

## ANALYSE CONJONCTURELLE DE LA FILIÈRE CONSTRUCTION

BILAN 2023

---



MARS 2024

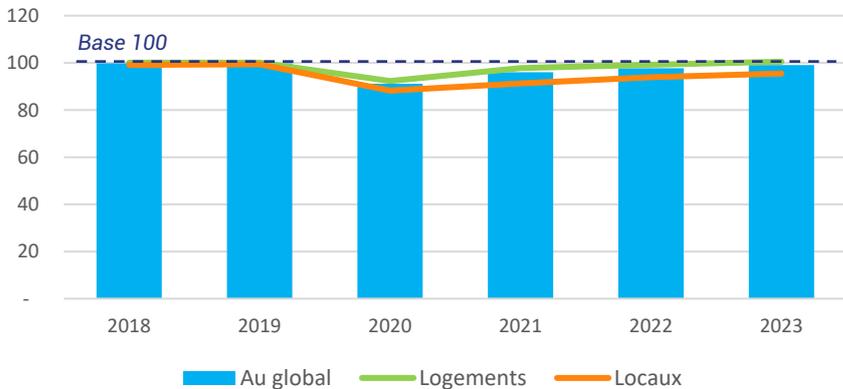
---



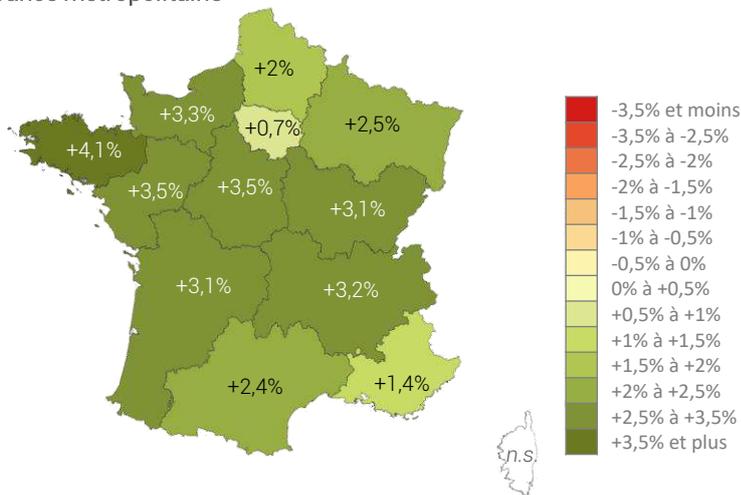
## ➤ L'activité entretien-rénovation poursuit sa croissance mais montre des signes d'essoufflement

Évolution de l'activité entretien-rénovation chaque année depuis 2018 par rapport à l'année précédent en Provence-Alpes-Côte d'Azur (en volume de travaux facturés\*)

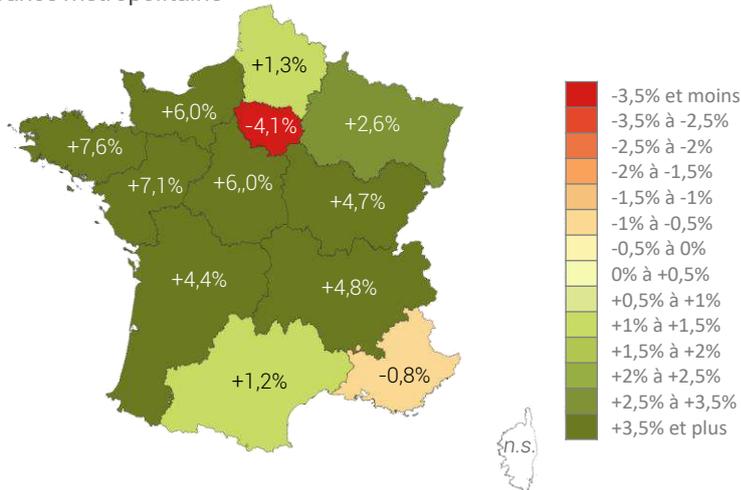
Unités : évolution par rapport à n-1 en base 100 à 2017



