones à urbaniser dans le PLU, et celles où les constructions sont autorisées dans la carte communale.

Cette réforme, d'une grande complexité et dont la mise en œuvre est compliquée par le manque de données agrégées, représente un changement majeur pour l'ensemble des acteurs de l'habitat. Les modèles économiques des différents intervenants vont être amenés à évoluer de façon substantielle, en reposant davantage sur la transformation du bâti existant (revitalisation des centres-villes, remobilisation des espaces déjà urbanisés, optimisation de la densité, restructuration du bâti existant, surélévation) avec une moindre production de maisons que par le passé. L'interdiction de location des passoires énergétiques dans la décennie à venir peut aussi créer un moyen de faire évoluer les pratiques des organismes de logement social. Par exemple, CDC Habitat a engagé des « rachats d'immeubles énergivores auprès de petits propriétaires institutionnels pour réaliser les travaux énergétiques, et les remettre en location ». « C'est une autre manière de diversifier notre offre en nous appuyant sur l'ancien », selon la présidente du directoire¹¹. De la même manière, le groupe I3F réalise régulièrement des acquisitions-améliorations, qui concernent fréquemment des logements insalubres ou dégradés qui nécessitent d'abord un relogement des occupants avant le lancement de travaux¹².

Un défi de la réforme réside dans son acceptation sociale et sa cohérence avec les politiques de logement et de développement économique. À l'horizon 2050, la compensation systématique de l'artificialisation impliquera pour les OLS une contribution à la renaturation en face de la production de logements.

¹¹ Article de presse : <https://www.aefinfo.fr/depeche/706001-cdc-habitat-a-acheve-son-plan-de-rachat-de-17-000-logements-et-livre-23-000-logements-en-2023>

¹² Article de presse : <https://www.aefinfo.fr/depeche/707036-3f-affiche-une-activite-en-croissance-en-2023-portee-par-le-plan-de-rachat-daction-logement-groupe>

4.3 La RE 2020 en 2025 et au-delà

La réglementation environnementale 2020 (RE 2020) prévoit une augmentation progressive des niveaux d'exigence de la construction d'un point de vue environnemental, à travers un abaissement progressif de ses seuils. Ainsi, dès 2025, l'impact carbone énergie, qui mesure l'énergie consommée par le logement sur sa durée de vie de 50 ans, va être divisé par deux et ramené à 260 kg CO₂/m² contre 560 kg CO₂/m² auparavant. L'impact carbone construction, qui mesure les émissions de la construction de sa production à son recyclage, sera limité à 650 kg CO₂/m² contre 740 kg CO₂/m² auparavant, une baisse de 12%. Ces seuils seront encore abaissés en 2028 puis 2031.

Les modes de construction sont donc en train d'évoluer vers des solutions plus économes en carbone et renouvelables (entre autres : bois construction, isolants biosourcés, raccordement aux réseaux de chaleur, pompes à chaleur, géothermie). Cela implique une montée en compétences des acteurs et la création de filières adaptées, avec des process de fabrication encore à développer, notamment hors-site¹³. Les coûts de ces nouveaux modes constructifs ne sont pas aisément quantifiables à ce jour par manque de retours d'expérience sur les procédés et matériaux qui seront mis en œuvre, avec des innovations encore à venir. L'étude d'impact de la RE 2020¹⁴ avançait le chiffre des surcoûts entre 5 et 8 % de 2024 à 2030 et 15 % à compter de 2030.

Toutefois, selon l'observatoire permanent des coûts de la construction de l'Union des économistes de la construction (Untec), l'effet d'apprentissage¹⁵ va atténuer le surcoût initial. Cet effet permet « d'améliorer¹⁶ la performance de la conception et de l'exécution des ouvrages et d'absorber ainsi l'évolution des contraintes réglementaires, sur un cycle d'environ 3 ans. [...] Il réduit ainsi de 2 % à 4 % par an le coût de construction après un à deux ans de mise en œuvre de toute réglementation plus exigeante [...] Le coût de construction des logements collectifs devrait rester stable ou en faible augmentation à l'issue de la mise en œuvre de la nouvelle réglementation RE 2020, en valeur constante (de -0.5 % à +4 % sur 10 ans) ». Toujours selon l'UNTEC, l'indicateur Ic_{énergie} devrait entraîner un surcoût complémentaire de 1 % à partir de 2025 et l'indicateur Ic_{construction} implique un surcoût estimé à +1 % dès 2025 et tous les 3 ans. Au final, l'évolution du ratio de coût de construction du logement collectif ne devrait pas augmenter de plus de 100 à 150 €/m².

L'accélération du changement climatique fait également peser un risque d'accroissement des coûts liés à la prévention des risques de catastrophes naturelles¹⁷ de plus en plus fréquentes. La généralisation des bâtiments résilients nécessitera des investissements importants¹⁸.

¹³ La construction hors-site vise la fabrication des éléments d'un bâtiment avant leur assemblage en atelier ou en usine hors des limites du chantier.

