

ANALYSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION DU BÂTIMENT EN FRANCE





SOMMAIRE

03

Introduction

06

Les déterminants du coût global

- 1. Choix architecturaux : liens entre densité du bâti et coûts de construction
- 2. Exigences réglementaires : enseignements du rapport sur l'évaluation de la RE 2020 réalisé par Robin Rivaton
- 3. Le pouvoir d'achat immobilier des ménages
- 4. Dynamique des prix fonciers et immobiliers
- Conclusion de la première partie

16

L'analyse des coûts de construction du Bâtiment en France

- Contexte : mise en perspective de l'évolution des coûts de construction
- L'index BT01
- La nomenclature KLEMST
- Les principaux contributeurs aux variations du BT01
- Les métiers le plus influents dans le BT01

34

Conclusion

36

Bibliographie

37

Annexes

INTRODUCTION

Depuis 2022, le ralentissement marqué de l'activité immobilière et la baisse de la production de logements, dans un contexte de hausse du coût de l'énergie et des matériaux, ont remis au premier plan la question des coûts de réalisation des opérations de construction. La remontée des taux d'intérêt a réduit la capacité d'emprunt des ménages, entraînant un recul de la demande solvable et une diminution du nombre de transactions comme des mises en chantier. Par ailleurs, le ralentissement de l'activité économique a également limité la demande des différents secteurs pour la construction de bâtiments non résidentiels. Dans ce contexte, les conditions économiques de production de bâtiments neufs (logements ou bâtiments tertiaires) apparaissent plus contraintes, alors même que les exigences réglementaires, environnementales et foncières continuent d'évoluer.

L'analyse des coûts ne peut toutefois se limiter aux seuls coûts techniques de construction, liés aux matériaux et à la main-d'œuvre. Elle doit également prendre en compte l'ensemble des facteurs qui interviennent dans le montage d'une opération immobilière : charge foncière, frais d'études et de maîtrise d'œuvre, contraintes normatives, coûts financiers, délais opérationnels ou encore choix de conception.

Définitions : Les trois catégories de coûts d'une opération immobilière

Les différentes composantes du coût total d'une opération ne sont pas forcément liées et peuvent avoir des déterminants très différents.

On peut d'abord distinguer les coûts liés aux frais et aux marges, soit un ensemble de coûts quasi proportionnels au chiffre d'affaires de l'opération (ou prix de sortie). Ils correspondent avant tout à la rémunération de services, de l'apport en capital et de la prise de risque commerciale. C'est le cas de la marge de l'opérateur, mais aussi des frais financiers et des coûts de commercialisation (souvent sous traités au pourcentage), ainsi que du budget des études.

La charge foncière regroupe une deuxième catégorie de coûts. Elle se distingue par sa forte hétérogénéité. Si son montant peut être parfois présenté comme la différence entre le prix de sortie et les autres coûts de l'opération, son prix peut en réalité être déterminé par d'autres facteurs à deux échelles :

- Au niveau d'une opération, l'ampleur de celle-ci peut tirer le prix du m² de terrain à la hausse ;
- A un niveau plus macro, des facteurs comme les prix de l'immobilier ou l'attractivité de la localisation contribuent à déterminer le potentiel économique d'un terrain et donc son prix ;

La troisième catégorie sont tous les coûts de construction proprement dits, utilisant des intrants physiques et main d'œuvre. Ces coûts sont déterminés, entre autres, par l'évolution des prix de l'énergie, des matériaux, et par les salaires.

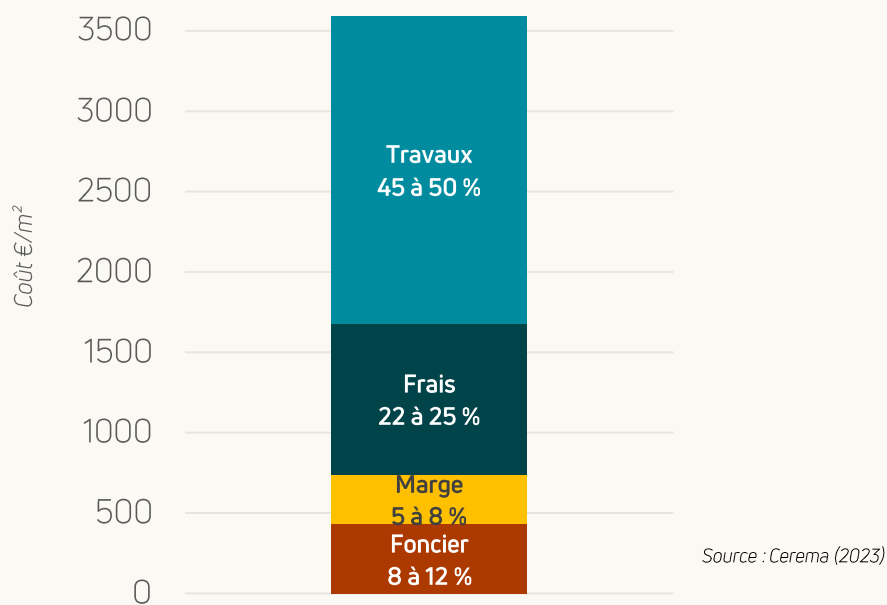
La notion de compte à rebours du promoteur

L'économie d'une opération immobilière repose sur un équilibre précis entre prix de vente, coûts de construction, frais et marge. Pour mesurer l'ensemble des coûts d'une opération, on parle souvent de "compte à rebours" : à partir d'un prix de marché estimé, on retranche le coût des travaux, les frais et la marge pour déterminer la charge foncière admissible, c'est-à-dire le montant maximum pouvant être consacré à l'achat du terrain sans mettre en péril la rentabilité du projet.

Dans un contexte de concurrence entre opérateurs, le mécanisme du compte à rebours tend à limiter les marges résiduelles associées à l'acquisition foncière. Plusieurs promoteurs susceptibles d'être intéressés par un même terrain réalisent en effet des calculs économiques comparables pour déterminer la charge foncière maximale compatible avec l'équilibre de leur opération. Le propriétaire foncier est ainsi incité à céder son bien à l'acquéreur en mesure de proposer le prix le plus élevé. Dans ces conditions, le prix des terrains, qu'ils soient bruts à aménager ou déjà constructibles, tend à s'établir au niveau correspondant au projet présentant la valorisation économique la plus élevée parmi les usages envisageables.

Les frais sont proportionnels au chiffre d'affaires de l'opération, avec, selon une étude du Cerema¹, les valeurs moyennes suivantes : environ 5 % pour les honoraires techniques (bureaux d'études, architectes), 5 % pour la maîtrise d'ouvrage, 4 % à 5 % pour la commercialisation, et près de 2 % pour la publicité. La marge, comprise entre 5 % et 8 % (7 % en moyenne selon le Télégramme²) du coût total de l'opération (hors taxe), rémunère les investisseurs en fonds propres et conditionne l'obtention des financements bancaires. Ce niveau de marge est à comparer à la rentabilité des entreprises du secteur de la Construction, dont le résultat net serait compris entre environ 3,5 % et environ 4,5 % du chiffre d'affaires pour les entreprises de gros œuvre et second œuvre en 2024 (soit environ 1 point de plus qu'en 2020, grâce à une hausse du coût de la main d'œuvre inférieure à celle du chiffre d'affaires et une légère hausse de la productivité sur la période). Le poste foncier, très variable, représente entre 8 et 12 % du coût total au m², mais il peut représenter plus de 20 % du prix de vente dans les centres métropolitains.

Le compte à rebours du promoteur en 4 postes



D'après entretiens promoteurs, bilan type dans chaque marché secondaire

Ainsi, la production d'un logement en promotion immobilière neuf s'inscrit dans une chaîne de valeur mobilisant plusieurs acteurs successifs (propriétaire foncier, aménageur, promoteur, constructeur et acquéreurs) qui interviennent chacun à une étape différente et selon des logiques économiques propres. Le propriétaire valorise un actif foncier, l'aménageur supporte des coûts d'équipement et de portage, le promoteur construit un bilan d'opération contraint par les prix de marché, tandis que les entreprises de construction interviennent dans un second temps, et dans un cadre technique déterminé. Le prix final du logement résulte de cet enchaînement d'arbitrages et de contraintes.

Méthodologie et organisation de l'étude

La présente étude analyse l'évolution d'une large partie des composantes des coûts de sortie des travaux de construction neuve et de rénovation.

Dans une première partie, un travail de veille et de mobilisation des données macroéconomiques permet de s'intéresser à l'évolution des coûts de développement des constructions neuves : choix architecturaux, évolutions des normes constructives, prix immobiliers et fonciers.

Dans une deuxième partie, l'étude s'intéresse à l'analyse des coûts techniques des travaux de construction. Cette partie mobilise une analyse approfondie des données de l'Insee concernant les index de coût dans le bâtiment (Index BT), permettant de distinguer les déterminants de l'évolution des différents postes de coûts.

1. CHOIX ARCHITECTURAUX : LIENS ENTRE DENSITÉ DU BÂTI ET COÛTS DE CONSTRUCTION

Selon les travaux de recherche de Jean-Charles Castel³, densifier un projet immobilier ne permet pas toujours de réduire les coûts de construction. Si la superposition des surfaces peut effectivement faire économiser certains matériaux (par exemple, sur la toiture ou les cloisons), ces économies sont généralement annulées par la complexité croissante de la construction dense. Cette dernière nécessite plus de normes à respecter, plus d'ingénierie et une gestion de projet plus coûteuse.

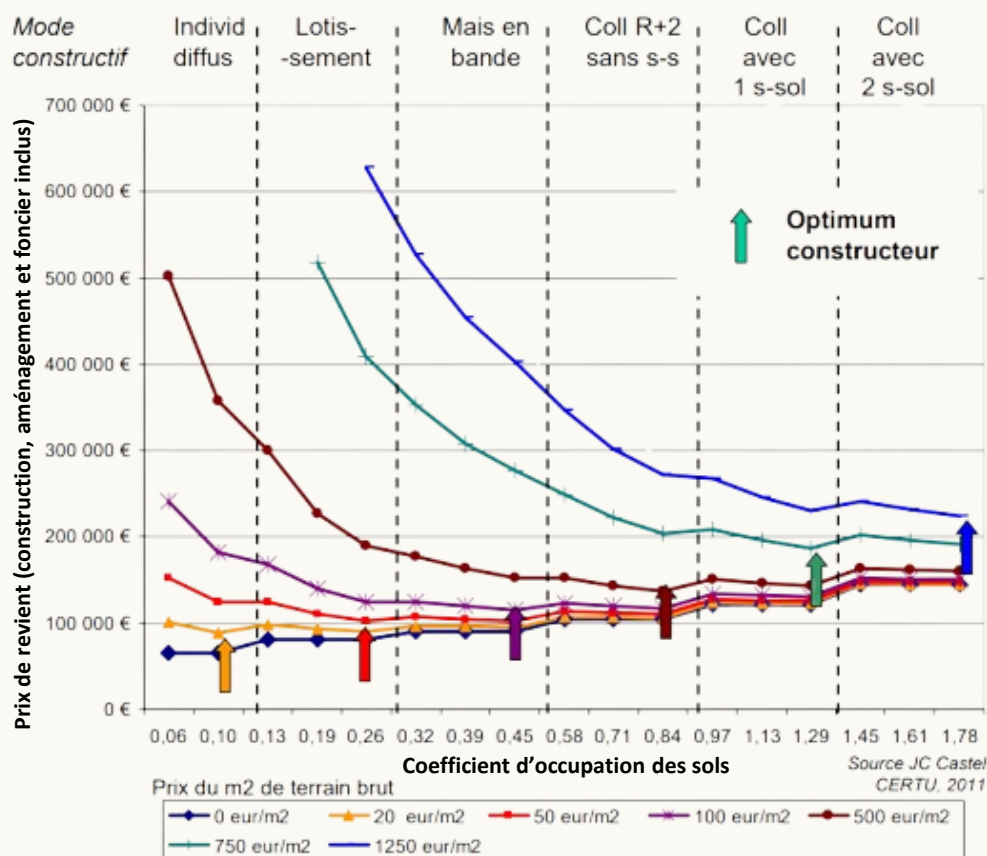
Par exemple, pour une même parcelle, le coût de construction peut doubler : de 900 €/m² HT (données de 2013) pour une maison individuelle, il peut grimper à 1 800 €/m² pour un immeuble collectif. Les recherches menées en France ont montré que les coûts augmentent avec la densité, non pas de façon linéaire, mais par palier. Chaque seuil franchi (comme l'ajout d'un ascenseur ou de parties communes) déclenche un surcoût fixe.

Du point de vue de l'opérateur, densifier n'est donc intéressant que si le gain sur le chiffre d'affaires dépasse l'augmentation des coûts. Cela explique pourquoi certains aménageurs promoteurs préfèrent ne pas exploiter toute la densité autorisée : ils évitent ainsi de franchir des seuils coûteux, comme ceux qui déclenchent des normes supplémentaires ou des taxes d'aménagement.

Par ailleurs, la densité engendre aussi des surcoûts indirects : usure accrue, entretien plus fréquent, sécurisation plus coûteuse, mais aussi congestion urbaine (stationnement, circulation, réseaux enterrés plus complexes...). On parle ici de déséconomies d'agglomération, c'est-à-dire des effets négatifs liés à la concentration, souvent supportés non pas par les usagers, mais par la collectivité.

En comparaison, la maison individuelle de plain-pied en périphérie reste beaucoup moins chère à construire (voir graphiques page suivante), plus simple à monter financièrement et donc plus accessible aux familles modestes. Son avantage est aussi lié à une prise de risque plus faible pour les opérateurs.

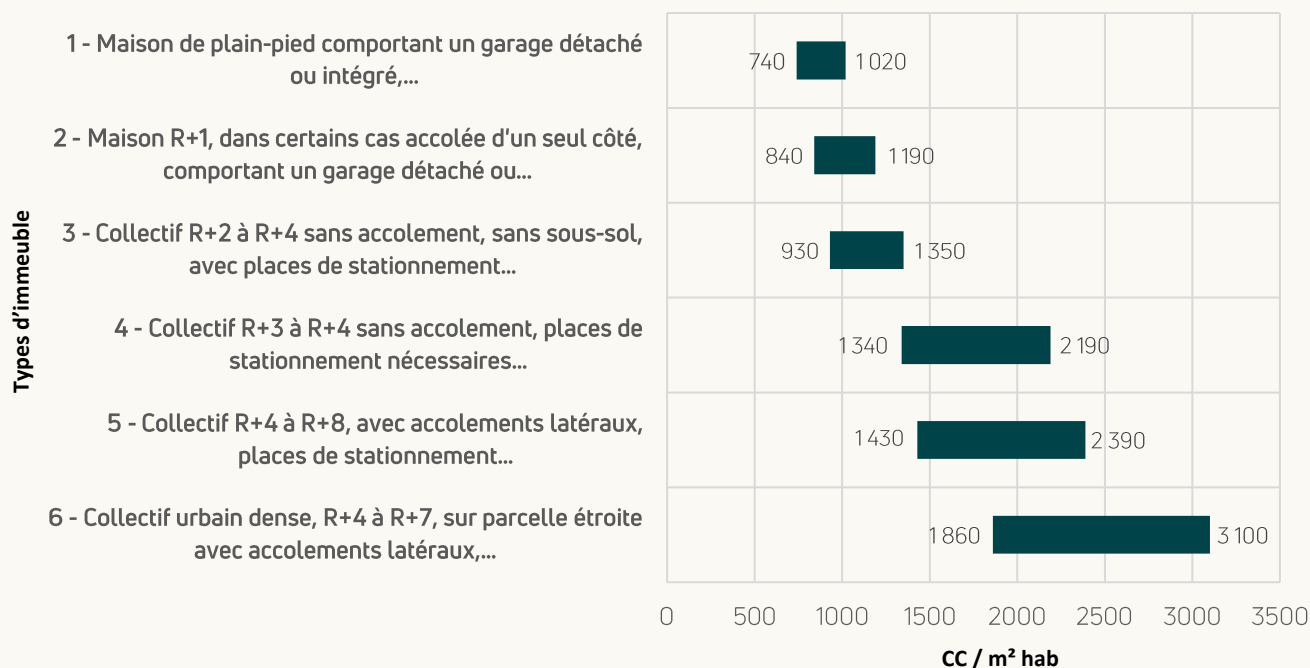
Prix de revient d'un logement de 90 m² selon la densité, en faisant varier le prix foncier



À chaque niveau de prix foncier correspond une courbe de prix de revient qui se déploie de gauche à droite dans le sens de la densité croissante. L'optimum du constructeur est obtenu au point le plus bas de chaque courbe (indiqué par une flèche). À droite de ce point, la courbe remonte, ce qui signifie que l'impact de la baisse de la charge foncière est compensé par l'augmentation des coûts de construction.

Plages relevées de coûts de construction ramenés au m² habitable

Montants en euros hors taxe – Valeurs 2018



Source : Des coûts de construction très différents selon le type d'immeuble – Politique du logement.com

2. EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES : ENSEIGNEMENTS DU RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DE LA RE 2020 RÉALISÉ PAR ROBIN RIVATON

Dans cette étude⁴, l'auteur estime que le surcoût global des constructions résidentielles induit par les exigences environnementales entre 2022 et 2031 atteindrait environ +11 %. Toutefois, ces coûts supplémentaires ne seraient pas nécessairement durables : à moyen terme, des effets d'échelle et des apprentissages collectifs pourraient venir compenser une large part des dépenses liées à l'amélioration de l'isolation ou à la décarbonation des matériaux. Par ailleurs, les économies réalisées sur la consommation d'énergie pourraient suffire à amortir le coût initial de certains équipements thermiques, bien qu'un doute subsiste quant à leur durée de vie réelle.

Une approche délicate à quantifier

Appréhender précisément les surcoûts dans le bâtiment s'avère complexe. Chaque opération de construction présente une singularité forte : nature du terrain, contraintes locales, imprévus techniques ou économiques (retards, défaillance de sous-traitants, sinistres...). En parallèle, le contexte économique global influe largement, à travers la fluctuation des coûts des matières premières, la tension sur la main-d'œuvre ou les effets de l'inflation énergétique. Par ailleurs, dans une chaîne de valeur souvent complexe, les coûts peuvent être redistribués entre les différents intervenants ou reportés sur l'acquéreur final.

Cette difficulté d'évaluation a d'ailleurs alimenté les débats lors de la mise en œuvre de la réglementation environnementale RE2020. Pour pallier ce manque de données consolidées, l'Union nationale des économistes de la construction (Untec) a lancé en 2024 une base de données nationale recensant les coûts constatés sur les opérations. Bien qu'incomplètes pour l'heure, ces données permettent une première comparaison. Sur un échantillon de 16 opérations de logements collectifs répondant à la RE2020 (marché 2021), les coûts de construction constatés sont en moyenne 4,5 % plus élevés que ceux des projets répondant à la précédente norme RT 2012. Ce chiffre est plus du double des +2,1 % relevés en moyenne sur 40 bâtiments livrés entre 2018 et 2021, dont une partie anticipait déjà les futures exigences.

Des estimations variables mais convergentes

Plusieurs organismes ont tenté de modéliser l'évolution des surcoûts de construction dans le temps. Le Cerema, par exemple, prévoit une hausse des coûts comprise entre +4 % et +15 % pour les logements collectifs à horizon 2031. De son côté, l'État, dans ses évaluations préalables à la RE2020, reconnaissait une progression allant de 3 à 5 % dès 2021, puis entre 5 et 8 % jusqu'en 2030 et enfin de 7,5 à 15 % au-delà. La Fédération Française du Bâtiment (FFB) avance, quant à elle, un surcoût de construction global d'environ 10 à 11 %, aussi bien pour l'individuel que le collectif, à échéance 2028 (voir tableau récapitulatif). L'ensemble de ces analyses converge vers l'idée qu'à long terme, ces surcoûts pourraient être atténués, voire neutralisés, par des gains liés à l'expérience accumulée et à l'optimisation des processus.

Surcoûts de construction estimés liés aux exigences de la RE2020

Estimation	Surcoût	Horizon
Cerema	Entre +4 % et +15 %	2031
État	Entre +5 % et +8 %	2030
État	Entre +7,5 % et +15 %	Après 2030
Fédération Française du Bâtiment	Entre +10 % et +11 %	2028

Matériaux : une décarbonation coûteuse

Selon le rapport, l'une des sources de surcoûts provient de l'obligation de réduire l'empreinte carbone des matériaux. Cela se traduit soit par une amélioration des matériaux traditionnels via des intrants moins émissifs, soit par leur substitution par des alternatives plus vertueuses.

Dans les deux cas, des investissements industriels conséquents sont nécessaires, en particulier en amont de la chaîne de production. Par définition, ces nouvelles solutions sont plus chères : si une alternative moins onéreuse existait, elle serait déjà adoptée. En complément, les analyses de cycle de vie (ACV) Produits, devenues obligatoires, génèrent des frais intellectuels supplémentaires.

Équipements : les substitutions imposées

Les seuils d'exigence progressive prévus pour 2025, 2028 et 2031 impliquent également un renouvellement des équipements techniques. C'est notamment le cas pour les chaudières à gaz remplacées par des pompes à chaleur ou des chauffe-eau thermodynamiques.

Prestations intellectuelles : une part croissante du coût global

L'alourdissement des contraintes réglementaires entraîne une hausse significative des prestations intellectuelles dans les projets immobiliers. Que ce soit du côté du maître d'ouvrage, du promoteur, du CMiste, de l'architecte ou des bureaux d'étude, la complexité croissante des opérations mobilise des ressources plus nombreuses. Selon l'Union Sociale pour l'Habitat, ces prestations représentent environ 10 % du budget global, soit près d'un sixième du coût des travaux. L'étude de la RE2020 prend notamment deux à trois fois plus de temps que celle de la RT2012. D'après l'IFPEB, les coûts de ces prestations pourraient plus que doubler entre 2022 et 2028, passant de 5 à 11,5 euros par m². Pour les particuliers en auto-promotion, les frais liés aux études thermiques, ACV et attestations diverses peuvent représenter jusqu'à 1 % du coût total de construction. À ce jour, ces postes ne bénéficieraient que très marginalement d'effets d'apprentissage.

Une synthèse des surcoûts projetés

Au final, l'étude aboutit à une décomposition précise des surcoûts par poste :

- + 2 % pour l'amélioration de l'isolation ;
- + 3 % pour les nouveaux systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire (soit +40 €/m² pour une base de 1 435 €/m² de surface de plancher) ;
- + 6 % pour la décarbonation, avec un effort croissant : +2 % en 2025 (+28 €/m²), +2 % en 2028 (même ordre de grandeur), +2 % supplémentaires en 2031.

3. LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES MÉNAGES

Le pouvoir d'achat immobilier des ménages en hausse sur plusieurs décennies

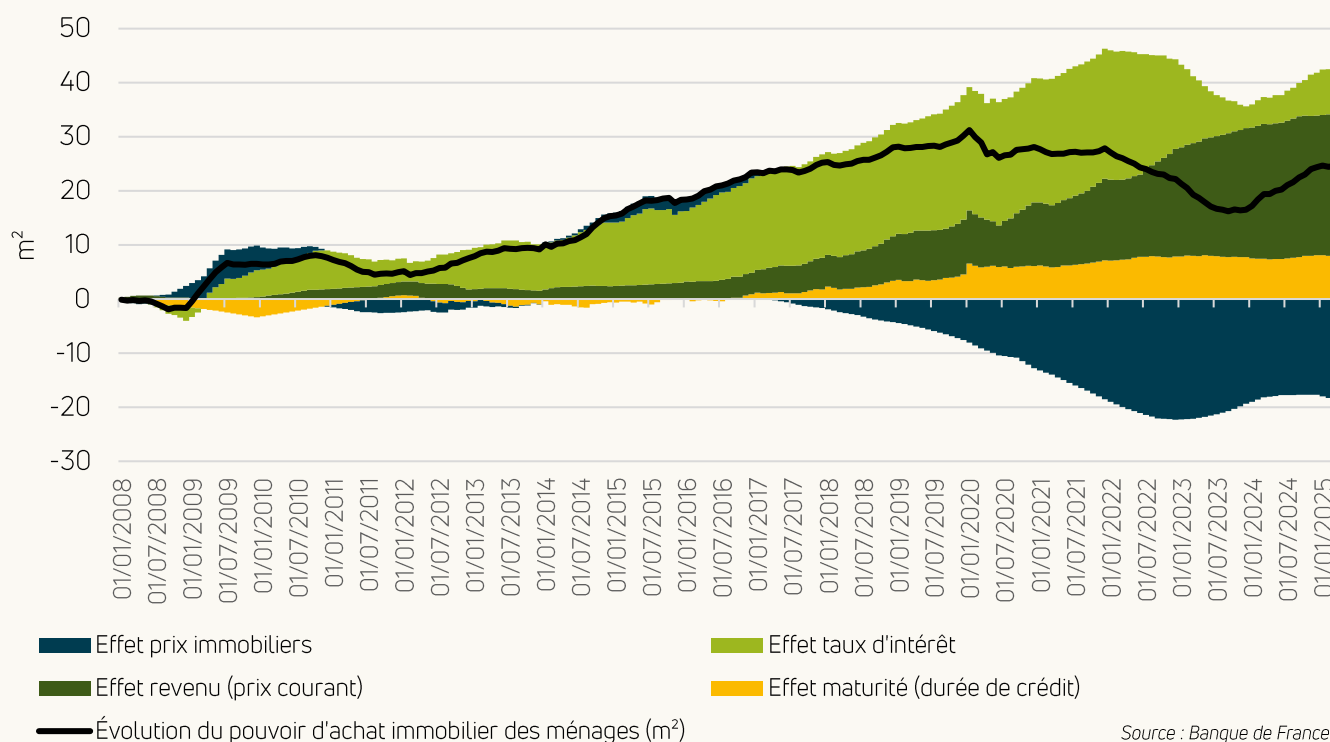
La solvabilité des ménages constitue l'un des facteurs susceptibles d'influencer l'évolution des prix de l'immobilier et du foncier, en agissant sur la capacité des acquéreurs à financer leurs projets. Elle résulte de la combinaison de l'évolution des revenus des ménages, des conditions de crédit (taux d'intérêt et maturités) et des niveaux des prix immobiliers, et participe à la formation de la demande sur les marchés immobiliers.

Selon Jacques Friggit⁵, 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 2019, on constate une amélioration progressive du pouvoir d'achat immobilier des ménages (+31 m² au total sur la période, voir graphique ci-dessous). Cette évolution s'inscrit dans un contexte de conditions de financement de plus en plus favorables (baisse des taux et allongement des durées de prêts à partir de 2017), qui ont compensé la hausse des prix immobiliers.

À partir de 2019, la tendance s'est infléchi. Le pouvoir d'achat immobilier des ménages recule, sous l'effet de conditions de crédit moins favorables (hausse des taux et contraintes sur les taux d'endettement) et de la poursuite de la hausse des prix. Le creux observé sur la période 2022-2023 traduit une dégradation marquée du pouvoir d'achat immobilier des ménages (-12m² entre début 2019 et fin 2023), suivie d'une stabilisation partielle en 2024, à un niveau toutefois inférieur à celui observé avant 2019 (-3m² à la fin du T1-2025 par rapport à début 2019).

Évolution du pouvoir d'achat immobilier et des facteurs depuis 2008 (en m²)



Lecture : entre début 2008 et début 2020, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a augmenté d'environ +30m². Cette augmentation s'explique par une hausse du revenu des ménages, une baisse des taux d'emprunt, un allongement des durées de crédit (effet maturité) et malgré une hausse des prix de l'immobilier.

4. DYNAMIQUE DES PRIX FONCIERS ET IMMOBILIERS

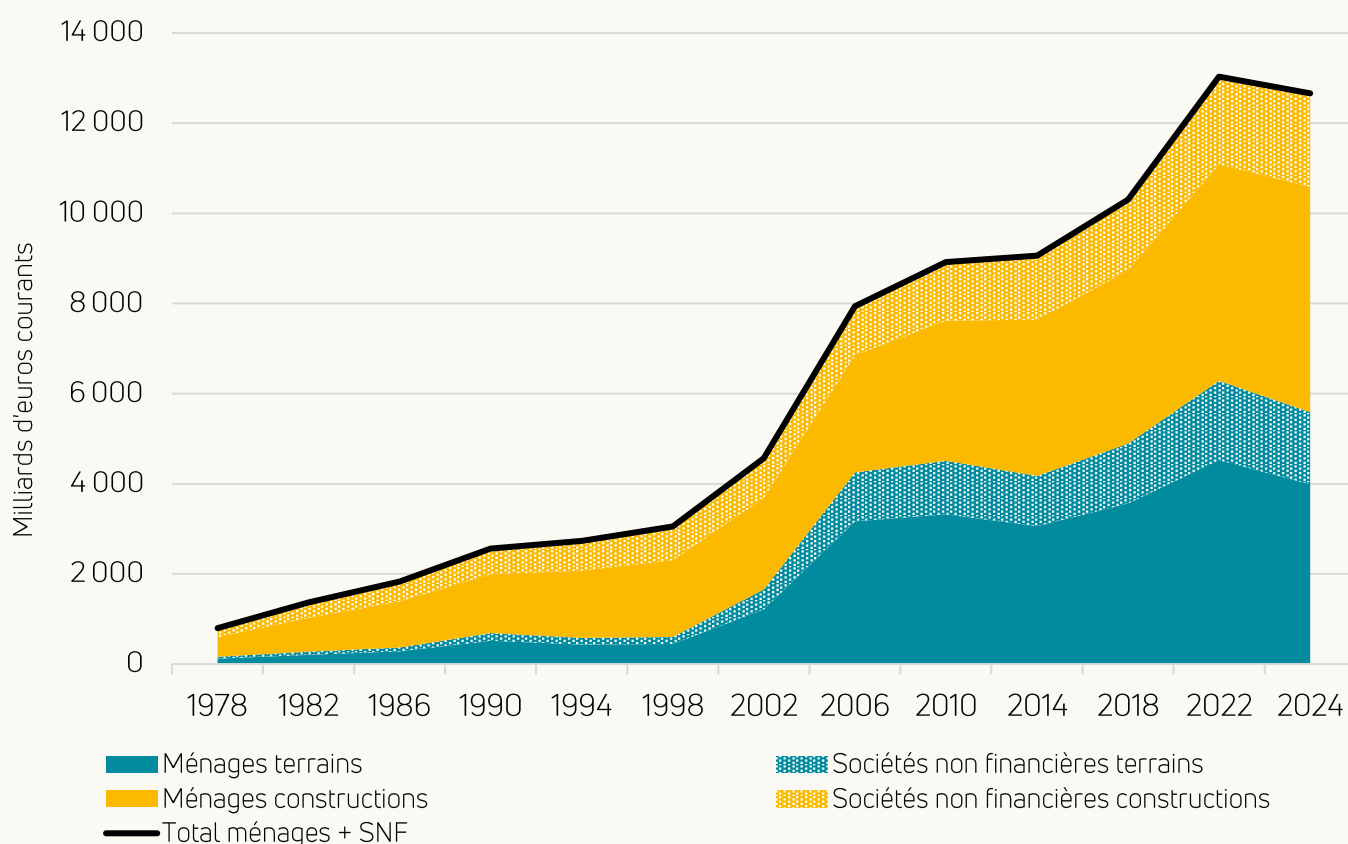
La valeur du foncier augmente plus vite que celle du bâti dans le patrimoine

La valeur du foncier, au sens des Comptes de Patrimoine de l'Insee (voir graphique ci-dessous), a, quant à elle, pris une part croissante dans le patrimoine immobilier (construction + foncier supportant des bâtiments) des ménages et des entreprises de l'économie réelle. La valeur du patrimoine immobilier est le produit d'un effet volume (extension des surfaces bâties) et d'un effet prix (évolution des prix immobiliers à la hausse). 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. Ainsi, la part des terrains supportant des bâtiments dans le patrimoine immobilier total des ménages et des entreprises est passée de 20 % en 1978 à 43 % en 2024.

