

Bilan 2023 et prévisions 2024

En 2023, l'activité bâtiment baisse de 0,6 % en volume. En détail, le logement neuf recule de 7,8 %, avec seulement 286 000 mises en chantier, niveau proche de ses plus bas historiques relevés au début des années 1990 (à 275 000 unités). La production en non résidentiel neuf résiste, à +0,4 %, mais les surfaces commencées connaissent leur plus faible score depuis 1986, avec 22,7 millions de m². Seule l'amélioration-entretien ressort en hausse, et accélère même à +2,6 % hors effet prix, portée par la rénovation énergétique qui s'affiche à +3,0 %. Après six années de vive croissance, l'emploi fléchit, avec 3 000 postes salariés et intérimaires en équivalent-emplois à temps plein (ETP) détruits.

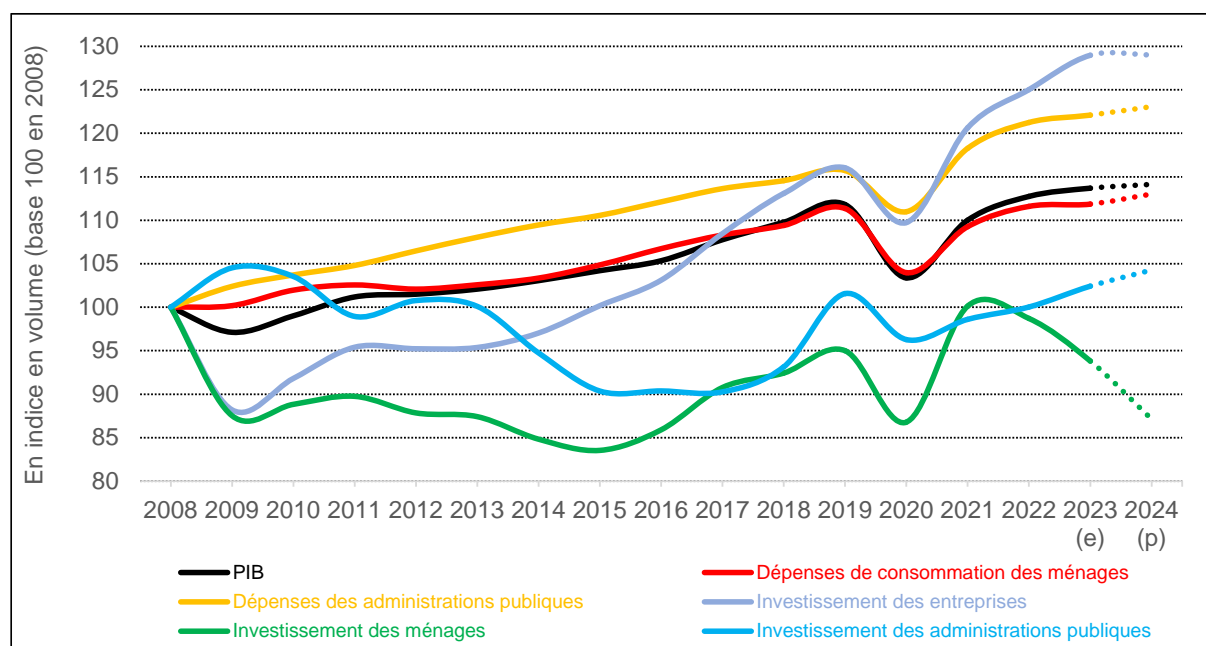
Le contexte 2024 restera peu favorable pour le bâtiment, malgré une stabilisation, voire une très modeste baisse des taux d'intérêt. De fait, la montée du chômage et la très faible croissance attendue (+0,4 % en volume) se révéleront peu favorables à des investissements de long terme. La dégradation de l'environnement institutionnel viendra renforcer ce mouvement de fond, avec les amputations annoncées sur le PTZ, la fin programmée du « Pinel » en 2025, mais aussi la réforme assez déstabilisante de MaPrimeRénov' (limitation des rénovations par geste, mise en place complexe de Mon Accompagnateur Rénov'). En conséquence, 2024 marquera l'entrée en récession du bâtiment, avec un recul de 5,5 % du chiffre d'affaires en volume, tiré vers le bas par la chute de 14,6 % du neuf. Plus précisément, l'activité en logement neuf plongera de 21,3 %, pénalisée par la poursuite de l'effondrement des ouvertures de chantier : avec -15,9 %, elles tomberont à un plancher historique de 241 000 unités. Quant aux permis, ils reculeront encore de 12,1 %, en lien avec l'effondrement des ventes. S'agissant du non résidentiel neuf, il reculera de 6,0 %, alors que les surfaces commencées et autorisées s'y liront respectivement à -1,1 % et +1,6 %. Il faut toutefois signaler que, pour ces dernières, les bâtiments administratifs, ainsi que les bâtiments industriels et assimilés s'afficheront en hausse. Enfin, l'amélioration-entretien ralentirait, à +1,6 %, eu égard à la réforme de MaPrimeRénov' déjà évoquée (et sous l'hypothèse d'un décrochage contenu), mais aussi à la chute de 20 % des transactions de logements anciens en 2023. En conséquence du recul global d'activité, le bâtiment perdra 90 000 emplois (salariés et intérimaires ETP) dès 2024.

1.Bilan 2023

1.1 Le contexte

En 2023, la croissance économique française décélère mais s'affiche à un meilleur niveau qu'attendu, à +0,8 % en volume (cf. graphique 1). Elle est portée principalement par un solde du commerce extérieur bien orienté, avec des exportations 4,5 fois plus dynamiques que les importations (+1,8 % *versus* +0,4 %), mais surtout par une progression soutenue de l'investissement des entreprises et du secteur public (+3,2 % et +2,4 %).