Évolution par rapport à 2022 de l'activité entretien-rénovation (en volume de travaux facturés\*) enregistrée sur l'ensemble de l'année 2023 dans chaque région de France métropolitaine



Évolution par rapport à 2019 de l'activité entretien-rénovation (en volume de travaux facturés\*) enregistrée sur l'ensemble de l'année 2023 dans chaque région de France métropolitaine



### +1,4%

de travaux facturés (en volume\*) par les entreprises du bâtiment en 2023 par rapport à 2022

◆ L'activité entretien-rénovation poursuit sa croissance en 2023 dans la région avec un volume de travaux facturés en hausse de +1,4% par rapport à 2022. Pour autant, la progression marque de légers signes de ralentissement puisque l'activité entretien-rénovation affichait une hausse de +5,3% en 2021 (par rapport à une année 2020 entravée par la crise Covid) et de +1,8% en 2022. Provence-Alpes-Côte d'Azur est d'ailleurs la seule région métropolitaine, avec l'Île-de-France, à enregistrer une décélération de l'activité entre 2022 et 2023.

La région reste ainsi pour la troisième année consécutive la moins dynamique du pays sur ce segment de marché (hors Île-de-France), affichant une croissance inférieure de 1 point à celle enregistrée sur l'ensemble du pays (+2,3% entre 2022 et 2023) et de 2 à 3 points à celle des régions les plus dynamiques (Centre-Val de Loire, Pays de la Loire et Bretagne).

◆ Malgré cette troisième année consécutive de hausse, l'activité entretien-rénovation n'a toujours pas retrouvé ses volumes d'avant-crise sanitaire. Le volume de travaux d'entretien-rénovation facturés par les entreprises de la région en 2023 reste ainsi inférieur de -0,8% à celui de 2019. Provence-Alpes-Côte d'Azur est d'ailleurs la seule région métropolitaine, avec l'Île-de-France, qui n'a toujours pas renoué avec son niveau de 2019, alors que des régions comme la Bretagne, les Pays de la Loire et la Normandie ont dépassé leur niveau d'avant-crise dès 2021.

◆ En 2023, et pour la deuxième année consécutive, l'activité entretien-rénovation ressort plus dynamique dans le segment non-résidentiel (+1,7%) que dans le segment résidentiel (+1,3%), alors que le redémarrage post-covid avait été plus marqué sur ce dernier marché. Comme pour l'activité dans sa globalité, la croissance de ces deux marchés ralentit en 2023 et s'affiche parmi la moins dynamique du pays.

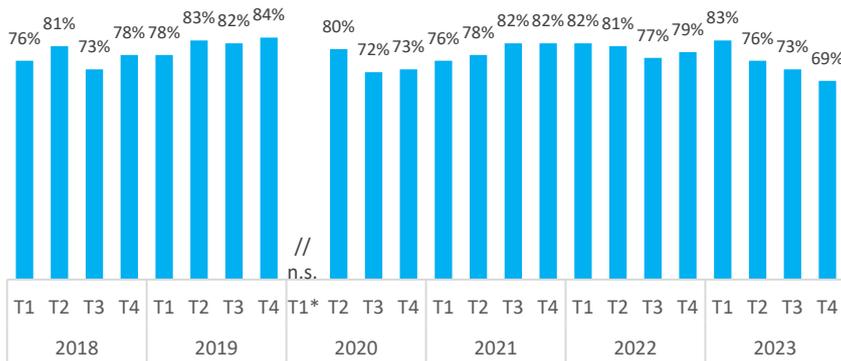
\*L'estimation de l'activité est actuellement fortement conditionnée par la mesure de l'effet prix. Ainsi, les évolutions de chiffre d'affaires, estimées en euros courants par les entreprises interrogées, ont été corrigées par un déflateur pour en atténuer l'impact et mesurer le volume d'activité « réel ». Le déflateur utilisé est l'index BT50 de l'INSEE. Il a été appliqué pour chaque trimestre de l'année, la valeur trimestrielle de l'index correspondant à la moyenne des valeurs mensuelles des mois composant le trimestre. Il s'établit à +4,0% en 2023.

