

## **Bilan 2024 et prévisions 2025**

En 2024, le bâtiment entre pleinement en récession, à -6,6 % en volume, du fait largement du logement neuf dont l'activité plonge de 21,9 %. De fait, après -24,9 % en 2023, les mises en chantier poursuivent leur chute, à -14,2 %, pour atteindre un plancher historique de 253 000 unités. Il faut remonter en 1954 pour retrouver un tel niveau ! Par ailleurs, le non résidentiel neuf voit sa production décrocher de 7,4 % à prix constants, tous ses segments s'affichant en net recul hormis les bâtiments publics stables. Seul l'amélioration-entretien progresse à +1,2 % en volume, soit à rythme deux fois moindre qu'en 2023, pénalisé par la rénovation du logement (+0,8 %). Ce dernier a dû faire face à la réforme ratée de MaPrimeRénov' sur les cinq premiers mois de 2024, mais aussi au nouveau recul des transactions de logements anciens avec travaux immédiats. Malgré une activité en berne, l'emploi ne baisse que de 2,2 % en 2024, soit 30 000 postes salariés et intérimaires en équivalent-emplois à temps plein perdus.

L'année 2025 s'annonce très mauvaise dans le bâtiment, avec une activité qui se contracterait encore de 5,6 % en volume, une nouvelle fois pénalisée par le neuf. En détail, le logement neuf abandonnerait 14,2 %, dans le sillage d'un nouveau plancher des ouvertures de chantier à 239 000 unités, avec une nouvelle chute dans l'individuel à 86 000 unités (-12,6 %) et malgré une faible baisse dans le collectif à 153 000 unités (-1,2 %). Le non résidentiel neuf souffrirait de l'accélération de la baisse de l'investissement macroéconomique professionnel, à -15,0 %, aucun segment n'étant épargné, même les locaux administratifs qui pâtiraient de l'attente des collectivités locales malgré un positionnement favorable dans le cycle électoral municipal. L'amélioration-entretien ralentirait à nouveau à +0,9 %, en raison du net tassement du non résidentiel (+0,6 %) alors que le logement accélérerait légèrement (+1,0 %), par rapport à une année marquée par la réforme ratée de MaPrimeRénov'. Côté emploi, nous retenons l'hypothèse d'un décrochage massif de près de 7,5 %, l'écart constaté depuis 2023 entre activité et emploi n'étant pas durablement tenable. Environ 100 000 emplois-salariés et intérimaires ETP- seraient ainsi menacés dans le bâtiment en 2025.

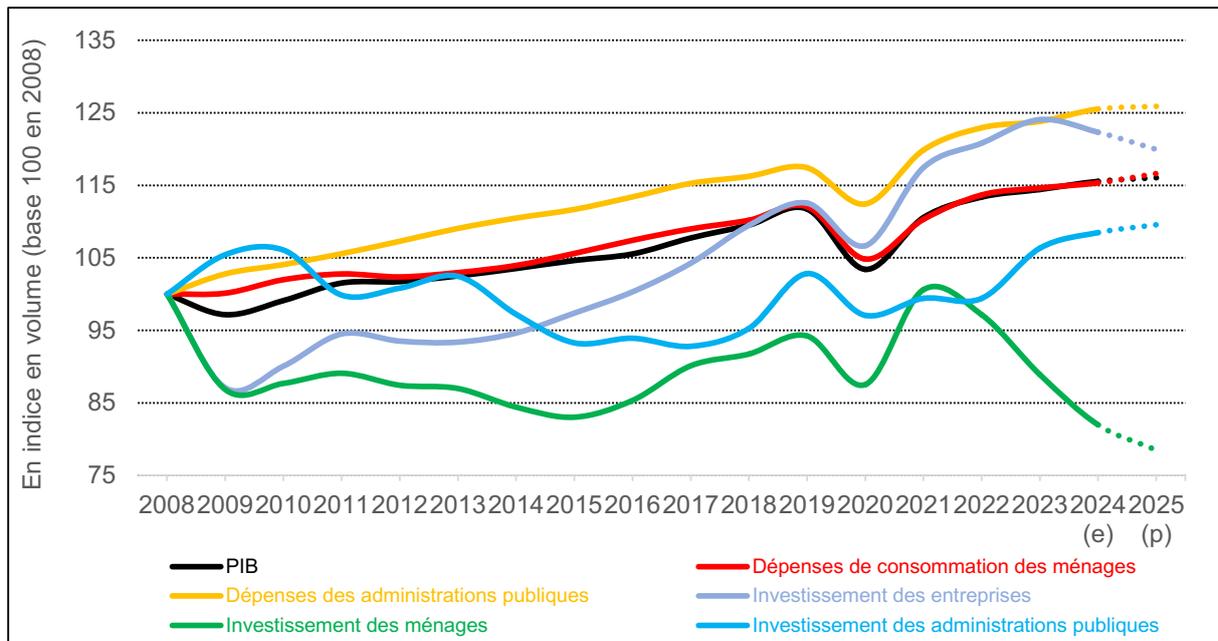
Ces prévisions s'inscrivent toutefois dans un contexte particulier d'absence de PLF pour 2025. Elles seront révisées dès qu'une loi de finances sera adoptée, surtout si certaines mesures favorables au logement (PTZ dans le neuf ouvert à tous les segments sur l'ensemble du territoire, remplacement du « Pinel », réduction plafonnée de la RLS, budget rehaussé de MaPrimeRénov') se trouvaient à nouveau retenues.

# 1. Bilan 2024

## 1.1 Le contexte

L'année 2024 se solde sur une croissance modérée du PIB à +1 %, quasiment au même rythme qu'en 2023 (+0,9 %, cf. graphique 1).

