

# Note de conjoncture économique

Les prix des travaux des établissements sanitaires et médico-sociaux -  
Février 2024

## SYNTHESE

L'évolution des prix de construction devrait continuer à se stabiliser dans les prochains mois, en suivant la tendance constatée de reflux de l'inflation, de la baisse des prix des matières premières, et du léger recul des valeurs de l'indice BT01.

Pour des opérations importantes de type MCO à forte dimension technique, une concurrence élargie entre entreprises permettrait d'aligner leurs coûts sur la tendance déflationniste constatée globalement dans la construction.

Les maîtres d'ouvrage devraient commencer à profiter d'une concurrence accrue entre les entreprises du bâtiment, mais pour cela elles doivent adapter leurs critères et le mode de dévolution de leurs marchés de travaux.

Le particularisme des lots techniques ne permettra toutefois pas de profiter pleinement et rapidement de la nouvelle conjoncture économique. Une approche pragmatique de segmentation de certains lots en s'appuyant sur la compétence des bureaux d'études techniques devrait permettre toutefois de recréer une concurrence aujourd'hui disparue.

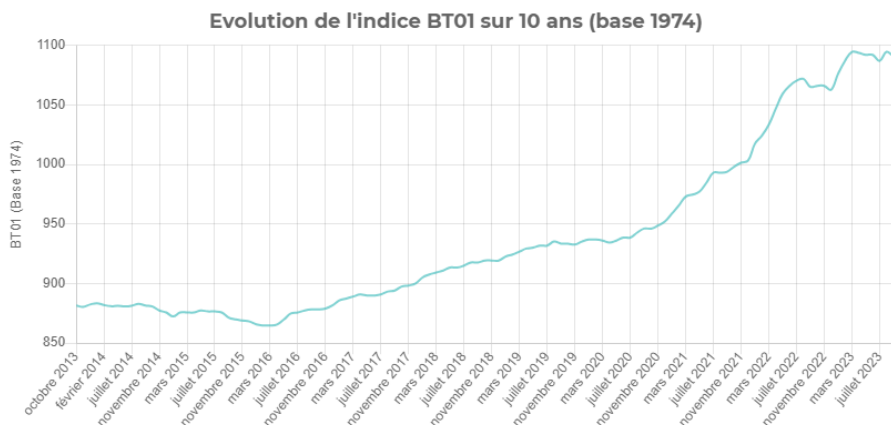
A ce jour, et pour se rapprocher de la réalité du marché, l'estimation des projets immobiliers devrait se baser sur une fourchette OSCIMES de 2019 à 2022, avec l'application d'une marge de plus ou moins 10%, selon les spécificités de l'opération.

## A. Préambule

Cette note présente les évolutions des prix de construction des bâtiments de santé et leurs tendances prévisibles en février 2024. Elle donne des pistes pour mieux profiter de la nouvelle concurrence que crée le ralentissement des autres secteurs de la construction et insiste sur le particularisme de l'inflation conjoncturelle des lots techniques ainsi que des pistes pour tenter de maîtriser leurs coûts.

## B. Constats généraux

L'indice BT01 connaît une stabilisation de sa valeur depuis avril 2023 (avril 2023 - 130.5 ; décembre 2023 - 130.6), avec une valeur moyenne annuelle de 3.43%. La forte progression des prix de construction connue depuis 2019 (crise sanitaire, guerre en Ukraine, conjoncture internationale globalement tendue) semble donc enfin ralentir.



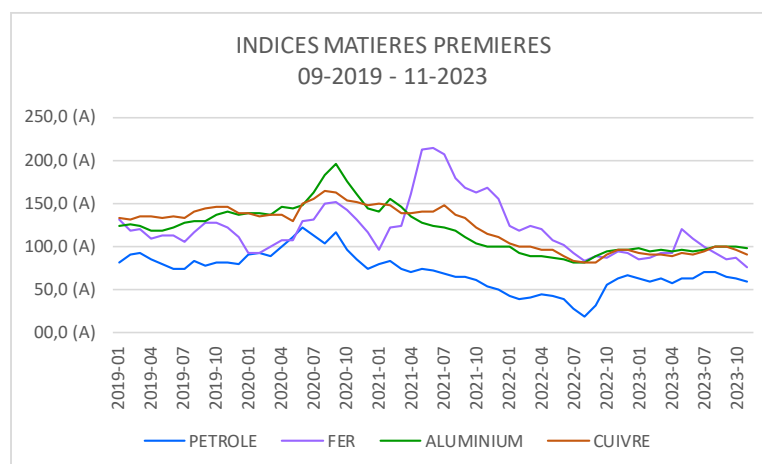
**Courbe de index du bâtiment BT01 TCE (Tous Corps d'Etat)**

L'évolution des coûts constatés lors des appels d'offre en 2023 (parfois plus 30% au-dessus de l'estimation actualisée) ne s'explique pas uniquement par l'évolution de l'indice BT01, car ce dernier ne reflète que l'évolution des coûts de production et non pas l'environnement commercial, la charge des entreprises et leur capacité à augmenter leurs marges.

## C. Constats - Prix des matériaux / Activité logement-tertiaire

L'année 2023 a été marquée par plusieurs tendances dans le bâtiment.

La forte augmentation des prix des matériaux connue en 2021 et 2022 à la suite de la crise sanitaire et à l'impact des prix de l'énergie nécessaire à leur élaboration, a connu un ralentissement en fin d'année 2023.



La forte réduction du nombre des projet mis en construction dans le logement et le tertiaire constatée en fin 2023 se confirme, ce qui devrait conduire à un déficit de marchés pour de nombreuses entreprise et donc à une concurrence accrue début 2024. Dans le domaine de la santé, la concurrence devrait se manifester notamment sur les opérations du secteur médico-social qui nécessitent des compétences proches de celles du logement.