Source : réseau des CERC



## ➤ Le moral des professionnels du Bâtiment se dégrade nettement

Pourcentage d'entreprises du bâtiment jugeant leur activité en entretien-rénovation bonne ou très bonne en Provence-Alpes-Côte d'Azur



**69%**

des entreprises du bâtiment jugent leur niveau d'activité en entretien-rénovation satisfaisant au T4 2023

Moins de 70% des professionnels de la région jugent leur activité en entretien-rénovation bonne ou très bonne au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023. C'est le plus bas niveau de satisfaction enregistré depuis le début de l'historique au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 (hors 1<sup>er</sup> trimestre 2020, période non-significative en raison du confinement Covid ordonné par les autorités). Ils étaient par exemple près de 80% à être satisfait de leur activité fin 2022 et même 83% à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Le climat des affaires semble donc nettement se dégrader.

- À titre de comparaison, le score est de 68% pour l'activité Bâtiment dans sa globalité, plus mauvais score historique et très loin du niveau du début d'année (85% d'entreprises satisfaites à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2023).

Semaines de travail en entretien-rénovation garanties en carnet de commandes pour les entreprises du bâtiment de Provence-Alpes-Côte d'Azur



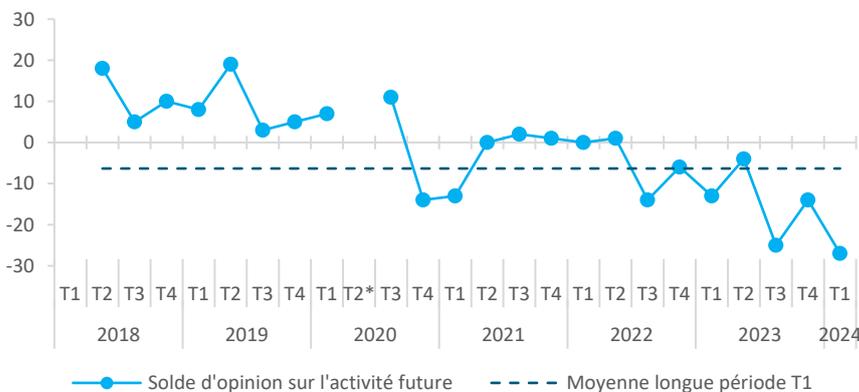
**11,7 semaines**

de travail garanties en moyenne par les carnets de commande en entretien-rénovation à la fin du T4 2023

Le niveau des carnets de commande en entretien-rénovation continue de s'éroder dans la région (1 semaine et demi perdue en un an et près de 3 semaines perdues en deux ans) et s'affiche fin 2023 à son niveau le plus bas depuis les confinements sanitaires de 2020. L'écoulement des chantiers « accumulés » entre 2021 et 2022 par les problèmes d'approvisionnement n'est donc pas suffisamment compensé par la signature de nouveaux devis, ajoutant de l'inquiétude à un climat actuel déjà morose.

Solde d'opinion des entreprises du bâtiment de Provence-Alpes-Côte d'Azur sur l'évolution de leur montant de facturation dans l'entretien-rénovation

Unité : solde d'opinion (en %)



**10%**

des entreprises du bâtiment prévoient une hausse de leur activité en entretien-rénovation au T1 2024

Le pessimisme n'a jamais été aussi marqué pour les professionnels de la région : seuls 10% d'entre eux prévoient une hausse, même légère, de leur activité sur le début d'année 2024, le niveau le plus bas depuis le début de l'historique en 2018. À l'inverse, 37% des professionnels de la région craignent une baisse de leur activité dans les mois à venir, niveau record. Par conséquent, le solde d'opinion sur les perspectives d'activité plonge à son plus bas niveau historique, perdant près de 15 points en un an. La succession de crises multiples et l'incertitude face au contexte macro-économique, politique et géopolitique actuel semblent donc avoir lourdement érodé la confiance des professionnels de la région.