Graphique 1 – Le PIB et ses composantes

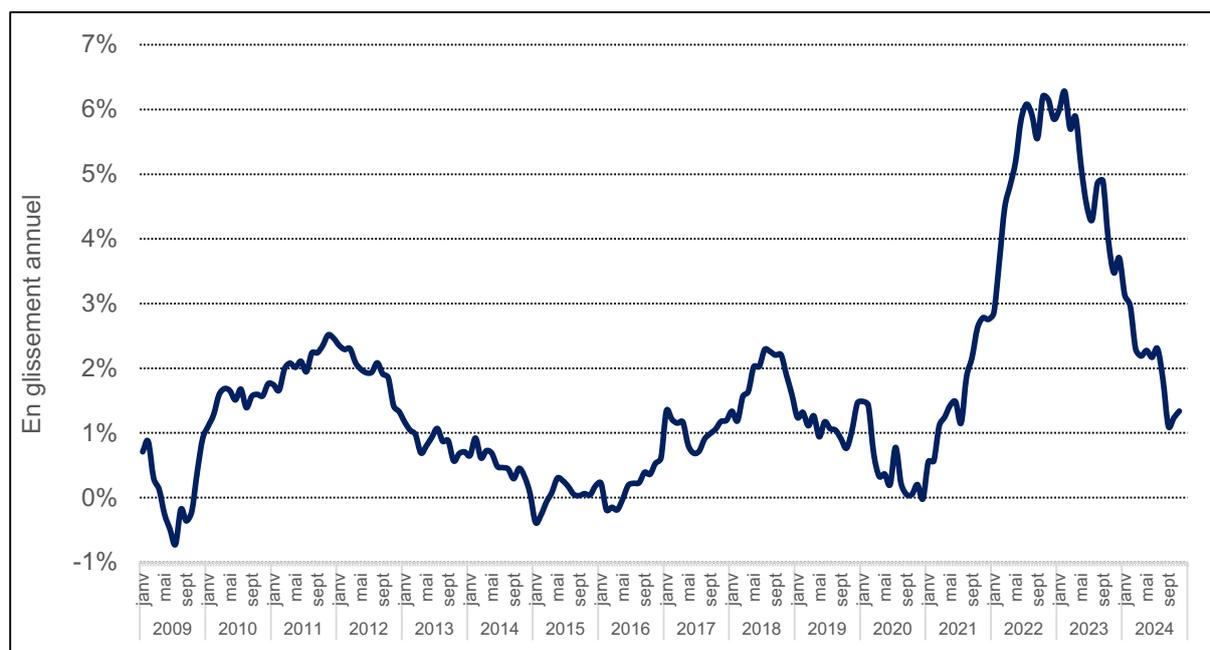


Source : FFB à partir de l'Insee

En détail, le PIB s'avère porté par le solde positif du commerce extérieur, avec des exportations en hausse de 1,9 % alors que les importations se replient de 1,5 %, une hausse de la dépense des administrations publiques (+1,4 %) comme, dans une moindre mesure, des ménages (+0,6 %). En revanche, il ressort pénalisé par l'investissement, du fait largement de ces mêmes ménages (-7,8 %, après déjà -8,5 % en 2023) puis des entreprises non financières qui ont commencé à décrocher (-1,4 %). Seules les administrations publiques affichent toujours une dynamique positive (+2,1 %).

Par ailleurs, l'inflation a nettement ralenti en 2024, tombant aux environs de 2 % en moyenne annuelle (cf. graphique 2), après les pics de 2022 (5,2 %) et 2023 (4,9 %). Le tassement s'est même encore accentué à l'automne pour se lire entre 1,1 % et 1,3 % l'an de septembre à novembre.

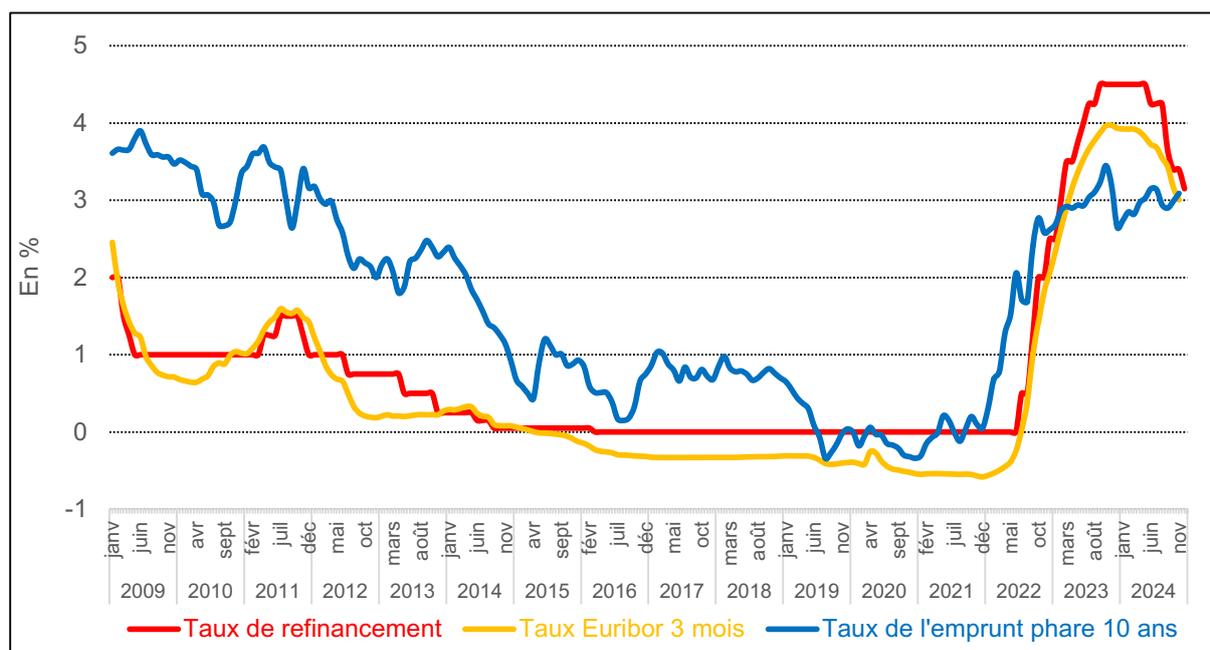
Graphique 2 – Taux d'inflation



Source : Insee

La cible d'inflation (2 %) ayant été atteinte dans l'ensemble de l'Union européenne, la Banque centrale européenne (BCE) a progressivement abaissé ses taux directeurs à partir de la fin du printemps (cf. graphique 3). Ainsi, le taux principal de refinancement s'affiche à 3,15 % fin 2024, contre 4,50 % un an plus tôt. Toutefois, le taux de l'emprunt phare à dix ans en France n'a pas vraiment bénéficié de cette décrue, la deuxième partie d'année ayant été marquée par une instabilité politique pénalisante.

Graphique 3 – Taux d'intérêt



Source : Banque centrale européenne, Banque de France

Pour autant, tout au long de l'année 2024, les conditions de crédit immobilier se sont régulièrement et progressivement améliorées. Ainsi, en moyenne, hors coût des assurances et des sûretés, les taux de ces crédits ont reculé d'environ 75 points de base en une année pour s'établir en-deçà de 3,5 % fin 2024. Ce mouvement a été rendu possible par la restauration des marges bancaires, permettant elle-même une plus forte concurrence entre établissements prêteurs pour regagner des parts de marché. Dans le même temps, les durées à l'origine des prêts se sont érodées, tout en restant à un niveau élevé de plus de vingt ans en moyenne. En conséquence, le nombre de prêts accordés progresse d'environ 20 % en 2024, et même de 30 % pour le neuf. Compte tenu à la fois d'un effet retard mais surtout d'un effet de transformation de marché avec moins de primo-accédants et des montants unitaires de prêts moindres, la production de crédit immobilier s'avère proche d'un point bas et se stabilise même dans le neuf. Malgré cette détente, l'apport personnel demandé croît encore, portant sa hausse sur cinq ans à environ 40 %, ce qui continue d'évincer du marché les jeunes et/ou modestes ménages. La reprise du marché ne pourra intervenir qu'avec un desserrement de cette contrainte.