Graphique 1 – Le PIB et ses composantes



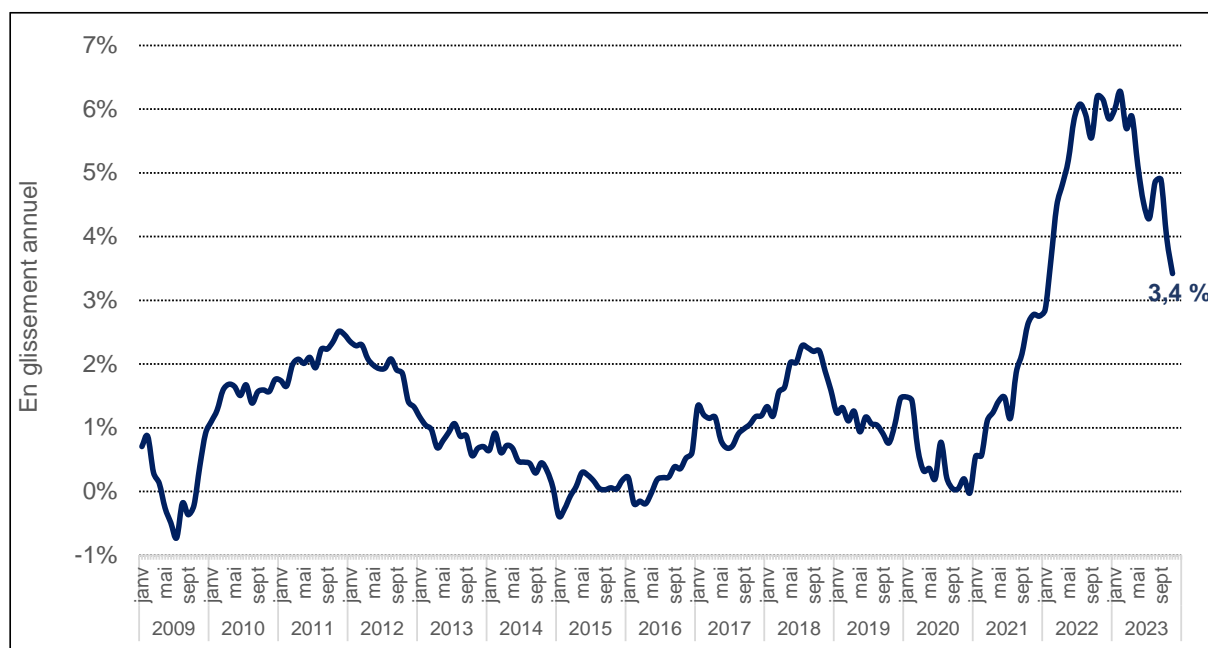
Source : calculs FFB d'après Insee

L'investissement total ralentit toutefois, à +1,0 %, contre +2,2 % en 2022, très pénalisé par celui des ménages. Ce dernier, composé à plus de 80 % de dépenses en logement (construction neuve ou travaux lourds), recule de 4,9 %. Depuis son point d'inflexion de la mi-2022, cet agrégat a amputé le PIB de 0,4 point de pourcentage-ppct.

Par ailleurs, les dépenses de consommation des ménages se stabilisent quasiment, à +0,2 %. Ces acteurs semblent à nouveau privilégier l'épargne de précaution à tout le reste, dans un contexte de forte inflation.

Ce mouvement n'est pas étranger au maintien de l'inflation à niveau élevé en 2023, à +5,0 % en moyenne annuelle. Elle ralentit néanmoins rapidement sur la fin d'année, avec +3,4 % en novembre sur un an (cf. graphique 2).

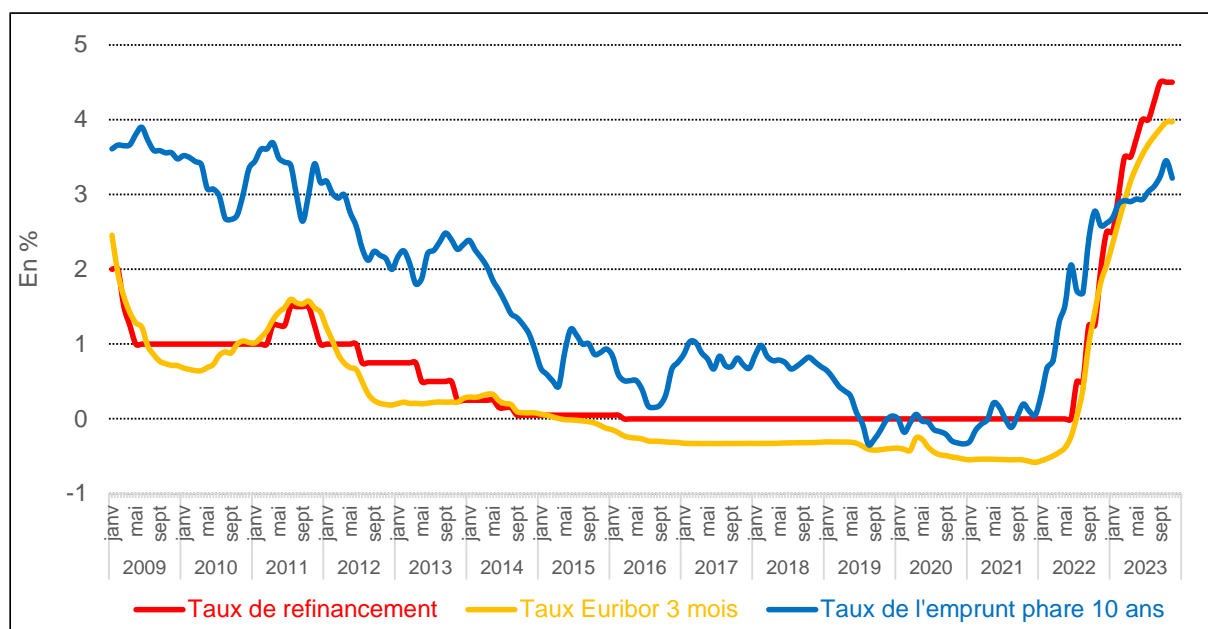
Graphique 2 – Taux d'inflation



Source : Insee

L'action de la Banque centrale européenne (BCE) pour ramener l'inflation à des niveaux plus supportables semble donc porter ses fruits. Elle passe notamment par la remontée continue de ses taux directeurs depuis juillet 2022, jusqu'à porter le taux de refinancement à 4,5 % (cf. graphique 3).

Graphique 3 – Taux d'intérêt



Source : Banque centrale européenne, Banque de France

La diffusion de ce choc s'observe clairement dans l'évolution du taux de l'emprunt phare à dix ans, qui atteint 3,1 % en moyenne sur 2023, et sur ceux des crédits immobiliers aux particuliers

qui ressortent en moyenne aux environs de 3,5 % (hors coût des assurances et des sûretés) sur la même période, soit près de 200 points de base de plus qu'en 2022. L'allongement des durées des prêts immobiliers d'un peu plus de six mois en 2023 (ils atteignent alors leur plus haut historique, au-delà de 20,5 années) ne permet pas de compenser.

L'action forte de la BCE se traduit donc en forte contraction du marché du crédit immobilier, dans l'Union européenne comme en France. De fait, malgré la mensualisation du taux d'usure intervenue en février 2023 permettant de lever les blocages, le recul du marché du crédit immobilier s'est poursuivi tout au long de l'année, avec une chute de la production d'environ 40 %, avec le même score dans le neuf. De fait, alors que la baisse des prix des logements reste limitée (et s'avère quasi-impossible dans le neuf, soumis à des réglementations environnementales coûteuses), le financement des opérations ressort plus difficile lorsque les taux d'intérêt progressent rapidement et que s'impose la réglementation¹ du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). D'autant plus que les dispositifs publics de soutien souffrent de non actualisation de leurs barèmes depuis près d'une décennie, voire de réformes défavorables à leur pouvoir solvabilisateur (« Pinel+ »).

Il faut toutefois remarquer que, du fait d'une amélioration progressive de la rentabilité des nouveaux prêts pour les établissements de crédit, le recul de l'activité a ralenti fin 2023, aux environs de -20 %.

