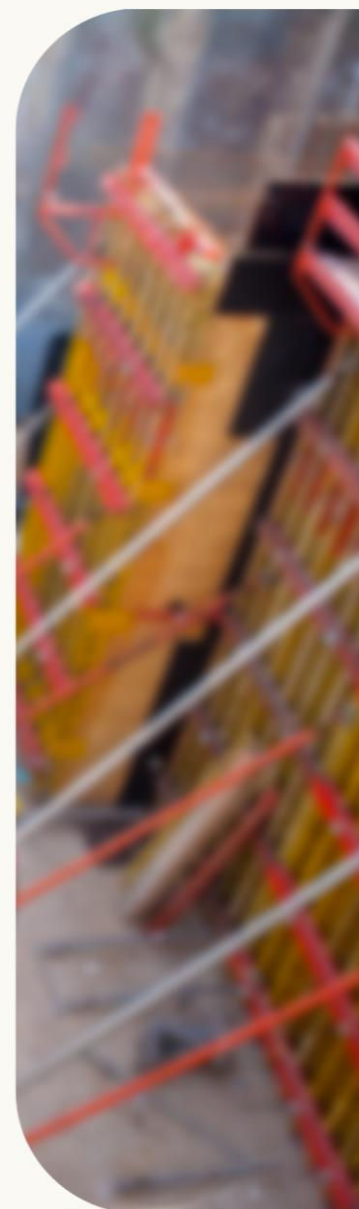


ANALYSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

DU BÂTIMENT EN FRANCE

SYNTHÈSE



Introduction

L'analyse conduite dans cette étude vise à mieux caractériser la formation du coût de production des bâtiments neufs (logements et locaux) en distinguant ses différentes composantes et en replaçant leur évolution dans un cadre économique global. Dans un contexte marqué par le retournement du cycle immobilier à partir de 2022, la question des coûts de construction est un des éléments pouvant expliquer les difficultés de production observées. L'examen détaillé des mécanismes à l'œuvre montre toutefois que ces difficultés ne peuvent être interprétées à partir des seuls coûts techniques du bâtiment, mais résultent de l'articulation de déterminants multiples, dont les logiques économiques sont distinctes.

L'étude rappelle d'abord que **la production immobilière s'inscrit dans une chaîne de valeur structurée**, au sein de laquelle les entreprises de construction interviennent dans un cadre défini en amont par les conditions de faisabilité économique des opérations. Le prix de vente des logements est largement contraint par le marché immobilier existant et par la capacité de financement des ménages, elle-même dépendante des conditions macroéconomiques, en particulier des taux d'intérêt et de l'accès au crédit. Dans ce cadre, le montage d'une opération repose sur un raisonnement en « compte à rebours » : à partir d'un prix de sortie anticipé, l'opérateur détermine le niveau de dépenses compatible avec l'équilibre de l'opération. La charge foncière apparaît ainsi comme une variable d'ajustement, déterminée indirectement par les conditions du marché immobilier (niveau des prix, solvabilité de la demande, attractivité de la localisation) plutôt que comme un coût autonome.

Ce coût global d'une opération immobilière peut ainsi être décomposé en trois catégories :

1. Les coûts liés aux frais (études) et aux marges (opérateur) : service, apport en capital, prise de risque commerciale ;
2. La charge foncière : déterminée à la fois par des critères liés à l'opération en elle-même (ampleur de l'opération, type de logements produits) et des critères exogènes (prix de l'immobilier, attractivité de la localisation) ;
3. Les coûts de construction : intrants physiques (énergie, matériaux) et main d'œuvre sur les chantiers de travaux ;

Les déterminants du coût global

Choix architecturaux : le coût de construction augmente avec la densité du bâti. Les travaux menés en France, notamment par Jean-Charles Castel, ont montré que les coûts augmentent avec la densité, non pas de façon linéaire, mais par palier. Chaque seuil franchi (comme l'ajout d'un ascenseur ou de parties communes) déclenche un surcoût fixe. Le coût d'un projet immobilier de logements collectifs est ainsi souvent plus élevé au m² que pour une maison individuelle, plus simple à monter financièrement et plus accessible aux ménages modestes.

