



**Quang Khôi NGUYEN**

# **BTP FRANCE SITUATION ET PERSPECTIVES**

## **Ralentissement de la baisse d'activité en 2025**

**Juin 2025**

**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 ET LA CROISSANCE RALENTISSENT

### Scénario France de Crédit Agricole SA / ECO

	Moyenne annuelle (a/a, %)					
France	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Croissance PIB annuelle	7,0	2,6	1,1	1,1	0,8	1,4
Taux de chômage (France entière)	7,9	7,3	7,3	7,3	7,7	7,8
Inflation	1,6	5,2	4,9	2,0	1,1	1,3
Taux d'intérêt OAT 10 ans	-0,06	1,60	2,95	3,02	3,61	3,65

Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

Dans un contexte politique et géopolitique compliqué, la croissance économique ralentirait à 0,8% en 2025, avant d'accélérer à 1,4% en 2026.

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 2025.

Après avoir atteint son niveau cible de 2% en 2024, l'inflation poursuivrait son net ralentissement actuel et passerait en-dessous à 1,1% en 2025, avant de remonter ensuite à 1,3% avec l'accélération de la croissance économique.

En effet, la reprise économique en 2026 bénéficierait en particulier d'un effet de +0,3% des mesures publiques allemandes récemment votées qui stimuleraient les exportations et dans une moindre mesure l'investissement privé.

Dans un contexte d'augmentation des dettes souveraines allemande et française, le taux d'intérêt à long terme (OAT dix ans) augmenterait en France d'environ 3,30% en mai 2025 à approximativement 3,60% en 2025 et 2026.

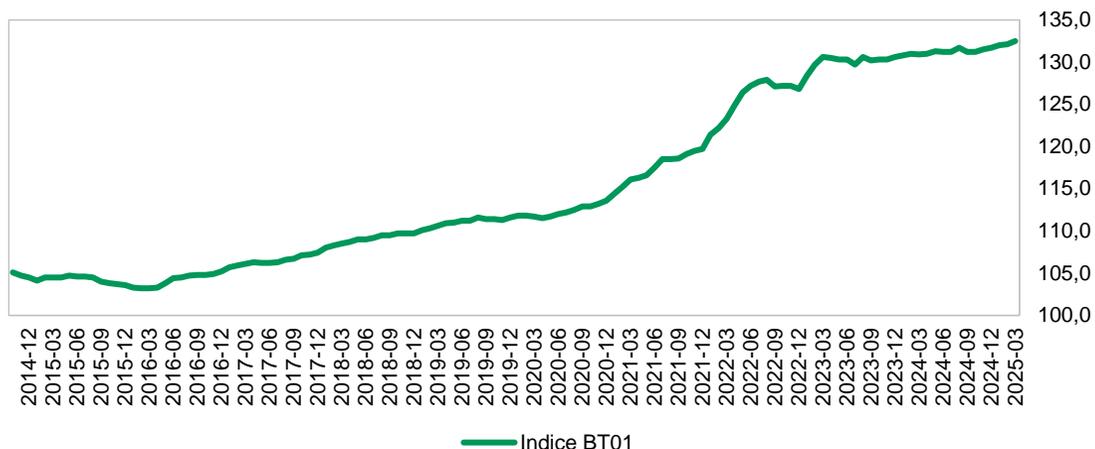
Ce scénario<sup>1</sup> reste soumis à de nombreux aléas, politiques et géopolitiques notamment.