## 1.2 Activité et emploi dans le bâtiment

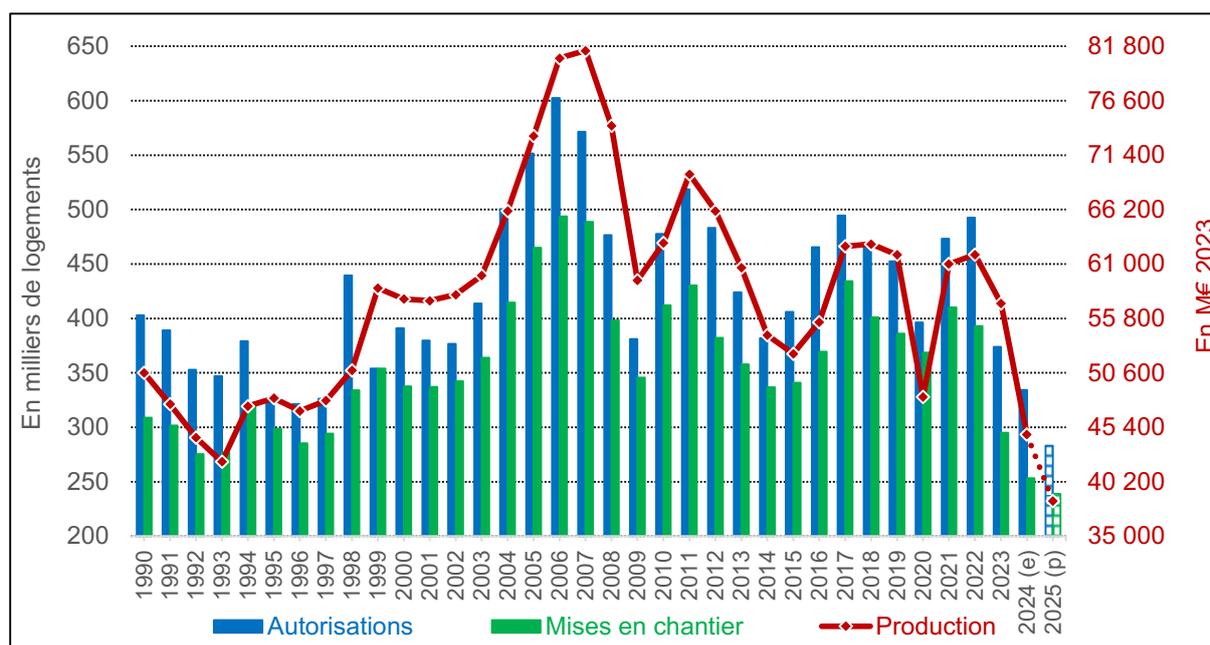
### *1.2.1 Le logement neuf*

La production du logement neuf plonge en 2024, de 21,9 % à prix constants (cf. graphique 4), l'individuel ayant été plus affecté (-25,6 %) que le collectif (-16,9 %).

De fait, la chute des mises en chantier, amorcée en 2022 (-4,2 %), s'est nettement accentuée depuis, avec respectivement -24,9 % et -14,2 % en 2023 et 2024. Avec 253 000 ouvertures de chantier, le marché retrouve son niveau de 1954 ! Plus en détail, l'individuel s'effondre de 23,7 % pour atteindre moins de 100 000 unités, et le collectif résiste à -6,9 % « seulement », grâce au programme de rachat, non pérenne, d'une partie du stock des promoteurs par Action Logement et CDC Habitat.

Les autorisations suivent une même tendance, avec un recul de 10,6 % en 2024, après déjà -24,1 % en 2023. Là encore, l'individuel souffre plus, à -14,4 % contre -8,2 % dans le collectif. Au total, 2024 se solde sur 334 000 permis, niveau de basses eaux, seulement 13 000 unités au-dessus du point bas de 1996. Bien que l'environnement macro-financier se soit amélioré en 2024 comme vu plus haut, la forte contrainte de l'apport personnel ou des fonds propres minimaux a lourdement handicapé le logement neuf, d'autant que la suppression du PTZ dans l'individuel depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024 est venue accentuer le problème.

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

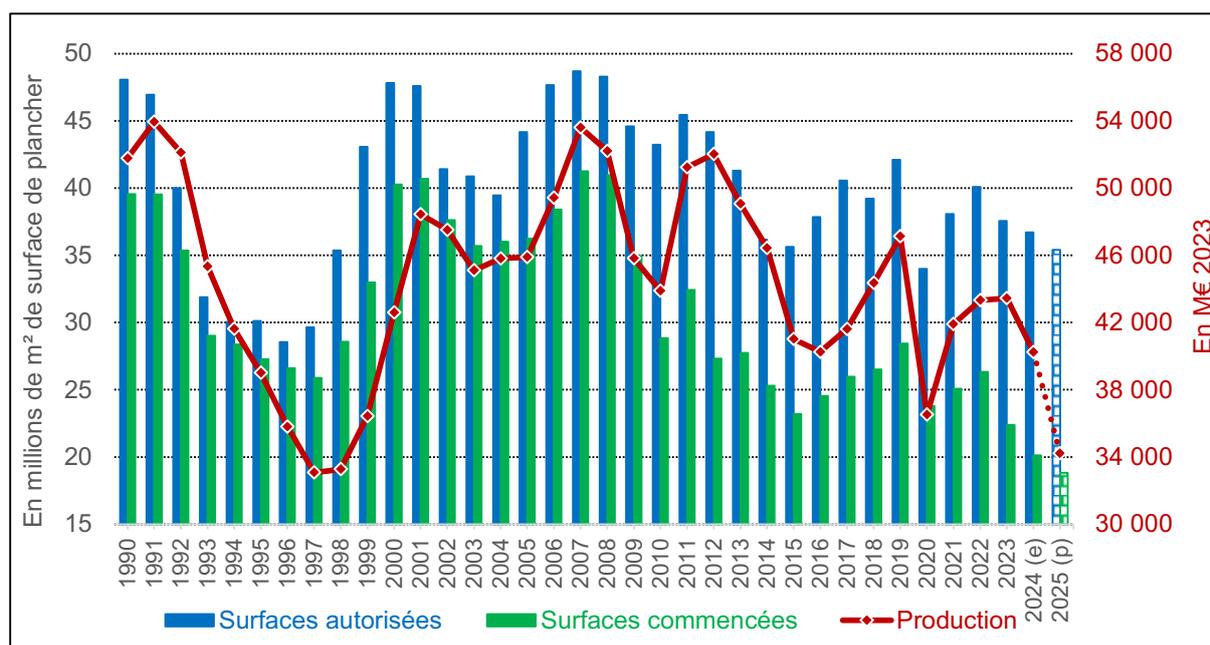
### 1.2.2 Le non résidentiel neuf

Après une quasi-stabilisation en volume en 2023 (+0,3 %), la production dans le non résidentiel neuf recule de 7,4 % en 2024 (cf. graphique 5).

Cette baisse résulte des chutes successives des surfaces commencées de 15,0 % en 2023, puis encore de 10,1 % en 2024. Elles définissent un nouveau plus bas historique depuis 1986 avec 20,1 millions de m<sup>2</sup>. Tous les segments ressortent en territoire négatif en 2024, les plus fortes baisses concernant les hébergements hôteliers (-29,3 %), les bureaux (-22,8 %), puis les bâtiments industriels et assimilés (-9,9 %).

Quant aux surfaces autorisées, leur repli global ressort bien plus contenu, à -2,3 %. Les bureaux enregistrent la baisse la plus forte (-7,9 %) devant les commerces (-4,8 %), les bâtiments industriels et assimilés (-3,6 %) ainsi que les hébergements hôteliers (-1,9 %). Les bâtiments administratifs s'avèrent, quant à eux, quasi-stables (+0,2 %) alors que les locaux agricoles s'affichent en hausse de 3,9 %.

