

DREAL LR
Service Aménagement
Division Habitat - Logement

**Analyse statistique de coûts de production du logement social neuf
en VEFA et hors VEFA
pour la période 2010-2014 en Languedoc-Roussillon**

SOMMAIRE

1. Une vision régionale sur la production de logement social

- 1.1 Le coût moyen par opération
- 1.2 Le coût moyen par logement
- 1.3 Le coût moyen au m²
 - Surface Habitable
 - Surface Utile

2. La production de logement social selon le zonage 123

- 2.1 Le coût moyen par opération
- 2.2 Le coût moyen par logement
- 2.3 Le coût moyen au m²
 - Surface Habitable
 - Surface Utile

3. Une analyse départementale de la production de logement social

- 3.1 Aude
 - 3.1.1 Le coût moyen par logement
 - 3.1.2 Le coût moyen par m² de surface utile
- 3.2 Gard
 - 3.2.1 Le coût moyen par logement
 - 3.2.2 Le coût moyen par m² de surface utile
- 3.3 Hérault
 - 3.3.1 Le coût moyen par logement
 - 3.3.2 Le coût moyen par m² de surface utile
- 3.4 Lozère
 - 3.4.1 Le coût moyen par logement
 - 3.4.2 Le coût moyen par m² de surface utile
- 3.5 Pyrénées-Orientales
 - 3.5.1 Le coût moyen par logement
 - 3.5.2 Le coût moyen par m² de surface utile
- 3.6 Comparaison interdépartementale
 - 3.6.1 Le coût moyen par logement
 - 3.6.2 Le coût moyen par m² de surface utile

4. La production de logement social par EPCI

- 4.1 Le coût moyen par logement
- 4.2 Le coût moyen par m² de surface utile

Les analyses présentées dans le présent rapport ont été faites à partir d'extractions dans l'infocentre SISAL qui reprend les données saisies par les gestionnaires des aides à la pierre dans le logiciel GALION.

La production en VEFA concerne quasi exclusivement des logements neufs. Afin de comparer des données cohérentes, on a donc considéré les logements neufs depuis 2010.

En analysant la base de données SISAL, nous avons constaté que les données relatives au coût du foncier étaient remplies pour les opérations neuves produites hors VEFA mais pas pour les opérations neuves en VEFA. Pour ces opérations, le coût du foncier est bien inclus dans le coût global de l'opération mais n'est pas détaillé.

L'objectif de cette analyse statistique étant de mettre en perspective les deux modes de production, les coûts analysés sont les coûts totaux d'opérations, foncier inclus.

Nous avons donc étudié trois types de données relatives au coût :

- le coût de production par opération
- le coût de production par logement
- le coût de production au m²

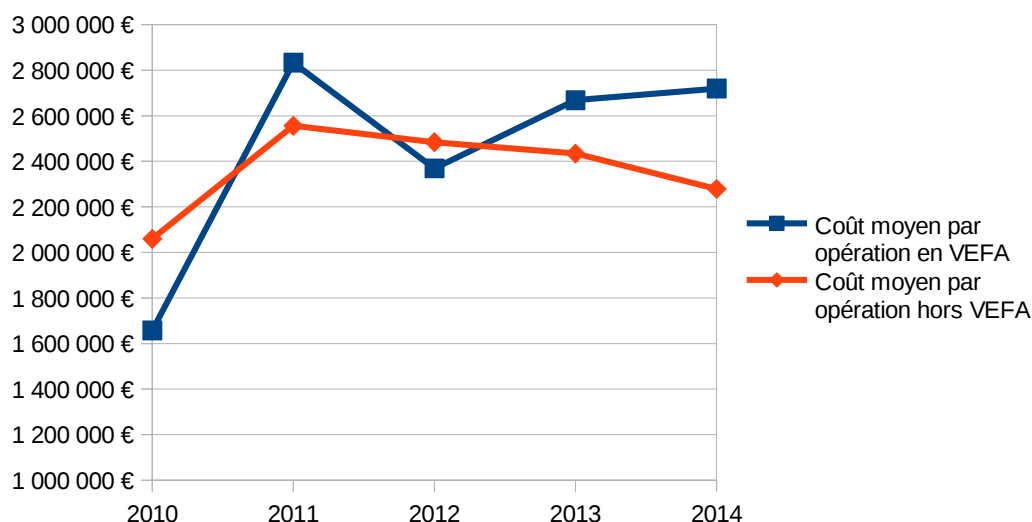
Ces données couvrent la période 2010 à 2014 et ont été approchées par l'entrée géographique, avec une finesse maximale à l'EPCI.

1. Une vision régionale sur la production

1.1 Le coût moyen par opération

A l'échelle de la région, si on excepte l'année 2010 et dans une moindre mesure l'année 2012, le coût moyen d'une opération produite en VEFA est sensiblement supérieur au coût moyen d'une opération produite hors VEFA.

L'écart s'est particulièrement accentué en 2014 sous l'effet conjugué d'une hausse du coût moyen en VEFA et d'une baisse du coût moyen hors VEFA.



Ces moyennes masquent de fortes disparités liées en particulier à la taille des opérations en nombre et/ou en typologie de logements.

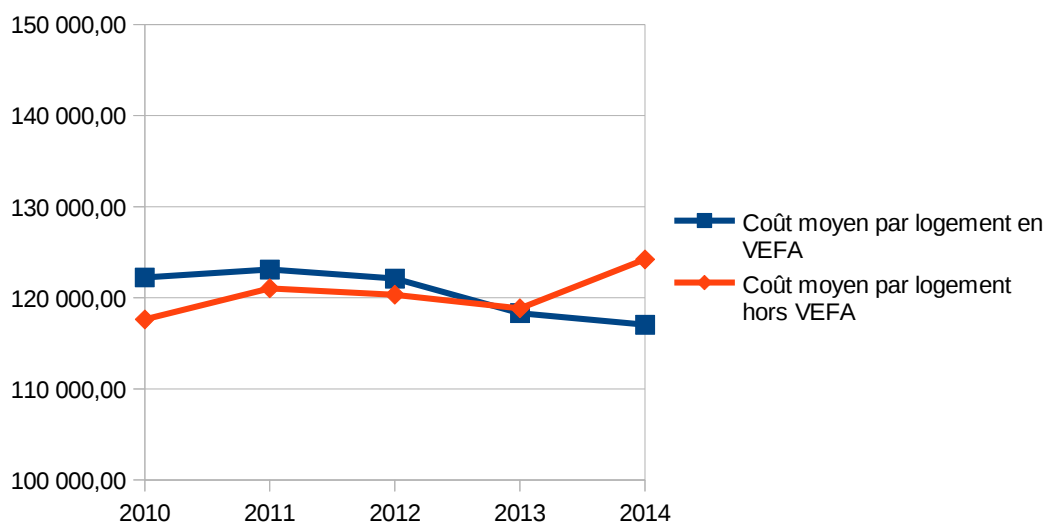
Par exemple, en 2010, les coûts mini et maxi par opération se répartissent de la façon suivante :

