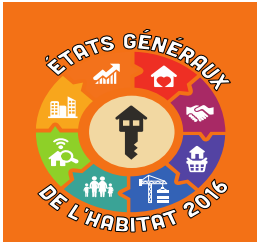




États Généraux de l'Habitat

Coût et qualité des constructions

Atelier du 24 août 2016 à Dumbéa



États Généraux de l'Habitat

Coût et qualité des constructions

De quoi souhaite-t-on parler ?

- Du constat de la nécessité d'apporter année après année plus de subventions pour financer, à volume constant, le logement aidé,
- De la dégradation croissante de la qualité et des coûts.

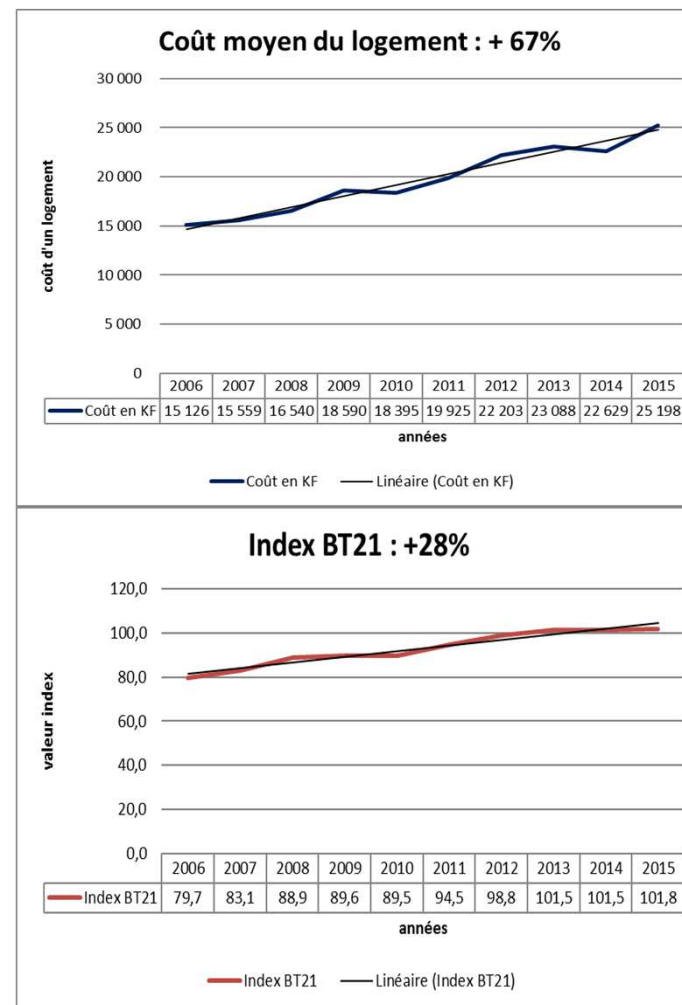


États Généraux de l'Habitat

Coût et qualité des constructions

Constat :

- Entre 2006 et 2015 le coût moyen du logement a augmenté de 67% alors que l'indice BT21 n'a augmenté que de 28% (source province Sud pour le coût moyen d'un logement aidé).
- Sur l'agglomération de Nouméa, le prix au m² d'un logement est passé entre 2002 et 2013 de 162 à 280 KF soit +73% (sources SIGN)
- Si la qualité des prestations s'est améliorée et est responsable d'une partie de l'augmentation des coûts, par contre la qualité de la construction s'est dégradée, entraînant nombre de malfaçons.
- Les faillites d'entreprises ou les abandons de chantiers par un constructeur de maisons individuelles, sont nombreux.
- Les coûts de viabilisation transférés des communes vers les opérateurs sont parfois importants et générateurs de surcoût.
- Le coût du foncier viabilisé a fortement augmenté ces dernières années, renchérissant d'autant le coût des constructions – souvent plus de 30% de certains projets de maisons individuelles (source province Sud).





États Généraux de l'Habitat

Coût et qualité des constructions

Les acteurs:

- **Les entreprises** : Ce sont elles qui définissent les prix en répondant aux consultations et sont responsables de la qualité des travaux et prestations réalisés. Elles travaillent en entreprise générale ou en corps d'Etat séparés.
- **Les Maîtres d'Ouvrages** : Ce sont eux qui définissent les prestations préparent les marchés et payent les entreprises en fonction de l'avancement des travaux. Ce sont les promoteurs privés, les bailleurs sociaux ou les ménages qui souhaitent accéder à la propriété.