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

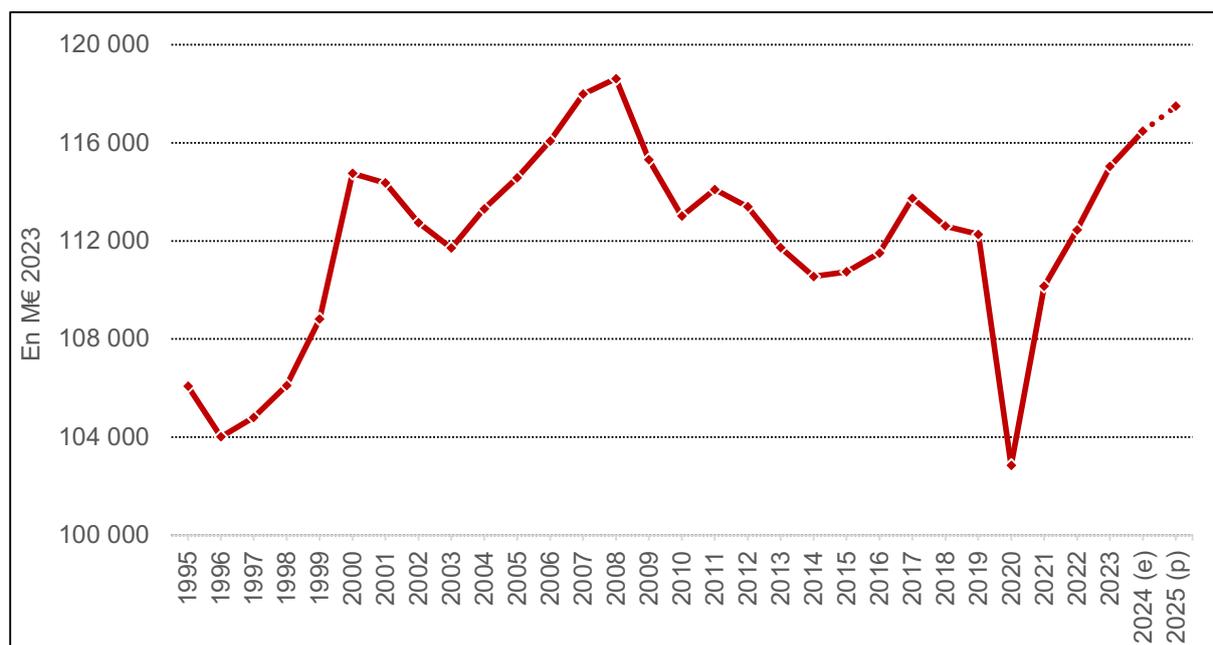


Source : FFB à partir de MTECT/CGDD/SDES, Sit@del2

### 1.2.3. L'amélioration-entretien

En 2024, l'amélioration-entretien ressort comme le seul grand segment en croissance, à +1,2 % à prix constants (cf. graphique 6). Toutefois, son rythme de hausse se trouve quasiment divisé par deux en l'espace d'un an, pénalisé par la rénovation du logement, passée de +2,2 % en 2023 à seulement +0,8 % en 2024. Ce tassement doit beaucoup à la réforme ratée de MaPrimeRénov', qui a entravé très lourdement la rénovation énergétique sur le premier semestre, divisant par quatre son rythme de progression sur l'ensemble de l'année. Y contribue aussi la poursuite de la baisse des transactions de logements anciens, d'un peu moins de 15 % en 2024, pour atteindre 750 000 unités, bien loin des 1 200 000 recensées en 2021. En revanche, la rénovation dans le non résidentiel a conservé un rythme de plus de 2 % l'an, en lien avec les premiers effets de l'audit tertiaire et du programme de rénovation énergétique des écoles.

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

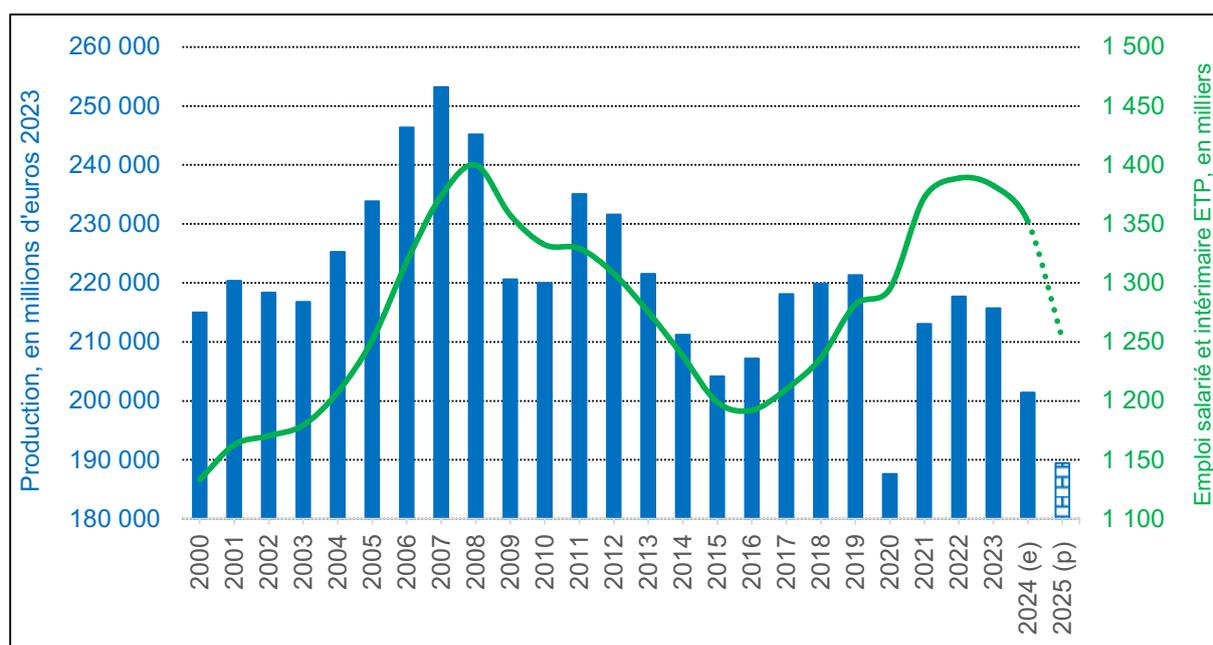


Source : FFB à partir de Réseau des CERC

#### 1.2.4. Le bâtiment

En 2024, la production bâtiment recule de 6,6 % hors effet prix (cf. graphique 7), accentuant nettement l'érosion de 0,9 % observée l'année précédente. De fait, la modeste progression de l'amélioration-entretien de 1,2 % ne suffit pas à compenser l'effondrement du logement neuf (-21,9 %) et la chute du non résidentiel neuf (-7,4 %).

