

Bilan 2021 et prévisions 2022

En 2021, le volume d'activité dans le bâtiment reste inférieur de 5 % à son niveau de 2019. En détail, compte tenu des délais de production, le logement neuf ressort à - 5,8 %, malgré une petite hausse des ouvertures de chantier (+0,9 %) qui s'affichent à 390 000 unités. Le non résidentiel neuf reste en crise, avec une production à -10,5 %, tous ses segments participant du mouvement, alors que les surfaces commencées restent profondément enlisées (-11,6 %). Quant à l'amélioration-entretien, le marché résiste bien mieux, à -2,6 %, grâce à la rénovation énergétique du logement qui dépasse largement son niveau d'avant-crise, à +5,0 %, dopée par le redéploiement du dispositif MaPrimeRénov'.

Paradoxalement, et malgré l'intensification des difficultés de recrutement, le secteur continue de créer massivement de l'emploi, aux environs de 60 000 postes (salariés et intérimaires en équivalent-emplois à temps plein) sur l'ensemble de l'année 2021, soit +4,8 %. Des carnets de commandes très bien garnis, une perte de productivité liée à la crise sanitaire et aux difficultés d'approvisionnement en matériaux, mais aussi le remplacement de travailleurs étrangers rentrés dans leur pays d'origine lors de la phase aigüe de la pandémie expliquent une bonne part du hiatus activité-emploi. Reste que cela contribue à la dégradation de la situation financière des entreprises, tout comme l'envolée des coûts des matériaux, équipements et de l'énergie qui n'a pu être répercutée intégralement dans les prix bâtiment. Les marges opérationnelles n'ont donc pas retrouvé leur niveau de 2019 et se dégradent même à nouveau.

En 2022, l'activité bâtiment connaîtra une hausse de 4,3 %, hors effet prix, permettant au secteur de quasiment renouer avec le niveau d'activité d'avant-crise (-0,9 %). Le logement neuf s'affichera à +7,3 %, grâce à la dynamique de l'individuel dont les permis et les ventes (en diffus) ont progressé d'environ 15 % entre 2019 et 2021. Au global, 398 000 logements seront commencés en 2022, soit une hausse de 2,1 %. En revanche, on anticipe une baisse des autorisations (-7,8 %) qui pèsera sur l'activité de 2023, en lien avec le surcoût de la RE2020, la transformation en réglementation des recommandations du Haut Conseil de stabilité financière et la mise en œuvre progressive du « zéro artificialisation nette ». Malgré une hausse de 4,7 %, le non résidentiel neuf restera 6,3 % en-deçà de son niveau de 2019. Enfin, l'amélioration-entretien, grâce à une progression de 2,7 % en 2022, retrouvera son niveau d'avant-crise, toujours portée par la rénovation énergétique mais également par l'impact en termes de travaux des volumes historiquement hauts de transactions de logements anciens observés depuis trois ans.

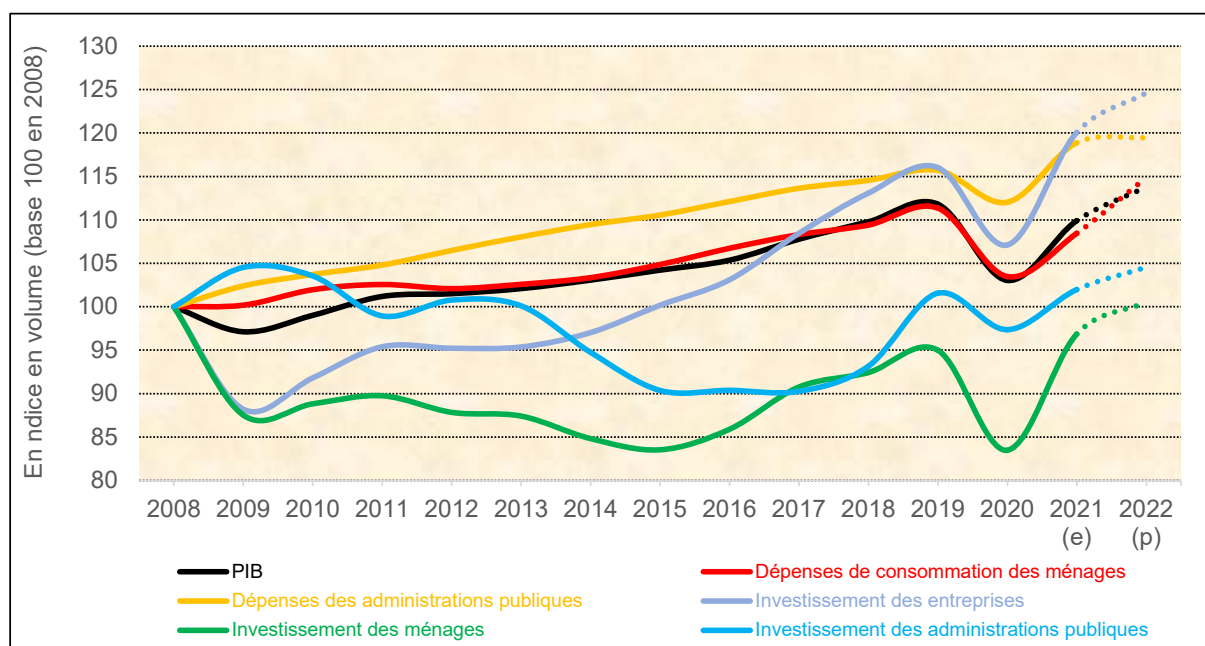
Le bâtiment continuera donc de créer de l'emploi, à hauteur de 25 000 postes supplémentaires en 2022, sous réserve que les difficultés de recrutement s'atténuent.

1. Bilan 2021

1.1 Le contexte

L'année 2021 se solde sur un fort rebond de la croissance économique française, à +6,7 % en volume (cf. graphique 1). Il ne permet toutefois pas encore d'effacer la baisse constatée sur l'ensemble de 2020 (-7,9 %).

Graphique 1 – Le PIB et ses composantes



Source : FFB à partir de l'Insee, Comptes de la Nation

L'investissement tire l'ensemble, à +12,4 % en 2021. Il dépasse ainsi son niveau d'avant-crise de 2,7 %, ce qui constitue une belle surprise. En détail, l'investissement ménages progresse de 16,1 %, devant celui des entreprises, puis des administrations publiques qui affichent respectivement +12,7 % et +6,2 %.

En revanche, les dépenses de consommation des ménages ne progressent que de 4,6 % en 2021, elles s'inscrivent donc encore en repli de 2,8 % par rapport à 2019. Ces acteurs sont visiblement restés prudents en matière de dépenses courantes, préférant renforcer à nouveau leur épargne. Par ailleurs, les quatre premiers mois de l'année ont également été marqués par d'importantes restrictions sanitaires (couvre-feu, fermeture des commerces non essentiels, confinement en avril) qui ont également pénalisé la consommation.

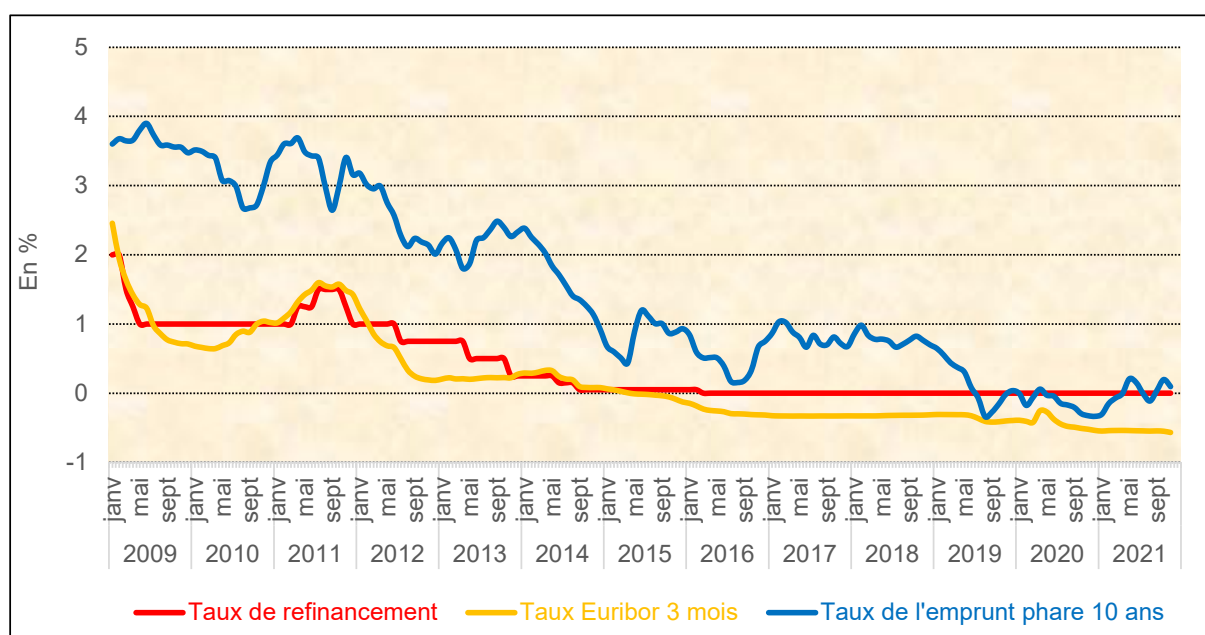
Quant au commerce extérieur, il contribue positivement à la croissance, les exportations s'étant révélées légèrement plus dynamiques que les importations (+7,7 % *versus* +7,0 %) freinées par une demande peu dynamique.

S'agissant de l'environnement macrofinancier, les taux d'intérêt affichent une très légère hausse en 2021, à l'instar de celui de l'emprunt phare à dix ans qui affiche +15 points de base

(pdb) sur l'ensemble de l'année pour s'établir à 0 % (cf. graphique 2). Cette petite progression n'a toutefois pas eu d'incidence sur les taux des crédits immobiliers aux particuliers, qui se sont encore détendus d'environ 10 pdb pour ressortir un peu en dessous de 1,10 %, en moyenne sur 2021. Dans le même temps, les durées des prêts immobiliers ont augmenté de près de 5 mois, pour s'établir au-delà de 19 ans, soit leur plus haut historique.

Malgré cette amélioration des conditions de crédit, la production a souffert du durcissement des conditions d'octroi, le niveau d'apport personnel moyen progressant de plus de 10 %, comme en 2020. Ainsi, dans le neuf, cette production ressort quasi-stable par rapport à 2020 et en recul d'environ 20 % par rapport à 2019.

