

Coût global du logement social – Note de synthèse

L'étude sur le coût global du logement social a été conduite entre février et avril 2012 par le Boston Consulting Group, dans le cadre de sa contribution à l'Action Tank Entreprise et Pauvreté. Ce travail a été poursuivi par l'Action Tank et ses partenaires entre avril 2012 et février 2013.

Elle constitue une première approche du coût global, impliquant des acteurs clé du logement social (bailleurs, architectes, entreprises de construction, ...) et s'appuyant sur des données de Bouygues et d'APOGEE sur les coûts de construction, les charges et la maintenance. Des ateliers de travail ont été réalisés avec l'Action Tank et Bouygues afin d'identifier et quantifier une première vague de leviers d'amélioration. L'étude nécessitera d'être complétée et affinée pour prendre en compte l'intégralité des enjeux des acteurs.

1) Contexte et Objectifs

L'optimisation des dépenses de logement des futurs locataires du parc social neuf est un enjeu majeur aujourd'hui.

- D'une part, les besoins en construction de logements sociaux neufs sont forts et pérennes : ~60k logements sociaux sont construits par an, en croissance de +20%/an ; 1.2M ménages sont sur liste d'attente.
- D'autre part, les dépenses de logement représentent ~1/3 du budget annuel net des locataires du parc social (dont ~40% de loyer et ~60% de charges) et sont le plus gros poste de dépenses, devant l'alimentation et le transport.
- Finalement, les charges que paient les locataires du parc social sont en moyenne 18€ plus élevées que pour les locataires hors parc social (273€ /mois vs. 291€/mois, +6%).

L'étude porte sur l'optimisation du coût global des logements sociaux neufs en Ile-de-France. Elle a pour objectifs de :

- Décomposer et chiffrer le coût global d'un logement social, allant de l'achat du terrain jusqu'à son exploitation et la maintenance pendant la durée de vie,
- Identifier des leviers d'économies permettant de diminuer le coût global et d'assurer une meilleure équité pour les plus démunis,
- Mettre en lumière des pistes d'évolutions "systémiques" jouant sur le comportement des acteurs pour faciliter la mise en œuvre d'une approche en coût global.

2) Décomposition du coût global

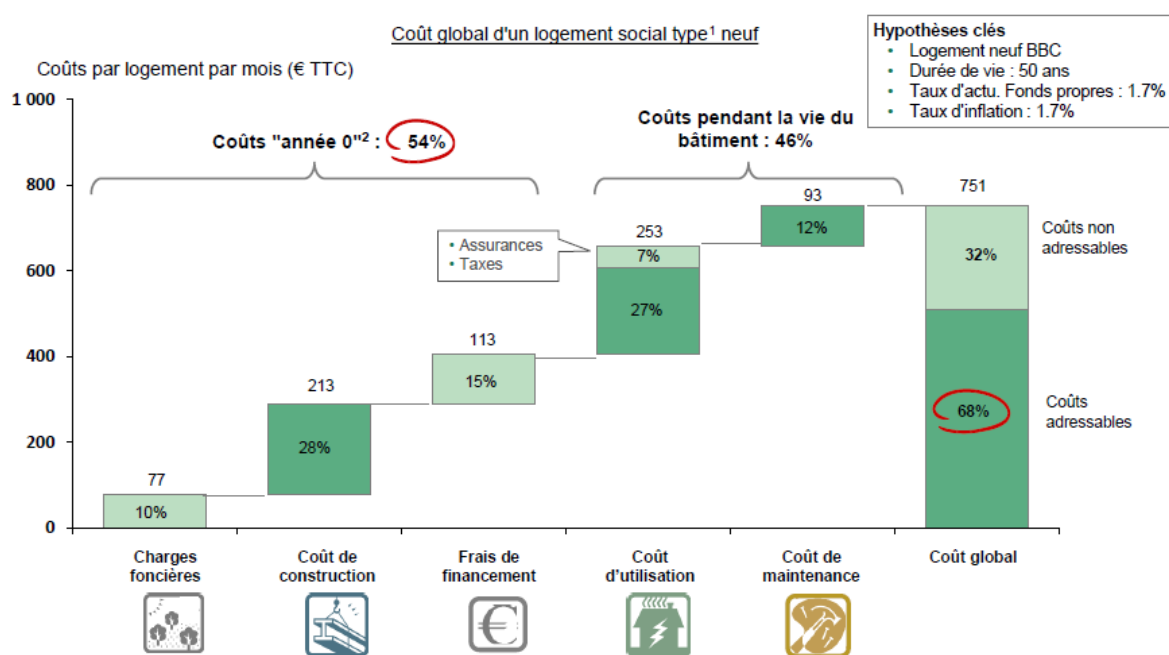
Le **coût global sur 50 ans** d'un logement social équivaut à **~750€/mois/logement** (12€/m²).

