



Quang Khôi NGUYEN

BTP FRANCE SITUATION ET PERSPECTIVES

Bas de cycle en 2025 et reprise ralentie par le conflit en Iran en 2026

Avril 2026

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
- 7 Situation du bâtiment en région

CONTEXTE ÉCONOMIQUE EN FRANCE

STAGNATION DE LA CROISSANCE, HAUSSE DU CHÔMAGE, DE L'INFLATION ET DES TAUX D'INTÉRÊT LONG TERME EN 2026

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 | 1,6 | 1,1 | 0,9 | 0,9 |
| Taux de chômage (France entière) | 7,9 | 7,3 | 7,3 | 7,4 | 7,6 | 8,0 |
| Inflation | 1,6 | 5,2 | 4,9 | 2,0 | 0,9 | 2,3 |
| Taux d'intérêt OAT 10 ans | -0,06 | 1,60 | 2,95 | 3,02 | 3,55 | 3,98 |

Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

Dans un contexte politique et géopolitique compliqué, la croissance économique a ralenti à +0,9% en 2025 et devrait stagner à +0,9% en 2026.

Malgré cette conjoncture économique peu favorable, le marché de l'emploi a fait preuve de résilience avec une hausse limitée du taux de chômage à 7,6% en 2025. Cette dégradation devrait se poursuivre de manière contenue, avec un taux de chômage prévu à 8,0% en 2026.

Après avoir atteint son niveau cible de 2% en 2024, l'inflation a poursuivi son net ralentissement à 0,9% en 2025, mais devrait remonter à +2,3% en 2026, en répercussion de la hausse du prix du pétrole liée au conflit en Iran.

Ces prévisions économiques ont été établies en faisant l'hypothèse d'une réouverture progressive du détroit d'Ormuz, sans retour à la normale.

Dans un contexte de hausse des dettes souveraines, le taux d'intérêt à long terme (OAT dix ans) continuerait d'augmenter en France de 3,55% fin 2025 à 3,98% fin 2026.

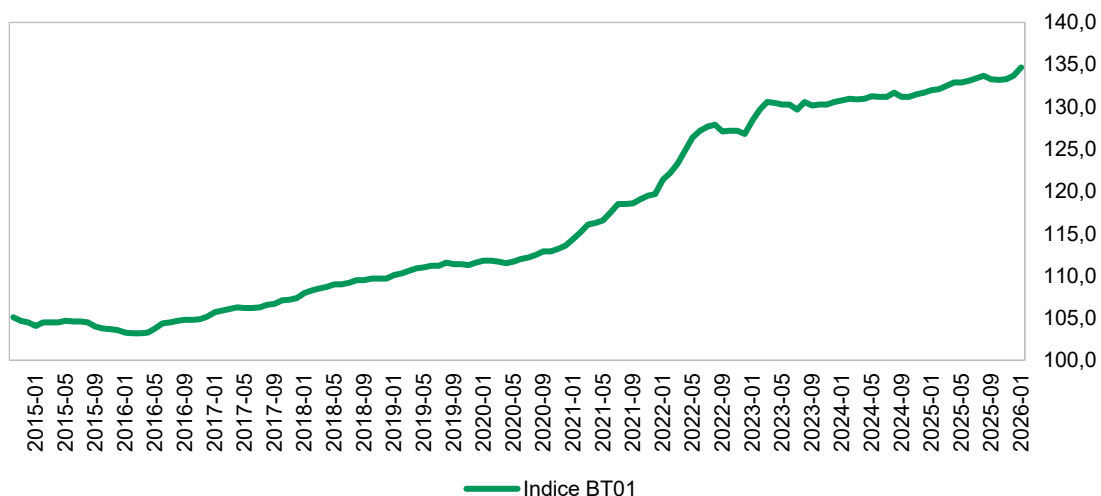
Ce scénario¹ reste soumis à de nombreux aléas, notamment politiques et géopolitiques.

¹ Cf. publication [Scénario 2026-2027 – France : la croissance affaiblie par la hausse des prix de l'énergie et le regain d'incertitude](#)

LOGEMENTS NEUFS

LES COÛTS DE CONSTRUCTION ET LES TAUX D'EMPRUNT RISQUENT D'AUGMENTER EN 2026

Coûts dans le secteur du bâtiment



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. Cette hausse a ensuite fortement ralenti, avec une augmentation de seulement 3,4% de mai 2023 à janvier 2026.

Le début du conflit en Ukraine en février 2022 avait entraîné une hausse du pétrole à 120 \$ et de l'inflation générale à 5,2% en 2022 et 4,9% en 2023. Dans le même temps, les coûts du bâtiment avaient augmenté de 5,9% en 2022 et de 3,0% en 2023. Le conflit en Iran fait actuellement remonter les prix du pétrole, ce qui devrait entraîner une hausse de l'inflation générale et les coûts du bâtiment.