Graphique 7 – **Production et emploi dans le bâtiment**



Source : FFB

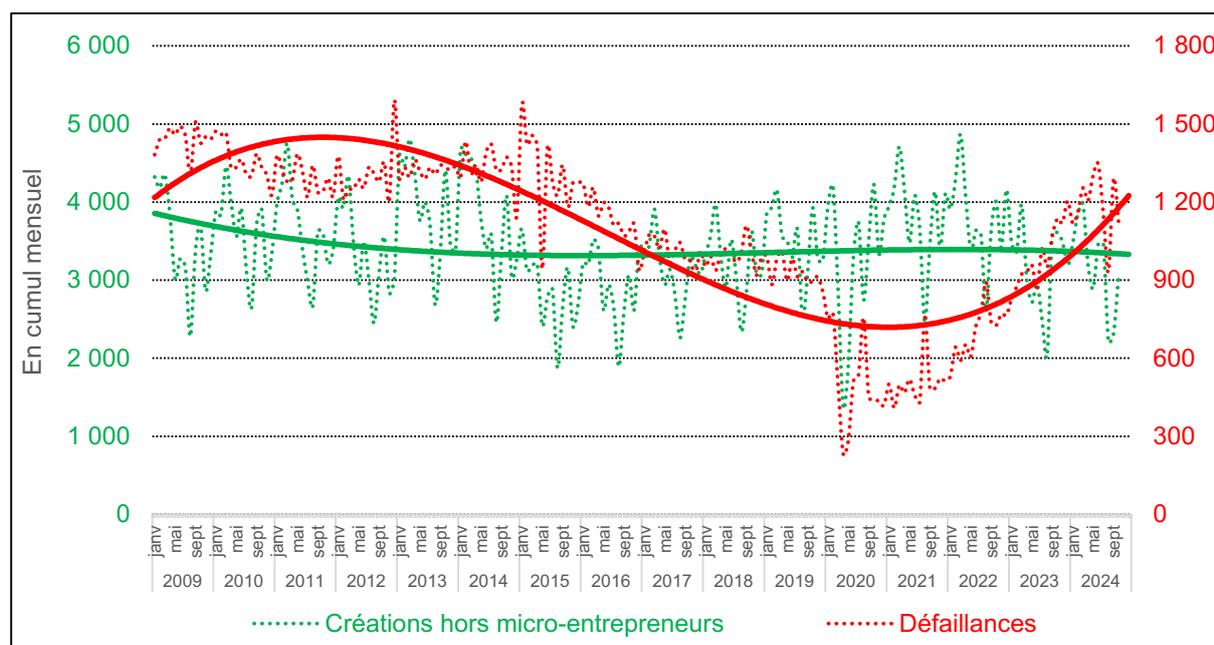
Quant à l'emploi, l'amorce de baisse observée en 2023 s'est accentuée en 2024. En moyenne sur l'ensemble de l'année, après 6 500 postes salariés et intérimaires en équivalent temps plein (ETP) perdus en 2023, le recul atteint 30 000 unités en 2024. Toutefois, ce repli de « seulement » 2,2 % ressort bien plus contenu que la chute de l'activité, dégradant encore un peu plus la productivité du secteur.

### 1.3 La situation des entreprises

#### 1.3.1 En termes de démographie

Après avoir connu une chute de 16,9 % en 2023, les créations d'entreprises dans la construction, hors micro-entrepreneurs, se maintiennent en 2024 (cf. graphique 8), aux environs de 37 000 unités sur l'année, niveau un peu au-dessus de celui des années 2015 (34 000) et 2016 (35 200). Toutefois, la fin de l'année marque un fléchissement violent, aux environs de -20 % sur un an, probablement en lien avec le décrochage de l'activité.

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



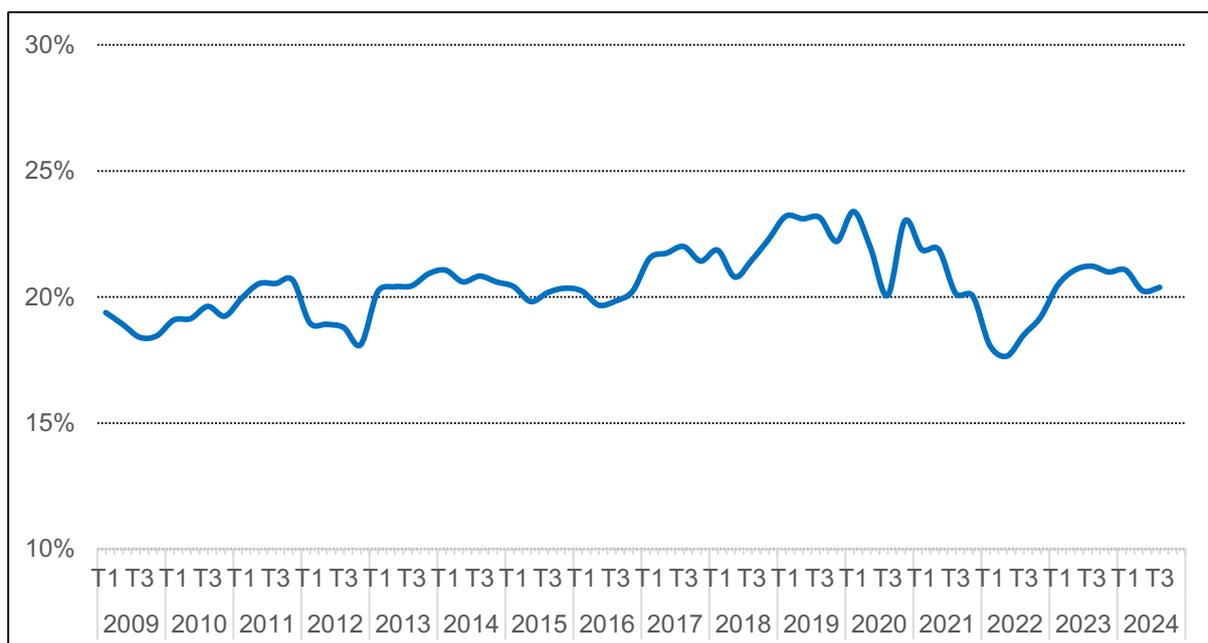
Sources : Insee et Banque de France

Quant aux défaillances de la construction, elles progressent d'environ 25 % en 2024, pour s'approcher du niveau assez élevé de 2015. Plus précisément, selon les dernières données disponibles d'Altarea, le bâtiment affiche une progression de 23,2 % en glissement annuel sur onze mois à fin novembre 2024. Le gros œuvre connaît la hausse la plus rapide, avec +25,9 % contre +21,6 % pour le second œuvre. Au sein de ce dernier, le génie climatique enregistre le mouvement le plus marqué à +32,0 %.

### 1.3.2 En termes de situation financière

Le secteur de la construction, particulièrement touché par la succession de crises depuis plusieurs années (crise sanitaire, crise des matériaux et de l'énergie accentuée avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, crise politique) ne parvient pas à retrouver son taux de marge opérationnelle d'avant 2020. De fait, corrigé de la rémunération des chefs d'entreprise non salariés, il s'établit en moyenne à 20,5 % sur l'année 2024, contre près de 23 % en 2019 (cf. graphique 9).