- Cette valeur correspond à un projet type en Ile-de-France neuf, labellisé Bâtiment Basse Consommation
- La sensibilité du coût global aux hypothèses de taux d'actualisation et d'évolution du prix de l'énergie est relative ($\pm 10\%$).
- En revanche, le coût par m² varie fortement en fonction de la proximité de Paris (15€/mois/m² près de Paris vs. 10€/mois/m² en banlieue, soit $\pm 45\%$), dû aux variations du prix du foncier et aux contraintes de la construction en milieu urbain.

~45% de ces coûts sont liés à la **vie du bâtiment** (utilisation et maintenance), contre ~55% engagés en "année 0"¹ (dont 28% de construction, 10% de foncier et 15% de financement). Une approche holistique du coût global est donc pertinente, afin de prendre en compte dès la construction des mesures permettant de réduire les coûts d'utilisation et de maintenance.

~70% des coûts sont a priori **adressables** par des leviers d'économies, contre ~30% conditionnés directement par des facteurs externes (foncier, financement, taxes, assurances).

Fig. 1 : Décomposition du coût global d'un logement social type²



1. Exemple d'un projet type C; proche de Paris (ex. 94), R+7, 65 logements, 65m² par logement. 2. "Année 0" = période avant que le premier habitant ne s'installe dans le logement
 Source: Bouygues Bâtiment IdF, APOGEE, CDC, comptes de résultats bailleurs sociaux, analyse BOG

3) Leviers d'économies identifiés

8 fonctions majeures composent le coût global d'un bâtiment :

- Abri des agressions extérieures (gros œuvre, toiture, fenêtres, façade, garde-corps...)
- Accessibilité (voies d'accès, connexions aux réseaux d'eau, de gaz etc., espaces verts, ascenseurs)
- Vie privée et esthétique (parois intérieures, sols, portes intérieures)

- Confort thermique et eau chaude (chauffage, ventilation, eau chaude)
- Eau froide
- Electricité
- Communications (téléphone, Internet, télévision)
- Gardiennage et gestion

Ces 8 fonctions donnent lieu à 2 types de leviers d'économies :

- Des leviers d'**optimisation** sans impact sur le mode de vie, comprenant
 - Des leviers de type "coût global" pour les 6 fonctions avec des arbitrages possibles entre construction, utilisation et maintenance (ex. confort thermique et eau chaude)
 - Des leviers "classiques" (low cost, bonnes pratiques) pour les 2 fonctions sans lien entre construction et utilisation (ex. gardiennage et gestion)
- Des leviers de **réinvention** induisant un impact possible sur les modes de vie et l'usage de certaines fonctions

Les **leviers d'optimisation** sélectionnés permettent une réduction de **~28€/mois/logement** des coûts d'utilisation et maintenance.

- Leur mise en œuvre nécessite un investissement supplémentaire de ~1000 € par logement en "année 0" (+1% du prix de la construction).
- En supposant les aides de l'état et des collectivités invariables, ces leviers rendraient possible une économie de ~26€ / mois nette pour les locataires, qui verraient leurs charges diminuer de 28€ (-8%), et leur loyer augmenter de 2€ (+1%) pour couvrir l'investissement.
- Les leviers d'optimisation permettraient donc de baisser les charges en-dessous du niveau du parc privé.

Les **leviers de réinvention** identifiés dans une première approche permettent **~33€/mois/logement** d'économies additionnelles, avec un impact sur le mode de vie.

- Certains de ces leviers respectent les normes en vigueur (ex. fusionner des pièces) et totalisent -16€ /mois/logement d'économies potentielles.
- D'autres nécessitent une remise en cause des normes en vigueur (ex. réduire le nombre de places de parking par logement) et totalisent -17€ /mois/logement.

5) Prochaines étapes

Cette étude ne constitue qu'une première approche et reste à compléter par un certain nombre d'entretiens et d'analyses complémentaires :

- Groupes de travail multi-acteurs afin de confirmer les leviers retenus
- Etude de leviers additionnels d'optimisation ou de réinvention
- Elargissement au coût global étendu : prise en considération de certaines externalités