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 ». Ce phénomène n'est pas particulier à la France. Par exemple, Knoll, Schularick et Steger⁶ montrent que, entre les années 1945 et 2012, plus de 80 % de la hausse moyenne du prix des logements dans 14 pays membres de l'OCDE est due à la croissance du prix des seuls terrains.

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



Source : Insee, comptes de patrimoine

Par ailleurs, selon les travaux des économistes Alain Trannoy et Etienne Wasmer⁷, la concurrence pour l'occupation des sols au sein de zones denses est également une des causes de la hausse du prix des terrains. Plus précisément, c'est au sein des grandes métropoles que les terrains sont les plus chers et, au sein de celles-ci, ce sont les centres-villes qui possèdent les terrains les plus onéreux. Par exemple, le prix d'un lot situé dans un rayon de 3 kilomètres à partir de Notre-Dame de Paris est en moyenne 20 fois plus élevé que celui d'un terrain situé à 20 kilomètres (Chapelle, Trannoy et Wasmer⁸).

Par ailleurs, plusieurs études (Trannoy et Bono⁹, Inspection générale des finances¹⁰) mettent en avant un effet inflationniste des politiques d'incitation fiscale à l'investissement locatif sur les prix du foncier.

Ainsi, la hausse des prix immobiliers (en partie alimentée par la hausse de pouvoir d'achat des ménages) semble avoir contribué au renchérissement de l'immobilier ancien, ainsi que du foncier non-bâti (dont le potentiel économique a augmenté), qui constitue à son tour un poste significatif dans la détermination du coût de sortie des opérations de construction neuve.

Le prix des terrains à bâtir en vue de construire une maison en France et en Bretagne

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, plus que la moyenne nationale (102/m² €).

Niveau et évolution du prix moyen des terrains entre 2010 et 2024 selon la région

Région	Prix moyen du terrain (en €/m²)					
	2010	2020	2021	2022	2023	2024
Auvergne-Rhône-Alpes	70	101	102	107	113	119
Bourgogne-Franche-Comté	38	49	47	51	57	55
Bretagne	57	87	87	93	108	113
Centre-Val de Loire	46	62	61	53	65	69
Corse	62	96	89	90	107	124
Grand Est	56	83	81	85	93	98
Hauts-de-France	57	80	81	81	83	89
Île-de-France	166	251	233	255	245	227
Normandie	38	67	65	66	73	73
Nouvelle-Aquitaine	39	69	66	64	69	67
Occitanie	61	92	87	86	91	93
Pays de la Loire	60	100	103	106	117	122
Provence-Alpes-Côte d'Azur	108	173	176	180	204	217
France métropolitaine	57	90	89	91	99	101
DROM	80	146	155	164	175	153
France entière	57	91	90	92	100	102

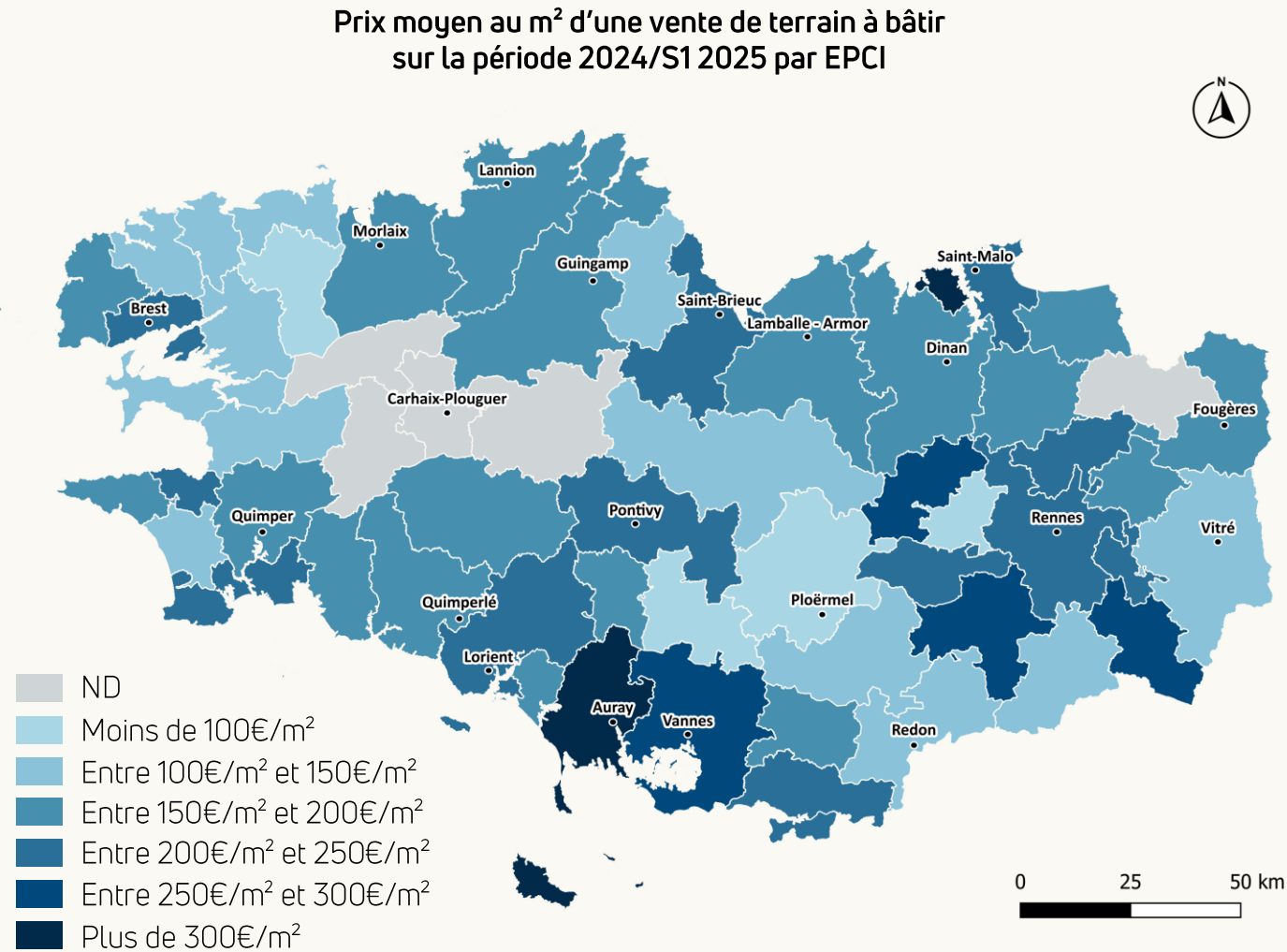
Région	Évolution du prix moyen (en %)					
	2010/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2010/2024
Bretagne	+52 %	+0 %	+7 %	+16 %	+4 %	+97 %
France métropolitaine	+59 %	-1 %	+2 %	+9 %	+2 %	+78 %

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^{ème} rang par ordre décroissant du coût moyen des projets pour la France métropolitaine.

En Bretagne, le niveau et la dynamique des prix du foncier varient fortement

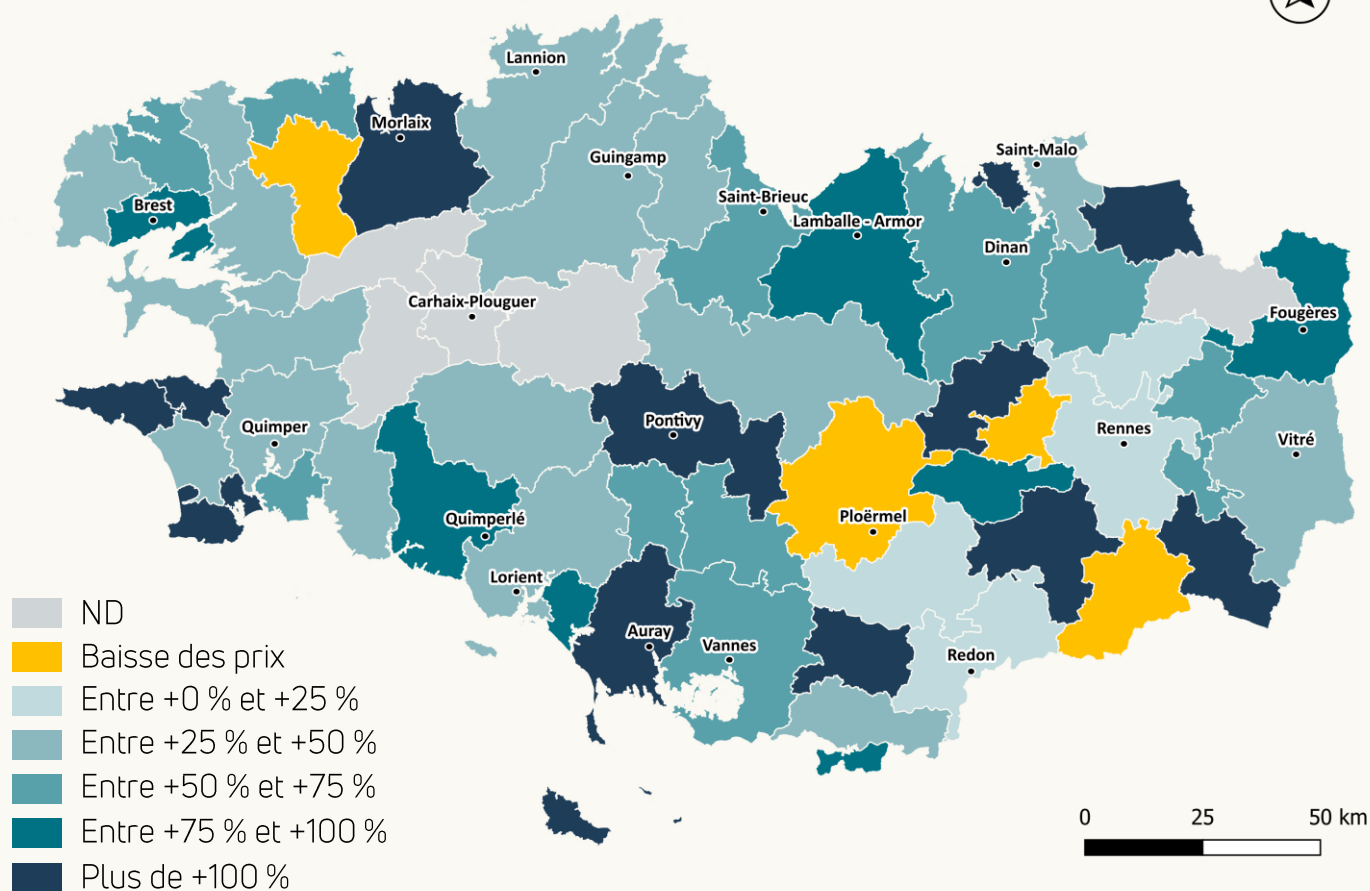
La carte du prix des terrains à bâtir en Bretagne met en évidence une forte différenciation territoriale, révélatrice de logiques de marché hétérogènes qui influencent directement les conditions économiques de production de logements neufs. Les niveaux de prix les plus élevés se concentrent dans les principaux pôles urbains et littoraux (notamment autour de Rennes, Vannes, Auray ou Saint-Malo) où l'attractivité résidentielle est la plus forte. À l'inverse, les territoires plus ruraux ou éloignés des dynamiques métropolitaines présentent des prix nettement plus modérés, traduisant une moindre tension entre l'offre et la demande de logements. Cette hétérogénéité spatiale confirme que la charge foncière dépend fortement des conditions locales du marché immobilier et du niveau de valorisation attendu des projets.



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

La carte de l'évolution des prix fonciers en Bretagne met en évidence une progression globalement soutenue des prix des terrains à bâtir entre 2014-2015 et 2024-S1 2025, bien que cette dynamique demeure très contrastée selon les territoires. La hausse apparaît particulièrement marquée dans plusieurs EPCI littoraux mais également en Ile-et-Vilaine ou autour de Pontivy, où l'augmentation de l'attractivité résidentielle et des tensions sur l'offre foncière s'est traduite par des revalorisations souvent supérieures à +75 %, voire à +100 %. À l'inverse, certains territoires moins dynamiques connaissent des évolutions plus modérées, voire ponctuellement des baisses, illustrant le caractère très localisé des mécanismes de valorisation foncière.

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

CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE

Cette première partie a permis de mettre en évidence le fait que le coût de production d'un logement 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. À partir de là, l'analyse peut être approfondie en isolant les effets des nombreux intrants (salaires, matériaux etc...) sur les coûts de construction, afin d'en examiner les déterminants d'évolution qui leurs sont propres.

CONTEXTE : MISE EN PERSPECTIVE DE L'ÉVOLUTION DE L'INDICE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

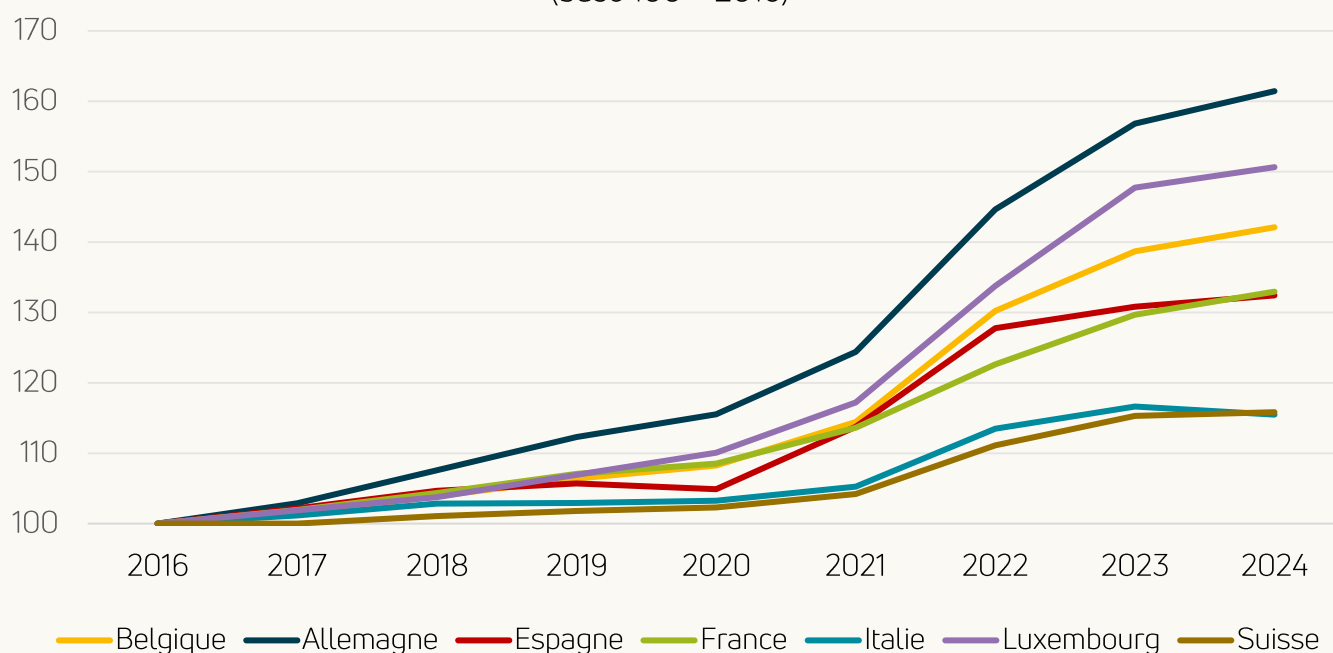
Une mise en perspective internationale révèle que la hausse observée en France est plus modérée que dans plusieurs pays voisins, notamment l'Allemagne, et proche de la moyenne européenne. En parallèle, la comparaison entre le BT01 et l'inflation totale en France met en évidence une sensibilité plus forte 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.

En comparaison européenne, la hausse des prix à la production des bâtiments a été modérée en France au cours des dernières années

Entre 2016 et 2020, l'indice de prix à la production (incluant les marges des entreprises et les taxes, contrairement aux index BT) des bâtiments résidentiels en France évolue sur un rythme modéré (environ +2,0 % par an en moyenne), avant d'augmenter plus nettement en 2021 (+4,7 %), en 2022 (+7,9 %) et en 2023 (+5,7 %). Le rythme de hausse ralentit nettement en 2024 (+2,5 %), sans toutefois que l'on observe de baisses des prix. Une comparaison avec l'Allemagne, notamment, met en évidence une nette divergence sur la période, et plus particulièrement depuis 2021, et qui peut s'expliquer en partie par une inflation générale plus forte en Allemagne, notamment sur les prix de l'énergie et des matériaux. 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.

Par rapport à ses principaux voisins, la France se situe, comme l'Espagne, sur une trajectoire intermédiaire. L'évolution de l'indice y est plus dynamique qu'en Italie ou en Suisse, mais nettement inférieure à celle observée en Allemagne, au Luxembourg, et en Belgique.

Évolution des prix à la production de bâtiments résidentiels dans plusieurs pays européens (base 100 = 2016)



Source : Eurostat

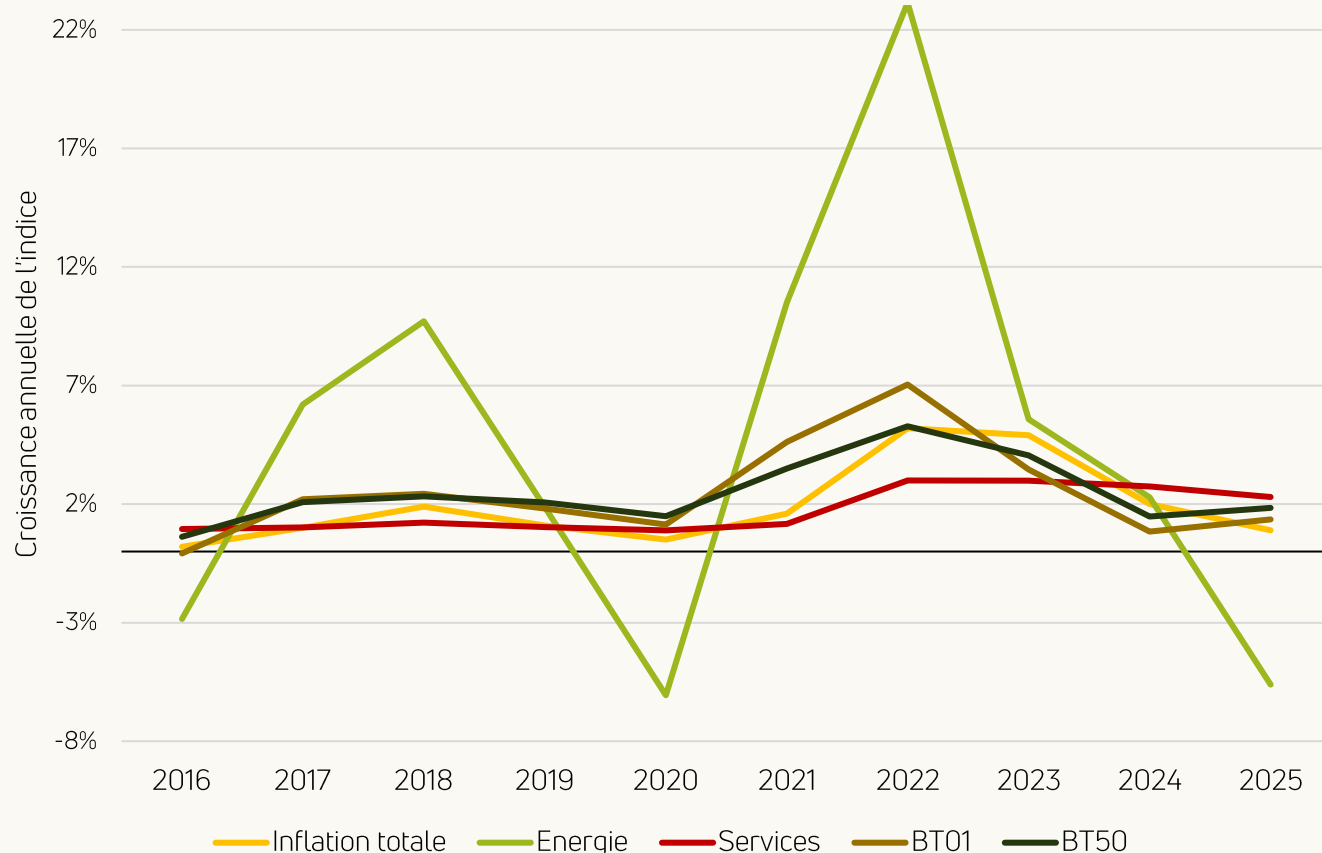
Les coûts de la construction : plus sensibles aux chocs de prix que l'inflation

De 2016 à 2020, l'index BT01, qui mesure les coûts dans le secteur du Bâtiment tous corps d'état, évolue à un rythme proche de l'inflation totale (+1,5 % par an en moyenne). À partir de 2021, il accélère plus fortement (+4,6 %), avec un pic en 2022 (+7,0 %), traduisant une hausse plus rapide des coûts dans le bâtiment que dans l'ensemble de l'économie (+2,1 % en 2021 et +5,9 % en 2022 pour l'inflation totale). En 2023 et 2024, la progression du BT01 ralentit plus nettement (+3,5 % puis +0,8 %) que celle de l'inflation globale (+5,7 % puis +2,3 %), ce qui conduit à un rapprochement entre les coûts de construction et l'ensemble des prix dans l'économie. Enfin, en 2025, malgré le recul des prix de l'énergie, l'index BT01 affiche une croissance en légère hausse (+1,4 % après +0,8 % en 2024), soutenu par la hausse des prix des services.

L'index BT50, qui mesure quant à lui les coûts spécifiques à l'entretien – rénovation, suit une trajectoire très proche de l'index BT01. Entre 2016 et 2025, sa croissance annuelle moyenne atteint +2,5 %, soit exactement la même que pour le BT01.

Cette déconnexion entre l'évolution du BT01 et celle de l'IPCH peut s'expliquer en partie par la forte volatilité des prix de l'énergie en 2021 et 2022 (+10,6 % puis +23,8 %), qui se répercute sur les coûts des matériaux et des procédés de construction, amplifiant la hausse du BT01. À l'inverse, la composante « services » (qui révèle en général l'effet des évolutions du coût du travail), plus régulière (+1,1 % par an en moyenne sur 2016-2021 et +3,4 % sur 2022-2024), ne contribue que légèrement à la hausse des prix et coûts sur la période, que ce soit pour la construction ou bien l'ensemble des prix dans l'économie.

Évolution de différents indices de prix et coûts en France entre 2016 et 2025



Source : Insee

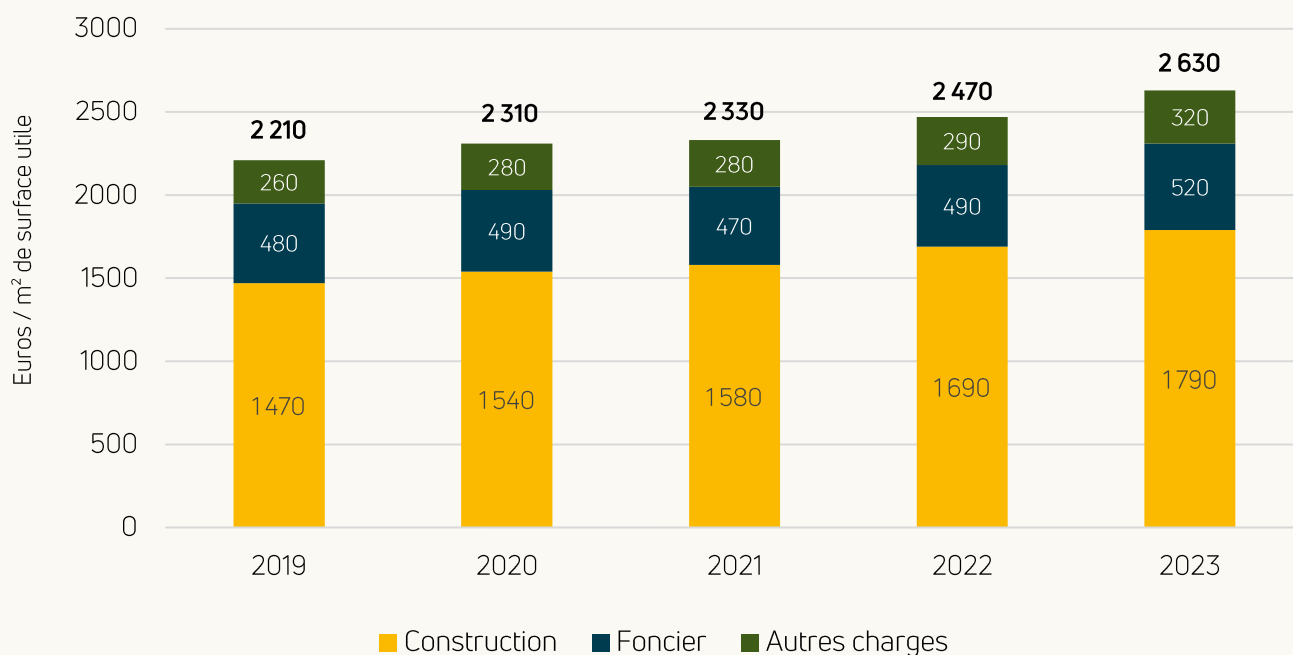
Cas illustratif : la hausse des prix de revient des logements sociaux

L'analyse des composantes du prix de revient des logements sociaux met en évidence une dynamique de hausse portée principalement par les coûts de construction. Selon la Banque des Territoires, 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 %. Le graphique ci-dessous montre que cette évolution repose sur une progression continue du poste « Construction », qui passe d'environ 1 470 €/m² à 1 790 €/m² sur la période (+21,8 %). Le foncier et les autres charges (études, assurances etc...) connaissent également des hausses, de respectivement +8,3 % et +23,1 %. Ainsi, la structure du coût de revient reste dominée par la construction, tandis que le foncier conserve un poids significatif mais moins dynamique.

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. À l'inverse, la contribution du foncier apparaît nettement plus faible, à hauteur de 0,3 point par an, et même négative certaines années. Les autres charges contribuent pour 0,6 point par an à la croissance, traduisant un poids croissant des facteurs macroéconomiques et sectoriels affectant le coût de la construction (matières premières, énergie, normes).

Enfin, l'analyse du prix de revient moyen masque des disparités territoriales importantes. Les écarts de coûts se sont accentués entre les zones les plus tendues et le reste du territoire. En particulier, la zone A bis enregistre une hausse de +24 % sur la période, contre environ +10 % à +15 % dans les autres zones. Le niveau de prix en zone A bis est également nettement supérieur, un logement social y coûtant environ 50 % de plus qu'en zone A. À l'inverse, les zones B1, B2 et C présentent des niveaux et des dynamiques relativement proches. Ces écarts soulignent que la moyenne nationale ne rend que trop partiellement compte des contraintes locales pesant sur la production de logements.

Composante du prix de revient d'un logement social (sous maîtrise d'ouvrage directe)



Source : Banque des Territoires

L'INDEX BT01

L'index BT01 est un indice 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 liées à la construction, en s'appuyant sur six postes de coûts de la nomenclature KLEMST. Grâce à cette approche globale, l'indice permet de suivre l'évolution des prix indépendamment des caractéristiques propres à chaque chantier.

Référence juridique reconnue et encadrée, il est largement utilisé dans les contrats de construction (par exemple les contrats CCMI) pour indexer les prix sur la durée du projet, dans les marchés publics et privés pour réviser les montants en fonction de l'inflation sectorielle ou encore dans les analyses économiques et budgétaires pour anticiper les coûts futurs.

L'index BT01 constitue un indice global de référence pour le secteur du Bâtiment. Il s'accompagne d'une série d'index plus spécifiques, chacun correspondant à un métier ou une spécialité particulière du Bâtiment, permettant un suivi plus fin et ciblé de l'évolution des coûts. Par exemple, l'index BT02 correspond à l'activité de terrassements, et l'index BT06 à l'ossature et ouvrages en béton armé. La liste des 35 index est en annexe (voir p.61), avec leurs correspondances aux codes NAF 2008.

