« Le second étage de la maison, ça sera pour plus tard »

LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION EN CRISE : NOTRE DOSSIER

Durant une semaine, à l'occasion du Salon Batibouw (du 21 au 29 mai à Brussels Expo !), *L'Avenir* vous propose un dossier consacré à la crise du secteur de la construction en Wallonie. Flambée générale des prix des matériaux, pénuries, retards sur les chantiers… Alors que construire n'a jamais coûté aussi cher, les chantiers se multiplient pourtant partout en Wallonie. Comment en est-on arrivé là ? Comment réduire les coûts sur un chantier ? Comment faire pour choisir un entrepreneur ? Que faire quand on tombe sur un escroc ? Et surtout… comment s'en sortent les ménages wallons ?
Nous sommes allés à la rencontre de plusieurs familles, en difficulté à l'heure de rénover ou de construire une maison. Du côté des professionnels, là aussi c'est la douche froide ; pour ne pas devenir fou, il faut faire preuve d'une sacrée organisation. Si le Belge a toujours une brique dans le ventre, aujourd'hui elle lui reste malheureusement bien souvent sur l'estomac.

À Aubange, leur maison leur coûtera bien plus cher que prévu. Pas le choix, ils doivent revoir leur projet à la baisse.

CONSTRUCTION

Au vu du marché actuel, pas facile pour de jeunes travailleurs de devenir propriétaires. Encore moins dans certaines provinces, comme celle du Luxembourg, qui occupe la seconde place en termes de prix des maisons, selon les dernières statistiques de la Fédération des notaires. Là, le prix médian des maisons s'est élevé à 219 000 € en 2021. La proximité du Grand-Duché du Luxembourg y joue un rôle évident. Anaïs, infirmière, et son compagnon Christopher, électricien automaticien, ne le savent que trop bien. Après avoir visité de nombreuses maisons en vente, ils ont finalement décidé de construire.

« Acheter une maison à rénover ? On y a pensé mais on ne s'y connaît pas assez, confie Anaïs, 24 ans. *On a aussi des mauvaises expériences dans nos familles respectives… Et puis, avec nos horaires de boulot, on ne se voyait pas se lancer dans une rénovation. Les prix des biens rénovés montaient à 410 000 € et plus, pour un petit terrain. »* Ils ont alors vent d'un nouveau projet de constructions à Aubange, par Thomas & Piron. *« En 15 jours, les sept terrains étaient vendus. Et puis finalement, il y a eu un désistement. Donc, on a signé directement. C'était en novembre dernier. »*

Au programme : une maison trois façades, deux étages, de 273 m², plein sud, sans vis-à-vis à l'arrière. Le tout sur sept ares et demi de terrain, dont les prix ont, aussi, augmenté ces dernières années, note-t-elle. *« C'est un projet de quartier divisé en trois parcelles. Il y a trois ans, des amis ont acheté un terrain (sans les infrastructures) sur la première partie à 103 € le m². Nous, c'était 160 € le m². »* Avec le prix de la construction de la maison, ils ont vite compris que leur projet leur coûterait 25 % de plus que ce qu'ils avaient prévu comme budget, suite à leurs recherches.

25 %
de plus que prévu que le budget initial.