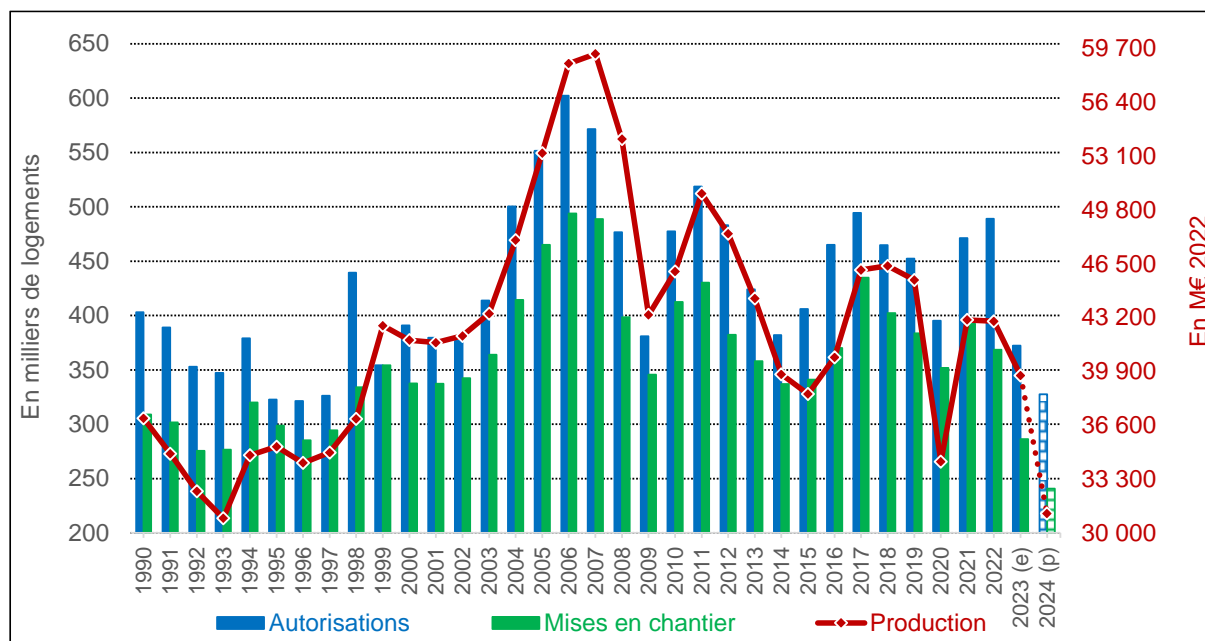
1.2 Activité et emploi dans le bâtiment

1.2.1 Le logement neuf

La production du logement neuf se retourne en 2023, pour s'afficher en recul de 7,8 % hors effet prix (cf. graphique 4).

¹ Taux d'effort maximum de 35 % pour le ménage et durée d'endettement limitée à 25 ans (ou 27 ans en VEFA).

Graphique 4 – **Autorisations, mises en chantier (en date réelle estimée) et production de logements**



Source : FFB à partir de Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (MTECT)/Commissariat général au développement durable (CGDD)/Service de la donnée et des études statistiques (SDES), Sit@del2

Ce mouvement s'explique par un effondrement des mises en chantier de 22,3 % en 2023, et même de 25,8 % dans l'individuel, plus réactif, tandis que le collectif chute de 19,5 %. Ainsi, on compte seulement 286 300 logements commencés sur l'ensemble de l'année, à peine au-dessus des points bas historiques de 1992 et 1993 (275 000 unités environ).

Le plongeon des autorisations s'avère légèrement plus rapide, à -23,9 % sur un an. Elles atterrissent à 372 400 unités en 2023, niveau le plus bas enregistré depuis 1999. Les chutes atteignent respectivement -28,3 % et -20,7 % dans l'individuel et le collectif, en ligne avec l'effondrement d'environ 35 % des ventes de logements neufs, dont -40 % à des particuliers, alors que celles à institutionnels retrouvent un peu de vigueur grâce à la politique de rachat du stock des promoteurs engagée par Action Logement et CDC Habitat.

Comme vu précédemment, cette crise de la production de logements neufs procède d'une combinaison de facteurs négatifs :

- la dégradation de l'activité du marché du crédit, détaillée précédemment ;
- l'inflation des prix immobiliers due à l'augmentation des prix du foncier, à l'envolée des prix des matériaux en 2021 et 2022, ainsi qu'à la mise en place de la RE2020 depuis le 1^{er} janvier 2022 (et à la multiplication des nouvelles normes et règles) ;
- la non revalorisation des aides aux logements ;
- un contexte moins favorable à se projeter sur le long terme, donc à investir.

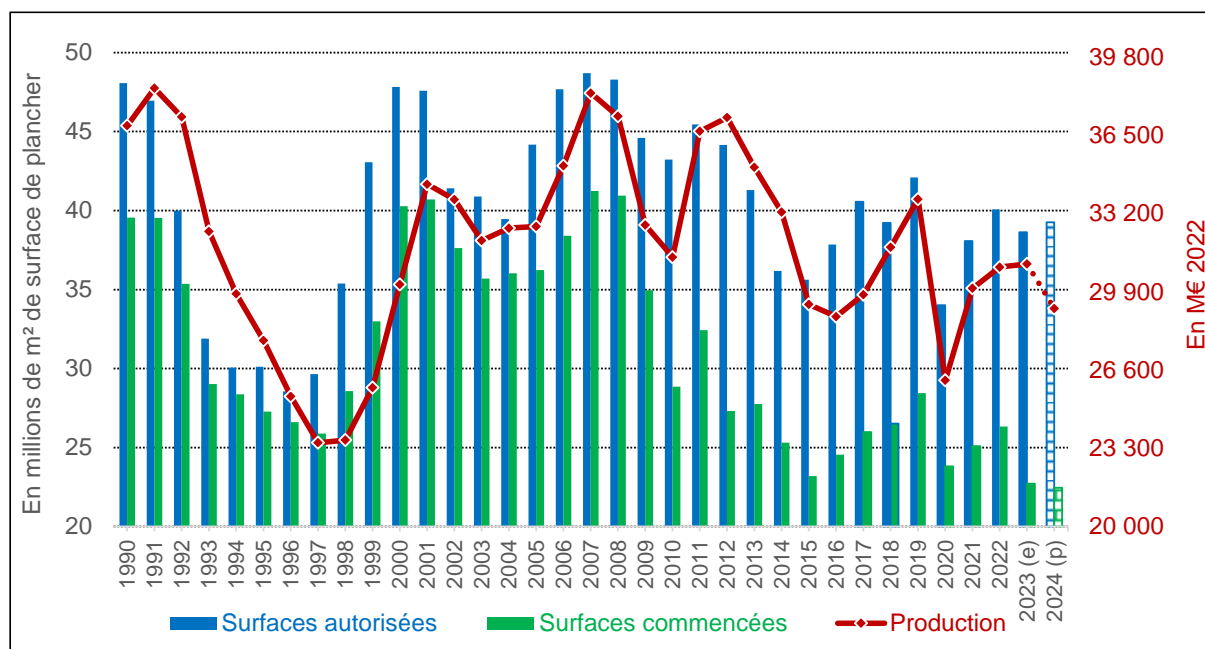
1.2.2 Le non résidentiel neuf

Partant d'une situation moins favorable que le logement neuf, le non résidentiel neuf ralentit nettement mais reste, en 2023, en territoire positif, avec une hausse de 0,4 % de la production, à prix constants (cf. graphique 5).