Exigences réglementaires : une hausse du coût des matériaux et des prestations intellectuelles. Dans une étude réalisée par Robin Rivaton en 2025, l'auteur recense plusieurs estimations, dont celle de la FFB, et conclut à un surcoût global des constructions résidentielles induit par les exigences environnementales entre 2022 et 2031 atteindrait environ +11 %. Cette hausse s'expliquerait d'une part par des investissements industriels conséquents en amont de la chaîne de production pour produire des matériaux plus vertueux sur le plan de l'impact carbone.

D'autre part, le poids des prestations intellectuelles dans le coût total, d'environ 10% aujourd'hui, serait en hausse du fait du renforcement des exigences réglementaires.

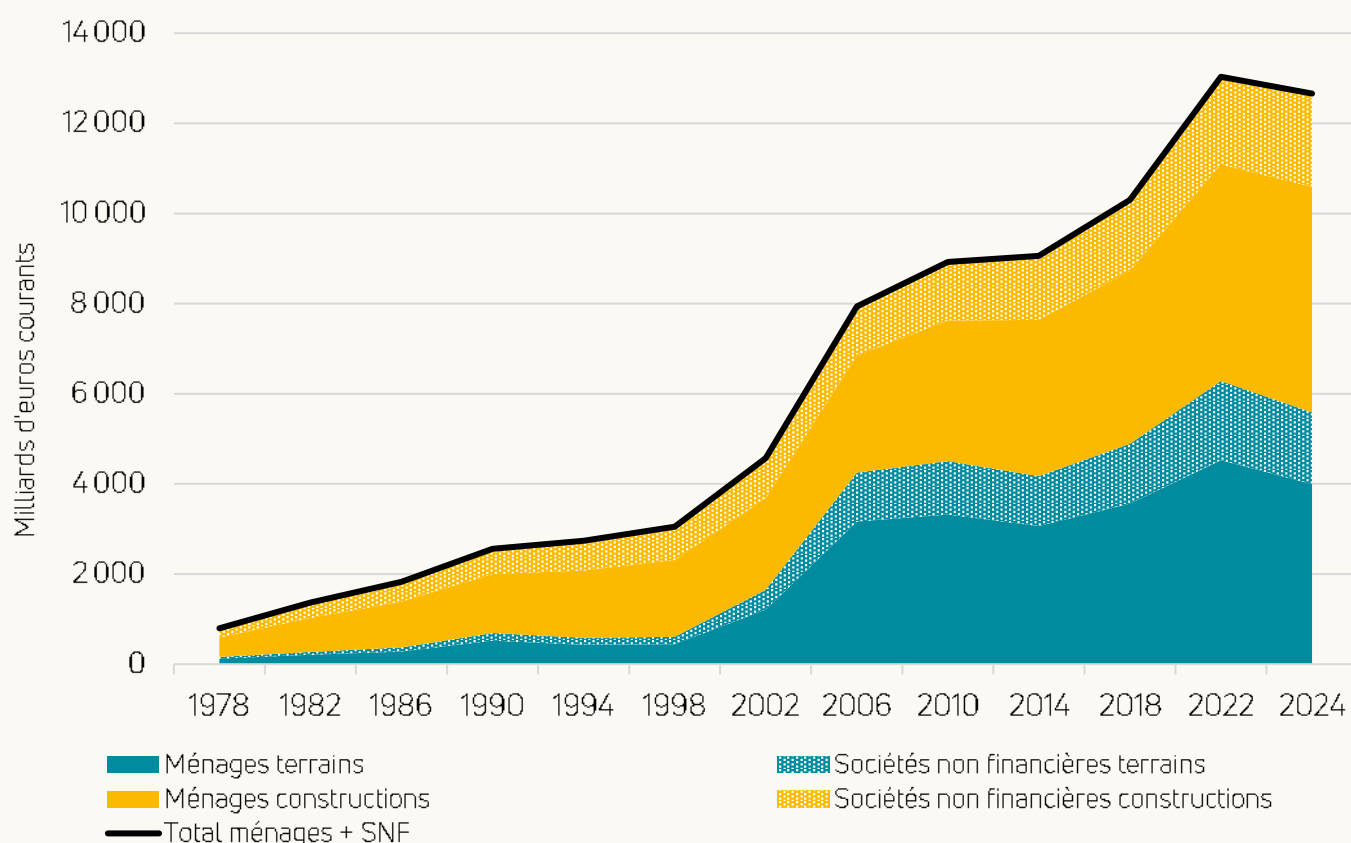
La hausse de capacité d'emprunt des ménages s'est accompagnée d'une hausse du pouvoir d'achat immobilier depuis 25 ans. Selon Jacques Friggit, économiste du logement, à mensualité équivalente, la capacité d'emprunt des ménages en France a augmenté de +58 % entre 2000 et 2025 compte tenu de la diminution des taux d'intérêt et de l'allongement des durées de prêt. Par ailleurs, selon la Banque de France, entre 2008 et fin 2025, on constate une amélioration progressive du pouvoir d'achat immobilier des ménages (+25 m² au total sur la période).