Graphique 2 – Taux d'intérêt



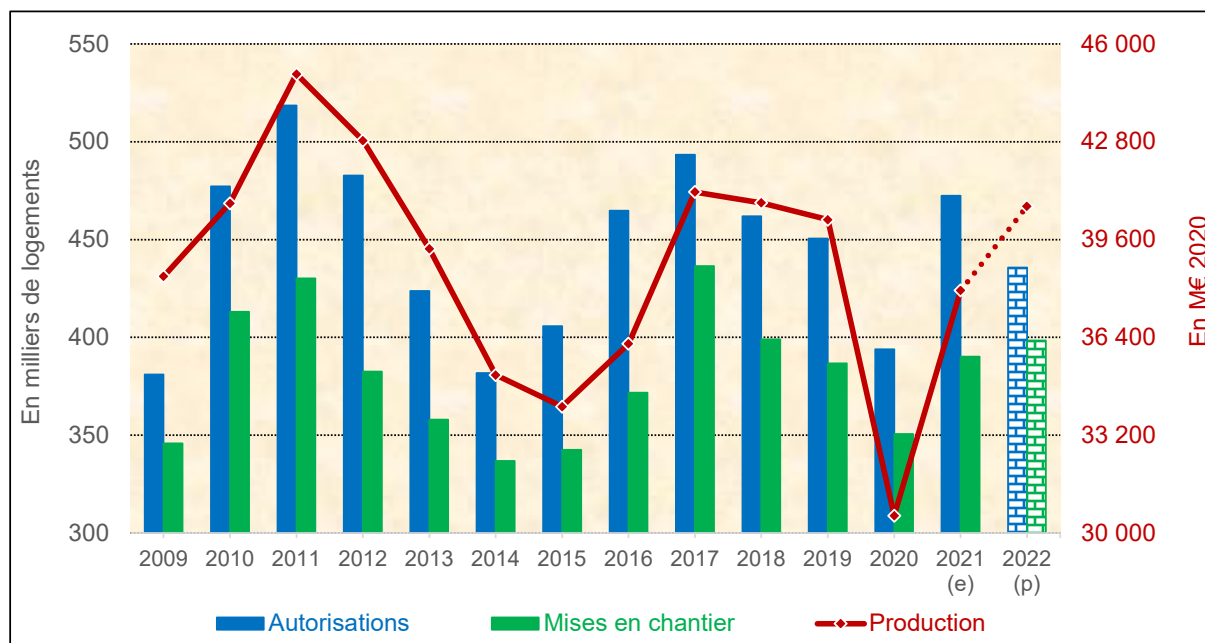
Source : Banque centrale européenne, Banque de France

1.2 Activité et emploi dans le bâtiment

1.2.1 Le logement neuf

Compte tenu d'un effet base lié au premier confinement de 2020, les mises en chantier de logements se redressent de 11,3 % en 2021. Comparé à 2019, la hausse s'avère bien moindre, à +0,9 %, sans disparité entre individuel (+0,8 %) et collectif (+1,0 %). Le score 2021 s'établit à 390 000 ouvertures de chantier, un niveau supérieur de 30 000 unités à la moyenne de longue période. Le choc lié à la crise sanitaire se trouve donc effacé, mais les mises en chantier restent loin de leurs niveaux des années 2017 (437 000) et 2018 (399 000, cf. graphique 3).

Graphique 3 – **Autorisations, mises en chantier (en date réelle estimée) et production de logements**



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

La hausse des autorisations s'avère encore plus nette, à respectivement +19,9 % et +4,9 % sur un et deux ans. Ainsi, le volume de logement autorisés s'établit à 472 000 unités en 2021, soit 48 000 de plus que la moyenne de long terme et au-dessus du niveau enregistré en 2018 (462 000).

Ce bon score s'explique par la forte progression de l'individuel, à +15,5 % comparé à 2019, en ligne avec la hausse relevée sur les ventes dans le diffus (+14,1 % entre les dix premiers mois de 2019 et 2021). Au-delà de l'appétence confirmé des Français pour la maison individuelle, renforcée d'ailleurs par les phases de confinement, les anticipations de la RE2020, de la transformation en réglementation des préconisations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) et du « zéro artificialisation nette » (ZAN) expliquent cette dynamique.

En revanche, les permis dans le collectif se replient de 2,7 % sur deux ans. Il convient toutefois de noter qu'en réalité, seules les zones denses s'affichent en recul, aux environs de 8 %. La crise du logement neuf se concentre donc sur le seul collectif des zones tendues. La Commission Rebsamen a émis des propositions susceptibles pour certaines de remédier à cette situation : prise en charge par l'État de l'exonération de TFPB pour le logement social et intermédiaire, médiation régionale et traitement accéléré du contentieux sur les refus et retraits de permis. En revanche, d'autres propositions risquent de freiner encore davantage le marché. C'est notamment le cas de la promotion de l'insertion de critères de « qualité d'usage » du

logement dans des chartes locales, sans exiger au minimum une étude d'impact. Il reste donc à attendre ce que retiendra le gouvernement pour mesurer l'impact de ces travaux.

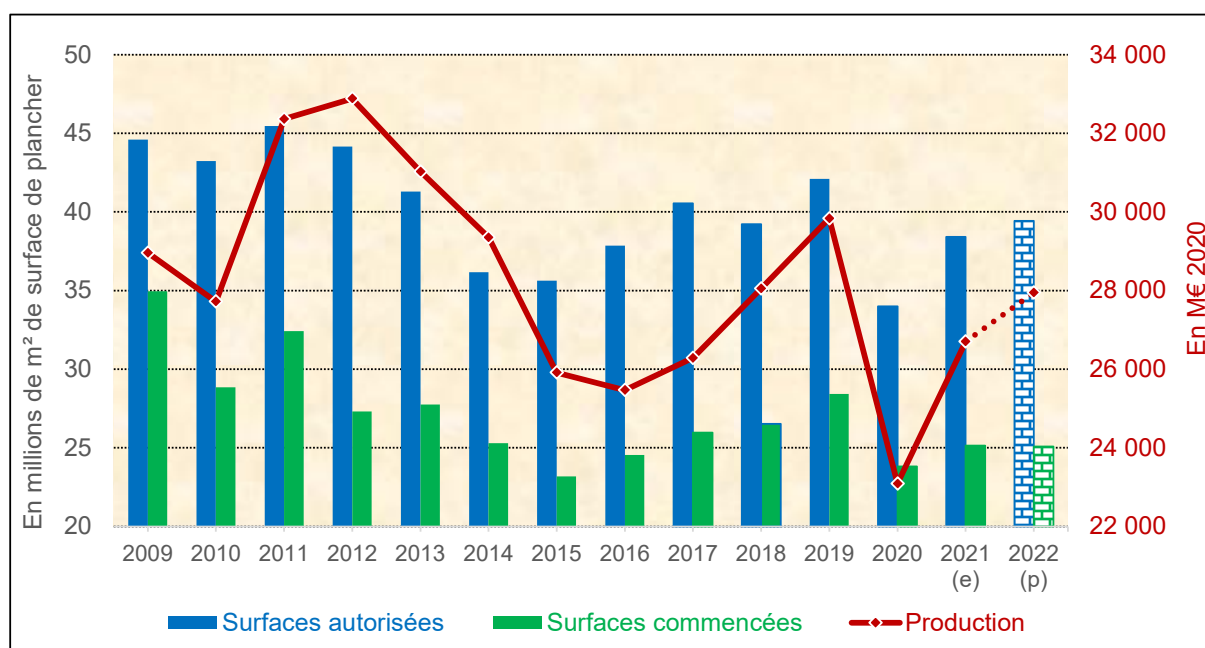
Compte tenu d'une activité très réduite au printemps 2020, la production en logement neuf s'affiche en forte hausse de 24,1 %, hors effet prix, en 2021. Toutefois, elle reste inférieure de 5,8 % à son niveau d'avant-crise.

1.2.2 Le non résidentiel neuf

En 2021, les surfaces mises en chantier de bâtiments non résidentiels progressent de 5,6 %, mais s'effondrent encore de 11,6 % par rapport à 2019. Ainsi, avec 25,1 millions de m² commencés (cf. graphique 4), 2021 ressort 3,3 millions de m² en-deçà de 2019 et 6,8 millions de m² en dessous de la moyenne calculée depuis 1986. Tous les segments de marché contribuent à la chute observée depuis 2019, les bâtiments agricoles en tête (-22,3 %), suivis des commerces (-16,9 %) et des bâtiments administratifs (-12,1 %). Les bâtiments industriels et assimilés ainsi que les hébergements hôteliers affichent des reculs moins marqués, à respectivement -7,3 % et -6,9 %, alors que les bureaux diminuent à peine (-1,6 %).

Quant aux surfaces autorisées, elles se lisent en hausse de 13,0 % sur un an, mais abandonnent 8,8 % sur deux ans. En détail, seuls les bâtiments industriels et assimilés progressent un peu par rapport à 2019, à +2,5 %, tous les autres segments chutant d'au moins 10 %.

Graphique 4 – **Surfaces autorisées, surfaces commencées** (en date de prise en compte) **et production de bâtiments non résidentiels neufs**



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

En termes de production, le non résidentiel neuf s'affiche en hausse de 15,7 % à prix constants sur un an mais reste bien en deçà de son niveau de 2019, à -10,5 %.

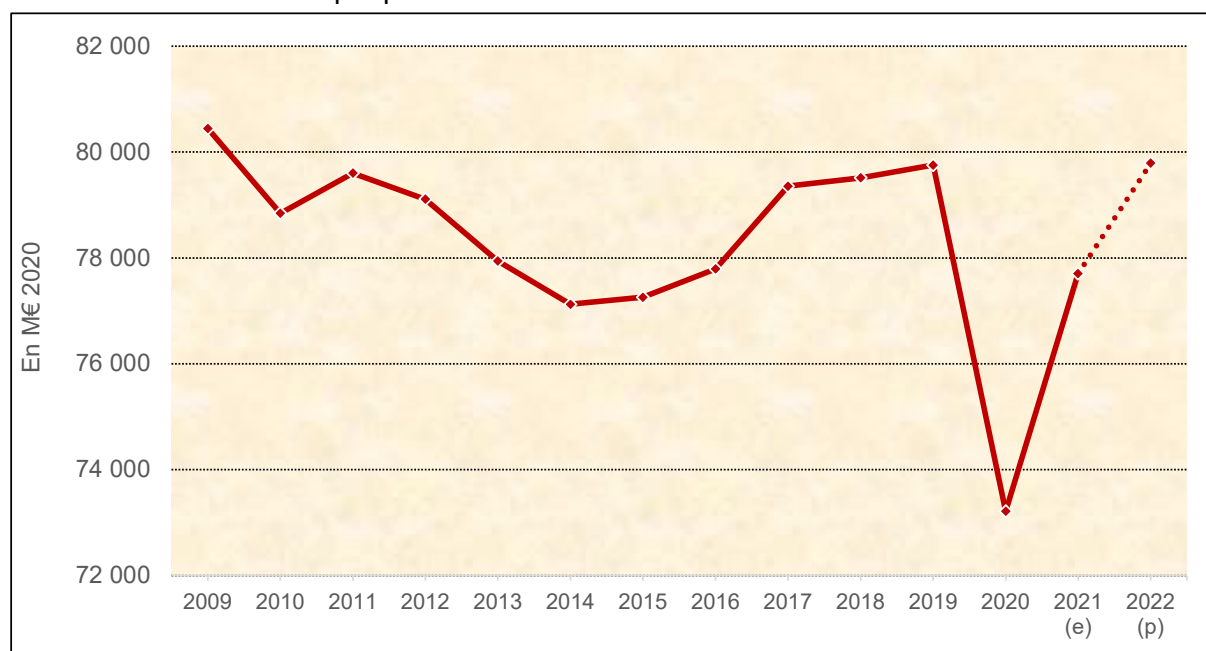
1.2.3 L'amélioration-entretien

Compte tenu de l'effet base déjà mentionné, l'activité en amélioration-entretien enregistre une hausse de 6,1 % sur 2021, hors effet prix. Toutefois, elle reste 2,6 % en-deçà de son niveau d'avant-crise (cf. graphique 5).

