



Quang Khôi NGUYEN

BTP FRANCE SITUATION ET PERSPECTIVES

**La dégradation se poursuit, notamment
dans la construction de logements neufs**

Août 2024

**AGIR CHAQUE JOUR DANS VOTRE INTÉRÊT
ET CELUI DE LA SOCIÉTÉ**



SOMMAIRE

- 1 Contexte économique en France
- 2 Logements neufs
- 3 Bâtiments non-résidentiels neufs
- 4 Entretien-rénovation des bâtiments
- 5 Travaux publics
- 6 Activité BTP France

CONTEXTE ÉCONOMIQUE EN FRANCE

L'INFLATION RALENTIT ET LA CROISSANCE RESTE MODÉRÉE

Scénario France de Crédit Agricole SA / ECO

	Moyenne annuelle (a/a, %)				
France	2021	2022	2023	2024	2025
Croissance PIB annuelle	7,0	2,6	1,1	1,1	1,3
Taux de chômage (France entière)	7,9	7,3	7,3	7,6	7,6
Inflation	1,6	5,2	4,9	2,3	1,5
Taux d'intérêt OAT 10 ans	-0,06	1,60	2,95	3,30	3,25

Sources : Insee, calculs et prévisions Crédit Agricole S.A./ECO

Après le rebond *post-Covid* de 7% en 2021, le PIB français a ensuite nettement ralenti à 2,5% en 2022 et 1,1% en 2023.

L'inflation avait commencé à augmenter au deuxième semestre 2021 avec le redémarrage brutal de l'activité. Elle avait ensuite accéléré en 2022 et était restée élevée en 2023, avec la hausse du prix de l'énergie résultant de la guerre en Ukraine.

L'inflation ralentit actuellement nettement, mais reste au-dessus de la cible de 2%, avec des risques à la hausse avec (1) un prix du pétrole soutenu (par les réductions de production de l'OPEP+ et les tensions géopolitiques) et (2) les augmentations de salaires.

L'inflation ralentirait à 2,3% en moyenne en 2024, puis à 1,5% en 2025.

Le processus de désinflation et la croissance des salaires nominaux permettraient des gains de pouvoir d'achat et une accélération de la consommation des ménages, qui soutiendrait la croissance.

En revanche, l'investissement resterait pénalisé en 2024 par des taux d'intérêt élevés et ne repartirait qu'en 2025, grâce à la poursuite de la réduction des taux de la Banque centrale européenne (BCE).

Dans ce contexte de normalisation de la politique monétaire, le taux d'intérêt à long terme (OAT dix ans) se stabiliserait en France autour de 3,30% en 2024 et 3,25% en 2025.

Au total, la croissance économique resterait modérée à 1,1% en 2024 et accélérerait à 1,3% en 2025.

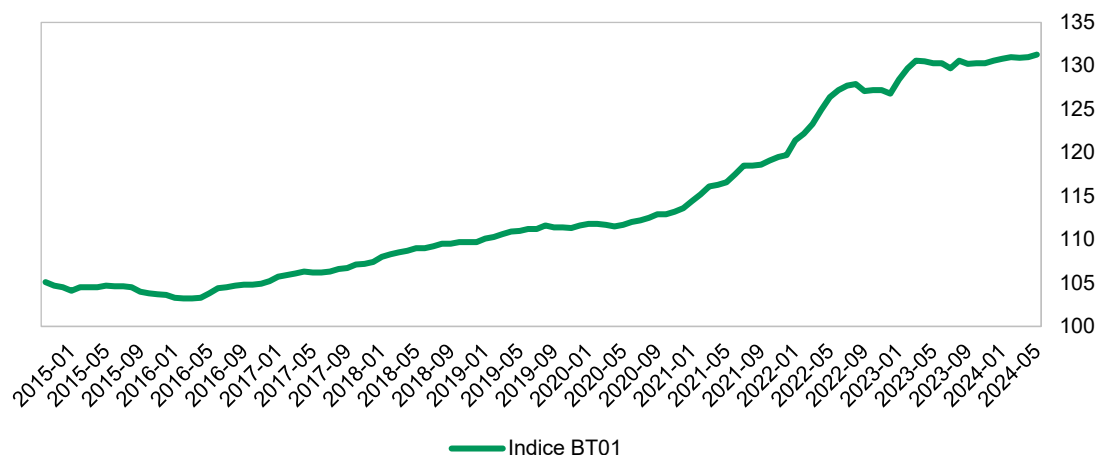
Ce scénario¹ a été arrêté avant la dissolution de l'Assemblée nationale et reste soumis à de nombreux aléas, politiques et géopolitiques notamment.