2010	VEFA	Hors VEFA
mini	161 093,07	74 933,97
maxi	6 068 483,92	9 940 284,00

1.2 Le coût moyen par logement

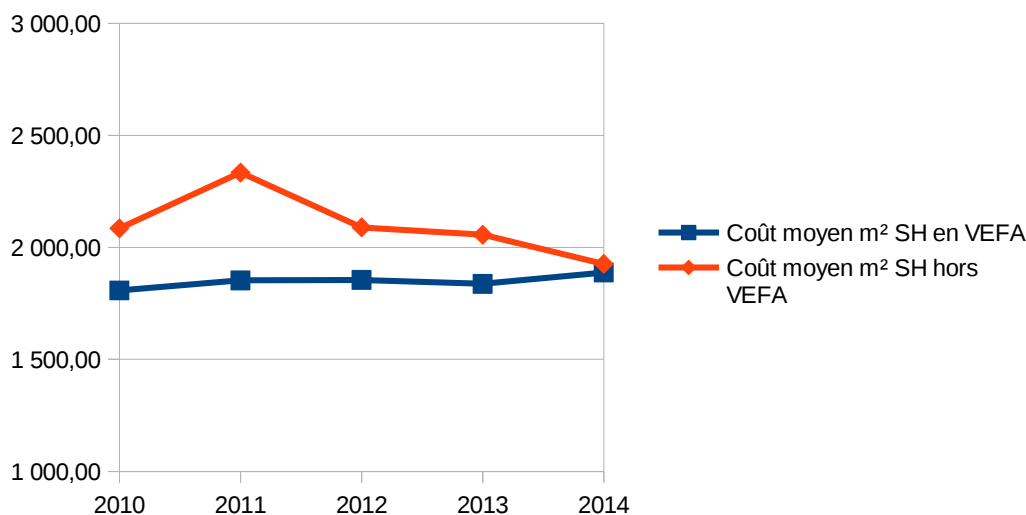
Depuis 2010 le coût moyen par logement produit hors VEFA reste relativement stable jusqu'en 2013 et subit une hausse en 2014 de 5 % par rapport à 2013.

Le coût moyen par logement produit en VEFA est lui aussi relativement stable jusqu'en 2012 puis amorce une baisse en 2013 qui se poursuit en 2014 pour devenir inférieur au coût moyen hors VEFA.



1.3 Le coût moyen de production au m²

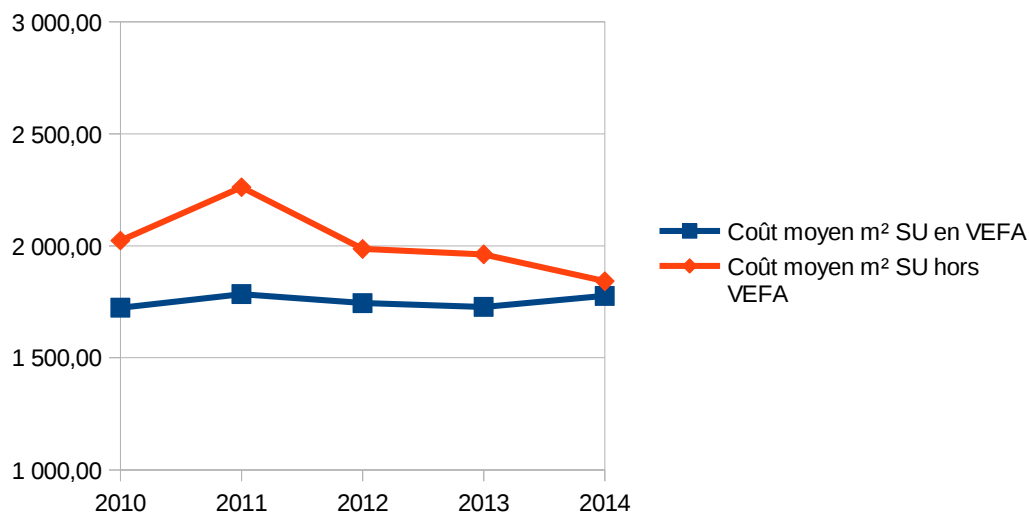
Surface Habitable



Le coût moyen de production au m² habitable en VEFA est sensiblement constant entre 2010 et 2014 et inférieur à 2000,00 €/m² ; le coût moyen hors VEFA affiche quant à lui des valeurs comprises entre 2000,00 et 2500,00 €/m² mais ce coût est en baisse depuis 2011 pour passer en 2014 sous la barre des 2000,00 €/m² et se rapprocher de la valeur en VEFA.

Surface Utile

Une analyse complémentaire a été menée sur le coût par m² de surface utile car c'est cette surface qui est utilisée pour déterminer les plafonds de loyers HLM en fonction du financement et du zonage 123.



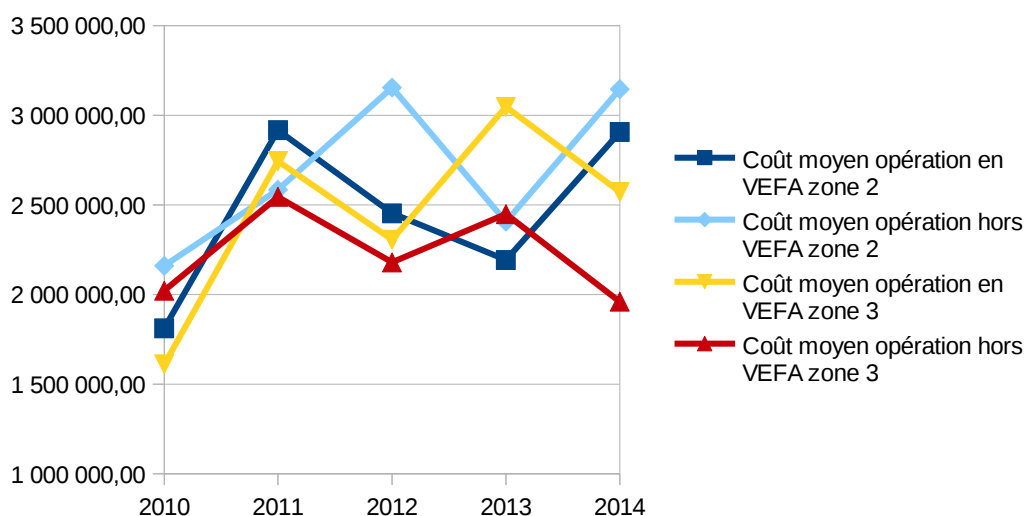
On constate que l'évolution du prix au m² de surface utile est identique à celle du prix au m² de surface habitable, quel que soit le mode d'acquisition.

En conclusion :

A l'échelle régionale, si le coût moyen de production d'une opération de logement social en VEFA apparaît sensiblement supérieur au coût moyen de production hors VEFA depuis 2010, le rapport s'inverse au regard du coût moyen au m² de surface habitable (ou de surface utile), ce qui traduit des superficies par opération plus importantes.