Par segment, la rénovation énergétique dépasse légèrement le volume d'activité de 2019 (+1,6 %), grâce au logement (+5,0 %), qui a bénéficié du dynamisme du dispositif MaPrimeRénov' (800 000 dossiers déposés attendus en fin d'année, alors qu'on en prévoyait 500 000). En revanche, le non résidentiel peine toujours, à -6,8 %, les chantiers sur bâtiments d'État prévus par « France Relance » n'ayant véritablement débuté qu'au second semestre.

Quant aux autres travaux hors efficacité énergétique, ils déçoivent, à -4,1 %.

Graphique 5 – **Activité en amélioration-entretien**

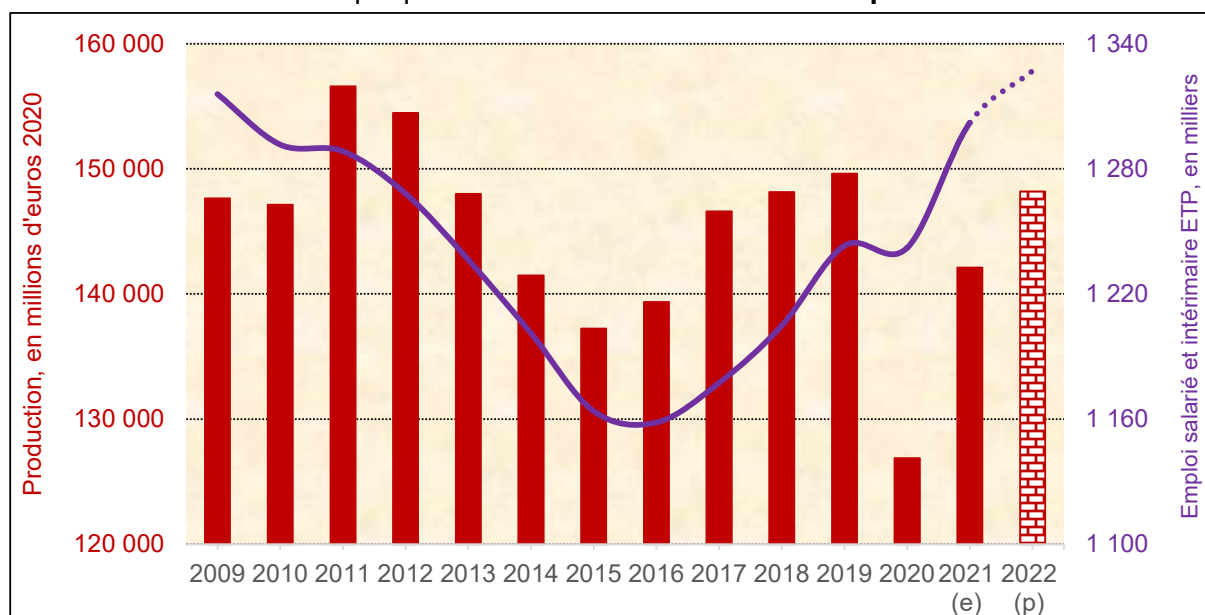


Source : FFB à partir de Réseau des CERC

1.2.4 Le bâtiment

La production bâtiment se redresse de 12,2 % en 2021, hors effet prix, mais reste 5,0 % en-dessous de son niveau d'avant-crise (cf. graphique 6), soit -7,5 milliards d'euros aux prix de 2020. Le secteur revient ainsi à son volume de production enregistré en 2014, un peu au-delà de 140 milliards d'euros 2020. Le recul du neuf s'affiche encore à -7,8 % sur deux ans, contre -2,6 % en amélioration-entretien.

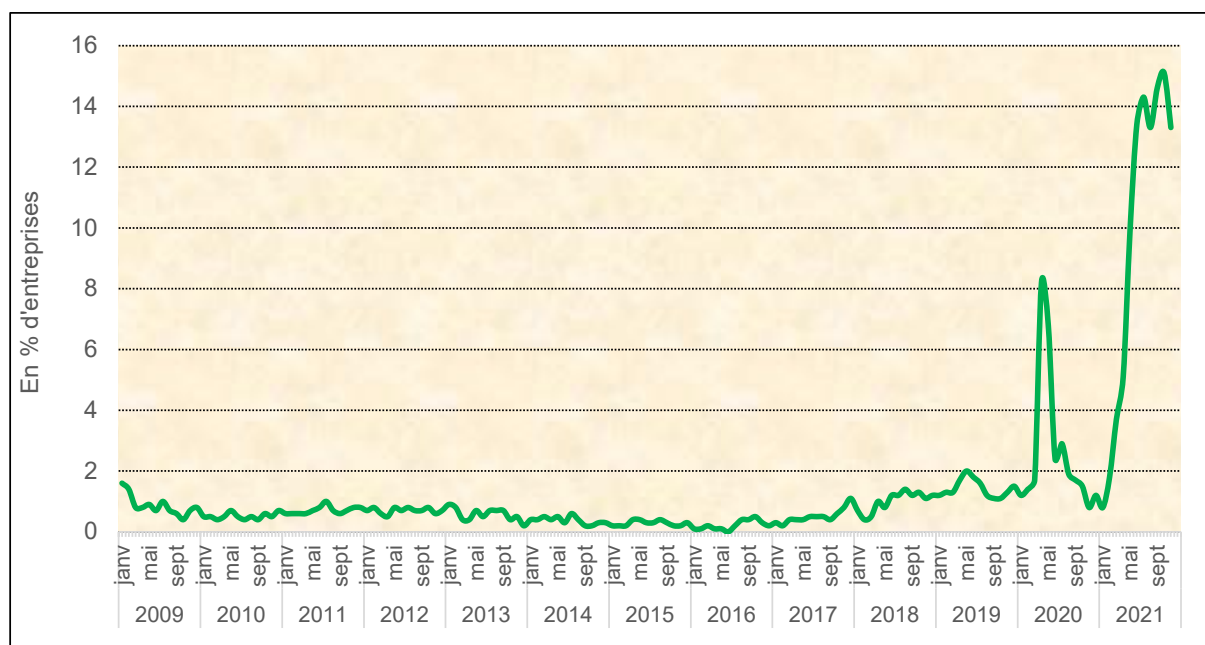
Graphique 6 – **Production bâtiment et emploi**



Source : FFB

L'activité bâtiment se serait sans nul doute révélée meilleure en 2021 si nombre d'entreprises n'avaient pas souffert de lourds problèmes d'approvisionnement liés à la crise des matériaux. En moyenne sur l'ensemble de l'année, 10 % des entreprises de plus de dix salariés ont clairement identifié cette limitation, contre 2 % sur longue période (cf. graphique 7).

Graphique 7 – **Part des entreprises de bâtiment de plus de dix salariés déclarant ne pouvoir produire plus du fait de problèmes d'approvisionnement**

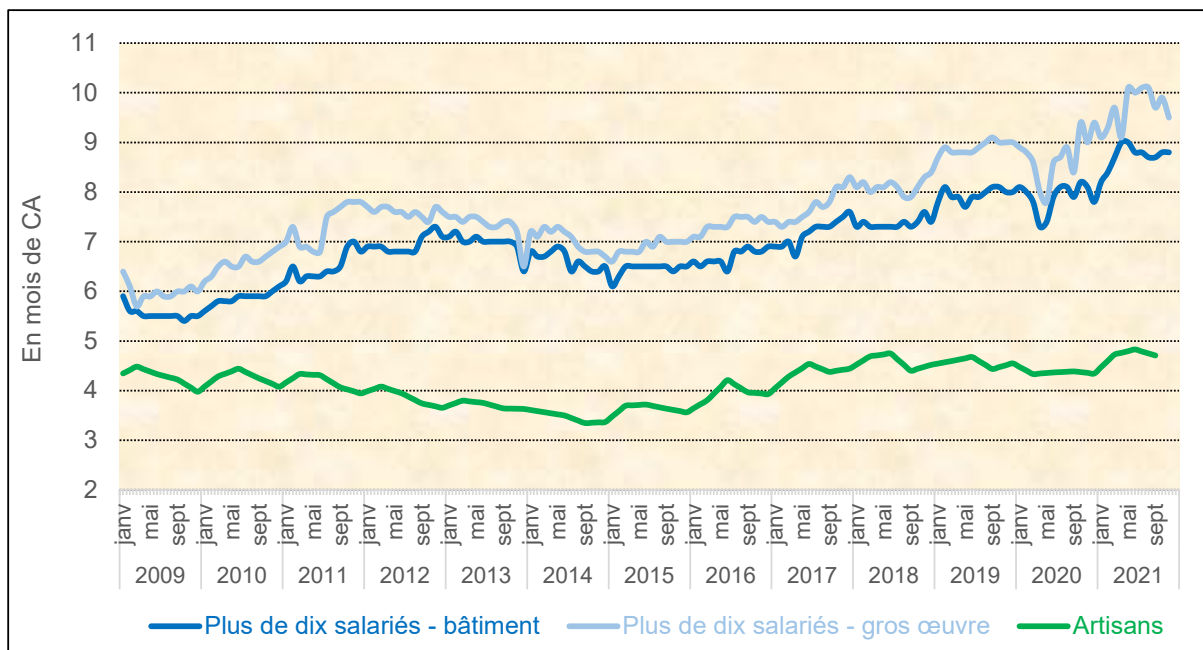


Source : Insee

Environ 60 000 emplois ont été créés en 2021, dont 40 000 salariés, sachant que le secteur n'en avait pas détruit en 2020 (la perte de 25 000 intérimaires en équivalent-emplois à temps

plein avait été quasiment compensée par la création de 23 900 postes salariés). Les carnets de commandes des entreprises de bâtiment, particulièrement bien garnis (8,8 mois à fin novembre 2021 chez les plus de dix salariés et 4,7 mois à fin septembre 2021 chez les artisans, cf. graphique 8) et donnant de la visibilité sur plusieurs mois, expliquent en partie ce dynamisme de l'emploi. La perte de productivité liée aux problèmes d'approvisionnement a aussi joué un rôle. Tout comme le fait qu'un certain nombre de travailleurs étrangers ne sont pas revenus après les différents confinements.