¹ Cf. publication [France – Scénario 2024-2025 : entre fougue des Jeux et incertitude politique, garder la tête froide](#) – Juillet 2024

LOGEMENTS NEUFS

LES COÛTS DE CONSTRUCTION ET LES TAUX D'INTÉRÊT ÉLEVÉS DÉSOUVABILISENT LA DEMANDE

Coûts dans le secteur du bâtiment



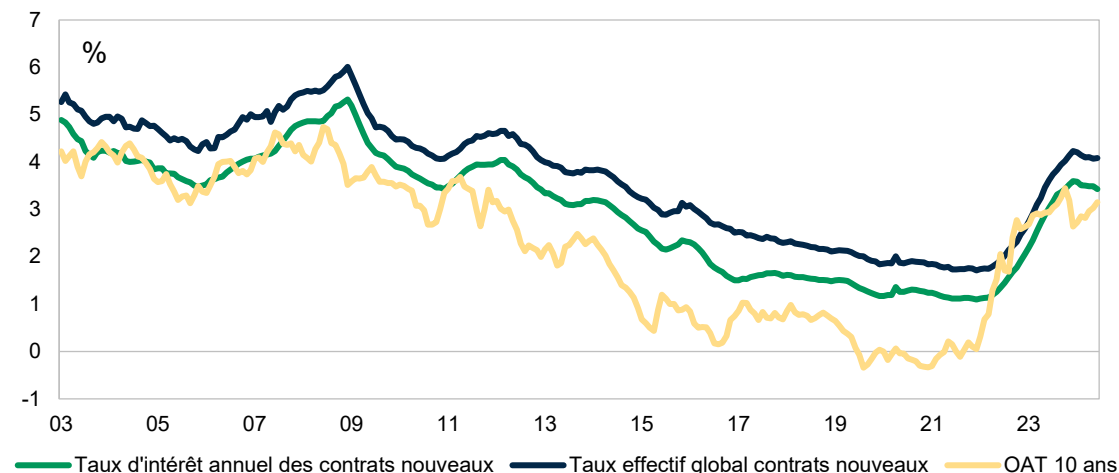
Sources : INSEE, Crédit Agricole SA /ECO

Avec le rebond économique *post-Covid* et la mise en application de nouvelles normes (Réglementation Environnementale RE 2020 à partir de 2022), **les coûts dans le secteur du bâtiment ont augmenté de 16,5% entre février 2020 et mai 2023.**

Les coûts dans le secteur du bâtiment se sont ensuite stabilisés, avec une augmentation de seulement 0,8% de mai 2023 à mai 2024,

Malgré cette stabilisation, les coûts dans le secteur du bâtiment restent supérieurs de 17,4% à leur niveau pré-pandémie, ce qui renchérit le prix des logements neufs.

Taux d'intérêt sur les crédits habitat aux ménages



Sources : Banque de France, Refinitiv/Datastream, Crédit Agricole S.A./ECO

Pour lutter contre l'envolée de l'inflation *post-Covid* et guerre en Ukraine, la BCE a relevé ses taux d'intérêt. Dans le même temps, l'OAT dix ans (qui sert de référence aux crédits habitat aux ménages en France) a bondi de -0,06% en 2021 à +2,95% en 2023.

