

Etude relative à la formation des prix des matériaux de construction à La Réunion

Dossier de presse support réunion plénière du 2 Octobre 2015



PREAMBULE

LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENT A LA REUNION 3

LA REALITE DE L'IMPACT DU COUT DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION A LA REUNION 4

LA DEMARCHE ENGAGEE POUR IDENTIFIER LA REALITE DU SURCOUT DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION 5

LE CONSTAT D'UN SURCOUT MOYEN PONDERE DE 39% DU COUT DES MATERIAUX PAR RAPPORT A LA METROPOLE 6

DES LEVIERS D'ACTION POUR GENERER DES ECONOMIES POTENTIELLES SUR LE COUT D'ACHAT DES MATERIAUX 8

PREAMBULE

L'observatoire des prix des marges et des revenus de la Réunion a commandé au printemps 2015 une étude portant sur la formation des prix des matériaux de constructions.

L'opportunité de cette étude a été révélée dans la déclinaison territoriale réunionnaise du **plan logement outre-mer** qui prévoyait une **analyse sur les circuits d'approvisionnement en matériaux et l'encouragement des filières locales pour maîtriser les coûts de construction**.

En effet, le prix de revient moyen d'un logement locatif social à La Réunion est de 2280€ TTC en 2014 et en augmentation depuis 2009 pour les opérations réalisées par les bailleurs sociaux alors qu'en baisse pour les opérations privées VEFA (Vente en état futur d'achèvement).

Les objectifs de cette étude ont été précisés dans l'axe 4 (« Maîtriser les Coûts ») du protocole de préfiguration du plan d'actions en faveur du logement à la réunion : identifier les pistes d'économies potentielles.

Le cabinet ELAN OI été retenu pour la réalisation de cette étude qui s'est appuyée sur :

- ❑ **Un retraitement précis et fin d'extraits de la base douanes (2014)** : valeurs des importations en euros et poids en tonne d'une sélection de matériaux de construction selon une approche analytique de près de 7000 produits importés.
- ❑ **Des entretiens auprès de professionnels du secteur à La Réunion** (près d'une cinquantaine d'acteurs)
- ❑ **Des analyses des bases de données économiques** des acteurs du secteur des matériaux de construction
- ❑ **Des relevés de prix chez les distributeurs d'une sélection de matériaux**
- ❑ **Une analyse de la chaîne de composition du prix de vente** depuis la valeur d'import retrouvée à partir des bases douanes.

Ce dossier de presse présente en synthèse les principaux résultats de l'étude.



LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENT A LA REUNION

De l'importance des besoins en logement

- ❑ Une population qui continue d'augmenter d'environ 10 000 personnes par an, projetant le million d'habitants à horizon 2030.
- ❑ 80% des ménages éligibles à un dispositif de logements aidés (*social, intermédiaire en accession ou en locatif*) et 62% ménages éligibles au logement social
- ❑ Des besoins en logements nouveaux de 9 000 unités par an (*5000 en logements sociaux*)
- ❑ Des besoins pour la réhabilitation des anciens (*25000 logements considérés comme insalubres en 2015*) dont la moitié concernée par le désamiantage.
- ❑ 2014 : 29 000 ménages étaient demandeurs d'un logement locatif social dont 7500 déjà dans le parc locatif social- Taux faibles de vacances et de rotation dans le parc social.

Données générales sur le marché de la construction

- ❑ Une production de logements moyenne depuis 3 ans de 7500 logements par an (*contre plus de 10 000 entre 2005 et 2008*).
- ❑ L'ampleur des besoins en réhabilitation se heurte à une offre limitée d'entreprises qualifiées pour agir sur des travaux spécifiques.
- ❑ **Le secteur du logement longtemps porté par les lois de défiscalisation, représente aujourd'hui environ 16000 emplois** -avant la crise, en 2008, le secteur représentait 26 000 emplois-.
- ❑ **Dans le même temps, le nombre d'entreprises est passé de 2600 à 1600 entreprises en 7 ans, soit un rythme actuel de 300 défaillances d'entreprises par an.**
- ❑ **Le marché est polarisé par d'un côté quelques grands donneurs d'ordre qui maîtrisent les filières industrielles et de l'autre des TPE / auto entrepreneurs, avec des PME « en voie d'extinction » (disparition ou diminution radicale d'échelle).**

Ainsi le secteur se caractérise par une très faible industrialisation donc une forte importation, dans un contexte où la grande distribution est le premier importateur.