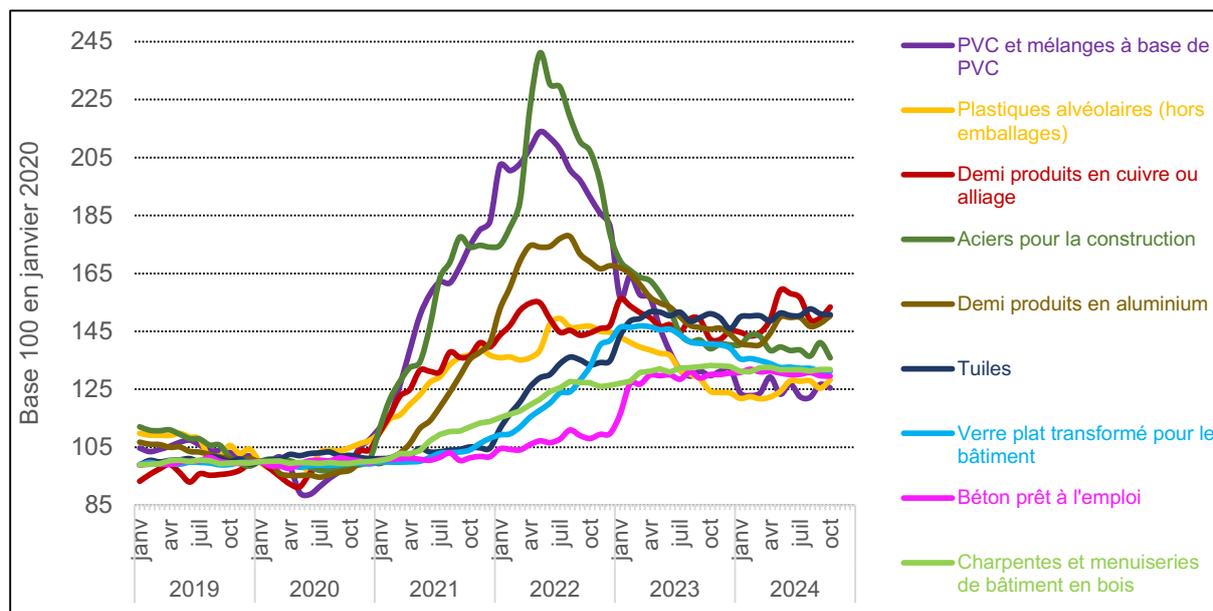
Graphique 9 – **Taux de marge opérationnelle corrigé de la rémunération des chefs d'entreprise non-salariés dans la construction**



Source : calculs FFB d'après Insee

Enfin, du côté des coûts, le poste « salaires » décélère légèrement à un peu moins de 3 % en 2024, mais s'affiche au-delà de l'inflation (2 %). Quant au poste « matériaux », il se replie de 2 % au global, avec toutefois des disparités entre produits : le PVC, les aciers, le verre, les plastiques alvéolaires et les demi-produits en aluminium ressortent en baisse, le béton prêt à l'emploi, les demi-produits en cuivre ou alliage, les tuiles ainsi que les charpentes et menuiseries en bois s'avèrent quasi-stables en moyenne sur l'ensemble de l'année par rapport à 2023 (cf. graphique 10).

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 2025

La censure du gouvernement Barnier votée en décembre 2024 a mis un terme définitif à l'adoption d'un projet de loi de finances (PLF) d'ici la fin de l'année. Cette décision provoque d'ores et déjà de l'attente pour la plupart des acteurs, qui continuera à faire sentir ses effets jusqu'au vote d'une nouvelle loi de finances, et donc pénalisera la croissance économique française en 2025. Dans ce cadre, la FFB retient une petite hausse du PIB limitée à 0,4 % en volume (cf. tableau 1), contre +1,0 % en 2024.

En détail, les dépenses de consommation des ménages resteraient épargnées par la situation politique actuelle, avec une légère accélération à +1,1 %, après +0,6 % en 2024. En effet, l'effet de désinflation (1,5 % en 2025) et la hausse des salaires réels l'emporteraient en 2025. Les ménages réduiraient alors leur épargne de précaution, permettant une baisse de leur taux d'épargne globale de 0,8 point de pourcentage -ppct- à 16,8 %. Il resterait toutefois 2 ppct au-dessus de sa moyenne de long terme (14,8 %).

En revanche, l'investissement continuerait de se replier en 2025, de 1,9 % précisément à prix constants. Les ménages ressortiraient une nouvelle fois les grands perdants, avec -4,2 % compte tenu de la poursuite de la chute du logement neuf (voir plus loin). Les entreprises suivraient, le recul de leur investissement global s'accroissant à -2,0 %, du fait de projets différés dans l'attente d'y voir plus clair sur les futurs PLF et PLFSS. Seul l'investissement public continuerait de croître (+1,0 %), mais à un rythme deux fois moins élevé qu'en 2024.

De fait, l'attentisme prévaudrait là encore, d'autant que le PLF 2025 discuté en novembre 2024 leur était particulièrement défavorable avec les baisses conjuguées de la dotation globale de fonctionnement, du Fonds vert et du FCTVA.

Pour sa part, le solde du commerce extérieur pèserait négativement sur la croissance, du fait d'une progression un peu plus forte des importations (+2,3 %) que des exportations (+2,2 %).

Tableau 1 – Le scénario macroéconomique 2025 retenu par la FFB

		2025	Rappel 2024
<b>Variables d'activité</b> (en variation annuelle)	PIB	0,4%	1,0%
	Dépenses de consommation des ménages	1,1%	0,6%
	Dépenses publiques	0,3%	1,4%
	Investissement total	-1,9%	-2,3%
	Ménages	-4,2%	-7,8%
	Entreprises	-2,0%	-1,4%
	État et collectivités locales	1,0%	2,1%
	Exportations	2,2%	1,9%
Importations	2,3%	-1,5%	
<b>Autres variables</b> (en %)	Taux de chômage ( <i>France entière</i> )	7,7%	7,4%
	Taux d'épargne des ménages	16,8%	17,6%
	Taux d'intérêt des obligations d'État à 10 ans	2,9%	3,0%

Source : FFB

Dans le sillage d'une faible croissance et d'une forte incertitude sur l'avenir, le taux de chômage progresserait pour atteindre 7,7 % de la population active en moyenne en 2025, contre 7,4 % en 2024. Toutefois, il se maintiendrait 1,3 ppct en-deçà de sa moyenne de longue période.

Enfin, le mouvement de baisse des taux d'intérêt se poursuivrait. Ainsi, le taux de l'OAT à dix ans atteindrait 2,9 %, soit un repli contenu de dix points de base. D'autant que la politique de détente de ses taux directeurs de la BCE, permise par le retour à l'inflation cible de 2 %, resterait d'actualité. Néanmoins, l'impact de cette baisse serait tempéré par les difficultés de la France à voter un budget engageant une réduction du déficit public, réduisant d'autant la confiance des marchés.

**Attention, ce scénario macroéconomique a été construit en faisant l'hypothèse de l'absence de loi de finances sur toute l'année 2025. Dès cette dernière votée, il sera révisé, très probablement à la hausse.**

### **3. Prévisions 2025**

#### **3.1 Le logement neuf**

Le logement neuf ne connaîtra pas de répit en 2025, compte tenu de deux facteurs très négatifs :

- ✓ l'amont de la filière ressort toujours mal orienté en 2024. De fait, les ventes de constructeurs de maisons individuelles y chutent encore d'environ 15 %, même si l'on note un tassement depuis l'été et qu'un point bas semble se dessiner au tournant 2024-2025 ; par ailleurs, les mises en vente des promoteurs aux particuliers s'effondrent d'environ 30 % en 2024, sans changement de rythme au cours de l'année ;
- ✓ l'abandon du PLF 2025 consécutif à la chute du gouvernement Barnier renvoie à un horizon indéfini des mesures en faveur du logement. Le non-redéploiement du PTZ dans l'individuel comme en zones B2-C pénalise la primo-accession, qui bute sur le problème de l'apport personnel. De même, la fin « sèche » du dispositif « Pinel » détournera un peu plus les investisseurs particuliers de la pierre. Quant au maintien en l'état de la Réduction du loyer de solidarité (RLS), elle pèsera lourdement sur les fonds propres des organismes de logement social et sur leur capacité d'investir.