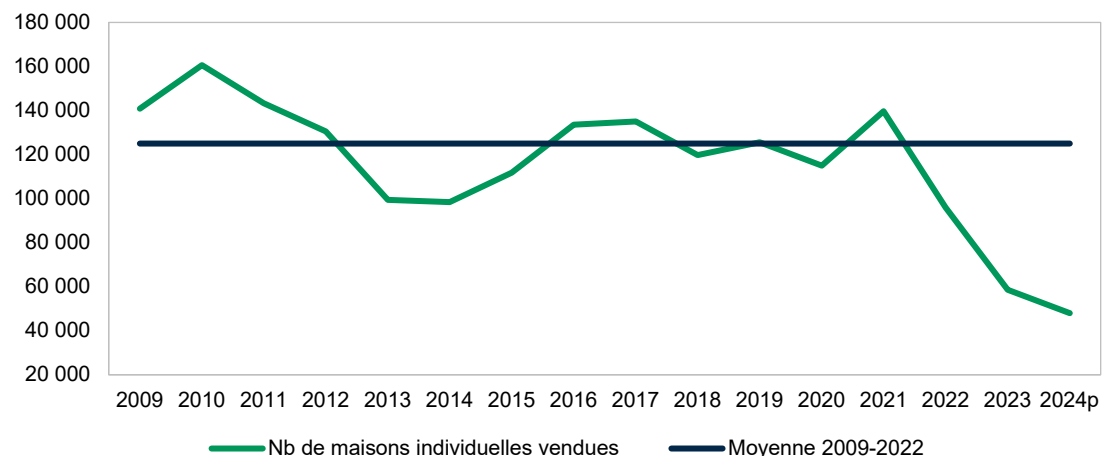
Avec le processus de désinflation en cours, la BCE a commencé à baisser ses taux d'intérêt, avec une première baisse de 0,25% le 6 juin 2024.

En 2024, l'OAT dix ans s'est globalement stabilisé, malgré quelques fluctuations liées notamment aux incertitudes politiques suite à la dissolution de l'Assemblée nationale. **Les taux d'emprunt, qui avaient dépassé les 4%, ont légèrement baissé, mais restent élevés (par rapport à leur niveau pré-Covid), ce qui désolvabilise la demande.**

LOGEMENTS NEUFS

CHUTE CONJONCTURELLE DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, ALORS QUE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE GÉNÈRE DES BESOINS STRUCTURELS NON SATISFAITS EN HABITATIONS

Ventes annuelles de maisons individuelles



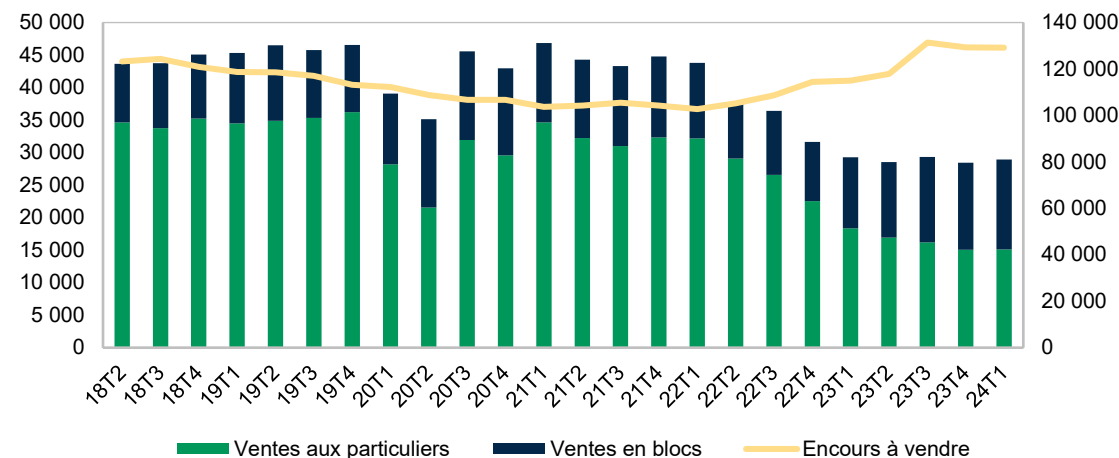
Sources : Caron Markemétron, Crédit Agricole SA / ECO

Les ventes de maisons individuelles atteignaient environ 125 000 en moyenne par an de 2009 à 2022, et également en 2019 avant le Covid.