Les producteurs de logements sociaux

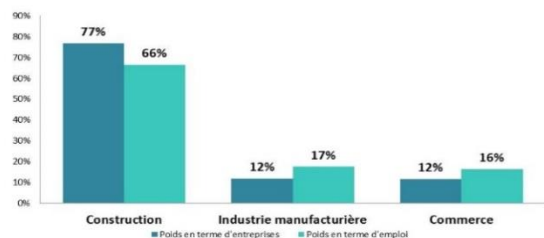
La production de logements à la réunion est assurée par 7 bailleurs sociaux (6 SEM et 1 SA d'HLM) avec un total **75 000 logements en gestion**, ainsi que 3 opérateurs majeurs immobiliers.

Les bailleurs sociaux pèsent actuellement 30% du CA du BTP sur l'île.

Le logement social représente **9000 emplois**.

Profil des entreprises du secteur Construction

(en 3 grandes catégories selon les bases de données CCI)



L'activité de maçonnerie et de la construction représente en 2014, 65% des emplois (6627) et près de 44% des entreprises (1208).

Suivent ensuite par ordre d'importance, les activités de terrassement représentant 16% des entreprises et 9% des emplois, puis ceux d'installations électriques, la plomberie et la menuiserie.

La fabrication de produits métalliques concentre le plus d'entreprises et le plus d'emplois (219 entreprises, et 1065 emplois).

On observe une situation d'oligopole pour certaines industries : la fabrication de ciment composée de seulement 3 entreprises pour 9% des emplois; la fabrication de peinture avec 8 entreprises pour 9% des emplois.



LA REALITE DE L'IMPACT DU COUT DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION A LA REUNION

La décomposition du coût de revient d'une opération de logement

Les études et les entretiens réalisés convergent : le coût de la construction représente en moyenne **63% du coût d'une opération** (la charge foncière 24% et les honoraires 12%)

En moyenne, on observe que le gros œuvre représente 51% des coûts de construction, la charpente et la construction 9%, l'électricité 7%, menuiserie extérieures 5%, peintures/revêtements 5%, Plomberie/sanitaire 5%.

Le coût de la construction est resté stable malgré l'impact du coût des normes, que la réduction des marges des entreprises a permis d'amortir.

Les honoraires sont restés également stables malgré des opérations de plus en plus complexes.

L'augmentation du coût de production du logement est en réalité principalement dû au coût du foncier qui aurait doublé en 4 ou 7 ans (selon les sources), du fait de trois contraintes cumulatives :

- L'incidence de la réglementation PMR générant un rapport entre la surface habitable et le foncier en diminution
- Des terrains disponibles plus coûteux à viabiliser (topographie, réseaux...)
- Un manque d'outil de planification et de moyens, avec une prédominance de petites opérations d'aménagement (20/30 logements) ne permettant pas économies d'échelles sur viabilisation

VARIATIONS DIFFERENCIEES DE LA COMPOSITION DU COUT DE CONSTRUCTION:

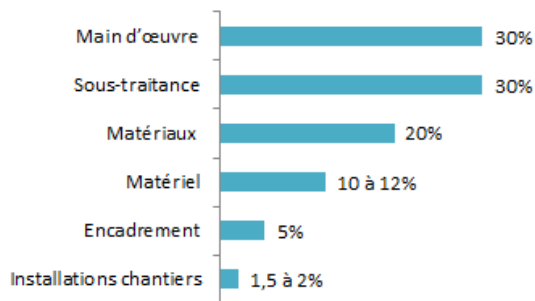
On relève une augmentation des corps d'état du clos couvert (*gros œuvre, charpente, toiture, porte fenêtre*) de 10 à 15%, contre une diminution des corps d'état architecturaux, générant des situations de fragilité extrêmes avec des défaillances de plus en plus nombreuses.

A noter également le surcoût relevé par les bailleurs sociaux de l'allotissement du fait de l'impact sur les délais et les coûts des défaillances (**au moins 1 défaillance par chantier**).

Vrai ou faux ?

Les coûts des matériaux seraient supérieurs à ceux de la métropole (d'environ 35%) du fait de la forte proportion de matériaux importés et de la situation de monopole ou quasi monopole de fournisseurs sur certains produits !