Taux d'intérêt sur les crédits habitat aux ménages



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

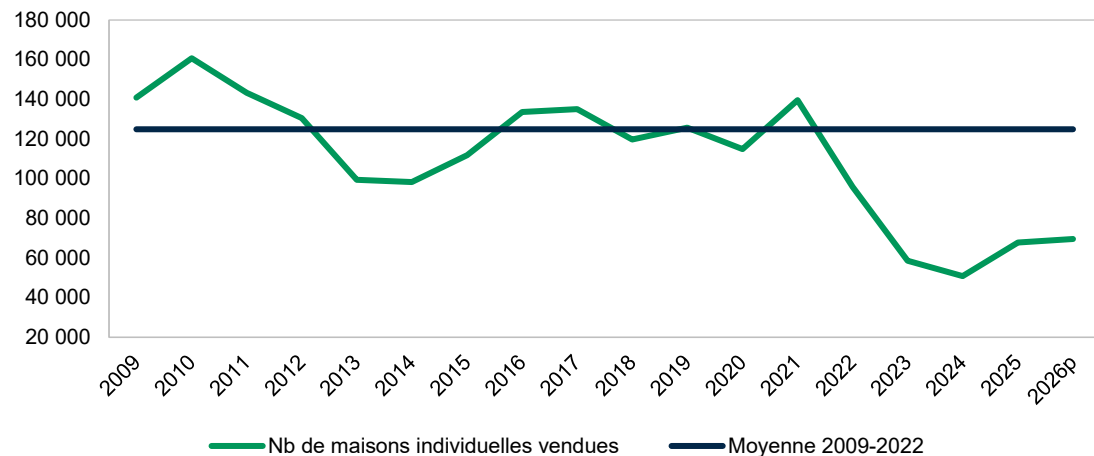
Pour juguler l'inflation, la BCE a relevé ses taux directeurs de 0% à 4% en 2022 et 2023. Une fois l'inflation maîtrisée, la BCE a baissé ses taux d'intérêt en 2024 et 2025 de 4% à 2%. Dans le même temps, le taux d'intérêt des prêts immobiliers aux ménages est passé de 1,10% fin 2021, à 3,60% fin 2023 et 3,00% fin 2025.

Malheureusement, en 2025, la conjoncture économique et les incertitudes politiques et géopolitiques ont porté l'OAT dix ans à 3,56% fin 2025. Le conflit en Iran pousse maintenant les taux long terme à la hausse et l'OAT dix ans pourrait atteindre près de 4% fin 2026. Dans ces conditions, **les taux d'intérêt des prêts immobiliers ont commencé à augmenter d'environ 0,2% et cette hausse risque de se poursuivre sur le reste de l'année 2026.**

VENTE DE LOGEMENTS NEUFS

LÉGÈRE HAUSSE POUR LA MAISON INDIVIDUELLE ET POURSUITE DE LA BAISSÉ POUR LE COLLECTIF EN 2026

Ventes annuelles de maisons individuelles



Sources : Caron Markemétron, Crédit Agricole SA / ECO

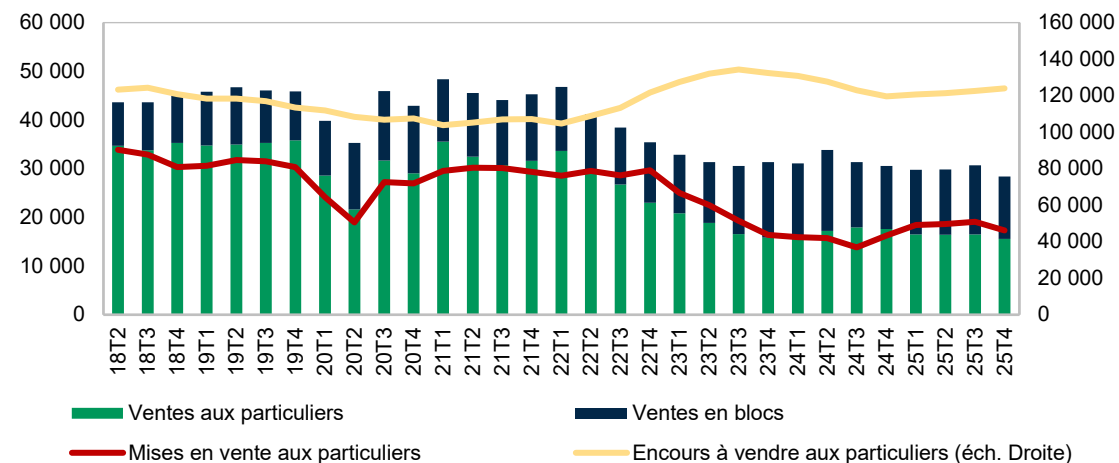
Les ventes de maisons individuelles neuves ont chuté de 2022 à 2024 en raison :

- 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 l'extension du PTZ aux maisons individuelles neuves sur l'ensemble de la France en 2025, les ventes correspondantes ont rebondi de 33,5% à 67 800 en 2025.

Avec une remontée des coûts de construction, des taux d'intérêt des prêts immobiliers et du climat anxieux lié aux incertitudes géopolitiques, la progression des ventes de maisons individuelles neuves ralentirait fortement à +2,5% en 2026.

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 ont baissé à partir de 2022, atteignant -37% en 2023 par rapport à 2019. La baisse des ventes d'appartements neufs s'est ensuite poursuivie tout en ralentissant à -6,5% en 2025 par rapport à 2024, à cause notamment du non-remplacement du dispositif Pinel (aide à l'investissement immobilier résidentiel locatif) en 2025.

