

Etude sur la formation des prix des matériaux de construction à Mayotte

RAPPORT FINAL

Observatoire des Prix, des Marges et des Revenus - Préfecture de Mayotte

Mai 2014

Sommaire

1	Rappel des objectifs et retour sur les actions menées	3
2	Description du marché des Matériaux de construction	5
3	Cadrage de l'analyse de la structure des prix	12
4	Modélisation de la formation des prix	13
5	Prix des matériaux de construction	21
	a. Matériaux importés	22
	b. Matériaux produits localement	32
6	Mise en perspective des surcoûts et pistes de réduction des prix	34

Rappel des objectifs

Les objectifs de l'étude sont :

- **Comprendre les caractéristiques des marchés des matériaux de construction à Mayotte**, c'est-à-dire décrire l'offre, ainsi que la demande des consommateurs et acheteurs mahorais.
- **Analyser la structure des prix**, c'est-à-dire être en mesure d'expliquer la formation des prix et les parts relevant des coûts d'achat ou de production, du transport, des taxes et redevances, de distribution, des charges de fonctionnement et la part due aux marges des acteurs de la chaîne de distribution.
- **Mettre en perspective les structures des prix de Mayotte et de proposer des pistes de réduction des prix**, notamment sur la base d'analyses comparatives et de modélisation précise des surcoûts supportés spécifiquement par les opérateurs, producteurs et importateurs mahorais.

Les actions réalisées

Analyse de la demande

Sources mobilisées :

- Enquêtes terrains après d'un panel de consommateurs (130 entretiens)
- Entretiens avec des professionnels des secteurs d'activités
- Statistiques douanières sur 5 ans

Analyse de l'offre

Sources mobilisées :

- Entretiens acteurs économiques et institutionnels
- Collecte de données entreprises (compta analytique, devis)

Structures de prix

- Elaboration d'une première décomposition des prix pour les produits du panel
- Première appréciation des surcoûts par rapport aux marchés de référence (Réunion, métropole)

2. Description du marché des matériaux de construction

Le secteur de la construction à Mayotte

Un secteur dépendant de la commande publique et des grandes opérations de construction de logements

Les grands projets – constructions d'infrastructures et d'équipements, et programmes de logements neufs – **ont un rôle majeur pour l'activité du secteur.**

Le secteur de la construction regroupe plus de 20% des emplois du secteur privé mahorais.

Les acteurs qui disposent des capacités techniques et matérielles pour mener les opérations de terrassement et de gros œuvre sont peu nombreux (Colas, SMTPC, Tetrama, EBE, GTA).

Le tissu des artisans du bâtiment (plaquistes, électriciens, plombiers, peintres, ...) est constitué de très nombreuses petites entreprises (1 326 entreprises artisanales du bâtiment recensées à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat)

Une hausse de construction de logements neufs qui suit la croissance démographique

Selon la dernière enquête logement de l'INSEE, plus de 8 000 logements ont été construits à Mayotte entre 2007 et 2012, soit près de 1 700 par an. **Nota** : *les habitats en tôles représentent 40% de ces nouveaux logements dans les zones urbaines.*

2. Description du marché des matériaux de construction

Les acteurs de la distribution de matériaux de construction

Les acteurs de l'offre de matériaux de construction par métier

- **Les importateurs généralistes :**

Enseignes	CA 2009 / 2010
BATIMAX (groupe Cananga)	30 M€
Ballou	15 M€
Disma	8 M€
Musada	3 M€
<i>Quincaillers : Ameka, Simex, Nossi, ...</i>	

Nota : Le marché a été modifié ces derniers mois. Le ciment est un produit d'appel majeur et les difficultés d'approvisionnement en ciment (présence de Chrome 6) ont changé le classement qui serait aujourd'hui : 1^{er} Ballou, 2^{ème} Disma, 3^{ème} Musada, 4^{ème} Batimax

- **Les importateurs spécialisés** (ex : ARTIPRO, ..)
- **Les producteurs ou transformateurs locaux** (ex : LAFARGE CIMENT MAYOTTE, ETPC, IBS, ROUSSEAU PADIAL, TÔLES DE MAYOTTE, ...)

Les politiques d'approvisionnement des importateurs

Origines des marchandises

Les importations se font principalement d'Union Européenne (90%). Les 10% restant se font en provenance de Chine. Les importateurs n'ont pas recours aux centrales d'achat et s'approvisionnent directement chez des fournisseurs.

Politiques logistiques

Tous les importateurs généralistes gèrent leurs stocks en flux tendus et n'ont pas de plan d'approvisionnement à l'année. Ils sont donc fréquemment en rupture de stock.

Les importateurs mobilisent des transitaires pour l'acheminement des marchandises (à l'exception de la Musada qui bénéficie du Service Transit du groupe Sodifram).

Le cas particulier d'ARTIPRO, spécialiste peinture

Distributeur exclusif des peintures « Bâtiment » LAURAGAIS, ARTIPRO privilégie la réactivité (stock disponible sur toute leur gamme). Les actifs immobilisés représentent 35% de leur CA en 2013, mais la société dispose du soutien de sa maison mère pour supporter les frais financiers générés par cette politique.

Focus sur le marché du ciment

Le traitement du chrome 6

L'Union Européenne applique une norme sur le ciment qui requiert un traitement du chrome 6 par du sulfate d'étain. Ce traitement a pour conséquence de rendre périssable le ciment (durée d'utilisation de quelques mois après traitement). Le marché européen est relativement protégé du fait de cette norme et peu de producteurs asiatiques sont dotés des moyens d'assurer ce traitement et donc d'exporter vers l'UE.

Un cimentier local : Lafarge ciment Mayotte

Cimentier implanté à Mayotte, au capital détenu par Lafarge (75%), Colas (15%), Cananga (15%), Lafarge ciment Mayotte importe du ciment non conforme à la norme CE en provenance de Malaisie, puis réalise à Mayotte le traitement du chrome 6.

Le ciment est ensuite conditionné en sacs de 25 kg et vendu à Cananga.

Un importateur : Ballou

Ballou importe du ciment aux normes UE, en provenance d'une des rares usines asiatiques (Vietnamienne) équipées pour le procédé du traitement du chrome 6.

Analyse de la demande

Deux types de consommateurs distincts

La demande est composée : (i) des entreprises du BTP et des professionnels du bâtiment, et (ii) des particuliers.

Pour les distributeurs de matériaux de construction spécialisés sur le marché des professionnels (ex : Batimax), la demande est considérée comme « imprévisible » car il n’y a pas de réelle visibilité sur le lancement des chantiers. Par exemple, lors de l’attribution des marchés publics, le délai d’émission de l’ordre de commencement de travaux est d’un mois (après l’émission de l’ordre de service), alors que le délai d’approvisionnement pour les matériaux est de 2 mois.

Une partie des professionnels du bâtiment importent de façon autonome

Etant donné que les matériaux ne sont généralement pas disponibles sur Mayotte en cas de besoins importants liés à un chantier, certains professionnels réalisent eux-mêmes les achats chez des fournisseurs métropolitains et l’acheminement jusqu’à Mayotte.

Cette pratique réduit les CA des importateurs / distributeurs locaux.