Décomposition du coût de la construction

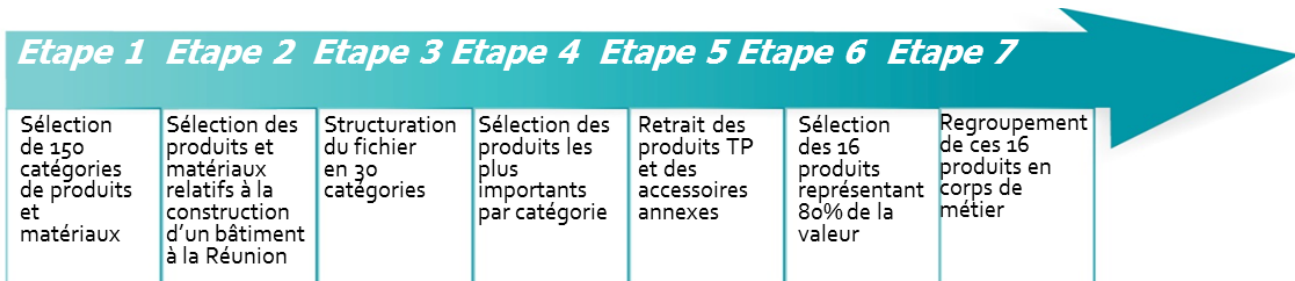


On relève un coût croissant de la main d'œuvre et des charges temporelles (*fonction des délais de réalisation d'un chantier qui augmentent avec le phénomène des défaillances en chaîne*), et une relative stabilisation du **coût de matériaux, le béton à lui seul pesant 20% dans ce coût de matériaux.**

Ainsi si le surcoût des matériaux de construction n'est pas le levier le plus important pour diminuer le coût de production du logement à la réunion (-4 à -5%), il n'en va pas moins que la diminution du coût des matériaux permettrait d'améliorer les marges des entreprises de construction et d'assurer leur pérennité actuellement mise à mal. Cette situation de réelles difficultés des entreprises de la construction constitue un véritable risque pour la garantie d'une offre de logement à coût maîtrisé .

En ce qui concerne la réhabilitation, le surcout des matériaux de construction à hauteur de 35% représente un surcout de près de 15% du cout de réhabilitation, ce qui est non négligeable.

1. Un travail d'expert pour retraiter les 5700 lignes des bases douanes relatives aux matériaux de construction



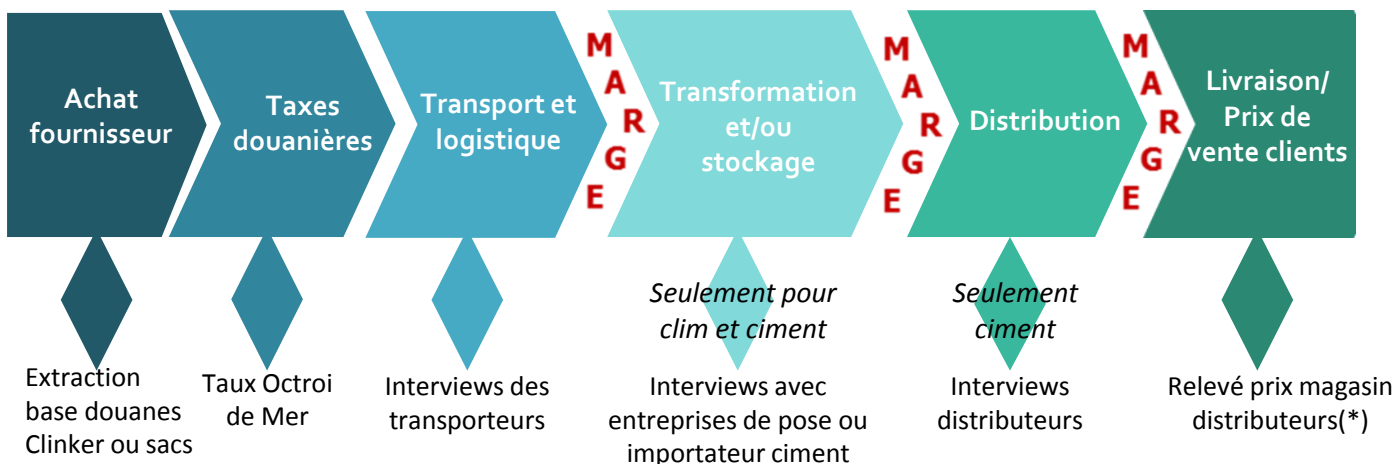
2. Sélection de 12 produits et matériaux représentant 75% de la valeur totale importée