Cette étude de l'index BT01 et de ses composantes permettra d'identifier les postes de coûts les plus influents dans son évolution et de mieux comprendre les mécanismes sous-jacents de la hausse des coûts de construction.

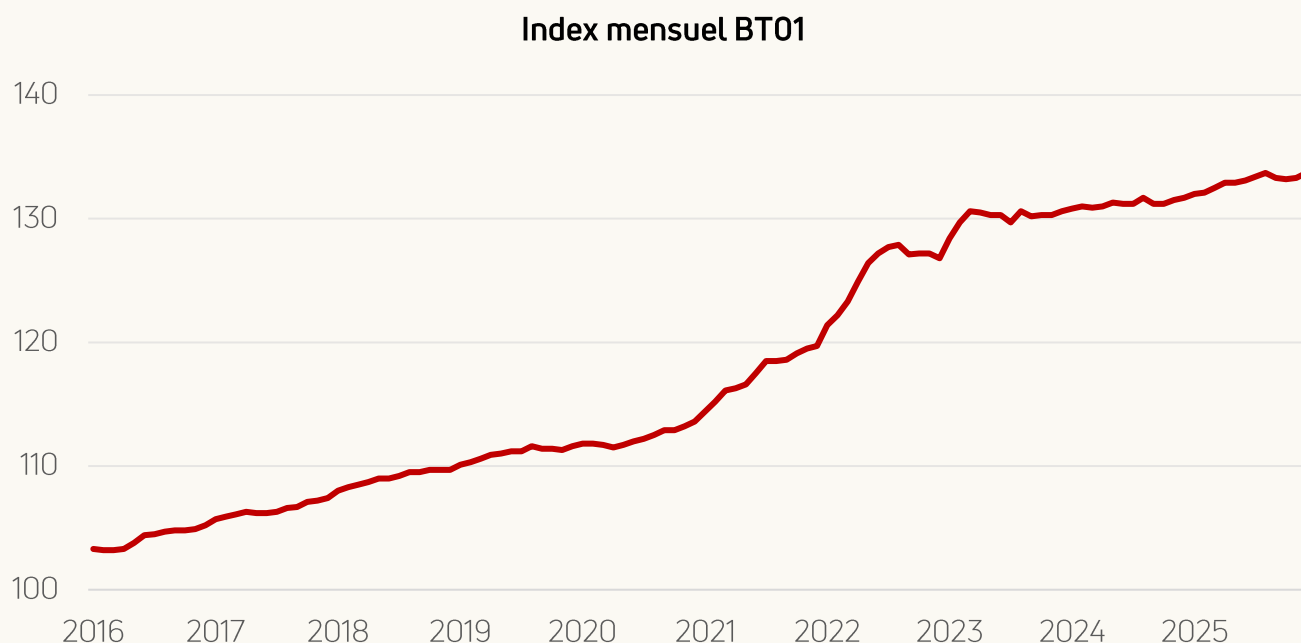


INFORMATION

Dans cette étude, les données sont exprimées sous forme d'indices base 100. Un indice base 100 est un outil utilisé pour mesurer l'évolution d'une grandeur dans le temps, comme un prix, un coût ou une quantité, en prenant une année de référence à laquelle on attribue la valeur 100. Les années suivantes sont exprimées en pourcentage de cette base, ce qui permet de visualiser facilement les hausses ou les baisses. Par exemple, si un matériau coûte 50 euros en 2020, on fixe cette année comme base 100. Si son prix passe à 55 euros en 2021, l'indice devient 110, ce qui signifie que le prix a augmenté de 10 % par rapport à l'année de base. Ce système ne donne pas les valeurs réelles mais les variations relatives à un même point de départ, facilitant les comparaisons dans le temps ou entre secteurs.

⚠ Pour les analyses d'indices, il est important de porter une attention particulière sur les échelles des graphiques afin de pouvoir comparer ces derniers.

L'index BT01 (base 2010) a connu une croissance lente mais continue de janvier 2016 jusqu'en septembre 2020, faisant passer l'indice de 103 à 113 (+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 fortement jusqu'en avril 2023. Depuis cette date, l'indice continue de croître plus modestement. **Sur la période observée (janvier 2016 à décembre 2025), l'index a augmenté de 29,4 %.**



*Source : INSEE
Traitements : Cellule Économique de Bretagne*

Dans la suite de l'étude, nous allons essayer d'analyser au-delà de cet index global, quelles composantes influent sur ce dernier et pour quelles raisons.

LA NOMENCLATURE KLEMST

Dans le secteur du bâtiment, la nomenclature KLEMST, développée par l'INSEE, est une méthode utilisée pour décomposer les coûts de production en six catégories élémentaires. Elle permet de suivre les évolutions des différents postes de coûts qui composent le coût total d'une opération de construction et d'anticiper les impacts des hausses de coûts (matériaux, énergie, transport, etc.) sur un chantier. Ces postes de coûts sont également ceux qui composent l'index BT01, utilisé comme référence pour la révision des prix dans le Bâtiment. Chaque lettre (ou élément) 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.).



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



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



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

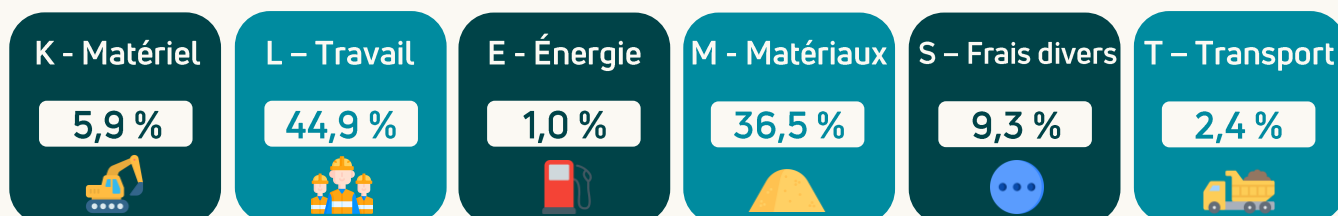


Frais Divers : Divers coûts associés à la gestion de projets et autres dépenses non classifiées ailleurs.



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

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



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. Cette hypothèse s'applique également aux autres composantes présentées ci-après.

À compter de janvier 2026, la nomenclature KLEMST utilisée dans le calcul des index de la construction intègre une nouvelle composante D (« Déchets »). Cette évolution reste toutefois sans effet significatif sur les analyses présentées ici : la composante Déchets n'intervient qu'indirectement dans l'index BT01, via l'index BT55, pour un poids très marginal estimé à moins de 0,01% du BT01.

Par ailleurs, cette révision de la nomenclature s'est également accompagnée de la suppression de l'index BT12, remplacé par une nouvelle structuration des index.

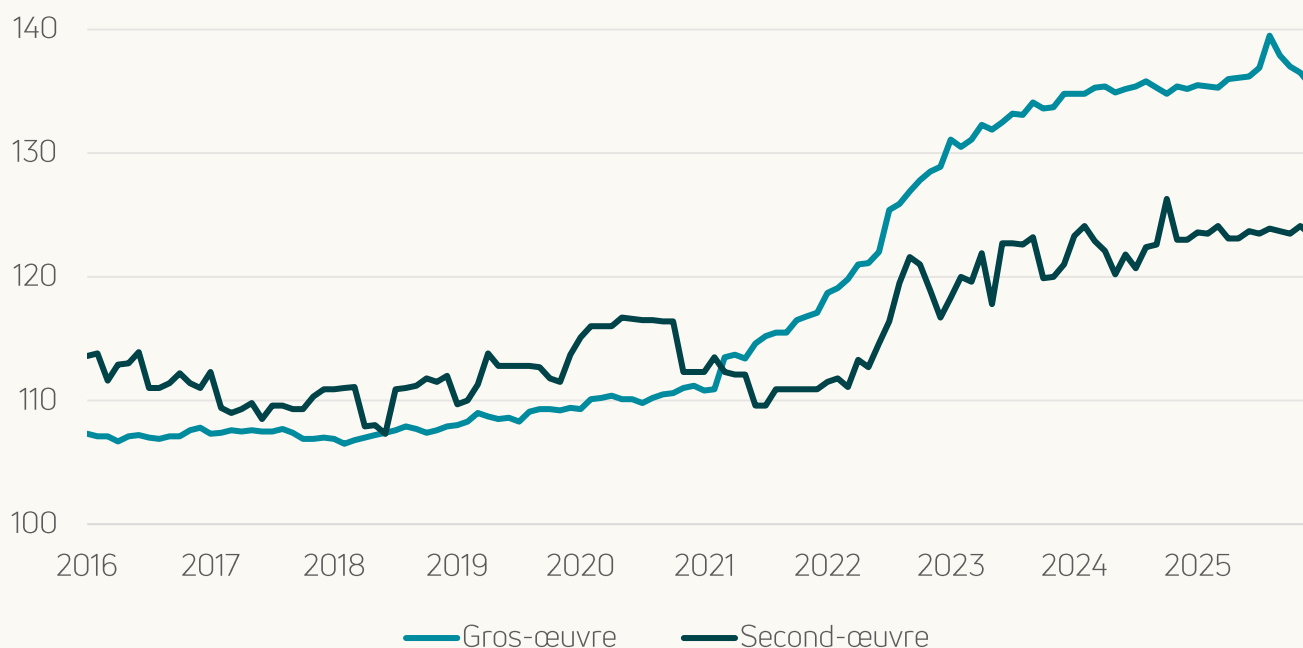
Les résultats de cette étude reposent donc sur l'ancienne nomenclature, sans prise en compte de ces évolutions. Au regard du poids très marginal de la composante Déchets et de l'impact limité de ces ajustements méthodologiques, cela n'altère pas l'interprétation des évolutions observées sur les coûts de construction.



L'élément K représente les coûts liés au matériel utilisé sur les chantiers du bâtiment. Il se compose de deux sous-ensembles : le gros œuvre, qui regroupe les engins lourds et le matériel de structure, et le second œuvre, qui concerne les équipements plus légers utilisés pour les finitions et les installations techniques. **L'élément K pèse pour environ 5,9 % (voir page 21) dans la structure de l'index BT01**, ce qui en fait un poste secondaire en valeur, mais néanmoins sensible aux fluctuations des prix des équipements et aux dynamiques d'investissements en matériels dans le secteur.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution de l'indice du coût du matériel (K) dans le secteur du bâtiment entre janvier 2016 et décembre 2025, en distinguant le gros œuvre du second œuvre. On observe une relative stabilité des prix jusqu'en 2020, suivie d'une forte hausse à partir de 2021, particulièrement marquée pour le matériel du gros œuvre, dont l'indice dépasse 135 (base 100 en 2010) avant de se stabiliser à partir de 2024 si ce n'est le pic éphémère en août 2025. Le matériel du second œuvre, quant à lui, connaît une augmentation plus tardive, amorcée en 2022, pour atteindre un indice de 124 en 2025. **Sur la période observée (2016-2025), l'indice concernant le gros œuvre a augmenté de +26,3 % quand l'indice du second œuvre a enregistré une hausse de +8,6 %.**

Indice mensuel du coût du matériel selon le sous-secteur du Bâtiment (Base 2010)



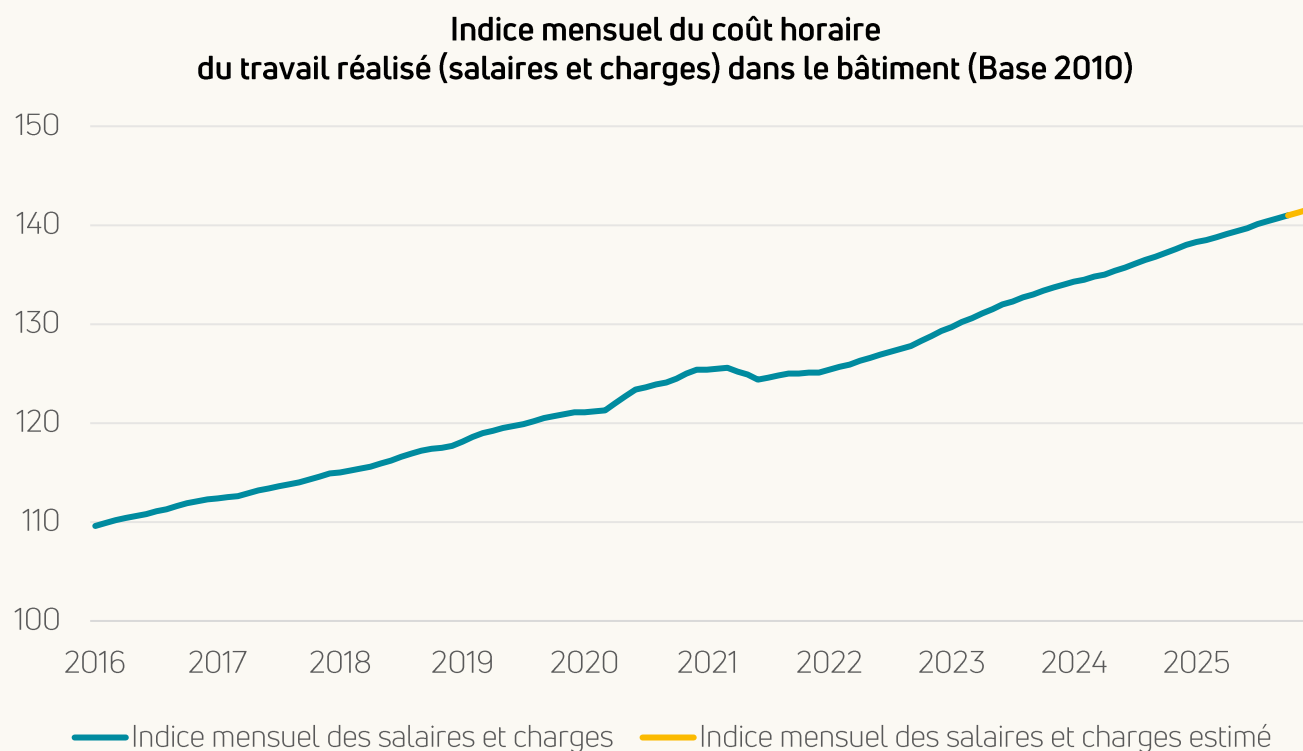
Source : INSEE
Traitements : Cellule Économique de Bretagne

L'augmentation marquée de l'indice du coût du matériel dans le secteur du bâtiment à partir de 2021 s'explique par un ensemble de facteurs conjoncturels et structurels. La reprise rapide de l'activité mondiale après la crise sanitaire de 2020 a entraîné une forte tension sur la demande en équipements de chantier, alors que l'offre peinait à suivre. Par ailleurs, les matières premières nécessaires à la fabrication du matériel (acier, cuivre, aluminium, plastiques, etc.) ont vu leurs prix augmenter fortement, amplifiés par une pénurie de composants industriels et électroniques. L'inflation globale a également contribué à la hausse des prix. Et, à partir de 2022, le conflit en Ukraine a renforcé cette dynamique en aggravant les tensions sur les approvisionnements et les marchés de l'énergie.



L'élément L représente les coûts liés à la main-d'œuvre dans le secteur du bâtiment. Il inclut les salaires, les contributions sociales, l'intérim ainsi que les frais associés au personnel intervenant directement sur les chantiers. Poste central dans l'économie du bâtiment, **l'élément L pèse pour environ 44,9 % dans la structure de l'index BT01**, ce qui en fait le poste le plus important en valeur. Il est fortement influencé par l'évolution des conventions collectives, les accords de branche et la dynamique du marché de l'emploi. Sa progression peut également refléter les tensions sur l'emploi, la hausse des salaires, et l'évolution des taux nominaux et effectifs (après exonérations) de cotisations sociales.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution de l'indice du coût lié aux salaires et charges (L) dans le secteur du bâtiment entre janvier 2016 et décembre 2025 (les trois derniers mois ayant été estimés dans un souci de cohérence avec les autres indices). On observe une progression relativement régulière de 2016 à 2025, avec une légère fluctuation entre 2020 et 2021, période de crise sanitaire. En décembre 2025, l'indice dépasse 140, contre environ 110 en 2016, traduisant une hausse continue du coût de la main-d'œuvre sur la période. **Sur la période observée, l'indice a augmenté de +29,2 %.**



Source : INSEE
Traitements : Cellule Économique de Bretagne

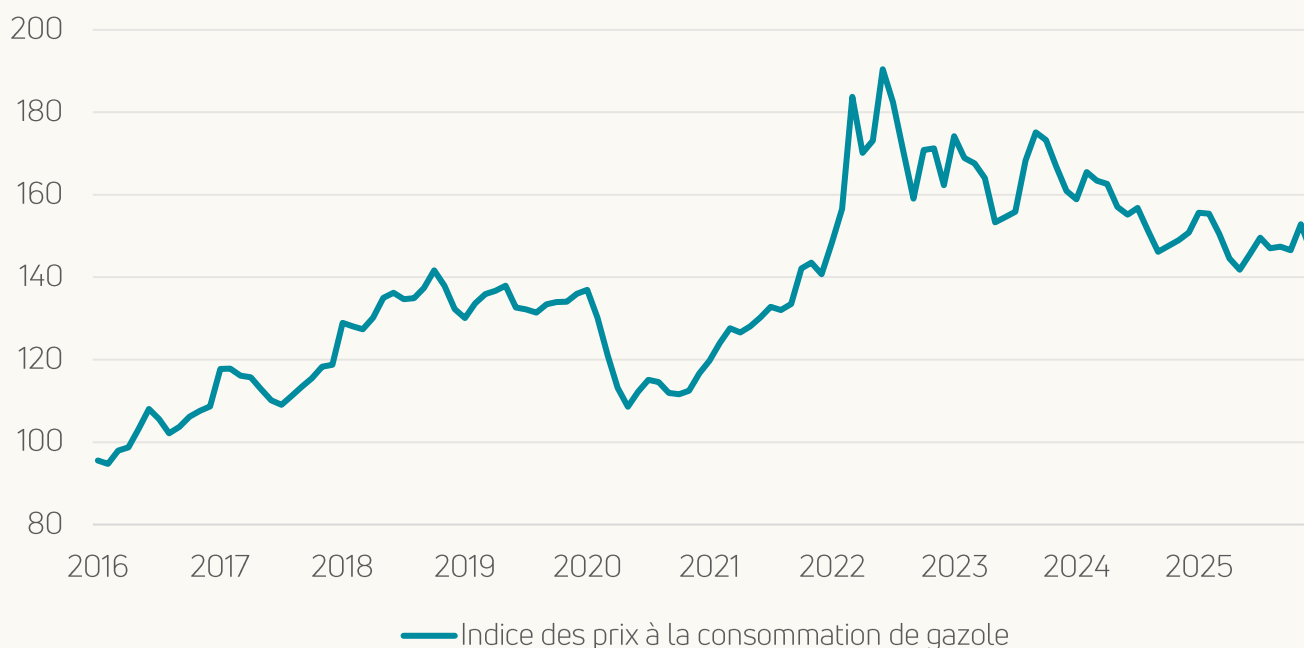
L'augmentation linéaire de l'indice du coût lié à la main-d'œuvre dans le secteur du bâtiment s'explique principalement par la revalorisation progressive des salaires. À cela s'ajoutent les tensions croissantes sur le marché du travail, ainsi que l'inflation, qui alimentent chaque année les négociations salariales.



L'élément E représente les coûts liés à la consommation de gazole sur les chantiers du bâtiment. Il inclut principalement le carburant utilisé pour les engins de chantier, les véhicules utilitaires et certains groupes électrogènes. Énergie fossile encore largement utilisée pour les engins de chantier, le gazole est un poste de coûts sensible, exposé aux fluctuations du marché pétrolier, aux taxes énergétiques et aux tensions géopolitiques. **Dans l'index BT01, l'élément E pèse pour environ 1 %**, ce qui en fait un élément secondaire en valeur, mais particulièrement volatile et susceptible d'évoluer rapidement. Par ailleurs, l'évolution des prix de l'énergie affecte également d'autres postes de coûts (transports, matériaux etc...).

Le graphique ci-dessous montre l'évolution de l'indice du coût du gazole utilisé dans le secteur du bâtiment entre janvier 2016 et décembre 2025. Après une période de fluctuations orientées à la hausse entre 2016 et 2019, le prix du gazole connaît une forte baisse en 2020. Et à partir de 2021, une envolée rapide est observée, culminant en 2022 au-delà de l'indice 190 (soit une hausse de +99,3 % par rapport à janvier 2016). Depuis ce point haut, le coût du gazole reste élevé mais en légère baisse, avec des variations fréquentes, oscillant entre 140 et 150 depuis deux ans. **Sur la période observée, l'indice a augmenté de 53 %.**

**Indice mensuel des prix
à la consommation de gazole dans le bâtiment (Base 2010)**



Source : INSEE
Traitements : Cellule Économique de Bretagne

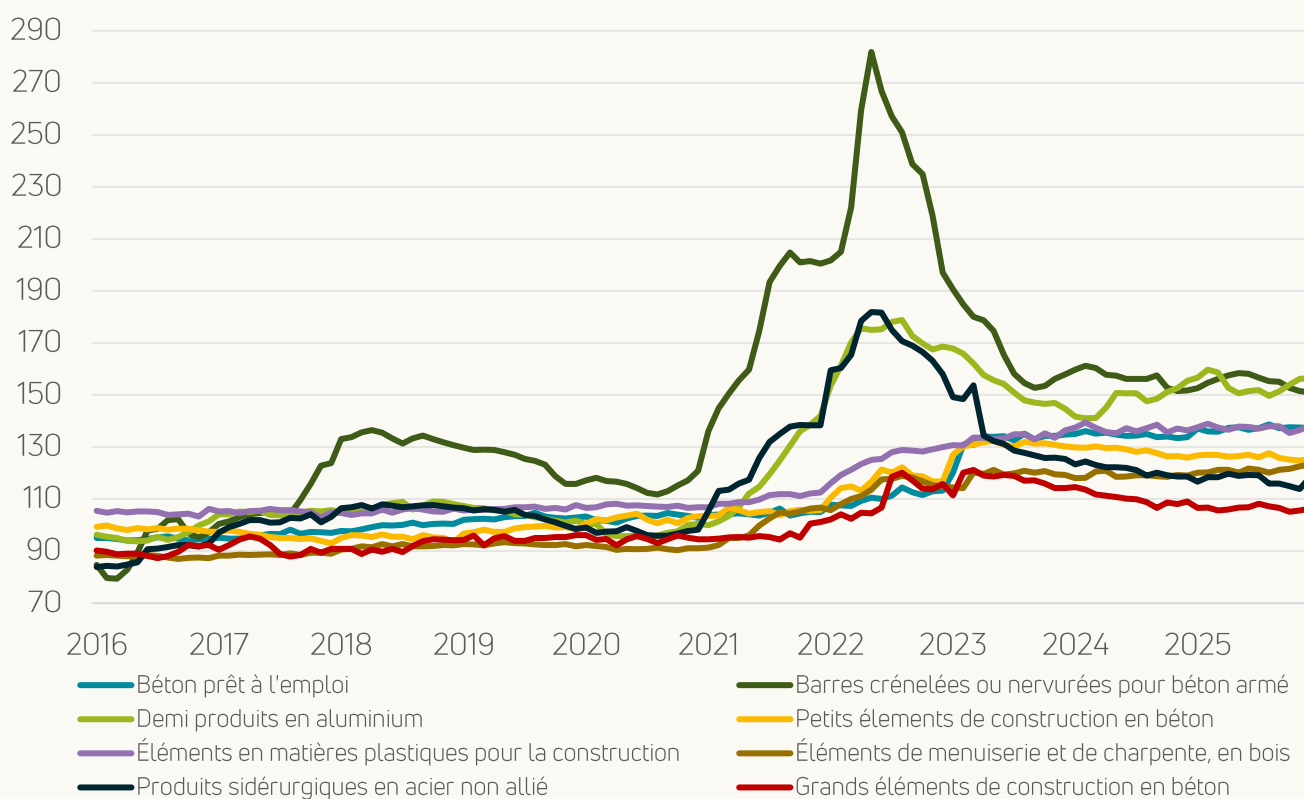
L'évolution de l'indice des prix du gazole dans le secteur du bâtiment reflète une forte sensibilité aux événements économiques et géopolitiques. Par exemple, la chute brutale en 2020 probablement en raison des confinements liés au Covid-19 a entraîné une baisse de la demande mondiale en pétrole puis une remontée rapide des prix à partir de 2021 portée par la reprise économique. Le regain a été accentué en 2022 par les tensions internationales provoquées par le conflit en Ukraine qui a fortement perturbé les marchés de l'énergie avant d'amorcer une légère tendance baissière à partir de 2023.



L'élément M regroupe les coûts liés à l'achat et à l'utilisation des matériaux de construction. Il comprend les matières premières et produits transformés nécessaires à la réalisation des ouvrages. Éléments central de tout projet, il est sensible à la disponibilité des ressources, aux évolutions technologiques et aux réglementations environnementales. Les prix des matériaux dépendent fortement des marchés mondiaux, des coûts énergétiques et des contraintes logistiques. **Dans l'index BT01, l'élément M occupe une place prépondérante, représentant environ 36,5 % du poids total.**

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution mensuelle de l'indice des prix pour différents matériaux de construction entre janvier 2016 et décembre 2025. Pour faciliter l'analyse, le graphique ne reproduit qu'une sélection des matériaux (les 8 matériaux ayant les poids les plus importants dans le BT01 parmi les 86 matériaux recensés) : béton prêt à l'emploi ($\approx 6\%$ dans le BT01), petits et grands éléments en béton (respectivement $\approx 3,6\%$ et $\approx 2,1\%$), éléments en plastique ($\approx 3\%$), éléments de menuiserie et de charpente ($\approx 2,3\%$), produits sidérurgiques en acier non allié ($\approx 2,1\%$), demi-produits en aluminium ($\approx 1,8\%$) et barres crénelées ou nervurées pour béton armé ($\approx 1,6\%$). Pour l'ensemble des matériaux, à l'exception des barres crénelées, les prix restent relativement stables jusqu'en 2020, avant de connaître une nette hausse à partir de 2021. Cette progression est particulièrement marquée pour les trois matériaux métalliques. Par exemple, l'indice des barres crénelées dépasse 281 en mai 2022 (+232 % par rapport à janvier 2016). La chute qui suit est presque aussi nette, avec un retour à des niveaux proches de ceux observés pour les autres matériaux. Les prix se stabilisent ensuite, mais demeurent nettement supérieurs à leur niveau d'avant-crise. **Sur la période observée (2016-2025), l'indice général du coût des matériaux a augmenté de +40,0 %, l'indice concernant les barres crénelées a augmenté de +78,3 % quand l'indice du béton prêt à l'emploi a connu une hausse de +44,5 %.**

Indice mensuel des prix de production de l'industrie française pour le marché français de différents types de matériaux utiles sur un chantier du Bâtiment (Base 2010)



Source : INSEE
Traitements : Cellule Économique de Bretagne

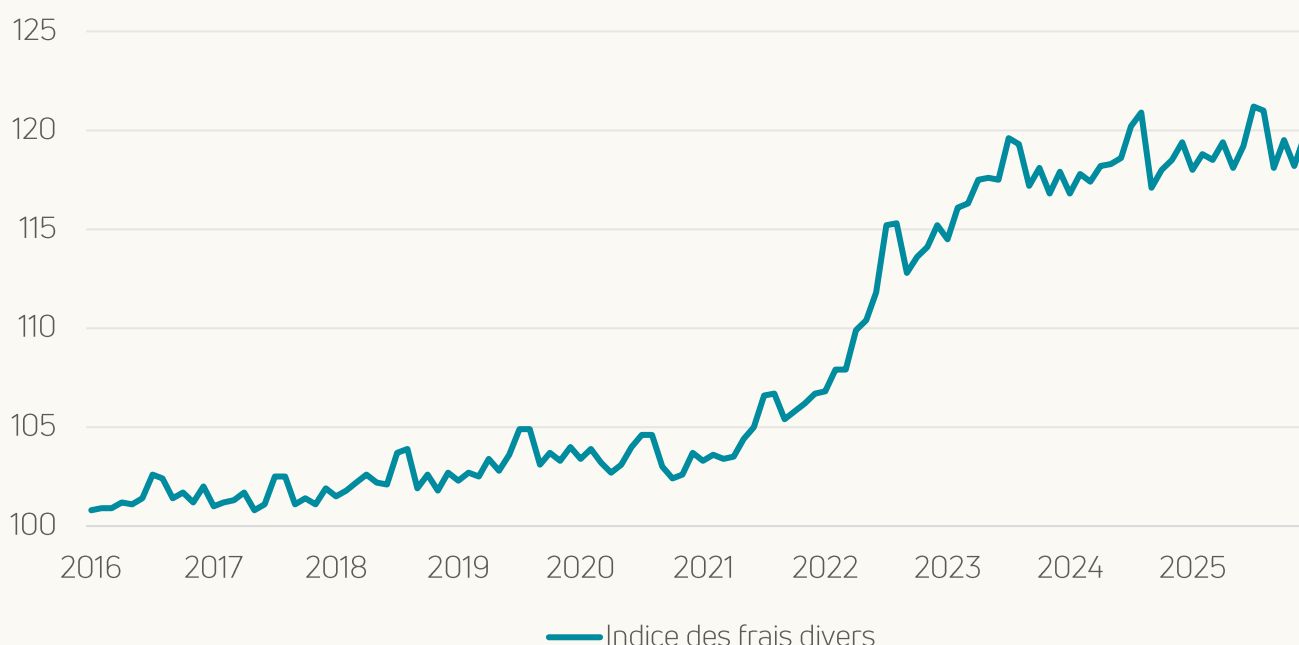
Jusqu'en 2020, les prix des principaux matériaux de construction sont demeurés relativement stables, mais à partir de 2021, la tendance s'est inversée nettement sous l'effet conjugué de la reprise économique post-Covid, qui a entraîné une forte demande mondiale, et des perturbations logistiques, marquées notamment par la hausse du coût du transport maritime pour certains d'entre eux. La forte hausse des prix de l'énergie, essentielle à la production du ciment, de l'acier, du verre et des plastiques, a accentué cette hausse généralisée. Certains matériaux ont connu des hausses encore plus spectaculaires, comme l'acier et dans une moindre mesure le bois, directement exposés aux marchés mondiaux et aux tensions géopolitiques. À partir de fin 2022, les prix ont amorcé un reflux grâce à la normalisation de la demande, et à la reconstitution des stocks. Néanmoins, ils se maintiennent sur un plateau nettement supérieur à celui observé avant la crise, marquant une nouvelle réalité durable pour le secteur de la construction.