\*Pendant la période de confinement général, l'enquête trimestrielle de conjoncture dans les entreprises du bâtiment a pâti d'un taux de réponse extrêmement faible et ses résultats n'ont par conséquent pas pu être diffusés. Le taux de réponse à l'enquête s'est ensuite redressé, la collecte ayant été menée à nouveau par internet et par envoi postal (questionnaire papier).

➤ Les dynamiques observées en Provence-Alpes-Côte d'Azur se retrouvent sur l'ensemble du pays, avec un niveau de satisfaction qui décline, des carnets de commandes qui s'érodent et une inquiétude qui grandit dans toutes les régions.

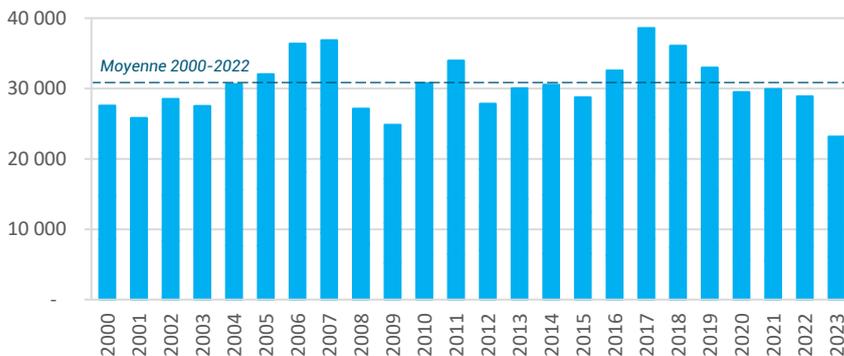




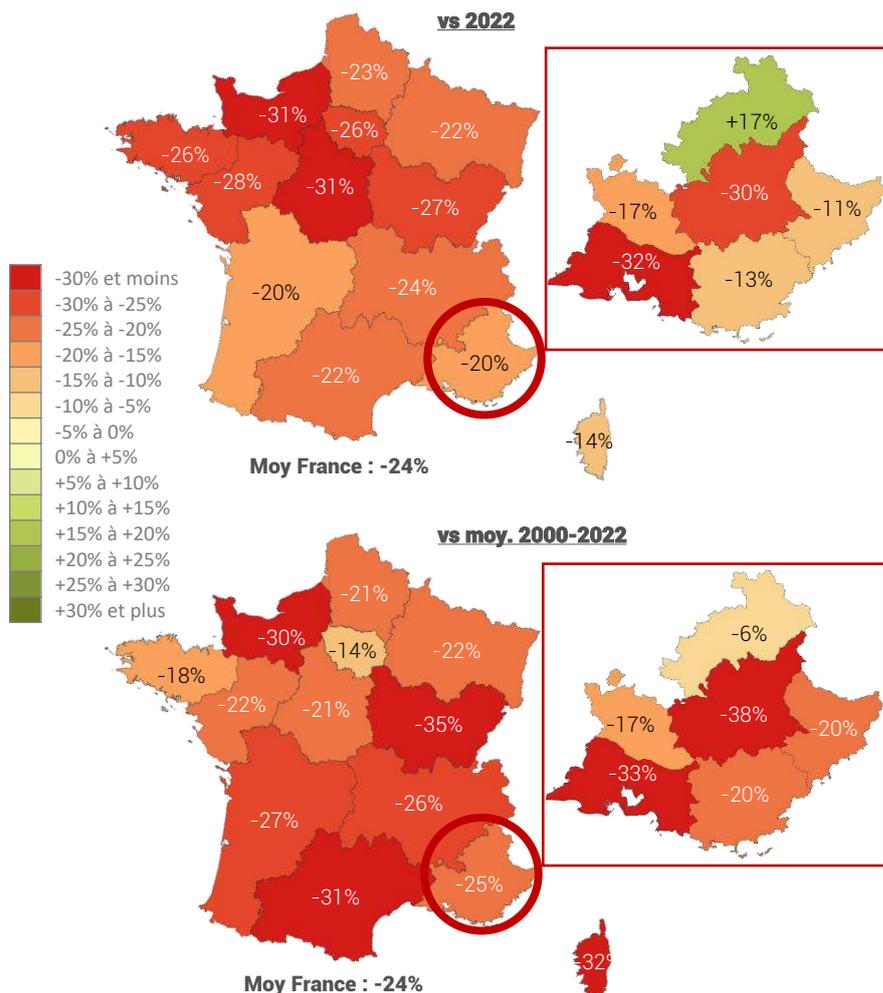
## ➤ La construction de logements neufs à son plus bas niveau historique