CORPS DE MÉTIERS	PRODUITS ET MATÉRIAUX	VALEUR (millions €)	QUANTITÉ (milliers de T)	CORPS DE MÉTIERS	PRODUITS ET MATÉRIAUX	VALEUR (millions €)	QUANTITÉ (milliers de T)
Charpente	Profilés acier	43,9	58	Charpente	Charpente Bois	17	26
Gros œuvre	Ciment	22,3	279	Plomberie sanitaire	Robinetterie sanitaire	11,9	1,8
CVC	Climatisation	21,5	2,6	Menuiserie	Contreplaque Bois	11,5	13,5
Autres	Carreaux céramiques	21	40	Peinture/enduit	Enduit	10	26
Elec.	Câbles, Fils conducteurs	20,3	4	Peinture/enduit	Peinture	9,8	2,5
Elec.	Appareillage coupure	20	1,1	Isolation	Plaques de plâtre	6,9	22

Constat origine de cette sélection : Une très forte dépendance à l'Europe (dont France) avec un taux d'import en provenance de l'Asie relativement faible, l'impact de la certification EU obligeant à repasser par l'Europe, quand bien même les matériaux au départ proviendraient d'Asie....

3. Analyse de la composition de la chaîne de valeur de coût de 12 matériaux

Pour chacun des matériaux étudiés, la décomposition du prix depuis son prix d'import à la réunion a été reconstituée suivant la chaîne de valeur ci-dessous jusqu'à sa mise en vente .



(*) Relevé de prix de vente chez Ravate , M.Bricolage, Catena, Weldom, Hary-G (distributeur commercialisateur), Fritec, (Importateur), DEM (Distributeur).

UN SURCOUT MOYEN PONDERE DE 39% DU COUT DES MATERIAUX PAR RAPPORT A LA METROPOLE

Pour cette sélection de matériaux, le surcoût moyen pondéré entre la réunion et la métropole est de 39% avec une variation du surcoût entre 0% et 60%.

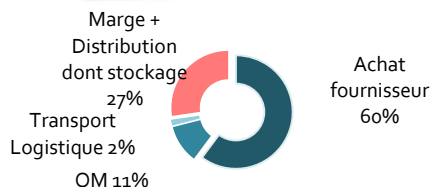
Il existe une sorte d'opacité par rapport à la distribution et au stockage des matériaux avec une difficulté à déterminer la part que représente cette composante.

Les matériaux importés ne subissent généralement pas de transformation une fois sur l'île.

Produits et Matériaux	DÉCOMPOSITION DE LA CHAÎNE DE LA VALEUR DE COUT					PRIX ET DIFFERENCE AVEC METROPOLE		
	Achat fournisseur	Taxe	Transport logistique	Transformation / Pose	Distribution et Marge	Prix Réunion	Prix métropole	Différence Réunion/métropole
Profilé acier	60%	11%	2%	Aucune	27%	1156 à 1346€	1032€	21%
Ciment clinker (*)	30%	1%	11%	5% + 53%		195€ (en baisse)	132€	48%
Ciment portland (*)	57%	3%	10%	Aucune	5% + 25%	195€ (en baisse)	132€	48%
Ciment Lion	64%	3%	10%	1%	5% + 17%	180-190€ → 185	132€	44%
Carreaux céramiques	50%	0%	2%	Aucune	48%	1042 à 2083€	290€ à 1873€	44%
Fils, Conducteurs	66%	4%	0,2%	Aucune	30%	8300 à 9996€	7100€	29%
Appareillage électrique	34%	2%	0,2%	Aucune	65%	60 à 150€	55 à 170€	0%
Charpente Bois	58%	0%	2%	Aucune	40%	1113 à 1121€	643 à 787€	56%
Contreplaqué Bois	74%	0%	3%	Aucune	23%	723 à 789€	422 à 529€	59%
Enduit	30%	0%	2%	Non connu	68%	1130 à 1446€	260 à 476€	250%
Plaque de plâtre	68%	4%	6%	Aucune	21%	463 à 521€	413 à 530€	De 0 à 12%
Climatiseur France	43%	8%	2%	19%	28%	1100 à 2080€	1000 à 2300€	0%

