



Quang Khôi NGUYEN

BTP FRANCE SITUATION ET PERSPECTIVES

Ralentissement de la baisse d'activité en 2025

Décembre 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, %)				
	2021	2022	2023	2024	2025
France					
Croissance PIB annuelle	7,0	2,6	1,1	1,1	1,0
Taux de chômage (France entière)	7,9	7,3	7,3	7,7	7,7
Inflation	1,6	5,2	4,9	2,0	1,1
Taux d'intérêt OAT 10 ans	-0,06	1,60	2,55	2,81	2,97

Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

Dans un contexte politique et géopolitique compliqué, la croissance économique resterait modérée à 1,1% en 2024 et 1,0% en 2025, avant d'accélérer à 1,5% en 2026 et 2027.

Malgré cette conjoncture économique peu favorable, le marché de l'emploi ferait preuve de résilience avec une hausse limitée du taux de chômage à 7,7% en 2024 et 2025.

L'inflation poursuivrait son net ralentissement actuel, atteindrait son niveau cible de 2% dès 2024 et passerait en-dessous à 1,1% en 2025, avant de remonter ensuite avec l'accélération de la croissance économique.

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 3,0% en 2024 et 2025.

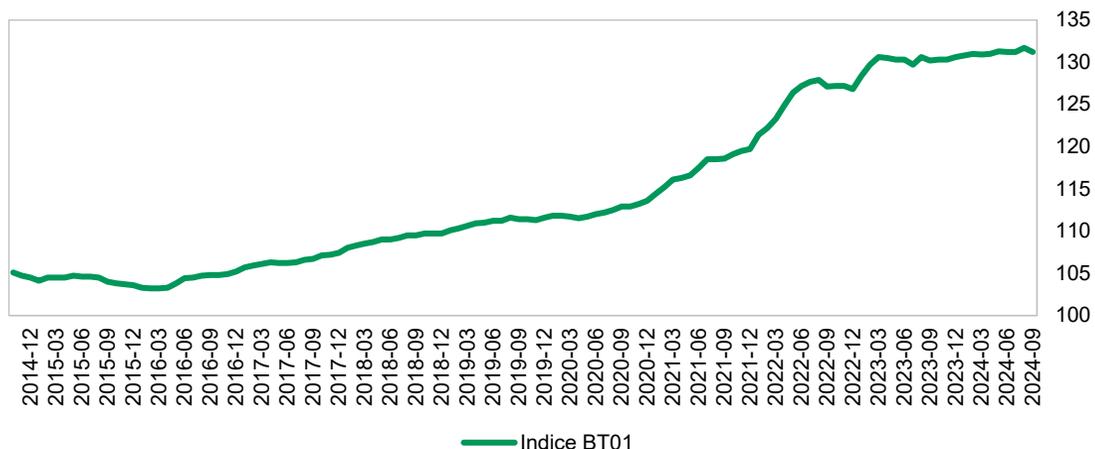
Ce scénario¹ reste soumis à de nombreux aléas, politiques et géopolitiques notamment.

¹ Cf. publication [Éclairages France – Scénario macroéconomique 2024-2025](#) – Octobre 2024

LOGEMENTS NEUFS

LES COÛTS DE CONSTRUCTION RESTENT ÉLEVÉS ET LA BAISSÉ DES TAUX D'EMPRUNT RESTENT FRAGILE

Coûts dans le secteur du bâtiment



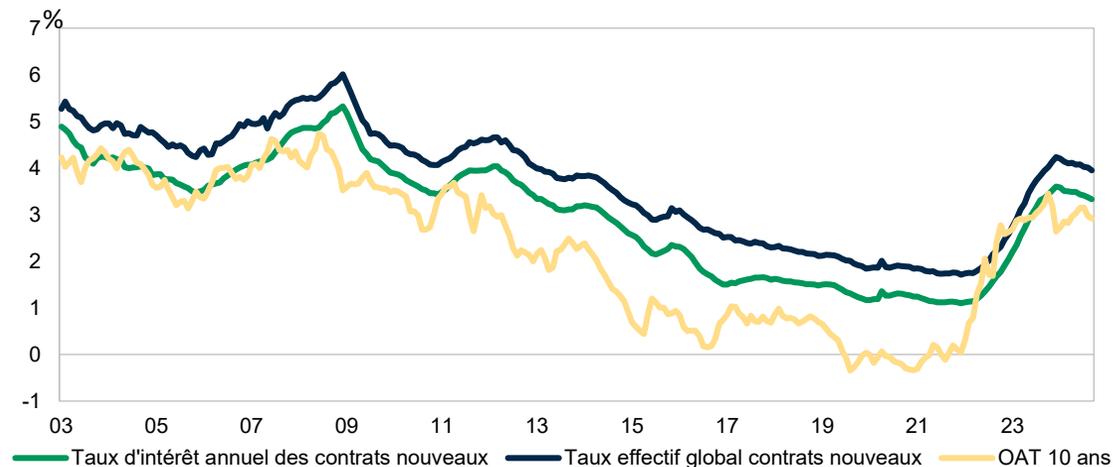
Sources : INSEE, Crédit Agricole SA /ECO