<sup>1</sup> Cf. publication [France scénario 2025-2026](#) – Avril 2025

# LOGEMENTS NEUFS

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

### Coûts dans le secteur du bâtiment



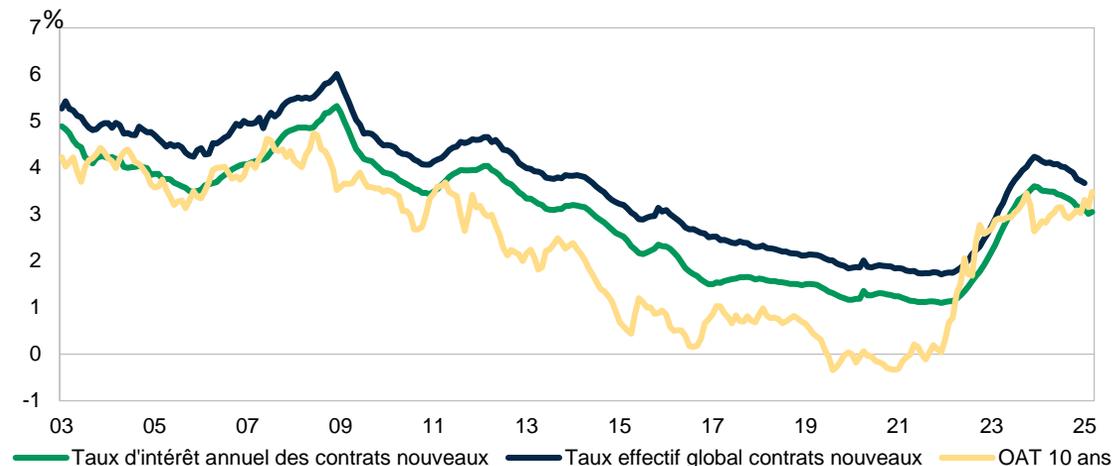
Sources : INSEE, Crédit Agricole SA /ECO

Avec le rebond économique *post-Covid*, la guerre en Ukraine 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 1,7% de mai 2023 à mars 2025,

Les coûts dans le secteur du bâtiment se stabilisent, mais ne baissent pas et restent supérieurs de 18,5% 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

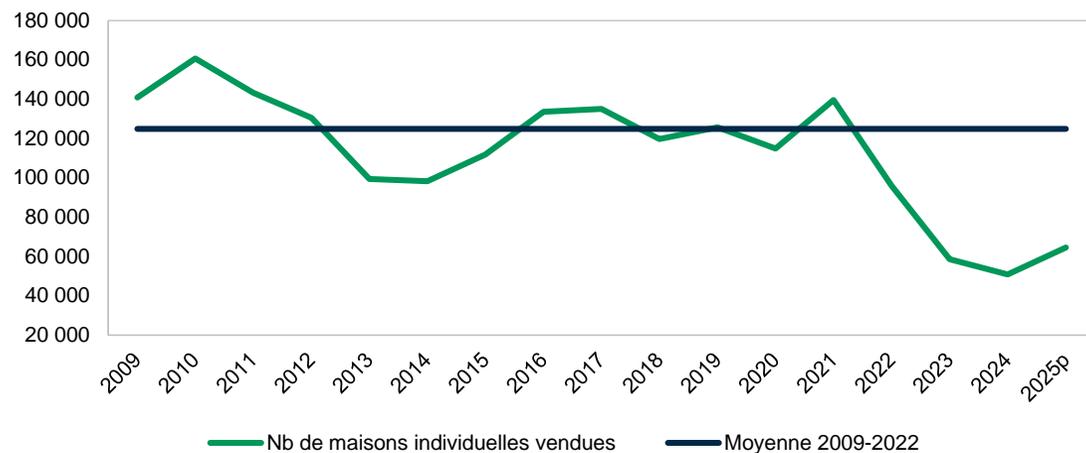
Avec le processus de désinflation en cours, la BCE a commencé à baisser ses taux d'intérêt en 2024. Cette normalisation de la politique monétaire de la BCE a dans un premier temps permis de stabiliser l'OAT 10 ans et de faire baisser les taux d'emprunt des prêts immobiliers.