Phaser le chantier

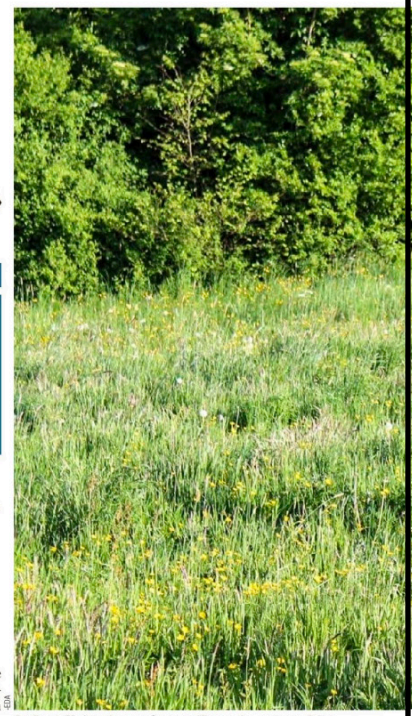
Du coup, ils ont dû faire des choix intelligents. *« Soit on réduisait la superficie de la maison, soit on réduisait la qualité des matériaux, soit les postes dans le devis… On veut des enfants, donc on ne voulait pas réduire la taille du bien : mais les finitions de leurs futures chambres et leur salle de bains, au premier étage, ça sera pour plus tard. Tout comme le second étage, où se trouveront la salle de sport (ou de jeux) et le bureau. On a aussi enlevé les extérieurs, la terrasse ; ainsi que d'autres postes comme les parquets, les escaliers et la salle de bains, pour pouvoir choisir nous-mêmes une meilleure qualité de matériaux. Et on fera certains travaux nous-mêmes. »* Pour la cuisine, ils comptent sur leurs prochains salaires pour la payer d'ici la fin des travaux. Les meubles ? Ça sera de la récup' pour commencer. Ils préfèrent miser sur la qualité des matériaux et les énergies vertes (PAC et panneaux solaires) pour entreprendre demain plus sereinement, explique-t-elle. Ces derniers mois ont été particulièrement stressants pour ce jeune couple, qui a vu les prix des matériaux augmenter au fil des mois, tout comme les taux des crédits hypothécaires. *« Pour notre prêt à 90 %, les taux sont passés de 1,30 % début janvier à 1,80 % fin mars, quand on l'a bloqué. Depuis, c'est monté à plus de 2 % ! »*

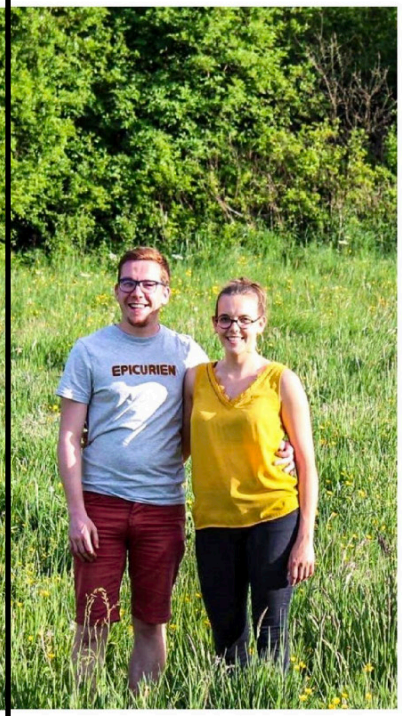
« C'est clair que c'est un sacré budget ce projet… Si on ne travaillait pas tous les deux au Luxembourg, ça ne serait tout simplement pas possible de nous lancer. Mais on fait aussi nos choix de vie par rapport à celui-ci : là, on vit toujours chez nos parents et on a des voitures de seconde main. Notre argent ira dans la maison : on le sait. » Les travaux commenceront à la rentrée. Ils espèrent *« qu'il n'y aura pas de couacs, ni d'augmentations »* et que les timings seront respectés.

CAROLINE BEAUVOIS

« On pensait d'abord faire un premier investissement, mais vu les prix d'aujourd'hui ça sera notre maison pour la vie. »

Avec le soutien du Fonds pour le journalisme en Fédération Wallonie-Bruxelles





© DR

Anaïs et Christopher espèrent qu'ils ne devront pas faire face à de nouvelles augmentations.

TP : « ON N'AUGMENTE PAS DE GAIETÉ DE CŒUR »

« Chez Thomas & Piron, on s'est fixé une ligne de conduite il y a 45 ans : c'est la fixité des prix. Ici, avec les augmentations des prix des matériaux de construction, c'est la première fois de l'histoire de l'entreprise que, dans quelques cas, on a dû retourner chez les clients pour faire l'état des lieux et trouver une solution avec eux. On ne le fait pas chez tout le monde, mais vraiment dans des cas où il y a de grosses différences de coût », répond Emmanuel Stenier, directeur des achats chez Thomas & Piron (TP), entreprise générale de construction, basée à Paliseul, en province de Luxembourg. Un Tournaisien interviewé par la RTBF en a fait les frais début mai, alors que son chantier avait débuté en mars. Le prix de la construction avait été revu à la hausse de 20 000 euros.