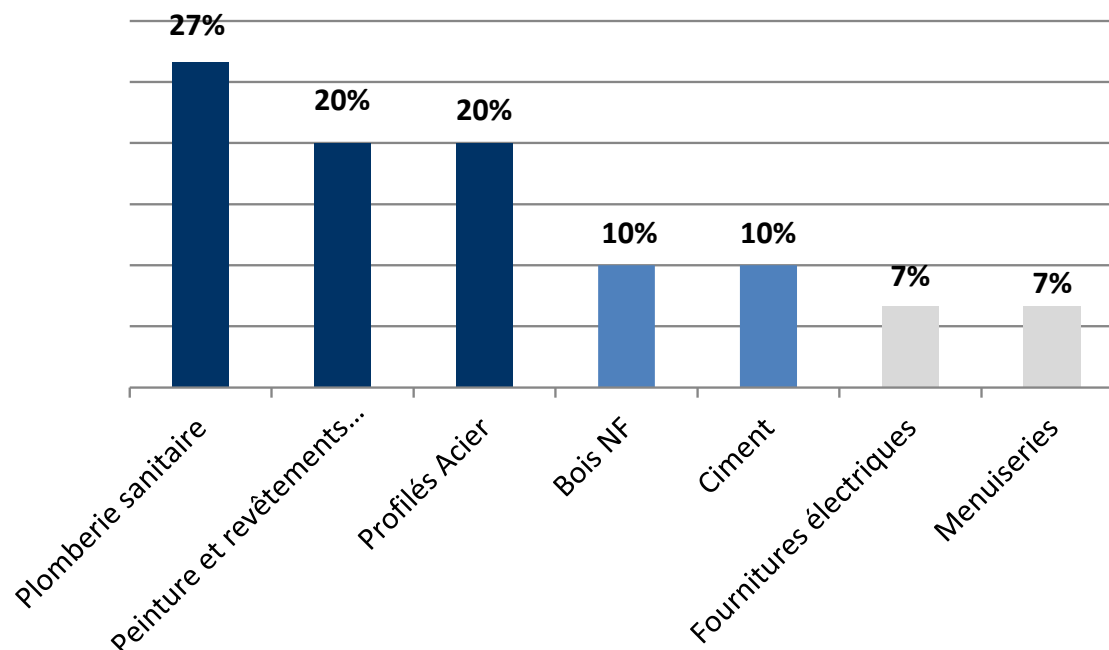
2. Description du marché des matériaux de construction

Enquête consommateurs : analyse de la demande (1/3)

L'enquête a porté sur un panel de consommateurs interrogés chez Batimax et la Musada.

Les professionnels du bâtiment représentent 30% des sondés.

Matériaux recherchés



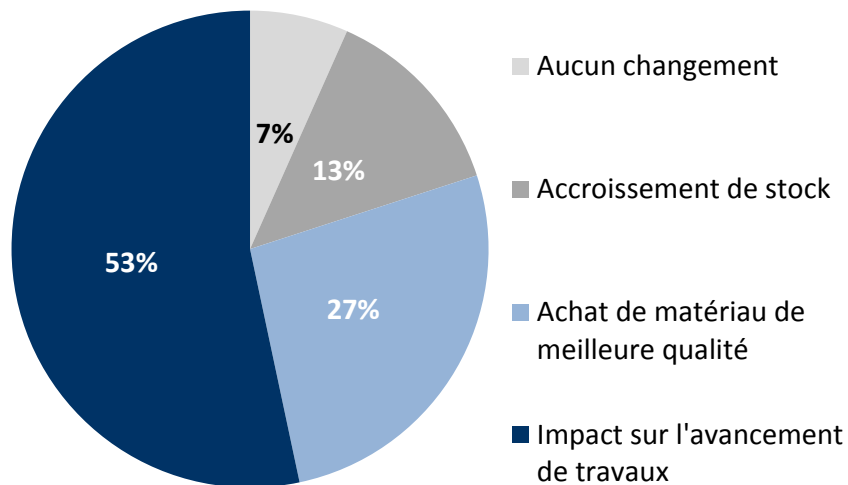
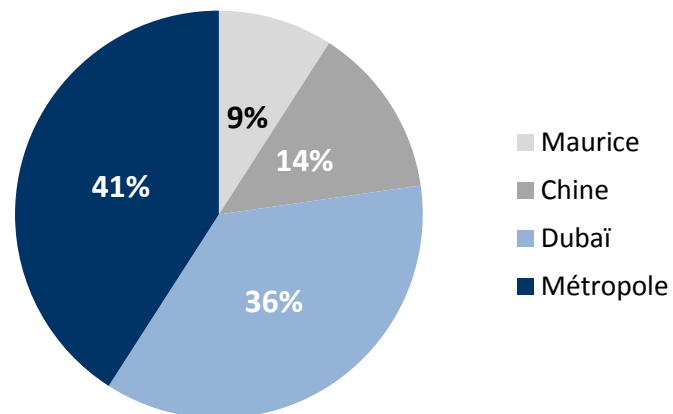
30% des personnes interrogées n'ont pas pu trouver les matériaux recherchés en magasin

2. Description du marché des matériaux de construction

Enquête consommateurs : analyse de la demande (2/3)

Près de 80% des consommateurs interrogés envisagent de partir hors de Mayotte pour certains de leurs achats

Destinations citées

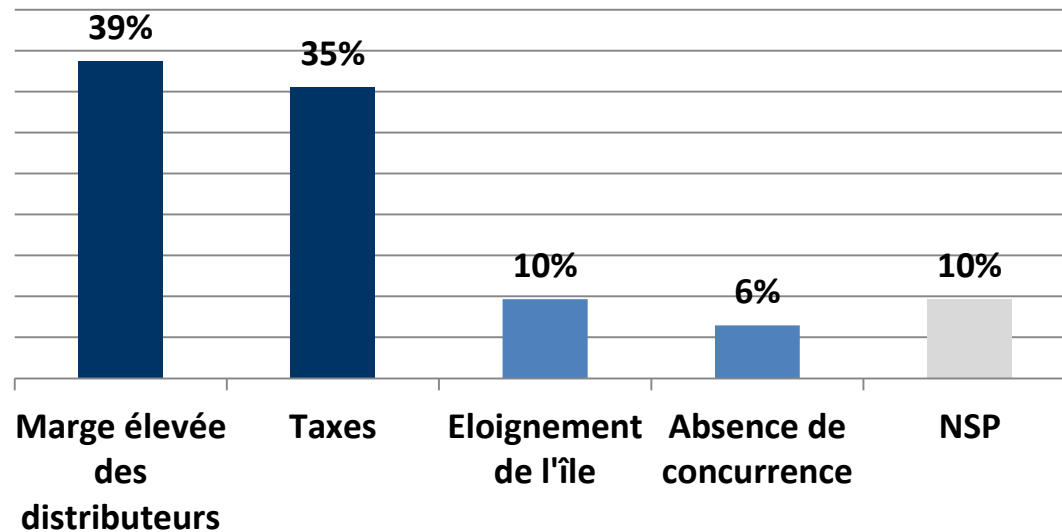


Impacts d'une baisse des prix

Une baisse des prix serait un important facteur de soutien à la consommation

Enquête consommateurs : analyse de la demande (3/3)

Pour 100% des consommateurs sondés, les prix sont trop élevés à Mayotte



Explication des prix élevés

3. Cadrage de l'analyse de la structure des prix

Les composantes des prix et les surcoûts identifiés

Nota : Les éléments du tableau ci-dessous sont des appréciations d'ensemble. Selon les produits considérés de fortes variations existent.

Composantes de prix	Poids dans la structure des prix	Commentaires / surcoût
1 – Prix d'achat	Important	Effet surcoût faible Les importateurs considèrent que les prix d'achat sont satisfaisants
2 – Fret maritime / aérien <i>Et frais portuaires</i>	Modéré (maritime) Important (aérien)	Effet surcoût important par rapport à la métropole, faible par rapport à La Réunion pour le maritime (important pour l'aérien) <i>Concurrence satisfaisante sur le maritime / Insuffisante sur l'aérien</i>
3 – Taxes (octroi de mer)	Modéré à Important (très variable selon les produits)	Effet surcoût faible (ex : ciment) à important (ex : pièces moteurs)
4 – Transport routier	Modéré	Effet surcoût important par rapport à la métropole et La Réunion <i>Très variable selon la destination finale à Mayotte</i>
5 – Distribution <i>y-c stockage et marges</i>	Important	Effet surcoût important par rapport à la métropole <i>Approfondissements en cours pour la qualification</i>

4. Modélisation de la formation des prix

Les objectifs de la phase 2 de l'étude

Analyser en détail la structure des prix des produits du panel

Le cœur de l'étude sur la formation des prix est la décomposition des prix pratiqués à Mayotte sur les différents postes. La méthodologie utilisée a visé la reconstitution exhaustive des composantes afin de permettre, par comparaison avec le prix de vente observé, une estimation de la marge.