Nombre de logements commencés	en 2023	Évol. par rapport à 2022	Évol. par rapport à la moy. 2000-2022
Total logements commencés	23 170	-20% ▼	-25% ▼
Individuel pur	5 110	-29% ▼	-40% ▼
Individuel groupé	2 220	-27% ▼	-33% ▼
Collectif	15 840	-15% ▼	-16% ▼

Nombre de logements neufs mis en chantier chaque année depuis 2000 en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Évolution par rapport à 2022 et à la moyenne 2000-2022 du nombre de logements neufs mis en chantier en 2023 en France



**-20%**

de logements neufs mis en chantier en 2023 par rapport à 2022

- ◆ Avec 23 170 ouvertures de chantier enregistrées, l'année 2023 a été historiquement basse pour la construction résidentielle neuve dans la région. En effet, jamais le nombre annuel de logements mis en chantier n'a été si peu élevé au XXI<sup>ème</sup> siècle : le total de 2023 s'inscrit 20% en-dessous du volume de 2022, qui n'était déjà pas une bonne année, et 25% en-dessous du volume annuel moyen relevé depuis 2000 (environ 30 800 logements mis en chantier par an). À titre de comparaison, sur les 24 dernières années, seule l'année 2009 a enregistré moins de 25 000 mises en chantier dans la région, et encore ce fut de peu (24 850 unités). L'année 2023 acte donc une rupture nette dans le flux constructif, entre demande en berne et production entravée par des contraintes économiques (hausse des coûts de production et d'acquisition du foncier notamment) et politiques (avec notamment la sobriété carbone, énergétique et foncière qui s'impose de plus en plus dans le débat public).

Tous les marchés sont impactés par cette baisse d'activité. Les appartements mis en chantier perdent ainsi 15% de leur volume de 2022 (année déjà considérée comme mauvaise sur ce segment de marché) et 16% de leur volume annuel moyen au XXI<sup>ème</sup> siècle. Du côté du logement individuel, marché relativement résilient en 2022, la chute est également brutale : -29% de logements individuels purs mis en chantier en un an pour un volume 2023 inférieur de 40% à sa moyenne annuelle 2000-2022, et -27% de logements individuels groupés commencés entre 2022 et 2023 pour un volume annuel qui cède 33% à sa moyenne longue période.

- ◆ À l'échelle territoriale, le département des Hautes-Alpes semble se démarquer avec une hausse des mises en chantier en 2023 (+17% vs 2022), portée par des marchés collectif et individuel groupé dynamiques (ces deux marchés affichent des volumes de logements commencés en 2023 supérieurs à leur moyenne longue période). Dans tous les autres départements de la région, la baisse d'activité est nette, avec une tendance homogène sur tous les segments. La chute la plus intense a lieu dans les départements des Bouches-du-Rhône (-32% vs 2022 et -33% vs moyenne longue-période) et des Alpes-de-Haute-Provence (-30% vs 2022 et -38% vs moyenne longue-période).

La baisse des mises en chantier de logements neufs est généralisée à l'ensemble du pays. À ce titre, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n'affiche pas la baisse la plus intense. Elle est même celle qui enregistre la tendance 2022-2023 la moins mauvaise du pays avec la Corse.