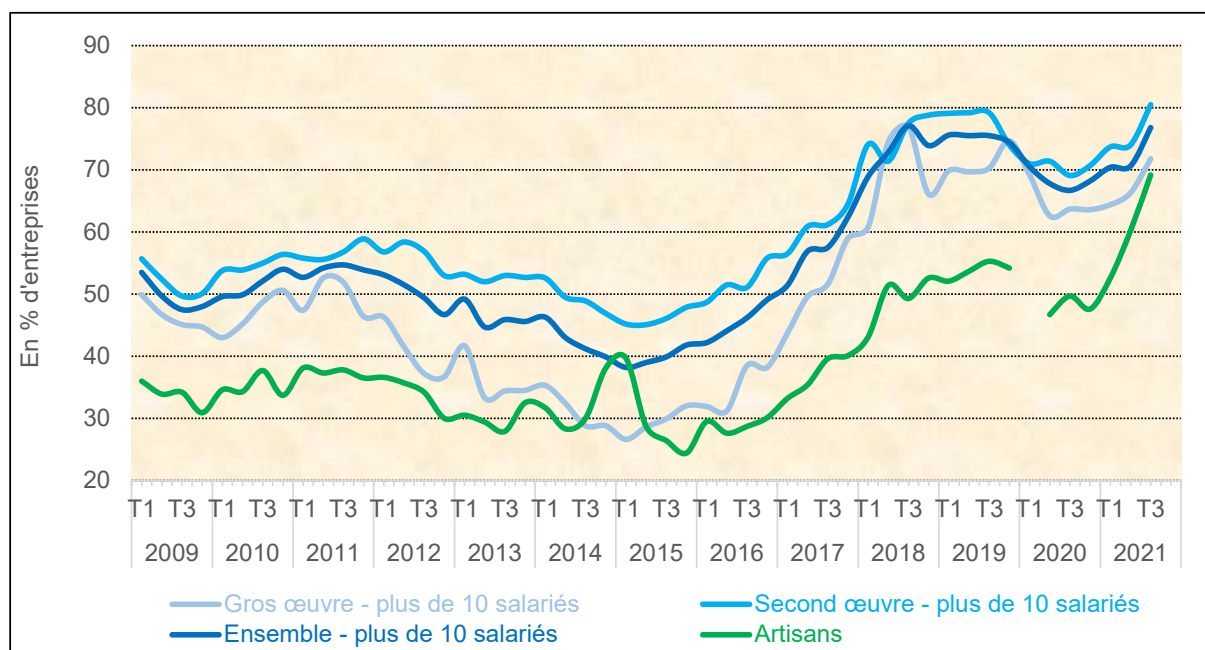
Graphique 8 – **Carnets de commandes des entreprises de bâtiment**



Source : Insee ; FFB

Cette dynamique de l'emploi en 2021 (+4,8 %) explique pour partie l'intensification des difficultés de recrutement dans le secteur tout au long de l'année, jusqu'à retrouver leur point haut d'avant-crise chez les plus de dix salariés et même largement le dépasser chez les artisans (cf. graphique 9).

Graphique 9 – Part des entreprises éprouvant des difficultés de recrutement



Source : Insee

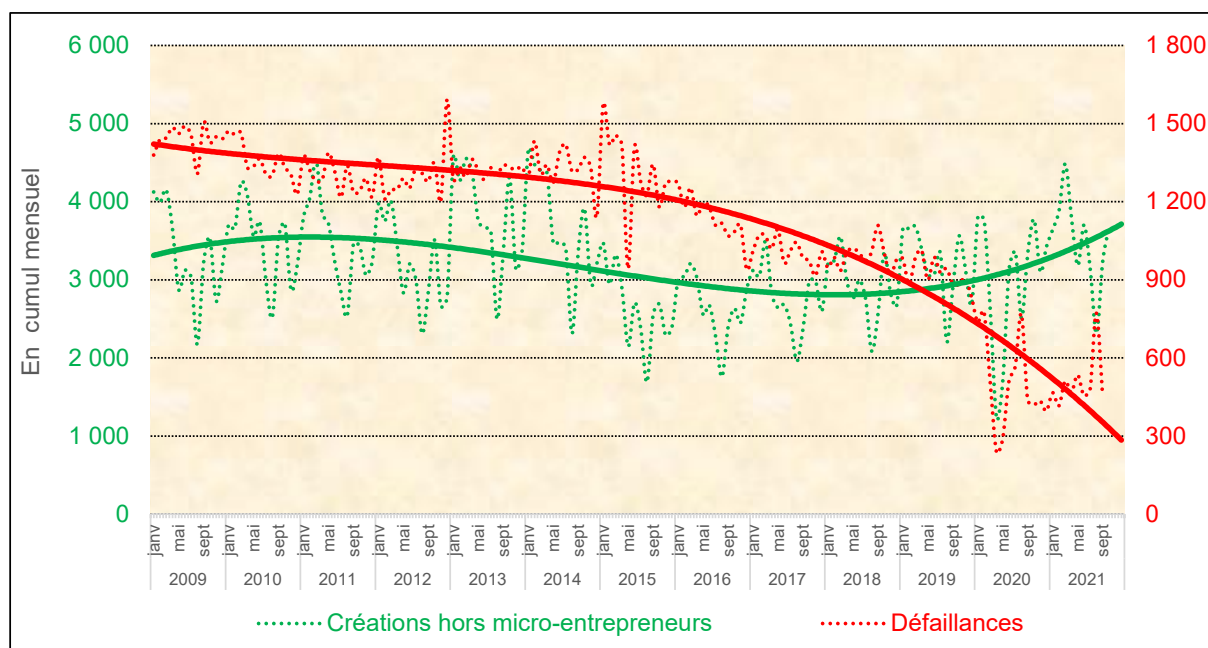
1.3 La situation des entreprises

1.3.1 En termes de démographie

Après -6,8 % en 2020, les créations dans la construction, hors micro-entrepreneurs, s'infléchissent d'environ +16 % en 2021 (cf. graphique 10). Toutefois, ce mouvement fortement haussier s'explique par les scores relevés de mars à mai 2021, à +107,1 % comparé aux mêmes très faibles mois de 2020 perturbés par le premier confinement, alors que l'on observe une quasi-stabilisation en glissement annuel sur le cumul des autres mois de 2021.

Quant aux défaillances, après -45,3 % en 2020, elles reculent encore d'un peu moins de 5 % en 2021. Cette situation toujours favorable reflète avant tout l'impact du soutien public reçu lors de la crise sanitaire.

Graphique 10 – Créations et défaillances d'entreprises dans la construction

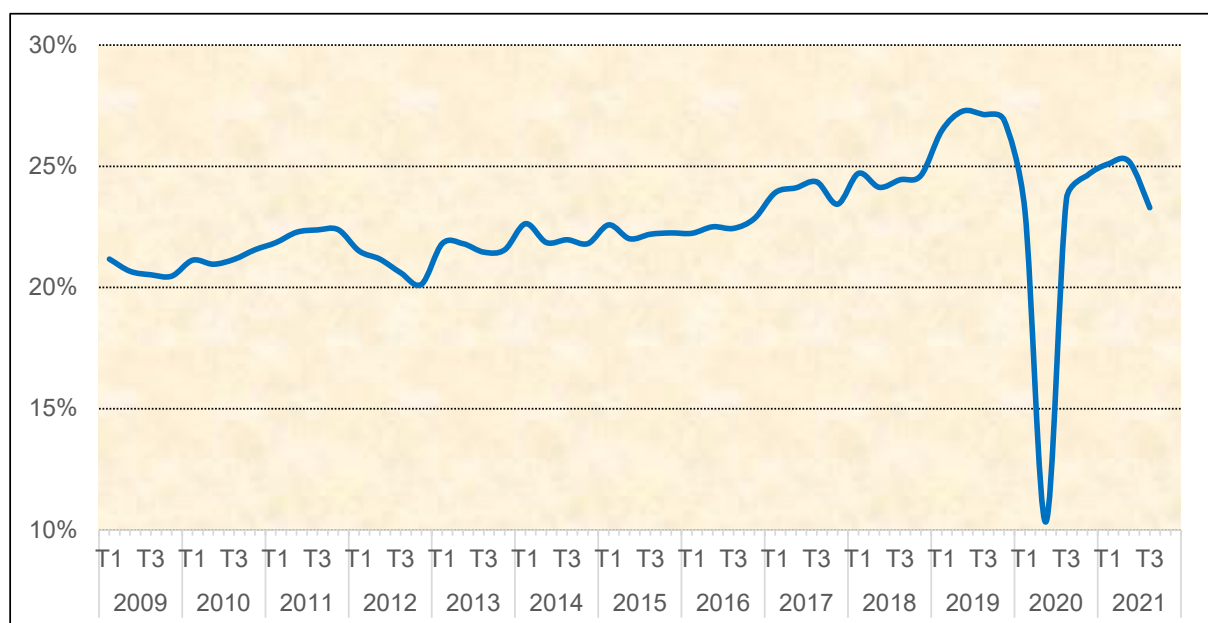


Source : Insee ; Banque de France

1.3.2 En termes de situation financière

Malgré un bon niveau d'activité et une croissance soutenue de l'emploi, la situation financière des entreprises de construction s'est de nouveau fragilisée en 2021 (cf. graphique 11).

Graphique 11 – Taux de marge opérationnelle corrigé de la rémunération des chefs d'entreprise non salariés dans la construction

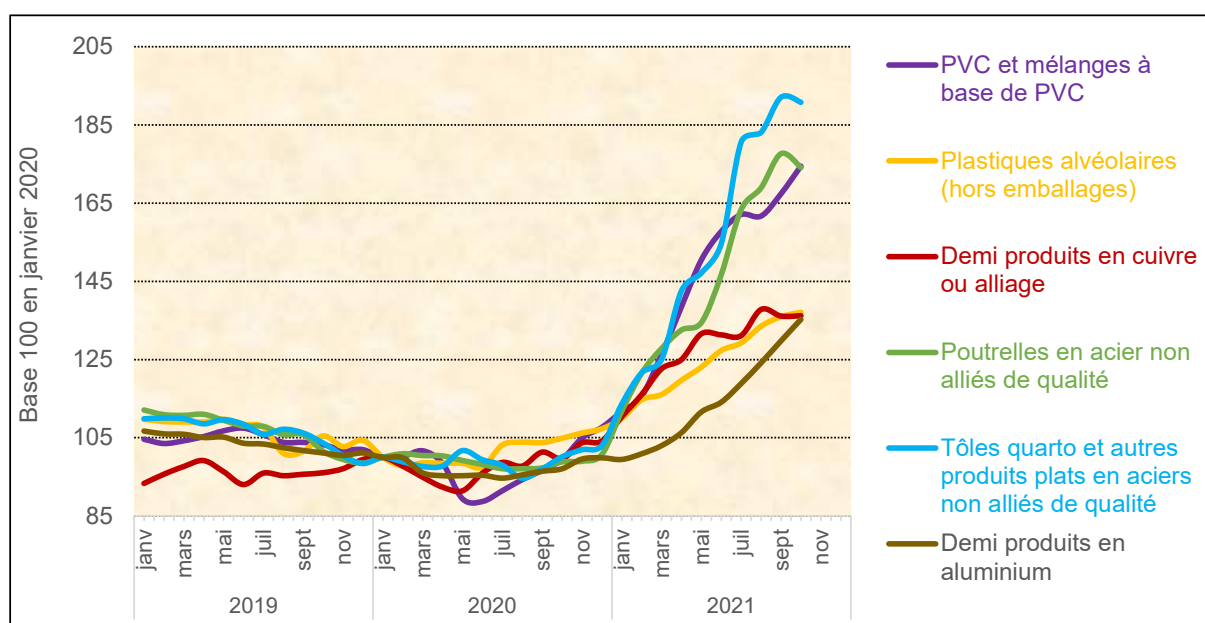


Estimation : FFB à partir de l'Insee

De fait, après un premier semestre 2021 où les marges opérationnelles dans la construction ressortent globalement stables par rapport à la fin d'année 2020, aux environs de 25 % de la valeur ajoutée une fois défalquée la rémunération du travail des chefs d'entreprise non salariés, on relève ensuite une dégradation des résultats avec une rechute d'environ 2 points de pourcentage.

