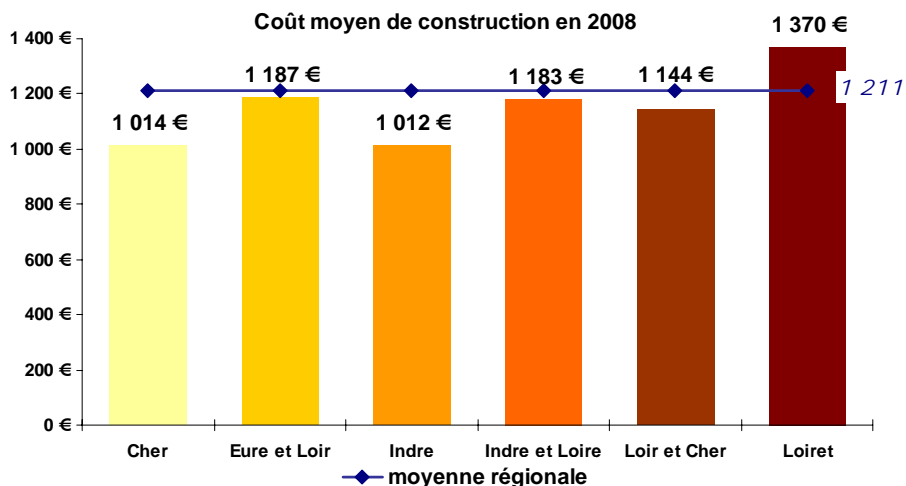




RAPPELS MÉTHODOLOGIQUES ET PRÉCAUTIONS DE LECTURE

L'USH Centre effectue une enquête sur les coûts de construction des opérations neuves Hlm depuis 2006. Cette enquête a pour objet d'évaluer les variations des coûts de construction neuve d'une année sur l'autre, elle ne prend pas en compte la production en acquisition/amélioration. Les résultats permettent de comparer les coûts moyens entre départements mais également entre types de territoire (urbain, rural), types de construction et année de passation des marchés. L'enquête menée en 2008 comporte de nouvelles rubriques notamment concernant les performances de la construction (RT 2005-HPE-THPE-BBC). Le coût moyen de construction régional a été évalué au m² de surface habitable, hors foncier et hors honoraires. Chaque moyenne est pondérée en fonction du nombre de logements concernés. **L'enquête lancée en 2009 porte désormais sur la totalité de la production 2008 des organismes ayant répondu à l'enquête, soit 1 235 logements en 146 opérations.**

N°	Département	Coût/m ² HT de SH	Evolution 2007-2008	Evolution 2005-2008	Nbre progr 2008	Nbre lgts 2008
18	Cher	1 014	1,2	15,2%	2	40
28	Eure et Loir	1 187	11,1	14,1%	22	207
36	Indre	1 012	3,9	32,5%	16	172
37	Indre et Loire	1 183	-7,6	19,0%	47	306
41	Loir et Cher	1 144	9,3	23,4%	17	113
45	Loiret	1 370	8,5	49,4%	42	397
Région Centre		1 211	4,7	31,8%	146	1235



Après une hausse moyenne de 19% des coûts entre 2006 et 2007, on constate un ralentissement de la hausse des coûts de construction 2008. Le coût moyen régional par m² hors taxe de surface habitable (1 211€) révèle une augmentation du coût de construction de 4,7% entre 2007 et 2008.

Type d'habitat	Coût/m ² HT de SH et variation 2007-2008		Nombre de logts
Individuel	1138	10,17%	841
Collectif	1366	10,44%	394
Localisation	Coût/m ² HT de SH et variation 2007-2008		Nombre de logts
Urbain	1221	2,70%	586
Rural	1201	12,18%	649
Statut d'occupation	Coût/m ² HT de SH et variation 2007-2008		Nombre de logts
Locatif	1213	5%	1226
Accession	947	-16%	9
Energie utilisée	Coût/m ² HT de SH et variation 2007-2008		Nombre de logts
Gaz	1239	9,22%	842
Electricité	1092	-1,15%	298
Autre	1327	20,12%	95
Niveau de performance	Coût/m ² HT de SH en 2008		Nombre de logts
RT 2005	1199		622
HPE	1190		372
THPE	1269		241
Date des marchés	Coût/m ² HT de SH en 2008		Nombre de logts
2004	922		27
2006	1091		20
2007	1076		114
2008	1217		1074

ANALYSE DES RÉSULTATS

1 – Un ralentissement de la hausse

La moyenne régionale des coûts de construction 2008 se situe à 1 211€ m²/SH et observe une hausse de 4,7% par rapport à 2007. Le 2nd semestre 2008 participe fortement au ralentissement de la hausse des coûts de construction. La hausse sur les deux semestres est globalement moins importante que les années précédentes (+18,7% en 2007 et +32% entre 2006 et 2008) et masque de fortes disparités entre les territoires.

2 – Des disparités constantes entre les territoires

Les départements d'Eure et Loir, d'Indre et Loire et du Loiret enregistrent les coûts de construction les plus élevés. L'écart de 25% entre le département où les coûts de construction sont les plus élevés (le Loiret) et ceux où les coûts sont les plus bas (Indre et Cher) est stable par rapport aux coûts des années 2006 et 2007.

3 – La typologie d'habitat

Les opérations implantées en zone rurale ont tendance à être aussi coûteuses que celles construites en zone urbaine ce qui n'était pas le cas en 2006 et 2007, la hausse des coûts pour ces opérations dépasse 12%.

Les logements en collectif et en individuel observent le même niveau d'augmentation des coûts mais les coûts de construction du collectif restent plus élevés que ceux en individuel. A noter que près de 70% de la production 2008 s'est faite en individuel.

4 - Le niveau de performance énergétique

50% des logements sont désormais produits à un niveau supérieur à la réglementation thermique, en HPE ou en THPE et près de 70% utilisent l'énergie gaz naturel.