

Tendances récentes du bâtiment – Février 2024

La crise du neuf s'avère toujours profonde dans le logement comme dans le non résidentiel. En revanche, le segment de l'amélioration-entretien reste dynamique même s'il ralentit en fin d'année. Au global, l'activité dans le bâtiment se replie de 2,3 % en glissement annuel au quatrième trimestre 2023, mais bénéficiera encore sur le début 2024 de carnets de commandes à bon niveau, à 7 mois en moyenne à fin janvier 2024. Ils s'érodent toutefois et la seconde moitié de l'année s'avérera clairement baissière.

Note de lecture :

Plus l'aiguille se situe dans le rouge, plus l'indicateur connaît une situation défavorable par rapport à sa moyenne de long terme ; à l'opposé, plus l'aiguille se situe dans le vert, plus la situation ressort favorable.

Le contexte général

Au quatrième trimestre 2023, la croissance française ressort atone en volume. Elle s'avère pénalisée par la demande intérieure en raison d'un nouveau recul de l'investissement des ménages (composé à plus de 80 % de dépenses en logement neuf et en gros entretien) et d'une baisse des dépenses de consommation des ménages.

L'inflation continue de ralentir, à 3,1 % en janvier 2024 sur un an. Les taux des crédits immobiliers aux particuliers poursuivent, quant à eux, leur remontée à 4,2 % en moyenne sur le quatrième trimestre 2023, hors frais et assurances, alors que les taux longs sur les marchés financiers fléchissent déjà. Enfin, la production de crédits immobiliers dans le neuf s'effondre de 27,1 % en glissement annuel sur trois mois à fin décembre 2023.

• L'environnement macroéconomique

PIB (en volume)



0,0 %
T4 2023

Taux de chômage



7,4 %
T3 2023

Taux d'épargne



17,4 %
T3 2023

Inflation ¹



3,1 %
À fin janvier 2024

• L'environnement macrofinancier

Taux des crédits immobiliers aux particuliers



4,2 %
T4 2023

Durée des prêts immobiliers aux particuliers



248,2 mois
T4 2023

Coût relatif dans le neuf



4,8 années de revenus
T4 2023

Production de crédits dans le neuf ²



- 27,1 %
À fin décembre 2023

1. En glissement annuel sur un mois.

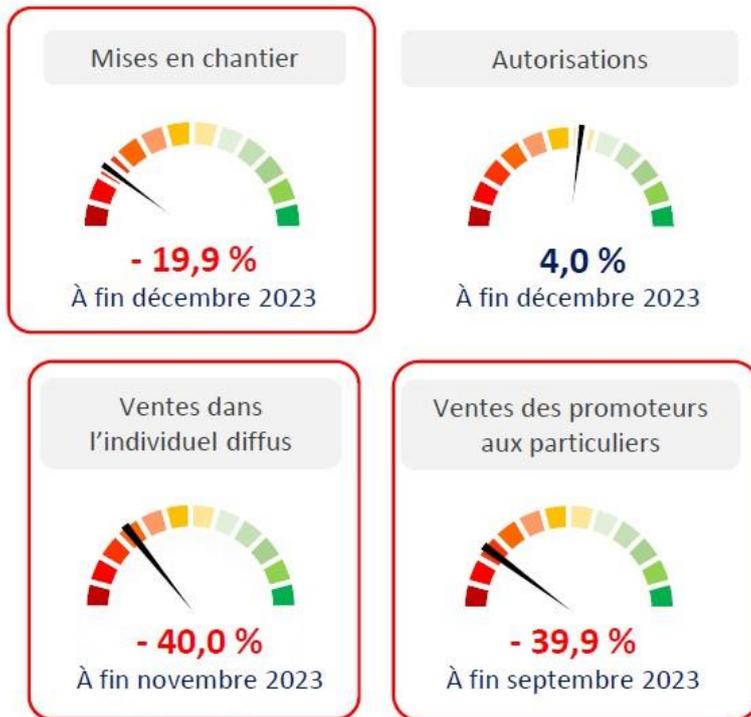
2. En glissement annuel sur trois mois.

Les marchés du bâtiment

Au quatrième trimestre 2023, la chute de 19,9% sur un an des mises en chantier de logements s'avère toujours forte. Toutefois, les permis s'infléchissent à +4,0 %, mais cela tient à un pur effet base sur le collectif (le quatrième trimestre 2022 ressortait faible, après la forte hausse consécutive aux dépôts massifs de fin 2021, avant le passage à la RE2020). À l'amont de la filière, les ventes chutent de 40,4 % dans l'individuel diffus en glissement annuel sur trois mois à fin décembre et de 39,9 % entre les troisièmes trimestres 2022 et 2023 dans la promotion immobilière pour les ventes à particuliers. En revanche, sur des volumes bien moindres, celles destinées aux institutionnels progressent de 34,9 % grâce aux politiques de rachat du stock engagées par Action Logement et CDC Habitat.