Malheureusement, depuis début 2025, les incertitudes économiques et géopolitiques et les mesures publiques allemandes font augmenter l'OAT 10 ans. Dans ces conditions, **les taux d'emprunt se stabilisent aujourd'hui autour de 3%. Ce niveau reste élevé (par rapport à celui pré-Covid) et risque de repartir à la hausse, arrêtant alors le mouvement de baisse et d'amélioration des taux d'emprunt.**

# LOGEMENTS NEUFS

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

### Ventes annuelles de maisons individuelles



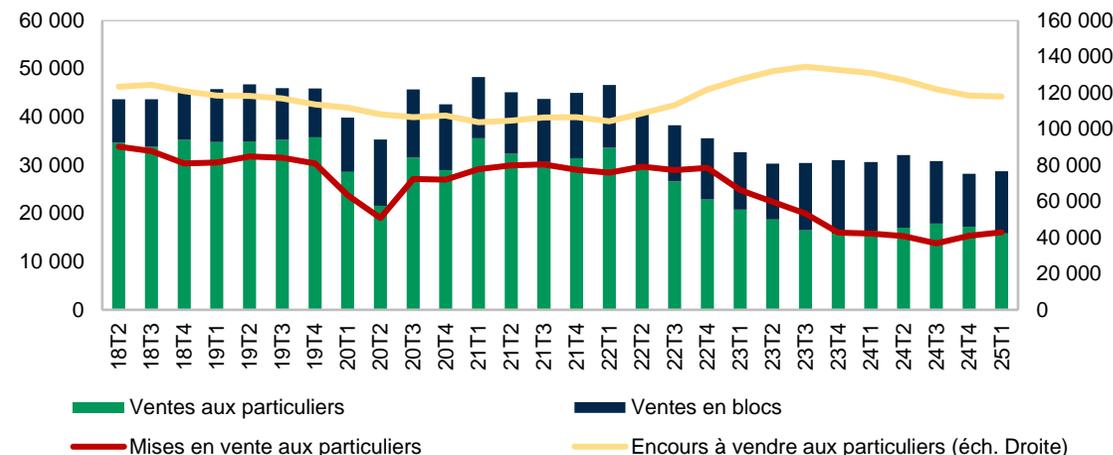
Sources : Caron Markemétron, Crédit Agricole SA / ECO

Les ventes de maisons individuelles neuves ont chuté de 2022 à 2024 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

Grâce à l'extension du PTZ aux maisons individuelles neuves sur l'ensemble de la France en 2025 et sous réserve que les taux d'emprunt ne remontent pas trop, les ventes de maisons individuelles neuves devraient rebondir de +27% à 64 500 en 2025 (versus le point bas à 50 800 en 2024 et une moyenne de 125 000 par an de 2009 à 2022).

### Promotion immobilière en nombre de logements neufs



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

Comme pour les maisons individuelles, en raison 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 avaient touché un plus bas à 122 400 au T1 2024 et avaient commencé à remonter doucement à 124 600 au T3 2024, grâce à la baisse des taux d'intérêt qui soutient les ventes aux particuliers.

Malheureusement, compte-tenu du non-renouvellement du dispositif Pinel (aide à l'investissement locatif) et des risques de remontée des taux d'emprunt, les ventes d'appartement neufs devraient rester à un niveau faible en 2025.

# BÂTIMENTS NON-RÉSIDENTIELS NEUFS

## BAISSE D'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION NEUVE NON-RÉSIDENTIELLE

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

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, mais

s'atténuent.

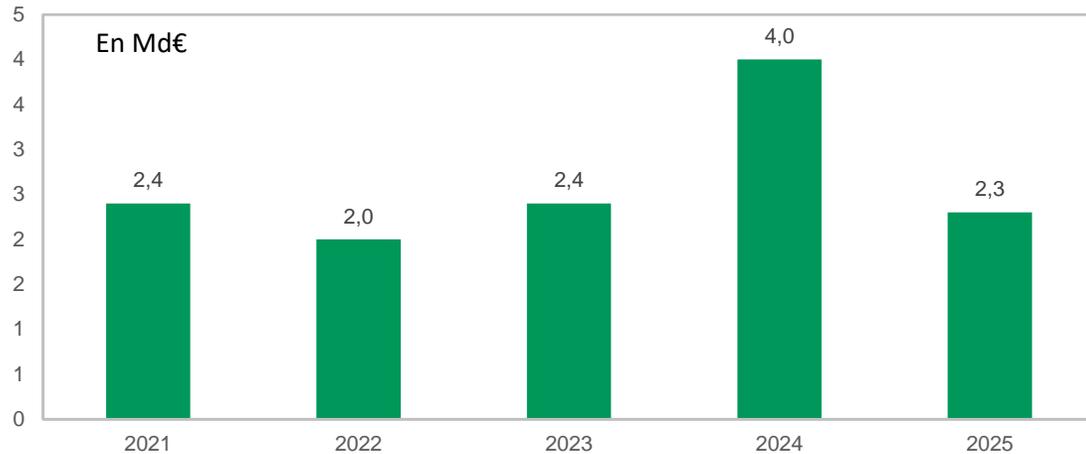
**Bureaux** : le développement du télétravail se stabilise, mais la poursuite de la mise en place du *flex-office* et la faible croissance économique pèsent sur la demande.