En 2026, les éléments défavorables (remontée des coûts et des taux d'emprunt, climat anxieux) l'emporteront sur les effets favorables du Plan relance logement (légère amélioration pour les logements sociaux et l'investissement immobilier résidentiel locatif – avec un dispositif Jeanbrun moins attractif que le Pinel), si bien que les ventes d'appartements neufs devraient continuer de baisser de 5% en 2026.

BÂTIMENTS NON RÉSIDENTIELS NEUFS

RALENTISSEMENT DE LA BAISSÉ D'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION NEUVE NON RÉSIDENTIELLE EN 2026

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 | 25/26 | 2026p |
|--------------------------------------------|-------------|---------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Bâtiments agricoles | 1,1 | -24,8% | 0,8 | 20,7% | 1,0 | -22,0% | 0,7 | -15,5% | 0,6 | -9,6% | 0,6 | 14,4% | 0,7 | -1,1% | 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 | -9,9% | 1,9 | -11,8% | 1,7 |
| 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 | -9,1% | 4,0 | 5,3% | 4,2 |
| Commerces | 1,9 | -31,3% | 1,3 | 41,8% | 1,9 | 1,0% | 1,9 | -12,6% | 1,7 | 5,8% | 1,8 | 44,0% | 2,5 | 7,9% | 2,7 |
| Bureaux | 5,2 | -39,1% | 3,2 | 41,9% | 4,5 | 7,6% | 4,8 | -6,9% | 4,5 | -13,4% | 3,9 | -15,8% | 3,3 | -7,6% | 3,0 |
| 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 | -4,5% | 5,6 | 1,0% | 5,6 |
| TOTAL BATIMENT NON RESIDENTIEL NEUF | 21,7 | -27,4% | 15,8 | 32,8% | 21,0 | 6,6% | 22,3 | -10,9% | 19,9 | -6,9% | 18,5 | -3,4% | 17,9 | -0,1% | 17,9 |

Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

Bâtiments industriels : les projets de relocalisation donnent des signes d'essoufflement et la conjoncture incertaine pousse à l'attentisme.

Bâtiments de stockage : le développement du e-commerce soutient toujours la demande d'entrepôts et, après avoir touché un plus bas en 2025, l'activité repart en 2026.

Commerces : les effets négatifs de la concurrence du e-commerce se poursuivent, mais après avoir atteint un plus bas en 2024, l'activité redémarre en 2025 et 2026.

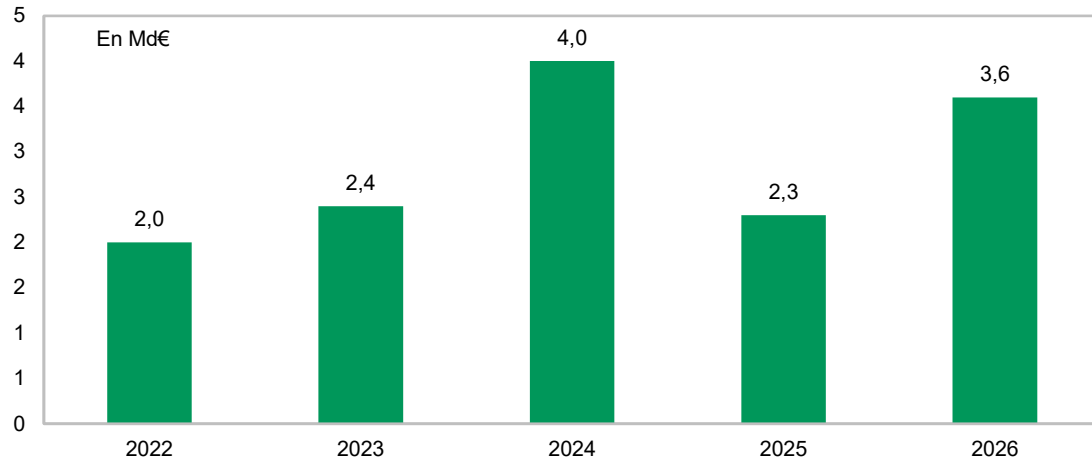
Bureaux : le développement du télétravail se stabilise, mais la poursuite de la mise en place du *flex-office* et la conjoncture défavorable pèsent sur la demande, avec toutefois un ralentissement du rythme de baisse en 2026.

Enseignement / santé / culture / loisirs : la phase favorable du cycle des élections municipales a soutenu les investissements publics en 2025, ce qui devrait entraîner une légère croissance de l'activité en 2026.