2. La production de logement social selon le zonage 123

2.1 Le coût moyen par opération

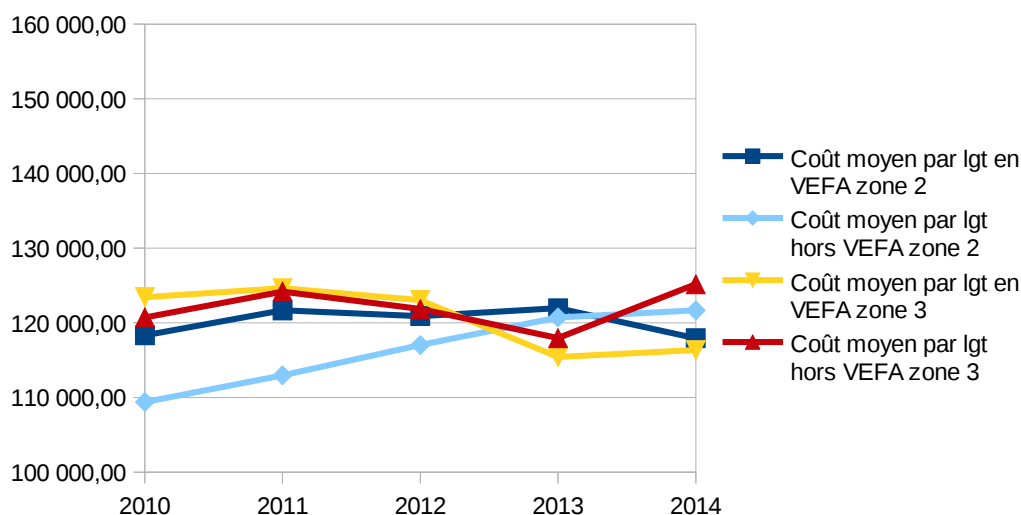


Pour chaque mode de production, le coût moyen en zone 2 est globalement supérieur au coût moyen en zone 3, à l'exception de l'année 2013.

En zone 2, à l'exception de l'année 2011, le coût moyen par opération en VEFA est inférieur au coût moyen par opération hors VEFA.

En zone 3, c'est le phénomène inverse qui se produit, hormis en 2010, le coût moyen par opération en VEFA est supérieur au coût moyen hors VEFA.

2.2 Le coût moyen par logement

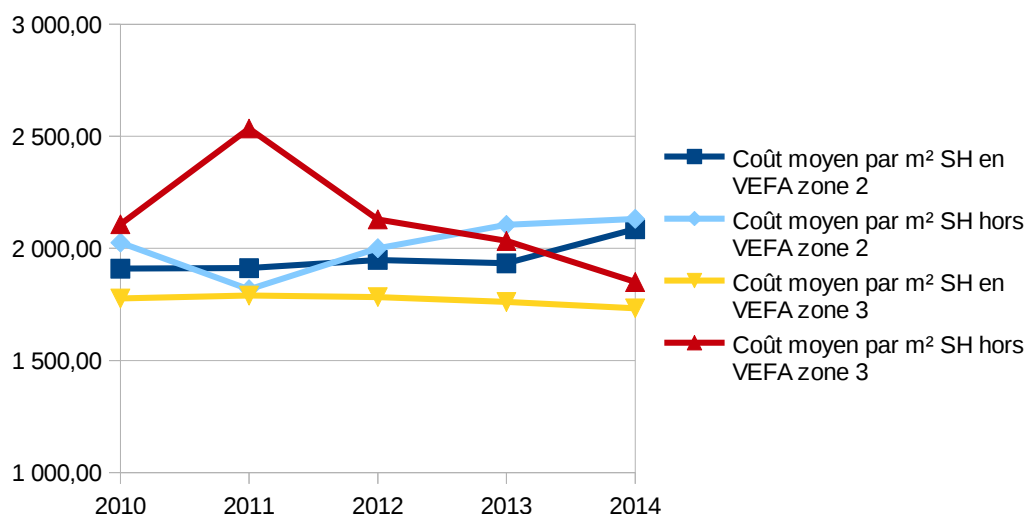


En zone 2, le coût moyen par logement produit en VEFA est supérieur au coût moyen hors VEFA jusqu'en 2013 puis devient légèrement inférieur en 2014.

En zone 3, les coûts moyens en VEFA et hors VEFA sont très voisins jusqu'en 2013 puis le coût moyen hors VEFA devient sensiblement supérieur en 2014.

2.3 Le coût moyen de production au m²

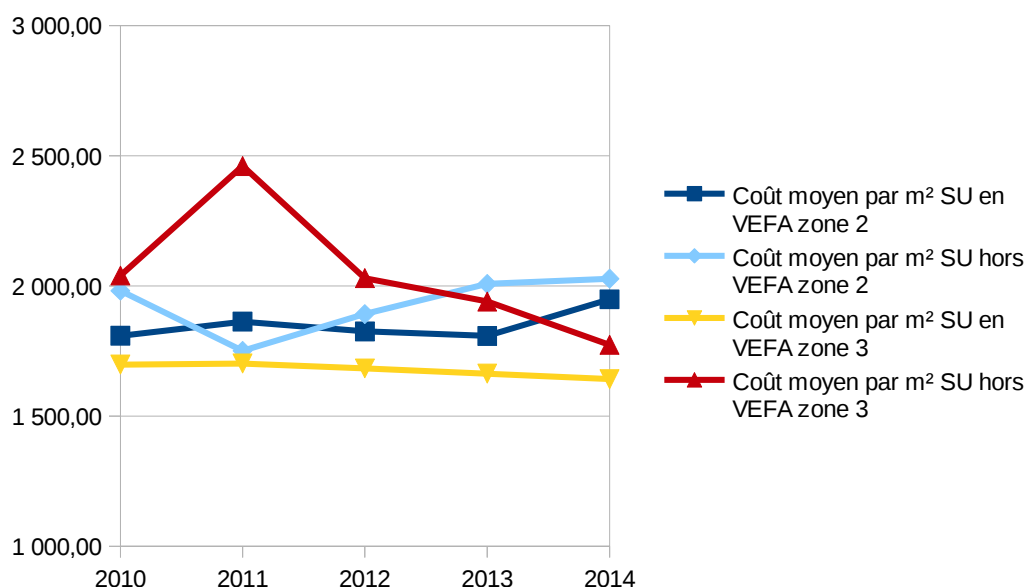
Surface Habitable



Comme à l'échelle régionale, on observe que le coût moyen au m² de surface habitable est moins élevé en VEFA qu'hors VEFA, que ce soit en zone 2 ou en zone 3.

En revanche, si le coût moyen en zone 2 est régulièrement supérieur au coût moyen en zone 3 pour les opérations produites en VEFA, la situation est plus hétérogène pour les opérations hors VEFA, les années 2010 à 2012 en particulier ont été marquées par un coût moyen en zone 3 supérieur au coût moyen en zone 2.

Surface Utile



Le coût moyen au m² de surface utile suit les mêmes évolutions que le coût moyen au m² de surface habitable.