**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

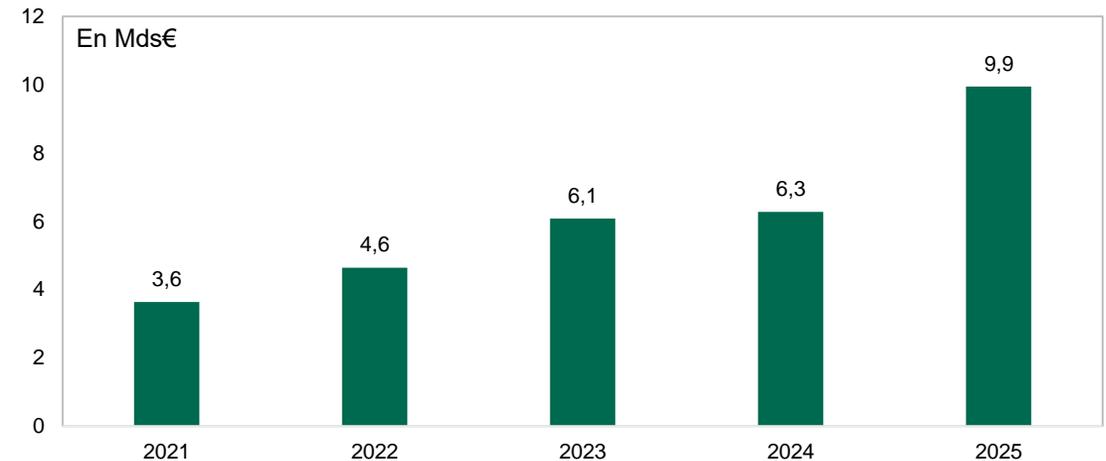
## LE BUDGET DES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE BAISSÉ SUR MAPRIMERÉNOV, MAIS AUGMENTÉ SUR LES CEE

### Budget MaPrimeRenov (MPR)



Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

### Certificat d'économie d'énergie (CEE)



Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

Budgets de subventions pour la rénovation énergétique de bâtiments :

- Logements privés : système d'aide MaPrimeRénov budget réduit et provisoirement suspendu en 2025
- 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

