

Pour les plus modestes, le rêve de propriété s'éloigne

Face à l'explosion du prix des matières premières et à la pénurie de main-d'œuvre dans le bâtiment, construire une maison neuve coûte de plus en plus cher. Tour d'horizon dans le département.

Entretien

Xavier Lebot est le président-directeur général de Macoretz, constructeur de maisons individuelles, de logements collectifs, rénovation de l'habitat. Basée à Saint-Père-en-Retz, cette Société coopérative et participative (Scop) emploie 230 salariés.



Xavier Lebot, patron de Macoretz, qui emploie 230 salariés et dont le siège est situé à Saint-Père-en-Retz. | PHOTO : MACORETZ SCOP

Hausse du prix des matériaux, pénurie de main-d'œuvre : construire une maison neuve coûte de plus en plus cher. Cela a-t-il engendré une baisse de la demande ?

Non, par contre, nous observons un vrai changement dans le profil des clients. Nous construisons le même nombre de logements, mais pour des personnes avec des revenus plus élevés. Nos clients actuels sont des personnes avec des projets plus gros. Toute une partie de la population a disparu des radars, ce qui est très inquiétant. Cela n'est pas seulement lié à la hausse du prix de la construction, cela s'explique aussi par le prix très élevé des terrains et le durcissement des conditions bancaires.

De quels leviers disposent les constructeurs comme Macoretz pour absorber cette explosion des prix ?

En mars 2021, Macoretz disposait d'une trésorerie de 3 millions d'euros. En juillet, nous serons descendus à 200 000 €. C'est une période très difficile pour les constructeurs, qui ont dû payer la hausse de prix sur leurs fonds propres. La mise en place du BT01, en mai 2021, va nous permettre de respirer un peu. Cet indice, désormais fixé par l'Insee tous les quinze jours, permet de réévaluer le prix de la maison au moment de sa livraison, en fonction de la hausse (ou

de la baisse) du coût des matières premières, par exemple. Entre la signature du marché et la livraison du chantier, il se passe environ neuf mois, donc on commence tout juste à récolter les fruits de cette réévaluation.

Concrètement, quelle a été la hausse subie par les clients depuis la mise en place de cet indice ?

J'ai un exemple d'une maison signée en juin 2021, d'un coût initial de 143 000 €. À la livraison du chantier, les clients auront dû payer 5 000 € de plus, soit une hausse de 3 %. Autre

cas de figure : un couple avec un projet de maison à 255 000 €, également signée en juin 2021 : ils viennent de payer un surplus de 12 000 €, soit 5 % de hausse. Les personnes sont informées dès le départ et les banques aussi, de quoi prévoir cette marge dans le budget initial.

Comment voyez-vous l'avenir ?

Après une hausse de 6 % de l'indice BT01 en un an, la tendance est plutôt à la stagnation. Entre janvier 2021 et janvier 2022, le coût d'une maison maçonnée a augmenté de 6 % ; celle d'une maison en bois a grimpé de 10

à 11 %. La tension sur les matières premières est toujours très forte, notamment pour les tuiles, l'acier, le plâtre. Certains artisans vont avoir du mal à traverser cette crise, je pense. Du côté des bailleurs sociaux, c'est également très compliqué, car financièrement, ils n'arrivent plus à suivre l'inflation des prix. Chez les particuliers, on risque de se retrouver dans une forme d'attentisme ; beaucoup de gens optent pour la rénovation de leur habitat existant au détriment de la construction neuve.

Kate STENT.

Le promoteur et des impératifs contradictoires

Explosion des devis, appels d'offres infructueux, demande de renégociation des contrats par les artisans, CISN, constructeur de logements à Saint-Nazaire de longue date – le Crédit immobilier de Saint-Nazaire a été créé en 1930 – et ligérien (450 logements par an en moyenne) est confronté, depuis plusieurs mois, à la pénurie des matériaux et l'envolée des prix.

« La crise ukrainienne a amplifié la crise Covid », observent Matthieu Nédonchelle, directeur général, et Pierre Magimel, directeur adjoint du groupe immobilier coopératif. De nombreux corps de métiers, pourtant saturés, font face à une pénurie de matériaux, d'où des retards de livraison.

« Pour une cuisine inadaptée, on nous annonce un délai de huit à dix semaines de remplacement. Avant, c'était deux à trois. Il faut batailler, chercher d'autres fournisseurs pour permettre au client d'emménager », témoigne Pierre Magimel.