3. Une analyse à l'échelon départemental

Comme cela a été noté précédemment, les coûts par opération peuvent présenter de fortes disparités en raison de la taille des opérations en nombre et/ou en typologie de logements. Nous avons limité l'analyse aux coûts moyens par logement et au coût moyen par m² de surface utile

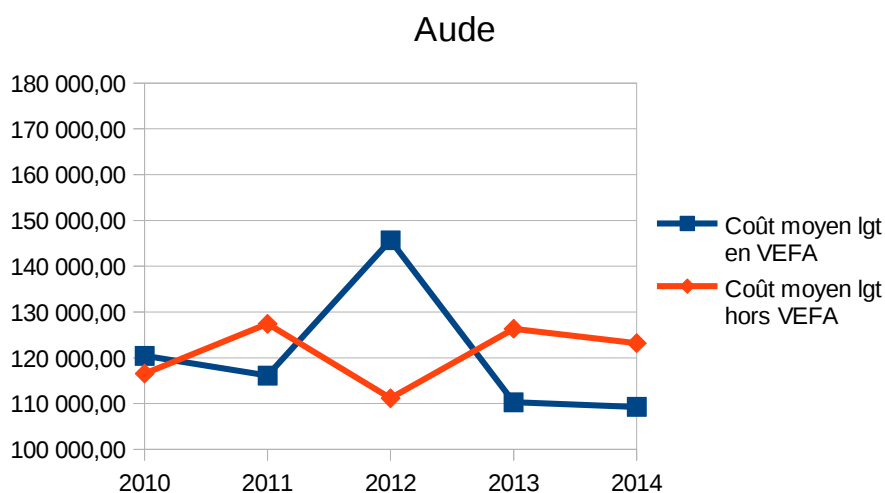
3.1 Aude

3.1.1 Le coût moyen par logement

Le coût moyen par logement dans l'Aude apparaît relativement constant entre 2010 et 2014.

Il est compris entre 110 000,00 et 120 000,00 € en VEFA et entre 120 000,00 et 130 000,00 € hors VEFA, sauf pour l'année 2012 où le rapport s'inverse fortement, le coût moyen d'un logement en VEFA atteignant la valeur de 163 891,92 € alors qu'il n'est plus que de 109 457,40 € hors VEFA.

	2010	2011	2012	2013	2014
Coût moyen lgt en VEFA	120 429,43	116 107,60	145 654,48	110 289,91	109 263,63
Coût moyen lgt hors VEFA	116 559,32	127 415,51	111 149,23	126 355,02	123 198,89

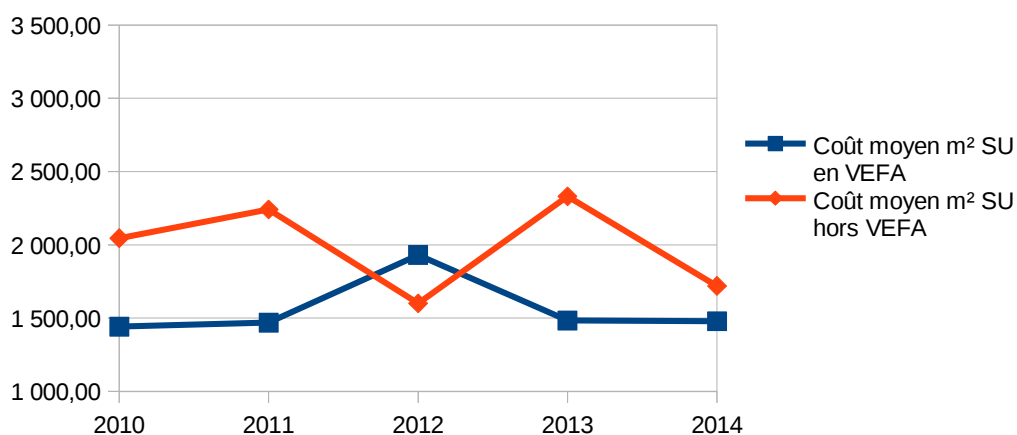


3.1.2 Le coût moyen au m² de surface utile

La même inversion se produit en 2012 sur le coût moyen par m² de surface utile.

	2010	2011	2012	2013	2014
Coût moyen m ² SU en VEFA	1 441,73	1 469,17	1 931,13	1 483,56	1 478,82
Coût moyen m ² SU hors VEFA	2 045,69	2 241,62	1 600,60	2 330,54	1 719,21

Aude



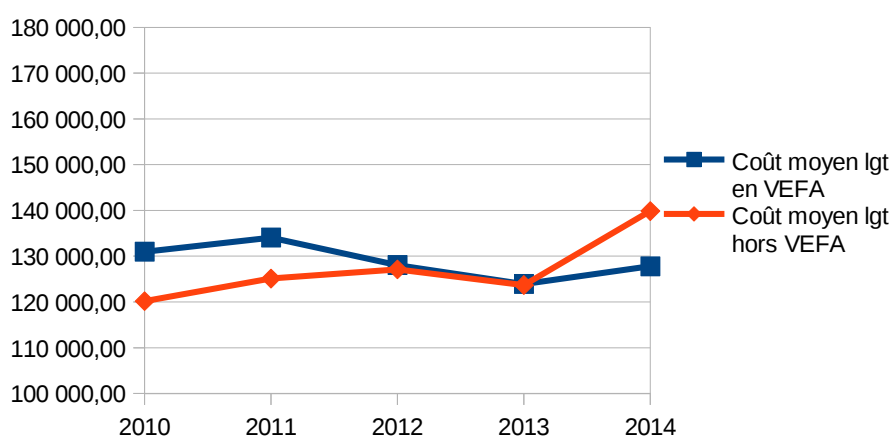
Conclusion : Sur le département de l'Aude, entre 2010 et 2014, le coût moyen de production de logement social en VEFA est globalement inférieur à celui de la production hors VEFA, que ce soit en coût de logement ou en coût au m². Seule l'année 2012 présente une inversion de cette tendance.

3.2 Gard

3.2.1 Le coût moyen par logement

	2010	2011	2012	2013	2014
Coût moyen lgt en VEFA	130 985,58	134 059,18	128 069,95	123 907,56	127 796,59
Coût moyen lgt hors VEFA	120 188,85	125 109,48	127 117,82	123 680,71	139 852,87

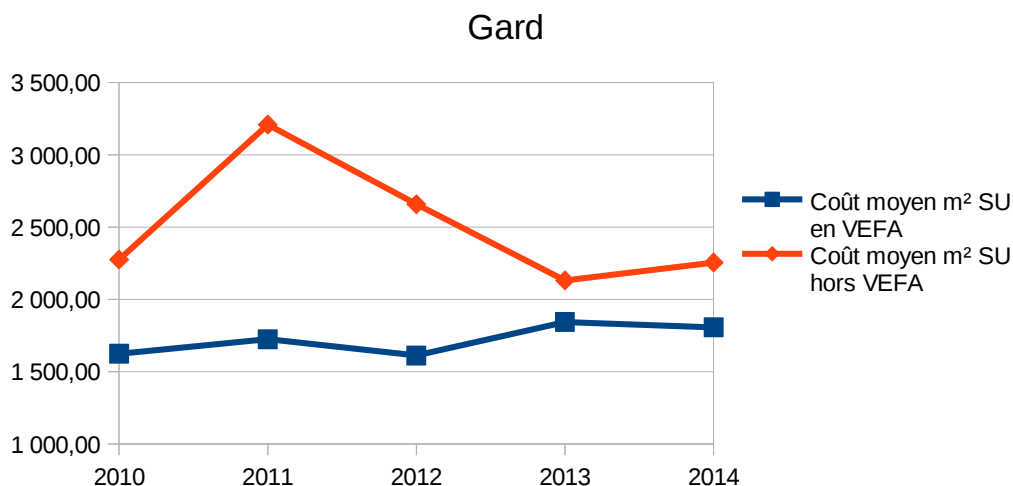
Gard



Dans le Gard, hormis une légère baisse en 2013 le coût moyen de production en VEFA est constant et voisin de 130 000,00 €. Hors VEFA, on constate une évolution de ce coût moyen à la hausse, passant de 120 000,00 € à 140 000,00 €.