La crise des matériaux n'est évidemment pas étrangère à ce repli (cf. graphique 12). De fait, les prix de nombre de produits de construction ont explosé en 2021. Les plus fortes hausses concernent les aciers, à l'instar des produits plats –y compris tôles quarto– ou des poutrelles, ainsi que les produits PVC, qui s'envolent de plus de 60 % entre les fins d'année 2020 et 2021.

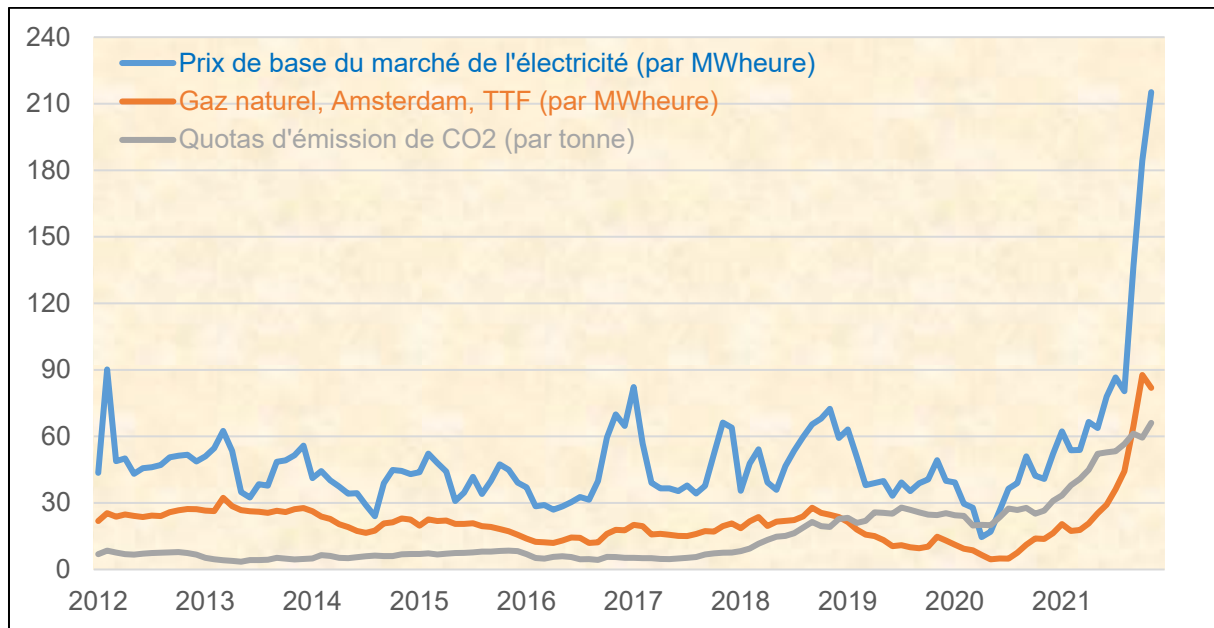
Graphique 12 – Indices de prix de production de quelques matériaux industriels



Source : calculs FFB d'après Insee

Sur la fin de l'année, la crise de l'énergie (cf. graphique 13) et l'envolée du coût des quotas de CO₂ sont venues relancer le mouvement et élargir le spectre des matériaux touchés, en y incorporant notamment le ciment.

Graphique 13 – **Prix spot de l'électricité, du gaz naturel et des quotas de CO2 en Europe** (en €, moyenne mobile sur un mois)



Source : Rexecode, d'après PowerNext, Refinitiv, European Energy Exchange

2. Le contexte macroéconomique pour 2022

Avertissement : le scénario macroéconomique présenté ci-dessous suppose que l'aggravation récente de la crise sanitaire (5^{ème} vague, apparition du nouveau variant Omicron) n'engendrera pas de conséquences économiques majeures.

Après la forte reprise en 2021 (+6,7 %), la croissance française se tassera en 2022, à +3,5 % en volume (cf. tableau 1). La France dépassera alors de 1,8 % son niveau d'activité économique antérieur à la crise.

Tableau 1 – Le scénario macroéconomique 2022 retenu par la FFB

		2022	Rappel 2021
Variables d'activité (en variation annuelle)	PIB	3,5%	6,7%
	Dépenses de consommation des ménages	5,9%	4,6%
	Dépenses publiques	0,5%	5,6%
	Investissement total	3,6%	12,4%
	Ménages	3,8%	16,1%
	Entreprises	3,8%	12,7%
	État et collectivités locales	2,5%	6,2%
	Exportations	5,8%	7,7%
Autres variables (en %)	Importations	6,3%	7,0%
	Taux de chômage (<i>France entière</i>)	8,3%	8,1%
	Taux d'épargne des ménages	14,7%	19,6%
	Taux d'intérêt des obligations d'État à 10 ans	0,2%	0,0%

Source : FFB

Les dépenses de consommation des ménages ressortiront comme la seule composante du PIB en accélération, avec une progression de 5,9 % après +4,6 % en 2021, et se substitueront à l'investissement en tant que principal moteur de la croissance en 2022. De fait, malgré une inflation plus forte mais transitoire, elles bénéficieront d'un recul d'environ 5 points de pourcentage du taux d'épargne qui, à 14,7 %, retombera légèrement au-dessous de son niveau d'avant-crise (15,0 %).

L'investissement ayant nettement contribué au rebond du PIB en 2021 (+12,4 %), ralentira logiquement en 2022, à +3,6 %, alors que l'effet base du point très bas de 2020 ne joue plus. En détail, l'investissement des entreprises s'affichera à +3,8 %, malgré l'extinction des dispositifs publics mis en place pour faire face à la crise sanitaire et le début de remboursement des prêts garantis par l'État (PGE). Celui des ménages enregistrera une progression de 3,8 % sous l'hypothèse de la mobilisation d'une partie de la sur-épargne accumulée pendant les confinements successifs. Quant à l'investissement public, il se lira à +2,5 %, les collectivités territoriales faisant encore preuve de prudence.

Le commerce extérieur contribuera négativement à la croissance. En effet, les exportations (+5,8 %), encore pénalisées par le tourisme et l'aéronautique, progresseront moins rapidement que les importations (+6,3 %) qui bénéficieront d'une demande soutenue.

Par ailleurs, le marché du travail, très dynamique en 2021, se tassera alors que le dispositif d'activité partielle prendra fin. Cette normalisation du marché du travail entraînera une petite remontée du chômage, de 0,2 point exactement, pour s'afficher à 8,3 % en France entière.

Enfin, sur le plan macro-financier, le taux de l'emprunt phare à dix ans remontera très légèrement à 0,2 % et les taux des crédits immobiliers ne progresseront que modérément. En

revanche, la transformation, au 1^{er} janvier 2022, en réglementation des recommandations du HCSF en matière de conditions de crédit (taux d'effort limité à 33 % –35 % en VEFA– et durée des prêts maximale de 25 ans –27 ans en VEFA) pèsera sur le marché, notamment auprès des candidats à la primo-accession peu dotés en apport personnel et auprès des investisseurs locatifs.

3. Prévisions 2022

3.1 Le logement neuf

En 2022, les autorisations de logements abandonneront 7,8 %. Ce décrochage d'ensemble se partagera entre individuel (-9,1 %) et, de manière moins appuyée, collectif (-6,7 %).

Plus précisément, trois facteurs négatifs pèseront sur l'individuel :

- les surcoûts engendrés dans le cadre de la mise en œuvre de la RE2020, estimés entre 5 % et 10 % du prix de construction et, en moyenne, à 3,5 % du prix du logement, si l'on tient compte du foncier et des prestations intellectuelles ;
- la transformation, au 1^{er} janvier 2022, en réglementation des recommandations du HCSF, qui conduira à un durcissement dans l'octroi de crédit immobilier ;
- enfin, la mise en œuvre progressive du ZAN, anticipée dès à présent par certaines collectivités, notamment parmi les plus grandes.

Malgré cet environnement institutionnel contraignant, l'appétence des ménages pour l'individuel renforcée par les confinements récents restera un facteur positif pour le segment, dès lors que les biens permettent le télétravail.

Pour sa part, le collectif se trouvera fragilisé par :

- le durcissement des règles du HCSF, déjà cité ;
- la difficulté à se voir accorder des permis dans les zones denses, qui resterait d'actualité ;
- le faible dynamisme de l'activité à l'amont de la filière en 2021 (des mises en ventes et ventes d'appartements en reculs respectifs de plus de 10 % et de 9,3 % sur les trois premiers trimestres 2021 par rapport à la même période de 2019).

Quant à la commande locative sociale, son impact sur l'évolution du logement collectif restera faible en 2022. De fait, selon les premières informations disponibles, le niveau des agréments en neuf resterait stable entre 2021 par rapport à 2019, aux environs de 100 000 unités. Les autorisations associées connaîtraient peu ou prou la même stabilité en 2022.

À noter que, pour le collectif, le véritable impact financier de la RE2020 se produira en 2025.

Compte tenu des délais habituellement observés entre permis et mises en chantier (respectivement 5,4 et 11,3 mois dans l'individuel et le collectif depuis 2000), ces dernières s'afficheront encore en territoire positif en 2022, à +2,1 %. Environ 398 000 logements seront ainsi commencés, soit une progression de 8 000 unités sur un an. En détail, l'individuel se lira en hausse de 9,5 %, compte tenu du stock élevé de permis de 2021, alors que le collectif abandonnera 3,2 %. En niveau, ces évolutions respectives correspondront à un gain de 15 000 logements commencés dans l'individuel contre une perte de 7 000 unités dans le collectif.

