OSCIMES - VOLET HANDICAP

Évolution du prix des travaux pour des opérations de type « handicap »

ANALYSE DES DONNEÉS ISSUES DES OPERATIONS DE TYPE HANDICAP

JUILLET 2025

SYNTHESE

OSCIMES est un outil d'aide à la décision et à l'estimation des projets basé sur les données issues des opérations immobilières des établissements sanitaires et médico-sociaux.

L'outil a été développé par l'Anap en partenariat avec la Conférence des Directeurs Généraux des CHU. Il est alimenté régulièrement par de nouveaux projets.

Entre 2024 et 2025, la base de données Oscimes a été enrichie de 18 opérations de typologie spécifiquement « handicap ». La présente note propose une première analyse sur les spécificités de ce type d'opérations immobilières.

A.REPARTITION TERRITORIALE

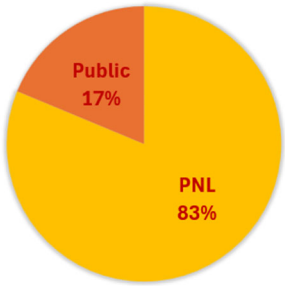
Sur les 18 opérations enregistrées, une majorité est située en régions Auvergne Rhône Alpes et Occitanie.

La fiabilisation des analyses et des tendances de coûts ne pourra se faire que par l'intégration des dossiers repartis sur l'ensemble des régions.

Représentation géographique des projets OSCIMES

Neuf | Neuf et réhabilitation | Réhabilitation

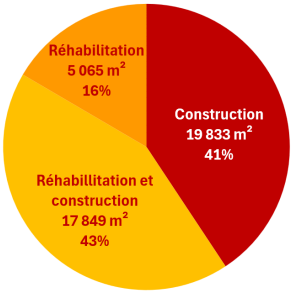
B.REPARTITION PUBLIC/PRIVE NON LUCRATIF (PNL)



Au regard des données du Tableau de Bord Médico-Social 2023, sur les 18 247 structures renseignées, 47 % concernent le champ du handicap dont 38 % sont portés par le Privé Non Lucratif.

Parmi les 18 opérations intégrées dans la base de données Oscimes, 15 sont issues du domaine Privé Non Lucratif. Le public n'est actuellement que peu représenté, avec seulement 3 opérations.

C. REPARTITION PAR NATURE DE TRAVAUX

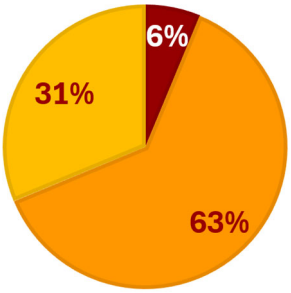


Par nature de travaux, les opérations se repartissent ainsi :

- Opérations en construction neuve : 9
- Opérations réhabilitation et construction : 6
- Opérations en réhabilitation : 3

Sur ces opérations, ce sont près de 27 800 m² SDO qui ont été ajoutés : 19 800 m² pour des nouvelles structures et 8 000 m² en extension de structures existantes.

D. TAILLE DES OPERATIONS



Eu regard des différentes typologies de prises en charge, les structures sont de tailles variées. Des 18 projets intégrés dans la base de données, le plus petit est dimensionné pour 399 m² SDO et le plus grand concerne un ESAT de 6 000 m² SDO.

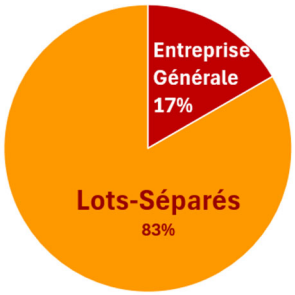
Sur l'ensemble des 18 projets, 12 présentent des surfaces inférieures à 2 500 m² SDO.

- > 5000 m²
- < 2500 m²
- 2500 à 5000 m²

E. COUTS DES TRAVAUX

Pour les 18 opérations intégrées dans OSCIMES, la moyenne des couts au m² SDO actualisés est à ce jour de 1 916 € HT. L'écart avec les résultats des dernières ouvertures de plis se situe autour de +5% pour ce type d'opérations.
Ainsi, le ratio cout travaux/m² SDO recommandé actuellement pour les opérations de type handicap, est d'environ 2 000 € HT, à nuancer selon les spécificités de chaque opération.
Dans le secteur des logements neufs les prévisions sont pessimistes pour 2025. Compte-tenu de la similitude des opérations de type « handicap » avec les constructions de logements, des acteurs positionnés auparavant sur des chantiers de logements arrivent sur ce type d'opérations. Une concurrence accrue entre les entreprises est constatée, qui conduit à une stabilisation des prix, voire une baisse dans des contextes particuliers.

F. MODE DE DEVOLUTION



Une grande majorité des marchés de travaux a été passée selon le mode de dévolution « en corps d'état séparés ».Seulement deux projets ont été réalisés en entreprise générale, le premier pour un marché de travaux de 1.2 M€ HT et le second pour 6 M€ HT.
Est constatée ainsi une préférence des maîtres d'ouvrage pour les marchés de travaux en lots séparés. Compte-tenu des spécificités de ce type d'opérations, l'adoption de ce mode de dévolution paraît la plus adaptée.
On peut toutefois envisager un mode de dévolution en entreprise générale pour des opérations de plus grande taille, autour de 5 000 m² SDO.

POUR EN SAVOIR PLUS

Contact

POLE IMMOBILIER

perf_immo@anap.fr

Note de l'Anap

La réutilisation des productions de l'Anap est autorisée, sous réserve que les informations qu'elles contiennent ne soient pas altérées, que leur sens ne soit pas dénaturé et que leurs sources et date de dernière mise à jour soient mentionnées. Toute réutilisation à des fins commerciales doit faire l'objet d'un échange préalable avec l'Anap.