En revanche, les surfaces mises en chantier de bâtiments non résidentiels reculent de 13,7 % pour s'établir à 22,7 millions de m² commencés en 2023, soit un point bas historique depuis l'origine de la série en 1986. Les commerces (-19,0 %), les bâtiments industriels et assimilés (-17,8 %), les bureaux (-12,8 %) ainsi que les bâtiments agricoles (-12,7 %) tirent fortement vers le bas ; les hébergements hôteliers et les bâtiments administratifs se replient moins vite, à respectivement -5,4 % et -1,5 %.

Quant aux surfaces autorisées, elles baissent de 3,6 %. À l'exception des bâtiments administratifs (+5,9 %), tous les segments ressortent en territoire négatif. Les bureaux enregistrent la chute la plus forte (-17,3 %), devant les commerces (-9,5 %). Les baisses s'avèrent moins importantes pour les bâtiments agricoles (-3,5 %) et les hébergements hôteliers (-2,5 %). Enfin, les bâtiments industriels et assimilés se stabilisent peu ou prou (- 0,5 %).

Graphique 5 – **Surfaces autorisées, surfaces commencées** (en date de prise en compte) **et production de bâtiments non résidentiels neufs**



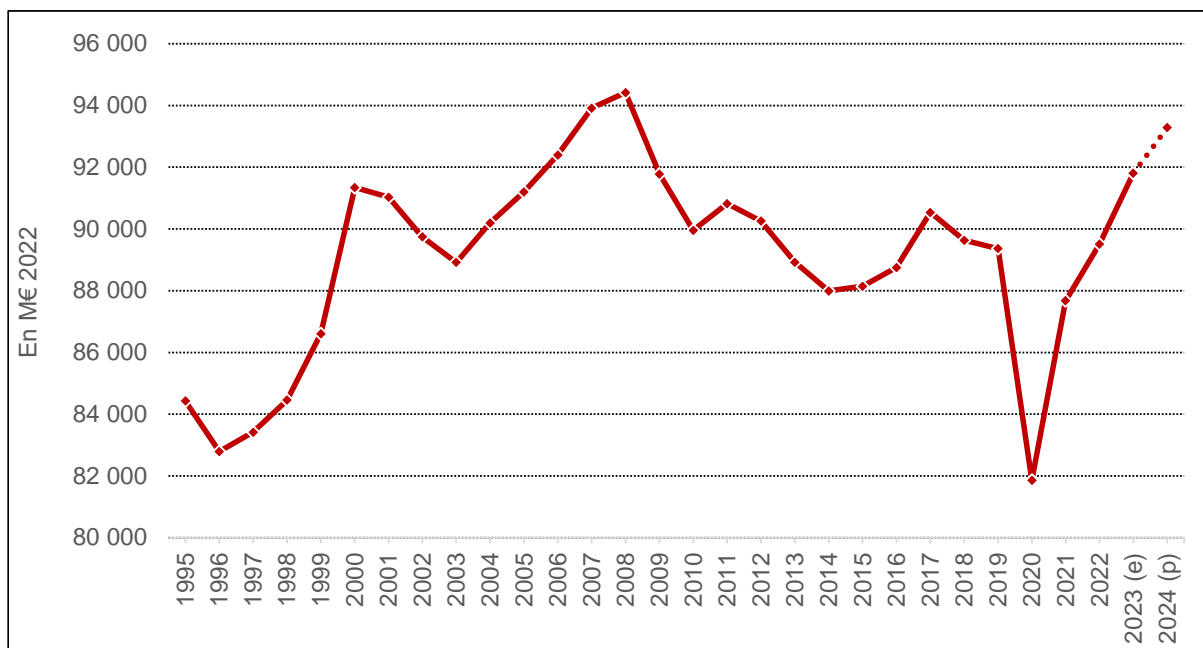
Source : FFB à partir de MTECT/CGDD/SDES, Sit@del2

1.2.3 L'amélioration-entretien

En 2023, l'amélioration-entretien ressort comme le seul grand segment en hausse d'activité, à +2,6 % à prix constants, soit un rythme de croissance légèrement plus élevé qu'en 2022

(+2,1 %). Il dépasse même de 2,8 % son niveau de 2019, avant le déclenchement de la crise sanitaire (cf. graphique 6).

Graphique 6 – **Activité en amélioration-entretien**



Source : FFB à partir de Réseau des Cerc

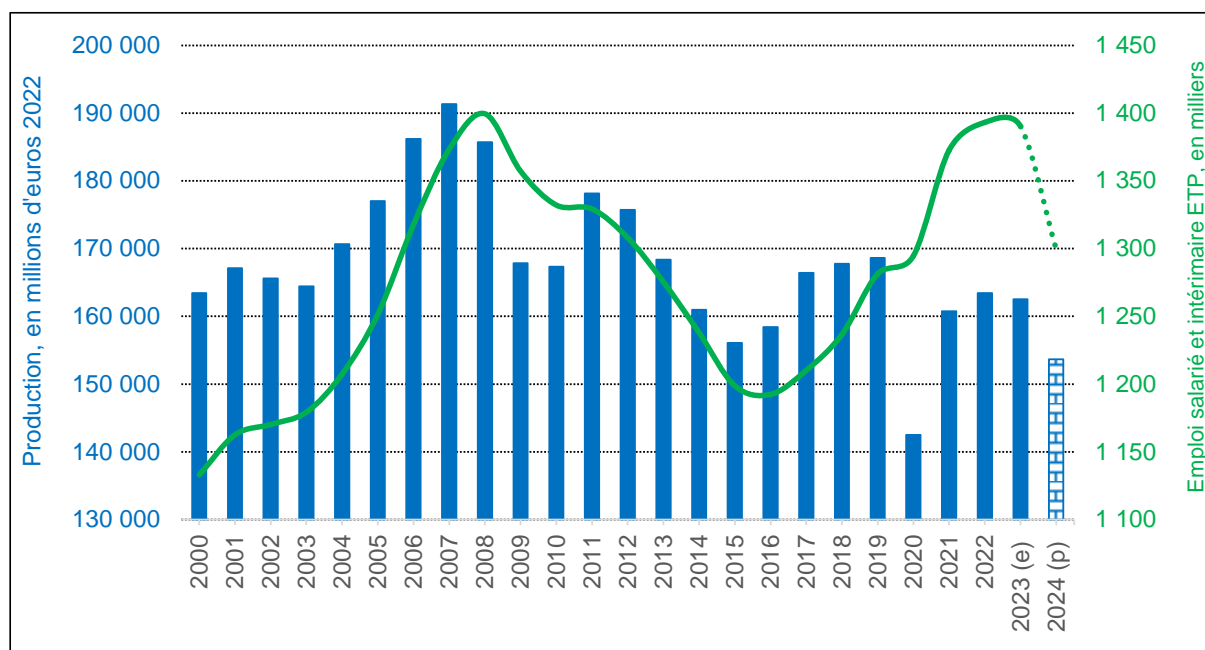
La rénovation énergétique progresse de 3,0 % en volume. Elle s'avère principalement portée par le non résidentiel (+4,1 %) même si l'activité en logement accélère de 0,8 ppct à +2,6 %, grâce à la dynamique confirmée du dispositif MaPrimeRénov'.