Elément important, les prix du foncier ont fortement augmenté depuis plusieurs années, et plus rapidement que les prix du bâti. La valeur du foncier, au sens des Comptes de Patrimoine de l'Insee (voir graphique ci-dessous), a pris une part croissante dans le patrimoine immobilier (construction + foncier supportant des bâtiments) des ménages et des entreprises de l'économie réelle.

La valeur de ce patrimoine immobilier atteint 12 660 Md€ en 2024 contre 796 Md€ courants en 1978, soit une multiplication par 16 de la valeur nominale sur plus de 40 ans. En parallèle, la valeur des seuls terrains supportant des bâtiments atteint à présent 5 589 Md€ en 2024 (soit près de 2,5 fois le PIB national), contre 162 Md€ courants en 1978 soit une multiplication par 34 de la valeur nominale, donc une croissance plus de 2 fois plus rapide que celle de l'immobilier.

Cette divergence semble illustrer la logique selon laquelle, dans l'immobilier neuf, lorsque les prix de l'immobilier augmentent, les prix du foncier peuvent augmenter « plus que proportionnellement ».

Valeur de l'immobilier dans le patrimoine des ménages et des entreprises



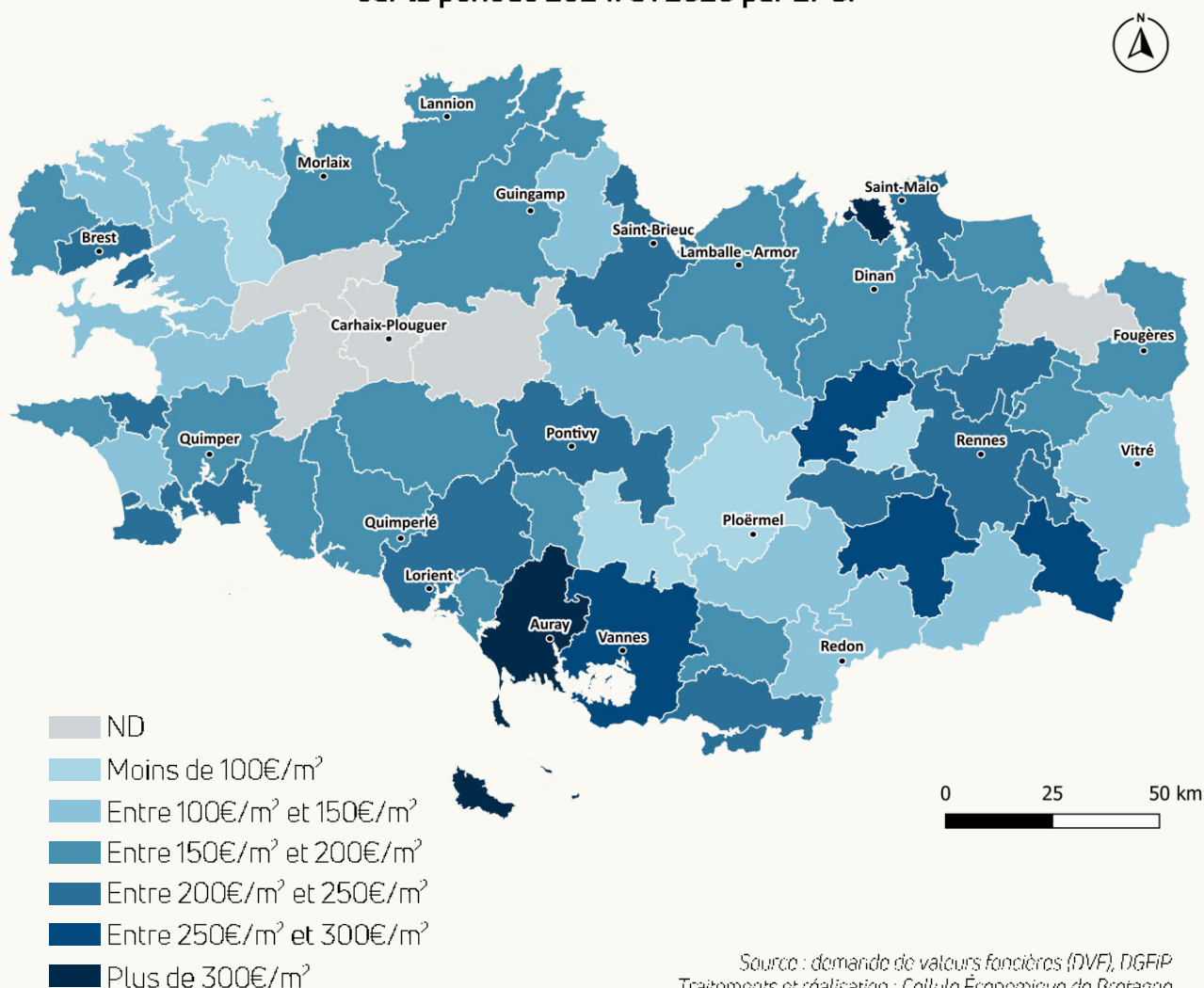
Source : Insee, comptes de patrimoine

En ce qui concerne les terrains achetés par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, **les prix ont également nettement augmenté** sur la période 2010 – 2024. En France, le prix moyen a augmenté de +78 % sur la période (dont les ¾ de la hausse entre 2010 et 2020) pour atteindre 102 €/m² en 2024. En Bretagne ce prix a presque doublé en quinze ans (+97 %) et atteint 113 €/m², soit plus que la moyenne nationale (102/m² €).

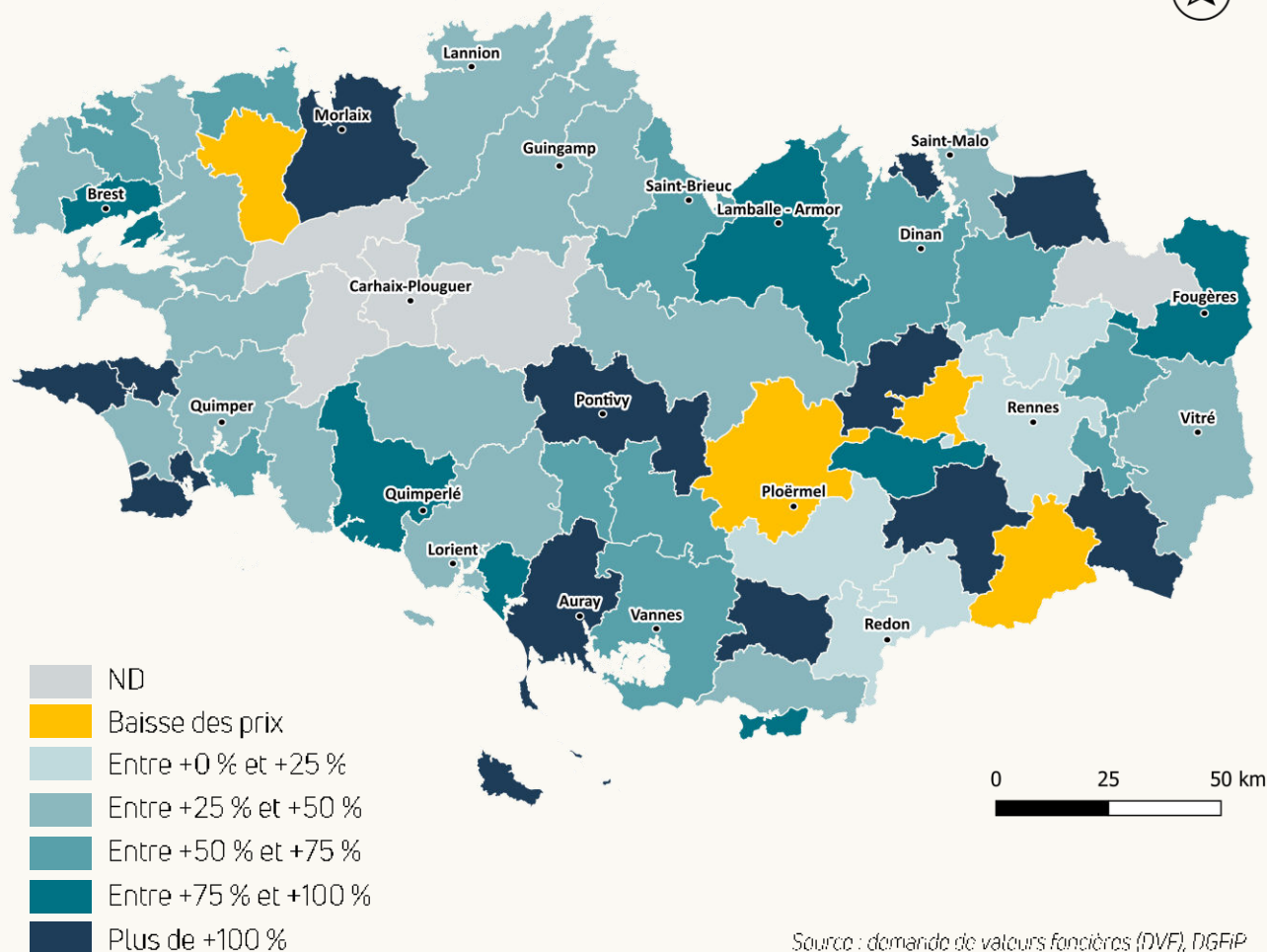
En Bretagne, le coût total d'un projet de construction d'une maison individuelle en 2024 s'élève en moyenne à 289 300 € : il comprend le coût du terrain acheté, soit 75 500 € (soit 26 %), ainsi que le coût prévisionnel de la maison, soit 213 800 € (74 %). Le coût moyen des projets (maison + terrain) est de 314 200 € en France métropolitaine, avec un prix prévisionnel de la maison de 219 700 €. La Bretagne se situe au 9^e rang par ordre décroissant du coût moyen des projets pour la France métropolitaine.

