



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 7853

Texte de la question

M. Denis Jacquat attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les propositions exprimées par l'union sociale pour l'habitat. Le mouvement HLM souligne l'importance d'un effort de réduction des coûts de production qui passerait avant tout par l'élaboration d'une loi financière urbaine ambitieuse permettant de lutter contre la hausse des prix des terrains et la rétention foncière. Il ajoute en outre qu'il serait indispensable de mener une réflexion sur l'optimisation des normes et de celle des coûts de construction, y compris en innovant dans le domaine de l'organisation des appels d'offres. Il la remercie de bien vouloir lui faire connaître son avis à ce sujet.

Texte de la réponse

La maîtrise des coûts de production est un élément essentiel pour répondre à la demande en logements neufs. Plusieurs pistes sont envisageables pour optimiser les coûts de production telles que, notamment, la maîtrise du coût du foncier et la réduction du coût de construction. La part des charges foncières dans les opérations de logement social représente en moyenne, en fonction des zones considérées, entre 14 et 24 % du coût de revient de l'opération. Elle dépasse 25 % dans les zones les plus tendues. Ce coût élevé du foncier empêche souvent d'équilibrer financièrement les opérations comportant du logement social. Face à ce constat, le Gouvernement a décidé d'agir. La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social permettra de favoriser la mise à disposition du foncier de l'Etat et de ses établissements publics en ouvrant la possibilité d'une cession gratuite au profit d'opérations de logement social. Cette mesure doit contribuer, en plus d'un accroissement significatif de l'offre foncière à l'échelle nationale et en particulier dans certaines zones tendues, à donner aux collectivités et aux organismes constructeurs de logement social les capacités d'atteindre les objectifs qui leurs sont assignés. Le niveau d'exigences réglementaires dans le domaine du bâtiment semble par ailleurs constituer, pour de nombreux acteurs de la construction, l'un des facteurs explicatifs du coût de la construction en France. On peut aussi rappeler que l'organisation des filières du secteur de la construction, le coût de la main d'oeuvre, le prix des matériaux et équipements ont un impact important sur le coût de construction final, ce qui peut expliquer son augmentation ces dernières années. Ainsi, une étude est actuellement en cours pour déterminer si une réduction significative du coût de la construction serait possible grâce à une adaptation des exigences réglementaires techniques dans les logements neufs sociaux ou privés. Les premiers résultats de l'étude permettent d'identifier les domaines de la réglementation pour lesquels une diminution des exigences serait susceptible d'engendrer des économies sur le coût de construction. Une approche globale sera menée dans la suite de l'étude, basée sur une évaluation socioéconomique du desserrement de la réglementation en tenant compte des incidences pour la société en matière de sécurité, de santé, d'accessibilité, de confort des occupants et de performance environnementale du bâtiment. En outre, des économies seraient potentiellement réalisables dans le domaine des appels d'offre. Notamment, les appels d'offre portant à la fois sur l'exécution des travaux et l'établissement des études, nommés opérations de conception réalisation, permettraient dans certains cas d'optimiser les ressources afin de réduire le coût final de construction. Avec la loi du 25 mars 2009,

les organismes HLM et les SEM de construction et de gestion de logements sociaux peuvent, jusqu'au 31 décembre 2013, conclure des contrats de conception réalisation sans justification de motifs d'ordre technique. Une étude sur le sujet est en cours de réalisation qui permettra d'évaluer l'opportunité de la prorogation de cette dérogation accordée pour la construction de logements sociaux.

Données clés

Auteur : [M. Denis Jacquat](#)

Circonscription : Moselle (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7853

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 octobre 2012](#), page 5856

Réponse publiée au JO le : [29 janvier 2013](#), page 1097