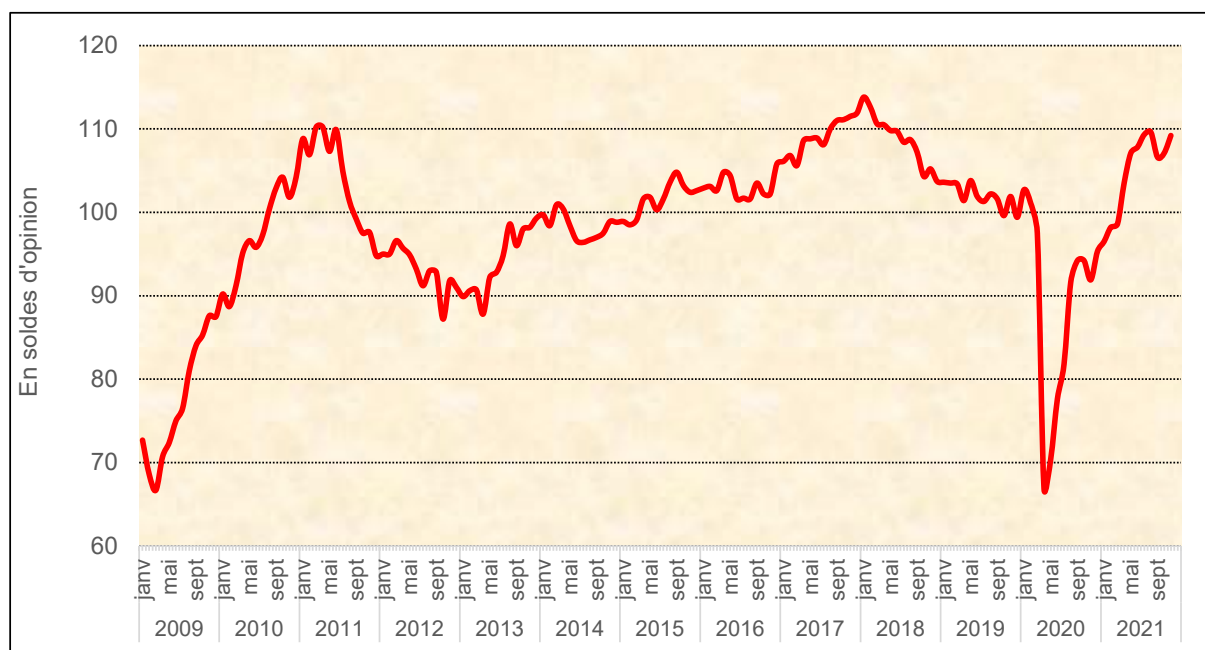
Compte tenu des délais de transformation, la production en logement neuf s'inscrira en progression soutenue de 7,3 % en volume en 2022, se partageant entre +10,3 % dans l'individuel et 3,6 % dans le collectif. Elle dépassera alors son niveau de 2019, de 1,1 % exactement.

3.2 Le non résidentiel neuf

En 2022, les surfaces autorisées de bâtiments non résidentiels neufs enregistreront, au global, une petite hausse de 2,7 %, avec des mouvements contrastés entre segments.

La tendance la plus favorable concernera les bâtiments industriels et assimilés, dont les surfaces autorisées progresseront de 7,3 %. En détail, les locaux industriels purs bénéficieront, d'une part, d'un climat des affaires dépassant son niveau pré-crise (cf. graphique 14), d'autre part, de perspectives d'investissement bien orientées en 2022 comme en 2021, comme signalé dernièrement par les industriels interrogés par l'Insee. Quant aux entrepôts, ils tireront également leur épingle du jeu, portés par le commerce en ligne comme en témoigne les 2,7 milliards d'euros d'investissement en logistique sur les trois premiers trimestres de 2021 selon BNP Paribas Real Estate, soit le score le plus haut depuis cinq ans sur la même période.

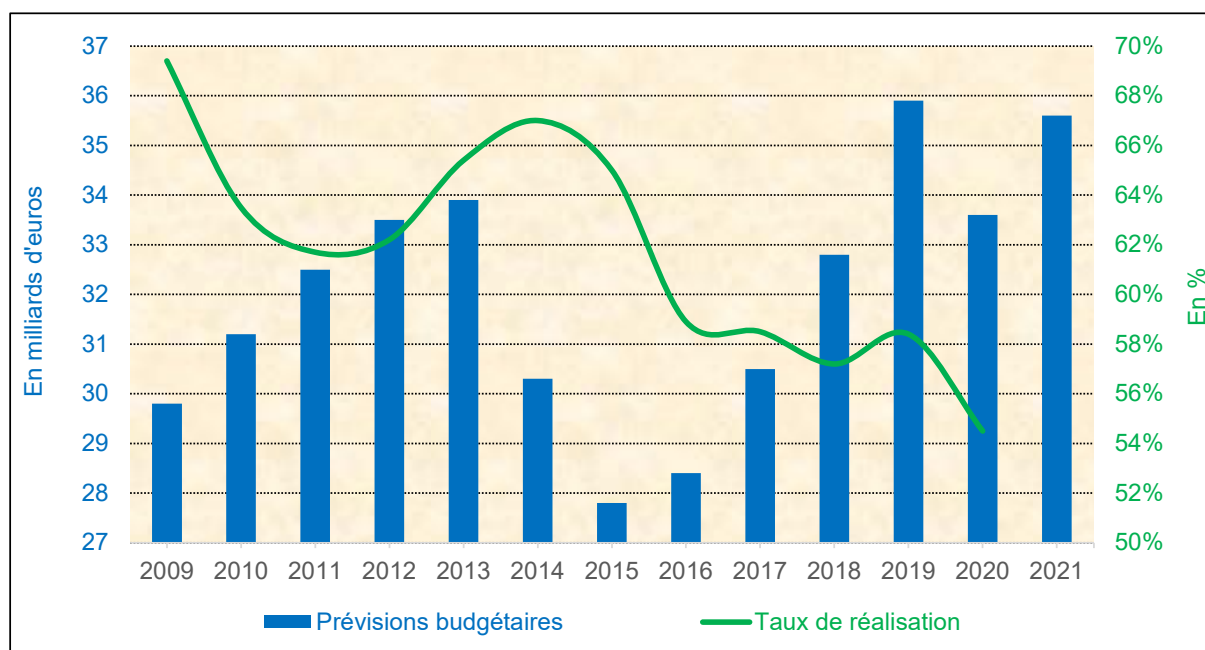
Graphique 14 – Climat des affaires dans l'industrie manufacturière



Source : Insee

Suivront les bâtiments administratifs, amorçant un début de reprise à +5,3 % en termes de permis accordés. Malgré un positionnement de l'année plutôt neutre dans le cycle communal, les collectivités disposent de trésoreries à bon niveau leur permettant de commencer à réinvestir, comme le montraient d'ailleurs les prévisions budgétaires 2021 de dépenses en bâtiment qui renouaient quasiment avec leur niveau de 2019 (cf. graphique 15).

Graphique 15 – Prévisions budgétaires au 31 mai des dépenses des collectivités territoriales en bâtiment et taux de réalisation associés



Source : Réseau des CERC

Toutefois, la mise en place au 1^{er} juillet de la RE2020 pour les locaux d'enseignement, qui pèsent pour environ le quart des bâtiments publics neufs, limitera le volume des nouveaux projets.

En revanche, d'autres segments resteront encalminés en 2022. C'est le cas des bureaux pour lesquels :

- l'offre s'affiche aujourd'hui à niveau historiquement haut et continuera de s'accroître compte tenu des livraisons attendues dès début 2022, notamment en Île-de-France ;
- la demande reste bien en-deçà du niveau de 2019 (environ -30 % en Île-de-France, -20 % dans l'ensemble des autres régions) et restera encore relativement faible en 2022, les entreprises continuant de réduire leurs surfaces locatives avec le développement du télétravail ;
- la mise en œuvre de la RE2020 au 1^{er} juillet 2022 renchéra les nouveaux projets.

Ainsi, les surfaces autorisées de bureaux s'afficheront en retrait de 3,8 % en 2022.

Ce sera également le cas des locaux commerciaux qui, malgré une fréquentation à un niveau proche de la période d'avant-crise, continuent de subir la concurrence du commerce en ligne : son chiffre d'affaires ne cesse de progresser année après année (+15 % estimé en 2021, après +8,5 % en 2020 et +11,6 % en 2019, d'après la Fédération du e-commerce et de la vente à distance–Fevad), tendance qui s'avère d'autant plus durable que les nouvelles habitudes de consommation semblent désormais bien ancrées. D'ailleurs, l'investissement commercial peine à retrouver de la vigueur et se situe au plus bas depuis 2016, soit 1,8 milliard d'euros sur les trois premiers trimestres de 2021 selon BNP Paribas Real Estate. Dès lors, les surfaces autorisées de commerces ressortiront en baisse de 7,0 % sur un an.

Enfin, l'hôtellerie, segment le plus durement frappé par la crise sanitaire pâtit encore d'un retour difficile de la clientèle étrangère, particulièrement celle extra-européenne. De plus, l'investissement sur ce segment a atteint un point bas sur les trois premiers trimestres de 2021, à 0,7 milliard d'euros selon BNP Paribas Real Estate, comparativement aux années 2016 à 2019 à la même période. Dès lors, les autorisations d'hébergements hôteliers afficheront une baisse de 5,3 % en 2022.

Quant aux surfaces mises en chantier de non résidentiel, elles ressortiront quasi-stables à -0,2 % en 2022, soit un faible niveau de 25,1 millions de m², bien au-dessous des 31,9 millions relevés en moyenne depuis 1986. En détail, les bâtiments industriels et assimilés progresseront de manière soutenue (+8,6 %) et les bâtiments administratifs se stabiliseront (+0,3 %). Les commerces (-9,0 %), les bureaux (-9,4 %) et les hébergements hôteliers (- 11,2 %) se situeront, quant à eux, en territoire négatif.

Compte tenu des délais de chantier, la production en non résidentiel neuf s'affichera en croissance de 4,7 % en 2022, mais restera en baisse de 6,3 % sur trois ans. Hormis les bâtiments agricoles (-12,8 %) et les commerces (-1,5 %), tous les autres segments enregistreront une hausse, s'éageant de +1,9 % pour les bâtiments administratifs à +11,9 % pour les bâtiments industriels et assimilés.

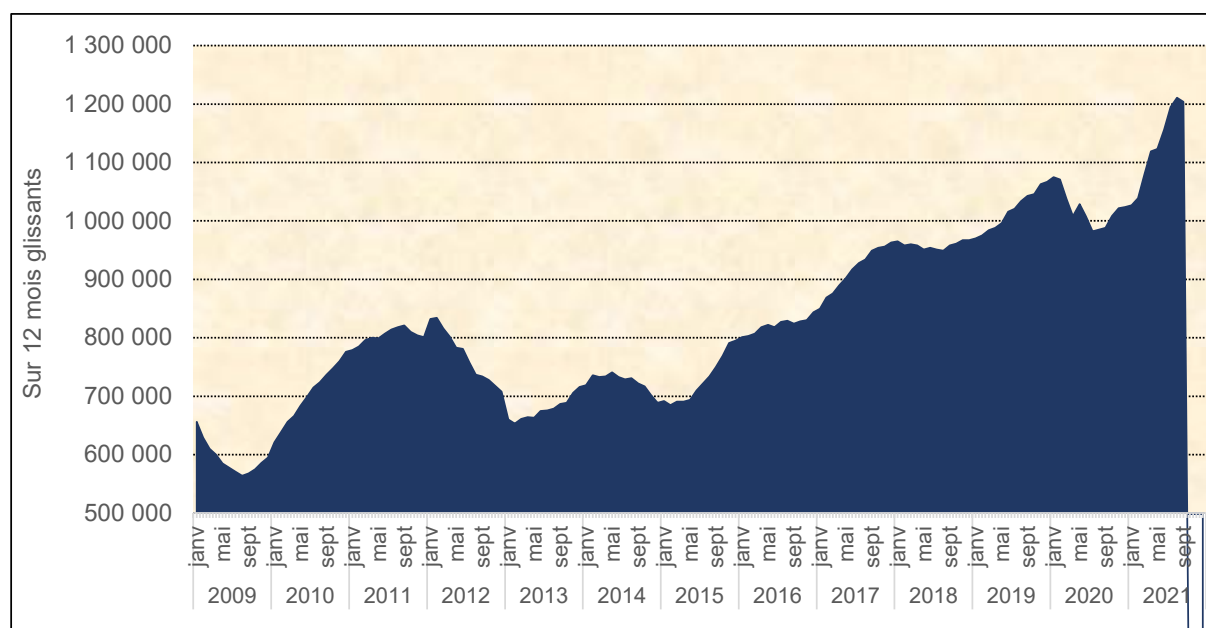
3.3 L'amélioration-entretien

Après -2,6 % en 2021 sur deux ans, le volume d'activité en entretien-amélioration s'infléchira à +2,7 % en 2022, grâce à la hausse de 4,3 % dans le logement alors que le non résidentiel se stabilisera (+0,2 %).