3.2.2 Le coût moyen au m² de surface utile

	2010	2011	2012	2013	2014
Coût moyen m ² SU en VEFA	1 623,47	1 724,38	1 611,08	1 843,15	1 806,05
Coût moyen m ² SU hors VEFA	2 274,60	3 208,42	2 657,84	2 130,99	2 254,42



Entre 2010 et 2014, le coût moyen au m² de surface utile a peu évolué dans le cas des opérations en VEFA, il oscille globalement autour de 1 700,00 €/m².

Dans le cas de la production hors VEFA, après une hausse très sensible en 2011 à 3 326,29 €/m², le coût moyen est revenu en 2014 à une valeur de 2 286,33 €, comparable à celle de 2010

Conclusion : Dans le Gard, la production en VEFA présente un coût moyen par logement relativement stable entre 2010 et 2014. Pendant cette même période, le coût moyen par logement hors VEFA a augmenté de près de 16 %.

Le coût moyen par m² de surface utile en VEFA est lui aussi relativement constant et inférieur au coût moyen hors VEFA pendant toute la période 2010-2014.

3.3 Hérault

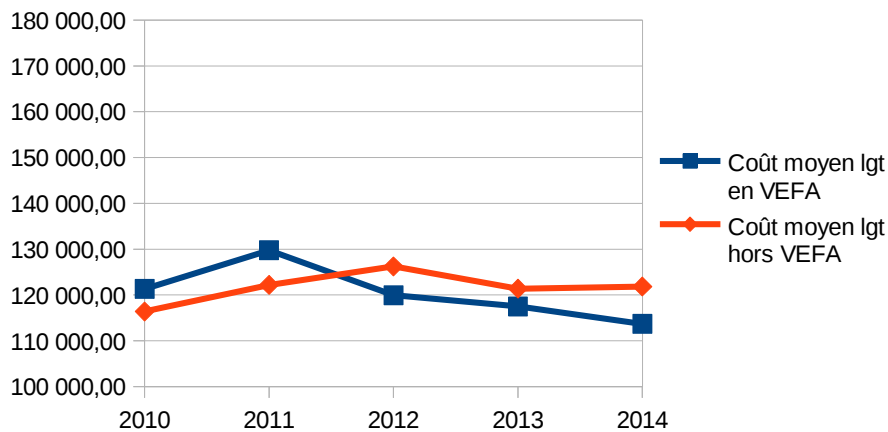
3.3.1 Le coût moyen par logement

	2010	2011	2012	2013	2014
Coût moyen lgt en VEFA	121 301,83	129 753,55	119 953,84	117 507,61	113 680,53
Coût moyen lgt hors VEFA	116 402,58	122 172,20	126 233,43	121 365,70	121 834,18

Le coût moyen par logement produit hors VEFA est relativement constant entre 2010 et 2014 et oscille autour d'une valeur de 120 000,00 €.

Le coût moyen par logement produit en VEFA, supérieur au coût hors VEFA en 2010 et 2011, est depuis en baisse continue et est inférieur au coût moyen hors VEFA depuis 2012.

Hérault

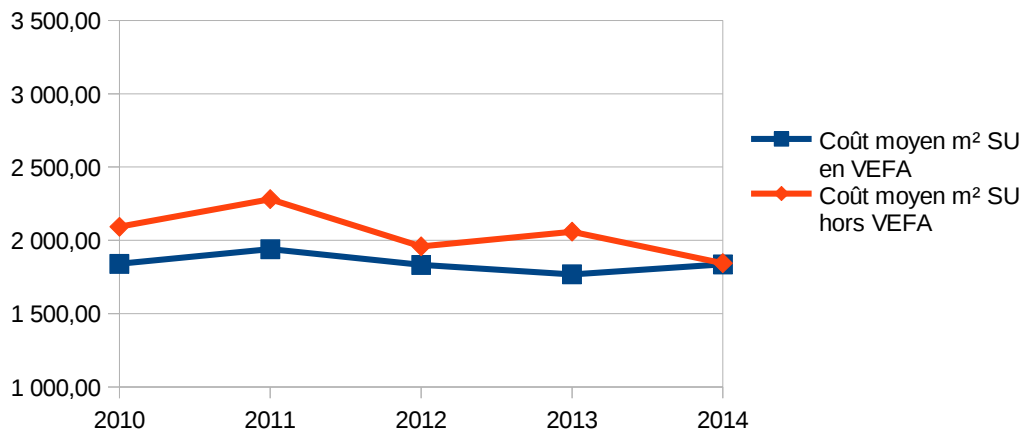


3.3.2 Le coût moyen au m² de surface utile

	2010	2011	2012	2013	2014
Coût moyen m ² SU en VEFA	1 839,36	1 939,85	1 832,18	1 768,47	1 836,20
Coût moyen m ² SU hors VEFA	2 092,86	2 281,59	1 958,90	2 059,40	1 844,84

Le coût moyen par m² de surface utile hors VEFA est régulièrement supérieur de 7 à 18 % au coût moyen par m² en VEFA entre 2010 et 2013 ; en 2014, les coûts moyens au m² de ces deux modes de production se rejoignent.

Hérault



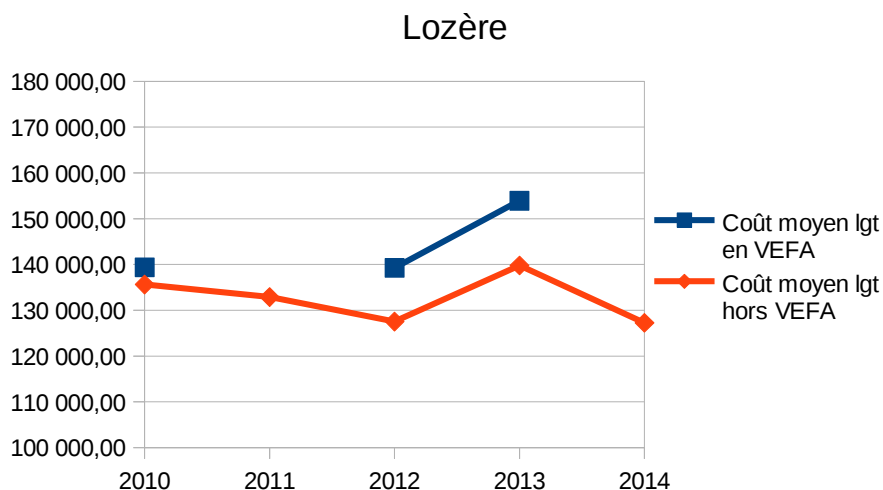
Conclusion : Dans l'Hérault, les coûts moyens par logement produit en VEFA sont en baisse depuis 2011 et inférieurs aux coûts moyens hors VEFA depuis 2012.