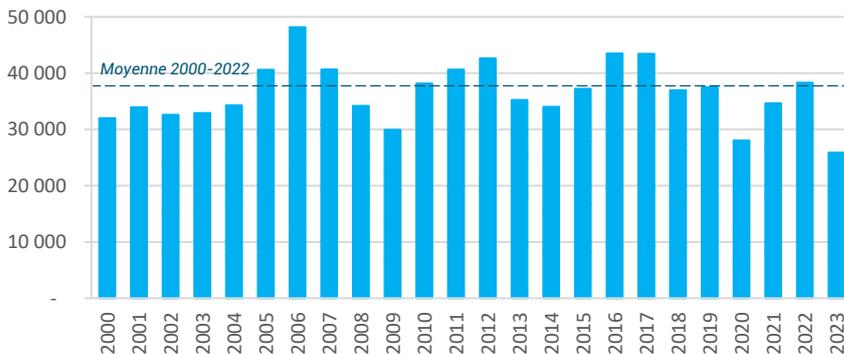
Source : SDES, Sit@del en date réelle estimée



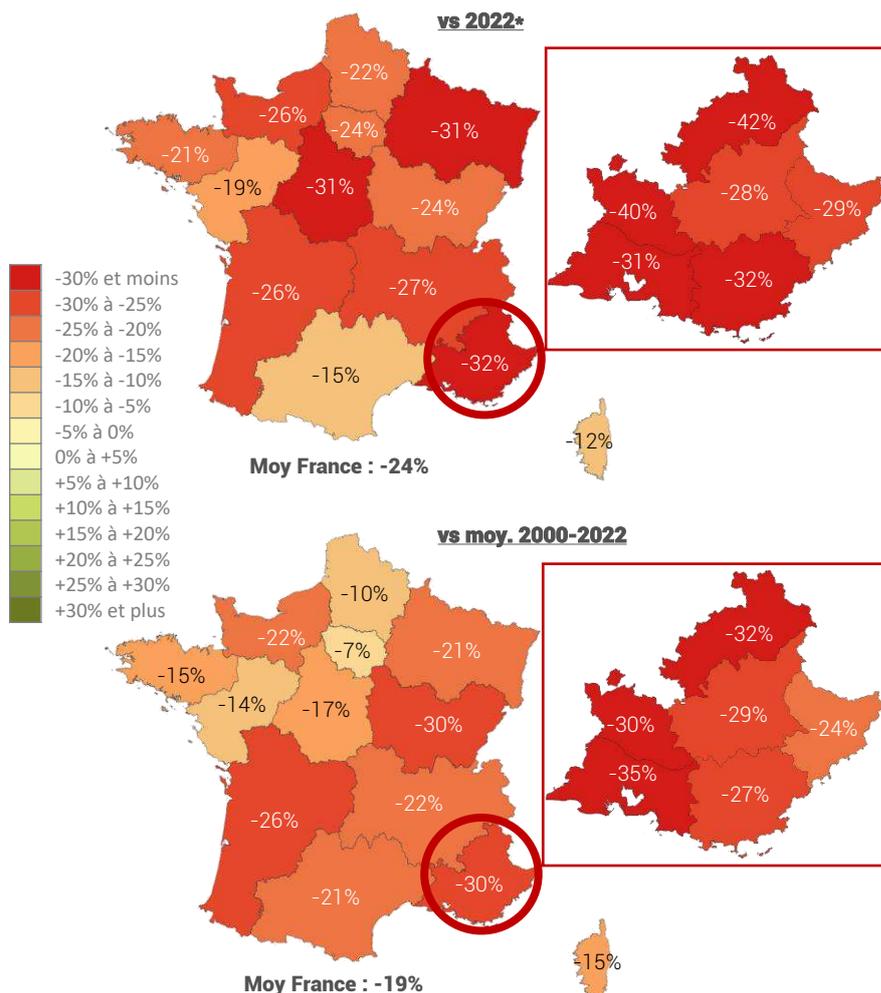
## ➤ Gros coup de frein sur les délivrances de permis