Quant aux travaux non énergétiques, ils ressortent également bien orientés, avec des progressions respectives de 2,6 % et 2,3 % dans le non résidentiel et le logement.

1.2.4 Le bâtiment

Malgré l'entrée en crise du logement neuf, la production bâtiment ne connaît qu'une érosion en 2023, à -0,6 % hors effet prix (cf. graphique 7). De fait, en termes macro-économiques, le bon score en amélioration-entretien compense une large part de la chute du neuf (-4,4 %).

Graphique 7 – Production et emploi dans le bâtiment



Source : FFB

Quant à l'emploi, après six années de hausse continue et notamment la création de plus de 110 000 postes (et même 136 000 y compris artisans non salariés) sur 2020-2022, il fléchit d'environ 3 000 postes salariés et intérimaires ETP en moyenne sur 2023. De plus, le mouvement relève des seuls effectifs salariés, l'intérim restant stable.

1.3 La situation des entreprises

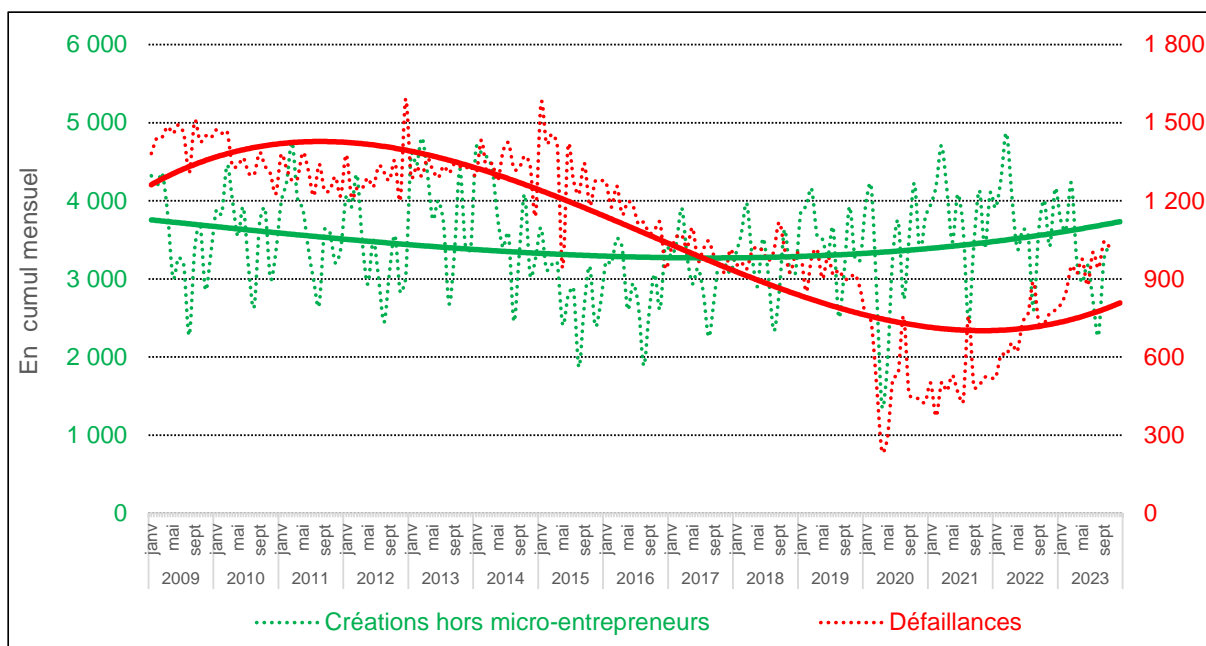
1.3.1 En termes de démographie

Après avoir connu une quasi-stabilisation en 2022, les créations d'entreprises de construction, hors micro-entrepreneurs, chutent de près de 15,0 % en 2023 (cf. graphique 8). Cette évolution ressort presque trois fois plus rapide que celle relevée pour l'ensemble de l'économie, aux environs de -5 %.

Quant aux défaillances, elles s'envolent de près de 40 % en 2023 dans la construction pour dépasser légèrement leur niveau d'avant crise sanitaire. Selon Altares, en cumul sur onze mois à fin novembre 2023, il en va de même pour le seul bâtiment, à +2,0 % par rapport à 2019. Le gros œuvre résiste encore (-2,8 %), bien que les défaillances des constructeurs de maisons individuelles s'affichent pour l'heure en petite hausse (+1,4 %). Quant au second œuvre, il souffre (+5,4 %), notamment les entreprises de travaux d'installation électrique (+28,4 %) et de génie climatique (+20,0 %). Par ailleurs, les défaillances s'inscrivent encore en-deçà des niveaux de 2019 pour les structures de 1 à 9 salariés, ainsi que de 50 salariés et plus (-14,9 % et -7,1 %), mais s'envolent pour les entreprises sans salarié, ou bien de 10 à 49

salariés (+48,6 % et +41,2 %). Bien évidemment, le nombre de défaillances ne peut qu'accélérer avec l'entrée en récession du secteur.

Graphique 8 – Créations et défaillances d'entreprises dans la construction

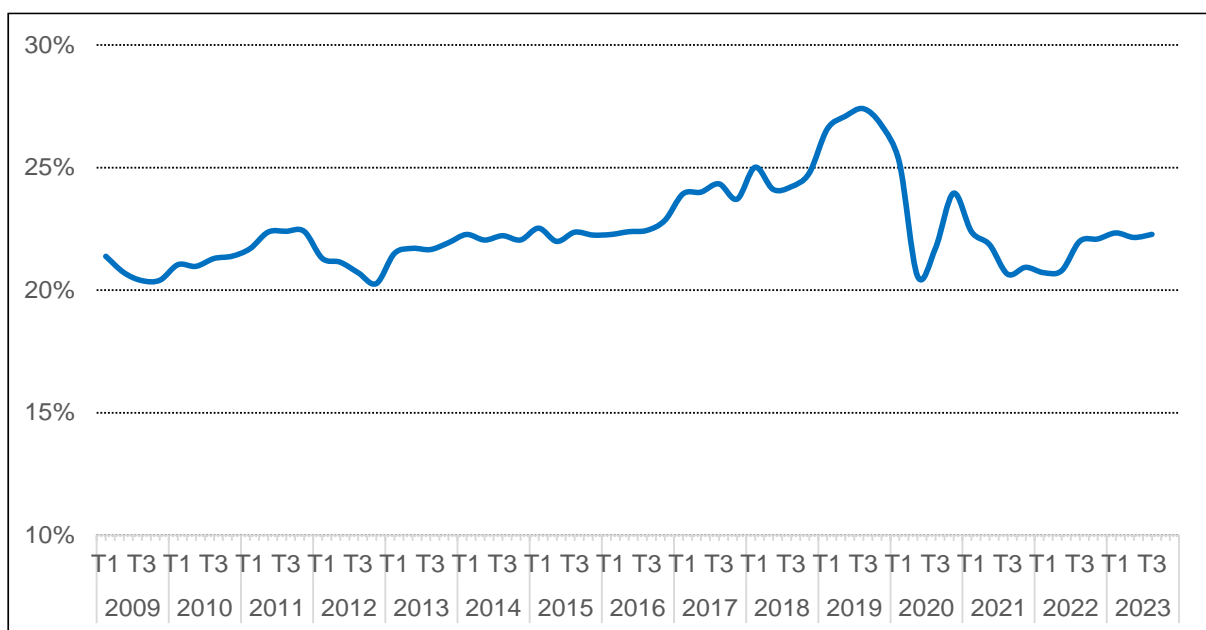


Sources : Insee et Banque de France

1.3.2 En termes de situation financière

Malgré la modeste baisse d'activité, la situation financière des entreprises de construction a continué de s'améliorer légèrement en 2023 (cf. graphique 9).