(*) les coûts de logistique portuaires sur le ciment vrac n'ont pas été ressortis et se retrouvent donc dans le volet transformation/ distribution/ marge

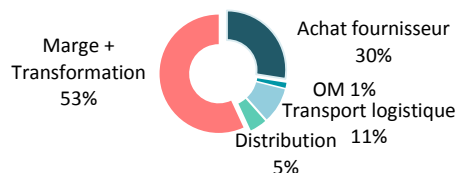
PROFILE ACIER



La marge (dont la distribution) représente en moyenne 342 € par tonne (soit environ 27% prix total). Le prix a baissé de 13% entre 2012 et 2014.

Le prix est en moyenne 21% plus élevé qu'en métropole (environ 1250€ la tonne contre 1032€ la tonne)

CIMENT CLINKER

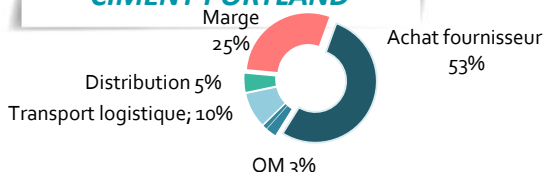


La marge (dont la transformation) sur ce produit représente 122€ (soit environ 57% du prix total).

Le prix moyen a évolué de +13% entre 2012 et 2014.

Le prix est en moyenne 48% plus élevé qu'en métropole (195€ la tonne contre 132€ la tonne), malgré la tendance à la baisse du prix ces derniers mois.

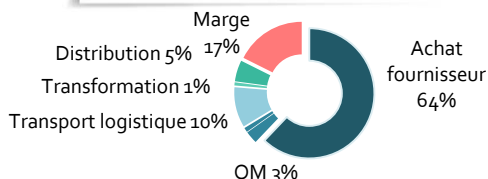
CIMENT PORTLAND



La marge pour le ciment Portland normal représente en moyenne 61€ par tonne (soit environ 31% du prix total). Le prix a baissé de 11% entre 2012 et 2014.

Le prix est en moyenne 48% plus élevé qu'en métropole (environ 195€ la tonne contre 132€ la tonne), malgré la tendance à la baisse du prix ces derniers mois.

CIMENT LION

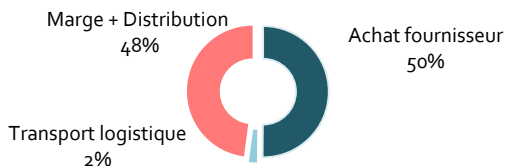


La marge représente en moyenne 33,5€ par tonne (soit environ 17% du prix total).

Le prix est en moyenne 44% plus élevé qu'en métropole (environ 190€ contre 168€ la tonne), malgré la tendance à la baisse du prix ces derniers mois.

UN SURCOUT MOYEN PONDERE DE 39% DU COUT DES MATERIAUX PAR RAPPORT A LA METROPOLE

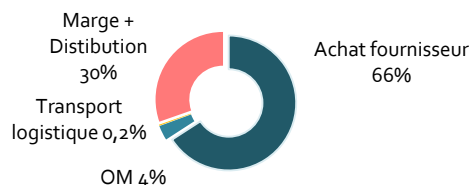
CERAMIQUE



La marge (dont la distribution) représente en moyenne 499€ par tonne (soit environ 48% prix total).

Le prix est en moyenne 44% plus élevé qu'en métropole (environ 1500€ la tonne contre 1081€ la tonne)

FICHE FILS CONDUCTEURS



La marge (dont la distribution) représente en moyenne 2777 € par tonne (soit environ 30% prix total). Le prix à baissé de 3% entre 2012 et 2014.

Le prix est en moyenne 29% plus élevé qu'en métropole (environ 9150€ la tonne contre 7100€ la tonne)

APPAREILLAGE ELECTRIQUE



La marge (dont la distribution) représente en moyenne 38,5 € par kilos (soit environ 65% prix total).

Les prix à l'unité pour un disjoncteur à l'unité ou un tableau électrique sont relativement similaire.

CHARPENTE BOIS



La marge (dont la distribution) représente en moyenne 442 € par kilos (soit environ 40% prix total). Le prix à baissé de 8% entre 2012 et 2014.