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 septembre 2023 à septembre 2024,

Les coûts dans le secteur du bâtiment se stabilisent, mais ne baissent pas et 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

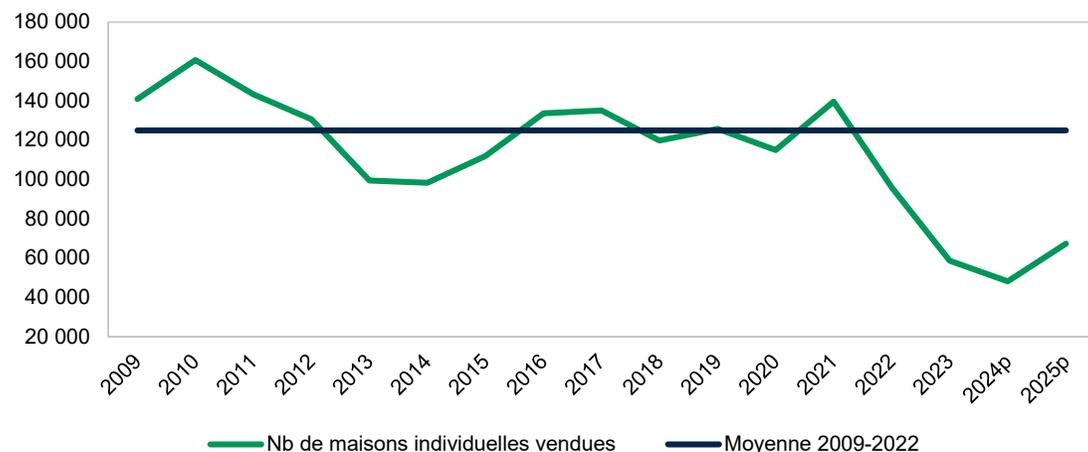
Avec le processus de désinflation en cours, la BCE a commencé à baisser ses taux d'intérêt en 2024, avec une première baisse de 0,25% le 6 juin, suivi de deux autres de 0,25% en septembre et octobre, et avec une nouvelle baisse attendue en décembre.

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. De plus, l'instabilité politique actuelle en France pourrait arrêter ce mouvement de baisse des taux d'emprunt.**

LOGEMENTS NEUFS

LES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS TOUCHENT UN POINT BAS EN 2024 ET DEVRAIENT REMONTER DÈS 2025

Ventes annuelles de maisons individuelles



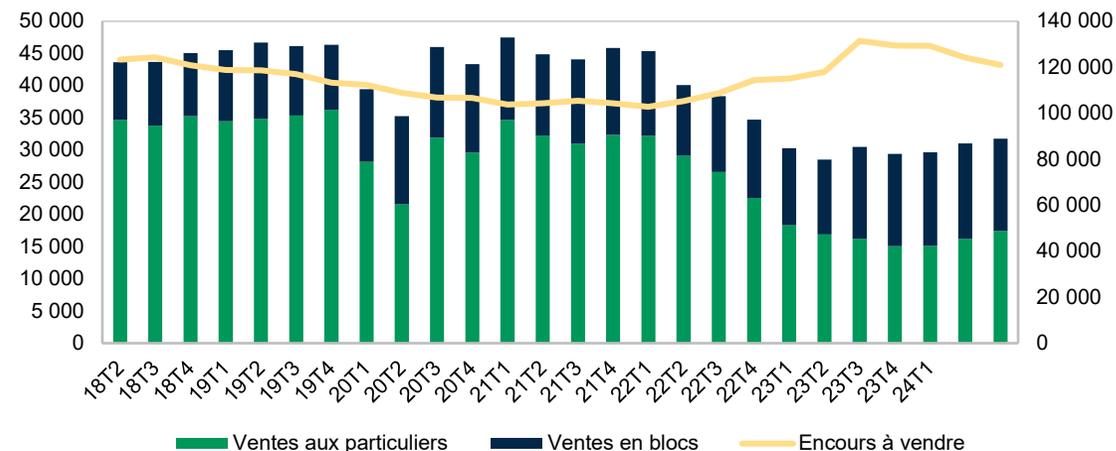
Sources : Caron Markemétron, Crédit Agricole SA / ECO