L'élément S regroupe les frais divers engagés sur les chantiers du bâtiment tels que les coûts administratifs, les assurances, les frais de gestion ou encore certains services extérieurs nécessaires à l'avancement des travaux comme les bureaux d'études intégrés. Cet élément, bien que moins visible que la main-d'œuvre ou le matériel, représente une composante non négligeable du coût global d'une opération et **pèse pour environ 9,3 % dans la structure de l'index BT01**. Il est sensible aux évolutions des coûts indirects de production ainsi qu'aux contraintes réglementaires et administratives propres au secteur du bâtiment.

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution mensuelle de l'indice des frais divers dans le secteur du bâtiment entre janvier 2016 et décembre 2025. On y observe une période de relative stabilité de 2016 à 2020, où l'indice reste légèrement supérieur à 100 avec de faibles variations. À partir de 2021, une hausse marquée s'est amorcée, s'accroissant nettement en 2022. L'indice atteint un pic en 2024 au-delà de 120 avant de se stabiliser légèrement en 2025. **Sur la période observée, l'indice a augmenté de 18,7 %.**

Indice mensuel lié aux frais divers dans le bâtiment (Base 2010)



Source : INSEE
Traitements : Cellule Économique de Bretagne

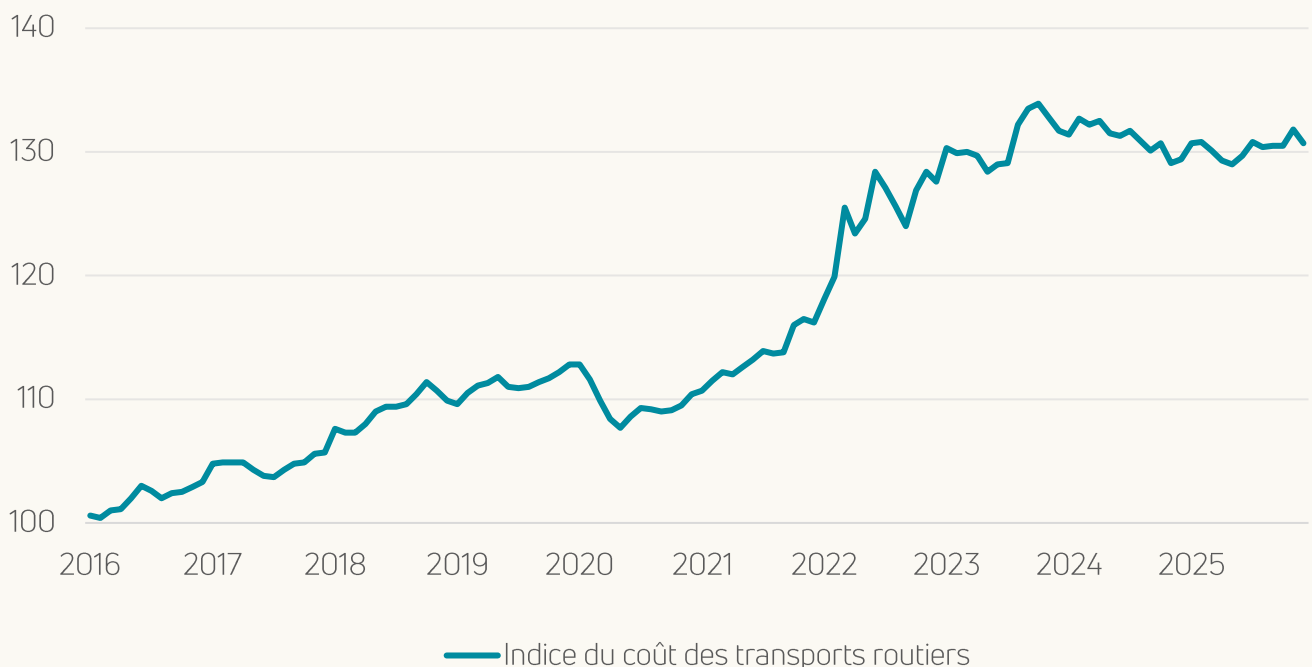
L'évolution de l'indice des frais divers sur les chantiers du bâtiment depuis 2021 peut s'expliquer par plusieurs dynamiques combinées. La hausse générale des prix dans l'économie a entraîné une augmentation des dépenses indirectes comme les assurances, les loyers, les frais de gestion ou les services extérieurs. Le contexte post-COVID a également obligé les entreprises à intégrer de nouveaux coûts liés aux mesures sanitaires comme les équipements de protection, le nettoyage renforcé ou l'aménagement des installations temporaires. Par ailleurs, les exigences réglementaires croissantes en matière environnementale ont généré des dépenses supplémentaires pour la gestion des déchets de chantier, l'achat de produits plus durables, mais aussi pour le recours accru aux prestations externes (architectes, bureaux d'études, voir première partie sur le rapport Robin Rivaton). Par ailleurs, la hausse des salaires a également contribué à rehausser les frais liés au recours à ces prestations externes. Ces évolutions traduisent une pression croissante sur les charges indirectes, devenues un poste de coût de plus en plus significatif dans l'activité du bâtiment.



L'élément T regroupe les coûts liés au transport routier dans le secteur du bâtiment. Contrairement à l'élément énergie, limité à l'achat direct de carburant, il couvre l'ensemble des prestations logistiques : main-d'œuvre du transport des matériaux, amortissement des véhicules, frais de péages, frais d'entretien, assurance, ainsi que le carburant utilisé (dans le cadre d'un service de transport). Il inclut aussi l'évacuation des déchets de chantier, indispensable au bon déroulement des travaux. Bien que **sa part dans l'index BT01 reste modeste (2,4 %)**, l'élément T joue un rôle stratégique dans la fluidité et l'organisation des chantiers.

Le graphique ci-dessous retrace l'évolution mensuelle de l'indice du coût des transports routiers dans le secteur du bâtiment entre janvier 2016 et décembre 2025. Il permet d'observer une tendance haussière à partir de 2016, interrompue brièvement en 2020. En 2021, la hausse a repris avant de s'accélérer fortement en 2022, avec une croissance de +27,6 % par rapport à 2016. Cette progression se poursuit jusqu'en 2024, avant de marquer un léger repli et se stabiliser. **Sur la période observée, l'indice a augmenté de 29,9 %.**

Indice mensuel du coût des transports routiers dans le bâtiment (Base 2010)



Source : INSEE
Traitements : Cellule Économique de Bretagne

L'évolution de l'indice du coût des transports routiers dans le bâtiment peut s'expliquer par une combinaison de facteurs économiques, conjoncturels et structurels. La hausse progressive à partir de 2017 reflète notamment l'intensification de la demande en logistique liée à la reprise de l'activité dans le bâtiment, ainsi que la hausse des salaires dans le secteur du transport routier. Le ralentissement observé en 2020 coïncide avec la crise sanitaire liée au COVID-19, qui a fortement ralenti l'activité sur les chantiers et désorganisé les chaînes logistiques. À partir de 2021, la reprise a été marquée, puis amplifiée en 2022 par un effet de rattrapage. Cette reprise s'est accompagnée de tensions sur les chaînes d'approvisionnement, d'une hausse du prix du gazole et de difficultés de recrutement dans le secteur du transport routier, autant de facteurs qui ont contribué à faire grimper le coût des prestations logistiques dans le bâtiment.

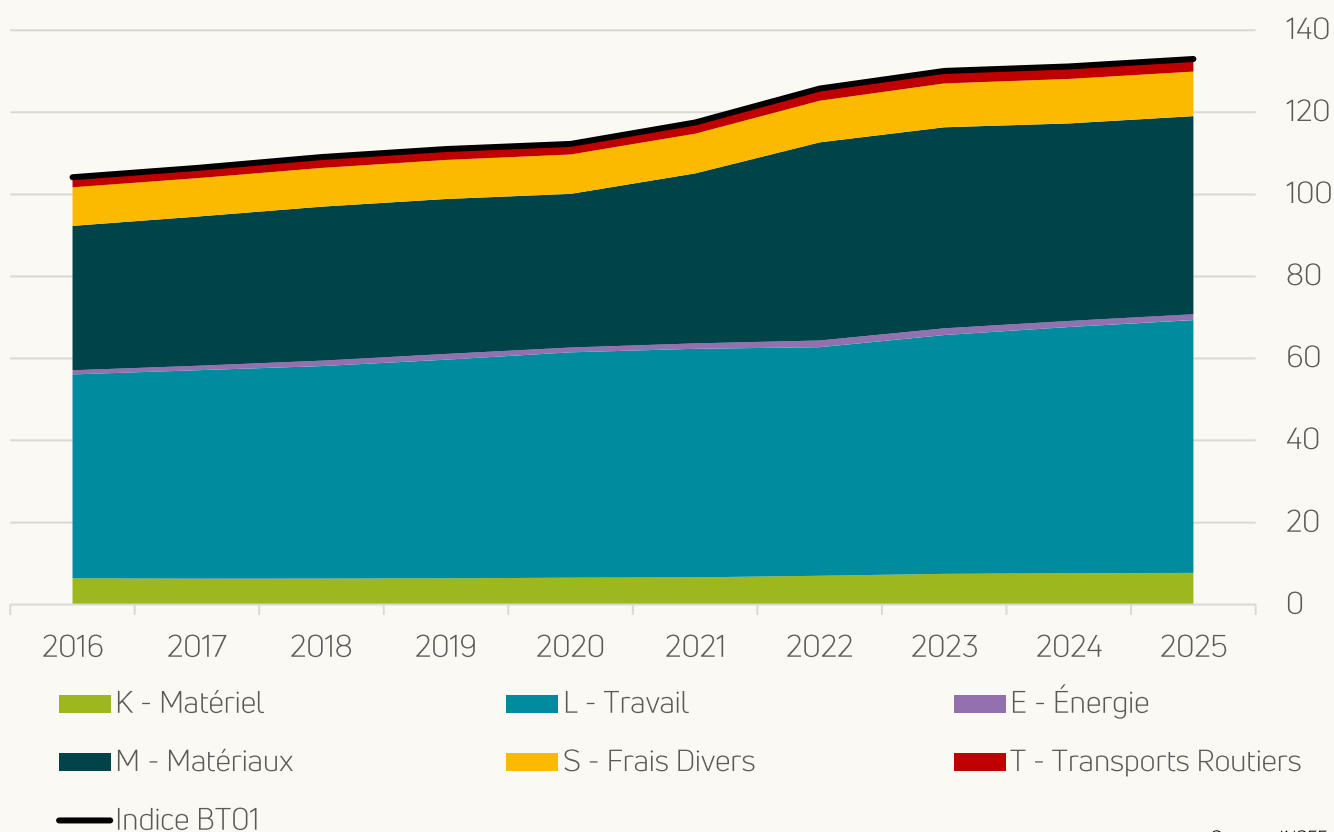
LES PRINCIPAUX CONTRIBUTEURS AUX VARIATIONS DU BT01

Il est possible de reconstituer le BT01 à partir de l'ensemble de ses composantes, ce qui permet d'identifier les éléments qui influencent le plus son évolution. En effet, en calculant la variation annuelle de chaque poste et en la pondérant par son poids dans le BT01, on obtient les contributions de chaque composante. Autrement dit, une forte variation d'un élément peu pondéré peut avoir une contribution faible, et inversement, un élément très pondéré peut influencer fortement l'indice même avec de petites variations.

Par exemple, l'élément K (Matériel) présente des contributions relativement faibles, que ce soit pour le gros œuvre ou le second-œuvre, en raison de son poids secondaire. Le rôle du poids se révèle clairement avec le poste E (Énergie) : malgré de fortes variations, son poids très faible rend sa contribution au BT01 quasi négligeable.

À l'inverse, l'élément L (Travail), qui représente environ 45 % du BT01, explique en grande partie la tendance générale à la hausse de l'indice, sans toutefois entraîner de variation brutale de celui-ci. Ce sont plutôt les matériaux (élément M) qui traduisent de manière plus visible les pics de croissance. Sur le graphique ci-dessous, on observe une forte hausse de la contribution de l'élément M en 2022 (+7,5 points entre 2021 et 2022), qui se reflète en grande partie dans le BT01 (+10 points).

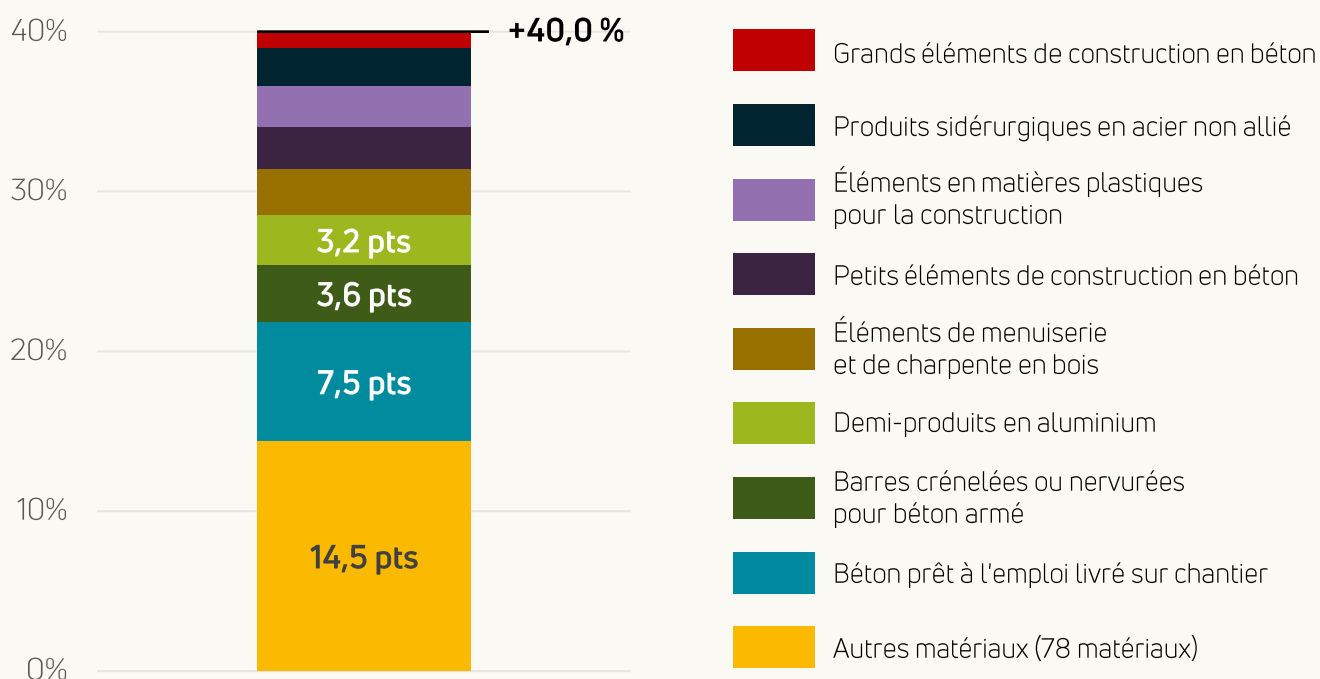
Contributions annuelles au BT01 des éléments KLEMST



Source : INSEE
Traitements : Cellule Économique de Bretagne

L'élément M, plus volatile, suit une évolution complexe liée à sa composition par de multiples matériaux. Si l'élément M a connu une croissance de +40,0 % entre janvier 2016 et décembre 2025, tous les matériaux n'ont pas suivi les mêmes dynamiques de prix. À noter qu'ici, n'ont été conservés pour reconstituer le BT01 que les huit matériaux ayant les poids les plus importants.

Contributions à la croissance entre 2016 et 2025 de l'élément M



Source : INSEE
Traitements : Cellule Économique de Bretagne

Au sein de ces 40 % de croissance pour l'élément M, le matériau ayant le plus contribué à cette hausse est le béton prêt à l'emploi livré sur chantier (7,5 points de pourcentage sur les +40 % de la hausse totale). Sans être le matériau le plus volatile malgré une nette hausse en 2023 (voir page 26), c'est le matériau le plus important en termes de poids dans l'élément M et donc dans le BT01, ce qui explique cette forte contribution.

Six matériaux contribuent chacun à environ 2-3 points de pourcentage de la hausse. Les barres crénelées ou nervurées pour béton armé ou encore les demi-produits en aluminium ont un poids assez faible mais ont connu une augmentation très importante de leurs coûts, à l'inverse des petits éléments de construction en béton, moins fluctuants mais avec un poids supérieur dans le BT01.

Enfin, les grands éléments de construction en béton représentent 1 point de pourcentage de la hausse totale, ces derniers alliant une variation faible et un poids modéré.

Les 78 autres matériaux, possédant un poids plus marginal, sont regroupés dans la catégorie « Autres matériaux » qui représente donc 14,5 points de pourcentage de la hausse.

LES MÉTIERS LES PLUS INFLUENTS DANS LE BT01

Comme précisé plus tôt, le BT01 constitue un indice global, tous corps d'état, qui s'accompagne d'une série d'index plus spécifiques (BT02, BT03, etc.), chacun correspondant à un métier ou une spécialité particulière du Bâtiment, permettant ainsi un suivi plus fin et ciblé des coûts. Ils servent principalement à réviser les prix des contrats de construction pour tenir compte des variations de coûts entre la signature et la réalisation du chantier.

Chaque index est calculé selon le même principe que l'index BT01, à partir des six postes de coûts de la nomenclature KLEMST. Ce qui les différencie, ce sont les pondérations attribuées à chaque poste, qui varient selon l'index, ainsi que les sous-catégories dans les postes de coûts.

Par exemple, pour le BT02 (activités de terrassement), le poste K (Matériel) représente environ 27 % du total, en raison de l'importance des engins de chantier dans cette activité. À l'inverse, pour le BT03 (activités de maçonnerie), le poids du Matériel n'est que d'environ 6 %. De la même manière, la structure du poste M (Matériaux) diffère selon l'index : le BT02 regroupe principalement les sables et granulats, tandis que le BT03 inclut les matériaux nécessaires à la mise en œuvre du béton armé. Au total, plus de quatre-vingts familles de matériaux sont recensées et disposent de leur propre index de coût.

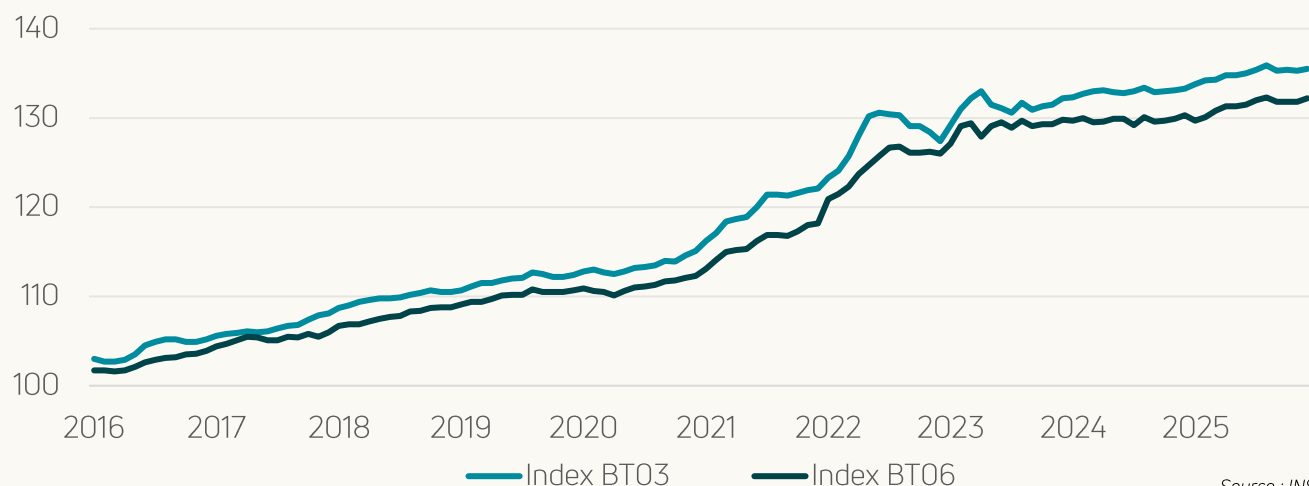
Deux index principaux dans le BT01

L'identification des métiers les plus influents dans l'index BT01 repose sur les données É sane de l'Insee, qui, en fonction de leur poids relatif dans les travaux de construction neuve, attribuent des pondérations à chaque métier. Ainsi, malgré les limites inhérentes à cette approche, elle permet d'approcher de manière robuste l'ordre de grandeur des poids de chaque BT dans le BT01.

Deux index se distinguent particulièrement, en raison de leur poids structurel dans le coût global d'un bâtiment et du volume important de matériaux et de main-d'œuvre qu'ils mobilisent :

- **BT03** : Maçonnerie et canalisations en béton (hors ossature, béton armé, carrelage, revêtement et plâtrerie) ;
- **BT06** : Ossature et ouvrages en béton armé.

**Index mensuels BT03 (Maçonnerie et canalisations en béton)
et BT06 (Ossature et ouvrages en béton armé)**



Source : INSEE
Traitements : Cellule Économique de Bretagne

Les index BT03 et BT06 présentent une trajectoire similaire, marquée par une hausse progressive à partir de 2016, qui s'accélère nettement entre 2020 et la mi-2022. Une légère baisse est ensuite observée à la fin de l'année 2022, suivie d'une nouvelle augmentation quelques mois plus tard. Depuis avril 2023 et jusqu'à décembre 2025, les deux index connaissent des fluctuations, mais conservent une tendance globale à la hausse.

L'évolution du BT03 (maçonnerie et canalisations en béton) en détail

Pour le BT03, l'élément Travail (L) représente environ 52 % de l'indice (contre 44,9 % dans le BT01). Comme évoqué précédemment, cet élément connaît une hausse régulière, ce qui explique une partie de l'augmentation globale du BT03.

L'élément Matériaux (M) est, quant à lui, composé des trois matériaux suivants ayant des poids respectifs de 11 %, 11 % et 6,5 % :

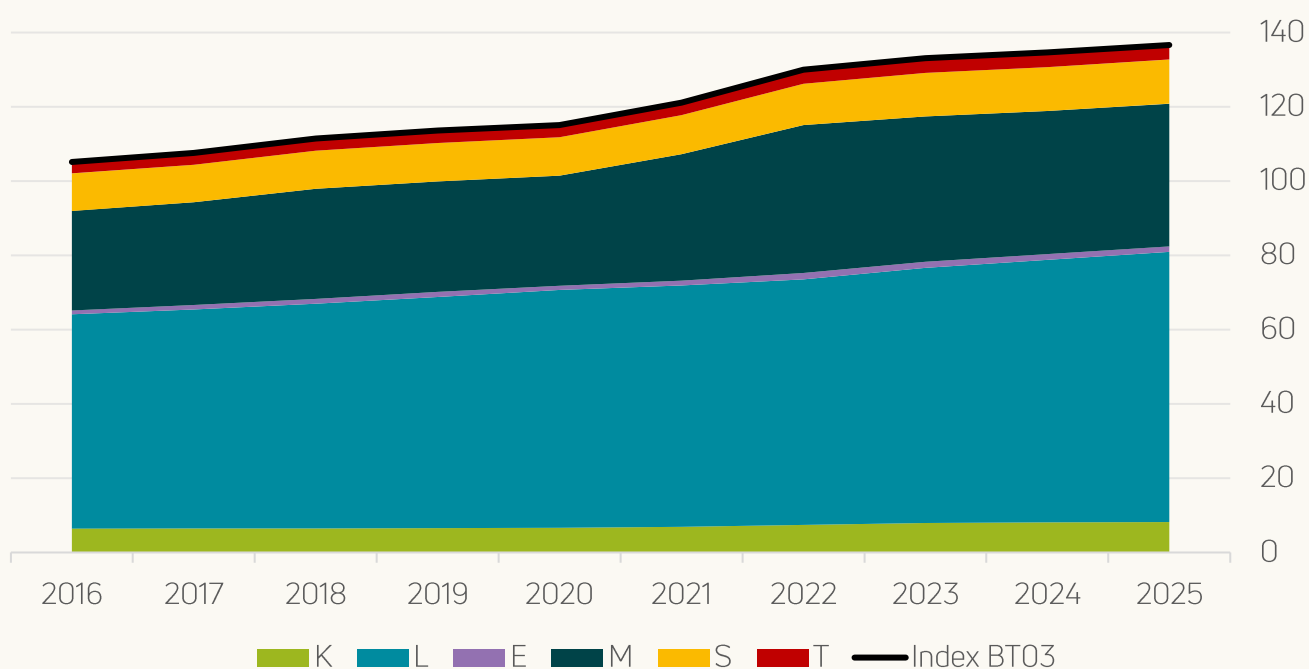
- le béton prêt à l'emploi livré sur chantier ;
- les petits éléments de construction en béton ;
- les barres crénelées ou nervurées pour béton armé.

Entre 2016 et 2020, les coûts des deux premiers matériaux sont restés relativement stables. Puis, au début de l'année 2023, leurs prix ont connu une hausse rapide, passant d'environ 115 à plus de 130 en seulement deux mois. Ensuite, les évolutions divergent légèrement : le prix du béton prêt à l'emploi poursuit une tendance haussière, tandis que celui des petits éléments de construction en béton recule modérément.

Concernant les barres crénelées ou nervurées pour béton armé, la hausse des prix a commencé dès décembre 2020, avec une très forte croissance de l'indice de 121 à plus de 280 en mai 2022. Cette hausse a été suivie d'une baisse tout aussi brutale, l'indice se stabilisant autour de 150 à partir de septembre 2023.

Bien que leur poids dans le BT03 ne soit que de 6,5 %, la hausse exceptionnelle du prix des barres crénelées ou nervurées a eu un impact significatif sur l'évolution du BT03, et par extension, sur celle de l'index BT01.

Contributions annuelles au BT03 des éléments KLEMST



Source : INSEE
Traitements : Cellule Économique de Bretagne

Le BT03, comme le BT06, de part la répartition des poids de chaque élément, ressemble beaucoup à l'indice BT01. Logiquement, on retrouve deux éléments avec de fortes contributions, le « Travail » et les « Matériaux » pesant pour 80,5 % du poids du BT03. De la même manière que le BT01, la tendance à la hausse est liée à l'élément M et les variations importantes, notamment en 2022, sont en grande partie dues aux matériaux.

Il est tout de même intéressant de noter que quelques métiers se distinguent par des répartitions de coûts différentes. Par exemple le BT02 qui concerne les activités de terrassements repose en grande partie sur l'élément K (27 %) et donc à l'énergie pour faire fonctionner les engins (15 %). C'est d'ailleurs le seul métier où l'énergie représente plus de 3 % des coûts. La moindre dépendance des autres BT à l'énergie est appréciable au vu de la forte volatilité du coût du gazole observée ces dernières années et ces dernières semaines. Pour le BT11 (Revêtements en textiles naturels), l'élément Matériaux compte pour 68 % des coûts totaux.

Pour les travaux de rénovation, l'index BT50

L'index BT50 mesure l'évolution des coûts des travaux de rénovation et d'entretien du bâtiment, tous corps d'état confondus. Il est construit à partir de la nomenclature KLEMST et se caractérise par une structure de pondération spécifique. Ainsi, la main-d'œuvre représente près de 60 % des coûts (contre 45 % pour le BT01), tandis que la part des matériaux est plus réduite (25 % contre 36,5 % pour le BT01), avec une orientation plus marquée vers les fournitures électriques, le chauffage, la plomberie ou encore la peinture.

La prédominance de la main-d'œuvre, dont les coûts sont orientés à la hausse mais demeurent relativement stables, associée à des matériaux ayant connu des augmentations modérées au cours de la période 2020-2023 (crise sanitaire puis guerre en Ukraine), se traduit par une croissance significative mais globalement contenue de l'index BT50 sur la période observée.

Au total, l'index enregistre une progression cumulée de 29,0 % entre janvier 2016 et décembre 2025.

CONCLUSION

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 a d'abord rappelé 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.

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 — indice officiel publié mensuellement par l'INSEE mesurant l'évolution des coûts de construction dans le secteur du bâtiment, tous corps d'état confondus — 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) 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 Energie 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.

À ces coûts s'ajoutent des éléments de nature différente : coûts fonciers, frais d'études et de conception, exigences réglementaires ou coûts de commercialisation. Ces catégories de coûts obéissent à des déterminants distincts et n'évoluent ni au même rythme ni sous l'effet des mêmes facteurs : certaines dépendent principalement de la conjoncture macroéconomique, d'autres des dynamiques locales des marchés fonciers, d'autres encore des transformations du cadre réglementaire ou des conditions d'organisation de la filière de construction.

Enfin, **l'étude met 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.