¹⁴ Rapport d'information n°434 de la commission des affaires économiques sur l'impact économique de la réglementation environnementale 2020 (RE2020), Sénat.

¹⁵ Dans la première période, tous les acteurs de la construction appliquent la nouvelle réglementation en recourant à des concepts et équipements nouveaux et/ou innovants et mal maîtrisés. Puis les années suivantes les concepts s'optimisent et les fournisseurs proposent des équipements plus adaptés.

¹⁶ Impact de la RT 2012 et perspectives concernant la RE 2020, Observatoire permanent des coûts de la construction, UNTEC.

¹⁷ Vagues de chaleur, sécheresses, retrait-gonflement des argiles, inondations, cyclones, submersions marines.

¹⁸ Cf. *Anticiper les effets d'un réchauffement de +4 °C : quels coûts de l'adaptation ?* I4CE, avril 2024.

Conclusion

De notre analyse ressortent les points suivants :

- Le prix de revient moyen d'un logement social atteint 169200 € en 2023, en croissance de 11 % en 4 ans.
- La croissance a été distinctement plus forte en zone A bis (24 %) que dans les autres zones ; l'écart s'est donc renforcé entre celle-ci et les autres zones.
- La surface des logements en maîtrise d'ouvrage directe, traditionnellement plus grands, se rapproche de plus en plus de celle des logements en VEFA.
- Le taux de croissance annuel moyen des prix de revient des logements en maîtrise d'ouvrage directe est de 4,3 %. Les coûts de construction représentent 3,4 points, le foncier 0,3 point et les autres charges 0,6 point sur les 4,3 %.
- L'évolution des coûts de construction de la base Banque des Territoires est très proche de celle de l'indice du coût de la construction sur la période, et supérieure à celle des indices BT 01 et ICPC ; alors que les indices ne prennent pas en compte un effet qualité qui est en revanche inclus dans les opérations financées par la Banque des Territoires.
- Il est probable que l'envol du coût de certaines matières premières lié à la crise énergétique ne se ressent dans les dossiers signés à la Banque des Territoires que depuis peu de temps, il existe en effet un décalage temporel entre l'agrément des opérations et la signature des prêts à la Banque des Territoires.
- Les évolutions réglementaires portant sur les passoires énergétiques, l'artificialisation des sols ou la décarbonation impliquent des ajustements du modèle économique des intervenants. Face aux innovations encore à venir, les évolutions futures, même proches, demeurent difficiles à anticiper.

Annexe

Le zonage ABC

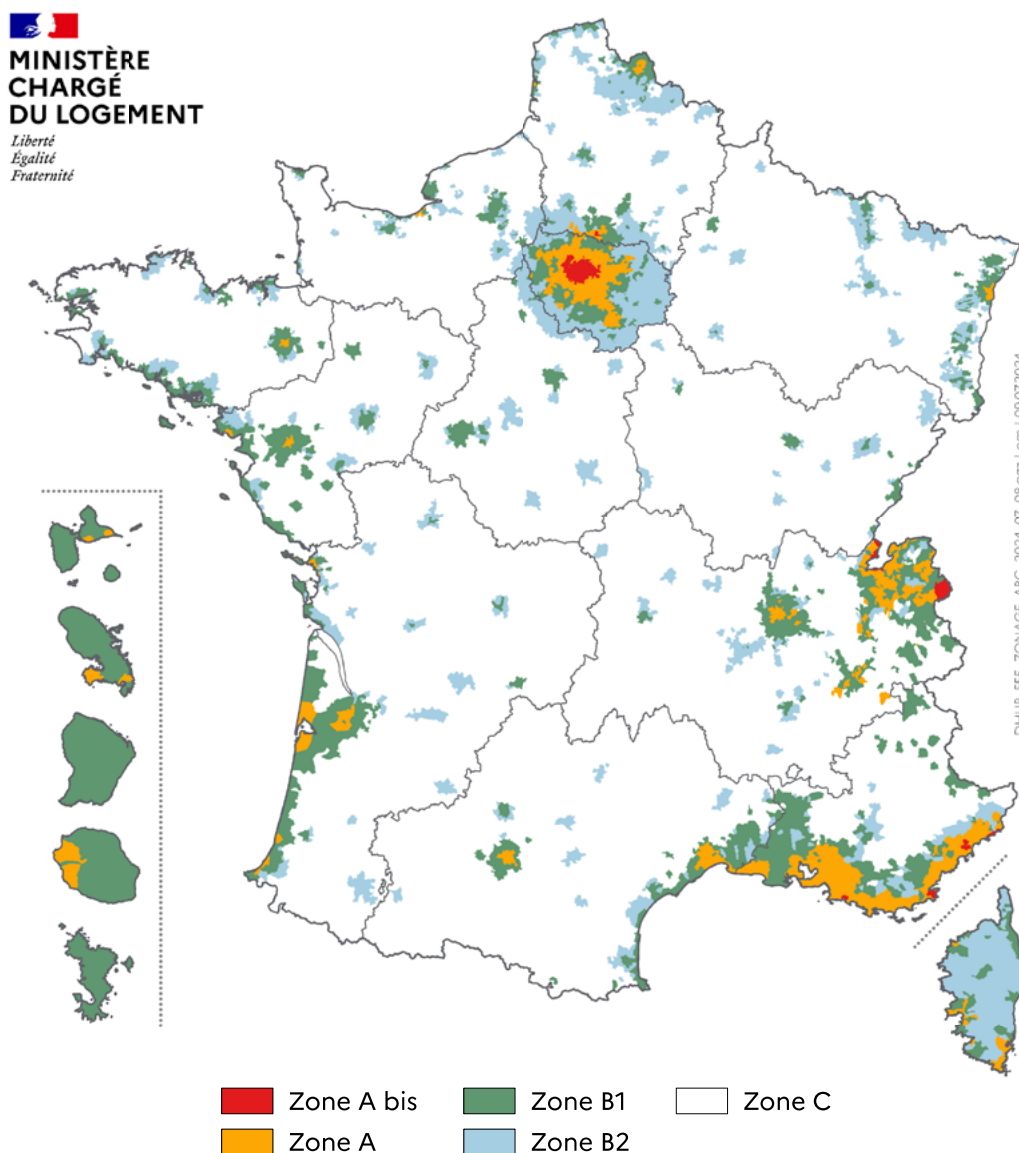
Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ». Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : A bis, A, B1, B2 et C.