ENTRETIEN-RÉNOVATION DES BÂTIMENTS

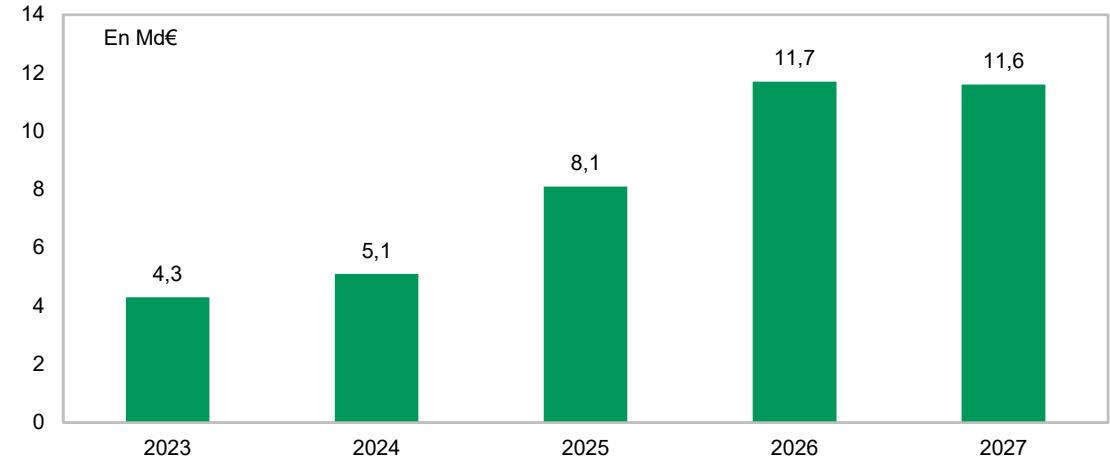
HAUSSES DES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, MAIS CONJONCTURE DÉFAVORABLE

Budget MaPrimeRénov' (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 : MaPrimeRénov' a connu des vicissitudes en 2025, budget en hausse pour 2026, mais avec des conditions d'obtention durcies et des subventions réduites par opération
- Pour tous types de bâtiments : poursuite de la hausse des CEE (certificat d'économie d'énergie) sur la 6^e période (de 2026 à 2030), financée par les assujettis et hors budget de l'État

Renforcement de la réglementation :

- Logements privés : interdiction de louer 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 a baissé en volume de 1,1% en 2025 et devrait rester en baisse de l'ordre de 1,0% en 2026 en raison :

- De la hausse prévue des coûts de construction et des taux d'intérêt
- D'un climat anxiogène pesant sur la confiance des ménages et sur les investissements

TRAVAUX PUBLICS

PHASE DU CYCLE DES ÉLECTIONS MUNICIPALES ET HAUSSE DES PRIX DÉFAVORABLE EN 2026

Prix

Avec le rebond économique *post-Covid* et la guerre en Ukraine, les coûts dans le secteur des travaux publics (TP) ont augmenté de 15,4% entre février 2020 et mai 2023.

Les coûts dans le secteur des TP se sont ensuite stabilisés, avec une augmentation de seulement 1,9% de mai 2023 à janvier 2026.

En 2026, la hausse du prix des produits pétroliers devrait faire augmenter les coûts des TP, au travers notamment des matières premières concernées comme le bitume et le carburant des engins de chantier.

Volume d'activité

Routes : pour des raisons écologiques, les routes ne font plus partie des priorités. Après une croissance relativement faible en 2025, l'activité baisserait avec les élections municipales en 2026.

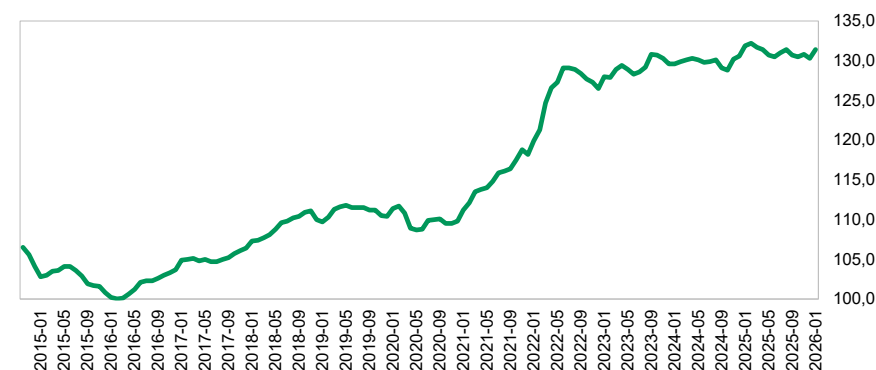
Ferroviaire : considéré comme le moyen de transport le plus écologique, le ferroviaire bénéficie d'importants investissements pour l'entretien et la remise à niveau du réseau existant. En revanche, les budgets manquent pour les projets de nouvelles lignes TGV.

Électricité et télécommunications : ce segment bénéficie du développement des énergies renouvelables et de l'électrification des usages, avec des investissements dans la connexion des installations et l'enfouissement des réseaux. La croissance robuste en 2025 devrait néanmoins ralentir en 2026.

Eau : face au réchauffement climatique et aux risques grandissants de périodes de sécheresse, le Plan Eau soutient les investissements améliorant la gestion des ressources, avec notamment des travaux de remise à niveau des centrales de traitement des eaux usées et de rénovation des réseaux d'adduction d'eau pour en réduire les fuites.