Récemment, le constructeur a dû retarder l'avancée d'un programme parce qu'un thermostat de chaudière, fabriqué en Chine, était en rupture de stock. « On ne livre pas d'appartements sans l'eau chaude... »

« Les devis grimpent de 25 % à 30 % »

CISN fait également face à des appels d'offres infructueux ou des sous-traitants qui demandent à renégocier les contrats. « On essaie d'objectiver les tarifs, on arbitre, conscient qu'entre le moment où un couvreur signe un marché et celui où il intervient, c'est plus d'un an. Compliqué s'il n'a pas fait de stocks », explicite Pierre Magimel. Le



Le programme Origine, primé pour ses avancées thermiques, a pris du retard avec le Covid et la tension sur les matériaux. | PHOTO : OUEST-FRANCE

promoteur en arrive à proposer à ses fournisseurs de confiance des avances de trésorerie pour provisionner les matériaux.

La révision des contrats, quand elle est négociable, n'empêche pas les prix de grimper. « Sur nos programmes récents, on est désormais plutôt entre 4 000 € et 4 500 € du mètre carré, quand on était en dessous de 4 000 €, il y a encore deux ans. » Un tantinet antinomique avec la volonté de maintenir l'accessibilité au logement neuf, admet Matthieu Nédonchelle.

Cette hausse des prix se ressent aussi sur le marché de la réhabilitation. « Les devis grimpent de 25 % à 30 % », témoigne Bénédicte Dupraz, responsable syndic. Or, les copropriétaires vont bientôt rentrer dans le dur de leurs obligations en matière de rénovation thermique.

Denis RIOU.

« On n'avait pas prévu de faire tous ces travaux nous-mêmes ! »

Dans ce nouveau lotissement de Mésanger, à proximité du complexe du Phénix, route de Teillé, Kevin Sausset, 30 ans, et Renaud Vallée, 29 ans, suent à grosses gouttes, sous le cagnard.

« À la base, on n'est pas bricoleur. Maintenant, on s'y met, plaigne le trentenaire au guidon d'une moto bineuse. On prépare le terrain pour la pelouse et la terrasse. »

« La hausse de 6 000 € n'était pas bonne »

Les prix attractifs des terrains, situés à mi-chemin du travail, faisaient l'affaire. Un peu moins aujourd'hui.

BT01, ça ne vous dit rien ? Cet indice national, définit chaque mois par l'Insee, reflète l'évolution des coûts dans le secteur du bâtiment, comme les salaires et charges, les matériaux, le matériel, les frais de transport, les frais d'énergie, etc. Il permet de prendre en compte la variation des prix entre la date de signature du contrat et l'achèvement des travaux.

« Le constructeur a voulu nous impacter une hausse de 6 000 € qui n'était pas bonne, gronde Renaud Vallée. En faisant le calcul nous-mêmes,

avec des amis, on est tombé à 3 000 €. Nous sommes allés voir l'Adil⁽¹⁾ et on a pu fournir au constructeur les preuves qu'il exigeait. Il s'est excusé en disant qu'il s'était trompé. »

« Il faut faire attention quand on coche la case sur un contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI) », alerte le couple. Un constructeur, même s'il s'engage à respecter un prix forfaitaire et un délai pour la construction de votre maison, insère souvent une clause de révision de son prix. « Il faut cocher la bonne case, préviennent les deux Mésangéens. Avec la première option, le constructeur a le droit de répercuter une seule fois une hausse des coûts des matériaux, et dans la seconde, à chaque échéance de paiement. »

« Aujourd'hui, notre crédit immobilier serait refusé »

Avec un budget d'à peine 200 000 €, au final, leur maison leur reviendra à 210 000 €. « On n'avait pas prévu de faire tous ces travaux nous-mêmes, la salle de bains, (850 €), la terrasse (1 300 €) ou la tranchée du drain autour de la maison (1 200 €),



À Mésanger, Kevin Sausset et Renaud Vallée ont pris leur courage à deux mains en réalisant la pelouse eux-mêmes afin de faire baisser la hausse du coût des matériaux facturé par le constructeur. | PHOTO : OUEST-FRANCE

détaillent Renaud et Kevin. Heureusement qu'on fait ça. Je sais que tous nos voisins le font également. Avec les intérêts, la maison nous