Par ailleurs, le ZAN continuera de peser négativement sur l'individuel, alors que les assouplissements prévus par l'ex-gouvernement Barnier et par le Parlement se trouvent au moins reportés.

Certes, l'environnement macro-financier resterait plutôt favorable, notamment avec une poursuite de la baisse des taux des crédits immobiliers délivrés aux particuliers. De fait, la poursuite de la baisse des taux directeurs de la BCE et le volume toujours important d'épargne pas ou peu rémunérée offriront des conditions de refinancement favorables pour les établissements prêteurs, de nature à alimenter leur politique de reconquête du marché du crédit, singulièrement des bons dossiers. Mais cela ne compensera pas les éléments très négatifs décrits précédemment

Ainsi, après respectivement -24,1 % et -10,6 % en 2023 et 2024, les autorisations de logements neufs abandonneraient encore 15,3 % en 2025. Le segment du collectif serait un peu plus affecté que l'individuel, avec -18,0 % contre -10,7 %, du fait de la fin du programme de rachat du stock des promoteurs par Action Logement et CDC Habitat. Seuls 283 000 logements se trouveraient donc autorisés en 2025, nouveau plancher depuis 1986 (date d'origine de la série).

Cette chute des autorisations, cumulée à celle de 2024 (-10,6 %), se répercuterait sur les mises en chantier, à hauteur de -5,6 % dès 2025. De fait, l'effet du programme de rachat mentionné précédemment continuera de soutenir le collectif, qui ne s'effriterait que de 1,2 %. En revanche, l'individuel abandonnerait encore 12,6 %, son rythme de baisse cependant deux fois moindre qu'en 2024. Ainsi, au global, les ouvertures de chantier de logements s'afficheraient à seulement 239 000 unités, niveau auquel la France n'était plus tombée depuis 1953 !

Compte tenu des habituels délais de transformation des mises en chantier en production, l'activité bâtiment liée au logement neuf plongerait de 14,2 % en 2025, après -21,9 % en 2024. L'individuel serait le plus touché, à -19,9 % contre -7,2 % pour le collectif.

### 3.2 Le non résidentiel neuf

En 2025, les surfaces autorisées de bâtiments non résidentiels enregistreraient un nouveau recul de 3,5 %, soit un rythme légèrement plus fort qu'en 2024 (-2,3 %).

En détail, seuls les hébergements hôteliers s'afficheraient en croissance de 4,3 %. De fait, ce segment demeure attractif au sein des investissements en immobilier d'entreprise : selon BNP Paribas Real Estate, avec deux milliards d'euros investis en hôtellerie sur les trois premiers trimestres de 2024, la hausse s'élève à 30 % par rapport à la même période de 2023, comparé à un recul de 9 % pour l'ensemble. Par ailleurs, l'accélération prévue des dépenses de consommation des ménages en 2025 profiterait également au tourisme, donc au secteur hôtelier, donc à ses projets d'investissements.

Les bâtiments industriels et assimilés ressortiraient en repli de 2 %. Plus précisément, les locaux logistiques progresseraient à nouveau, profitant de la reprise de la consommation des ménages et de la croissance continue du chiffre d'affaires du e-commerce. Mais le recul des bâtiments industriels purs l'emporterait, pénalisés par le prix élevé du foncier et le climat d'incertitude néfaste à la réindustrialisation pourtant souhaitée.

Les surfaces autorisées de bureaux chuteraient encore de 10,2 %, après déjà -18,4 % et -7,9 % en 2023 et 2024. Le télétravail et le développement du *flex office* conduisent à un fort recul de la demande, toujours d'actualité l'année prochaine. Par ailleurs, l'offre de bureaux s'avère pléthorique, comme le montrent les 5,2 millions de m<sup>2</sup> disponibles en Île-de-France au troisième trimestre 2024, pic historique, quasiment 2 millions de m<sup>2</sup> au-dessus de la moyenne de long terme. De plus, notre scénario macroéconomique retient une petite hausse du chômage, à 7,7 % contre 7,4 % en 2024. La sortie de crise du marché des bureaux n'est donc pas pour 2025.

Après -7,2 % et -4,8 % en 2023 et 2024, la tendance baissière des surfaces autorisées de commerces s'atténuerait, à -2,6 %. Ce segment fait face depuis plusieurs années au développement continu du e-commerce, ainsi qu'à la santé fragile des hypermarchés dont les projets de développement s'avèrent limités. Seuls les investissements en *retail park* qui génèrent des surfaces importantes permettent encore de limiter le recul. La reprise récente du volume d'investissement en immobilier commercial (+101 % entre les troisièmes trimestres 2023 et 2024) permet d'être un peu moins pessimiste.

En dépit du positionnement favorable dans le cycle électoral municipal, un an avant l'échéance de mars 2026, les bâtiments administratifs connaîtraient un repli de 3,4 %. De fait, même si les collectivités territoriales échappent aux coups de rabot envisagés dans le PLF pour 2025 (baisses conjuguées de la DGF, du FCTVA et du Fonds vert), elles feraient preuve de prudence en termes d'investissement, dans l'attente du nouveau PLF à venir... qui arrivera sans doute trop tard pour lancer d'importants projets.

Enfin, les bâtiments agricoles abandonneraient 4,7 % en termes de surfaces autorisées, en raison des difficultés actuelles rencontrées par le monde agricole, alors que les aides prévues dans le PLF 2025 se trouvent reportées.

Les replis des surfaces autorisées de bâtiments non résidentiels en 2024 (-2,3 %) comme en 2025 (-3,5 %), ainsi que l'écart devenu structurel avec les surfaces commencées en 2024, conduisent à retenir un recul de 6,5 % pour ces dernières en 2025. Elles atteindraient un plus bas historique depuis 1986 au-moins, à 18,8 millions de m<sup>2</sup>. Seuls les hébergements hôteliers et les bâtiments administratifs se stabiliseraient quasiment, à respectivement +0,6 % et -0,2 %, tous les autres segments décrochant, singulièrement les commerces (-10,6 %) et les bureaux (-16,3 %).

Enfin, compte tenu des délais habituels de production, l'activité du non résidentiel neuf plongerait de 15,0 % en volume en 2025. Tous les segments enregistreraient des baisses importantes, au-delà de 7 %, les commerces (-17,4 %), les hébergements hôteliers (-25,2 %) et les bureaux (-25,6 %) ressortant les plus déprimés.

### 3.3. L'amélioration-entretien

En 2025, le marché de l'amélioration-entretien ralentirait encore, à +0,9 % en volume, après respectivement +1,2 % et +2,3 % en 2024 et 2023.