Nota : les hypothèses prises pour ces reconstitutions reposent en partie sur des approximations. Par conséquent les résultats obtenus doivent être considérés comme indicatifs.

Mettre en perspective les prix pratiqués à Mayotte avec ceux des marchés de La Réunion et de métropole

Les produits du panel ont fait l'objet de comparaison avec les marchés de La Réunion et de métropole afin d'apporter des éclairages utiles pour apprécier les composantes des prix.

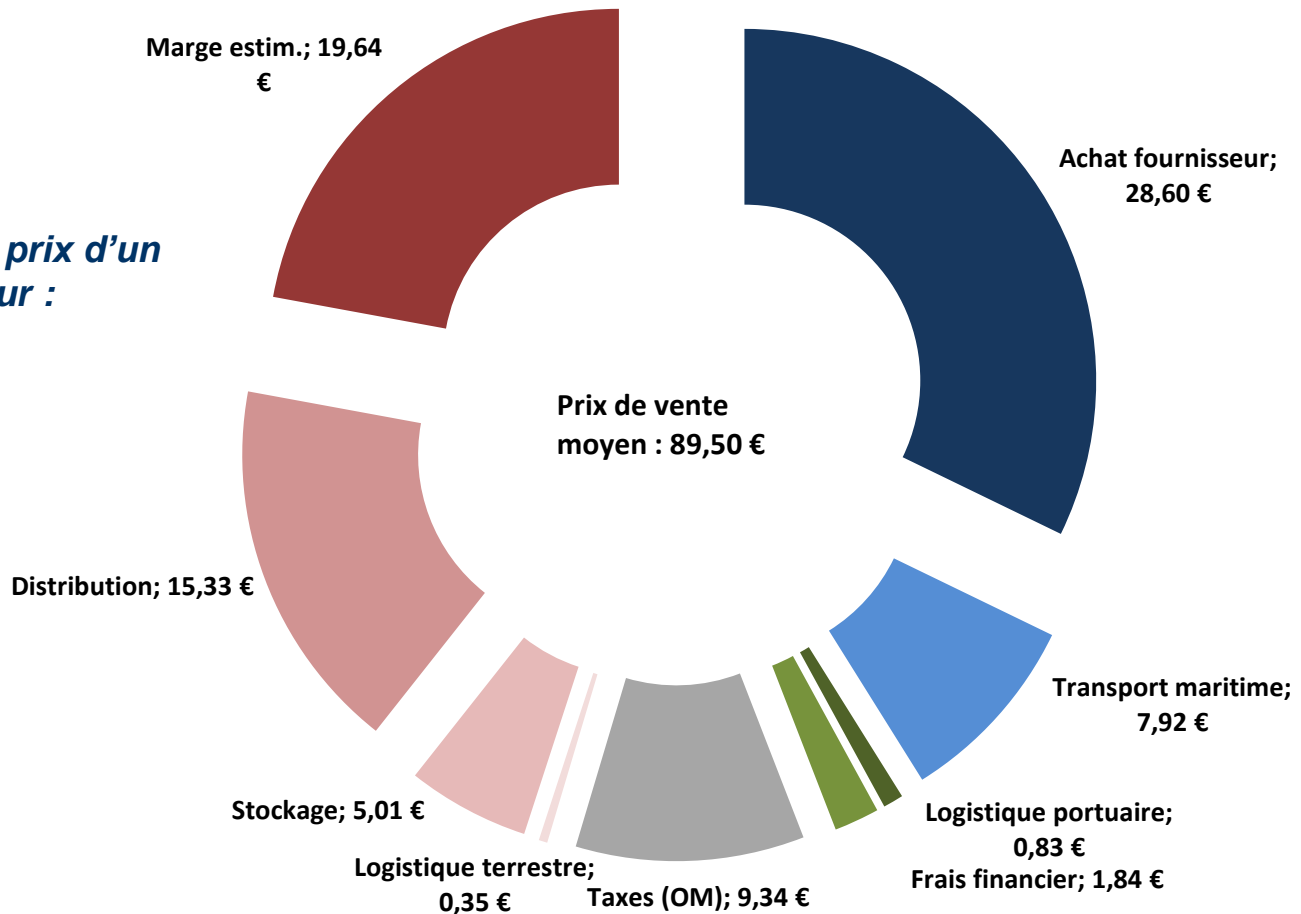
Proposer des pistes de réduction des prix

L'étude a également pour objectif de proposer à l'observatoire des prix, des marges et des revenus, des pistes à approfondir pour permettre une réduction des prix pratiqués à Mayotte.

4. Modélisation de la formation des prix

Les composantes du prix des produits - *illustration du modèle proposé*

Composantes du prix d'un bloc porte intérieur :



4. Modélisation de la formation des prix

Le prix d'achat

Les prix d'achat fournisseur, une donnée confidentielle, complexe à reconstituer

Les estimations proposées pour les prix d'achat fournisseur reposent sur des collectes d'information faites auprès de distributeurs basés en métropole et sur des traitements de données qui s'appuient sur des hypothèses élaborées suite à des entretiens avec des services d'achat ou des grossistes.

Les prix d'achat des matériaux de construction

La reconstitution des prix s'est appuyée sur les prix pratiqués par un distributeur métropolitain Guillon Matériaux basé dans le Puy-de-Dôme. Ce fournisseur a pour clientèle des artisans et des PME et couvre la même gamme de produit que celle du panel de l'étude. Le responsable nous a indiqué que les prix d'achats à la source pouvaient être reconstitués en réduisant de 35% ses prix de vente.

Les prix d'achat des pièces détachées automobiles

La reconstitution des prix s'est basée sur les prix pratiqués par le site en ligne de vente de pièces détachées Oscaro auxquels nous avons appliqué une réduction de 50%.

Ce coefficient a été défini suite à des entretiens avec des services achats de pièces détachées.

Le transport maritime

Le coût du transport maritime a été reconstitué par un prix type pour un container 20 pieds

Les tarifs de transport maritime proposés pour un trajet métropole – Mayotte avec l'ensemble des assurances et frais annexes s'élèvent à environ 4 500 €.

Nota : ce tarif est très proche du trajet métropole – La Réunion, qui s'élève à environ 4 000 €. L'écart est dû aux frais d'accès au port (accès plus difficile à Longoni qu'au Port).

La modélisation du prix du transport maritime basée sur la valeur du produit

Les entretiens avec les importateurs nous ont permis de proposer une hypothèse de la valeur des marchandises transportées dans un container (30 000 €). Notre modèle propose donc un coût du transport maritime ramené à la valeur d'achat du produit soit : 15 cts / € transporté.

Nota : c'est ce type d'imputation du coût du transport maritime qui est généralement utilisé par les comptabilités analytiques des importateurs

La modélisation pour les produits volumineux

Pour les produits les plus volumineux, la modélisation intègre un coût lié au volume transporté. Le volume total d'un container étant de 32,7 m³, on obtient un coût de 138 € / m³

4. Modélisation de la formation des prix

L'acconage, les frais portuaires et la logistique terrestre

L'acconage et les frais portuaires

L'acconage, pratiqué par la SMART, coûte 253 € pour un container de 20 pieds.

Les taxes portuaires s'élèvent à 45,74 € par tonne.

Dans l'hypothèse d'un container de 20 pieds pesant 5 tonnes et dont les marchandises ont une valeur de 30 000 €, on obtient un coût de l'acconage et des frais portuaires de 1,6 cts pour 1 € de valeur marchande.

Les prix du transport routier (logistique terrestre)

Le trajet type retenu pour le transport routier est Longoni – Kawéni. Le tarif pour la livraison d'un container de 20 pieds pour ce trajet est de 200 €.

On obtient donc un coût de 0,7 cts pour 1 € de valeur marchande livrée.

Nota : Comme pour le transport maritime, un coût au m³ transporté est intégré pour les frais logistiques des produits les plus volumineux.