Dans le non résidentiel neuf, en glissement annuel au quatrième trimestre 2023, les surfaces commencées baissent de 6,9 %, malgré la hausse de 6,2 % constatée pour les bâtiments industriels et assimilés. Les surfaces autorisées reculent plus fortement de 11,2 %, bien que les bâtiments administratifs résistent (+0,7 %).

• Le logement neuf³



• Le non résidentiel neuf³



L'activité en amélioration-entretien reste dynamique au quatrième trimestre 2023, mais ralentit à +2,4 % en volume sur un an alors qu'elle accélérât de manière continue depuis le printemps. Le ralentissement ressort plus net dans la rénovation énergétique à +1,9 %, après +4,0 % au trimestre précédent.

Globalement, le recul de la production bâtiment s'amplifie, à $-2,3\%$ au quatrième trimestre 2023 sur un an. Elle bénéficiera toutefois dans les prochains mois de carnets de commandes encore à bon niveau, aux environs de 7 mois en moyenne à fin janvier 2024. Cela permettra d'éviter un décrochage brutal, mais pas l'entrée dans la crise en 2024.

• L'amélioration-entretien⁴

Activité globale
(en volume)



+ 2,4 %
T4 2023

Activité en rénovation
énergétique (en volume)



+ 1,9 %
T4 2023

3. En glissement annuel sur trois mois.

4. En glissement annuel sur un trimestre.

• Le bâtiment

Activité (en volume)⁴



- 2,3 %
T4 2023

Carnet de
commandes



7 mois
À fin janvier 2024

L'appareil de production

En glissement annuel au troisième trimestre 2023, l'emploi salarié entame un léger repli à $-0,5\%$. À l'inverse, l'intérim progresse de $1,0\%$ en équivalent-emplois à temps plein (ETP). Au total, on dénombre 4 900 postes détruits sur cette période, solde d'une baisse de 5 900 salariés et d'une hausse de 1 000 intérimaires ETP. Le basculement entre emploi salarié et intérimaire, signe d'une plus grande prudence des entrepreneurs sur les embauches pérennes en pleine crise du neuf, se confirme donc. D'ailleurs, les perspectives en termes d'emploi salarié continuent de se tasser chez les entreprises de plus de dix salariés.

En outre, en glissement annuel au quatrième trimestre 2023, hors micro-entrepreneurs, les créations d'entreprises dans la construction reculent de $11,3\%$. Quant aux défaillances, elles s'envolent à $+44,0\%$ et dépassent leur niveau d'avant crise sanitaire, de $23,1\%$ précisément (quatrième trimestre 2019).

Par ailleurs, on relève une quasi-stabilisation du taux de marge opérationnelle (corrige de la rémunération du travail des chefs d'entreprise non salariés) dans la construction au troisième trimestre 2023, à $22,3\%$. Il se maintient clairement en-deçà de celui relevé au quatrième trimestre 2019 ($26,7\%$), avant le déclenchement de la crise sanitaire. Plus précisément sur le quatrième trimestre 2023, les trésoreries des structures de plus de dix salariés s'améliorent légèrement pour s'afficher un peu au-dessus de leur moyenne de longue période.

• L'emploi

Salarié ⁵



- 0,5 %
À fin T3 2023

Intérimaire
(En équivalent emploi
à temps plein) ⁵



+ 1,0 %
À fin T3 2023

Perspectives
d'emploi salarié des
entreprises de plus
de 10 salariés



T4 2023

5. En glissement annuel sur un trimestre.
6. En glissement annuel sur trois mois.

• La démographie des entreprises dans la construction

Créations
(hors micro-
entrepreneurs) ⁶



- 11,3 %
À fin décembre 2023

Défaillances ⁶



+ 44,0 %
À fin décembre 2023

• Situation financière des entreprises

Coûts bâtiment ^{**7}



+ 2,8 %
T3 2023

Prix bâtiment ^{**7}



+ 4,0 %
T3 2023

Perspectives
de prix bâtiment des
entreprises de plus de dix
salariés



À fin janvier 2023

Trésorerie des entreprises de
plus de dix salariés



T4 2023

Taux de marge
opérationnelle
dans la construction⁸



22,3 %
T3 2023

*Il s'agit de l'ensemble des coûts (salaires, matériaux, matériel, énergie, etc.) supportés par les entreprises du bâtiment.

**Les prix bâtiment tiennent compte des marges des entreprises.

7. En glissement annuel sur un trimestre.

8. Excédent brut d'exploitation corrigé de la rémunération des chefs d'entreprises non salariés / valeur ajoutée.