Le coût moyen par m² de surface utile en VEFA est lui aussi relativement constant pendant cette période alors que le coût moyen hors VEFA a progressivement baissé pour rejoindre le coût en VEFA en 2014.

3.4 Lozère

3.4.1 Le coût moyen par logement

	2010	2011	2012	2013	2014
Coût moyen lgt en VEFA	139 376,67		139 263,88	153 907,17	
Coût moyen lgt hors VEFA	135 619,65	132 879,44	127 523,92	139 788,91	127 250,50

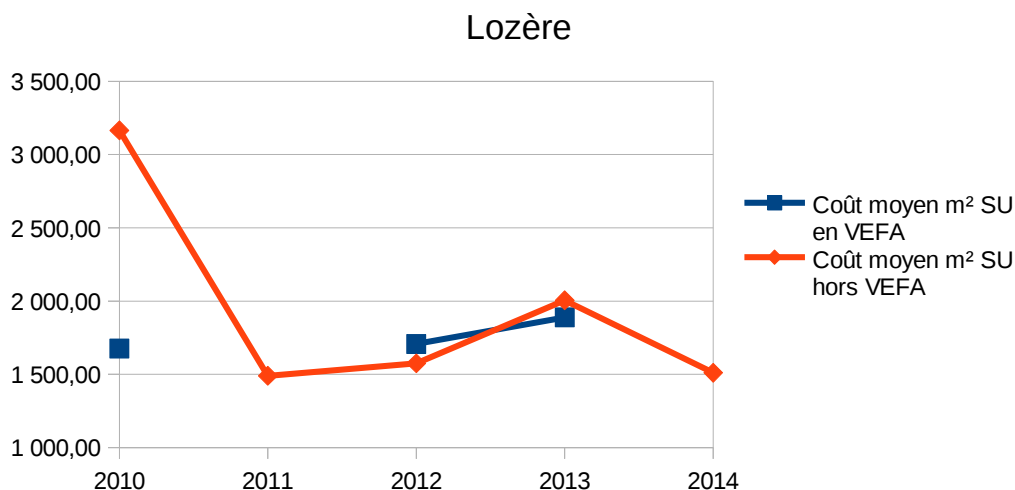


Le coût moyen de production de logements hors VEFA en Lozère est inférieur au coût moyen en VEFA ; en hausse sensible en 2013 après une baisse continue entre 2010 et 2012, il retrouve en 2014 le niveau de 2012.

Concernant la production en VEFA, le nombre d'opérations entre 2010 et 2014 est très faible : pas de données en 2011 et 2014, deux opérations de 3 et 4 logements en 2010, une opération de 4 logements en 2012 et une opération de 2 logements en 2013.

3.4.2 Le coût moyen au m² de surface utile

	2010	2011	2012	2013	2014
Coût moyen m ² SU en VEFA	1 675,73		1 707,50	1 889,13	
Coût moyen m ² SU hors VEFA	3 165,11	1 490,31	1 574,68	2 005,30	1 510,79



Le coût moyen par m² de surface utile produit hors VEFA suit quasiment la même évolution que le coût moyen par logement, sauf pour l'année 2010 où le coût moyen par m² de surface utile est très élevé (3 165,11 € - cette moyenne élevée est due à la production de foyers d'accueil pour adultes handicapés).

Conclusion : En raison du faible nombre d'opérations en VEFA dans le département de la Lozère, il est difficile de tirer des conclusions d'une comparaison avec la production hors VEFA.

3.5 Pyrénées-Orientales

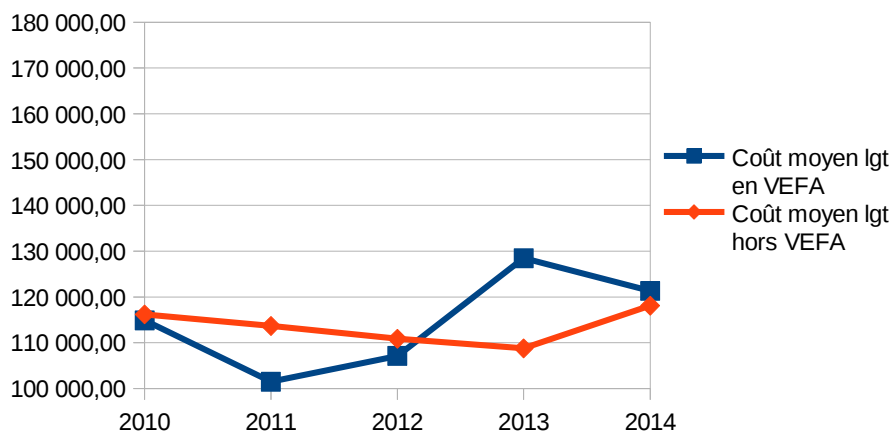
3.5.1 Le coût moyen par logement

	2010	2011	2012	2013	2014
Coût moyen lgt en VEFA	114 878,65	101 498,91	107 119,20	128 456,47	121 316,09
Coût moyen lgt hors VEFA	116 179,84	113 669,04	110 868,02	108 775,52	118 104,22

Dans les Pyrénées Orientales, le coût moyen par logement produit hors VEFA a une évolution en baisse constante jusqu'en 2013, puis en hausse en 2014 pour atteindre un niveau voisin de celui de 2010, le tout dans une plage allant grossièrement de 110 000,00 à 120 000,00 €.

le coût moyen par logement produit en VEFA a quant à lui une évolution de type sinusoïdal avec une amplitude allant de 100 000,00 à 130 000,00 €.