4. Modélisation de la formation des prix

Le stockage

Les spécificités du marché de l'immobilier d'entreprise à Mayotte

La rareté du foncier et l'offre très restreinte de locaux adaptés aux besoins des entreprises ont pour effet des loyers élevés et une très faible différenciation des loyers selon les usages des locaux. Ainsi, des locaux dédiés au stockage présenteront à Mayotte des loyers d'environ 25 € / m², et ceux dédiés aux activités de commercialisation, des loyers d'environ 30 € / m².

Nota : Une situation similaire est observée à La Réunion, surtout dans la zone Nord / Ouest où les loyers sont compris entre 20 € et 30 €. En Île-de-France, le marché de l'immobilier d'entreprise intègre des différenciations selon les usages. En petite couronne, les loyers pour les surfaces de stockage seront compris entre 7 € et 10 €, et ceux des surfaces commerciales entre 20 et 30 €.

La modélisation des coûts de stockage

Le modèle proposé porte sur :

- Un loyer mensuel de 25 € / m²,
- Une surface de 70 m² pour stocker les marchandises d'une valeur d'achat de 30 000 €,
- Une durée de stockage d'environ 3 mois.

4. Modélisation de la formation des prix

Les taxes d'octroi de mer et les frais financiers

Les taxes d'octroi de mer

Pour chaque produit du panel, les taux d'octroi de mer mis en place au 1^e janvier 2014 ont été collectés. Les taux d'octroi de mer pratiqués à La Réunion ont également été collectés pour comparaison.

Le coût de l'octroi de mer s'applique à la valeur du produit débarqué à Mayotte, c'est-à-dire, la valeur d'achat au fournisseur majoré des frais transports maritime.

Les frais financiers

Il est supposé dans le modèle que l'importateur du produit mobilise une ligne de crédit pour financer l'achat du produit, les frais logistiques, le paiement des taxes et le coût du stockage. Un taux de 6% a été utilisé pour estimer le coût de ces frais financiers.

4. Modélisation de la formation des prix

La distribution et la marge

La reconstitution des frais de distribution pour un magasin type

Un modèle spécifique a été élaboré pour estimer les frais de distribution. Il s'agit d'une activité commerciale type qui prend pour hypothèses :

- Un chiffre d'affaires de 1,5 M € / an (avec une marge nette de 20%, conforme aux pratiques de métropole).
- Une équipe de 5 vendeurs payés au SMIG supervisé par un gérant payé 2 500 € net / mois. Soit une masse salariale d'environ 125 k€ / an.
- Une surface de distribution de 150 m² à un loyer mensuel de 30 € / m². Soit un coût annuel de 54 k€.
- Des impôts (CET, impôt sur les sociétés) s'élevant à 20 k€ / an.
- D'autres dépenses (fluides et assurances) s'élevant à 6,5 k€ / an.

Cette modélisation permet d'obtenir un coût de distribution pour 1 € de marchandise vendu en magasin s'élevant à 26 cts.

La déduction d'une estimation de la marge

Notre étude a permis de recenser les prix de vente pratiqués à Mayotte pour les produits du panel. Ainsi, la différence entre le coût du produit reconstitué et le prix de vente permet d'obtenir une estimation de la marge réalisée sur le produit.

5. Prix des matériaux de construction

Le panel retenu pour l'étude

Les produits du panel des matériaux de construction importés :

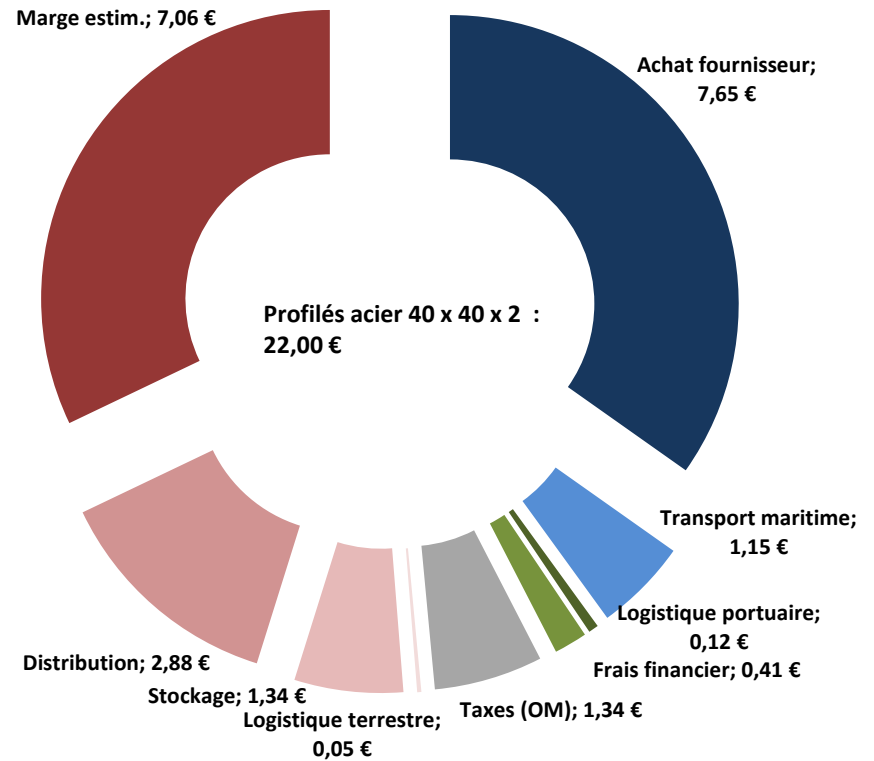
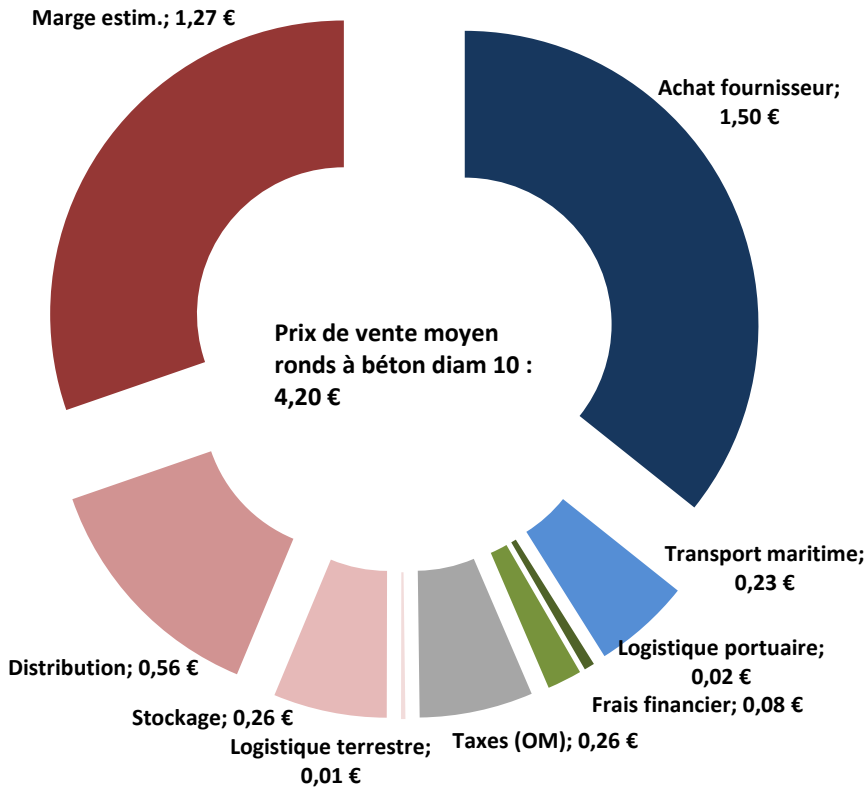
- Ronds à béton
- Profilés acier
- Ciment
- Treillis soudés
- Bois
- Isolants
- Carreaux céramiques
- Plaques de plâtre
- Plomberie / sanitaire
- Menuiserie
- Climatisation
- Fourniture électrique
- Peinture

