



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Difficultés rencontrées par le secteur de la construction immobilière

Question écrite n° 15035

Texte de la question

Mme Edwige Diaz alerte M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les difficultés grandissantes que rencontrent les acteurs de la construction de maisons individuelles. Celles-ci constituent le type de logement plébiscité par les Français. À ce titre, 80 % d'entre eux souhaiteraient un jour disposer d'un habitat individuel (enquête IFOP réalisée en janvier 2022), n'en déplaise à une ancienne ministre qui a en octobre 2021 raillé le « modèle du pavillon avec jardin », présenté comme « un rêve construit pour les Français dans les années 1970 ». Il s'avère que ce secteur est aujourd'hui touché par de nombreux aléas. Comme a pu le déplorer la Fédération française du bâtiment (FFB), en 2022, la vente de maisons individuelles hors lotissement a diminué d'un tiers. Les acteurs pointent du doigt, notamment, l'augmentation du prix des matériaux nécessaires à la construction tels que le métal, le zinc ou encore le bois. Ces matériaux sont massivement importés d'Asie et connaissent des prix en constante augmentation. Entre 2021 et 2022 le prix de certains matériaux a ainsi augmenté de 10 % à 30 %. Les tuiles sont 30 % plus chères et les prix applicables à l'acier ont bondi de 43 %. D'autres ressources, telles que le fer, le PVC, l'aluminium, le cuivre et les briques, connaissent des hausses de prix semblables. En conséquence, les commandes de matériaux passés en octobre 2021 sont facturées à un prix supplémentaire de 8, 10 ou 30 % en 2022. Ces surcoûts contribuent à réduire drastiquement les marges des constructeurs, en plus de représenter des sommes excessives pour les ménages. Les acteurs alertent également sur la raréfaction des terrains disponibles, résultant de l'application de l'objectif « zéro artificialisation nette » qui impose de diminuer de moitié tous les 10 ans le rythme de grignotage des espaces naturels par la ville. Enfin, les constructeurs continuent de déplorer le caractère dissuasif de réglementations pullulantes et toujours plus complexes. Mme la députée souhaite par ailleurs rappeler que des acteurs de son territoire sont directement atteints par ces problématiques. Dans le Bordelais, le constructeur IGC fait face à de grandes difficultés, tout comme le groupe GEOXIA qui a été placé en redressement judiciaire en 2022. En outre, des pistes sont proposées par les entreprises spécialisées, comme la diminution de la superficie des jardins, le développement des maisons mitoyennes, ou encore le recours à des découpages de terrains en vue de procéder à un plus grand nombre de constructions. Malheureusement, la réglementation urbanistique contraint largement les entreprises, qui ne parviennent pas à affronter par leurs propres moyens les difficultés causées par la conjoncture économique. Mme la députée souhaite donc savoir quelles mesures seront prises par le Gouvernement afin d'apporter des solutions pérennes aux professionnels de la construction de maisons individuelles.

Texte de la réponse

L'attention du Gouvernement a été appelée sur les difficultés grandissantes que rencontrent les acteurs de la construction de maisons individuelles, en raison notamment de l'augmentation des prix des matériaux et de la raréfaction du foncier disponible. Depuis la reprise d'activité observée après la crise du COVID-19, les entreprises du bâtiment et des travaux publics (BTP) font face à des difficultés d'approvisionnement et d'augmentation des prix des matériaux et matières premières. La hausse du prix de l'énergie aggrave encore les tensions déjà fortes dans la filière. Face à ces enjeux importants, le Gouvernement s'est résolument engagé

dans le cadre des Assises du BTP pour soutenir les entreprises et les emplois de cette filière essentielle à l'économie nationale. Dans le cadre de la médiation de filière animée par le médiateur des entreprises, les organisations du BTP ont officialisé le 11 juillet 2022 leurs engagements en signant une déclaration de responsabilité et de solidarité qui aborde notamment les questions d'approvisionnement en matériaux de construction. Dans la continuité de ces travaux, et pour répondre au besoin de visibilité exprimé par les entreprises de travaux et leurs clients, la mise à disposition d'un outil objectif et indépendant destiné à éclairer les acteurs de la filière sur la décomposition des coûts de production de ces matériaux a été annoncé. Ce dispositif, piloté par l'institut national de la statistique et des études économiques (Insee), en tant que tiers de confiance, doit permettre aux entreprises du BTP, dont les constructeurs de maisons individuelles, ainsi qu'à leurs clients, d'avoir une meilleure visibilité des coûts en période de forte volatilité des prix. L'élaboration d'indices portant sur les coûts de production de matériaux identifiés comme prioritaires est engagée depuis le début de l'année 2023. Les industriels sont invités à fournir des informations sur une base volontaire en vue d'une publication. Concernant les difficultés que rencontre actuellement le marché de la construction, le Gouvernement a annoncé en 2023 des premières mesures avec la volonté de garantir à tous l'accès à un logement digne, durable et abordable. Le Gouvernement agit pour libérer du foncier, notamment dans les zones déjà artificialisées telles que les friches ou les zones commerciales en transition, pour reconstruire les bâtiments. Ce plan prévoit également un dialogue avec les collectivités territoriales dans les zones tendues pour identifier les blocages et permettre la délivrance de davantage de permis de construire. De plus, les prêts immobiliers seront plus accessibles via un assouplissement de certaines règles et une prolongation jusqu'en 2027 du prêt à taux zéro. Enfin, la déclinaison des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents d'urbanisme locaux conduira les collectivités territoriales compétentes à faire évoluer les règles d'urbanisme qui contraignent la densification des différents tissus urbains, en particulier des zones pavillonnaires. Ces évolutions offriront de nouvelles possibilités de construction dans les zones déjà urbanisées. Dans l'attente de l'adaptation des documents d'urbanisme évoquée ci-dessus, de nombreuses dérogations aux règles des plans locaux d'urbanisme (PLU) existent dans le code de l'urbanisme pour favoriser la création de logements. Elles sont listées aux articles L. 152-6 à L. 152-6-4. Elles permettent notamment de majorer de 30 % les règles de constructibilité sur les friches, pour la construction de logements sociaux et dans certaines conditions, de déroger aux règles de hauteur, d'emprise au sol, de distance aux limites séparatives, de places de stationnement ; dans les opérations de revitalisation de territoires ou dans les grandes opérations d'urbanisme, d'autoriser une destination de construction non autorisée par le PLU, notamment pour permettre la construction de logements.

Données clés

Auteur : [Mme Edwige Diaz](#)

Circonscription : Gironde (11^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15035

Rubrique : Bâtiment et travaux publics

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [13 février 2024](#), page 884

Réponse publiée au JO le : [7 mai 2024](#), page 3652