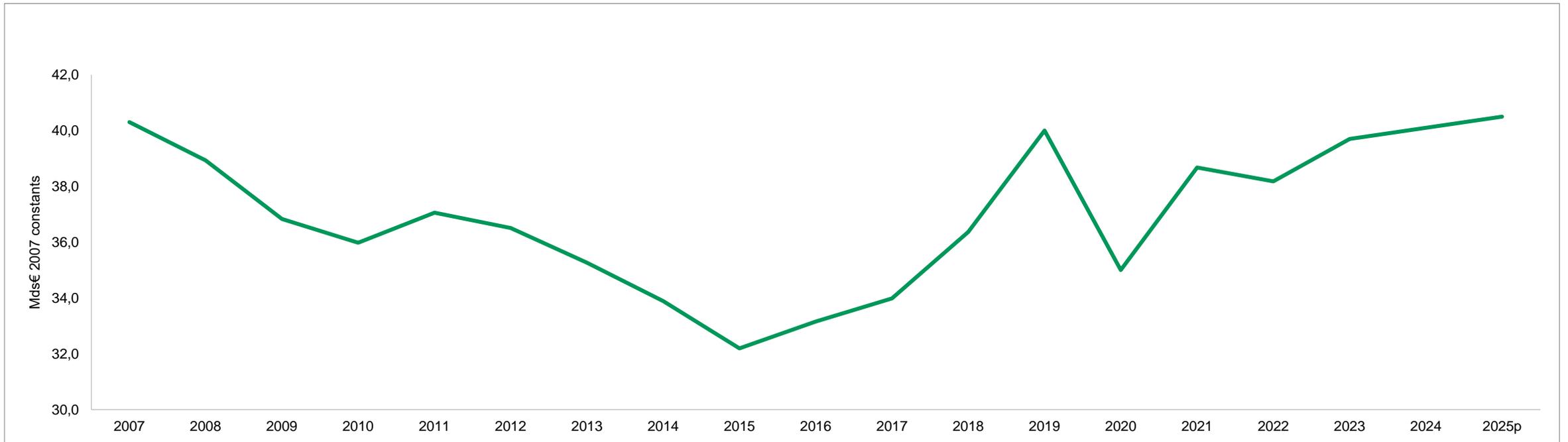
Au total, l'activité d'entretien-rénovation des bâtiments devrait continuer de croître, mais en ralentissant à +0,6% en volume (contre +2,0% en 2023 et +0,7% en 2024) en raison :

- Du niveau élevé des coûts de construction
- Des changements et revirements des règles MaPrimeRénov en 2024 et 2025
- Une reprise des ventes de logements anciens (générateurs des travaux de rénovation) qui risque d'être ralentie par une remontée des taux d'emprunt

# TRAVAUX PUBLICS

## 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 trois premiers mois de 2025, ce contexte favorable se traduit par une hausse des travaux réalisés et des heures travaillées de, respectivement, 1,6% et 0,9% en volume et en cvs-cjo (par rapport à la même période de 2024).

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 2025.

# ACTIVITÉ BTP FRANCE

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

Le secteur du BTP 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 22,5% en 2024 et dépassent en rythme annuel de 31,1% au T1 2025 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 31 100 postes entre le T1 2024 et le T1 2025, soit une diminution de 2,0%. Cependant, avec 1 541 milliers de postes au T1 2025, l'effectif salarié reste 3,5% au-dessus de son niveau d'avant-Covid au T1 2020.

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 2025 allant de +2,3% pour les logements neufs, à -9,7% pour le bâtiment neuf non-résidentiel.

En 2025, le logement neuf devrait pouvoir bénéficier en effet d'une hausse des ventes. Cependant, les ventes mettent du temps à se transformer en **permis de construire (en baisse de -4,9% à 341 800 logements sur douze mois à avril 2025)**, puis en **mises en chantier (en hausse de +2,2% à 291 000 logements sur douze mois à avril 2025)** et enfin en activité de construction pour les entreprises du secteur. Cette inertie explique que l'amélioration au niveau des ventes de logements neufs ne générera qu'une hausse d'activité modérée sur ce segment en 2025.

**Au total, la baisse d'activité en volume du BTP en France a commencé avec -2,7% en 2023, s'est poursuivie avec -2,5% en 2024, et devrait ralentir à -0,2% 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 économiques et géopolitiques notamment qui pourraient générer une hausse des taux d'emprunt.**

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

Evolution en %	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025p
Logements neufs	-4,1	-27,9	+48,5	-4,9	-15,2	-11,8	+2,3
Non résidentiel neuf	+0,9	-27,4	+32,8	+6,6	-10,9	-8,2	-9,7
Entretien-rénovation	+1,0	-8,8	+9,8	+2,0	+2,0	+0,7	+0,6
Bâtiment	-0,4	-17,0	+22,1	+0,8	-4,7	-3,7	-0,6
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	-2,5	-0,2

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 États-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 :** Sophie Gaubert

Contact : [publication.eco@credit-agricole-sa.fr](mailto: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.