Graphique 9 – Taux de marge opérationnelle corrigé de la rémunération des chefs d'entreprise non salariés dans la construction

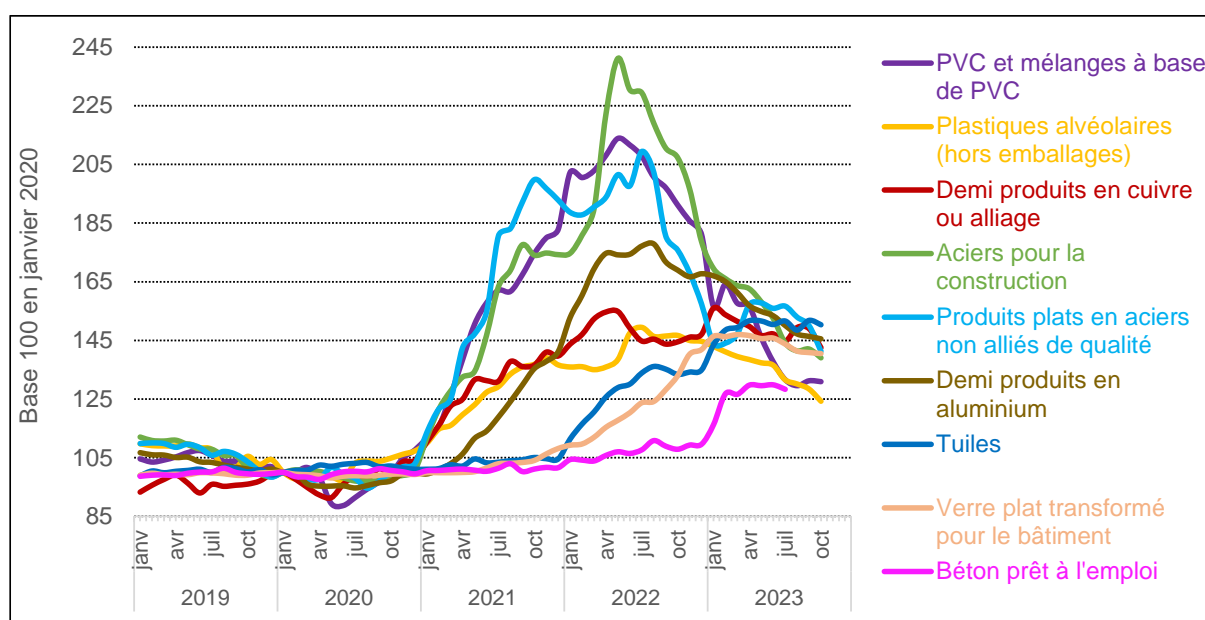


Source : calculs FFB d'après Insee

De fait, les marges opérationnelles (corrigées de la rémunération du travail des chefs d'entreprise non salariés) progressent d'environ 1 ppct pour s'afficher à un peu plus de 22 %, les prix ayant progressé légèrement plus rapidement que les coûts. Néanmoins, elles s'affichent encore près de 5 ppct en dessous de leur niveau de 2019.

S'agissant des coûts, il convient de noter que le poste « salaires » accélère en 2023, d'environ 4 % sur l'ensemble de l'année, donc légèrement en-deçà de l'inflation (5 %). Quant au poste « matériaux », il s'affiche globalement en net recul, en ligne avec l'évolution des prix de production d'un certain nombre d'entre eux (cf. graphique 10). Pour autant, ces prix restent 30 % à 40 % au-dessus de leur niveau de 2019.

Graphique 10 – Indices de prix de production de quelques matériaux pour le marché français



Source : calculs FFB d'après Insee

2. Le contexte macroéconomique pour 2024

La croissance économique française ralentirait encore en 2024, pour tomber à +0,4 % en volume (cf. tableau 1). De manière globale, la demande interne ressortirait moins porteuse et le commerce extérieur, peu dynamique.

Tableau 1 – Le scénario macroéconomique 2024 retenu par la FFB

		2024	Rappel 2023
Variables d'activité (en variation annuelle)	PIB	0,4%	0,8%
	Dépenses de consommation des ménages	1,0%	0,2%
	Dépenses publiques	0,8%	0,7%
	Investissement total	-1,4%	1,0%
	Ménages	-7,2%	-4,9%
	Entreprises	0,0%	3,2%
	État et collectivités locales	1,8%	2,4%
	Exportations	2,1%	1,8%
Autres variables (en %)	Importations	1,9%	0,4%
	Taux de chômage (<i>France entière</i>)	7,6%	7,3%
	Taux d'épargne des ménages	17,0%	17,7%
	Taux d'intérêt des obligations d'État à 10 ans	3,0%	3,1%

Source : FFB

En détail, les dépenses de consommation des ménages accéléreraient à +1,0 %. Elles bénéficieraient du ralentissement progressif de l'inflation et de la hausse des salaires réels, les salaires nominaux s'adaptant avec retard à la hausse comme à la baisse. En conséquence, le taux d'épargne des ménages s'éroderait de 0,7 ppct pour tomber à 17,0 %, niveau qui reste supérieur à la moyenne de long terme (14,9 %).

Quant à l'investissement total, il s'infléchirait de 1,4 %. Plus précisément, après une belle dynamique en 2022 et 2023 (au-delà de +3 % l'an), celui des entreprises se stabiliserait en 2024, compte tenu de la dégradation du climat des affaires et, dans une moindre mesure, du renchérissement du coût du capital avec des taux d'intérêt plus élevés qu'au début des années 2020. Quant à l'investissement des ménages, il chuterait de 7,2 % du fait de l'effondrement du logement neuf (voir plus loin), pénalisant de 0,4 ppct la croissance. Enfin, l'investissement public progresserait de 1,8 %, soit un léger ralentissement par rapport à 2023 expliqué notamment par l'impact de la chute des transactions de logement, donc des droits de mutation, sur les finances des départements, mais également de la baisse de la CVAE (taux d'imposition maximal abaissé à 0,28 %) et des taxes d'aménagement.

Pour sa part, le commerce extérieur ne contribuerait que très faiblement à la croissance, avec une progression des exportations tout juste supérieure à celle des importations (+2,1 % contre +1,9 %) à cause notamment de la faiblesse de la demande adressée à la France dans un contexte de ralentissement mondial.

Le taux de chômage se relèverait de 0,3 ppct pour s'afficher à 7,6 % en France entière. Il se maintiendrait toutefois à faible niveau historique.