BIBLIOGRAPHIE

1. Cerema, *Le bilan du promoteur, aménagement opérationnel*, juillet 2023.
2. Le Télégramme, *Logement social : un promoteur défend son rôle*, édition du 10 mars 2026.
3. Castel J.-C., *Quel prix de revient des constructions ?*, Revue Constructif, n°35, juin 2013.
4. Rivaton R., *Rapport sur l'évaluation de la réglementation environnementale 2020*, juillet 2025.
5. Friggit J., *Le prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme*, École nationale des Ponts et Chaussées, janvier 2026.
6. Knoll K., Schularick M., Steger T., *No price like home : global house prices, 1870-2012*, American Economic Review, vol°107, n°2, février 2017.
7. Trannoy A., Wasmer E., *Le grand retour de la terre dans les patrimoines*, Odile Jacob, 2022.
8. Chapelle G., Trannoy A., Wasmer E., *L'explosion de la valeur des terrains en France est-elle uniforme ? Une analyse en Ile-de-France*, LIEPP Policy brief n°57, 2021.
9. Bono P.-H., Trannoy A., *L'impact du dispositif Scellier sur les prix des terrains à bâtir*, Économie et Statistique, 2018.
10. Inspection générale des Finances, *Évaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel*, novembre 2019

1. Les fiches par BT	38
▪ BT01 – Bâtiment tous corps d'état ▪ BT02 – Terrassements ▪ BT03 – Maçonnerie et canalisations en béton (sauf ossature, béton armé, carrelage, revêtement et plâtrerie) ▪ BT06 – Ossature, ouvrages en béton armé ▪ BT07 – Ossature et charpentes métalliques ▪ BT08 – Plâtre et préfabriqués ▪ BT09 – Carrelage et revêtement céramique ▪ BT10 – Revêtements en plastique ▪ BT16b – Charpente bois ▪ BT18a – Menuiserie intérieure ▪ BT19b – Menuiserie extérieure ▪ BT30 – Couverture en ardoises de schiste ▪ BT38 – Plomberie sanitaire (y compris appareils) ▪ BT40 – Chauffage central (à l'exclusion du chauffage électrique) ▪ BT41 – Ventilation et conditionnement d'air ▪ BT43 – Menuiserie en alliage d'aluminium ▪ BT45 – Vitrerie-Miroiterie ▪ BT46 – Peinture, tenture, revêtements muraux ▪ BT47 – Électricité ▪ BT50 – Rénovation-entretien tous corps d'état ▪ BT51 – Menuiseries en PVC ▪ BT53 – Étanchéité ▪ BT54 – Ossature Bois	
2. Champ couvert et liste des index BT calculés	60
3. Nomenclature KLEMST et comptabilité générale des entreprises	61



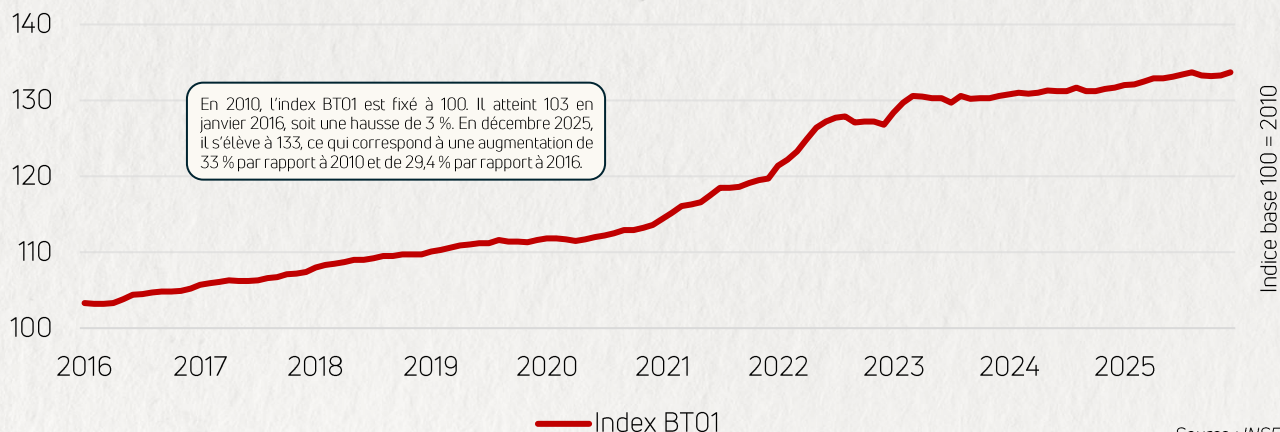
La reconstitution de l'index BT01 n'étant pas strictement identique à la série officielle, de légers écarts subsistent. Ceux-ci restent toutefois marginaux et n'affectent pas les résultats ni l'analyse. Pour le calcul des contributions, l'évolution du BT01 reconstitué a été repondérée afin de correspondre à celle du BT01 officiel. Dès lors, les contributions ne peuvent pas être retrouvées exactement par un produit « poids × évolution ».

BT01 BÂTIMENT

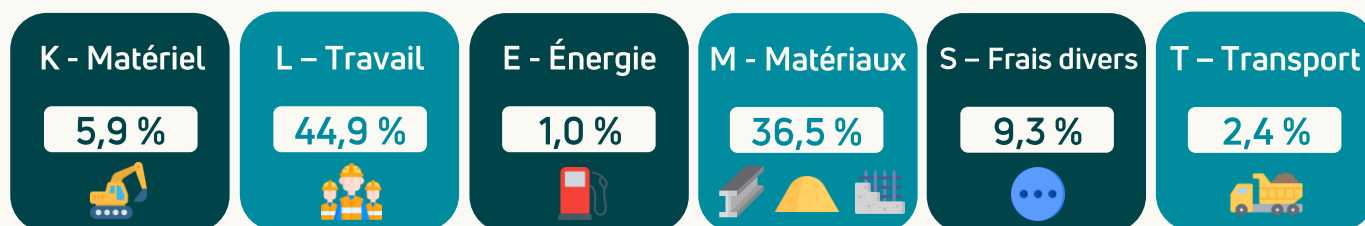
L'index BT01 est un indice officiel publié chaque mois par l'INSEE qui mesure l'évolution du coût de la construction dans le secteur du Bâtiment, tous métiers et spécialités confondus. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires aux opérations de Bâtiment.

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'indice 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 %**.



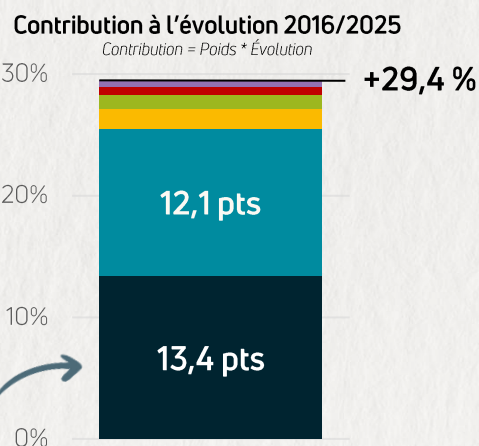
Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT01 sur la période 2016-2025



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 %



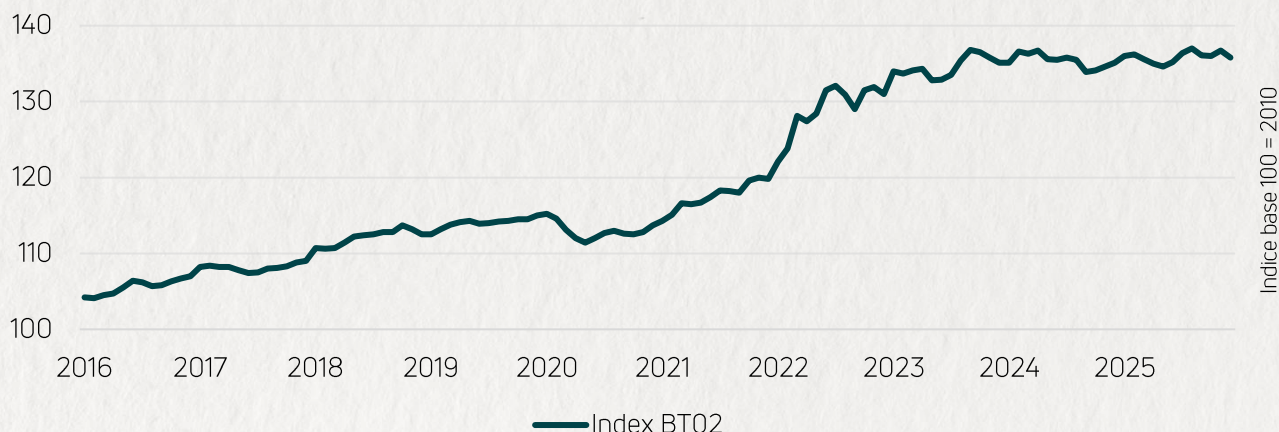
Le BT01 a augmenté de 29,4 %. Sur cette hausse, 13,4 points de pourcentage proviennent de l'élément « Matériaux », soit un peu moins de la moitié de la croissance totale.

Source : INSEE

L'index BT02 mesure l'évolution du coût des travaux de terrassement dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de terrassement.

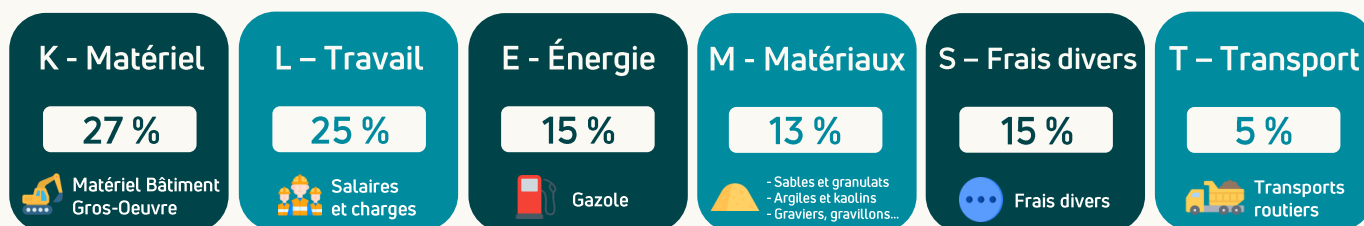
L'INDEX MENSUEL BT02

L'index BT02 (base 2010) a enregistré une croissance fluctuante mais modérée de 2016 jusqu'en 2022, avec une brève baisse liée à la crise sanitaire du Covid-19. À partir de 2022, la hausse s'est nettement accélérée, en grande partie à cause du coût de l'énergie. Depuis, l'index évolue de façon plus irrégulière mais semble se stabiliser autour de 137, ce qui représente une augmentation de **+30,3 %** par rapport à janvier 2016.



Source : INSEE

Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT02 sur la période 2016-2025

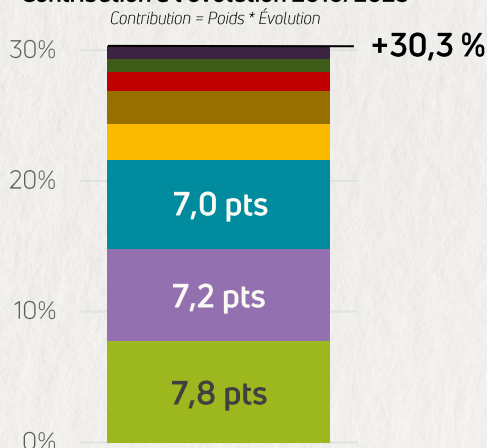


LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le tableau ci-dessous montre la croissance de tous les postes de coûts sur la période 2016-2025. Si le BT02 a augmenté de 30,3 %, le coût de l'énergie ou encore celui de l'argile et kaolins (M2) ont connu des hausses plus marquées (respectivement +53,0 % et +56,5 %). Malgré tout, le graphique de droite montre que c'est l'élément K (Matériels), malgré une hausse plus modérée (+26,2 %), qui est le principal contributeur à la croissance du BT02 grâce à son poids élevé, avec 7,8 points de pourcentage. Les deux autres principaux contributeurs sont le travail et l'énergie.

	Évolution 2016/2025
BT02	+30,3 %
K – Matériel	+26,2 %
L – Travail	+29,2 %
E – Énergie	+53,0 %
M1 – Sables et granulats	+20,6 %
M2 – Argiles et kaolins	+56,5 %
M3 – Graviers, gravillons...	+20,5 %
S – Frais divers	+18,7 %
T – Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

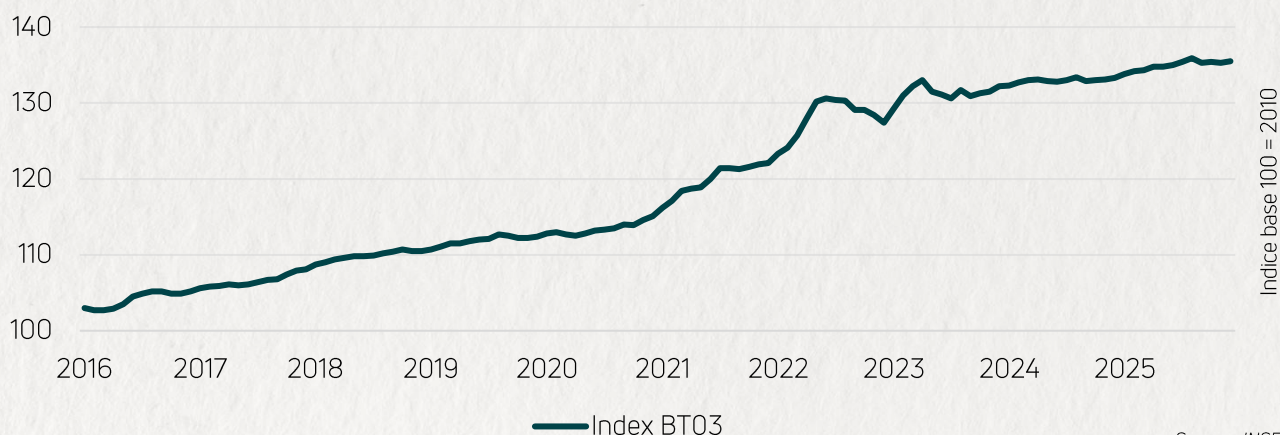


Source : INSEE

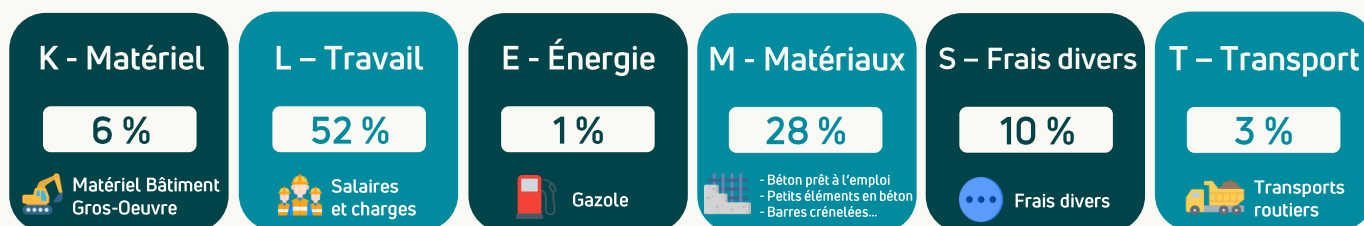
L'index BT03 mesure l'évolution du coût des travaux de maçonnerie et canalisations en béton (sauf ossature, béton armé, carrelage, revêtement et plâtrerie) dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de maçonnerie.

L'INDEX MENSUEL BT03

L'index BT03 (base 2010) a connu une progression lente entre 2016 et 2021. Lors de la crise sanitaire, la hausse s'est nettement accélérée, principalement sous l'effet de l'augmentation du coût des matériaux. Au premier semestre 2022, cette dynamique s'est encore intensifiée, malgré une brève phase de diminution. Depuis juin 2023, l'index évolue de nouveau sur un rythme de croissance plus modéré. Sur l'ensemble de la période, l'index enregistre une hausse cumulée de **+31,5 %** par rapport à janvier 2016.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT03 sur la période 2016-2025



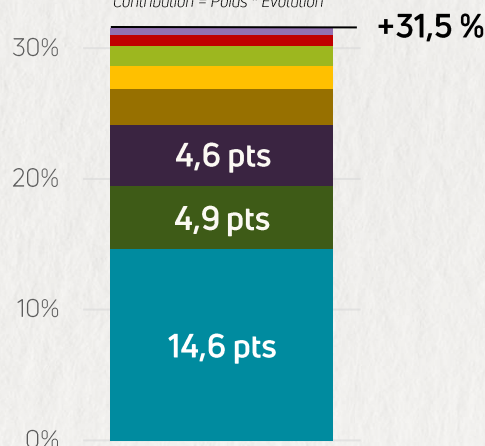
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le tableau ci-dessous montre la croissance de tous les postes de coûts sur la période 2016-2025. Si le coût des barres crénélées pour le béton armé ou celui de l'énergie ont fortement augmenté (respectivement +78,3 % et +53,0 %), celui du BT03 a connu une hausse de 31,5 % « seulement ». C'est principalement dû au poids important du coût de la main d'œuvre (52 %) qui, lui, a augmenté de 29,2 %. Près de la moitié de la hausse est donc expliqué par ce dernier (14,6 points de pourcentage des 31,5 points de croissance).

	Évolution 2016/2025
BT03	+31,5 %
K – Matériel	+26,2 %
L – Travail	+29,2 %
E – Énergie	+53,0 %
M1 – Béton prêt à l'emploi	+44,5 %
M2 – Petits éléments en béton	+26,2 %
M3 – Barres crénélées...	+78,3 %
S – Frais divers	+18,7 %
T – Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

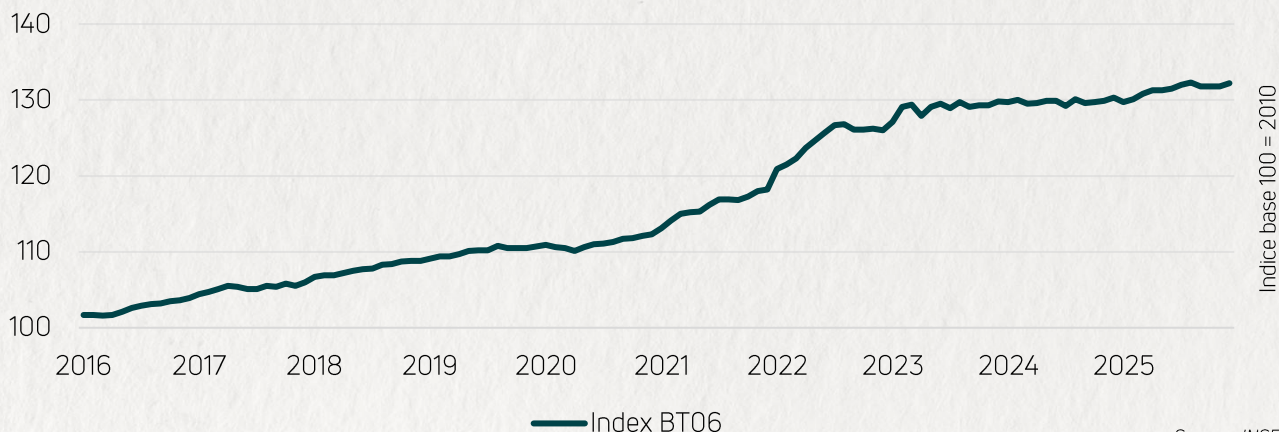
Contribution = Poids * Évolution



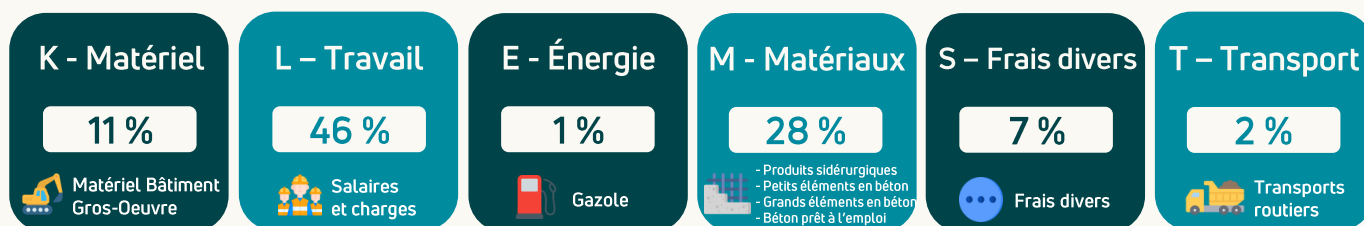
L'index BT06 mesure l'évolution du coût des travaux d'ossature et ouvrages en béton armé dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux d'ossature et ouvrages en béton armé.

L'INDEX MENSUEL BT06

L'index BT06 (base 2010) a enregistré une progression modérée entre 2016 et 2021. Début 2021, la hausse s'est accélérée, avant de fortement s'accroître en 2022, principalement sous l'effet de l'augmentation brutale du coût des produits sidérurgiques en acier non allié (+85 % entre décembre 2020 et mai 2022). À partir de juin 2023, l'index est resté stable près de deux ans, avant de repartir à la hausse en mars 2025. Sur l'ensemble de la période, l'index enregistre une hausse cumulée de **+30,0 %** par rapport à janvier 2016.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT06 sur la période 2016-2025



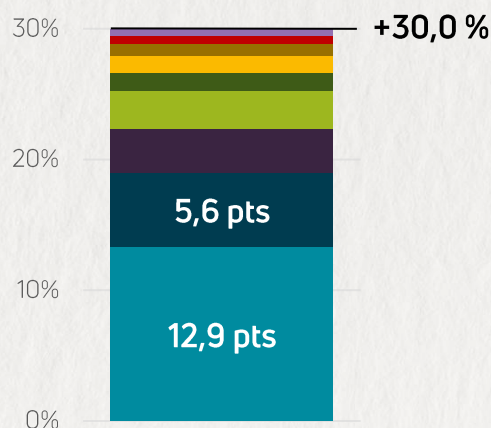
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT06 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT06 (+30,0 %) est principalement due au poids de la main-d'œuvre (46 %), dont le coût a progressé de 29,2 %, expliquant plus d'un tiers de la hausse (12,9 points sur 30,0). L'impact des matériaux est plus limité que pour d'autres BT, leur hausse allant de +17,8 % à +44,5 %. À noter aussi le poids important du coût du matériel (11 %) dans ce BT (2,9 points de la hausse).

	Évolution 2016/2025
BT06	+30,0 %
K - Matériel	+26,2 %
L - Travail	+29,2 %
E - Énergie	+53,0 %
M1 - Produits sidérurgiques en acier non allié	+41,0 %
M2 - Petits éléments en béton	+26,2 %
M3 - Grands éléments en béton	+17,8 %
M4 - Béton prêt à l'emploi	+44,5 %
S - Frais divers	+18,7 %
T - Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

Contribution = Poids * Évolution

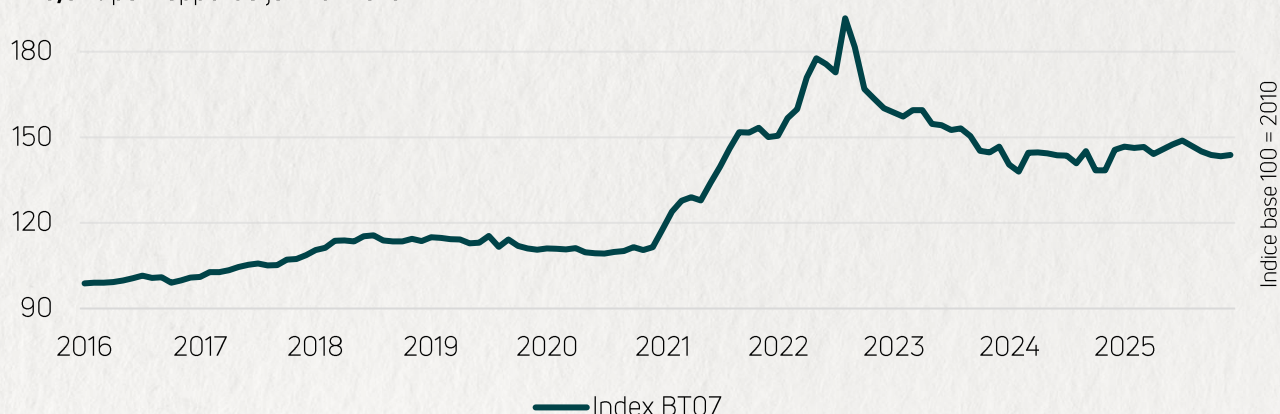


Source : INSEE

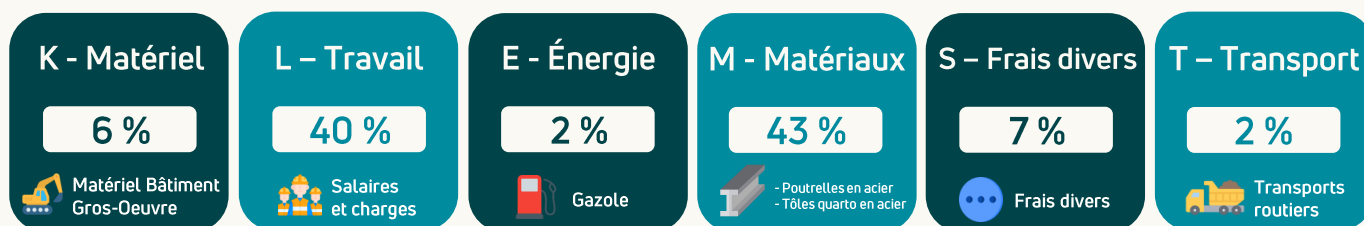
L'index BT07 mesure l'évolution du coût des travaux d'ossature et charpentes métalliques dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux d'ossature et charpentes métalliques.

L'INDEX MENSUEL BT07

L'index BT07 (base 2010) a enregistré une progression modérée entre 2016 et 2021. Début 2021, la hausse s'est accélérée, avant de fortement s'accroître en 2022, principalement sous l'effet de l'augmentation brutale du coût des poutrelles en acier non allié (+118 % entre décembre 2020 et août 2022). Après une baisse, l'index demeure néanmoins à un niveau nettement supérieur à celui observé avant la crise sanitaire et connaît depuis des fluctuations. Sur l'ensemble de la période, l'index enregistre une hausse cumulée de **+45,5 %** par rapport à janvier 2016.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT07 sur la période 2016-2025



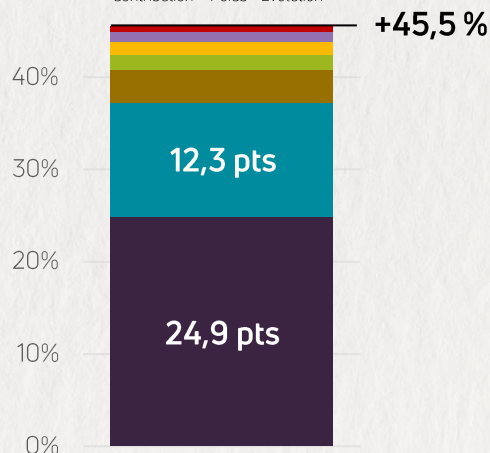
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le tableau ci-dessous montre l'évolution des coûts entre 2016 et 2025. Le BT07 a augmenté d'environ 45,5 %, soit l'un des BT ayant subi la plus forte hausse, principalement en raison du poids des poutrelles en acier non allié (32,5 %), dont le coût a progressé de 72,8 %, expliquant plus de la moitié de la hausse (24,9 points sur 45,5). Le coût de la main d'œuvre mis à part (12,3 points), l'impact des autres éléments est plus limité.

	Évolution 2016/2025
BT07	+45,5 %
K – Matériel	+26,2 %
L – Travail	+29,2 %
E – Énergie	+53,0 %
M1 – Poutrelles en acier non allié	+72,8 %
M2 – Tôles quarto en acier non allié	+32,3 %
S – Frais divers	+18,7 %
T – Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

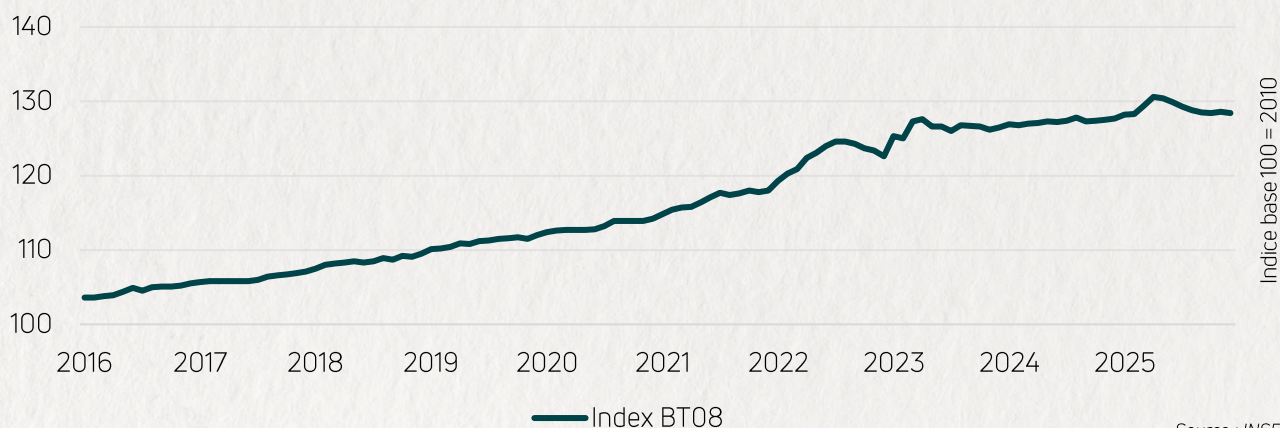
Contribution = Poids * Évolution



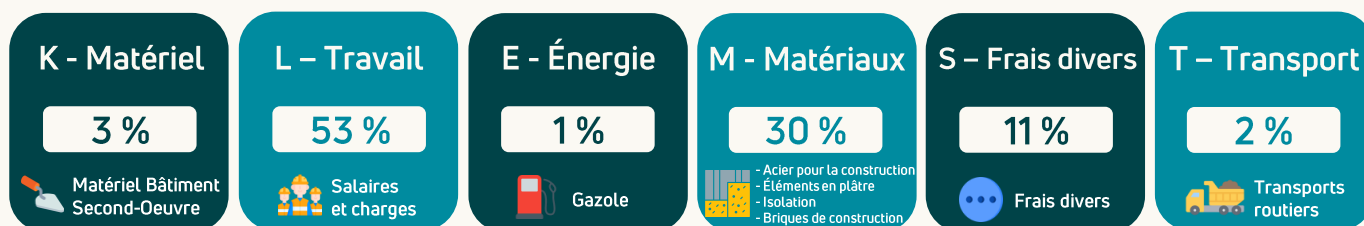
L'index BT08 mesure l'évolution du coût des travaux de plâtre et préfabriqués dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de plâtre et préfabriqués.

