

COMMISSION DES AFFAIRES ECONOMIQUES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MISSION FLASH

SUR LES COÛTS DE CONSTRUCTION ET LEURS EFFETS SUR LE SECTEUR DU LOGEMENT

La commission des affaires économiques a confié à M. Thierry Benoit et M. Éric Michoux une mission d'information *flash* sur les coûts de construction et leurs effets sur le secteur du logement. Les artisans du bâtiment ont été confrontés à la flambée du prix des matériaux qui a suivi le déclenchement de la guerre en Iran. À titre d'exemple, entre fin février et fin mai 2026, les prix du bitume et des produits en PVC ont augmenté de plus de 50 %. Ces hausses, unilatérales et brutales, ont été imposées par des fournisseurs puissants et peu nombreux, sans que les entreprises puissent les répercuter sur leurs clients. Ce choc n'est pas inédit : un phénomène comparable avait été observé après l'invasion de l'Ukraine par la Russie en 2022.

Cette hausse brutale s'inscrit surtout dans le contexte d'une augmentation durable et soutenue des coûts de construction, qui décrochent de l'inflation depuis plusieurs années. Au-delà des causes conjoncturelles, cette hausse s'explique par des facteurs structurels : poids des normes, maquis des organismes de certification, aides publiques inflationnistes, coût de la responsabilité élargie du producteur.

Les conséquences sur le secteur du logement ne sont pas anodines : chute de la construction neuve, fragilisation des entreprises du bâtiment et risque de dégradation de la qualité des logements.

Face à ces constats, vos rapporteurs formulent huit recommandations destinées à mieux protéger les artisans du bâtiment et à contenir durablement la hausse des coûts de construction.



Thierry Benoit
(Ille-et-Vilaine,
Horizons & Indépendants)



Éric Michoux
(Saône-et-Loire,
Union des droites pour la République)

Novembre 2026

I. LA HAUSSE DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION A DES CONSÉQUENCES DIRECTES SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

A. UNE AUGMENTATION AVÉRÉE ET OBJECTIVÉE

L'Insee publie plusieurs indicateurs permettant de suivre l'évolution des coûts et des prix dans la construction, notamment l'indice du coût de la construction (ICC), qui mesure le prix de construction des logements neufs convenu entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises, et les index bâtiment (BT), qui retracent les coûts de production.

Ces indicateurs mettent en évidence une hausse plus rapide et irrégulière sur la période 2016-2026 qu'au cours de la décennie précédente. Entre 2016 et 2026, l'indice des prix à la consommation a augmenté de près de 22 %, quand l'ICC progressait de 29 % et le BT01 (indice agrégé tous corps d'état) de 33 %. L'écart entre l'ICC et le BT01 suggère que les entreprises du bâtiment ont comprimé leurs marges. Deux phases d'accélération se dégagent : de 2021 à 2023, puis à partir de mars-avril 2026.

Un tel décrochage entre l'inflation, qui conditionne en partie l'évolution des revenus des ménages, et le coût de la construction n'est pas supportable à terme et déséquilibrera durablement le marché.

B. UNE HAUSSE QUI FRAGILISE L'ENSEMBLE DU SECTEUR DU LOGEMENT

Avec 274 611 logements commencés en 2025, la construction neuve atteint un niveau historiquement bas. Si cette chute résulte principalement de la hausse des taux d'intérêt et de la suppression du dispositif « Pinel », la hausse des coûts de construction y contribue et freine la reprise. **Ces coûts représentent en moyenne 54 % du coût de revient d'un logement neuf** pour le promoteur Nexity.

Leur rigidité empêche les prix de baisser : malgré l'effondrement des ventes, les prix des logements collectifs neufs sont restés au-dessus de 5 000 euros par mètre carré tout au long de l'année 2025. **Faute de s'ajuster par les prix, le marché s'ajuste par une baisse des volumes de vente de logements neufs dont on connaît les conséquences** : tension accrue sur le marché locatif, augmentation des demandes de logement social.