Enfin, comme évoqué plus haut, le reflux de l'inflation entamé depuis fin 2023 se poursuivrait, ce qui permettrait à la BCE d'abaisser légèrement ses taux directeurs courant 2024. Ce desserrement monétaire se répercuterait donc, dans un premier temps, au taux de l'emprunt phare à dix ans qui s'éroderait à 3,0 % en moyenne annuelle sur 2024 puis, en deuxième partie d'année, aux taux des crédits immobiliers aux particuliers qui reculeraient faiblement pour passer en-deçà des 4 %, hors assurance et coût des sûretés.

3. Prévisions 2024

3.1 Le logement neuf

Globalement, le logement neuf subira la très forte dégradation de l'activité constatée à l'amont de la filière tout au long de l'année 2023. D'autres facteurs, propres à chaque segment viendront s'y ajouter :

- dans l'individuel, la suppression de l'éligibilité au PTZ à partir du 1^{er} janvier 2024, mais aussi les premiers effets de la mise en œuvre effective du zéro artificialisation nette (ZAN), qui pénalisera la délivrance de permis ;
- dans le collectif, la baisse des agréments de logements locatifs sociaux neufs (-12 % en 2023 pour tomber à 79 000 unités) et la chute des mises en vente de nouveaux programmes par les promoteurs (environ -25 %) ; mais aussi la mise en place décalée du nouveau PTZ par les banques (temps de validation des modifications du système informatique), dont la distribution ne devrait pouvoir reprendre qu'à partir du printemps 2024. Il faut encore ajouter la disparition annoncée du « Pinel » fin 2024, sans remplaçant.

Malgré l'érosion des taux d'intérêt en cours d'année, les autorisations de logements abandonneraient donc encore 12,1 % en 2024. La chute resterait plus marquée dans l'individuel que dans le collectif (-16,4 % *versus* -9,3 %).

Le recul des autorisations se répercuterait sur les mises en chantier, qui chuteraient de 15,9 % en 2024, soit une perte de près de 46 000 unités en un an. Ainsi, le nombre de logements commencés crèverait son plancher historique pour tomber à 241 000 unités, 120 000 en-deçà de sa moyenne de long terme. Par segment, l'individuel chuterait de 21,5 % (-27 000 logements), alors que le collectif se replierait de 11,7 % (-19 000).

Après une première baisse de 7,8 % en volume en 2023, la production bâtiment en logement neuf plongerait de 21,3 % en 2024. L'individuel chuterait un peu plus fortement que le collectif, à -23,7 % contre -18,4 %.

3.2 Le non résidentiel neuf

En 2024, les surfaces autorisées de bâtiments non résidentiels enregistreraient une petite hausse de 1,6 %.

Les bâtiments administratifs connaîtraient une progression soutenue (+8,7 %) grâce à un positionnement favorable dans le cycle électoral municipal, deux ans avant ces élections.

Suivraient les hébergements hôteliers, dont les surfaces autorisées progresseraient de 6,7 %. Le reprise du tourisme l'explique, avec une fréquentation déjà 5 % supérieure à celle de 2019 à l'été 2023. Les Jeux olympiques de Paris en 2024 conduisent à prolonger le mouvement.

Les bâtiments industriels et assimilés ressortiraient comme le dernier segment en hausse, à +6,5 %. S'agissant des bâtiments industriels purs, leurs surfaces autorisées progresseraient dans un contexte de réindustrialisation du pays. Quant aux locaux logistiques, ils retrouveraient de l'air après un mouvement de réajustement à la baisse de leurs prix intervenu en 2023, alors que la croissance de l'e-commerce ne se dément pas (environ +15 % en glissement annuel sur les deux premiers trimestres 2023 d'après la Fédération du e-commerce et de la vente à distance—Fevad).

En revanche, les locaux commerciaux abandonneraient encore 5,9 % en termes de surfaces autorisées, après -9,5 % en 2023. De fait, les investissements consentis sur ce segment chutent lourdement sur les neuf premiers mois de 2023, à -54 % en glissement annuel. Toutefois, un ralentissement de la baisse devrait se dessiner, compte tenu d'une petite hausse prévue des dépenses de consommation des ménages comme vu plus haut.

Enfin, les surfaces autorisées de bureaux plongeraient de 13,4 %. De fait, le télétravail toujours très présent, la baisse de la population active, le recul des transactions de bureaux d'environ 10 % en Île-de-France en 2023 et une offre disponible à niveau excessivement élevé n'encouragent pas au lancement de nouveaux projets. D'ailleurs, les chiffres de BNP Paribas Real Estate montrent que l'investissement en Île-de-France a chuté de 54 % au cours des neufs premiers mois de 2023 par rapport aux mêmes mois de 2022 et l'on constate également une forte baisse en province, de 31 % entre les premiers semestres 2022 et 2023.

Quant aux surfaces mises en chantier, elles s'éroderaient de 1,1 % en 2024 pour l'ensemble des bâtiments non résidentiels. Avec 22,5 millions de m², elles s'établiraient bien au-dessous des 31,6 millions relevés en moyenne depuis 1986. Par segment, en lien avec les évolutions prévues des surfaces autorisées, les bâtiments administratifs, les bâtiments industriels et assimilés ainsi que les hébergements hôteliers progresseraient respectivement de 4,7 %, 4,0 % et 1,8 %. À l'opposé, les commerces abandonneraient 7,1 %, suivis par les bureaux, à -15,5 %.

En termes de production, compte tenu des délais de réalisation et d'une baisse des surfaces commencées de 13,7 % en 2023, le non résidentiel neuf reculerait de 6,0 % en volume. Hormis les bâtiments administratifs, en croissance de 2,0 %, les autres segments s'afficheraient en baisse. Plus précisément, les bureaux enregistreraient la perte la plus importante (-13,3 %), devant les commerces (-11,0 %), les bâtiments industriels et assimilés (-6,5 %), puis les hébergements hôteliers (-5,9 %).

3.3 L'amélioration-entretien

En 2024, l'activité en amélioration-entretien ralentirait, à +1,6 % en volume après +2,6 % en 2023. Tous les segments (logement comme non résidentiel, rénovation énergétique comme autres travaux) connaîtraient un tassement.

Plus précisément, le logement se lirait à +1,1 % seulement, soit 1,3 point de pourcentage au-dessous de 2023. Au sein de ce segment, la rénovation énergétique se tasserait à +1,3 %, compte tenu de la réforme de MaPrimeRénov'. De fait, malgré un budget en hausse d'1,6 Md€, la réforme du dispositif pénalisera sa distribution. D'une part, le fort resserrement de la rénovation par geste (exclusion des passoires thermiques et obligation de financer au-moins le passage à un système de chauffage décarboné), d'autre part, la mise en place poussive de Mon Accompagnateur Rénov', intermédiaire indispensable au bénéfice de l'aide à la rénovation d'ampleur, constitueront des points de blocage ou, à tout le moins, des sources de difficulté. La FFB retient pour l'heure un décrochage modéré, mais il pourrait se révéler plus violent. Par ailleurs, le volume de travaux non énergétiques ralentirait également à +1,0 %, du fait du recul de 20 % du nombre de transactions de logements anciens en 2023. Toutefois, ce sous-segment bénéficiera du nouveau dispositif MaPrimeAdapt' et du crédit d'impôt « autonomie » pour favoriser les travaux d'adaptation des logements aux situations de handicap. Mais l'effet positif sur l'activité restera contenu en 2024.