États Généraux de l'Habitat

Coût et qualité des constructions

Les acteurs (suite 1):

- **Les maîtres d'œuvre** (architectes et ingénieurs-conseils) : Ils conçoivent les projets, préparent les pièces techniques des marchés, suivent les travaux, contrôlent la qualité des réalisations.
- **Les bailleurs de fonds** : Mettent les fonds à disposition des Maîtres d'Ouvrage en fonction des demandes et des critères de sélection des projets ainsi que de la solvabilité des demandeurs de financement. Ce sont les banques privées ou publiques (CDC/AFD), l'Etat pour la défiscalisation nationale, le Pays pour la défiscalisation locale, les collectivités et en particulier les provinces pour les subventions, les Maîtres d'Ouvrage pour les fonds propres.

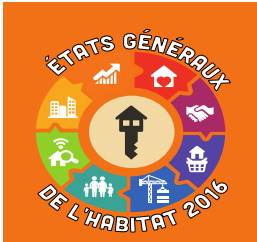


États Généraux de l'Habitat

Coût et qualité des constructions

Les acteurs (suite 2):

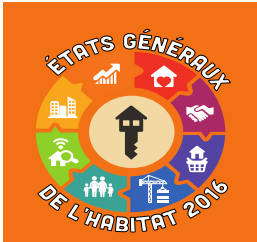
- **Les institutions:** elles ont la responsabilité de faire évoluer le cadre normatif et d'orienter le fonctionnement des marchés par les leviers fiscaux ou des subventions. Par ailleurs, elles peuvent impulser de vastes opérations créant des terrains à bâtir et susceptibles de modifier les rapports entre l'offre et la demande.
- **Les assureurs:** Ils sécurisent l'intervention des différents acteurs.



États Généraux de l'Habitat

Coût et qualité des constructions

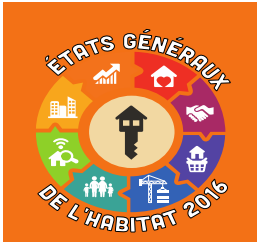
- **Listons ensemble les causes et cherchons les parades possibles pour :**
- **Les entreprises :** Garder le personnel, mieux le former, pouvoir planifier, avoir une vision de notre carnet de commande, cerner les délais de début de chantier, avoir une reconnaissance de la qualification, avoir des normes pour une saine concurrence, ...
- **Les Maîtres d'Ouvrage :** Avoir un schéma directeur opposable des zones d'habitat prioritaire pour favoriser l'achat de foncier et l'obtention du PC, maîtriser le planning de l'agrément pour la défiscalisation nationale et autres démarches pour le logement aidé, avoir une saine concurrence, ... Contribuer à une meilleure organisation de la commande.



États Généraux de l'Habitat

Coût et qualité des constructions

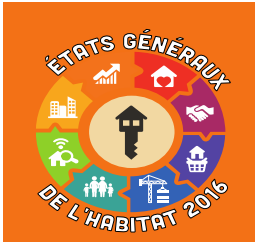
- **Listons ensemble les causes et cherchons les parades possibles pour :**
- **Les Maîtres d'œuvre :** Concevoir un habitat adapté au Pays (culture, pratiques locales, environnement). Assurer le contrôle des délais et de la qualité sur les chantiers, agréer les matériaux et équipements, organiser avec le Maître d'Ouvrage le suivi des corps d'état. Avoir une attention particulière sur les causes de sinistre : étanchéité, plomberie, électricité, assainissement, ...
- **Les bailleurs de fonds et l'environnement** des opérations: Eviter une flambée des cours du foncier constructible pour les opérations groupées ou du foncier viabilisé pour les constructions individuelles. Optimiser les subventions publiques notamment provinciales dans une conjoncture de restriction budgétaire. Garanties et durées d'amortissement des opérations sur terres coutumières. Garantir la bonne fin des travaux des entreprises....



États Généraux de l'Habitat

Coût et qualité des constructions

- **Listons ensemble les causes et cherchons les parades possibles pour :**
- **Les institutions:** sécuriser/moderniser le droit en poursuivant la codification de l'urbanisme, en codifiant la construction et l'habitat et en modernisant le droit des assurances. Clarifier l'enchevêtrement des compétences et des normes. Rééquilibrer les marchés immobiliers et fonciers par des dispositifs incitatifs ou dissuasif (par exemple vis-à-vis des mécanismes spéculatifs sur le foncier). Optimiser les différents délais d'instruction. Permettre la réduction des coûts de viabilisation.
- **Les assureurs:** intégrer les évolutions réglementaires.



États Généraux de l'Habitat

Coût et qualité des constructions

- **Méthode de travail:**

Par tables d'une douzaine de participants avec un animateur et un rapporteur.

Brainstorming en 2 phases :

1. Une liste des causes pour chaque acteur (25 mn)
 - Deux grandes familles d'acteurs: MOA/bailleurs de fonds et institutions d'une part et d'autre part les entreprises, la maîtrise d'œuvre et les assurances.
2. Des pistes de solution pour chaque cause (40mn)

Restitution pour chaque table de 2 causes et 2 pistes de solution prioritaires (12mn, soit 1mn par table)

Merci et bon travail