L'étude met également en évidence l'importance des contextes territoriaux. Les mécanismes de formation des coûts et des prix s'expriment différemment selon l'attractivité et la tension des marchés locaux, ce qui conduit à des situations contrastées pour les entreprises de construction, tant en matière de volume d'activité que de nature des projets réalisés. L'appréhension des coûts de production gagne ainsi à être replacée dans ces contextes locaux, où se combinent dynamiques de la demande immobilière et disponibilité foncière.

Prix moyen au m² d'une vente de terrain à bâtir sur la période 2024/S1 2025 par EPCI



Évolution du prix moyen au m² d'une vente de terrain à bâtir entre les périodes 2014/2015 et 2024/S1 2025 par EPCI



Source : demande de valeurs foncières (DVF), DGFIP
Traitements et réalisation : Cellule Économique de Bretagne

L'analyse des coûts de construction

Une mise en perspective internationale révèle que la hausse des coûts de construction observée en France est plus modérée que dans plusieurs pays voisins, notamment l'Allemagne, et proche de la moyenne européenne. Au total, entre 2016 et 2024, les prix à la production des bâtiments ont augmenté de +33,0 % en France contre +61,4 % en Allemagne. En parallèle, la comparaison entre l'index BT01 — index officiel publié mensuellement par l'INSEE mesurant l'évolution des coûts de construction dans le secteur du bâtiment, tous corps d'état confondus — et l'inflation totale en France met en évidence une sensibilité plus forte des coûts du bâtiment aux chocs sur les prix de l'énergie, avec une accélération marquée en 2021-2022, suivie d'un ralentissement plus rapide que celui des prix dans l'ensemble de l'économie.

Un cas illustratif de l'augmentation des coûts est celui du prix de revient des logements sociaux. Ainsi, entre 2019 et 2023, le prix de revient en maîtrise d'ouvrage directe progresse de 2 210 €/m² à 2 620 €/m², soit une augmentation de +18 %. Sur la période, le taux de croissance annuel moyen du prix de revient s'établit à +4,3 % par an, dont 3,4 points par an sont imputables aux coûts de construction.