L'INDEX MENSUEL BT08

L'index BT08 (base 2010) présente une progression modérée sur la période 2016-2021. À partir du début de l'année 2022, son évolution s'accélère, en lien notamment avec la forte hausse du prix de l'acier pour la construction (+139 % entre décembre 2020 et mai 2022). À compter de mars 2023, l'index se stabilise globalement sur le reste de la période, malgré une légère variation à la hausse en mai 2025. Au total, l'index enregistre une augmentation cumulée de **+23,9 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT08 sur la période 2016-2025



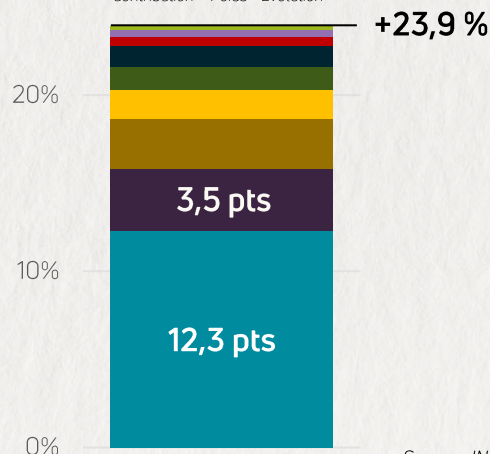
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT08 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT08 (+23,9 %) est relativement modérée, principalement en raison du poids de la main d'œuvre (53 %), dont le coût a progressé de 29,2 %, expliquant plus de la moitié de la hausse (12,3 points sur 23,9). La contribution du poste S (« frais divers ») apparaît notable : malgré une hausse modérée de ces coûts (+18,7 %), l'index BT08 se caractérise par un poids relativement élevé de ce poste (11 %) parmi l'ensemble des index BT.

	Évolution 2016/2025
BT08	+23,9 %
K – Matériel	+8,6 %
L – Travail	+29,2 %
E – Énergie	+53,0 %
M1 – Acier pour la construction	+72,8 %
M2 – Éléments en plâtre	+38,0 %
M3 – Isolation	+31,4 %
M4 – Briques de construction et de structure	+16,3 %
S – Frais divers	+18,7 %
T – Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

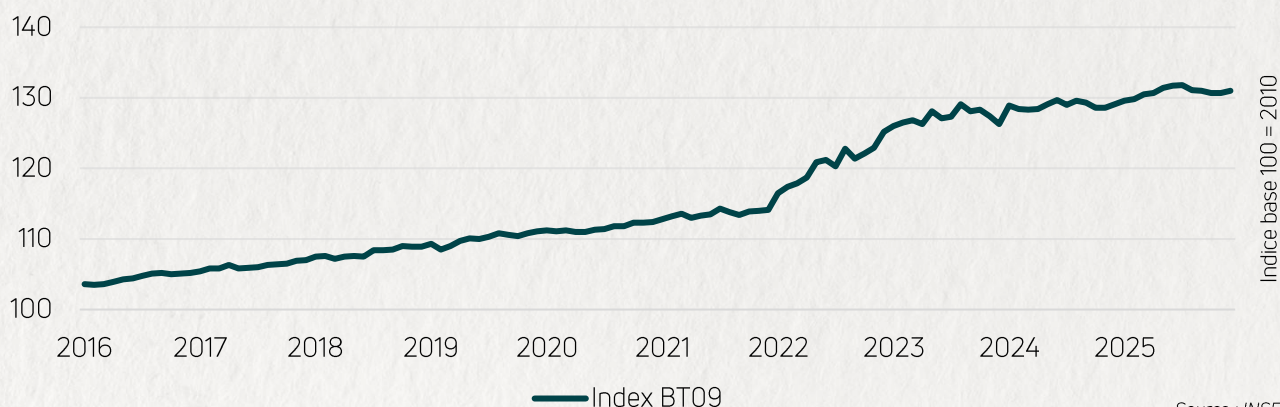
Contribution = Poids * Évolution



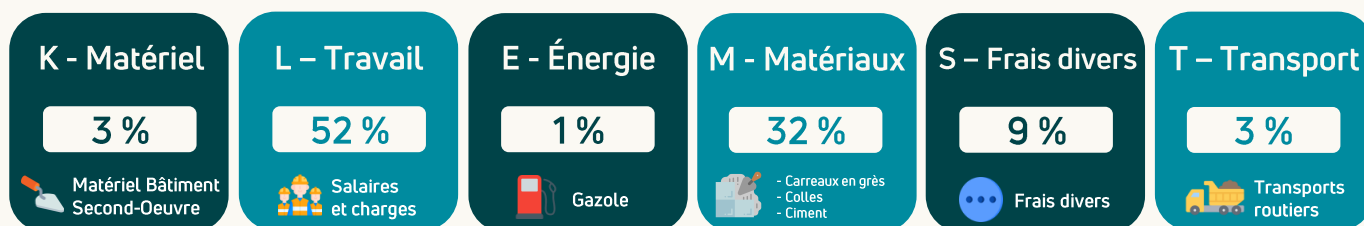
L'index BT09 mesure l'évolution du coût des travaux de carrelage et revêtement céramique dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de carrelage et revêtement céramique.

L'INDEX MENSUEL BT09

L'index BT09 (base 2010) présente une progression modérée sur la période 2016-2021. À partir du début de l'année 2022, l'évolution s'accélère, en lien notamment avec le contexte géopolitique en Ukraine, qui se traduit par une hausse de l'ensemble des postes de dépenses, et en particulier le ciment (+32 % entre décembre 2021 et janvier 2023). À compter de juin 2023, l'indice se stabilise globalement sur le reste de la période, malgré une légère variation à la hausse en mai 2025. Au total, l'index enregistre une augmentation cumulée de **+26,4 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT09 sur la période 2016-2025



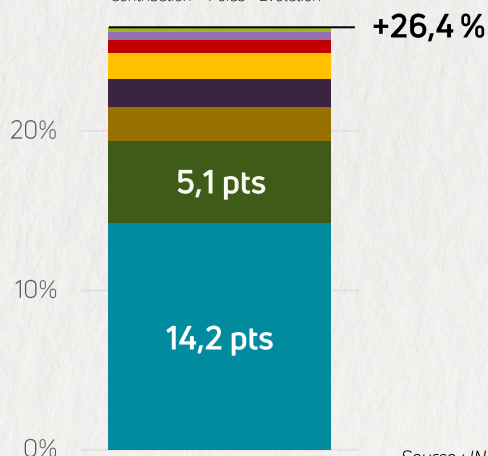
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT09 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT09 (+26,4 %) est relativement modérée, principalement en raison du poids de la main d'œuvre (52 %), dont le coût a progressé de 29,2 %, expliquant plus de la moitié de la hausse (14,2 points sur 26,4). La contribution du ciment est notable : malgré un poids modéré, il enregistre une hausse relativement élevée (+45,6 %), ce qui se traduit par une contribution de 5,1 points.

	Évolution 2016/2025
BT09	+26,4 %
K – Matériel	+8,6 %
L – Travail	+29,2 %
E – Énergie	+53,0 %
M1 – Carreaux en grès	+16,0 %
M2 – Colles	+28,2 %
M3 – Ciment	+45,6 %
S – Frais divers	+18,7 %
T – Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

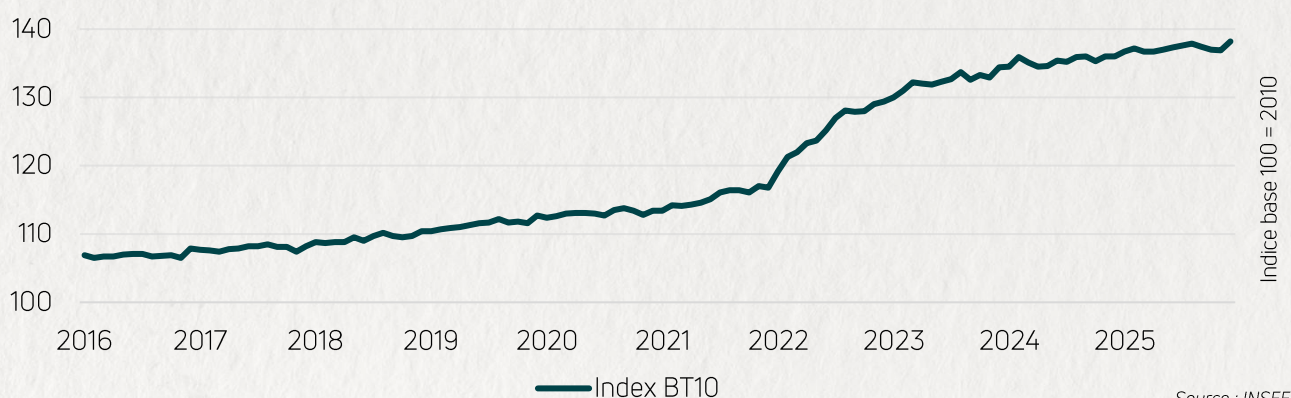
Contribution = Poids * Évolution



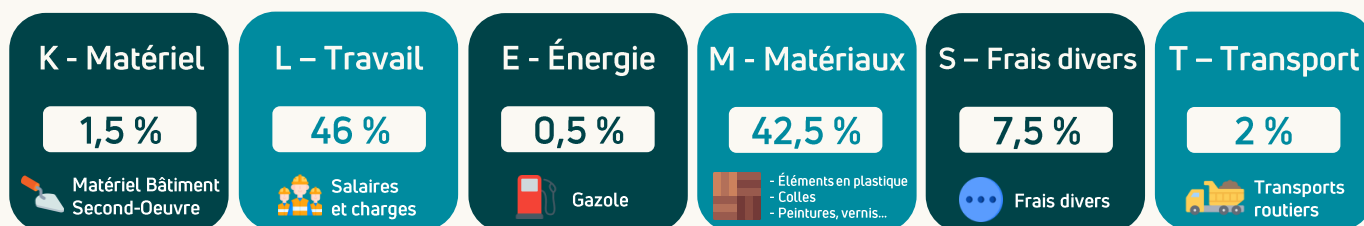
L'index BT10 mesure l'évolution du coût des travaux de pose de revêtements en plastique dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de pose de revêtements en plastique.

L'INDEX MENSUEL BT10

L'index BT10 (base 2010) présente une progression modérée sur la période 2016-2021. À partir du début de l'année 2022, l'évolution s'accélère, en lien notamment avec le contexte géopolitique en Ukraine, qui se traduit par une hausse de l'ensemble des postes de dépenses, et en particulier les éléments en matières plastiques (+24 % entre décembre 2021 et avril 2024). À compter d'avril 2024, l'index se stabilise sur le reste de la période, tout en conservant une légère tendance haussière. Au total, l'index enregistre une augmentation cumulée de **+29,3 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT10 sur la période 2016-2025



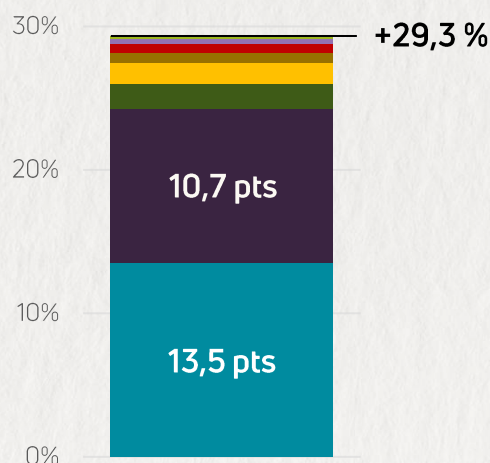
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT10 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT10 (+29,3 %) est proche de celles du coût de la main d'œuvre (+29,2 %) et du coût des éléments en matières plastiques (+31,1 % d'évolution et un poids de 34 % dans le BT10), ces deux éléments représentant environ 80 % de l'index BT10. L'impact des autres éléments est plus limité.

	Évolution 2016/2025
BT10	+29,3 %
K – Matériel	+8,6 %
L – Travail	+29,2 %
E – Énergie	+53,0 %
M1 – Éléments en matière plastique	+31,1 %
M2 – Colles	+28,2 %
M3 – Peintures, vernis et autres revêtements encres d'imprimerie et mastics	+29,2 %
S – Frais divers	+18,7 %
T – Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

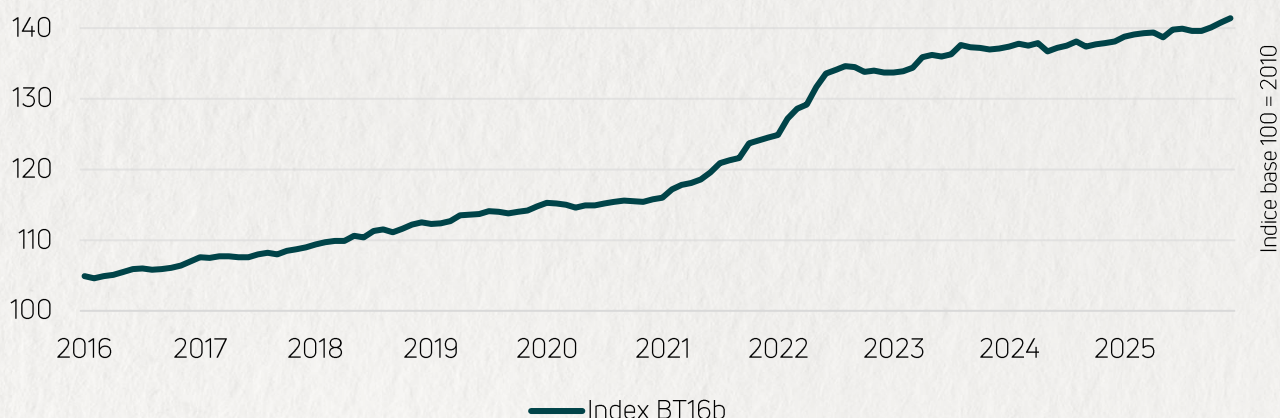
Contribution = Poids * Évolution



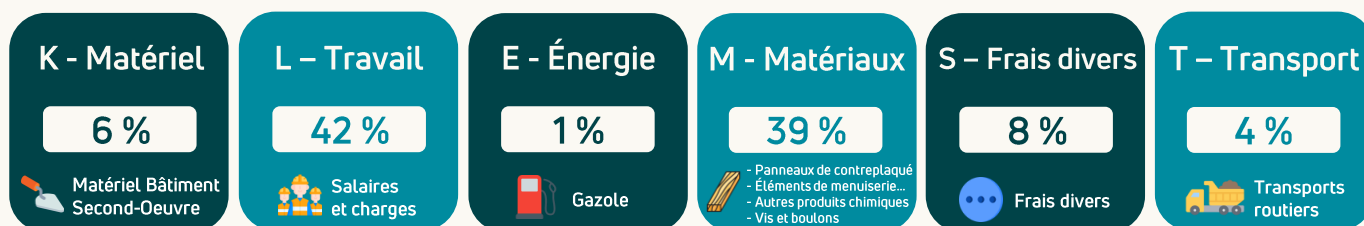
L'index BT16b mesure l'évolution du coût des travaux de charpente en bois dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de charpente en bois.

L'INDEX MENSUEL BT16b

L'index BT16b (base 2010) présente une progression modérée sur la période 2016-2020 (+10,5 %). À partir du début de l'année 2021, son évolution s'accélère, en lien notamment avec la hausse du prix des éléments de menuiserie et de charpente (+31 % entre février 2021 et mai 2023). À compter de mai 2023, l'indice se stabilise globalement sur le reste de la période, tout en conservant une légère tendance haussière. Au total, l'index enregistre une augmentation cumulée de **+34,8 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT16b sur la période 2016-2025



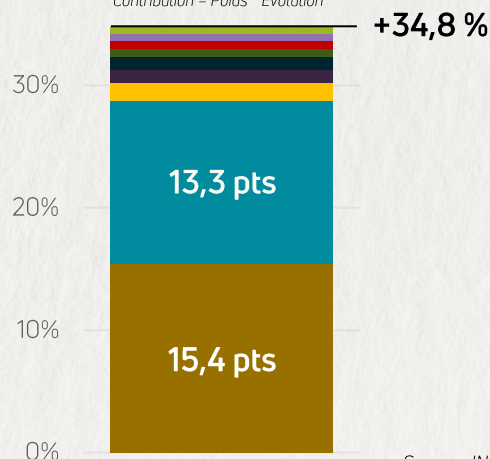
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT16b entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT16b (+34,8 %) s'explique principalement par les éléments de menuiserie et de charpente, qui combinent une pondération élevée (31,2 %) et une forte augmentation (+45,3 %), contribuant à près de la moitié de la hausse totale (15,4 points sur 34,8). La main-d'œuvre (L) constitue le second poste de coût, avec une contribution de 13,3 points à la progression de l'index. L'impact des autres éléments est plus limité.

	Évolution 2016/2025
BT16b	+34,8 %
K – Matériel	+8,6 %
L – Travail	+29,2 %
E – Énergie	+53,0 %
M1 – Panneaux de contreplaqués et assimilés	+37,2 %
M2 – Éléments de menuiserie et de charpente	+45,3 %
M3 – Autres produits chimiques	+53,0 %
M4 – Vis et boulons	+23,4 %
S – Frais divers	+18,7 %
T – Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

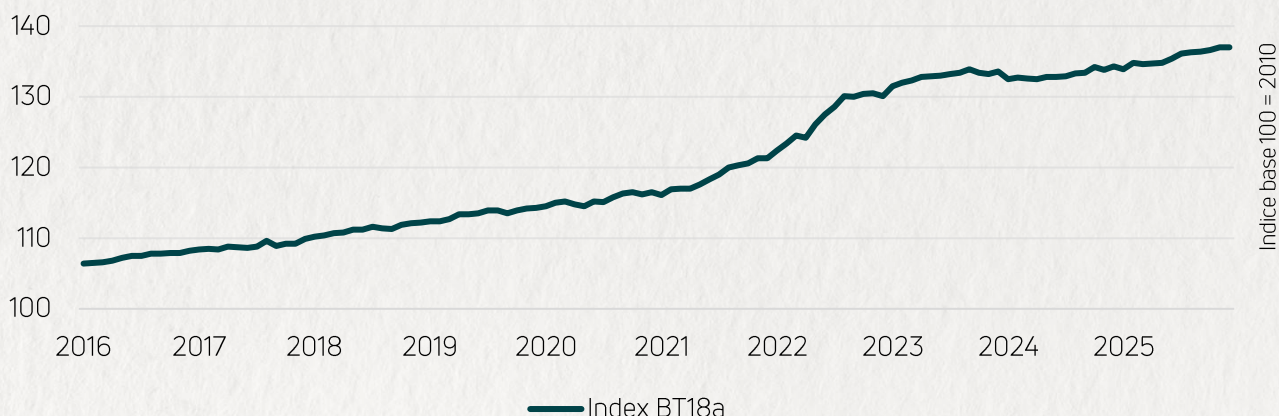
Contribution = Poids * Évolution



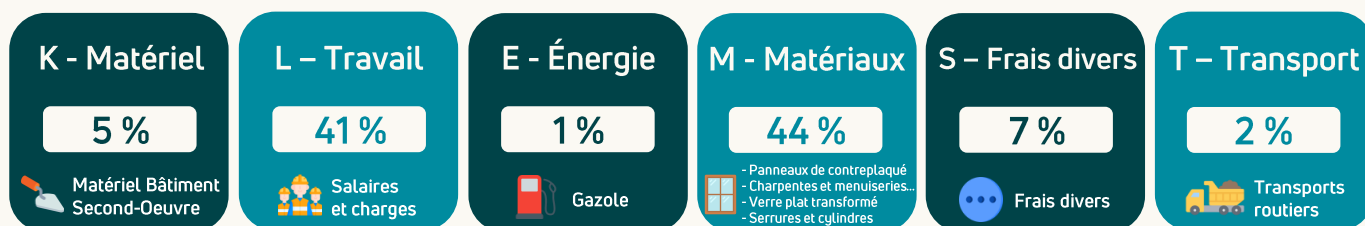
L'index BT18a mesure l'évolution du coût des travaux de menuiserie intérieure en bois dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de menuiserie intérieure en bois.

L'INDEX MENSUEL BT18a

L'index BT18a (base 2010) présente une progression modérée de 2016 à juin 2021 (+11 %). À partir du second semestre de l'année 2021, son évolution s'accélère, en lien notamment avec la hausse du prix des charpentes et menuiseries en bois (+31 % entre février 2021 et mai 2023). À compter de mai 2023, l'index se stabilise globalement sur le reste de la période, tout en conservant une légère tendance haussière. Au total, l'index enregistre une augmentation cumulée de **+28,8 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT18a sur la période 2016-2025



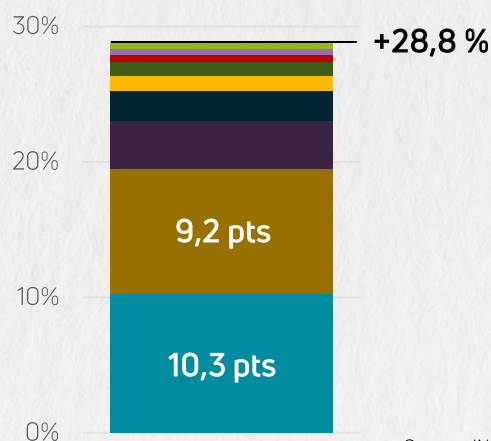
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT18a entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT18a (+28,8 %) s'explique principalement par les charpentes et menuiseries de bâtiment en bois, qui combinent une pondération élevée (23,8 %) et une forte augmentation (+45,3 %), contribuant à plus d'un tiers de la hausse totale (9,2 points sur 28,8). La main-d'œuvre (L) constitue toutefois le poste de coût le plus contributeur avec 10,3 points de la progression de l'index.

	Évolution 2016/2025
BT18a	+28,8 %
K – Matériel	+8,6 %
L – Travail	+29,2 %
E – Énergie	+53,0 %
M1 – Panneaux de contreplaqués et assimilés	+37,2 %
M2 – Charpentes et menuiseries de bâtiment en bois	+45,3 %
M3 – Verre plat transformé pour le bâtiment	+55,4 %
M4 – Serrures et cylindres pour le bâtiment	+37,2 %
S – Frais divers	+18,7 %
T – Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

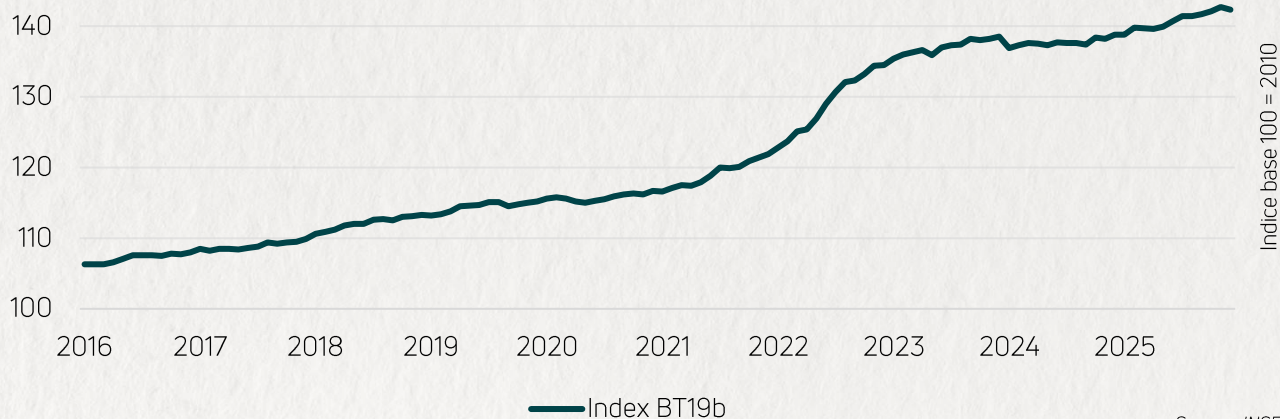
Contribution = Poids * Évolution



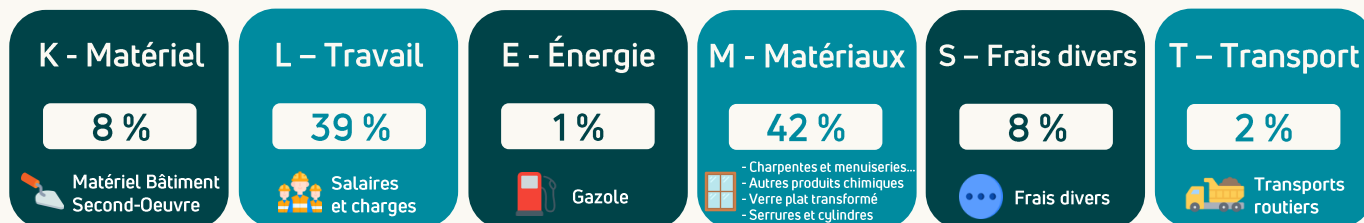
L'index BT19b mesure l'évolution du coût des travaux de menuiserie extérieure en bois dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de menuiserie extérieure en bois.

L'INDEX MENSUEL BT19b

L'index BT19b (base 2010) présente une progression modérée de 2016 à juin 2021 (+11,8 %). À partir du second semestre de l'année 2021, son évolution s'accélère, en lien notamment avec la hausse du prix des charpentes et menuiseries en bois (+31 % entre février 2021 et mai 2023). À compter de mai 2023, l'index se stabilise globalement sur le reste de la période, tout en conservant une légère tendance haussière. Au total, l'index enregistre une augmentation cumulée de **+33,9 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.

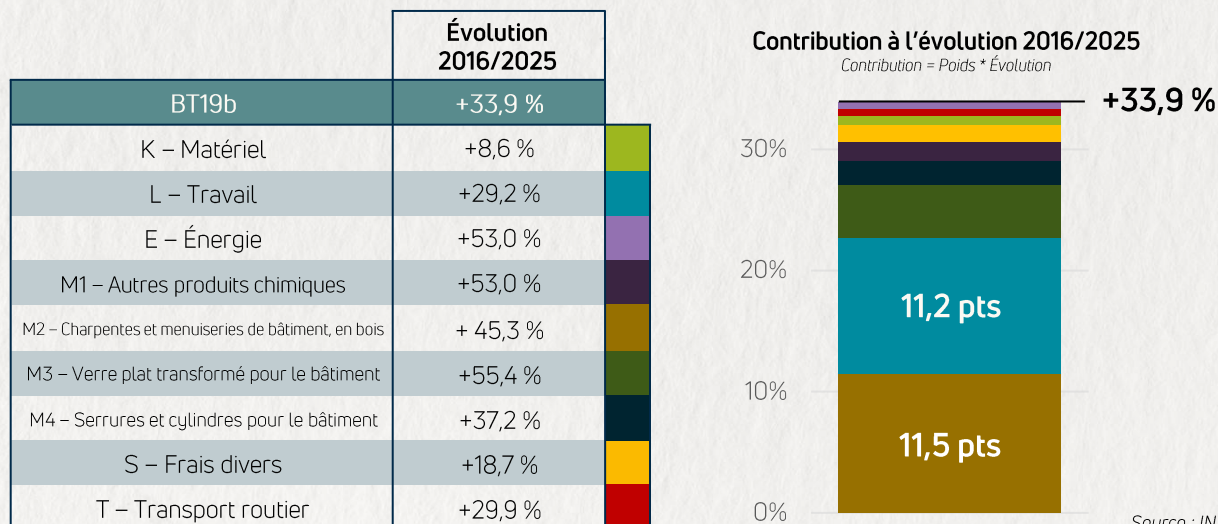


Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT19b sur la période 2016-2025



LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

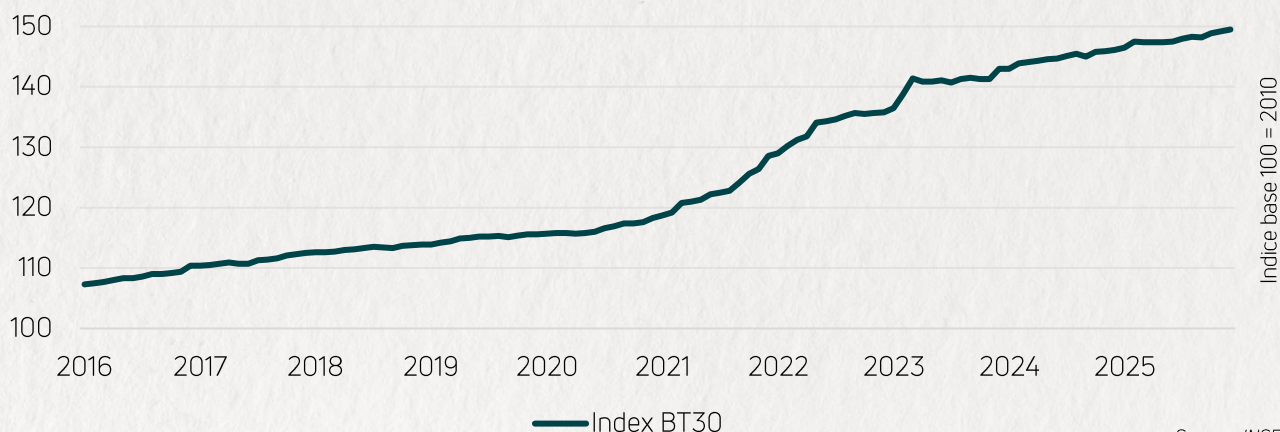
Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT19b entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT19b (+33,9 %) s'explique principalement par les charpentes et menuiseries de bâtiment en bois, qui combinent une pondération élevée (25,6 %) et une forte augmentation (+45,3 %), contribuant à plus d'un tiers de la hausse totale (11,5 points sur 33,9). La main-d'œuvre (L) constitue l'autre poste de coût important, avec une contribution de 11,2 points à la progression de l'index.