Après avoir rebondi *post-Covid* en 2021, **les ventes de maisons individuelles chutent depuis 2022 et devraient atteindre le niveau historiquement bas de 48 000 en 2024, soit -62% par rapport à 2019**, à cause :

- Du niveau élevé des coûts de construction (RE 2020, forte inflation jusqu'en 2023)
- Du niveau élevé des taux d'intérêts pour les crédits immobiliers
- De l'exclusion des maisons individuelles du PTZ (Prêt à Taux Zéro) en 2024

Promotion immobilière en nombre de logements neufs



Sources : Ministère de la Transition écologique, Crédit Agricole S.A. / ECO

Comme pour les maisons individuelles, les ventes des appartements neufs des promoteurs immobiliers baissent depuis 2022 à cause des niveaux élevés des coûts de construction et des taux d'intérêt des crédits immobiliers, à -37% en 2023 par rapport à 2019.

Malgré le centrage du PTZ sur les logements collectifs et surtout des ventes en blocs aux investisseurs institutionnels, les ventes restent à un niveau historiquement faible début 2024.

Le non-renouvellement du dispositif Pinel (aide à l'investissement locatif) prévu fin 2024 illustre l'absence de soutien du gouvernement aux secteurs de la construction de logements neufs et de l'immobilier.

BÂTIMENTS NON-RÉSIDENTIELS NEUFS

BAISSE D'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION NEUVE SUR TOUS LES SOUS-SEGMENTS DU NON-RÉSIDENTIEL, SAUF L'INDUSTRIEL

Évolution de l'activité de construction en bâtiments non-résidentiels neufs

Volume d'activité en Mds€ 2007 constants	2019	19/20	2020	20/21	2021	21/22	2022	22/23	2023	23/24	2024p
Bâtiments agricoles	1,1	-24,8%	0,8	20,7%	1,0	-22,0%	0,7	-15,5%	0,6	-13,0%	0,6
Bâtiments industriels	2,1	-27,1%	1,5	37,4%	2,1	6,7%	2,2	-6,8%	2,1	0,5%	2,1
Bâtiments de stockage	4,8	-7,7%	4,4	31,1%	5,8	11,2%	6,5	-24,6%	4,9	-6,9%	4,6
Commerces	1,9	-31,3%	1,3	41,8%	1,9	1,0%	1,9	-12,6%	1,7	-10,5%	1,5
Bureaux	5,2	-39,1%	3,2	41,9%	4,5	7,6%	4,8	-6,9%	4,5	-12,8%	3,9
Enseignement santé culture loisirs	6,6	-31,9%	4,5	25,8%	5,7	7,7%	6,1	0,2%	6,1	-4,9%	5,8
TOTAL BATIMENT NON-RESIDENTIEL NEUF	21,7	-27,4%	15,8	32,8%	21,0	6,6%	22,3	-10,9%	19,9	-7,3%	18,5

Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

Bâtiments industriels : seul sous-segment en légère croissance grâce aux projets de relocalisation.

Bâtiments de stockage : le développement du e-commerce a accéléré avec la pandémie et a soutenu la demande correspondante en entrepôts logistiques en 2021 et 2022, suivi d'un retour en 2023 et 2024 au niveau de 2019.

Commerces : les effets négatifs de la concurrence du e-commerce se poursuivent.