Les ventes de maisons individuelles neuves chutent depuis 2022 à cause :

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

Grâce à la baisse actuelle des taux d'intérêt et sous réserve de l'extension prévue du PTZ aux maisons individuelles neuves sur l'ensemble de la France (cette mesure très attendue devrait finir par aboutir malgré les aléas politiques), les ventes de maisons individuelles neuves devraient atteindre un point bas à 48 000 en 2024 (contre 125 000 en moyenne par an de 2009 à 2022) et commencer à remonter dès 2025.

Promotion immobilière en nombre de logements neufs



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

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

Les ventes des appartements neufs sur les douze derniers mois ont touché un plus bas à 118 000 au T1 2024 et ont commencé à remonter doucement à 122 000 au T3 2024, grâce à la baisse des taux d'intérêt qui soutient les ventes aux particuliers.

La reprise des ventes des appartements neufs devrait rester modérée en 2025, compte-tenu du non-renouvellement du dispositif Pinel (aide à l'investissement locatif), qui devrait se terminer fin 2024.

BÂTIMENTS NON-RÉSIDENTIELS NEUFS

BAISSE D'ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION NEUVE SUR TOUS LES SOUS-SEGMENTS DU NON-RÉSIDENTIEL

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	24/25	2025p
Bâtiments agricoles	1,1	-24,8%	0,8	20,7%	1,0	-22,0%	0,7	-15,5%	0,6	-8,8%	0,6	-6,9%	0,5
Bâtiments industriels	2,1	-27,1%	1,5	37,4%	2,1	6,7%	2,2	-6,8%	2,1	-0,2%	2,1	-3,7%	2,0
Bâtiments de stockage	4,8	-7,7%	4,4	31,1%	5,8	11,2%	6,5	-24,6%	4,9	-9,2%	4,4	-16,1%	3,7
Commerces	1,9	-31,3%	1,3	41,8%	1,9	1,0%	1,9	-12,6%	1,7	-10,0%	1,5	-6,2%	1,4
Bureaux	5,2	-39,1%	3,2	41,9%	4,5	7,6%	4,8	-6,9%	4,5	-13,5%	3,9	-20,1%	3,1
Enseignement santé culture loisirs	6,6	-31,9%	4,5	25,8%	5,7	7,7%	6,1	0,2%	6,1	-4,8%	5,8	-2,3%	5,7
TOTAL BATIMENT NON RESIDENTIEL NEUF	21,7	-27,4%	15,8	32,8%	21,0	6,6%	22,3	-10,9%	19,9	-7,9%	18,3	-10,1%	16,5

Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

Bâtiments industriels : les projets de relocalisation restent insuffisants pour inverser la tendance à la désindustrialisation de la France.

Bâtiments de stockage : le développement du e-commerce soutient toujours la demande d'entrepôts, mais reste insuffisant pour contrer l'effet négatif du manque de dynamisme de l'économie.