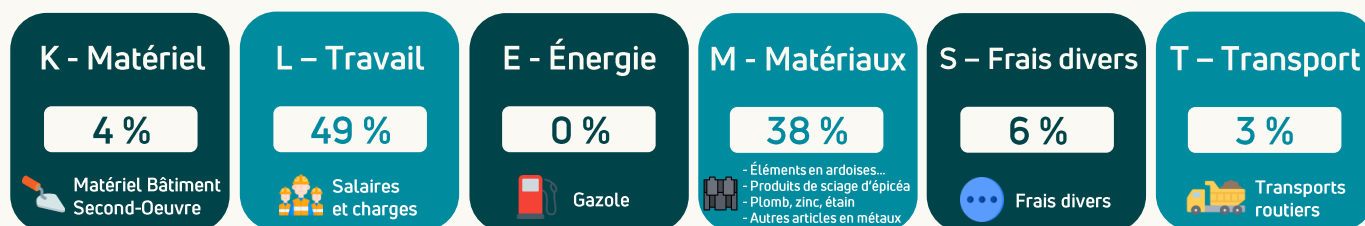
L'index BT30 mesure l'évolution du coût des travaux de couverture en ardoises de schiste dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de couverture en ardoises de schiste.

L'INDEX MENSUEL BT30

L'index BT30 (base 2010) présente une progression modérée sur la période 2016-2021. À partir du début de l'année 2022, son évolution s'accélère, en lien notamment avec la hausse des prix des plaques, dallages, bardages, et couvertures en ardoise (+29 % entre décembre 2021 et août 2023). À compter d'avril 2023, l'index se stabilise globalement sur le reste de la période, tout en conservant une tendance haussière. Au total, l'index enregistre une augmentation cumulée de **+39,3 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT30 sur la période 2016-2025



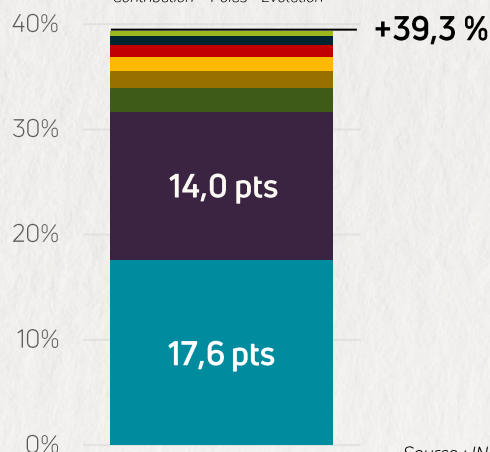
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT30 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT30 (+39,3 %) est, en grande partie, expliquée par deux postes de coûts : la main d'œuvre (17,6 points de pourcentage sur les 39,3 points de croissance) et les plaques, dallages, bardages et couverture en ardoise (14 points de pourcentage). Sur la période observée, 80 % de la croissance du BT30 est à mettre au crédit de ces deux postes de coûts (31,6 points sur 39,3).

	Évolution 2016/2025
BT30	+39,3 %
K - Matériel	+8,6 %
L - Travail	+29,2 %
E - Énergie	+53,0 %
M1 - Plaques, dallages, bardages, couverture en ardoise	+39,8 %
M2 - Produits du sciage de l'épicéa hors bois palettes	+32,9 %
M3 - Plomb, zinc et étain	+55,1 %
M4 - Autres articles en métaux communs n.c.a.	+31,3 %
S - Frais divers	+18,7 %
T - Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

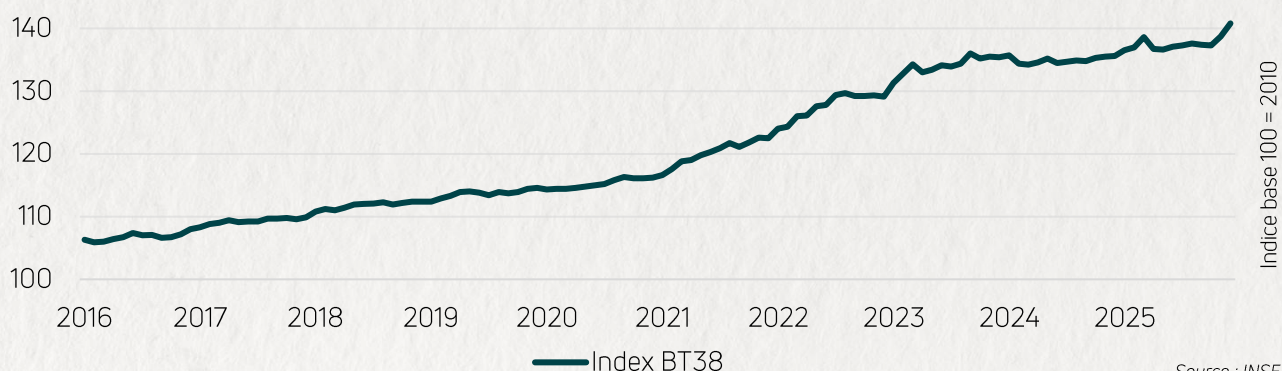
Contribution = Poids * Évolution



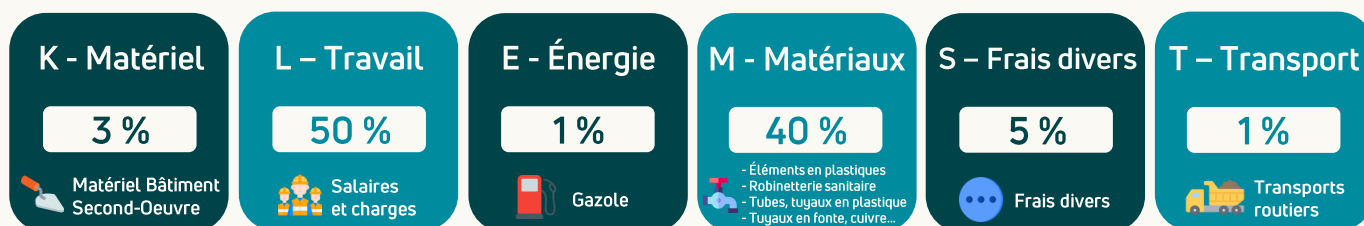
L'index BT38 mesure l'évolution du coût des travaux de plomberie sanitaire (y compris appareils) dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de plomberie sanitaire (y compris appareils).

L'INDEX MENSUEL BT38

L'index BT38 (base 2010) progresse de manière modérée entre 2016 et 2020, avant de connaître une nette accélération à partir du début de l'année 2021, notamment sous l'effet de la hausse des prix des tubes et tuyaux en cuivre (+50 % entre décembre 2021 et janvier 2023). À partir de mars 2023, il se stabilise globalement, tout en conservant une légère tendance à la hausse. Une nouvelle accélération marquée est toutefois observée en fin d'année 2025, de nouveau liée à l'augmentation des prix du cuivre (+13 % entre octobre et décembre). Au total, l'index enregistre une hausse cumulée de **+32,4 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT38 sur la période 2016-2025

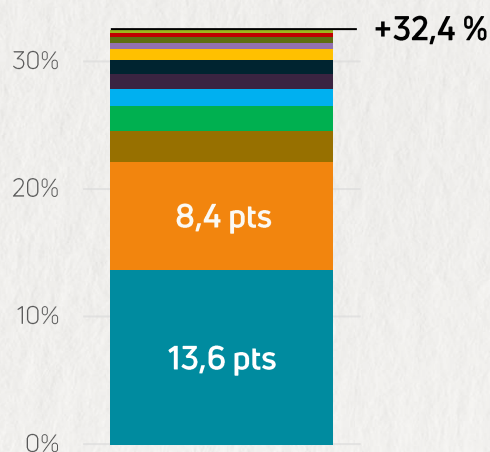


LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT38 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT38 (+32,4 %) est, en grande partie, expliquée par deux postes de coûts : la main d'œuvre (13,6 points de pourcentage sur les 32,4 points de croissance) et les tubes et tuyaux en cuivre (8,4 points de pourcentage), dont le prix a fortement augmenté sur la période (+128,9 %). Les autres matériaux suivent avec des contributions plus modestes.

	Évolution 2016/2025
BT38	+32,4 %
K - Matériel	+8,6 %
L - Travail	+29,2 %
E - Énergie	+53,0 %
M1 - Éléments en matières plastiques	+31,1 %
M2 - Appareils sanitaires en céramique	+33,1 %
M3 - Tubes, tuyaux rigides en matières plastiques	+11,7 %
M4 - Tubes, tuyaux, profilés creux et accessoires correspondants en acier	+38,3 %
M5 - Tubes et tuyaux en cuivre	+128,9 %
M6 - Travaux de fonderie de fonte	+48,7 %
M7 - Robinetterie sanitaire	+18,7 %
S - Frais divers	+18,7 %
T - Transport routier	+29,9 %

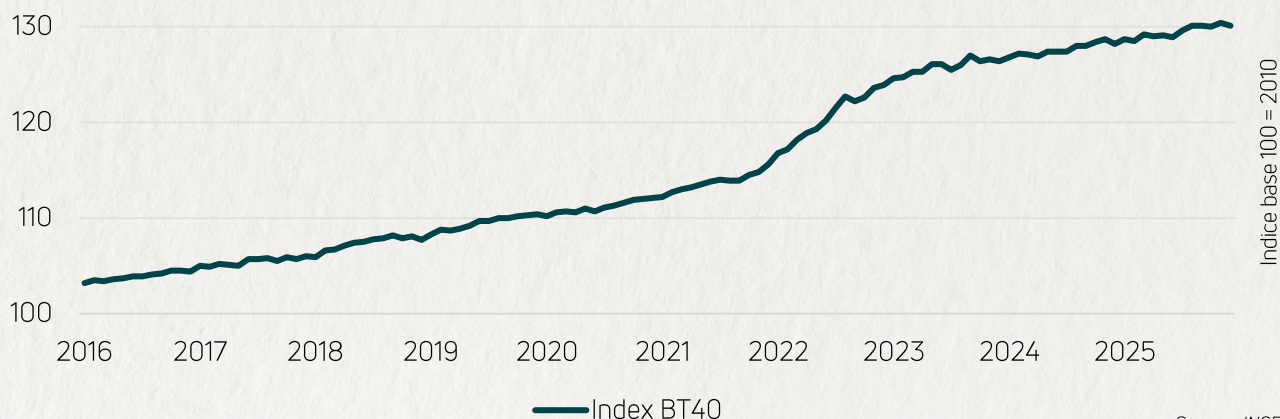
Contribution à l'évolution 2016/2025
Contribution = Poids * Évolution



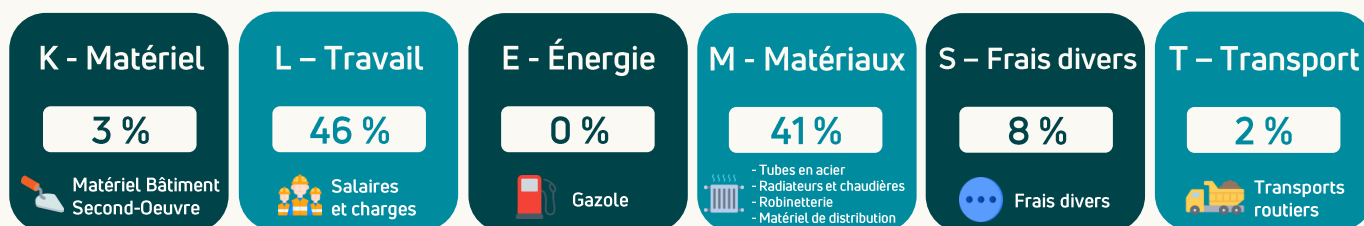
L'index BT40 mesure l'évolution du coût des poses de chauffage central (à l'exclusion du chauffage électrique) dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de pose de chauffage central (à l'exclusion du chauffage électrique).

L'INDEX MENSUEL BT40

L'index BT40 (base 2010) progresse de manière modérée entre 2016 et 2021, avant de connaître une accélération à partir du début de l'année 2022, notamment sous l'effet de la hausse des prix des tubes en acier (+32 % entre décembre 2021 et août 2022). À partir d'octobre 2023, il se stabilise globalement, tout en conservant une tendance à la hausse. Au total, l'index enregistre une hausse cumulée de **+26,1 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT40 sur la période 2016-2025

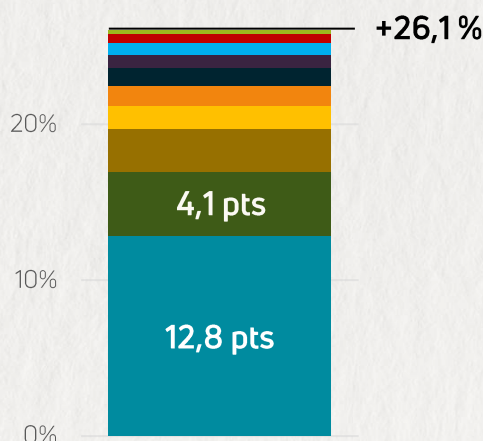


LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT40 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT40 (+26,1 %) est, pour près de la moitié, expliquée par les coûts de la main d'œuvre (12,8 points de pourcentage sur les 26,1 points de croissance). Les radiateurs et chaudières pour le chauffage central ainsi que les tubes en acier arrivent ensuite avec respectivement 4,1 points et 2,8 points.

	Évolution 2016/2025
BT40	+26,1 %
K - Matériel	+8,6 %
L - Travail	+29,2 %
E - Énergie	+53,0 %
M1 - Produits minéraux non métalliques divers	+31,4 %
M2 - Tubes en acier (hors accessoires)	+41,4 %
M3 - Radiateurs et chaudières	+20,7 %
M4 - Matériel de distribution et de commande électrique	+36,4 %
M5 - Pompes pour liquide	+46,5 %
M6 - Robinetterie d'équipement du bâtiment	+19,8 %
S - Frais divers	+18,7 %
T - Transport routier	+29,9 %

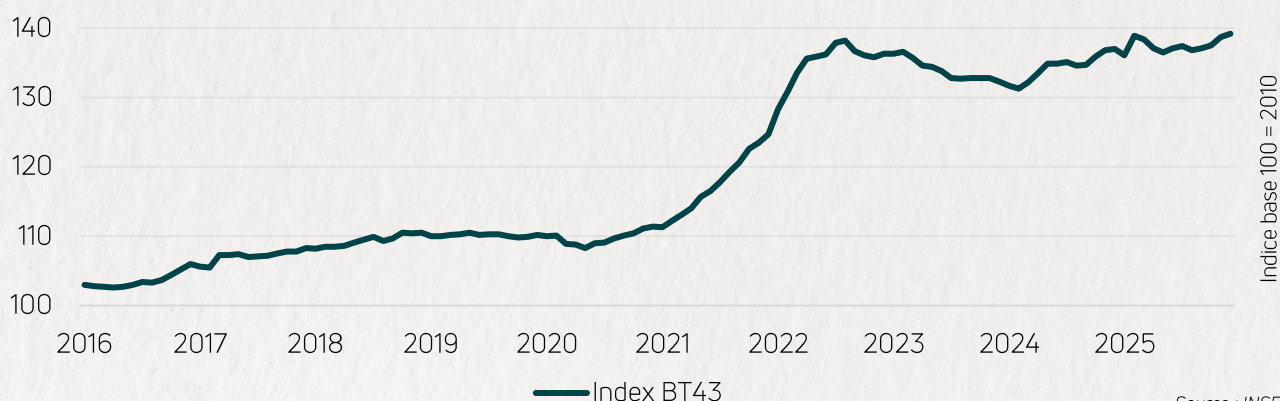
Contribution à l'évolution 2016/2025
Contribution = Poids * Évolution



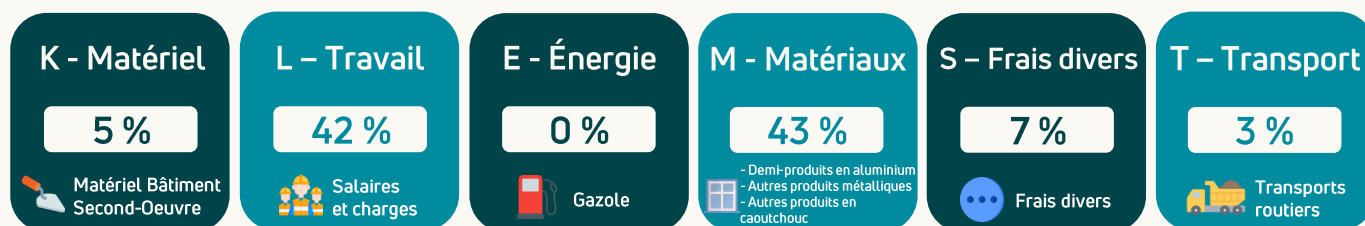
L'index BT43 mesure l'évolution du coût des travaux de menuiserie en alliage aluminium dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de menuiserie en alliage aluminium.

L'INDEX MENSUEL BT43

L'index BT43 (base 2010) progresse de manière modérée entre 2016 et 2020, avant de connaître une accélération marquée à partir du début de l'année 2021. Cette hausse s'inscrit dans un contexte de crise sanitaire puis de tensions géopolitiques liées à la guerre en Ukraine, affectant l'ensemble des postes de dépenses, notamment les demi-produits en aluminium, dont les prix augmentent de 79 % entre janvier 2021 et août 2022. À partir d'août 2022, l'index se stabilise globalement sur le reste de la période. Au total, entre janvier 2016 et décembre 2025, l'index BT43 enregistre une hausse cumulée de **+35,1 %**.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT43 sur la période 2016-2025



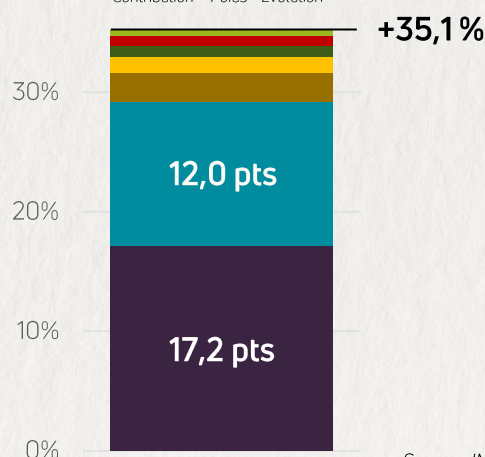
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT43 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT43 (+35,1 %) est, en grande partie, expliquée par deux postes de coûts : les demi-produits en aluminium (17,2 points de pourcentage sur les 35,1 points de croissance) et la main d'œuvre (12 points de pourcentage). Sur la période observée, 83 % de la croissance du BT43 est à mettre au crédit de ces deux postes de coûts (29,2 points sur 35,1).

	Évolution 2016/2025
BT43	+35,1 %
K – Matériel	+8,6 %
L – Travail	+29,2 %
E – Énergie	+53,0 %
M1 – Demi-produits en aluminium	+62,6 %
M2 – Autres produits en métalliques n.c.a.	+31,3 %
M3 – Autres produits en caoutchouc	+12,9 %
S – Frais divers	+18,7 %
T – Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

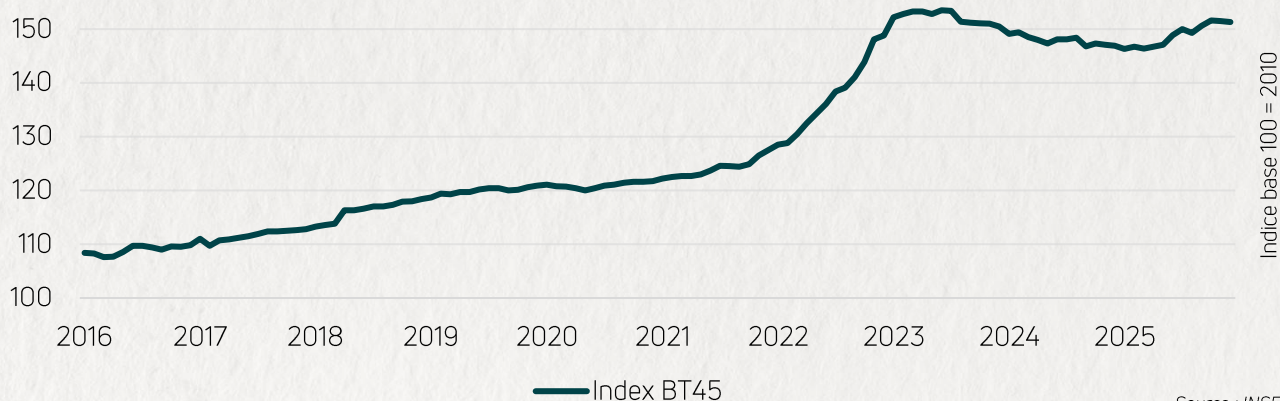
Contribution = Poids * Évolution



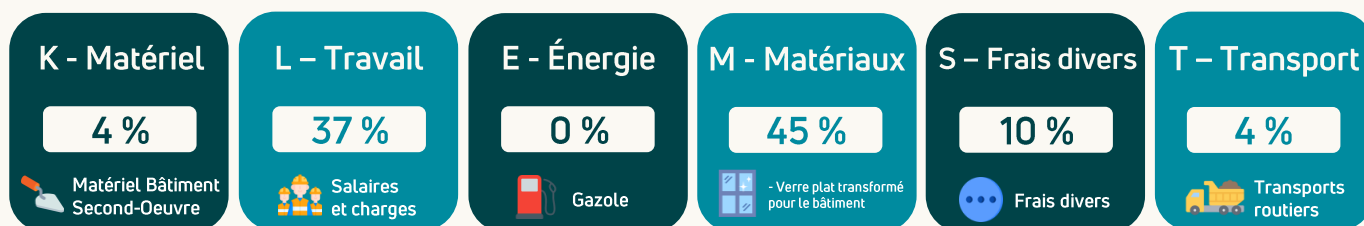
L'index BT45 mesure l'évolution du coût des travaux de vitrerie et miroiterie dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de vitrerie et miroiterie.

L'INDEX MENSUEL BT45

L'index BT45 (base 2010) progresse de manière modérée entre 2016 et 2022, avant de connaître une accélération à partir d'octobre 2021, notamment sous l'effet de la hausse des prix du verre plat transformé (+41 % entre octobre 2021 et janvier 2023). Depuis 2023, il s'est stabilisé et a même diminué légèrement jusqu'en 2025. Fin 2025, l'indice repart à la hausse, une nouvelle fois sous l'impulsion du verre plat transformé. Au total, l'index enregistre une hausse cumulée modérée de **+39,6 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT45 sur la période 2016-2025



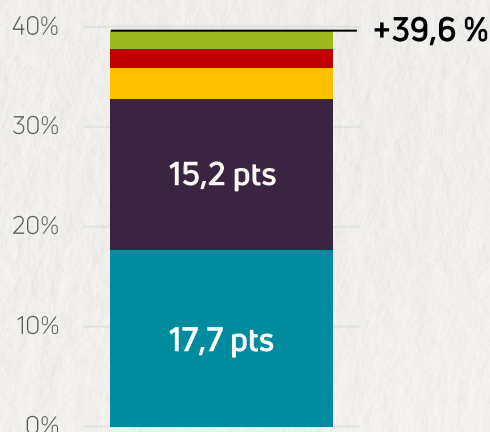
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT45 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT45 (39,6 %) est, en grande partie, expliquée par deux postes de coûts : la main d'œuvre (17,7 points de pourcentage sur les 39,6 points de croissance) et le verre plat transformé (15,2 points de pourcentage). Sur la période observée, 83 % de la croissance du BT45 est à mettre au crédit de ces deux postes de coûts (32,9 points sur 39,6).

	Évolution 2016/2025
BT45	+39,6 %
K – Matériel	+8,6 %
L – Travail	+29,2 %
E – Énergie	+53,0 %
M1 – Verre plat transformé	+55,4 %
S – Frais divers	+18,7 %
T – Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

Contribution = Poids * Évolution

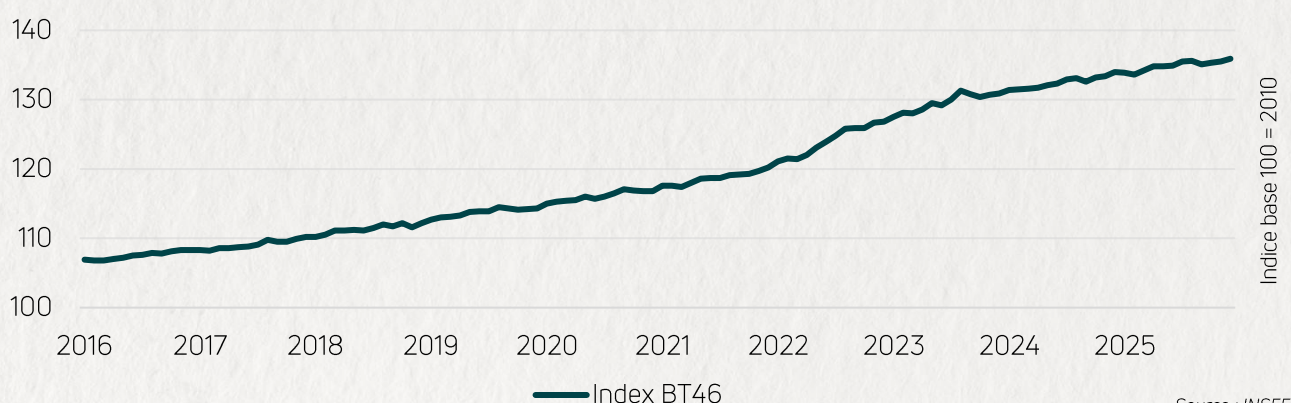


Source : INSEE

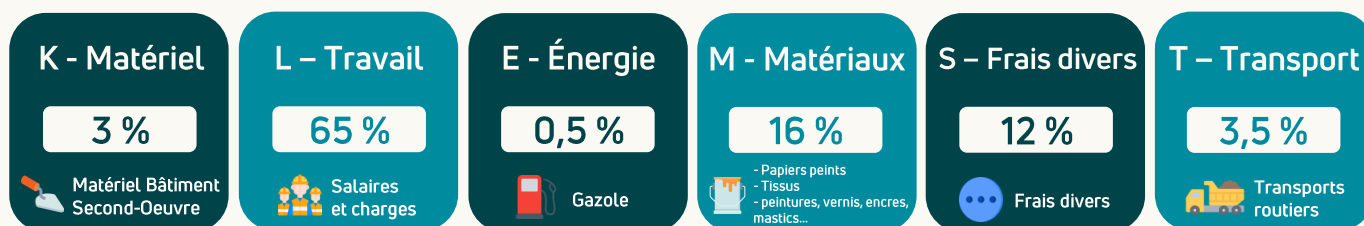
L'index BT46 mesure l'évolution du coût des travaux de peinture, tenture et revêtements muraux dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de peinture, tenture et revêtements muraux.

L'INDEX MENSUEL BT46

L'index BT46 (base 2010) présente une progression relativement modérée sur la période 2016-2025, en lien notamment avec le poids important du coût de la main d'œuvre (65 %) qui évolue de manière très similaire. À noter tout de même, l'augmentation des prix des peintures se traduit par une accélération de la progression de l'index en 2022, mais de manière moins marquée que pour les autres BT. Depuis le début de l'année 2023, celui-ci retrouve un rythme d'évolution comparable à celui observé avant cette période. Au total, l'index enregistre une augmentation cumulée de **+27,1 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT46 sur la période 2016-2025

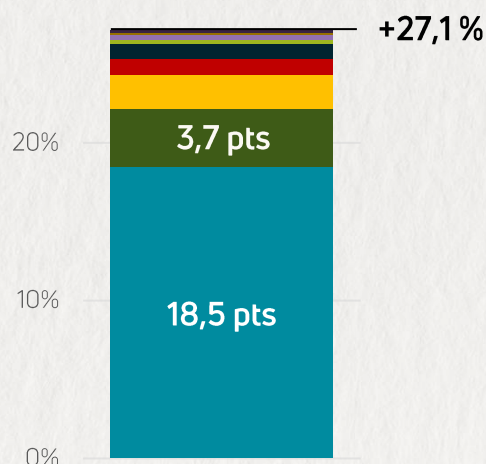


LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT46 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT46 (+27,1 %) est, pour plus des deux tiers, expliquée par les coûts de la main d'œuvre (18,5 points de pourcentage sur les 27,1 points de croissance). Les peintures bâtiment ainsi que les frais divers arrivent ensuite avec respectivement 3,7 points et 2,1 points.

	Évolution 2016/2025
BT46	+27,1 %
K – Matériel	+8,6 %
L – Travail	+29,2 %
E – Énergie	+53,0 %
M1 – Papiers peints	+22,7 %
M2 – Tissus	+20,9 %
M3 – Peintures bâtiment	+33,1 %
M4 – Peintures, vernis et autres revêtements encres d'imprimerie et mastics	+29,2 %
S – Frais divers	+18,7 %
T – Transport routier	+29,9 %

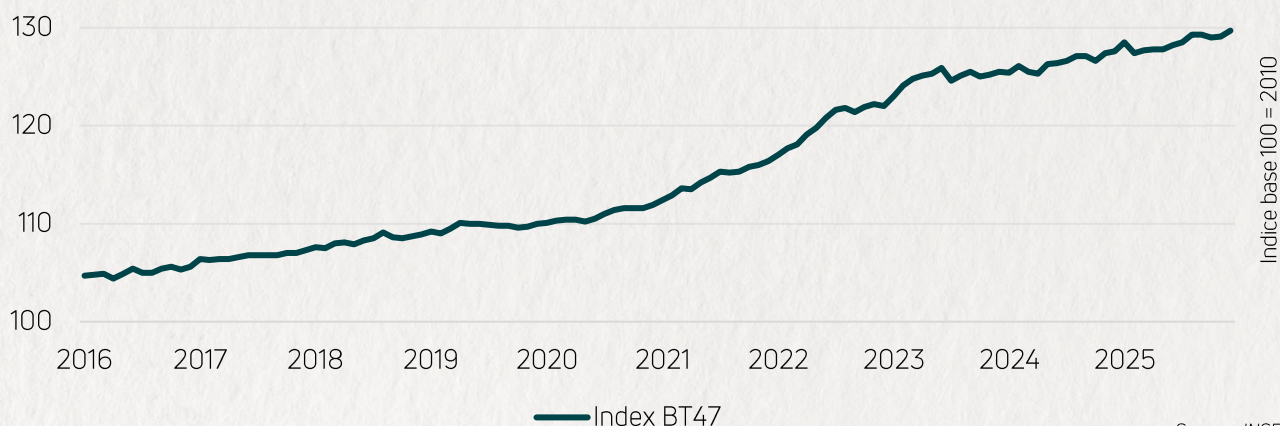
Contribution à l'évolution 2016/2025
Contribution = Poids * Évolution



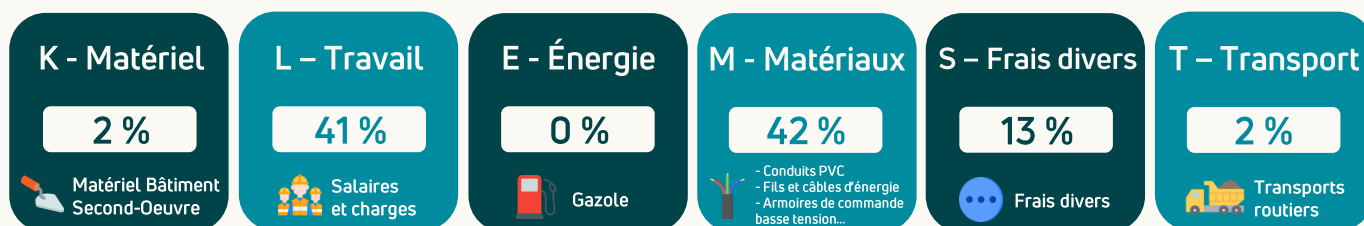
L'index BT47 mesure l'évolution du coût des travaux d'électricité dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux d'électricité.