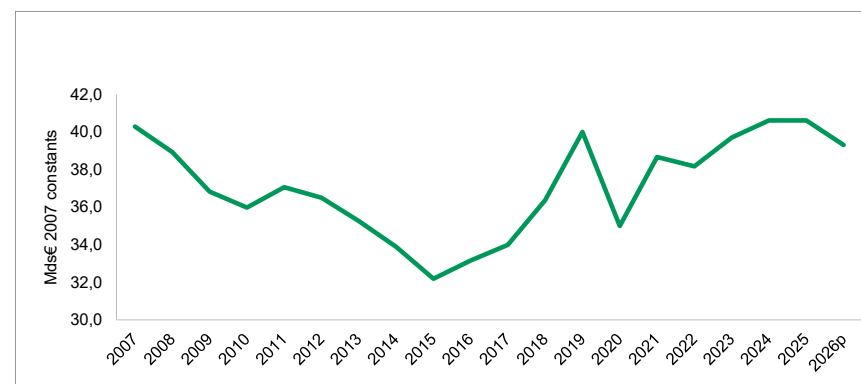
Au total, après avoir stagné en 2025, l'activité en volume des travaux publics baisserait en 2026 avec le début de la phase défavorable du cycle des élections municipales et l'impact négatif de la hausse des prix prévue.

Coûts dans le secteur des TP (Index TP01)



Sources : INSEE / Crédit Agricole S.A. / ECO

Volume d'activité des TP en France



Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

ACTIVITÉ BTP FRANCE

RÉVISION À LA BAISSÉ DE LA REPRISÉ D'ACTIVITÉ PRÉVUE EN 2026

Le secteur du BTP a atteint un creux de cycle en 2025. L'activité commençait ainsi à montrer des signes de reprise au second semestre 2025 et les défaillances des entreprises s'amélioreraient fin 2025. En effet, les défaillances d'entreprises de BTP ont augmenté de 40,2% en 2023 et de 22,5% en 2024, avant de baisser de 2,2% en 2025. Malgré cette légère amélioration, les défaillances dépassent de 28,1% en rythme annuel au premier trimestre 2026 le niveau de 2019 d'avant-crise. Cependant, dans le même temps, le nombre d'entreprises créées a encore largement dépassé celui des défaillances et le nombre total d'entreprises de BTP a augmenté.

L'emploi salarié du BTP a baissé d'environ 18 600 postes entre le T4 2024 et le T4 2025, soit une diminution de -1,2%. Cependant, avec 1 535,2 milliers de postes au quatrième trimestre 2025, l'effectif salarié reste 3,7% au-dessus de son niveau d'avant-Covid au T4 2019.

En 2025, cette dégradation est ainsi restée globalement modérée pour l'ensemble du BTP, qui a subi par le passé des fluctuations bien plus fortes. L'activité a continué de baisser, notamment dans le logement neuf. Mais ce segment a bénéficié d'un rebond des ventes de maisons individuelles qui devrait entraîner une reprise de la maison individuelle plus forte que le marasme du logement collectif, permettant ainsi à la construction neuve de logements dans son ensemble, au bâtiment et au BTP de retrouver une croissance d'activité en 2026.

En 2026, la hausse des prix du pétrole liée au conflit en Iran devrait entraîner une hausse de l'inflation, des coûts de construction et des taux d'emprunt immobilier, et un attentisme des investissements qui devraient avoir un impact défavorable sur les ventes du BTP. Avec l'inertie liée au temps de transformation des ventes, en permis de construire, puis en mises en chantier et enfin en activité, la baisse des ventes prévue en 2026 n'impactera vraiment l'activité qu'à partir de 2027.

Au total, grâce aux chantiers en cours et au bon niveau des carnets de commandes à fin 2025, l'activité ne commencerait à vraiment fléchir que fin 2026. Compte tenu des prévisions d'un impact économique du conflit en Iran moins négatif que celui en Ukraine, le ralentissement de l'activité BTP serait moins fort en 2026 qu'en 2022. Nos prévisions d'évolution de l'activité du BTP en France sont ainsi revues à la baisse à +0,6% en volume en 2026, contre +1,3% prévu avant le conflit en Iran. L'impact négatif de cette guerre serait ensuite plus sensible à partir de 2027, avec une amplitude qui dépendra des évolutions géopolitiques au cours de 2026.

Volume d'activité du BTP en France

| Volume d'activité du BTP en France | | | | | | |
|------------------------------------|-------|------|-------|-------|------|-------|
| Evolution en % | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026p |
| Logements neufs | +48,5 | -4,9 | -15,2 | -13,9 | -5,6 | +12,5 |
| Non résidentiel neuf | +32,8 | +6,6 | -10,9 | -6,9 | -3,4 | -0,1 |
| Entretien-rénovation | +9,8 | +2,0 | +2,0 | +0,7 | -1,1 | -1,0 |
| Bâtiment | +22,1 | +0,8 | -4,7 | -3,9 | -2,4 | +1,9 |
| TP | +10,5 | -1,3 | +4,0 | +2,3 | +0,0 | -3,2 |
| BTP | +19,2 | +0,3 | -2,7 | -2,4 | -1,8 | +0,6 |