Selon les dispositions de l'article 18-0 bis C de l'annexe 4 du code général des impôts les zones A bis, A et B1 présentent un « déséquilibre important » entre l'offre et la demande de logements.

Le zonage ABC a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été refondu depuis, en 2006, 2009 et 2014. Depuis 2014, le zonage a fait l'objet de quatre révisions partielles en 2019, 2022, 2023 et en juillet 2024.

• Carte 1

→ Zonage A, B, C en vigueur depuis le 5 juillet 2024



Source : DGALN/DHUP/FE5 - Arrêté du 5 juillet 2024 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cartographie : DGALN/NUM

Références bibliographiques

- **Anticiper les effets d'un réchauffement de +4°C : quels coûts de l'adaptation ?** I4CE, avril 2024
- **Bilan des logements aidés 2022**, DHUP
- **Blog de l'INSEE** du 15/12/2023 : comment l'INSEE mesure-t-il le juste prix ?
<https://blog.insee.fr/comment-l-insee-mesure-t-il-le-juste-prix/>
- **Éclairages n°25** « Coûts de construction des logements sociaux : un prix de revient en hausse modérée », Banque des Territoires, Caisse des Dépôts et Consignations, octobre 2021
- **Éclairages n°17** « Un prix de revient stable depuis 2014 », Caisse des Dépôts et Consignations, juin 2017
- **Éclairages n°7** « Logements sociaux produits en VEFA : retours d'expérience », Caisse des Dépôts et Consignations, mai 2015
- **Éclairages n°4** « Les coûts de production du logement social : Tendances nationales et spécificités de l'Île-de-France », Caisse des Dépôts et Consignations, juin 2014
- **Étude relative aux coûts de production des logements sociaux**, Comparaison des modes constructifs MOD/VEFA, ANCOLS, juillet 2023
- **Guide d'application de la RE 2020 à l'attention de la maîtrise d'ouvrage du logement social**, École de la maîtrise d'ouvrage sociale
- **Impact de la RT 2012 et prospectives concernant la RE 2020**, Observatoire permanent des coûts de la construction, UNTEC
- **L'ICC, indice du coût de la construction**, courrier des statistiques n°108, décembre 2003
- **Notes méthodologiques de l'INSEE sur l'ICC, les index BT et l'ICPC**
- **Note rapide n°1 003 de l'Institut Paris Région** « Le hors-site, une opportunité pour la construction durable ? », février 2024
- **Rapport de l'Inspection générale des finances** « Diagnostic sur les indices statistiques des coûts de construction et sur les marges des entreprises du secteur », avril 2014
- **Pacte pour le logement intermédiaire**, Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, 20 mars 2024
- **Portail de l'artificialisation des sols** <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>



Achévé de rédiger en décembre 2024

Avertissement: cette publication a été réalisée à titre indépendant par le service des études de la direction des prêts de la Banque des Territoires. La Caisse des Dépôts n'est en aucun cas responsable de la teneur des informations et opinions figurant dans ce document.

Caisse des Dépôts - Banque des Territoires
72, avenue Pierre Mendès - France - 75914 Paris Cedex 13

Directeur de la publication: Kosta Kastrinidis,
directeur des prêts de la Banque des Territoires

Responsable de la rédaction:
Jean-Christophe Bernigaud, responsable du pôle Data, Études et Pilotage

Auteur: Martin de Bettignies, économiste



BANQUE des
TERRITOIRES



banquedesterritoires.fr

   | @BanqueDesTerr