L'INDEX MENSUEL BT47

L'index BT47 (base 2010) progresse de manière modérée entre 2016 et 2020, avant de connaître une nette accélération à partir du début de l'année 2021, notamment sous l'effet de la hausse des fils et câbles d'énergie (+43 % entre janvier 2021 et juillet 2022). À partir de juin 2023, il se stabilise globalement, tout en conservant une légère tendance à la hausse. Au total, l'index enregistre une hausse cumulée de **+23,9 %** entre janvier 2016 et décembre 2025, soit l'une des croissances les plus faibles parmi tous les BT.

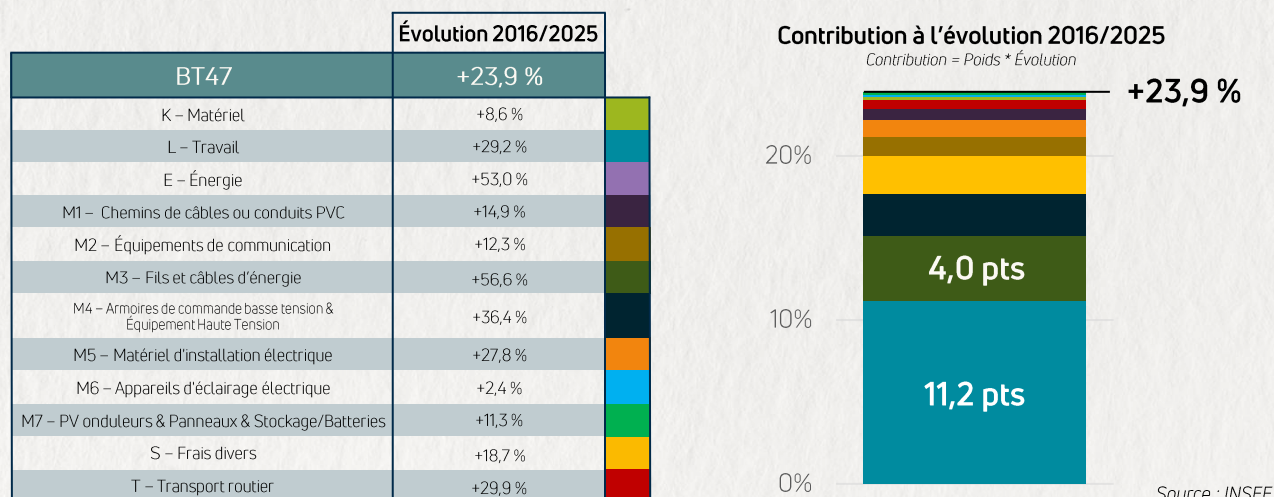


Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT47 sur la période 2016-2025



LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

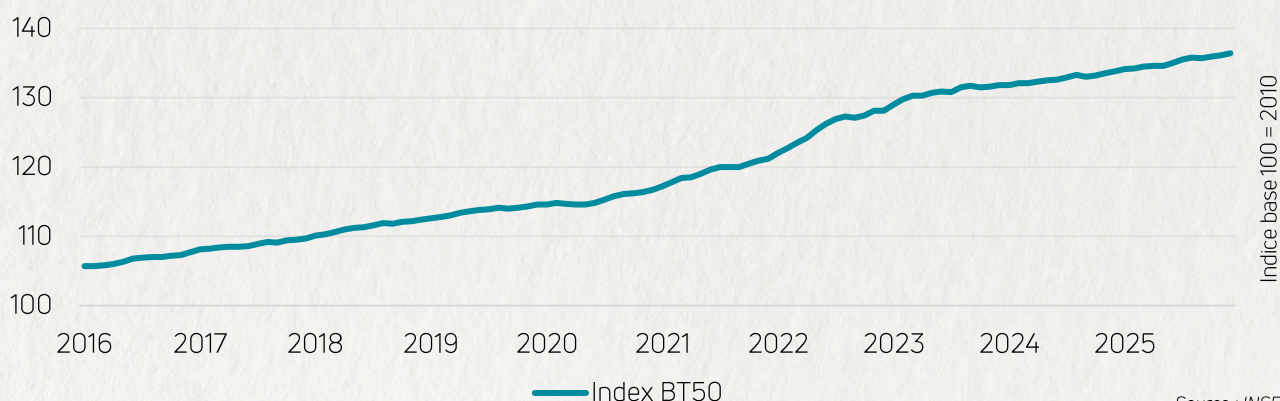
Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT47 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT47 (+23,9 %) est, pour près de la moitié, expliquée par les coûts de la main d'œuvre (11,2 points de pourcentage sur les 23,9 points de croissance). Les fils et câbles d'énergie arrivent ensuite avec 4,0 points de contribution à la croissance. Si les différents matériaux présentent des poids relativement équilibrés, les fils et câbles d'énergie ont néanmoins enregistré une hausse des coûts bien plus marquée (+56,6 %), ce qui explique leur contribution plus forte.



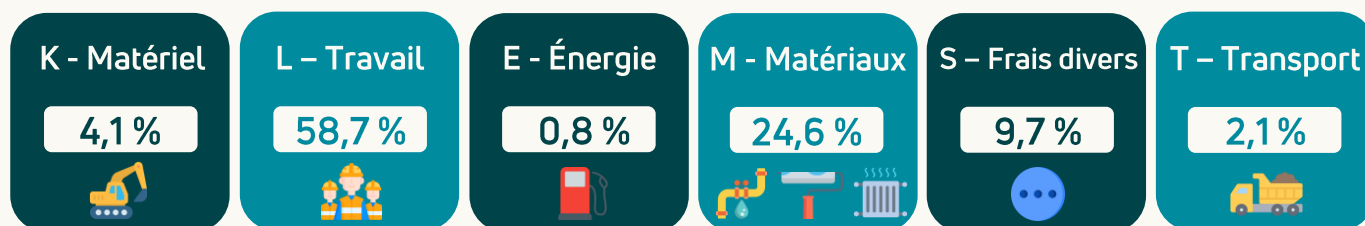
L'index BT50 mesure l'évolution du coût de rénovation et d'entretien dans le secteur du Bâtiment, en tenant compte de l'ensemble des corps d'état (c'est-à-dire tous les métiers et travaux nécessaires). Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de rénovation et d'entretien.

L'INDEX MENSUEL BT50

L'index BT50 (base 2010) présente une progression relativement modérée sur la période 2016-2025, en lien notamment avec le poids important du coût de la main d'œuvre (58,7 %) qui évolue de manière très similaire. Entre 2021 et 2023, l'augmentation des prix de certains matériaux se traduit par une accélération de la progression de l'index, de manière moins marquée que pour les autres BT. Depuis le début de l'année 2023, celui-ci retrouve un rythme d'évolution comparable à celui observé avant cette période. Au total, l'index enregistre une augmentation cumulée de **+29,0 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



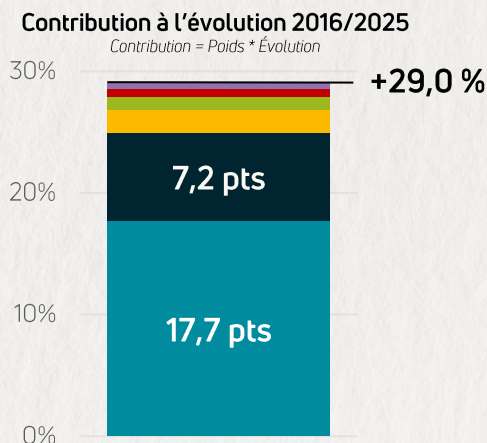
Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT50 sur la période 2016-2025



LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'indice BT50 entre 2016 et 2025. Le coût de la main d'œuvre explique près des deux tiers de la croissance totale du BT50 (17,7 points de pourcentage sur les 29 points de croissance). Les matériaux constituent l'autre principal poste de coût, avec une contribution de 7,2 points à la progression de l'index. Cette contribution relativement limitée s'explique par le faible poids des matériaux (24,6 %) dans le BT50 et leur faible volatilité (+28,3 % entre 2016 et 2025), ce qui conduit à une progression globale modérée du BT50.

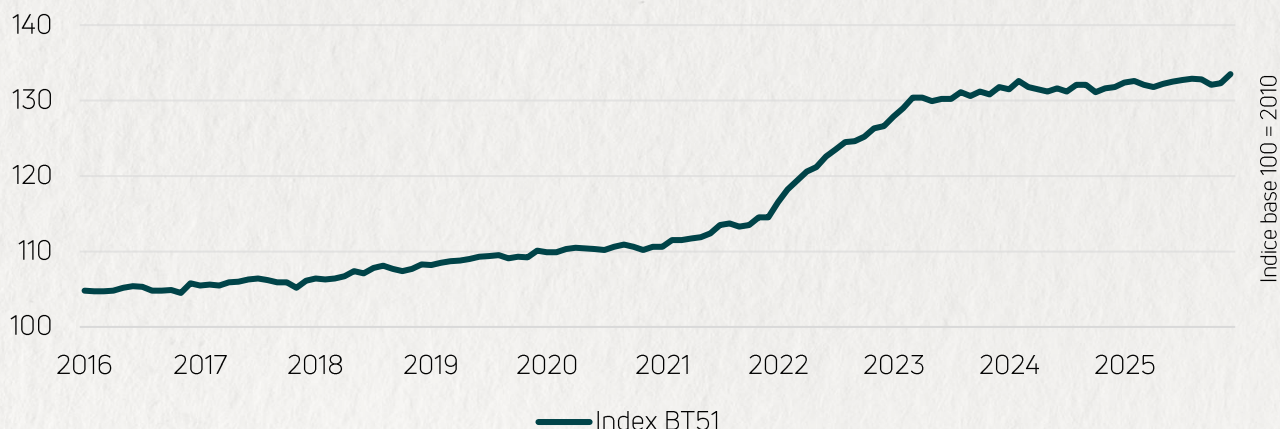
	Évolution 2016/2025
BT50	+29,0 %
K - Matériel	+26,3 %
L - Travail	+29,2 %
E - Énergie	+53,0 %
M - Matériaux	+28,3 %
S - Frais divers	+18,7 %
T - Transport routier	+29,9 %



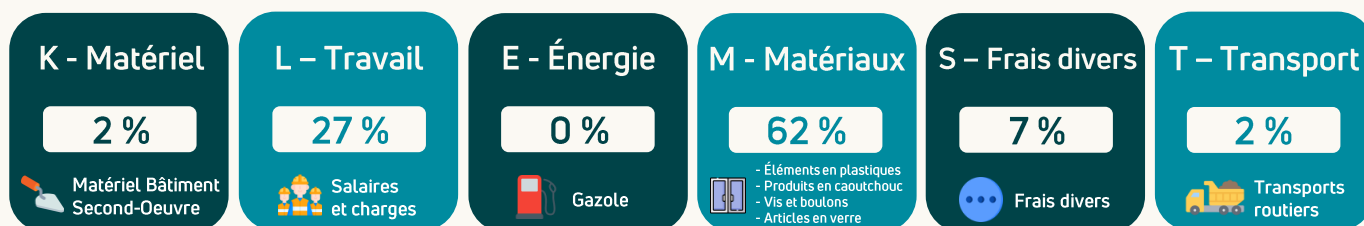
L'index BT51 mesure l'évolution du coût des travaux de menuiseries en PVC dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux de menuiseries en PVC.

L'INDEX MENSUEL BT51

L'index BT51 (base 2010) enregistre une progression très modérée entre 2016 et 2021 (+9 %), avant de connaître une accélération à partir de 2022, notamment sous l'effet de la hausse des prix du verre ainsi que des éléments en matières plastiques (respectivement +27 % et 19 % entre décembre 2021 et mars 2023). Depuis mars 2023, l'index s'est stabilisé à un niveau élevé. Au total, l'index enregistre une hausse cumulée de **+27,4 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT51 sur la période 2016-2025



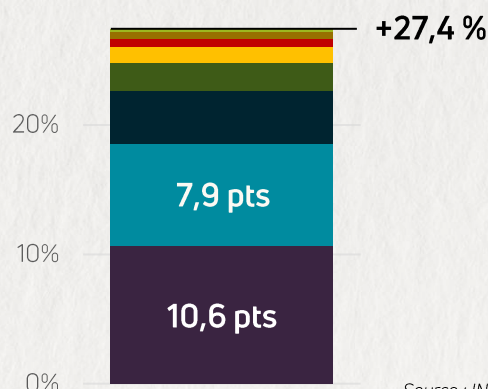
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT51 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT51 (+27,4 %) s'explique en grande partie par deux postes de coûts : les éléments en matières plastiques (10,6 points de pourcentage sur les 27,4 points de croissance) et la main d'œuvre (7,9 points de pourcentage). Il est intéressant de noter que le BT51 est l'un des index les moins dépendants du coût de la main-d'œuvre (27 % de poids). On pourrait ainsi s'attendre à une croissance plus importante, liée au coût des matériaux, mais ceux-ci ont connu des évolutions relativement modérées comparés à d'autres matériaux plus volatils, au cours des dix dernières années.

	Évolution 2016/2025
BT51	+27,4 %
K – Matériel	+8,6 %
L – Travail	+29,2 %
E – Énergie	+53,0 %
M1 – Éléments en matières plastiques	+31,1 %
M2 – Autres produits en caoutchouc	+12,9 %
M3 – Vis et boulons	+23,9 %
M4 – Verre et articles en verre	+26,7 %
S – Frais divers	+18,7 %
T – Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

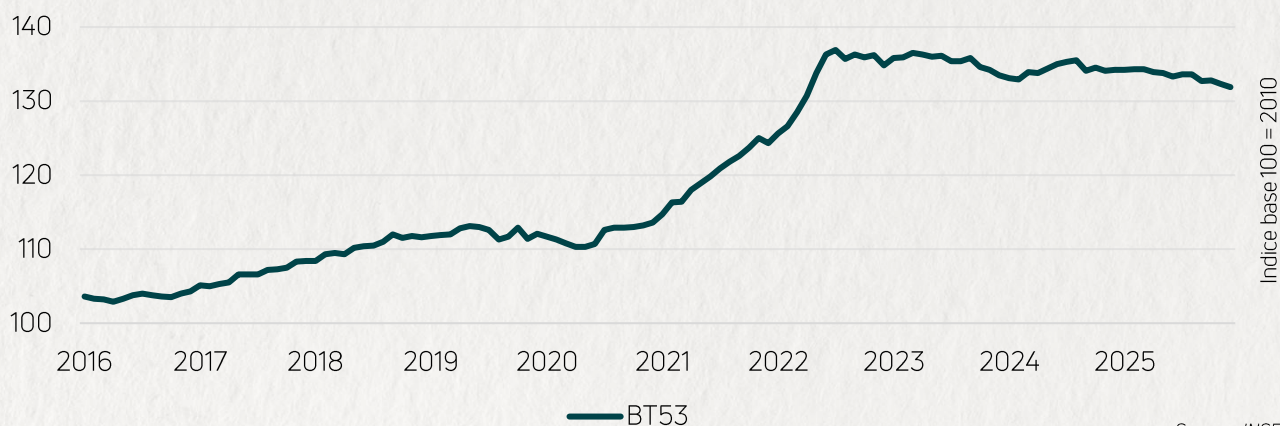
Contribution = Poids * Évolution



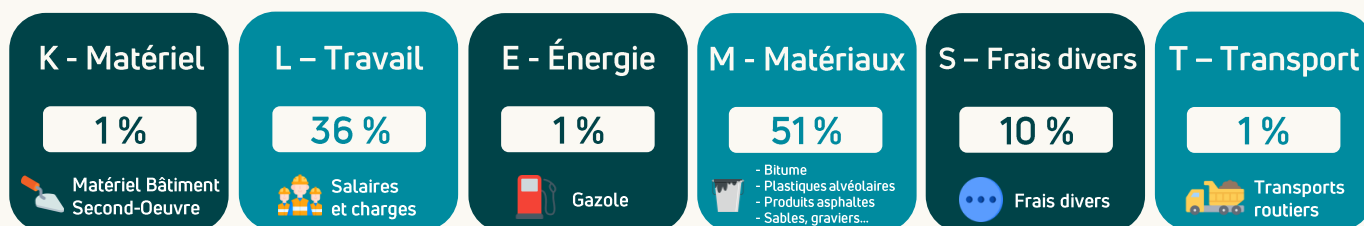
L'index BT53 mesure l'évolution du coût des travaux d'étanchéité dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux d'étanchéité.

L'INDEX MENSUEL BT53

L'index BT53 (base 100) enregistre une progression entre 2016 et 2019, suivie d'une légère baisse. En 2021, l'index connaît une nette accélération, notamment sous l'effet de la hausse du bitume et des produits asphaltés (respectivement +91 % et 35 % entre janvier 2021 et juin 2022). Depuis juin 2022, l'index s'est stabilisé et a même enclenché une diminution en 2025. Au total, l'index enregistre une hausse cumulée de **+27,3 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT53 sur la période 2016-2025



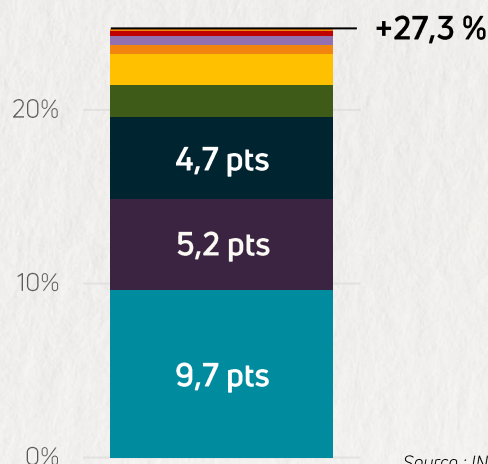
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT53 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT53 (+27,3 %) s'explique en grande partie par trois postes : la main-d'œuvre (9,7 points de pourcentage sur les 27,3 points de croissance), le bitume, dont le prix a fortement augmenté sur la période (+141,5 %, en lien avec un niveau particulièrement bas en janvier 2016 par rapport à la base 100 de 2010), ainsi que les produits asphaltés (4,7 points).

	Évolution 2016/2025
BT53	+27,3 %
K - Matériel	+8,6 %
L - Travail	+29,2 %
E - Énergie	+53,0 %
M1 - Bitume	+141,5 %
M2 - Plastiques alvéolaires (hors emballages)	+14,4 %
M3 - Réservoirs, foudres, cuves et récipients analogues, en matières plastiques	+31,1 %
M4 - Produits asphaltés (pour le bâtiment)	+30,1 %
M5 - Sables, graviers, gravillons, graves calcaires	+20,5 %
S - Frais divers	+18,7 %
T - Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

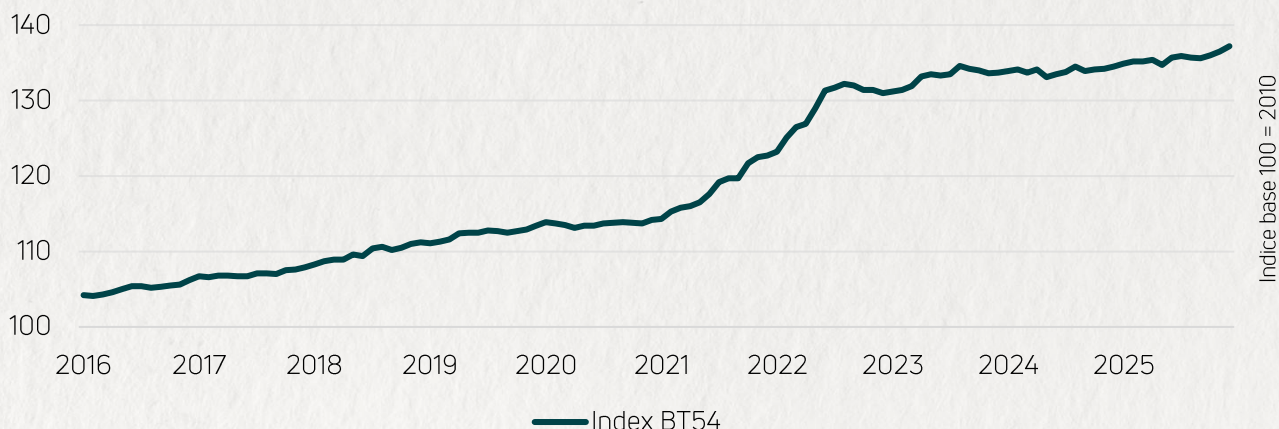
Contribution = Poids * Évolution



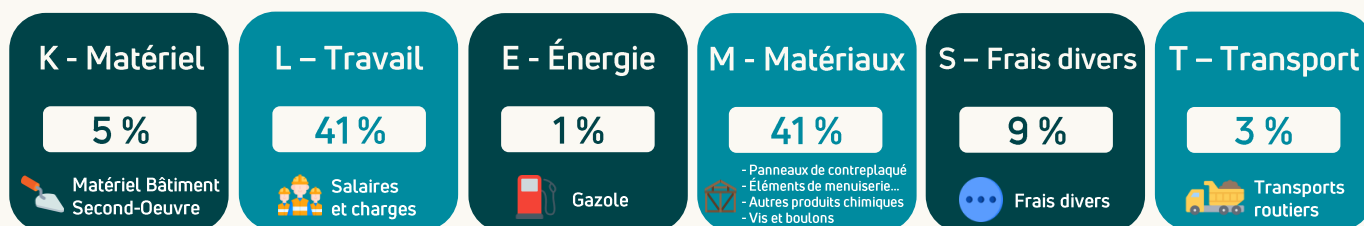
L'index BT54 mesure l'évolution du coût des travaux d'ossature bois dans le secteur du Bâtiment. Il reflète la variation des prix sur plusieurs postes de coûts nécessaires à ce type d'opération. Publié mensuellement par l'INSEE, il sert de référence pour la révision des prix dans les marchés publics et privés de travaux d'ossature bois.

L'INDEX MENSUEL BT54

L'index BT54 (base 2010) enregistre une progression très modérée entre 2016 et 2020 (+10 %), avant de connaître une accélération à partir de 2020, notamment sous l'effet de la hausse des prix des éléments de menuiserie et de charpente (+24 % entre janvier 2021 et juin 2022). Depuis juin 2022, l'index se stabilise globalement, tout en conservant une tendance à la hausse. Au total, l'index enregistre une hausse cumulée de **+31,7 %** entre janvier 2016 et décembre 2025.



Poids moyen des différentes composantes KLEMST dans le BT54 sur la période 2016-2025



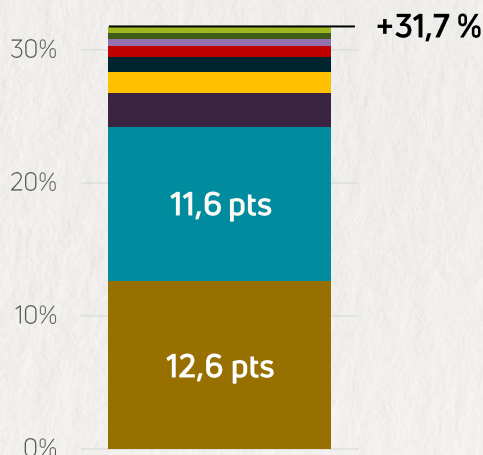
LES CONTRIBUTIONS À LA CROISSANCE DES ÉLÉMENTS KLEMST

Le graphique ci-dessous montre la contribution de chaque poste de coût à l'évolution de l'index BT54 entre 2016 et 2025. La progression de l'index BT54 (+31,7 %) est, en grande partie, expliquée par deux postes de coûts : les éléments de menuiserie et de charpente (12,6 points de pourcentage sur les 31,7 points de croissance) qui combinent un poids important (28,7 %) et une forte croissance (+45,3 %), ainsi que la main d'œuvre (11,6 points de pourcentage). Les autres postes de coûts suivent avec des contributions plus modestes.

	Évolution 2016/2025
BT54	+31,7 %
K - Matériel	+8,6 %
L - Travail	+29,2 %
E - Énergie	+53,0 %
M1 - Panneaux de contreplaqués et assimilés	+37,2 %
M2 - Éléments de menuiserie et de charpente	+45,3 %
M3 - Autres produits chimiques	+52,9 %
M4 - Vis et boulons	+23,9 %
S - Frais divers	+18,7 %
T - Transport routier	+29,9 %

Contribution à l'évolution 2016/2025

Contribution = Poids * Évolution



CHAMP COUVERT ET LISTE DES INDEX BT CALCULÉS

NAF / CPF 2008, rév. 2	Index BT	Libellé
41.20	BT01	(construction neuve de bâtiments) tous corps d'état
43.12A (partie)	BT02	Terrassements
43.21A	BT47	Électricité
43.22A	BT38	Plomberie sanitaire (y compris appareils)
43.22B	BT40	Chauffage central (à l'exclusion du chauffage électrique)
43.22B	BT41	Ventilation et conditionnement d'air
43.29A	BT55	Isolation thermique par l'extérieur avec enduit sur isolant
43.29B (partie)	BT48	Ascenseurs
43.31Z	BT08	Plâtre et préfabriqués
43.32A	BT18a	Menuiserie intérieure
	BT19b	Menuiserie extérieure
	BT26	Fermeture de baies en plastique y compris fenêtre PVC
	BT51	Menuiserie en PVC
	BT54	Ossature bois
43.32B	BT27	Fermeture de baies en aluminium
	BT28	Fermeture de baies en métal ferreux
	BT42	Menuiserie en acier et serrurerie
	BT43	Menuiserie en alliage d'aluminium
43.33Z	BT09	Carrelage et revêtement céramique
	BT14	Revêtements en plaque de pierre naturelle sciée et produits assimilés
	BT10	Revêtements en plastiques
	BT11	Revêtements en textiles synthétiques
43.34Z	BT45	Vitrerie - Miroiterie
	BT46	Peinture, tenture, revêtements muraux
43.91A	BT16b	Charpente bois
43.91B	BT30	Couverture en ardoises de schiste
	BT32	Couverture en tuiles en terre cuite
	BT33	Couverture en tuiles en béton
	BT34	Couverture en zinc et métal (sauf cuivre)
	BT35	Couverture en bardeaux bitumés
43.99A	BT49	Couverture et bardage en tôles d'acier nervurées avec revêtement étanchéité
	BT52	Imperméabilité de façades
	BT53	Étanchéité
25.11Z + 43.99B	BT07	Ossature et charpentes métalliques
43.99C	BT03	Maçonnerie et canalisations en béton (sauf ossature, béton armé, carrelage, revêtements et plâtrerie)
	BT06	Ossature, ouvrages en béton armé

Source : INSEE

NOMENCLATURE KLEMST ET COMPTABILITÉ GÉNÉRALE DES ENTREPRISES

La nomenclature KLEMST utilisée pour le calcul des index BT (secteur Bâtiment) repose sur une logique économique de décomposition des coûts de production en grandes catégories.

La correspondance avec la comptabilité générale des entreprises répond, quant à elle, à une logique différente : les charges sont ventilées selon leur nature comptable et leur enregistrement dans les comptes. Il peut donc exister des écarts d'affectation entre la logique économique de KLEMST et la logique comptable, sans que cela constitue une incohérence méthodologique.

Postes	Codification	Comptabilité générale d'entreprises
K - Capital	605	Achat de matériel, équipements et travaux
	606 \ 6061	Achats non stockés (petit matériel)
	612 \ partiel	Crédit-bail hors matériel de transport
	6131 \ partiel	Location mobilière hors matériel de transport
	615 \ partiel	Entretien et réparations hors matériel de transport
	68 \ partiel	Dotations aux amortissements immobilisations mobilières hors matériel de transport
L - Travail	604	Achats d'études et prestations de services
	621	Personnel extérieur à l'entreprise
	6311	Taxes sur les salaires
	64	Charges de personnel
E - Énergie	60221 \ partiel	Combustibles hors carburants
	6061	Fournitures non stockables (eau, énergie, électricité)
M - Matériaux	601	Achats stockés
	602 \ 60221	Autres approvisionnements
	609	Rabais, remises et ristournes sur achats
S - Services	61	Services extérieurs moins 611 « sous-traitance générale », moins 612 « crédit-bail », moins 6131 « location mobilière », moins 615 « entretien et réparations », moins 6163 « assurance transport »
	622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires
	623	Publicité, relations publiques
	625	Déplacements, missions et réceptions
	626	Frais postaux et télécommunications
	68 \ partiel	Dotations aux amortissements immobilisations immobilières
T - Transport	60221 \ partiel	Carburants
	Part du 612	Crédit-bail sur matériel de transport
	Part du 6135	Frais de location de camion sans conducteurs
	Part du 6155	Entretien réparation du matériel de transport
	6163	Assurance transport
	624	Transport collectif de biens et transport collectif de personnel
	68 \ partiel	Dotation aux amortissements du matériel de transport

Source : INSEE

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