Les entreprises du bâtiment sont, quant à elles, fragilisées à la fois par le recul de leur activité et par la dégradation de leur trésorerie. Le volume d'activité des entreprises artisanales a reculé de 1,5 % au deuxième trimestre 2026 sur un an et, au premier trimestre, 28 % d'entre elles déclaraient une détérioration de leur trésorerie. Une hausse brutale des coûts peut faire défaillir une entreprise même sur des chantiers rentables, faute de réserves suffisantes pour acheter les fournitures avant d'être payée. Sur le temps long, la rentabilité des entreprises est durablement affectée : **la Fédération française du bâtiment (FFB) confirme la suppression d'environ 60 000 postes depuis 2022.**

Pour relancer l'activité, vos rapporteurs plaident pour **l'application provisoire du taux réduit de TVA de 5,5 % à l'ensemble des travaux de rénovation**, dont seuls les travaux de rénovation énergétique bénéficient aujourd'hui. La Confédération de l'artisanat et des entreprises du bâtiment (Capeb) en attend un gain de 2,4 milliards d'euros de chiffre d'affaires et la création de plus de 10 000 emplois. Vos rapporteurs estiment son coût à un peu plus d'un milliard d'euros. **Pour le neuf, un renforcement du prêt à taux zéro** (suppression des conditions de ressources, relèvement des plafonds du coût de l'opération et des quotités financées) doit également être envisagé, compte tenu du rôle contracyclique de ce dispositif. Votre rapporteur Éric Michoux souhaite néanmoins qu'une telle mesure représente un coût budgétaire limité.

Recommandation n° 1 : Envisager l'instauration provisoire d'un taux de TVA réduit à 5,5 % pour l'ensemble des travaux de rénovation et le renforcement du prêt à taux zéro dans le neuf.

La hausse des coûts fait enfin peser un risque sur la qualité des logements construits. Sous

la contrainte budgétaire, les maîtres d'ouvrage arbitrent d'abord sur la taille des logements. Selon l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (Idheal), les T3 franciliens livrés depuis 2011 mesurent en moyenne 63,4 mètres carrés, contre 65,9 mètres carrés pour ceux livrés entre 2000 et 2010, et 17 % des logements ne comportent plus aucun placard. D'autres arbitrages portent sur les prestations, proposées en option, sur les matériaux ou la qualité d'exécution des travaux.

Ces économies peuvent se traduire par des coûts futurs pour les acquéreurs. Vos rapporteurs encouragent donc les initiatives favorisant l'analyse en coût global, dès lors qu'elles ne se traduisent pas par de nouvelles obligations.

Recommandation n° 2 : Encourager les initiatives permettant de favoriser l'analyse en coût global et une conception optimisée des projets de construction, sans nouvelle régulation.

II. PLUSIEURS LEVIERS DOIVENT ÊTRE ACTIONNÉS POUR LIMITER LA HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

Les causes de la hausse des coûts de construction sont de deux natures : conjoncturelles, donc partiellement réversibles, ou structurelles. **Au cours de la dernière décennie, la hausse tendancielle s'explique principalement par la progression du coût du travail et de celui des matériaux**, qui y contribuent le plus.

A. PROTÉGER LES ENTREPRISES DU BÂTIMENT FACE À LA HAUSSE BRUTALE DU PRIX DES MATÉRIAUX

À court terme, c'est l'envolée du prix des matériaux, qui représentent 36,5 % du coût de la construction neuve et 24,6 % de celui de l'entretien-rénovation, qui fragilise le plus les entreprises. Le déclenchement de la guerre en Iran a provoqué des hausses spectaculaires : près de 50 % pour le PVC entre février et mai 2026, 60 % pour le bitume entre février et juin, plus de 30 % en quelques semaines pour certains produits d'étanchéité ou à base de polyuréthane. D'autres hausses interviennent avec retard, comme celle des demi-produits en cuivre (près de 10 % entre juin et août 2026). L'expérience de la crise ukrainienne montre que les prix ne retrouvent pas leur niveau d'avant-crise : un « effet de cliquet » a clairement été observé en 2023.