Nombre de logements autorisés	En 2023	Évol. par rapport à 2022	Évol. par rapport à la moy. 2000-2022
Total logements autorisés	25 870	-32% ▼	-30% ▼
Individuel pur	5 480	-31% ▼	-42% ▼
Individuel groupé	2 530	-38% ▼	-40% ▼
Collectif	17 860	-32% ▼	-23% ▼

Nombre de logements neufs autorisés chaque année depuis 2000 en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Évolution par rapport à 2022\* et à la moyenne 2000-2022 du nombre de logements neufs autorisés en 2023 en France



**-32%**

de logements neufs autorisés en 2023 par rapport à 2022\*

◆ Moins de 26 000 logements ont été autorisés à la construction dans la région en 2023. C'est, de loin, le total annuel le plus bas enregistré au XXI<sup>ème</sup> siècle. Même l'année 2020 a vu un nombre de permis accordés supérieur (28 000 unités), malgré l'arrêt complet des procédures pendant plusieurs semaines avec les confinements sanitaires. À titre de comparaison, sur les 24 dernières années, le nombre annuel de permis accordés dans la région oscille en moyenne entre 32 000 et 42 000 logements. Sur la période, et hors 2020 donc, une seule année est d'ailleurs descendu sous le seuil des 30 000 autorisations (29 920 unités enregistrées en 2009). Dans un climat déjà morose, les perspectives à court et moyen-terme continuent donc de s'assombrir dans la construction résidentielle neuve.

Tous les marchés accusent une baisse des autorisations. Les nouveautés réglementaires, comme le ZAN\*\*, entérinent en effet un changement clair de paradigme dans l'acte de construire, avec pour moteur la lutte contre l'artificialisation et l'abandon de « l'aménagement horizontal » au profit d'une « reconstruction de la ville sur la ville ». Ces nouvelles orientations politiques reçoivent la stratégie d'urbanisation des élus et en pousse certains à mettre sur pause les délivrances de permis.

◆ Les autorisations s'effondrent dans tous les départements de la région, pour tous les segments et avec, globalement, la même intensité.

De même, la baisse des autorisations de logements neufs est généralisée à l'ensemble du pays, avec plus ou moins de virulence. La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est à ce titre celle qui affiche la plus forte baisse du pays, que ça soit par rapport à 2022\* ou par rapport à sa moyenne de longue-période.

\*La comparaison à l'année 2022 n'est pas tellement significative, puisque cette dernière a enregistré dans son premier semestre un boom des autorisations, notamment pour des logements collectifs, en raison d'échéances réglementaires : entrée en vigueur de la RE 2020 au 1<sup>er</sup> janvier 2022, qui a entraîné un afflux de permis déposés fin 2021 et donc un allongement du traitement des dossier tout au long du premier semestre 2022, et l'arrivée à échéance au 31 août 2022 d'une aide à la construction durable mise en place dans le cadre du plan de relance pour les communes délivrant un nombre contractualisé de permis pour des logements collectifs, ayant entraîné un nouveau boom de demandes au cours de l'été 2022.

\*\*Zéro Artificialisation Nette. Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, cette démarche fixe pour 2030 un objectif de réduction de 50% du rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de 100% à l'horizon 2050 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

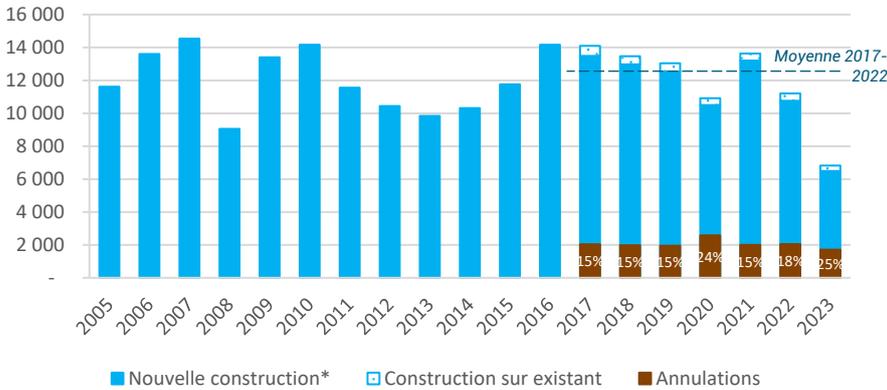
Source : SDDES, Sit@del en date réelle estimée