Toutefois, cette tendance ne devrait affecter que plus légèrement les opérations nécessitant des compétences techniques particulières (plateaux techniques, laboratoires, stérilisations, etc.).

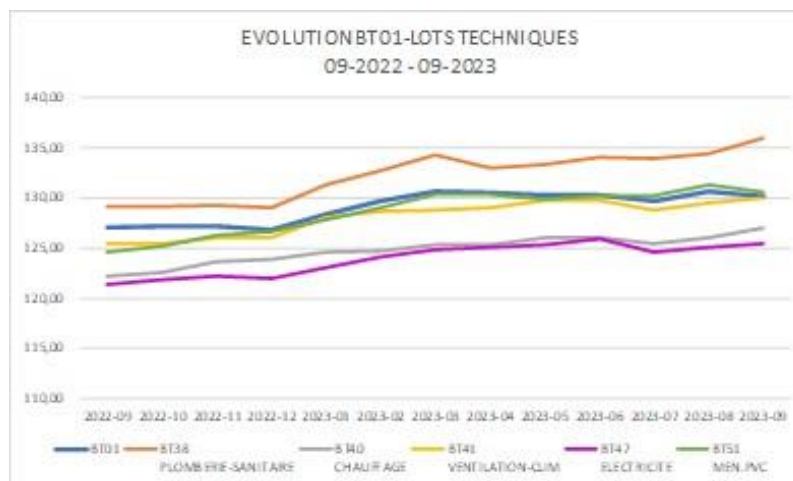
Il convient donc aux maîtres d'ouvrage d'adapter leur mode de modes de passation des marchés de travaux pour profiter de cette nouvelle concurrence, en permettant à des entreprises de plus petite taille qui n'ont pas forcément de grande expérience dans le milieu de la santé de répondre aux appels d'offres.

## D. Le cas particulier des lots techniques

Les statistiques INSEE, concernant les entreprises du bâtiment, relèvent une évolution modérée des taux de marge qui passent de 19.2% en 2017, à 21.1% en 2019 et 2021.

Or les remontées que nous avons reçu du terrain sur des projets hospitaliers font état d'une augmentation des prix des lots technique bien plus rapide que celle des autres lots alors que les indices BT spécifiques aux lots techniques ne l'expliquent pas vraiment.

Il est à noter qu'à rebours de l'indice général, les indices spécifiques des lots techniques continuent de croître encore légèrement. La stagnation des prix des matériaux et de l'énergie constatée dernièrement devrait toutefois amener à une stabilisation dans les mois à venir.



La principale raison de cette augmentation des prix décorrélée de celle des indices est que sur des projets importants et techniques comme le MCO, une concurrence réduite sur les lots techniques a permis aux rares entreprises spécialisées capables de répondre sur l'ensemble des lots (ou macro-lots) de fixer des prix élevés avec des marges croissantes en l'absence de réelle concurrence.

Certains maîtres d'ouvrage ont commencé à s'adapter à ce contexte particulier et ont modifié leurs pratiques en décomposant les lots techniques en plusieurs sous-lots ce qui a permis à des entreprises de plus petites tailles de répondre.

La concurrence a ainsi été élargie, tout en renforçant le tissu local des entreprises et cela a permis d'obtenir des réponses multiples et de meilleurs prix à l'ouverture des plis.

**Ce choix implique toutefois de renforcer sa maîtrise d'œuvre en s'adjoignant des compétences accrues et bien structurées pour des missions de synthèse et d'OPC.** Le léger surcoût des honoraires induits est alors largement compensé par les économies obtenues sur les marchés de travaux.

Il convient de préciser que tous les projets ne sont pas forcément adaptés à cette méthodologie et que certains sujets très techniques peuvent nécessiter une forte imbrication des différents corps d'états techniques ce qui est alors facilité par le choix d'une entreprise unique.

## ANNEXES

### A. Hypothèses d'évolution - Note de conjoncture INSEE

L'INSEE a publié une note de conjoncture le 14 décembre 2023 intitulée « La désinflation en bonne voie » :

*« En Europe, le choc énergétique tend maintenant à s'estomper et l'inflation a commencé à baisser graduellement... Le récent redressement des enquêtes de conjoncture dans l'industrie allemande suggère qu'un rebond est possible au premier semestre 2024, sur fond de reprise modérée du commerce mondial. Les écarts de croissance pourraient ainsi se resserrer entre les principales économies de la zone euro.*

*Les indicateurs avancés suggèrent que le reflux de l'inflation se poursuivrait au cours des prochains mois en France, même s'il ne serait pas forcément continu. Le glissement annuel de l'indice des prix à la consommation s'établirait ainsi aux alentours de 2,5 % à partir du printemps 2024 (et un peu moins pour l'inflation sous-jacente). »*

### B. Base OSCIMES

En comparant l'évolution des coûts actualisés sur l'ensemble des projets saisis dans la base OSCIMES avec des retours récents d'ouvertures de plis, l'écart moyen constaté était fin 2023 de l'ordre de +10% à +15%.

La prise en compte d'une fourchette OSCIMES limitée à la période 2019-2022 (contexte international particulièrement tendu : crise sanitaire, guerres) fait état de la nette augmentation des coûts de construction. Ainsi, l'écart entre la moyenne OSCIMES 2019-2022 et les résultats des dernières ouvertures de plis sur des opérations sanitaires, descend légèrement en-dessous de 10%.

La base OSCIMES continue d'être enrichie. **A ce jour, et pour se rapprocher de la réalité du marché, l'estimation des projets immobiliers devrait se baser sur une fourchette OSCIMES de 2019 à 2022, avec l'application d'une marge de plus ou moins 10%, selon les spécificités de l'opération.**