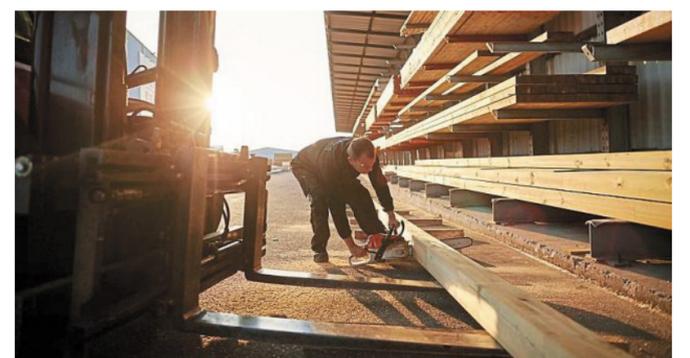
revient à 225 000 € TTC. C'est compliqué. Celle d'à côté est déjà en vente, alors que l'intérieur n'est même pas fini. »

Le couple avait payé ses 315 m², 37 800 €, rue de la Cour-des-Bois. Juste en face, dans la nouvelle tranche de lotissement, la même surface se vend désormais 51 000 €. « Une énorme hausse de prix, observe Kevin. Aujourd'hui, notre demande de crédit immobilier serait refusée direct. Et encore, notre taux d'endettement était de 33 % et nous étions tous deux salariés sans crédit en cours. Il vient de passer à 35 % ! »

Bertrand THOUAULT.

(1) Agence départementale d'information sur le logement.

La charpente a augmenté de 50 % !



Dans le bois, la demande est très forte. Mais il y a pénurie, hausse des prix et des délais de livraison. | PHOTO : DR

Trois questions à...

Luc Chelet, PDG de Chelet bois, Vincent Ricordel, responsable de l'agence de Guérande.

Pénurie, délais de livraisons, prix... Vous êtes totalement dans le flou ?

Luc Chelet. Après deux ans de pandémie, la guerre en Ukraine a de nouveau bouleversé les perspectives. La demande était forte, la production a été ralentie pendant le Covid et alors qu'on peine toujours à rattraper le retard, une nouvelle crise survient. Ce qui prédomine, c'est vraiment l'incertitude.

Vincent Ricordel. Dans les supermarchés, les rayons sont dévalisés. C'est le même phénomène avec les matières premières, au niveau mondial. Les négociants stockent. Sur certains produits, nous sommes limités en volume d'achat, pour que tout le monde soit servi. Le marché était complètement fou, exponentiel. Donc quand on était trois ou quatre à vouloir acheter un lot de bois, désormais, on est une vingtaine. C'est au plus offrant !

En quoi la guerre en Ukraine influence-t-elle sur l'approvisionnement du bois ?

Vincent Ricordel. Elle engendre une hausse du coût de l'énergie. Nos fournisseurs vont donc produire plus cher. Et la logistique est affectée, avec la hausse du carburant. Il y a aussi une pénurie de chauffeurs routiers. En Allemagne, beaucoup d'Ukrainiens qui faisaient ce métier sont partis combattre dans leur pays. Avant, c'était une semaine pour une

livraison, maintenant, c'est trois mois. Luc Chelet. L'artisan ne sait pas quand il aura les matériaux ni à quel prix.

Quelles sont les conséquences pour les particuliers ?

Luc Chelet. Nos devis avaient une validité d'un mois. Maintenant, c'est sept jours. On essaie d'être un amortisseur entre les industriels et les clients, mais ce n'est pas toujours possible. La charpente, par exemple, a augmenté de 50 % en 2021. Et c'est parfois beaucoup plus pour certaines matières.

Vincent Ricordel. C'est la période des aménagements extérieurs. Un devis pour une terrasse établi l'an passé n'est plus du tout valable. Beaucoup préfèrent reporter leur projet. On passe notre temps à refaire des devis, à recevoir de nouveaux clients. Une surcharge pour nos salariés.

Luc Chelet. Pour lutter contre le réchauffement climatique, le bois est un matériau d'avenir, noble. Mais il devient plus difficilement accessible. Il y a une vraie contradiction.

Matthieu MARIN.

Chelet bois est grossiste en bois à destination des artisans et des particuliers pour ce qui concerne le second œuvre (charpente, isolation, aménagement intérieur, etc.) installé à Guérande. Créée en 1875, l'entreprise familiale compte vingt-quatre salariés et réalise 10 millions d'euros de chiffre d'affaires, en croissance de 20 % (dont 15 % liés à l'inflation).

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE

DERNIÈRE TRANCHÉE

SAVENAY

APPARTEMENTS NEUFS DU 1 AU 4 PIÈCES

Le Champ Félix

Illustrations des aménagements extérieurs et d'ambiance, non contractuelles. Sous réserve des stocks disponibles. Conception et réalisation : Okénite Animation 03 25 45 12 77.

stradim.fr

02 40 72 55 84