Plus précisément, le logement accélérerait très modérément, à +1,0 % à prix constants, *versus* +0,8 % en 2024. La stabilisation des règles de MaPrimeRénov' (telles qu'elles ont été révisées au 15 mai 2024) permettrait, par simple effet de base (très mauvais premier semestre 2024),

une accélération de la rénovation énergétique, à +1,0 % contre +0,5 % en 2024. Par ailleurs, le volume de travaux non énergétiques se maintiendrait quasiment au même rythme qu'en 2024, à +1,0 %, la reprise des transactions dans l'ancien avec travaux restant contenue.

En revanche, l'activité du non résidentiel ralentirait fortement en 2025, à +0,6 % en volume, après la belle dynamique de 2024 (+2,1 %), comme de celle relative aux seuls travaux énergétiques dont le rythme de progression ressortirait trois fois moindre (+1,0 %). Bien que ce sous-segment bénéficierait encore des effets liés à l'audit tertiaire et au plan de rénovation énergétique des écoles, l'attentisme général jouerait contre.

### 3.4. Le bâtiment

L'activité bâtiment reculerait encore de 5,6 % en volume en 2025, après -6,6 % en 2024. Les chutes cumulées du logement neuf (-14,2 %) et du non résidentiel neuf (-15,0 %) l'emporteraient largement sur la modeste hausse de l'amélioration-entretien (+0,9 %).

Faute de comprendre l'important et durable surplomb de l'emploi par rapport à l'activité dans le bâtiment, constat qui s'est encore accentué en 2024, nous ne pouvons que retenir l'hypothèse d'un décrochage accéléré de l'emploi (salarié et intérimaire en équivalent-emplois à temps plein) en 2025, à -7,4 %. Ainsi, de l'ordre de 100 000 postes seraient détruits sur l'ensemble de l'année.

#### **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 2021 issue de l'Enquête ESANE de l'Insee 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		2022	2023	Acquis 2024 (10 mois)	Estimé 2024	Prévu 2025	2023 / 2022	10 mois 2024 / 10 mois 2023	Estimé 2024 / 2023	Prévu 2025 / estimé 2024
En nombre (DRE)	Logement individuel	201 994	143 140	102 645	122 531	109 365	-29,1%	-15,7%	-14,4%	-10,7%
	Logement collectif	290 534	230 884	173 879	211 873	173 830	-20,5%	-10,0%	-8,2%	-18,0%
	<b>Logement neuf</b>	<b>492 528</b>	<b>374 024</b>	<b>276 524</b>	<b>334 404</b>	<b>283 195</b>	<b>-24,1%</b>	<b>-12,2%</b>	<b>-10,6%</b>	<b>-15,3%</b>
En milliers de m² de surf. de plancher (DPC)	Hébergements hôteliers	1 170	1 069	927	1 050	1 095	-8,6%	1,9%	-1,9%	4,3%
	Bâtiments agricoles	7 375	6 880	6 197	7 146	6 813	-6,7%	4,6%	3,9%	-4,7%
	Bâtiments industriels	16 115	15 553	12 422	14 993	14 698	-3,5%	-5,6%	-3,6%	-2,0%
	Bureaux	5 355	4 369	3 407	4 024	3 614	-18,4%	-7,5%	-7,9%	-10,2%
	Commerces	4 800	4 457	3 525	4 245	4 134	-7,2%	-4,4%	-4,8%	-2,6%
	Bâtiments administratifs	5 268	5 226	4 510	5 239	5 059	-0,8%	2,2%	0,2%	-3,4%
	<b>Non résidentiel neuf</b>	<b>40 083</b>	<b>37 554</b>	<b>30 988</b>	<b>36 697</b>	<b>35 413</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-2,3%</b>	<b>-3,5%</b>

MISES EN CHANTIER		2022	2023	Acquis 2024 (10 mois)	Estimé 2024	Prévu 2025	2023 / 2022	10 mois 2024 / 10 mois 2023	Estimé 2024 / 2023	Prévu 2025 / estimé 2024
En nombre (DRE)	Logement individuel	178 073	128 279	82 200	97 829	85 525	-28,0%	-24,8%	-23,7%	-12,6%
	Logement collectif	214 916	166 694	115 733	155 271	153 433	-22,4%	-7,1%	-6,9%	-1,2%
	<b>Logement neuf</b>	<b>392 989</b>	<b>294 973</b>	<b>197 933</b>	<b>253 100</b>	<b>238 958</b>	<b>-24,9%</b>	<b>-15,4%</b>	<b>-14,2%</b>	<b>-5,6%</b>
En milliers de m² de surf. de plancher (DPC)	Hébergements hôteliers	681	581	391	411	414	-14,7%	-25,7%	-29,3%	0,6%
	Bâtiments agricoles	4 458	3 721	2 996	3 493	3 334	-16,5%	-6,5%	-6,1%	-4,6%
	Bâtiments industriels	10 722	8 864	6 606	7 990	7 477	-17,3%	-9,7%	-9,9%	-6,4%
	Bureaux	3 507	3 085	2 009	2 381	1 993	-12,0%	-21,5%	-22,8%	-16,3%
	Commerces	3 138	2 450	1 944	2 270	2 029	-21,9%	-6,1%	-7,4%	-10,6%
	Bâtiments administratifs	3 830	3 687	2 990	3 586	3 577	-3,7%	-2,2%	-2,7%	-0,2%
	<b>Non résidentiel neuf</b>	<b>26 336</b>	<b>22 388</b>	<b>16 936</b>	<b>20 131</b>	<b>18 824</b>	<b>-15,0%</b>	<b>-9,6%</b>	<b>-10,1%</b>	<b>-6,5%</b>

PRODUCTION		2022	2023	Estimé 2024	Prévu 2025	2023 / 2022	Estimé 2024 / 2023	Prévu 2025 / estimé 2024
En Meuros 2023	Logement individuel	36 591	33 003	24 567	19 675	-9,8%	-25,6%	-19,9%
	Logement collectif	25 305	24 210	20 123	18 672	-4,3%	-16,9%	-7,2%
	<b>Logement neuf</b>	<b>61 896</b>	<b>57 213</b>	<b>44 690</b>	<b>38 347</b>	<b>-7,6%</b>	<b>-21,9%</b>	<b>-14,2%</b>
	Hébergements hôteliers					9,9%	-23,2%	-25,2%
	Bâtiments agricoles					-9,8%	-8,8%	-12,4%
	Bâtiments industriels					-1,8%	-7,5%	-13,3%
	Bureaux					-2,7%	-12,0%	-25,6%
	Commerces					2,6%	-10,1%	-17,4%
	Bâtiments administratifs					3,8%	-0,1%	-7,4%
	<b>Non résidentiel neuf</b>	<b>43 324</b>	<b>43 451</b>	<b>40 237</b>	<b>34 211</b>	<b>0,3%</b>	<b>-7,4%</b>	<b>-15,0%</b>
<b>Amélioration-entretien</b>	<b>112 453</b>	<b>115 040</b>	<b>116 475</b>	<b>117 488</b>	<b>2,3%</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,9%</b>	
<b>BATIMENT</b>	<b>217 673</b>	<b>215 704</b>	<b>201 402</b>	<b>190 046</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-6,6%</b>	<b>-5,6%</b>	

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