Les principaux matériaux produits localement :

- Agrégats
- Parpaings
- Béton

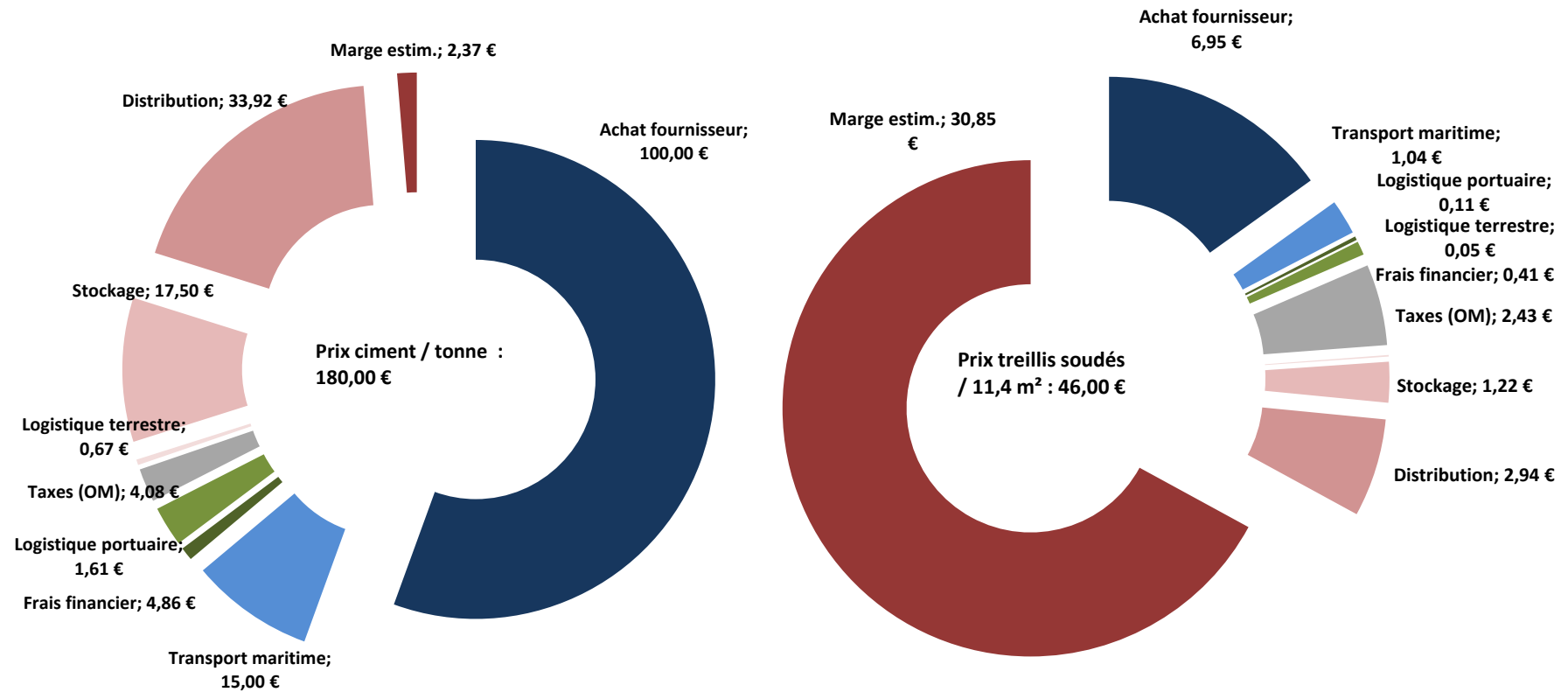
5. A - Prix des matériaux de construction importés

Ronds à béton *Fers tors diam 10 NF I* Profils acier *Tube carré noir 40 x 40 x2*



5. A - Prix des matériaux de construction importés

Ciment / Treillis soudés S10



5. A - Prix des matériaux de construction importés

Synthèse et benchmark

Matériaux	Prix Mayotte	Prix Réunion	Prix métropole	Poids composantes prix			
				Marge	Achat	Taxes	Autres
Fers tors diam 10 NF/CE 500 NET 3,702 KG	4,20 €	3,80 €	4,51 €	30%	36%	6%	28%
Profilés acier - tube carré noir 40 x 40 x2	22,00 €	19,61 €	NC	32%	35%	6%	27%
Ciment (prix à la tonne)	180,00 €	196,00 €	192,00 €	1%	56%	2%	41%
Treillis soudés (prix pour 11,40m2)	46,00 €	NC	13,91 €	67%	15%	5%	13%

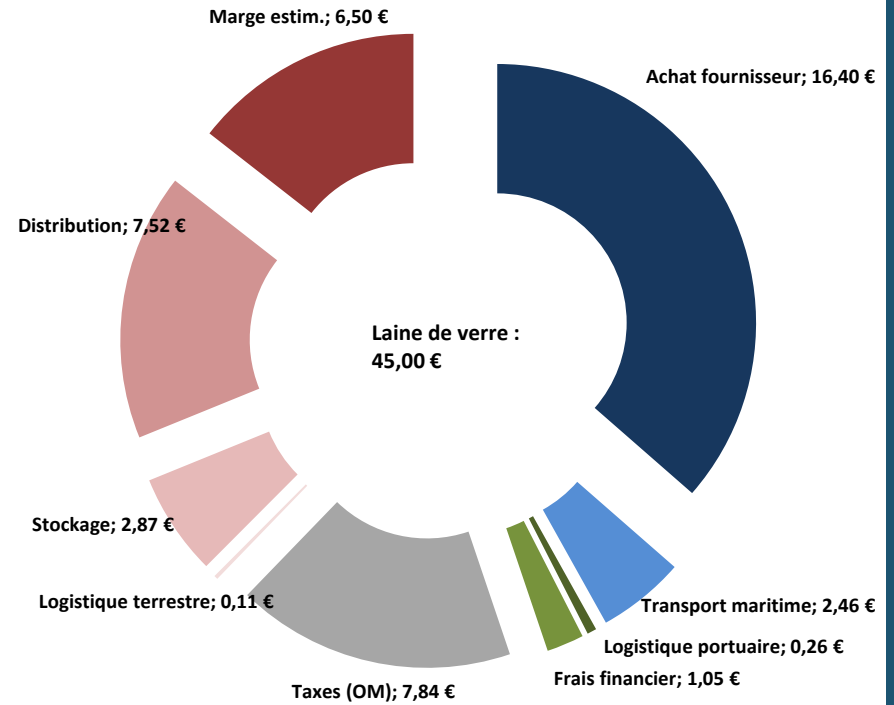
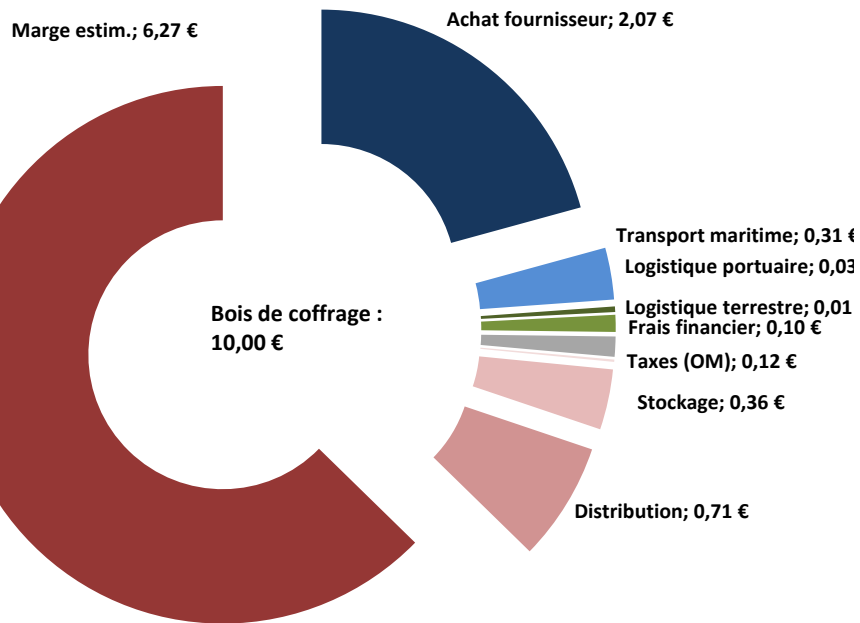
Valeurs des importations à Mayotte en 2012 :