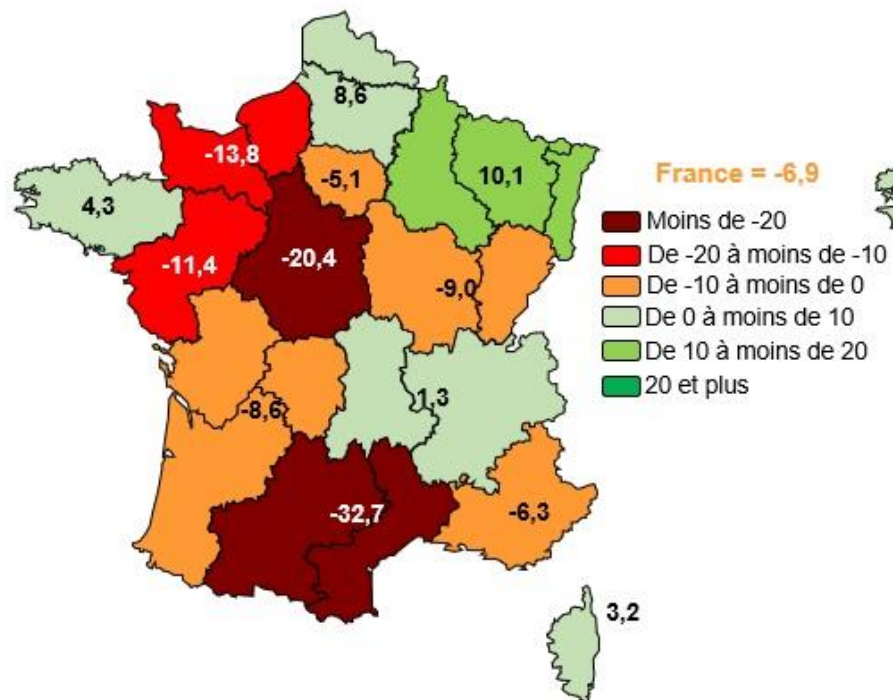
Source : Crédit Agricole S.A. / ECO

SITUATION DU BÂTIMENT EN RÉGION : VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN RÉGION

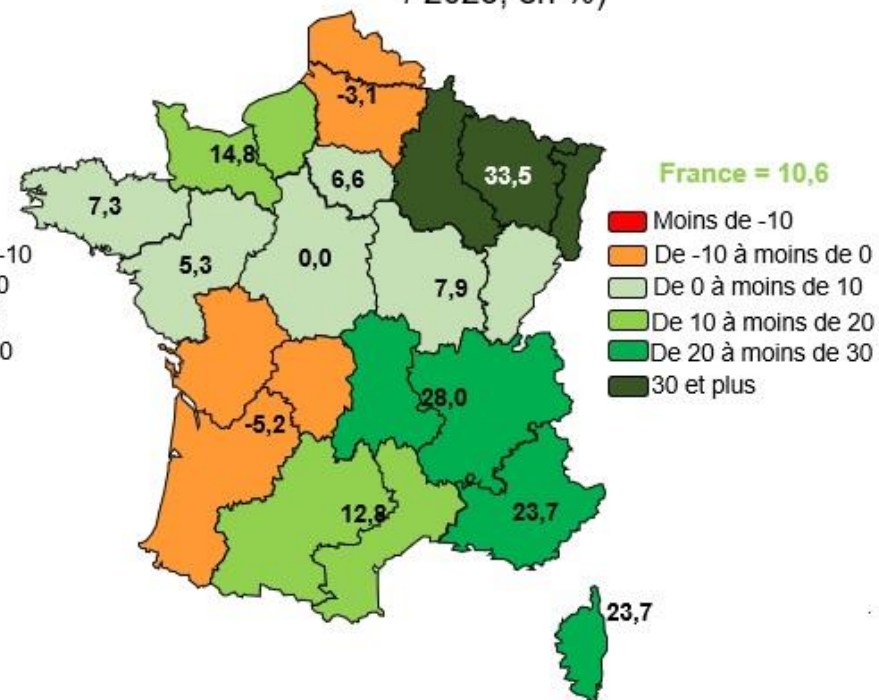
SITUATION À JANVIER 2026

Évolutions régionales des ventes de logements neufs

Promoteurs (2025 / 2024, en %)



CMistes (en glissement annuel sur 3 mois à fin janvier 2026 / 2025, en %)



Sources : MATTE/CGDD/SDS, ECLN ; FFB à partir de CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron

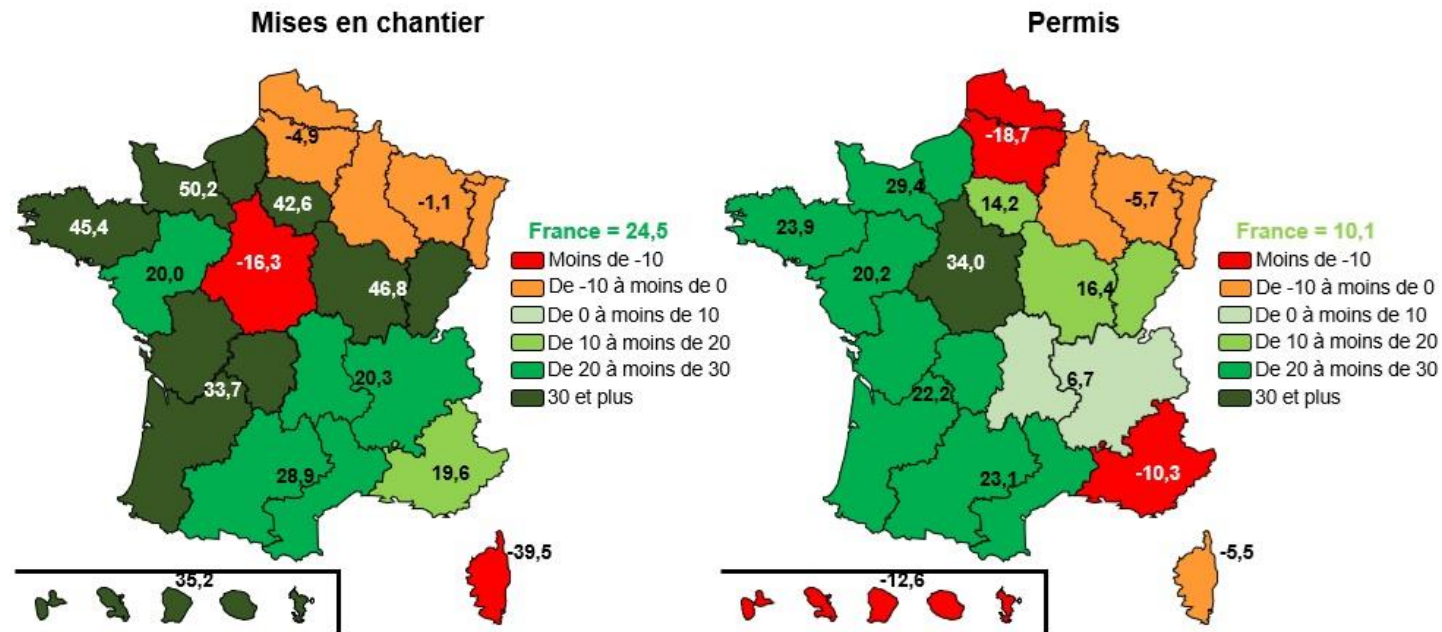
Pour les logements collectifs neufs vendus par les promoteurs immobiliers, les régions présentent des situations contrastées, mais confirment globalement, au niveau national, le ralentissement des ventes en 2025.

Pour les ventes de maisons individuelles neuves, le fort rebond de 2025 fait place à un ralentissement, avec des disparités notables selon les régions sur 3 mois à fin janvier 2026.

PERMIS DE CONSTRUIRE ET MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS NEUFS EN RÉGION

SITUATION À JANVIER 2026

Évolutions régionales (en %) des mises en chantier et autorisations de logements en glissement annuel sur trois mois à fin janvier 2026



Sources : MATTE/CGDD/SDES, Sit@del2

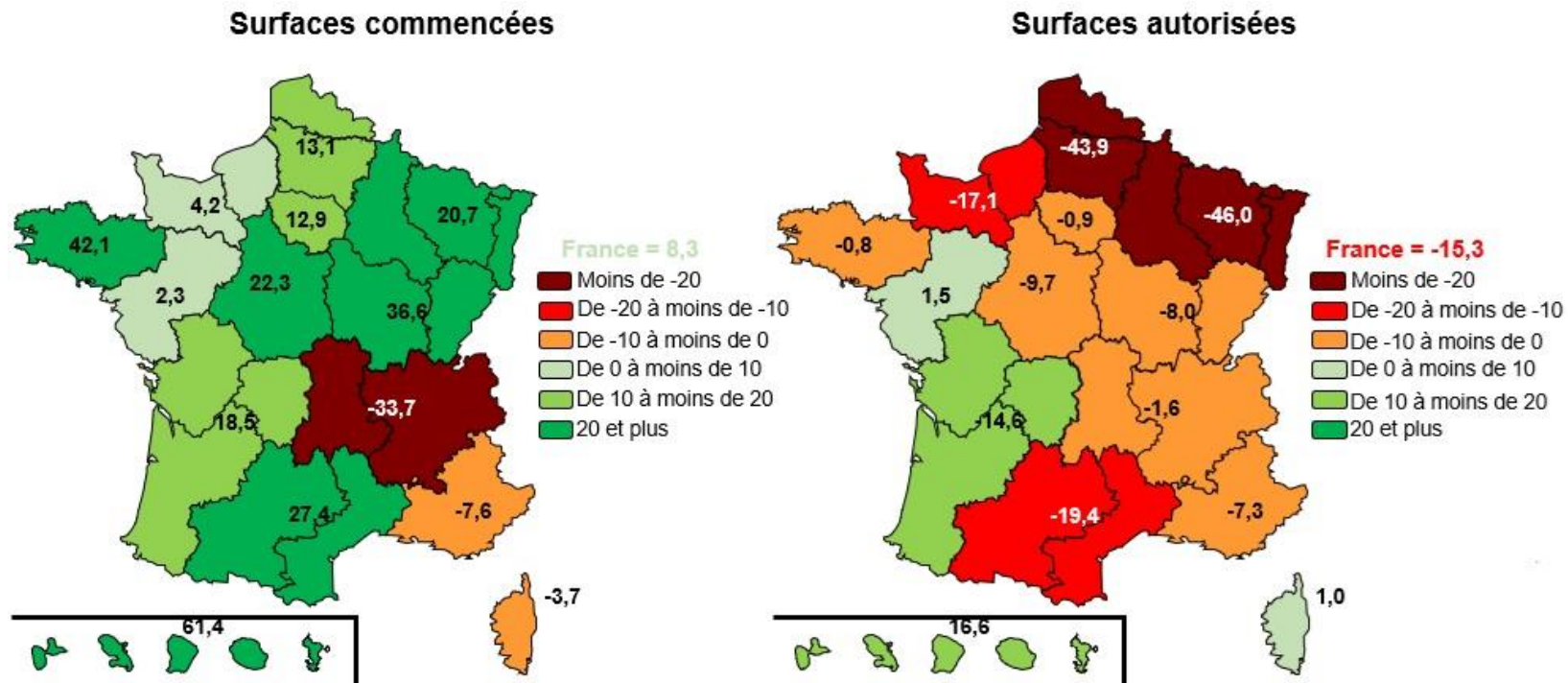
Pour la construction neuve de logements :