Pyrénées Orientales



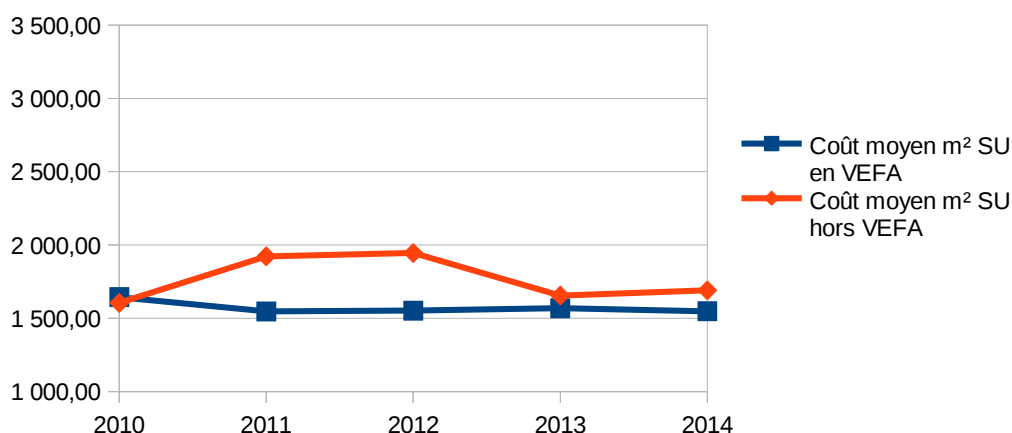
3.5.2 Le coût moyen au m² de surface utile

	2010	2011	2012	2013	2014
Coût moyen m ² SU en VEFA	1 643,72	1 547,19	1 551,93	1 568,61	1 547,56
Coût moyen m ² SU hors VEFA	1 604,60	1 922,46	1 945,18	1 654,85	1 690,40

Dans les Pyrénées Orientales, depuis 2011 le coût moyen par m² de surface utile produit en VEFA est sensiblement constant et inférieur à celui du m² produit hors VEFA.

L'écart entre les deux s'amointrit cependant : en 2011 et 2012 le coût moyen par m² hors VEFA était supérieur d'environ 25 % au cout en VEFA, alors qu'en 2013 et 2014, l'écart n'est plus que de 5 à 10 %.

Pyrénées Orientales



Conclusion : Dans les Pyrénées Orientales, on observe une évolution croisée des coûts moyens de production par logement en VEFA et hors VEFA, avec des valeurs qui se rejoignent en 2014.

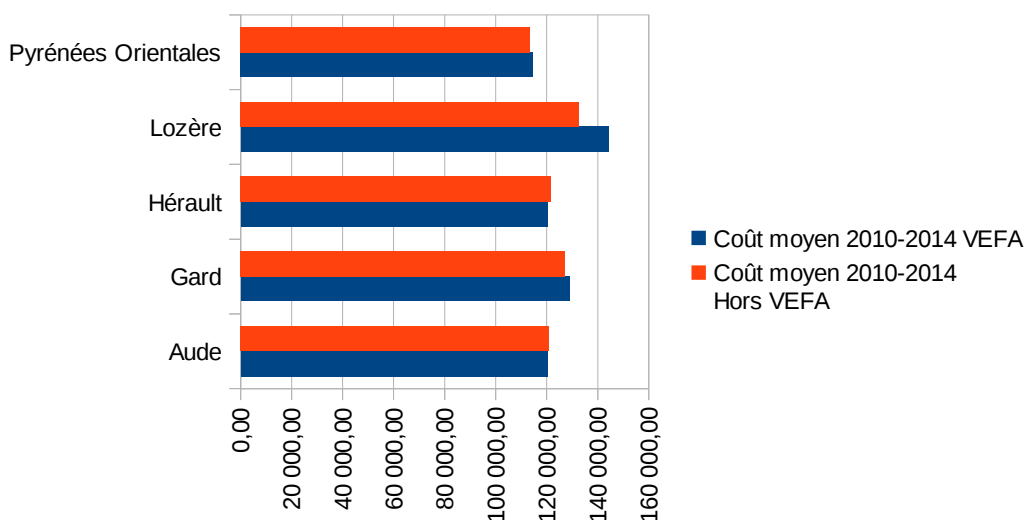
Le coût moyen par m² de surface utile en VEFA est relativement constant pendant cette période ; le coût moyen hors VEFA est globalement supérieur au coût en VEFA mais a tendance à d'en rapprocher depuis 2013.

3.6 Comparaison interdépartementale

La comparaison des départements au regard du coût moyen par logement et du coût moyen par m² de surface utile aboutit au résultat suivant :

3.6.1 Le coût moyen par logement

	Coût moyen 2010-2014 VEFA	Coût moyen 2010-2014 Hors VEFA
Aude	120 349,01	120 935,59
Gard	128 963,77	127 189,95
Hérault	120 439,47	121 601,62
Lozère	144 182,57	132 612,48
Pyrénées Orientales	114 653,86	113 519,33



La Lozère apparaît comme le département où le coût moyen de production par logement sur la période 2010-2014 est le plus élevé, que ce soit en VEFA ou hors VEFA. Cependant, le faible nombre d'opérations et de logements sur ce département par rapport aux autres départements, tel qu'il ressort des données extraites de Sis@I, rend ces données peu représentatives.

C'est ensuite dans le Gard que le coût moyen par logement en VEFA est le plus élevé, avoisinant les 130 000,00 €, puis l'Hérault et l'Aude, les Pyrénées Orientales ferment la marche avec un peu plus de 114 000,00 €.

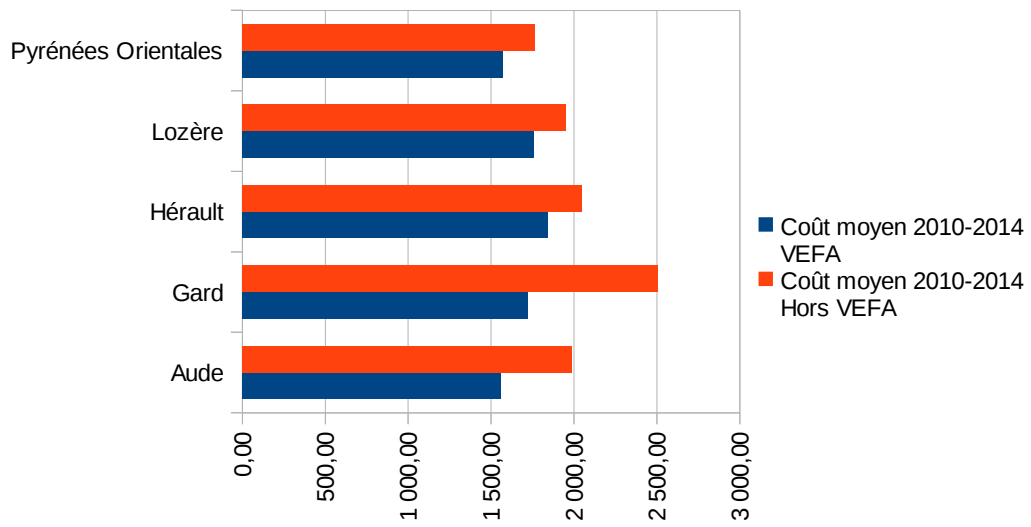
Le classement et les ordres de grandeur sont les mêmes pour le coût moyen par logement produit hors VEFA.

3.6.2 Le coût moyen par m² de surface utile

	Coût moyen 2010-2014 VEFA	Coût moyen 2010-2014 Hors VEFA
Aude	1 560,88	1 987,53
Gard	1 721,63	2 505,25
Hérault	1 843,21	2 047,52
Lozère	1 757,45	1 949,24
Pyrénées Orientales	1 571,80	1 763,50

Comme pour le coût moyen par logement, si on écarte le cas de la Lozère, l'Hérault présente le coût moyen par m² produit en VEFA le plus élevé (1 843,21 €/m²) suivi par le Gard, les Pyrénées Orientales et l'Aude.