- Ronds à béton : 2 357 607 €
- Profilés acier : 172 794 €
- Ciment : 3 553 231 €
- Treillis soudés : 151 051 €

Source : Douane

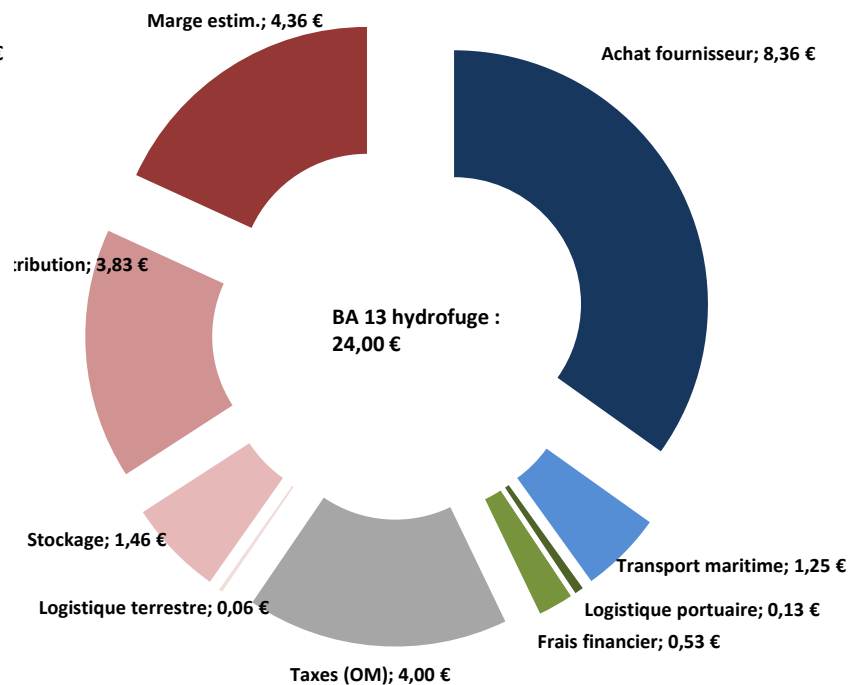
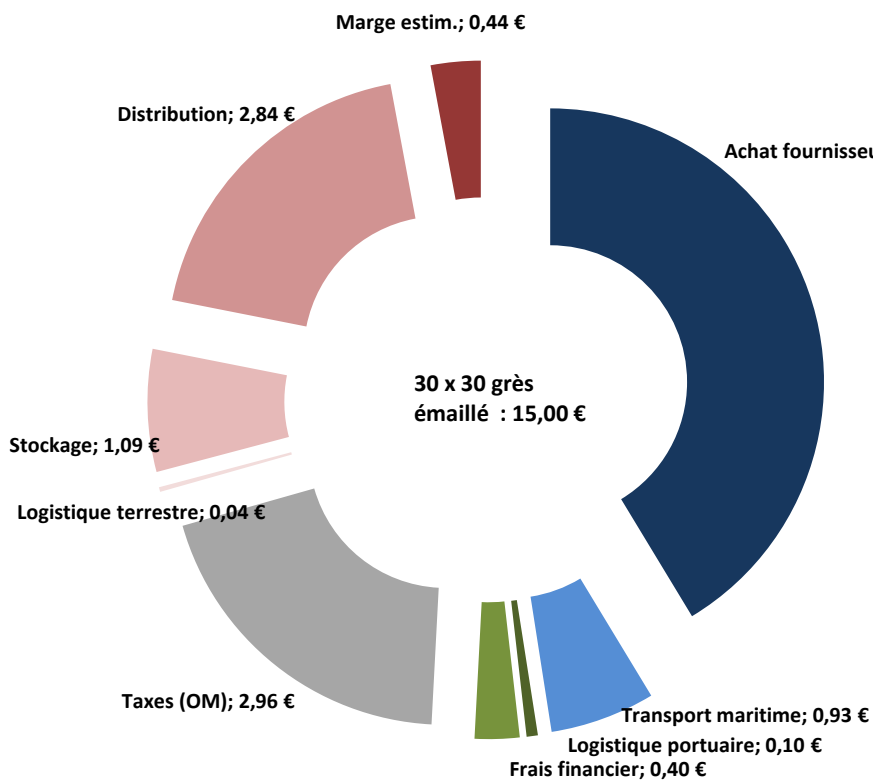
5. A - Prix des matériaux de construction importés

Bois NF Bois de coffrage / Isolant laine de verre



5. A - Prix des matériaux de construction importés

Carreaux céramiques 30 x 30 grès émaillé / Plaques de plâtre BA 13 hydrofuge



5. A - Prix des matériaux de construction importés

Synthèse et benchmark

Matériaux	Prix Mayotte	Prix Réunion	Prix métropole	Poids composantes prix			
				Marge	Achat	Taxes	Autres
Bois de coffrage	10,00 €	9,50 €	3,58 €	63%	21%	1%	15%
Laine de verre	45,00 €	49,00 €	25,75 €	14%	36%	17%	32%
30 x 30 Grés émaillé NF/CE	15,00 €	10,00 €	NC	3%	41%	20%	36%
BA 13 Hydrofuge	24,00 €	14,00 €	16,35 €	18%	35%	17%	30%

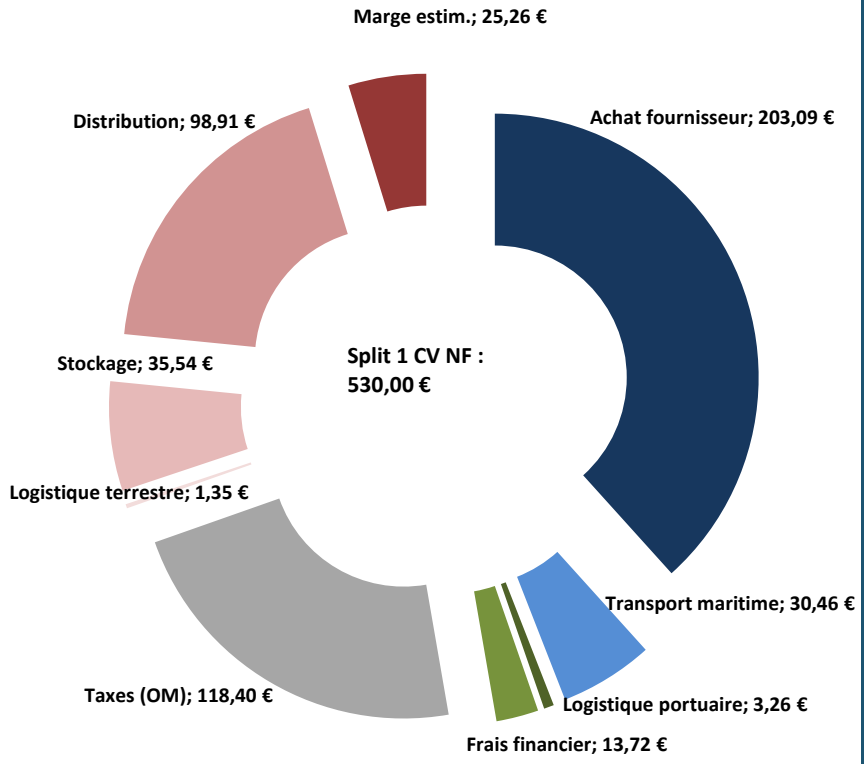
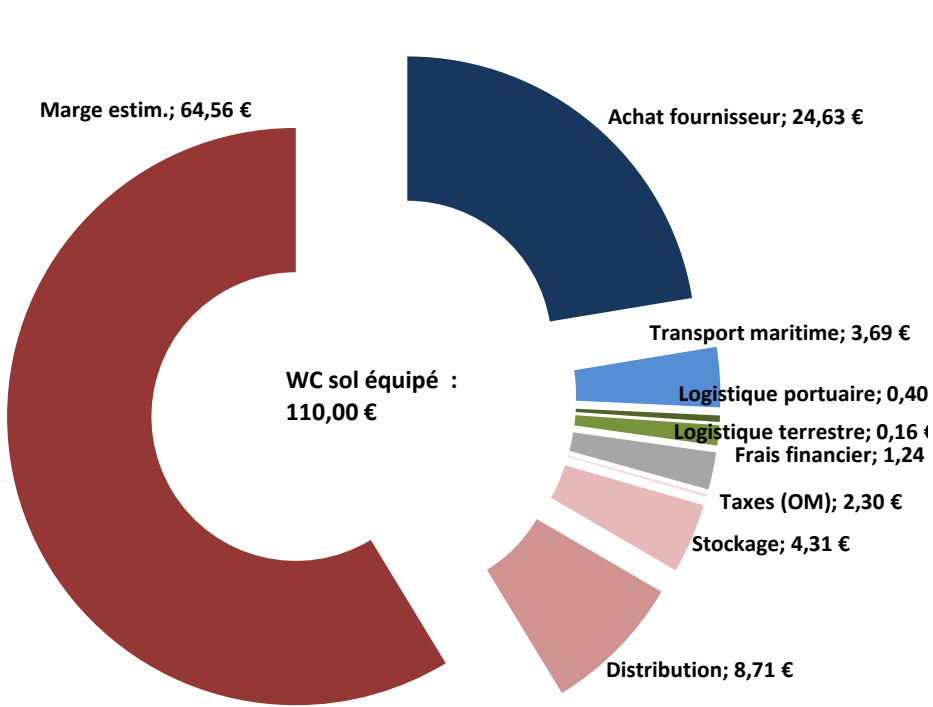
Valeurs des importations à Mayotte en 2012 :