- la hausse de la maison individuelle l’emporte sur la baisse des appartements
- avec des mises en chantier et des permis de construire de logements neufs globalement en augmentation
- et quelques disparités selon les régions

PERMIS DE CONSTRUIRE ET MISES EN CHANTIER DE BÂTIMENTS NON RÉSIDENTIELS EN RÉGION

SITUATION À JANVIER 2026

Évolutions régionales (en %) des surfaces commencées et autorisées de bâtiments non résidentiels en glissement annuel sur trois mois à fin janvier 2026



Sources : MATTE/CGDD/SDES, Sit@del2

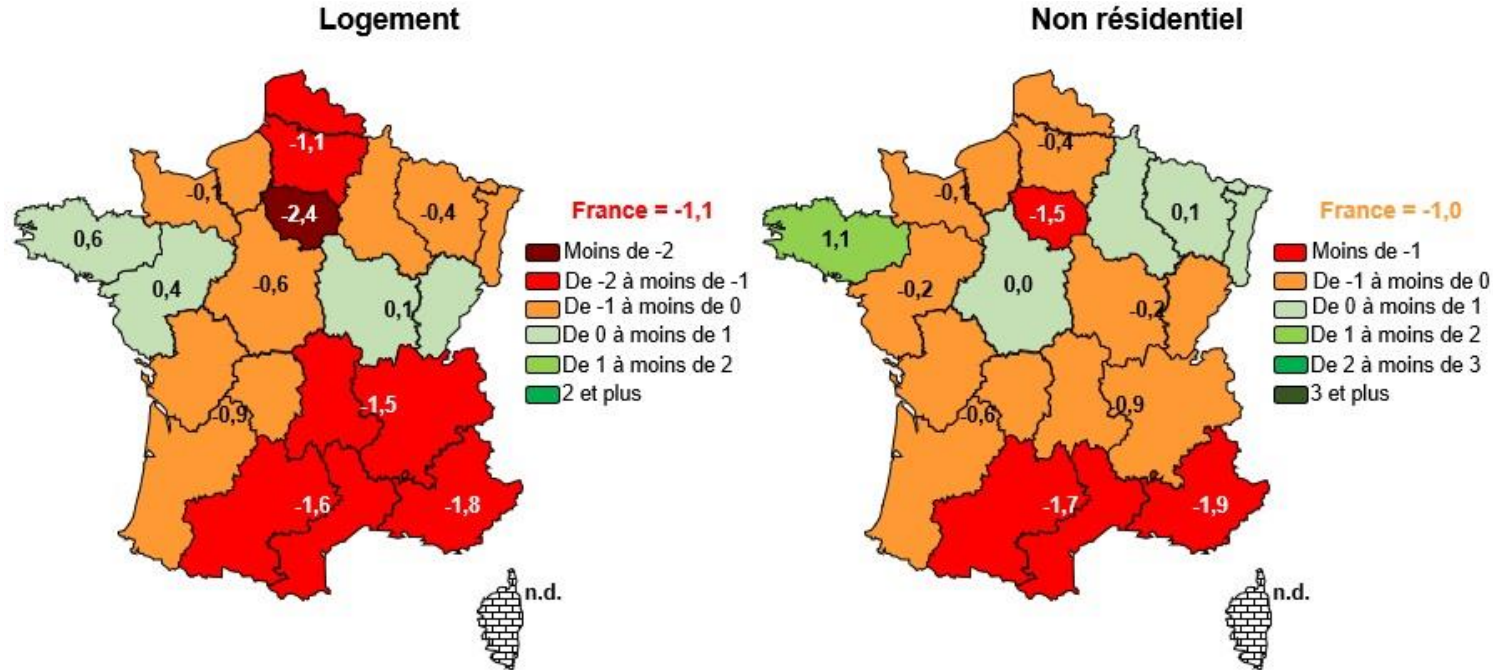
La situation apparaît très contrastée pour les mises en chantier de bâtiments non résidentiels selon les régions, avec une hausse globale au niveau national.

Pour les permis de construire de bâtiments non résidentiels, la situation ressort globalement défavorable, mais avec de fortes disparités entre régions.

TRAVAUX D'AMÉLIORATION-ENTRETIEN DES BÂTIMENTS EN RÉGION

SITUATION EN 2025

Évolutions régionales (en % et en volume) de l'activité en amélioration-entretien en glissement annuel en 2025



Sources : FFB/Réseau des CERC

L'activité en 2025 ressort :

- globalement en baisse pour l'ensemble des travaux d'amélioration-entretien des bâtiments
- et encore plus sur le segment de la rénovation énergétique à -1,4% en 2025
- avec des disparités notables selon les régions

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Quang Khôi NGUYEN

+33 1 43 23 66 36

Quangkhoi.nguyen@credit-agricole-sa.fr



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 :** 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.