Les artisans ont, cette fois encore, été pris au dépourvu par des augmentations souvent à deux chiffres, notifiées du jour au lendemain de manière unilatérale voire rétroactive. Les entreprises du bâtiment, qui sont à 95 % des entreprises artisanales de moins de dix salariés, subissent les conditions de prix et de livraison imposées par de grands producteurs et distributeurs. Pour de nombreux produits, comme les tuiles et briques en terre cuite, les produits verriers ou certains aciers plats, les acteurs sont trop peu nombreux pour faire jouer la concurrence. Plusieurs ententes ont d'ailleurs été sanctionnées par le passé.

Si l'existence de « profits de guerre » n'est pas encore démontrée à ce stade, certains artisans ont clairement le sentiment que des hausses ont été décidées avant même d'être subies, ce que conteste l'Association des industries de produits de construction (AIMCC). Le droit existant n'est pas toujours appliqué : une hausse substantielle imposée sans préavis suffisant ou sans négociation peut constituer une rupture brutale d'une relation commerciale établie, mais aucun délai de prévenance n'est fixé par la loi et **un artisan n'engage presque jamais le contentieux long et coûteux nécessaire pour faire valoir ses droits.** La Déclaration de solidarité signée par la filière en 2022 sous l'égide de la médiation des entreprises est en cours d'actualisation. **Vos rapporteurs estiment que les fournisseurs doivent garantir un préavis minimal (par exemple de huit jours) avant toute hausse, et que toute hausse doit être justifiée.**

Recommandation n° 3 : Encadrer les hausses de prix que les fournisseurs et producteurs de matériaux appliquent aux entreprises du bâtiment (imposer un préavis minimal en cas de hausse substantielle, imposer la justification des surcharges exceptionnelles).

Le secteur doit également s'organiser. Les coopératives d'achat, qui regroupent

environ 9 600 entreprises au sein de l'Organisation des coopératives d'achat pour les artisans du bâtiment (Orcab), ne concernent qu'environ 2 % du volume d'affaires et restent quasi absentes du gros œuvre, pourtant particulièrement oligopolistique. En outre, l'indexation des marchés privés reste facultative et peu courante : il appartient aux entreprises de systématiser les clauses d'actualisation des prix dans les marchés privés d'ampleur.

Les organisations représentatives des entreprises du bâtiment, soutenues par la grande majorité des acteurs auditionnés, demandent la création d'un observatoire des coûts de production des matériaux. Reposant sur des indices de coût, il permettrait d'expliquer les différentes composantes du prix d'un matériau, notamment le poids de l'énergie, ainsi que les délais de répercussion des hausses. Les industriels s'y opposent au nom du droit de la concurrence, en s'appuyant sur l'avis de l'Autorité de la concurrence du 30 mai 2023, et l'Insee souligne que seule une enquête obligatoire permettrait de recueillir des données fiables, sous réserve du secret statistique.

Vos rapporteurs soutiennent pleinement la création de tels indices. L'Autorité de la concurrence, saisie par le Sénat le 6 mai 2026, sur la situation concurrentielle des marchés des matériaux de construction pourra éclairer si les conditions de mise en œuvre sont favorables. Vos rapporteurs demandent également une mission de l'Inspection générale des finances, afin de s'assurer qu'aucune marge exceptionnelle n'a été réalisée en 2026.

Recommandation n° 4 : Créer des indices de coûts de production des matériaux de construction en prenant en compte les conclusions de l'Autorité de la concurrence.

B. CORRIGER LES CAUSES STRUCTURELLES DE LA HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

D'autres facteurs, dont certains ne sont d'ailleurs pas retracés par les indices de l'Insee qui raisonne à qualité constante, contribuent de façon plus structurelle à une hausse des coûts ou des prix : la réglementation, les subventions publiques ou la responsabilité élargie du producteur.