Plus précisément, le logement bénéficiera de la prorogation du dispositif « MaPrimeRénov' », ouvert à tous les ménages (propriétaires occupants et bailleurs) et copropriétés qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique. Pour mémoire, le budget 2022 de l'aide s'élèvera encore à 2 milliards d'euros.

Par ailleurs, le volume des autres travaux sur le logement devrait enfin s'infléchir en 2022, sous l'effet du nombre record de transactions de logements anciens depuis trois ans (plus d'1 million en 2019 et 2020, puis aux environs d'1,2 million en 2022, cf. graphique 16). De fait, ces transactions génèrent habituellement des travaux dans les deux ans qui suivent. D'autant que le surplus d'épargne accumulé durant les différents confinements rend cela plus facile.

Graphique 16 – Transactions de logements anciens



Source : MTE/CGEDD d'après DGFIP et bases notariales

Le non résidentiel sera également porté par la rénovation énergétique. En effet, la transformation en chantiers réels des projets de rénovation énergétique des bâtiments d'État

retenus dans « France Relance » interviendra principalement en 2022. En revanche, les perspectives relatives aux autres travaux resteront encore légèrement baissières.

Au global, l'amélioration-entretien retrouvera en 2022 son niveau de 2019.

3.4 Le bâtiment

En 2022, l'activité bâtiment progressera de 4,3 %, hors effet prix. Les trois grands segments participeront de ce mouvement, le logement neuf, en tête, à +7,3 %, devant le non résidentiel neuf, à +4,7 %, puis l'amélioration-entretien, à +2,7 %.

Au global, le secteur renouera quasiment avec son niveau d'avant-crise (-0,9 %) pour atteindre un peu plus de 148 milliards d'euros 2020.

Les créations d'emploi dans le bâtiment se limiteront toutefois à 25 000 postes (salariés et intérimaires en équivalent-emplois à temps plein) en 2022, soit une hausse de 2,0 %. Cette croissance moindre que celle de l'activité s'explique par la très forte dynamique de l'emploi en 2021, confortée par des carnets très bien garnis (8,8 mois à fin novembre chez les plus de dix salariés et près de 5 mois chez les artisans).

Sur trois ans, la progression de l'emploi s'affichera ainsi à +6,8 %, contre -0,9 % côté activité.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer un tel paradoxe :

- des pertes de productivité liées à la fois à la crise sanitaire (distanciation sociale) et à la crise des matériaux (défaut d'approvisionnement) ;
- un moindre recours aux travailleurs détachés (absents, par définition, des statistiques françaises car comptés dans leur pays d'origine pour les déclarés), fréquemment retournés chez eux avec la crise sanitaire ;
- des entreprises fragiles, qui tomberont une fois la béquille des aides retirée, mais conservent aujourd'hui des emplois.

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		2019	2020	Acquis 2021 (10 mois)	Estimé 2021	Prévu 2022	2020 / 2019	10 mois 2021 / 10 mois 2019	Estimé 2021 / 2019	Prévu 2022 / estimé 2021
En nombre (DRE)	Logement individuel	186 750	171 690	180 990	215 670	196 109	-8,1%	16,8%	15,5%	-9,1%
	Logement collectif	263 750	222 210	211 210	256 730	239 656	-15,7%	-2,4%	-2,7%	-6,7%
	Logement neuf	450 500	393 900	392 200	472 400	435 765	-12,6%	5,6%	4,9%	-7,8%
En milliers de m² de surf. de plancher (DPC)	Hébergements hôteliers	1 243	1 021	867	1 010	957	-17,8%	-17,5%	-18,7%	-5,3%
	Bâtiments agricoles	9 689	8 226	7 245	8 525	8 616	-15,1%	-12,8%	-12,0%	1,1%
	Bâtiments industriels	15 168	11 818	12 523	15 552	16 690	-22,1%	0,3%	2,5%	7,3%
	Bureaux	5 874	4 815	3 793	4 639	4 463	-18,0%	-21,2%	-21,0%	-3,8%
	Commerces	4 454	3 591	3 051	3 617	3 366	-19,4%	-18,7%	-18,8%	-7,0%
	Bâtiments administratifs	5 677	4 528	4 115	5 065	5 335	-20,2%	-11,7%	-10,8%	5,3%
	Non résidentiel neuf	42 105	33 999	31 594	38 408	39 427	-19,3%	-9,9%	-8,8%	2,7%

MISES EN CHANTIER		2019	2020	Acquis 2021 (10 mois)	Estimé 2021	Prévu 2022	2020 / 2019	10 mois 2021 / 10 mois 2019	Estimé 2021 / 2019	Prévu 2022 / estimé 2021
En nombre (DRE)	Logement individuel	161 890	145 740	136 810	163 130	178 569	-10,0%	0,8%	0,8%	9,5%
	Logement collectif	224 910	204 860	173 190	227 070	219 783	-8,9%	3,7%	1,0%	-3,2%
	Logement neuf	386 800	350 600	310 000	390 200	398 352	-9,4%	2,4%	0,9%	2,1%
En milliers de m² de surf. de plancher (DPC)	Hébergements hôteliers	747	636	545	695	618	-14,7%	-9,4%	-6,9%	-11,2%
	Bâtiments agricoles	6 312	5 595	4 139	4 906	4 716	-11,4%	-23,0%	-22,3%	-3,9%
	Bâtiments industriels	10 102	8 649	7 484	9 360	10 162	-14,4%	-6,0%	-7,3%	8,6%
	Bureaux	3 953	3 165	3 122	3 890	3 526	-19,9%	-1,4%	-1,6%	-9,4%
	Commerces	3 169	2 301	2 195	2 633	2 395	-27,4%	-16,7%	-16,9%	-9,0%
	Bâtiments administratifs	4 153	3 464	3 128	3 652	3 662	-16,6%	-10,5%	-12,1%	0,3%
	Non résidentiel neuf	28 436	23 810	20 613	25 136	25 079	-16,3%	-11,3%	-11,6%	-0,2%

PRODUCTION		2019	2020	Estimé 2021		Prévu 2022	2020 / 2019	Estimé 2021 / 2019	Prévu 2022 / estimé 2021
En Meuros 2020	Logement individuel	21 540	16 454	20 667		22 796	-23,6%	-4,1%	10,3%
	Logement collectif	18 712	14 115	17 266		17 892	-24,6%	-7,7%	3,6%
	Logement neuf	40 252	30 569	37 933		40 688	-24,1%	-5,8%	7,3%
	Hébergements hôteliers	1 588	1 247	1 409		1 465	-21,5%	-11,3%	4,0%
	Bâtiments agricoles	1 323	978	1 132		987	-26,0%	-14,4%	-12,8%
	Bâtiments industriels	7 045	5 962	6 884		7 702	-15,4%	-2,3%	11,9%
	Bureaux	7 814	5 851	7 067		7 473	-25,1%	-9,6%	5,7%
	Commerces	3 046	2 186	2 469		2 432	-28,2%	-19,0%	-1,5%
	Bâtiments administratifs	9 020	6 864	7 743		7 891	-23,9%	-14,2%	1,9%
	Non résidentiel neuf	29 836	23 088	26 704		27 950	-22,6%	-10,5%	4,7%
Amélioration-entretien		79 753	73 213	77 700		79 787	-8,2%	-2,6%	2,7%
BATIMENT		149 841	126 870	142 337		148 425	-15,3%	-5,0%	4,3%

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

Prévisions d'activité : présentation de quelques modèles économétriques utilisés pour établir les prévisions

I. Les permis de construire des logements individuels

On cherche à expliquer le nombre de permis de construire de logements individuels¹ publié par le SDES, notées *permis*.

Trois variables explicatives ont été retenues :

- les permis de construire de logements individuels du trimestre précédent, notées *permis1* ;
- l'indice des ventes de maisons individuelles dans le secteur diffus (source Markemétron) retardé d'un trimestre, noté *markemetron1* ;
- les ventes de maisons groupées en promotion immobilière (source ECLN) décalées d'un trimestre, notées *ventes1*.

Les signes des coefficients semblent cohérents (cf. tableau A.1). Les permis de construire de logements individuels ressortent ainsi liées :

- positivement aux permis de construire du trimestre précédent ;
- positivement aux ventes de maisons individuelles en diffus, décalées d'un trimestre ;
- positivement aux ventes de maisons groupées décalées d'un trimestre.

L'analyse des résidus fait ressortir six points aberrants qu'on corrige en introduisant des variables indicatrices. Chaque variable indicatrice se note txxxi, xxxx correspondant à l'année en question et i le trimestre. Par exemple, la variable indicatrice t20074 correspond au quatrième trimestre 2007. Les autres trimestres concernent les années 2013, 2017 et 2020 (cf. tableau A.1).

¹ En date réelle estimée.