L'analyse a ensuite mis en évidence la forte hétérogénéité des composantes du coût de production. Les coûts strictement liés à l'acte de construire (matériaux, main-d'œuvre, organisation du chantier) relèvent du fonctionnement propre du secteur du bâtiment et répondent notamment aux évolutions des prix des intrants (matériel, énergie, matériaux), de la main d'œuvre ou des services.

Entre janvier 2016 et décembre 2025, l'index BT01 a progressé de +29,4 %. Cette hausse s'inscrit dans une tendance globalement continue, bien que marquée par une accélération significative en 2022 et 2023.

L'analyse par postes de coûts (nomenclature KLEMST, voir page suivante) met en évidence le rôle prépondérant de deux composantes majeures :

- D'une part, **le coût de la main-d'œuvre** (qui représente 44,9 % dans le BT01), en hausse de +29,2 % sur la période, qui a suivi une trajectoire relativement linéaire, portée principalement par la revalorisation progressive des salaires conventionnels.
- D'autre part, **le coût des matériaux** (qui représente 36,5 % dans le BT01) qui s'est révélé nettement plus volatil, en lien notamment avec les tensions géopolitiques internationales (ex : conflit en Ukraine). L'acier pour la construction en constitue un exemple marquant : la croissance de son prix a culminé à +208 % en mai 2022 par rapport à janvier 2016, avant de baisser de nouveau, tout en affichant malgré tout une augmentation de +72,7 % sur l'ensemble de la période 2016-2025. Si tous les matériaux n'ont pas connu des hausses d'une telle ampleur, la plupart enregistre néanmoins des progressions d'au moins +40 %, dont certains pesant nettement plus lourds dans la structure du BT01, comme le béton prêt à l'emploi, matériau le plus influent sur ce poste.

Enfin, quatre autres postes, de poids plus limité dans la composition du BT01, contribuent également à son évolution. Par exemple le poste Énergie et plus précisément le gazole, qui représente environ 1 % de l'indice, demeure un poste apparemment secondaire en valeur mais particulièrement volatil, avec une hausse de +53 % sur la période observée, soit la plus forte progression parmi les postes analysés. Par ailleurs, ces variations des prix de l'énergie exercent un effet indirect sur d'autres composantes, notamment les transports routiers, l'usage d'engins et certains matériaux, renforçant ainsi la dynamique globale de hausse des coûts. De la même manière, l'inflation ou les hausses de salaires générales dans l'économie influent aussi sur l'évolution des autres indices.

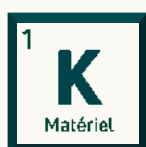
Dans l'ensemble, le secteur du Bâtiment a connu une croissance des coûts relativement continue et progressive. Toutefois, cette stabilité apparente peut être rapidement remise en cause lors de crises ou de tensions internationales majeures, qui affectent particulièrement les postes les plus volatils tels que les matériaux et l'énergie. Ces chocs exogènes peuvent alors provoquer des hausses brutales, déséquilibrer temporairement la structure des coûts et accroître l'incertitude pour les acteurs du secteur, rendant plus complexe l'anticipation et la sécurisation économique des projets.



L'INDEX BT01, QU'EST-CE QUE C'EST ?

L'index BT01 est un index officiel publié chaque mois par l'INSEE qui mesure l'évolution du coût de la construction dans le secteur du Bâtiment en France, tous métiers et spécialités confondus. Il reflète l'évolution globale des dépenses à partir de six postes issus de la nomenclature KLEMST, permettant de suivre les prix indépendamment des caractéristiques propres à chaque chantier.

La nomenclature KLEMST, développée par l'INSEE, décompose les coûts de production en six catégories. Elle permet d'analyser l'évolution des principaux postes de dépenses (matériaux, énergie, transport, etc.) et d'en mesurer l'impact sur le coût total d'une opération. Chaque lettre correspond à un poste de production ou de performance :



Matériel : Ensemble des coûts liés aux équipements de chantier (engins, outillage, machines), y compris leur amortissement, location ou entretien. On distingue le gros œuvre (grues, bétonnières...) du second œuvre (perceuses, outils manuels, etc.).



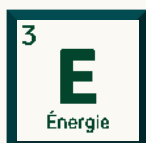
L'indice du gros œuvre a beaucoup plus augmenté entre 2021 et 2023 que celui du second œuvre.



Travail : Coût du personnel intervenant sur le chantier : salaires, contributions sociales, recours à l'intérim, etc.