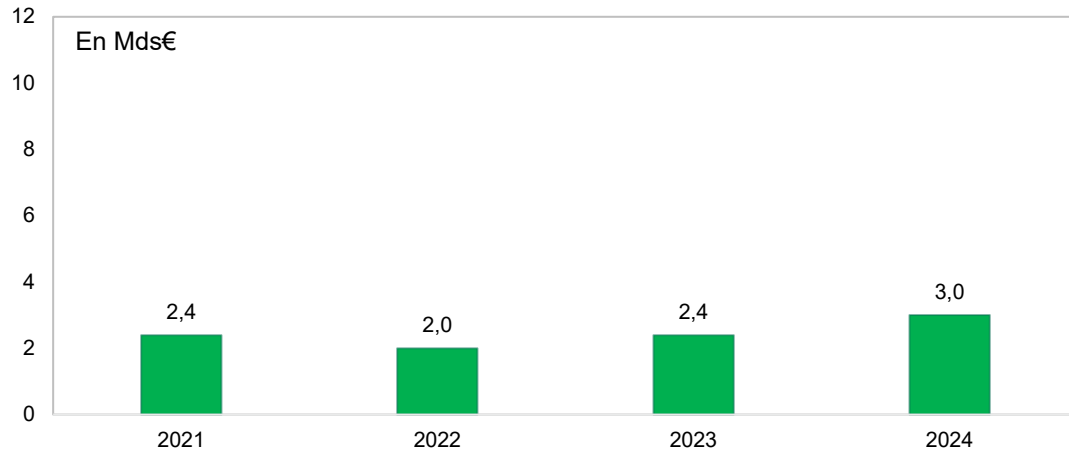
Bureaux : le développement du télétravail suite à la pandémie et la faible croissance économique pèsent sur la demande.

Enseignement santé culture loisirs : malgré la phase actuellement favorable du cycle des élections municipales, les investissements publics tardent à se matérialiser au niveau des bâtiments publics,

ENTRETIEN-RÉNOVATION DES BÂTIMENTS

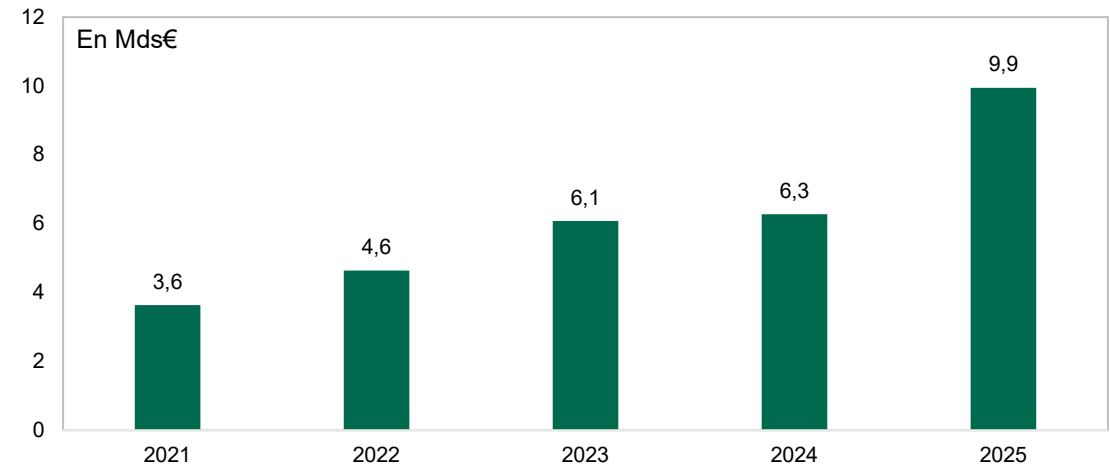
LE BUDGET DES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE AUGMENTE, MAIS PLUSIEURS FREINS RALENTISSENT L'ACTIVITÉ D'ENTRETIEN-RÉNOVATION DES BÂTIMENTS

MPR (MaPrimeRenov)



Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

CEE (Certificat d'Économie d'Énergie)



Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

Augmentation des budgets de subventions pour la rénovation énergétique de bâtiments :

- Logements privés : MaPrimeRénoV en hausse de 2,4 Mds€ en 2021 à 3,0 Mds€ en 2024
- Pour tous types de bâtiments : CEE (Certificat d'Économie d'Énergie) en hausse de 3,6 Mds€ en 2021 à 9,9 Mds€ en 2025

Renforcement de la réglementation :

- Logements privés : interdiction de location des passoires thermiques
- Non-résidentiel : obligation du décret tertiaire de baisser les consommations énergétiques des bâtiments non-résidentiels de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050