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

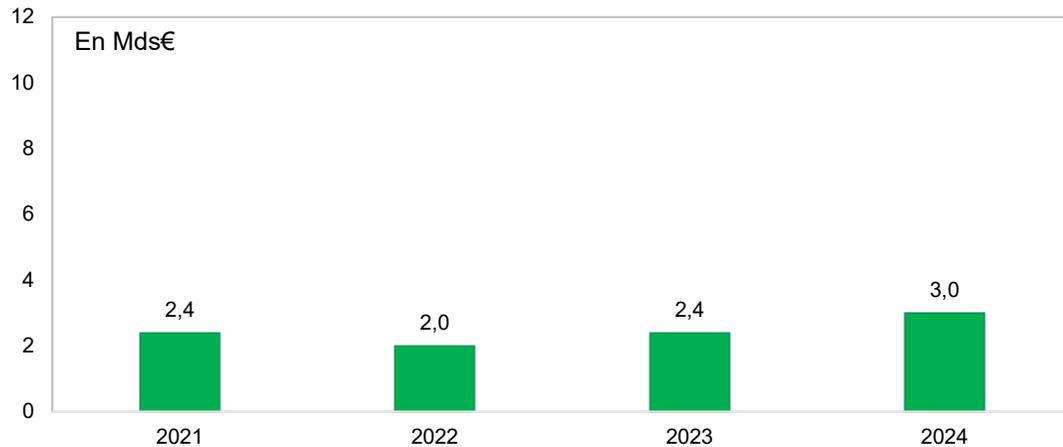
Bureaux : le développement du télétravail et du flex-office suite à la pandémie et la faible croissance économique pèsent sur la demande.

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 et seront contrariés par les contraintes budgétaires en 2025.

ENTRETIEN-RÉNOVATION DES BÂTIMENTS

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

MaPrimeRenov (MPR)



Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

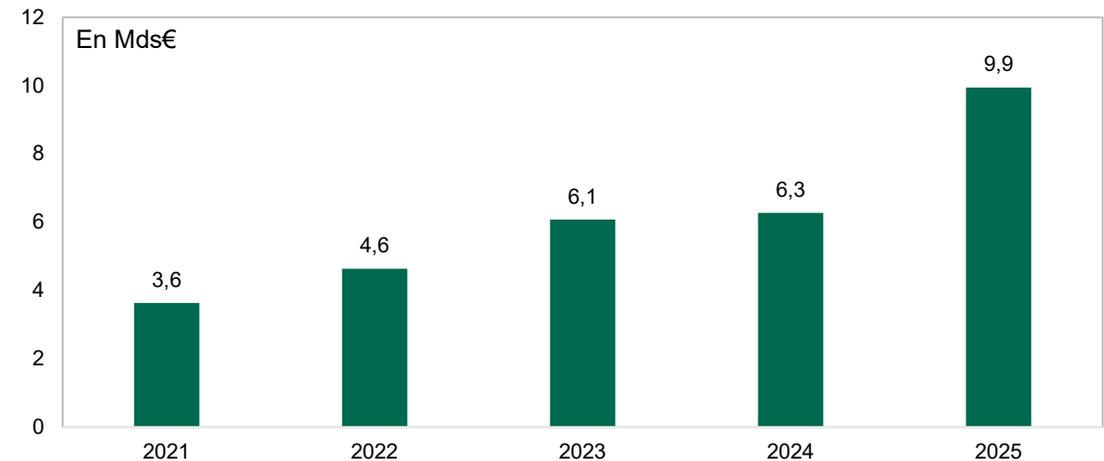
Augmentation des budgets de subventions pour la rénovation énergétique de bâtiments :

- 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

Certificat d'économie d'énergie (CEE)



Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

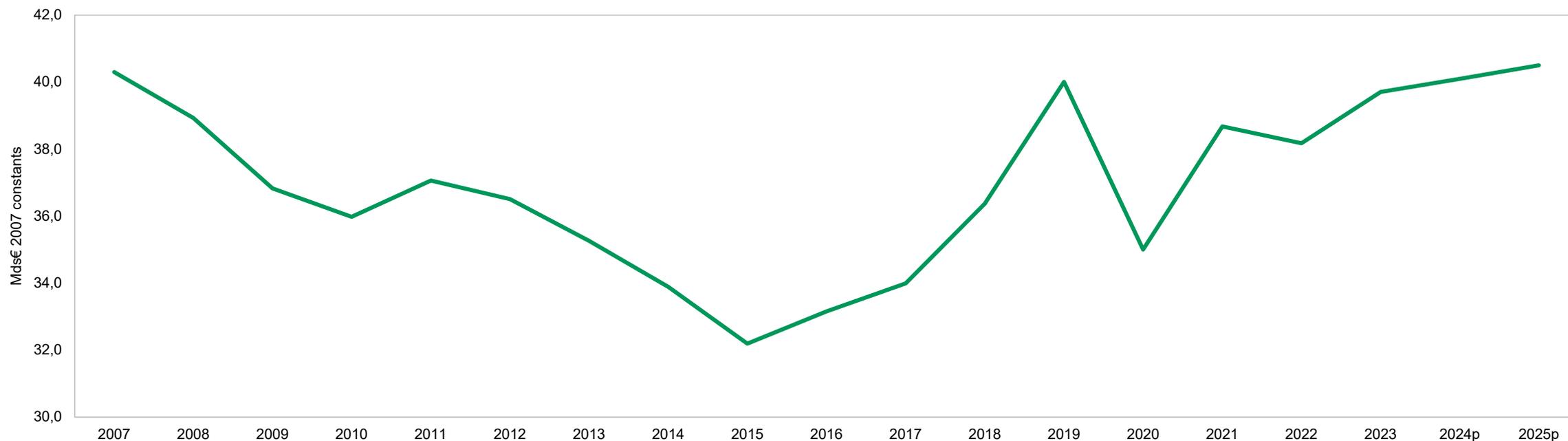
Au total, l'activité d'entretien-rénovation des bâtiments devrait continuer de croître, mais en ralentissant à +1,0% en volume (contre +2,0% en 2023) à cause :

