



MARCHÉS PUBLICS

Coût de la construction : 3.000 logements passés au crible

L'aménageur public EpaMarne-EpaFrance a lancé ce printemps une vaste étude économique et technique sur les coûts de construction des programmes de logements.

Chantiers olympiques, Grand Paris Express, plan de bataille en faveur du logement... On construit en Ile-de-France, et cette frénésie bâtisseuse qui sollicite les entreprises du BTP et les matériaux a des répercussions sur les coûts de construction (hausse cumulée de 7 % en cinq ans).

Pour aider à les contenir en assurant la promotion de constructions innovantes à haut standard environnementaux, l'aménageur public EpaMarne-EpaFrance a lancé une étude économique et technique sur les coûts de construction des programmes. Confiée au groupement Adequation/Overdrive/A003 Architectes, cette enquête dont « Les Echos » ont eu l'exclusivité, porte sur 3.000 logements bâtis depuis trois ans dans le cadre d'une vingtaine d'opérations dans le Val-de-Marne et en Seine-et-Marne.

« La conclusion, rassurante, de cette étude menée sur les différents postes de coûts est qu'il est possible d'être exigeant sur l'écoconstruction et l'innovation, sans que cela ne se traduise forcément par une équation économique impossible pour les particu-

liers, les promoteurs et les aménageurs », assure Laurent Girometti, le directeur général de l'EpaMarne-EpaFrance.

Si les constructions à hauts standards environnementaux ont le vent en poupe, il arrive en effet fréquemment qu'elles fassent grimper les coûts. « Les promoteurs remontent fréquemment des écarts entre les coûts de construction annoncés lors de leurs réponses aux consultations et ceux affichés lors de la livraison. On a pu constater des écarts de 5 à 20 % », remarque l'EpaMarne.

Ambitions environnementales

Pour l'aménageur, ce surcoût n'est pas une fatalité. Pour équilibrer une opération, d'autres solutions existent que de faire l'impasse sur les ambitions environnementales. L'exégèse des postes de dépenses montre que sur un coût de construction médian avoisinant les 1.740 euros HT/le mètre carré, 23 % des dépenses proviennent des infrastructures (fondations, aménagement, dépollution), 18 % des coûts liés aux fluides et 59

% des superstructures (construction, élévation, aménagement).

La programmation pèse donc lourd dans la balance. Mal anticipés, modifiés en cours de route, les programmes se renchérissent, alors que « les opérations les plus complexes ou les plus innovantes ne sont pas toujours les plus coûteuses », assure Laurent Girometti. Sans surprise, l'étude souligne que la construction bois et le recours aux matériaux biosourcés sont plus chers : +100 euros le mètre carré HT pour une structure 100 % bois, + 160 euros pour des matériaux biosourcés. Toutefois, des stratégies d'achat et une construction spécialisée font baisser l'addition. L'aménageur, qui déjà présenté son étude aux promoteurs, dit avoir eu des retours constructifs. Se traduiront-ils en actes ? « Avec la crise que traverse l'économie du BTP, de nombreuses voix appellent à une reprise urgente et forte de l'activité. Cette reprise ne peut se faire au détriment de la qualité des opérations, ni pour les usagers, ni pour la planète », martèle-t-il. ■

par Laurence Albert