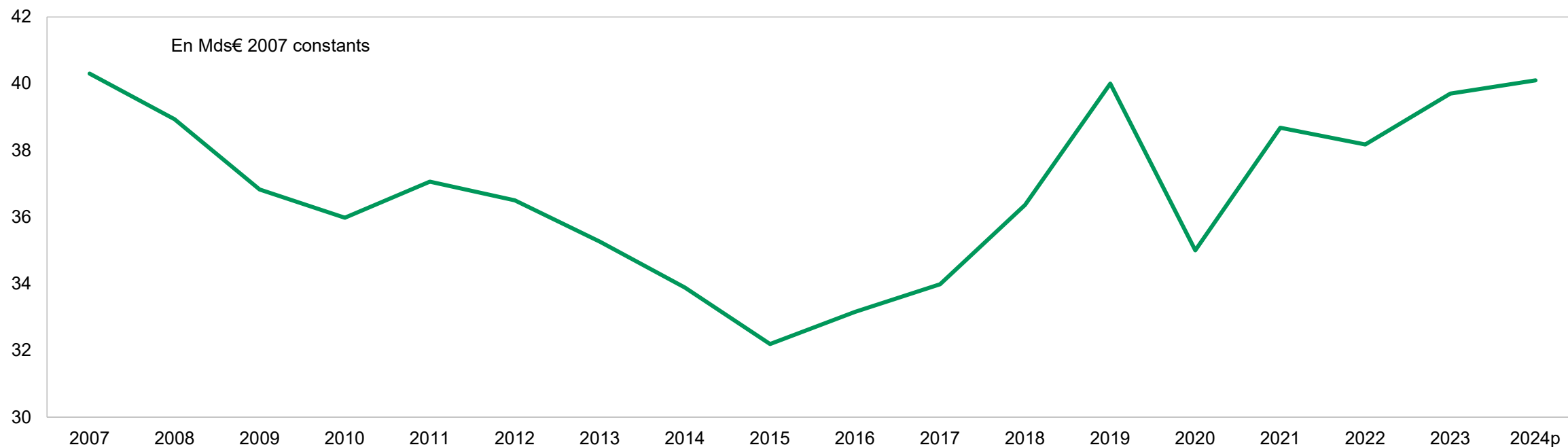
Au total, l'activité d'entretien-rénovation des bâtiments devrait continuer de croître, mais en ralentissant à +1,0% en volume (contre +2,0% en 2023) à cause :

- Du niveau élevé des coûts de construction
- Des changements et revirements des règles MPR début 2024
- Et de la baisse des ventes de logements anciens qui génèrent des travaux de rénovation

TRAVAUX PUBLICS

HAUSSE DES MARCHÉS CONCLUS AVEC LA PHASE DU CYCLE DES ÉLECTIONS MUNICIPALES FAVORABLE À LA COMMANDE DE TRAVAUX PUBLICS

Volume d'activité des travaux publics



Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

Le cycle des élections municipales entre dans une phase qui devrait soutenir la commande publique.

Sur le premier semestre 2024, ce contexte favorable se traduit par une hausse des travaux réalisés et des marchés conclus de respectivement 1,1% et 10,1% en volume et en cvs-cjo (par rapport au même semestre 2023).

Néanmoins, compte-tenu du climat politique incertain, notre prévision table prudemment sur une croissance du volume d'activité des travaux publics de 1,0% sur l'ensemble de l'année 2024.

ACTIVITÉ BÂTIMENT FRANCE

LE RETOURNEMENT DE CYCLE ENTAMÉ EN 2023 SE POURSUIT EN 2024, AVEC UNE SITUATION DE CRISE DANS LE LOGEMENT NEUF

Les carnets de commandes des entreprises de BTP diminuent, mais restent encore à un bon niveau, ce qui leur permet de préserver globalement leur rentabilité jusqu'à présent.

Toutefois, avec la dégradation de la conjoncture économique, les défaillances d'entreprises de BTP ont augmenté de 40,2% en 2023 et 33,0% au premier semestre 2024 et dépasse de 30,1% le niveau de 2019 d'avant-crise. Cependant, dans le même temps, le nombre d'entreprises créées dépasse celui des défaillances et le nombre total d'entreprises de BTP augmente.