- Bois : 171 783 € (dont 83 726 € hors UE)
- Isolant : 11 477 € (dont 695 € hors UE)
- Carreaux céramiques : 134 823 € (dont 88 569 € hors UE)
- Plaques de plâtre : 247 932 € (dont 12 339 € hors UE)

Source : Douane

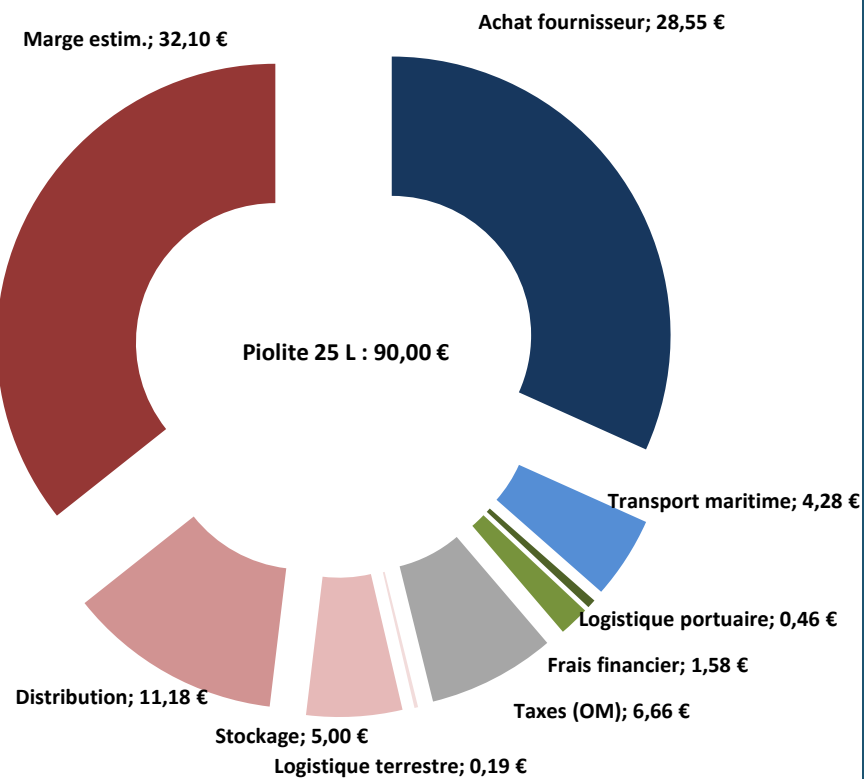
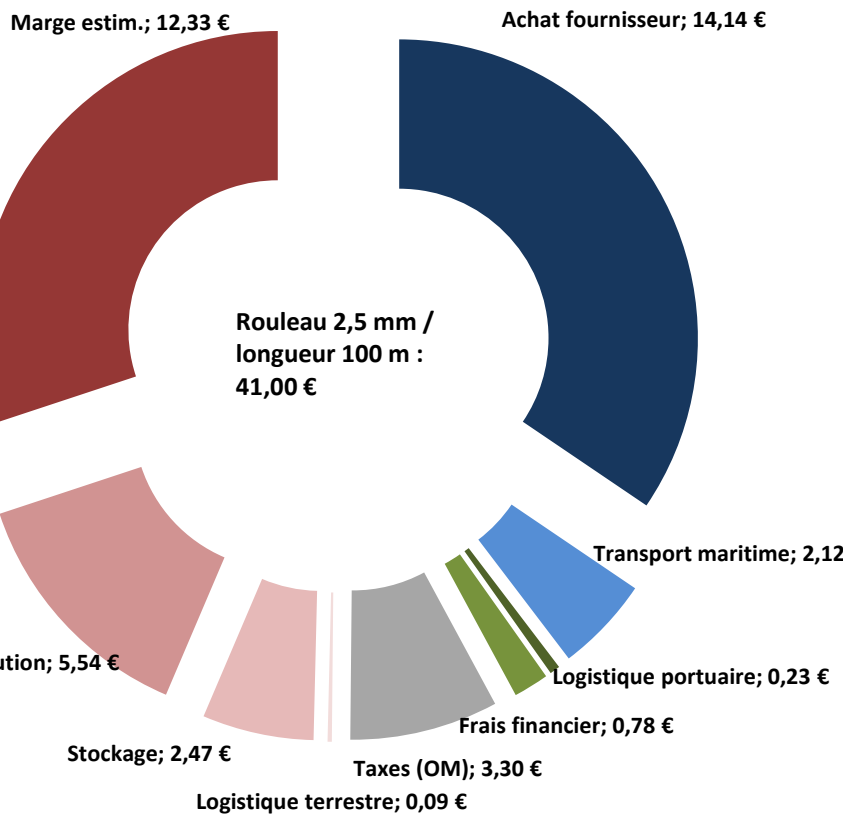
5. A - Prix des matériaux de construction importés