Hors VEFA, c'est dans le Gard qu'on trouve le coût moyen par m² le plus élevé (2 505,25 €/m²), puis l'Hérault, l'Aude et les Pyrénées Orientales.



4. Une analyse par EPCI

Les tableaux ci-dessous détaillent les coûts moyens par logement et par m² de surface utile pour les logements produits pendant la période 2010-2014 dans les EPCI qui ont produit au cours de cette période au moins une opération en VEFA.

4.1 Le coût moyen par logement (arrondi à la centaine d'euros)

		Moyenne 2010-2014	
Coût moyen logement		VEFA	Hors VEFA
11	CA Carcassonne Agglo	120 300	129 600
11	CA le Grand Narbonne	118 200	116 000
11	CC Castelnaudary Lauragais Audois	135 000	115 000
11	CC du Limouxin	113 900	114 900
11	CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	113 800	129 400
30	CA Alès Agglomération	125 400	109 800
30	CA du Gard Rhodanien	133 200	131 500
30	CA du Grand Avignon	138 200	148 100
30	CA Nîmes Métropole	133 300	126 800
30	CC Beaucaire - Terre d'Argence	133 900	116 700
30	CC de Leins Gardonnenque	138 500	152 500
30	CC de Petite Camargue	159 400	102 900
30	CC du Pays de Sommières	136 100	117 500
30	CC du Pont du Gard	135 600	143 400
30	CC Pays d'Uzès	102 900	159 500
30	CC Rhony, Vistre, Vidourle	130 500	132 400
30	CC Terre de Camargue	97 400	181 200
34	CA Béziers Méditerranée	114 100	114 900
34	CA du Bassin de Thau	98 700	120 200
34	CA du Pays de l'Or	125 800	118 100
34	CA Hérault Méditerranée	114 600	124 800
34	CC du Clermontais	110 600	102 200
34	CC du Grand Pic Saint Loup	117 000	126 900
34	CC du Nord du Bassin de Thau	139 300	164 600
34	CC la Domitienne	116 900	114 700
34	CC du Pays de Lunel	124 800	113 500
34	Montpellier Méditerranée Métropole	122 800	119 700
48	CC Apcher-Margeride-Aubrac	144 200	144 400
66	CA Perpignan Méditerranée	121 800	111 400
66	CC de Roussillon Conflent	110 000	105 600
66	CC des Albères et de la Côte Vermeille	82 400	120 500
66	CC du Conflent	103 300	129 600
66	CC du Haut Vallespir	122 900	116 400
66	CC Salanque - Méditerranée	115 200	103 600

Pour les logements produits en VEFA, les coûts les plus élevés se rencontrent dans la CC de Petite Camargue (30), la CC Apcher-Margeride-Aubrac (48), puis la CC du Nord du Bassin de Thau (34), la CC de Leins Gardonnenque (30) et la CA du Grand Avignon (30).

La CA du Bassin de Thau (34), la CC Terre de Camargue (30) et la CC des Albères et de la Côte Vermeille (66) présentent les coûts moyens par logement les plus faibles, inférieurs à 100 000,00 €.

En ce qui concerne les logements produits hors VEFA, on trouve les coûts moyens les plus élevés (> 150 000,00 €) dans la CC Terre de Camargue (30), CC du Nord du Bassin de Thau (34), la CC Pays d'Uzès (30) et la CC de Leins Gardonnenque (30).

Les coûts moyens les plus faibles sont dans la Ca Alès Agglomération (30), la CC de Roussillon Conflent (66), la CC Salanque Méditerranée (66), la CC de Petite Camargue (30) et enfin la CC du Clermontais (34) avec un coût moyen inférieur à 110 000,00 €.

4.2 Le coût moyen au m² de surface utile (arrondi à la dizaine d'euros)

	Coût moyen m ² SU	Moyenne 2010-2014	
		VEFA	Hors VEFA
11	CA Carcassonne Agglo	1 430	1 590
11	CA le Grand Narbonne	1 620	2 130
11	CC Castelnaudary Lauragais Audois	1 650	1 880
11	CC du Limouxin	1 420	1 770
11	CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	1 360	1 910
30	CA Alès Agglomération	1 560	1 880
30	CA du Gard Rhodanien	1 570	1 660
30	CA du Grand Avignon	2 060	2 010
30	CA Nîmes Métropole	1 850	2 170
30	CC Beaucaire - Terre d'Argence	1 790	1 800
30	CC de Leins Gardonnenque	1 620	4 690
30	CC de Petite Camargue	1 910	2 320
30	CC du Pays de Sommières	1 770	1 760
30	CC du Pont du Gard	1 590	4 910
30	CC Pays d'Uzès	1 600	4 190
30	CC Rhony, Vistre, Vidourle	1 690	1 860
30	CC Terre de Camargue	1 550	4 900
34	CA Béziers Méditerranée	1 640	1 620
34	CA du Bassin de Thau	1 700	1 840
34	CA du Pays de l'Or	1 720	1 840
34	CA Hérault Méditerranée	1 660	2 120
34	CC du Clermontais	1 690	2 300
34	CC du Grand Pic Saint Loup	1 860	1 810
34	CC du Nord du Bassin de Thau	1 800	2 070
34	CC la Domitienne	1 860	1 760
34	CC du Pays de Lunel	1 690	1 930
34	Montpellier Méditerranée Métropole	1 900	2 040
48	CC Apcher-Margeride-Aubrac	1 760	1 430
66	CA Perpignan Méditerranée	1 610	1 720
66	CC de Roussillon Conflent	1 470	1 390
66	CC des Albères et de la Côte Vermeille	1 450	1 680
66	CC du Conflent	1 570	2 020
66	CC du Haut Vallespir	1 480	1 560
66	CC Salanque - Méditerranée	1 390	1 480

Pour les logement produits en VEFA, les coûts moyens au m² les plus élevés (> 1 800,00 €/m²) se rencontrent dans la CA du Grand Avignon (30), la CC de Petite Camargue (30), Montpellier-Méditerranée-Métropole (34), la CC du Grand Pic Saint Loup (34), la CC la Domitienne (34) et la CA Nîmes Métropole (30).

La CC Salanque Méditerranée (66) et la CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois (11) présentent les coûts moyens par m² les plus faibles, inférieurs à 1 400,00 €/m².

En ce qui concerne les logements produits hors VEFA, on trouve les coûts moyens les plus élevés dans la CC du Pont du Gard (30), la CC Terre de Camargue (30), la CC de Leins Gardonnenque (30) et la CC Pays d'Uzès (30) avec des valeurs supérieures à 4 000,00 €/m².

Hormis ces quatre valeurs particulièrement élevées, on retrouve ensuite 9 EPCI ayant un coût moyen par m² compris entre 2 000,00 et 2 300,00 €/m² (CC de Petite Camargue, CC du Clermontois, CA Nîmes Métropole, CA le Grand Narbonne, ...)

Les coûts moyens les plus faibles sont dans la CC Salanque Méditerranée (66), la CC Apcher-Margeride-Aubrac (48) et la CC de Roussillon Conflent (66) avec un coût moyen inférieur à 1 500,00 €/m².