- Du niveau élevé des coûts de construction
- Des changements et revirements des règles MaPrimeRénov 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, MAIS GRANDE INCERTITUDE BUDGÉTAIRE

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 les neuf premiers mois de 2024, ce contexte favorable se traduit par une hausse des travaux réalisés et des marchés conclus de, respectivement, 1,6% et 8,3% en volume et en cvs-cjo (par rapport à la même période de 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 et également en 2025.

ACTIVITÉ BTP FRANCE

LE BTP EN FRANCE DEVRAIT VOIR SA BAISSÉ D'ACTIVITÉ RALENTIR EN 2025

Les carnets de commandes des entreprises de BTP diminuent, mais restent encore à un bon niveau. Le secteur fait globalement preuve de résilience, mais la baisse d'activité entraîne une dégradation de la trésorerie et de la rentabilité, et une augmentation des défaillances des entreprises.

Ainsi, les défaillances d'entreprises de BTP ont augmenté de 40,2% en 2023 et de 29,9% sur les neuf mois 2024 et dépassent de 20,7% le niveau de 2019 d'avant-crise. Cependant, dans le même temps, le nombre d'entreprises créées dépasse encore largement celui des défaillances et le nombre total d'entreprises de BTP augmente.

L'emploi salarié du BTP a baissé de 23 800 postes entre le T3 2023 et le T3 2024, soit une diminution de 1,5%. Cependant, avec 1 559 milliers de postes au T3 2024, l'effectif salarié reste 6,2% au-dessus de son niveau d'avant Covid au T3 2019.

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 de 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 -7,9% pour le bâtiment neuf non-résidentiel et -14,5% pour le logement neuf.

En 2025, le logement neuf devrait pouvoir bénéficier d'une hausse des ventes. Cependant, les ventes mettent du temps à se transformer en permis de construire, puis en mises en chantier et enfin en activité de construction pour les entreprises du secteur. Cette inertie explique que les signes d'amélioration au niveau des ventes de logements neufs ne feront que ralentir la baisse d'activité sur ce segment en 2025.

Au total, la baisse d'activité en volume du BTP en France a commencé avec -2,7% en 2023, devrait se poursuivre avec -2,8% en 2024, et ralentir à -1,5% en 2025. Le retournement de cycle resterait ainsi globalement modéré pour le BTP dans son ensemble. Dans le logement neuf, la crise particulièrement difficile de ce segment pourrait toucher son point bas en 2025, sous réserve des aléas de la politique française notamment.

Volume d'activité de la construction neuve de bâtiments en France

Evolution en %	2019	2020	2021	2022	2023	2024p	2025p
Logements neufs	-4,1	-27,9	+48,5	-4,9	-15,2	-14,5	-7,0
Non résidentiel neuf	+0,9	-27,4	+32,8	+6,6	-10,9	-7,9	-10,1
Entretien-rénovation	+1,0	-8,8	+9,8	+2,0	+2,0	+1,0	+1,0
Bâtiment	-0,4	-17,0	+22,1	+0,8	-4,7	-4,1	-2,4
TP	+10,0	-12,5	+10,5	-1,3	+4,0	+1,0	+1,0
BTP	+1,9	-15,9	+19,2	+0,3	-2,7	-2,8	-1,5

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.