« On ne fait pas ça de gaieté de cœur, ni à chaque augmentation de prix. Il y a beaucoup de cas où on a absorbé les augmentations », assure-t-il. L'entreprise tente d'ailleurs de prévenir ces cas de figure, dit-elle. *« Nos maisons évoluent en fonction du coût de la vie. On remet un devis, en fonction de ce qu'on connaît du coût des matériaux et en essayant de trouver le meilleur équilibre. »* Quant aux pénuries de matériel, cette grosse machine, qui compte 30 000 collaborateurs, s'organise au maximum depuis le début de l'année 2021 pour s'assurer un stock et éviter les retards sur les chantiers. *« On a nos fournisseurs, nos négociants et notre propre stock. On essaye d'anticiper un maximum. »*

De plus en plus d'entreprises répercutent la hausse des prix des matériaux sur les clients

44 % des entreprises répercutent aujourd'hui la hausse des prix sur les contrats en cours. Et leur nombre devrait augmenter.

Ces derniers temps, certains candidats bâtisseurs ont eu la mauvaise surprise de voir leur facture revue à la hausse – comme en témoignait d'ailleurs ce couple de Lierneusiens dans notre édition de samedi dernier. Face à des augmentations incessantes des prix des matériaux, certaines entreprises n'ont, en effet, d'autres choix que de les répercuter sur leurs clients.

« Dans 44 % des cas (contre 41 % des cas il y a un mois), les entreprises de construction répercutent sur le client l'augmentation des prix des matériaux de construction pour les contrats en cours », annonce la Confédération Construction, suite à une enquête mensuelle menée auprès de 325 entreprises de construction entre le 9 et 17 mai dernier.

Et cette tendance pourrait se généraliser, annonce la Confédération Construction. *« Ce nombre continuera à augmenter tant que les prix des matériaux de construction continueront à monter en flèche »*, assure en effet Niko Demeester, Administrateur délégué de la Confédération Construction. 95 % des entreprises de construction ont, en effet, de nouveau enregistré de nouvelles augmentations de prix des matériaux de construction en avril.

La situation risque-t-elle de changer ? Difficile à dire selon la Confédération. *« 84 % des entrepreneurs et des installateurs (contre 93 % le mois dernier) s'attendent à ce que les prix des matériaux de construction continuent à augmenter au cours des trois prochains mois. Ces prix montent depuis novembre 2020, et la guerre en Ukraine n'a fait qu'empirer cette tendance à la hausse. »*

Répercutée en partie ou en totalité

« Cette augmentation de prix est plus souvent répercutée en partie (27 %) qu'en totalité (17 %). Même pour les contrats en cours, les entreprises doivent faire face à des reports dans 6 % des cas, et à des annulations dans 4 % des cas, en raison de l'augmentation des prix des matériaux. »

© DR

La Confédération Construction recommande aux entreprises d'inclure une clause de révision des prix.

Pour les nouveaux contrats, cette hausse des prix est alors répercutée dans pas moins de 65 % des cas, dont en totalité dans 40 % des cas. Face à cette tendance, les candidats bâtisseurs sont évidemment plus frileux : pas moins de 13 % des clients renoncent ainsi à commander, relève la toute dernière étude de la Confédération.

Une clause de révision des prix

Depuis un certain temps, la Confédération Construction recommande aux entreprises d'inclure une clause de révision des prix dans tous les contrats, indique Niko Demeester. Objectif : qu'ils ne soient pas les seuls à subir ces augmentations. *« Les offres qu'elles reçoivent des fournisseurs de matériaux de construction ne sont valables que pour quelques jours dans 43 % des cas, et pour quelques heures dans 7 % des cas. »*

Cette clause est donc plus susceptible de figurer dans les nouveaux contrats. *« Pour les contrats en cours, la fédération sectorielle appelle à un dialogue entre le fournisseur de matériaux de construction, l'entrepreneur et le client afin de partager judicieusement entre eux les risques liés à ces hausses de prix. »* **C.B.**

« Ce nombre continuera à augmenter tant que les prix des matériaux de construction continueront à monter en flèche. » **N. DEMEESTER**