Le coût de la main d'œuvre suit une progression constante et stable.



Énergie : Consommation de gazole sur un chantier, à distinguer du poste transports routiers, ici seul le carburant utilisé sur chantier est pris en compte.



Le coût de l'énergie est un indicateur très fluctuant et sensible aux crises.



Matériaux : Coût de l'ensemble des matériaux de construction utilisés : béton, acier, bois, plâtre, isolants, carrelage, etc.



Le coût diffère fortement selon le type de matériaux. Les matériaux métalliques ont, par exemple, été très volatils durant la crise sanitaire et la guerre en Ukraine quand d'autres matériaux ont mieux résisté.



Frais Divers : Divers coûts associés à la gestion de projets et autres dépenses non classifiées ailleurs.



Stables de 2016 à 2022, les coûts des frais divers ont fortement augmenté par la suite.



Transports Routiers : Coût des transports liés au chantier : acheminement des matériaux, déplacement des équipes, transport des engins, livraison, évacuation des déchets.



Fluctuants de 2016 à 2021, les coûts de transports routiers ont fortement augmenté durant la crise sanitaire et la guerre en Ukraine, avant de se stabiliser à un niveau haut depuis 2024.

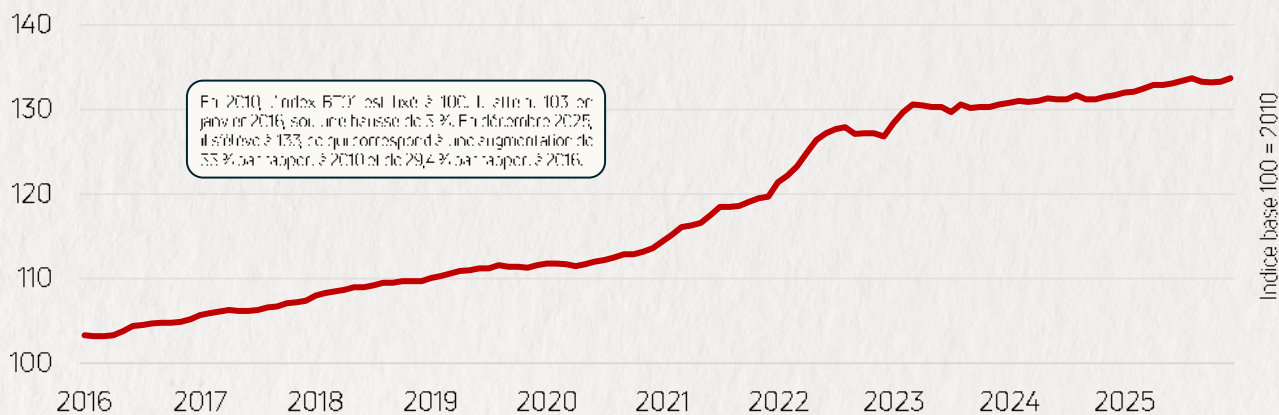


Quelques informations importantes :

- Un élément ne possède pas un poids intrinsèquement fixe, puisqu'il correspond à une part d'un total. Cette part varie mécaniquement lorsque les autres composantes (travail, énergie, matériaux, etc.) évoluent, modifiant ainsi la structure relative des coûts. En pratique, toutefois, le poids retenu constitue un ordre de grandeur fiable. En l'absence d'informations détaillées sur l'évolution de la structure des coûts, cette pondération est supposée constante sur l'ensemble de la période étudiée.
- La reconstitution de l'index BT01 n'étant pas strictement identique à la série officielle, de légers écarts subsistent. Ceux-ci restent toutefois marginaux et n'affectent pas les résultats ni l'analyse. Pour le calcul des contributions, l'évolution du BT01 reconstitué a été repondérée afin de correspondre à celle du BT01 officiel. Dès lors, les contributions ne peuvent pas être retrouvées exactement par un produit « poids × évolution ».