L'emploi salarié du BTP a baissé de 21 800 postes entre le T4 2022 et le T1 2024, soit une diminution de -1,4%. Cependant, avec 1 575 milliers de postes au T1 2024, l'effectif salarié reste 6,4% au-dessus de son niveau d'avant Covid au T4 2019.

Ainsi, la conjoncture économique peu porteuse (croissance faible, taux d'intérêt et coûts de construction encore élevés) pèse sur la demande du BTP. Le secteur a entamé son retournement de cycle en 2023, mais fait preuve de résilience.

Cette dégradation reste ainsi globalement modérée pour l'ensemble du BTP, qui a connu par le passé des fluctuations bien plus fortes. Toutefois, cette évolution correspond à la moyenne des sous-segments qui connaissent des changements très contrastés, avec des prévisions de variations de volumes d'activité en 2024 allant de +1,0% pour l'entretien rénovation de bâtiments et les travaux publics, à -7,3% pour le bâtiment neuf non-résidentiel et -15,0% pour le logement neuf.

Ainsi, les difficultés du secteur se concentrent notamment sur les entreprises de gros œuvre impactées par la chute de la construction de bâtiments neufs, tout particulièrement dans le logement. À l'inverse, les entreprises de second œuvre peuvent se rabattre sur les travaux d'entretien-rénovation, ce qui leur permet d'être moins touchées par la dégradation du secteur.

Au total, la baisse d'activité en volume initiée avec -2,7% en 2023 devrait se poursuivre avec -2,8% en 2024. Le retournement de cycle resterait ainsi globalement modéré pour le BTP dans son ensemble, avec toutefois une crise particulièrement difficile pour le logements neufs, notamment dans l'activité de construction de maisons individuelles neuves.

Volume d'activité du BTP en France

Évolution en %	2019	2020	2021	2022	2023	2024p
Logements neufs	-4,1	-27,9	+48,5	-4,9	-15,2	-15,0
Non-résidentiel neuf	+0,9	-27,4	+32,8	+6,6	-10,9	-7,3
Entretien-rénovation	+1,0	-8,8	+9,8	+2,0	+2,0	+1,0
Bâtiment	-0,4	-17,0	+22,1	+0,8	-4,7	-4,1
TP	+10,0	-12,5	+10,5	-1,3	+4,0	+1,0
BTP	+1,9	-15,9	+19,2	+0,3	-2,7	-2,8

Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

Quang Khôi NGUYEN

+33 1 43 23 66 36

Quangkhoi.nguyen@credit-agricole-sa.fr



MERCI DE VOTRE ATTENTION

POUR CONSULTER OU VOUS ABONNER
À NOS PUBLICATIONS SUR INTERNET :
<http://etudes-economiques.credit-agricole.com>

Nos publications économiques non confidentielles sont également accessibles sur l'application « Études Eco » disponible sur [l'App Store](#) et sur [Google Play](#)

Crédit Agricole S.A. — Études Économiques Groupe

12 place des Etats-Unis – 92127 Montrouge Cedex

Directeur de la Publication : Isabelle Job-Bazille - **Rédacteur en chef :** Quang Khôi Nguyen
Documentation : Pauline Michaud - **Statistiques :** Datalab ECO - **Secrétariat de rédaction :** Fabienne Pesty

Contact : publication.eco@credit-agricole-sa.fr

Cette publication reflète l'opinion de Crédit Agricole S.A. à la date de sa publication, sauf mention contraire (contributeurs extérieurs). Cette opinion est susceptible d'être modifiée à tout moment sans notification. Elle est réalisée à titre purement informatif. Ni l'information contenue, ni les analyses qui y sont exprimées ne constituent en aucune façon une offre de vente ou une sollicitation commerciale et ne sauraient engager la responsabilité du Crédit Agricole S.A. ou de l'une de ses filiales ou d'une Caisse Régionale. Crédit Agricole S.A. ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité de ces opinions comme des sources d'informations à partir desquelles elles ont été obtenues, bien que ces sources d'informations soient réputées fiables. Ni Crédit Agricole S.A., ni une de ses filiales ou une Caisse Régionale, ne sauraient donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.