L'inflation normative (accessibilité, RE2020, amiante, sécurité des chantiers, biodiversité, économie circulaire) « complexifie l'acte de construire ». Les normes renchérissent les travaux, tout comme les études, calculs et contrôles qui les accompagnent, et font naître de nouveaux intermédiaires. La réglementation environnementale RE2020 en est l'illustration : le rapport de M. Robin Rivaton évalue ses surcoûts à 11 % et estime qu'entre 118 000 et 342 000 logements ne seraient pas construits de ce fait sur la période 2022-2035. Le décret du 18 mars 2026 a apporté de premiers assouplissements, mais ne modifie ni le calendrier ni les « irritants opérationnels » ; Les professionnels demandent une seconde vague d'assouplissement.

Recommandation n° 5 : Supprimer les normes les plus coûteuses. Stabiliser le cadre réglementaire pendant plusieurs années afin de permettre l'apprentissage des acteurs et d'éviter de nouveaux surcoûts en période d'inflation.

La multiplication des réglementations a également fait naître un écosystème de certificateurs et de contrôleurs complexe et coûteux. La certification « NF Habitat » peut ainsi mobiliser jusqu'à trois intermédiaires. Chaque dispositif représente un coût modeste pris isolément, mais ces coûts se cumulent. Pour certains labels, les entreprises du bâtiment sont captives d'un nombre limité d'organismes certificateurs.

Recommandation n° 6 : Simplifier l'écosystème des organismes certificateurs en France et limiter le nombre d'intermédiaires.

Aux obligations normatives s'ajoutent des exigences locales, souvent non écrites (chartes, labels, prestations architecturales ou matériaux imposés, limitation du nombre de logements), qui renchérissent les opérations et allongent les délais d'instruction.

Certaines aides publiques ont, par ailleurs, un effet inflationniste. Selon l'Institut de l'économie pour le climat (I4CE), le prix de la

rénovation globale et performante a augmenté de 60 % entre 2019 et 2024, contre 17 % pour l'inflation générale, sans que le renchérissement des matériaux et de la main-d'œuvre suffise à l'expliquer. Cet effet a été documenté en Allemagne pour les pompes à chaleur, et en Italie, où le « superbonus » explique environ la moitié de la hausse des coûts de construction résidentielle entre septembre 2021 et décembre 2023.

La chaîne d'intermédiaires (France Rénov', « Mon Accompagnateur Rénov' ») alourdit encore les coûts, et la rénovation énergétique concentre aujourd'hui les risques de fraude : l'Anah a bloqué plus de 44 000 dossiers frauduleux en 2024 et plus de 21 000 en 2025. Au regard de la tendance inflationniste des aides et du niveau potentiel de fraude, vos rapporteurs estiment nécessaire de supprimer les aides MaPrimeRénov' et de les remplacer par un prêt à taux zéro beaucoup plus généreux.

Recommandation n° 7 : Remplacer les aides MaPrimeRénov' par un prêt à taux zéro élargi et renforcé.

Enfin, la responsabilité élargie du producteur des produits et matériaux de construction (REP PMCB), entrée en vigueur en 2023, fait payer de plus en plus cher aux entreprises un service qu'elles ne reçoivent pas : points de collecte insuffisants, bennes de tri à leur charge, déchetteries inaccessibles aux professionnels. Le Gouvernement en a annoncé la « refondation complète » dès mars 2025 ; son coût pour la filière, estimé à environ 900 millions d'euros par an, devrait être ramené à 325 millions d'euros à l'horizon 2028. Les éco-organismes ont pourtant relevé leurs barèmes à l'été 2026 et le coût de la REP pourrait être finalement supérieur au montant initial envisagé.

Recommandation n° 8 : Accélérer la réforme de la REP PMCB et diminuer drastiquement son coût pour la filière du bâtiment.