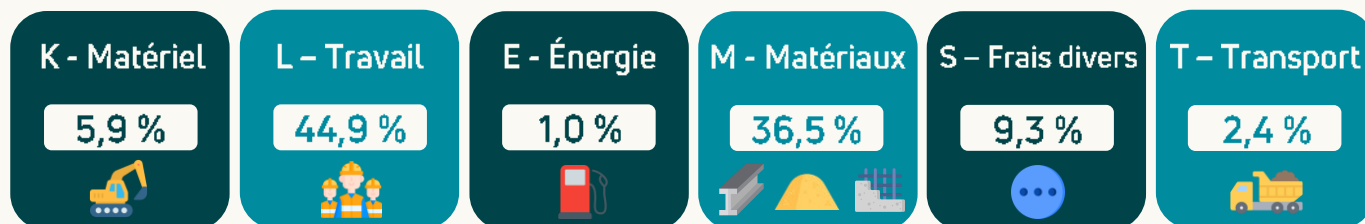
L'INDEX MENSUEL BT01

L'index BT01 (base 2010) a connu une croissance lente mais continue de janvier 2016 jusqu'en septembre 2020 (+9,4 %). La hausse s'est ensuite fortement accélérée, atteignant une croissance de +23,9 % en août 2022 par rapport à début 2016. Une légère baisse s'est produite au cours des mois suivants, avant que la progression ne reprenne jusqu'en avril 2023. Depuis, l'index évolue de façon plus stable tout en continuant d'augmenter doucement. Sur la période observée (2016 à 2025), l'index a augmenté de **29,4 %**.



Source : INSEE

Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT01 sur la période 2016-2025

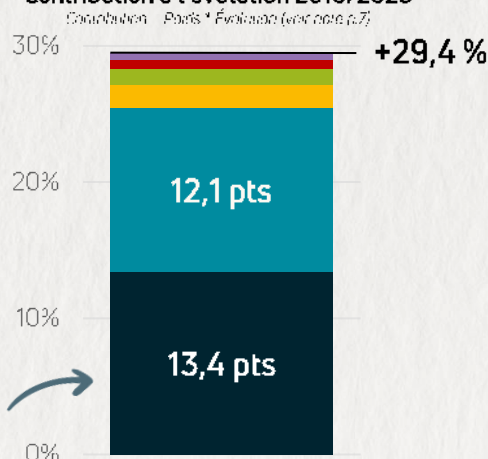


LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le tableau ci-dessous montre la croissance des 6 postes de coûts sur la période 2016-2025. Deux postes de coûts se distinguent comme les principaux contributeurs à cette hausse de 29,4 % du BT01 : les matériaux (13,4 points de pourcentage) et la main d'œuvre (12,1 points). Et à partir de 2021, la crise sanitaire et, un an plus tard, le contexte géopolitique lié à la guerre en Ukraine, ont entraîné des perturbations dans l'approvisionnement en matériaux et une intensification de l'inflation, ce qui s'est traduit par une augmentation marquée du BT01. Bien que cette dynamique se soit atténuée en 2023, les niveaux de coûts sont demeurés élevés.

	Évolution 2016/2025
BT01	+29,4 %
K – Matériel	+21,3 %
L – Travail	+29,2 %
E – Énergie	+53,0 %
M – Matériaux	+40,0 %
S – Frais divers	+18,7 %
T – Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025



Le BT01 a augmenté de 29,4 %. Sur cette hausse, 13,4 points de pourcentage proviennent de l'élément « Matériaux », soit un peu moins de la moitié de la croissance totale.

Source : INSEE

Conclusion :

Des logiques économiques principalement exogènes aux entreprises du Bâtiment

Tout d'abord, cette étude a permis de mettre en évidence le fait que le coût de production d'un bâtiment neuf ne se réduit pas au coût des travaux. Il résulte d'un équilibre économique global dépendant du marché immobilier, du foncier, des conditions de financement et des caractéristiques territoriales.

Ensuite, cette étude a permis d'identifier les principales sources d'évolution des coûts de la construction (+29,4 % en dix ans entre début 2016 et fin 2025 pour l'index BT01), expliquées :

- en priorité par l'évolution des coûts des matériaux (+40,0 % sur la période), beaucoup plus volatile, hétérogène selon les matériaux, et principalement affectée par les évolutions du commerce international ;
- et par l'évolution du coût de la main d'œuvre (+29,2 % sur la période), très stable historiquement et principalement déterminée par l'évolution de l'inflation générale des prix dans l'économie française.

Une étude financée par :



et réalisée par :



site internet
institut-veia.fr



LinkedIn
**Cellule Économique
de Bretagne**



7, boulevard Solferino
35000 RENNES



02 99 30 23 51



contact@institut-veia.fr