Dans le non résidentiel, l'activité continuerait de croître à bon rythme, soit +2,3 %, de même que +3,5 % pour la rénovation énergétique. Ce dernier sous-marché bénéficiera encore des effets positifs liés au crédit d'impôt pour la rénovation énergétique des locaux des TPE et PME, mais également de l'entrée en vigueur de l'audit tertiaire et du plan de rénovation des écoles. Quant aux travaux non énergétiques, ils progresseraient encore de 2,0 %, les entreprises privilégiant aujourd'hui les travaux de rénovation plutôt que l'investissement dans de nouveaux bâtiments.

3.4 Le bâtiment

Après une érosion de son activité à -0,6 % en volume en 2023, le bâtiment entrerait véritablement en récession en 2024, à -5,5 %. L'effondrement du logement neuf (-21,3 %) et

le recul du non résidentiel neuf (-6,0 %) se cumulant pour déboucher sur une chute globale du neuf (-14,6 %), qui l'emporterait largement sur la petite hausse (+1,6 %) de l'amélioration-entretien.

En conséquence, même en retenant des gains de productivité par tête de 1 %, l'emploi salarié et intérimaire (en ETP) dans le bâtiment décrocherait de 6,5 % en 2024, soit 90 000 emplois détruits en moyenne sur l'année. La vive croissance de l'après crise sanitaire (+110 000 postes entre 2019 et 2023) se trouverait donc quasiment annulée.

Avertissement

Le champ des autorisations et des mises en chantier, répertoriées dans le tableau 2 qui suit comprend les DROM, de façon à être cohérent avec les statistiques Sit@del2. En revanche, les niveaux de production sont calculés sur la seule France métropolitaine. En effet, la répartition de la production par marché est calée sur une base 2007 issue de l'Enquête annuelle d'entreprise qui n'inclut pas les DROM. Nous avons donc raisonné en niveau France métropolitaine, mais en y appliquant les évolutions observées sur la France entière. Si cette méthode pose un problème théorique, il reste qu'en termes d'évolutions, l'incorporation ou non des DROM dans le calcul global ne modifie que très marginalement les résultats.

Tableau 2 – Synthèse des prévisions

AUTORISATIONS		2021	2022	Acquis 2023 (10 mois)	Estimé 2023	Prévu 2024	2022 / 2021	10 mois 2023 / 10 mois 2022	Estimé 2023 / 2022	Prévu 2024 / estimé 2023
En nombre (DRE)	Logement individuel	216 815	200 945	122 939	143 989	120 379	-7,3%	-30,0%	-28,3%	-16,4%
	Logement collectif	254 462	288 066	192 626	228 376	207 093	13,2%	-24,1%	-20,7%	-9,3%
	Logement neuf	471 277	489 011	315 565	372 365	327 472	3,8%	-26,5%	-23,9%	-12,1%
En milliers de m² de surf. de plancher (DPC)	Hébergements hôteliers	1 047	1 170	910	1 141	1 218	11,8%	-5,3%	-2,5%	6,7%
	Bâtiments agricoles	8 530	7 375	5 924	7 115	6 972	-13,5%	-4,7%	-3,5%	-2,0%
	Bâtiments industriels	15 015	16 115	13 019	16 029	17 078	7,3%	-0,9%	-0,5%	6,5%
	Bureaux	4 676	5 355	3 685	4 426	3 835	14,5%	-17,4%	-17,3%	-13,4%
	Commerces	3 852	4 800	3 687	4 345	4 086	24,6%	-8,9%	-9,5%	-5,9%
	Bâtiments administratifs	4 949	5 268	4 555	5 576	6 064	6,4%	5,1%	5,9%	8,7%
	Non résidentiel neuf	38 069	40 083	31 780	38 632	39 253	5,3%	-4,2%	-3,6%	1,6%
MISES EN CHANTIER		2021	2022	Acquis 2023 (10 mois)	Estimé 2023	Prévu 2024	2022 / 2021	10 mois 2023 / 10 mois 2022	Estimé 2023 / 2022	Prévu 2024 / estimé 2023
En nombre (DRE)	Logement individuel	167 966	165 335	104 000	122 689	96 256	-1,6%	-25,7%	-25,8%	-21,5%
	Logement collectif	224 509	203 231	122 175	163 632	144 502	-9,5%	-18,3%	-19,5%	-11,7%
	Logement neuf	392 475	368 566	226 175	286 321	240 758	-6,1%	-21,8%	-22,3%	-15,9%
En milliers de m² de surf. de plancher (DPC)	Hébergements hôteliers	635	681	526	645	657	7,2%	-6,7%	-5,4%	1,8%
	Bâtiments agricoles	4 951	4 458	3 203	3 892	3 744	-9,9%	-14,9%	-12,7%	-3,8%
	Bâtiments industriels	9 243	10 722	7 269	8 810	9 164	16,0%	-21,4%	-17,8%	4,0%
	Bureaux	3 770	3 507	2 560	3 056	2 584	-7,0%	-12,3%	-12,8%	-15,5%
	Commerces	2 725	3 138	2 071	2 542	2 360	15,1%	-20,7%	-19,0%	-7,1%
	Bâtiments administratifs	3 752	3 830	3 103	3 773	3 950	2,1%	-4,0%	-1,5%	4,7%
	Non résidentiel neuf	25 076	26 336	18 732	22 718	22 459	5,0%	-16,1%	-13,7%	-1,1%
PRODUCTION		2021	2022	Estimé 2023		Prévu 2024	2022 / 2021	Estimé 2023 / 2022		Prévu 2024 / estimé 2023
En Meuros 2022	Logement individuel	23 600	24 361	21 852		16 667	3,2%	-10,3%		-23,7%
	Logement collectif	19 463	18 620	17 783		14 506	-4,3%	-4,5%		-18,4%
	Logement neuf	43 063	42 981	39 635		31 173	-0,2%	-7,8%		-21,3%
	Hébergements hôteliers	1 576	1 542	1 703		1 602	-2,2%	10,4%		-5,9%
	Bâtiments agricoles	1 273	1 059	958		901	-16,8%	-9,5%		-6,0%
	Bâtiments industriels	7 744	8 699	8 535		7 981	12,3%	-1,9%		-6,5%
	Bureaux	7 933	7 801	7 587		6 576	-1,7%	-2,7%		-13,3%
	Commerces	2 786	3 016	3 100		2 759	8,2%	2,8%		-11,0%
	Bâtiments administratifs	8 736	8 831	9 194		9 380	1,1%	4,1%		2,0%
	Non résidentiel neuf	30 048	30 948	31 077		29 199	3,0%	0,4%		-6,0%
	Amélioration-entretien	87 669	89 510	91 796		93 277	2,1%	2,6%		1,6%
	BATIMENT	160 780	163 439	162 508		153 649	1,7%	-0,6%		-5,5%

Sources : MTECT/CGDD/SDES, Sit@del2 et Réseau des Cerc (acquis) ; FFB (estimations et prévisions)