Le prix est en moyenne 56% plus élevé qu'en métropole (environ 1100€ la tonne contre 700€ la tonne)

CONTREPLAQUE BOIS



La marge (dont la distribution) représente en moyenne 178€ par tonne (soit environ 23% prix total). Le prix à baissé de 8% entre 2012 et 2014.

Le prix est en moyenne 59% plus élevé qu'en métropole (environ 756€ la tonne contre 475€ la tonne)

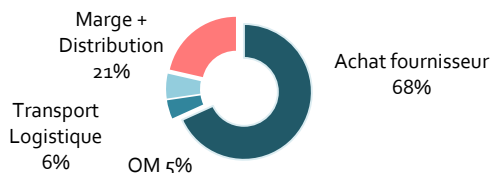
ENDUIT DE FACADE



La marge (dont la distribution) représente en moyenne 881€ par tonne (soit environ 68% prix total). Le prix à augmenté de 1% entre 2012 et 2014.

Le prix est en moyenne 250% plus élevé qu'en métropole (environ 1288€ la tonne contre 368€ la tonne)

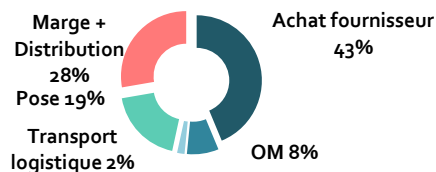
PLAQUES DE PLATRE



La marge (dont la distribution) représente en moyenne 98€ par tonne (soit environ 21% prix total). Le prix à baissé de 1% entre 2012 et 2014.

Le prix est en moyenne 4% plus élevé qu'en métropole (environ 492€ la tonne contre 471€ la tonne)

CLIMATISEUR



La marge (dont la distribution) représente en moyenne 441€ par tonne (soit environ 28% prix total).

Le prix est en moyenne similaire en métropole.

CONSTATS

- ❑ Peu de fabrication locale de matériaux générant de forts volumes d'import
- ❑ Importation en provenance principale d'Europe et de France même si les matériaux sont fabriqués ailleurs (passage obligé par Europe pour certification EU)
- ❑ Peu de transformation localement une fois importé
- ❑ Des stocks importants générant des frais qui sont intégrés dans le coût de distribution/ marge.
- ❑ Des fortes tensions autour de certains produits à enjeu comme le ciment avec une émergence de stratégie de contournement des situations monopolistiques.

MANQUES

- ❑ Connaissance des coûts de distribution
- ❑ Décomposition du prix forfaitaire par un sous détail de prix permettant de déterminer la part des matériaux dans le prix pratiqué par l'entreprise à côté des autres composantes de son coût de revient
- ❑ Antenne réunionnaise d'agrément /marquage CE des matériaux

LEVIERS D' ACTIONS AUTOUR DE TROIS AXES DE PRECONISATIONS

1 Accessibilité aux marchés et pré acheminement

Ouvrir une antenne de certification EU à la Réunion

Faciliter les filières d'importation de produits depuis l'Afrique du Sud ou l'Asie

Espaces de stockage mutualisés pour distributeurs

Etudier spécifiquement les coûts du transport et l'explication des différences de coûts de déchargement entre Réunion les autres îles de l'Océan Indien (ex Maurice)

2 Innovation et nouveaux matériaux de construction

Réaliser des études techniques sur les matériaux innovants

Organiser la certification des nouveaux matériaux

Proposer des soutiens techniques aux artisans pour favoriser l'utilisation des matériaux innovants (ex : formations)

Accompagner et soutenir financièrement les programmes R&D sur les nouveaux matériaux (Etat, fonds européens)

Promouvoir / communiquer sur les nouveaux matériaux

Soutenir la création d'un cluster éco-construction

3 Suivi de l'économie des matériaux

Travailler à une **centrale d'achat des matériaux entre bailleurs sociaux**

Mettre en place un observatoire des prix des matériaux pour suivi de l'évolution des matériaux avec un objectif d'écart à réduire (**objectif : passer de 39% à 10%**).

Etudier un réajustement des taux d'octroi de mer au cas par cas sur les produits les plus emblématiques

Former les décideurs des marchés publics et les entreprises sur la décomposition des sous détails de prix et sur les approches d'évaluation des prix (*savoir évaluer et établir une offre décomposant le coût*)