Tableau A.1 – Estimation des permis de construire de logements individuels

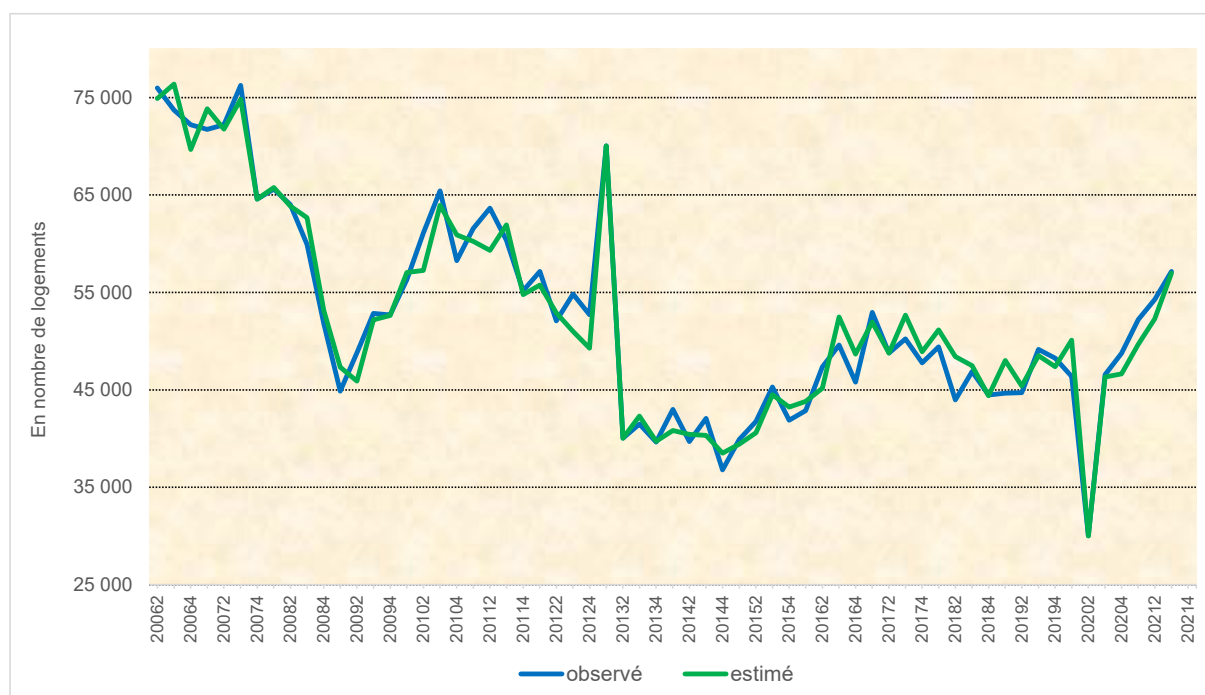
Variable expliquée : Permis de construire de logements individuels

Observations : 62

	Coefficients estimés	Erreur standard	t-stat	Pr(> t)
(Constante)	-676.40942	1.693e+03	-0.399	0.69119
permis1	0.6221	4.462e-02	13.942	< 2e-16 ***
markemetron1	118.673801	1.652e+01	7.185	2.51e-09 ***
ventes1	1.846728	6.859e-01	2.692	0.00953 **
t20074	-6 490	2.293e+03	-2.830	0.00660 **
t20131	16 768	2.188e+03	7.665	4.33e-10 ***
t20132	-17 460	2.488e+03	-7.017	4.65e-09 ***
t20172	-5 162	2.145e+03	-2.407	0.01969 *
t20202	-13 375	2.183e+03	-6.126	1.22e-07 ***
t20203	12 840	2.239e+03	5.734	5.05e-07 ***
R2	0.9658			
R2 ajusté	0.9599			
F-statistique	163.2 ***			
Erreur standard résiduelle	2122 sur 52 degrés de liberté			

Finalement, la relation permet d'expliquer 96,6 % des variations des permis de construire de logements individuels (cf. graphique A.1).

Graphique A.1 – Nombre de permis de construire de logements individuels



Prévisions intra-échantillon

Pour les années 2018, 2019 et 2020, on observe peu d'écart entre les évolutions annuelles de permis observées et estimées. Au global, sur ces trois années, la moyenne des erreurs absolues ressort à 1,9 point de pourcentage. À noter que l'année 2020 ressort bien retranscrite en prévision intra-échantillon, ce qui peut surprendre en première analyse, mais on tient compte des valeurs effectivement observées pour les variables explicatives qui intègrent donc l'impact de la crise sanitaire.

Tableau A.2 – **Prévisions intra-échantillon des permis de construire de logements individuels**

	En nombre de logements		En variation annuelle	
	Observé	Prévu	Observé	Prévu
2018	184 760	192 385	-7,5%	-3,7%
2019	186 750	189 225	1,1%	2,4%
2020	171 690	172 836	-8,1%	-7,5%

II. L'activité en amélioration-entretien

Le modèle d'estimation de l'activité d'amélioration-entretien repose sur plusieurs types de variables :

- l'activité du trimestre précédent (*indae1*) ;
- une variable macro-économique, à savoir le taux de chômage (*txchomage*) ;
- trois variables indicatrices pour tenir compte de la saisonnalité (*trim1prime*, *trim2prime* et *trim3prime*) ;
- une variable qualitative pour modéliser l'effet de la mise en place de la TVA à taux réduit pour les travaux dans des logements de plus de deux ans depuis le 15 septembre 1999 (*effettva*). Elle vaut 0 avant le quatrième trimestre 1999, 1 entre le quatrième trimestre 1999 et le quatrième trimestre 2011, 0,89 entre le premier trimestre 2012 et le quatrième trimestre 2013 pour tenir compte du relèvement du taux réduit à 7 % et enfin, 0,82 à partir du premier trimestre 2014 afin de simuler l'impact du retour à 5,5 % du taux réduit pour les travaux de rénovation énergétique des logements, soit un tiers du marché de l'entretien du logement, mais également l'effet de la hausse à 10 % du taux réduit pour les autres travaux dans le logement ;
- une variable binaire pour isoler l'effet du surcroît exceptionnel de travaux lié aux deux tempêtes de fin décembre 1999 (*effettempete*) ;
- une variable quantitative retraçant les montants alloués de crédit d'impôt en faveur des dépenses d'équipement de l'habitation principale mis en place en 2000, puis du Crédit d'impôt développement durable (CIDD) lancé en 2007 et remplacé par le Crédit d'impôt

transition énergétique (CITE) en septembre 2014 (*credimpplus1_apuva*). Depuis 2020, elle prend en compte les budgets du dispositif MaPrimeRénov' ;

- une variable qualitative pour modéliser, par palier, le nombre annuel de transactions de logements anciens l'année précédente (*translogtanc_qual4*), ces acquisitions étant souvent propices à la réalisation de travaux importants.

Le modèle est complété par six variables indicatrices visant à corriger les points aberrants, mal restitués par le modèle. Chaque variable indicatrice se note txxxxi, xxxx correspondant à l'année en question et i le trimestre. Par exemple, la variable indicatrice t20191 correspond au premier trimestre 2019. Les autres trimestres concernent les années 2019, 2020 et 2021.

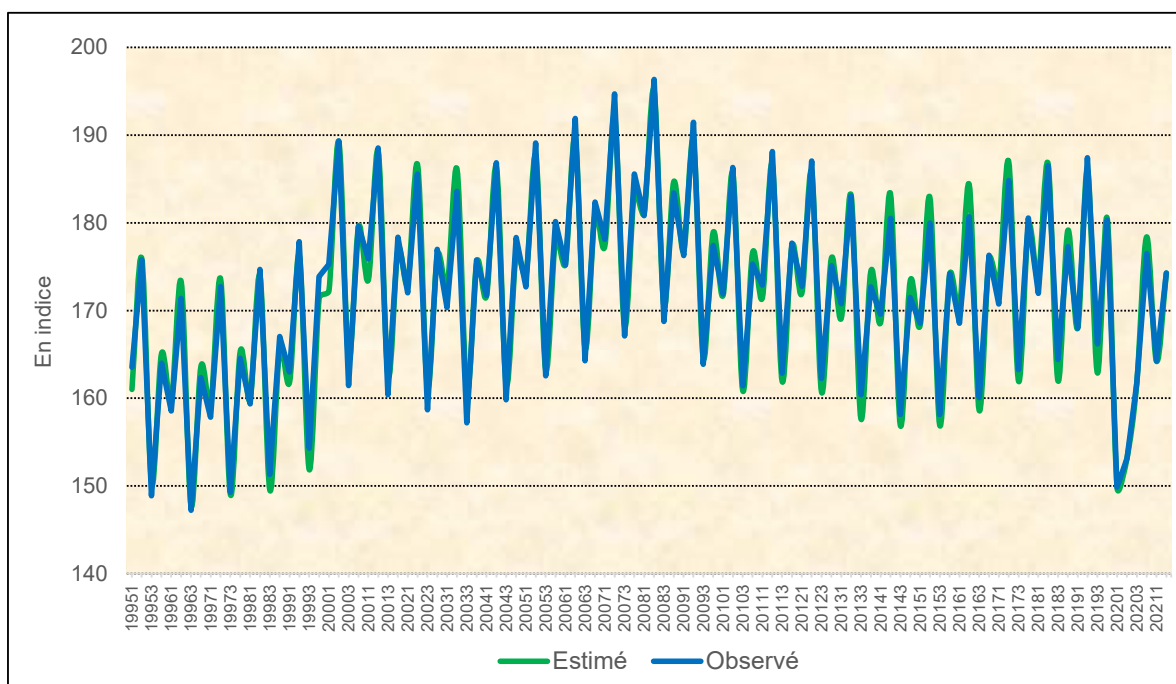
Tableau A.3 – Estimation de l'activité en amélioration-entretien

Variable expliquée : Indice d'activité en amélioration-entretien				
Observations : 106				
	Coefficients estimés	Erreur standard	t-stat	Pr(> t)
(Constante)	111.205405	16.450626	6.760	1.34e-09 ***
indae1	0.388032	0.088493	4.385	3.14e-05 ***
txchomage	-1.176731	0.307104	-3.832	0.000235 ***
trim1prime	-3.063979	0.398538	-7.688	1.78e-11 ***
trim2prime	12.896577	0.351342	36.707	< 2e-16 ***
trim3prime	-17.591134	1.120521	-15.699	< 2e-16 ***
effettva	2.856726	0.922517	3.097	0.002610 **
effettempete	2.732211	0.986724	2.769	0.006828 **
credimpplus1_apuva	0.005845	0.001347	4.339	3.73e-05 ***
translogtanc_qual4	2.522846	0.716604	3.521	0.000678 ***
t20191	-5.262051	1.789734	-2.940	0.004169 **
t20201	-25.166379	1.814018	-13.873	< 2e-16 ***
t20202	-26.731924	2.920345	-9.154	1.65e-14 ***
t20203	13.297069	3.393793	3.918	0.000174 ***
t20211	-12.494656	2.009585	-6.218	1.55e-08 ***
t20212	-13.776173	2.329519	-5.914	5.93e-08 ***
R2	0.9785			
R2 ajusté	0.975			
F-statistique	273.5 ***			
Erreur standard résiduelle	1.739 sur 90 degrés de liberté			

Source : FFB

Ainsi, le modèle explique 98 % des variations de l'activité totale d'amélioration-entretien (cf. graphique A.2).

Graphique A.2 – **Indice d'activité en amélioration-entretien** (en volume)



Source : FFB, à partir de CAH, Baromètre de l'amélioration-entretien ; Insee, soldes d'opinion ;
FFB/Réseau des CERC

Prévisions intra-échantillon

Pour mémoire, sauf choc exogène, le marché de l'amélioration-entretien connaît des fluctuations annuelles relativement faibles, entre -3 % et +3 %, en volume. Par conséquent, l'erreur de prévision tolérée doit être bien plus faible que celles retenues pour les marchés du neuf.

Les évolutions relatives aux années 2018 et 2019 ressortent particulièrement bien estimées par le modèle (cf. tableau A.4). Il n'en va pas de même de 2020, compte tenu du choc lié à la crise sanitaire qui n'est pas retranscrit par les variables explicatives retenues.

Tableau A.4 – **Prévisions intra-échantillon de l'activité en amélioration-entretien**

	En évolution annuelle	
	Observé	Prévu
2018	0,1%	0,4%
2019	0,3%	0,3%
2020	-8,2%	-3,0%

Source : FFB à partir de CAH, Baromètre de l'amélioration-entretien ; Insee, soldes d'opinion ;
FFB/Réseau des CERC