Sanitaire *WC sol complet* / Climatisation *Split 1 CV / NF*



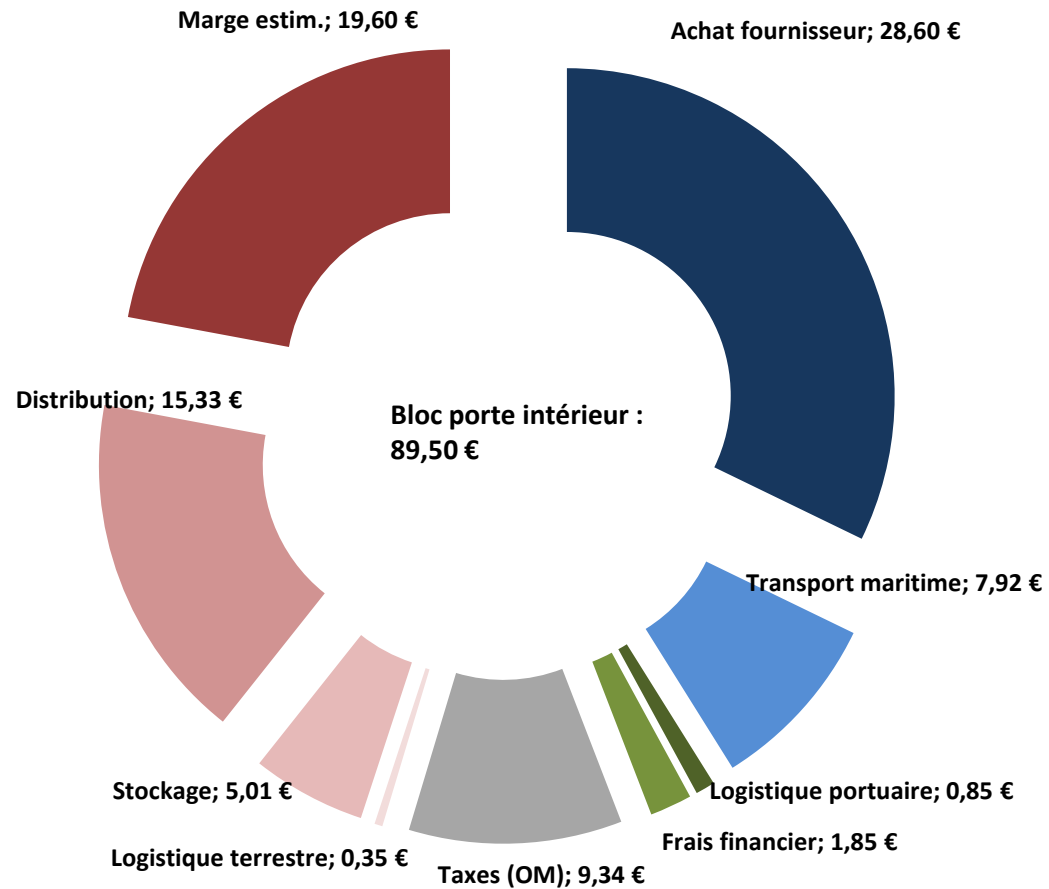
5. A - Prix des matériaux de construction importés

Fournitures électriques *rouleau 2,5 mm – 100 m / Peinture Piolite 25 L*



5. A - Prix des matériaux de construction importés

Menuiserie *Bloc porte intérieur*



5. A - Prix des matériaux de construction importés

Synthèse et benchmark

Matériaux	Prix Mayotte	Prix Réunion	Prix métropole	Poids composantes prix			
				Marge	Achat	Taxes	Autres
WC sol équipé complet NF/CE	110,00 €	59,00 €	79,00 €	59%	22%	2%	17%
Split 1 CV NF/CE	530,00 €	349,00 €	NC	5%	38%	22%	35%
Rouleau de 2,5mm / Longueur 100m	41,00 €	24,90 €	NC	30%	34%	8%	27%
Piolite 25 litres	90,00 €	115,00 €	95,00 €	36%	32%	7%	25%
Bloc Porte intérieur	89,50 €	85,00 €	84,00 €	22%	32%	10%	36%

Valeurs des importations à Mayotte en 2012 :

- Sanitaire : 173 282 € (dont 82 245 € hors UE)
- Climatisation : 560 239 € (dont 526 968 € hors UE)
- Fournitures électriques : 233 426 € (dont 81 068 € hors UE)

Source : Douane

5. B - Prix des matériaux de construction produits localement

Parpaings et granulats

**Benchmark
des prix
pratiques:**

Matériaux		Prix IBS	Prix ETPC	Prix Réunion	Prix métropole
Parpaings (Prix à la pièce)	7 cm		1,30 € / pièce	0,99 €	0,64 €
	10 cm	1,30 € / pièce	1,51 € / pièce	1,14 €	0,80 €
	15 cm	1,40 € / pièce	1,77 € / pièce	1,46 €	1,08 €
	20 cm	1,70 € / pièce	2,03 € / pièce	1,70 €	1,22 €
Granulats (Prix à la tonne)	Sable 0 / 4	30,50 € / tonne	32,95 € / tonne 41,45 € (Petite-Terre) 42,90 € (M'tsamoudou)	25,00 €	22,00 €
	Gravier à béton 10 / 20	27,50 € / tonne	32,95 € / tonne 41,45 € (Petite-Terre) 42,90 € (M'tsamoudou)	22,00 €	18,41 €
	Gravier à béton 10 / 40	27,50 € / tonne	NC	NC	18,41 €
Béton	B25/30 Livré chantier	NC	260 € / m ³	120 € / m ³	100 € / m ³

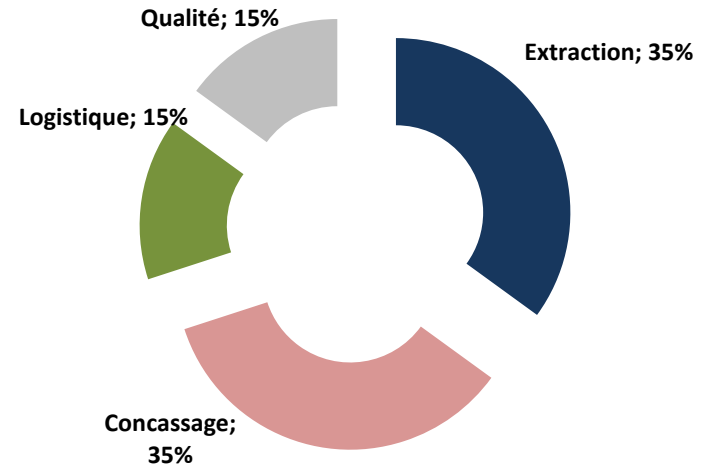
Des écarts de prix importants sont constatés entre Mayotte et les autres marchés de référence

5. B - Prix des matériaux de construction produits localement

Parpaings et granulats

Répartition des coûts de production des granulats :

Source : entretien



Le coût lié à l'extraction / cueillette

A Mayotte, l'exploitation des carrières requière l'utilisation d'explosifs et des opérations de terrassement et d'aménagement. A La Réunion, ce sont par des opérations de « cueillette » que les enrochements sont prélevés.

Le surdimensionnement des équipes pour faire face aux variations d'activité

L'activité du BTP est soumise à Mayotte à de fortes variations et des marges de manœuvre sont nécessaires pour offrir aux carriers des capacités de réaction suffisantes.

6. Mise en perspective des surcoûts et pistes de réduction des prix

Le manque de concurrence et le coût du foncier économique

Le manque de concurrence apparaît comme un facteur de surcoût sur certains produits

Certains produits présentent a priori un défaut de concurrence sur les marchés analysés, par exemple, sur les granulats.

La problématique du foncier

Un distributeur de matériaux de construction basé à La Réunion, contacté pour la réalisation de l'étude, a déclaré en entretien que le coût du foncier était un frein important à une installation qu'il envisageait à Mayotte.

La rareté du foncier économique pèse ainsi à 2 niveaux :

- Elle renchérit les loyers,
- Et freine l'entrée de nouveaux acteurs.

6. Mise en perspective des surcoûts et pistes de réduction des prix

La taxation de certains produits importés et l'origine des produits

Le poids variable de l'octroi de mer et l'importance de relativiser l'impact de la taxation

Pour certains produits (ex : carreaux de céramique, isolants,..) le poids de l'octroi de mer est significatif et un écart de taxation avec La Réunion est constaté.

Cet impact de l'octroi de mer est toutefois à relativiser étant donné qu'à Mayotte une TVA à 0% s'applique actuellement. La taxation est donc généralement plus faible qu'à La Réunion et qu'en métropole (elle est au maximum équivalente, jamais supérieure).

Les produits en provenance d'Asie semblent présenter des prix plus faibles

Bien que l'étude n'ait pas intégré les données de fournisseurs asiatiques, il est apparu lors de la reconstitution des prix et de l'analyse des données douanières, que les produits en provenance d'Asie présentaient des niveaux de prix plus bas que ceux en provenance de métropole ou d'Union Européenne.