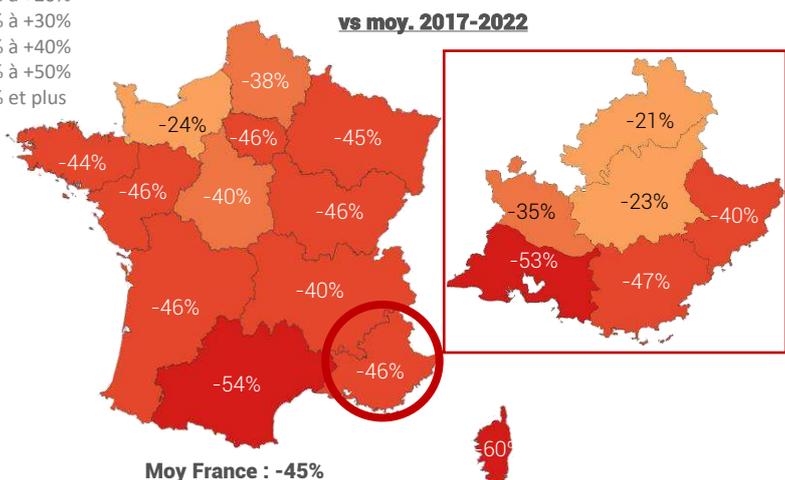
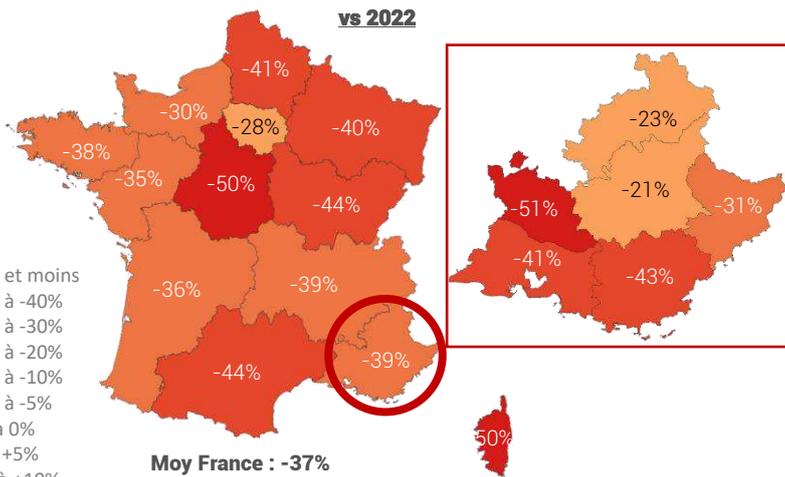
## ➤ Les réservations de logements neufs sont en chute libre

La commercialisation de logements neufs	En 2023	Évol. par rapport à 2022	Évol. par rapport à la moy. 2017-2022
Logements réservés (particuliers)	6 820	-39% ▼	-46% ▼
dont collectifs	6 430	-39% ▼	-46% ▼
dont individuels	390	-44% ▼	-48% ▼
Logements réservés en bloc	4 920	-8% ▼	-9% ▼
Prix de vente au m <sup>2</sup>	5 310 €	+6% ▲	+16% ▲

Nombre de logements neufs (collectifs et individuels groupés) réservés par des particuliers chaque année depuis 2005\* en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Évolution par rapport à 2022 et à la moyenne 2017-2022 du nombre de logements neufs (collectifs et individuels groupés) réservés par des particuliers en 2023 en France



**-39%**  
de logements neufs réservés par des particuliers en 2023 par rapport à 2022

◆ Le marché du logement neuf s'effondre complètement dans la région : 6 820 logements ont été réservés par des particuliers auprès de promoteurs immobiliers en 2023, de loin le plus bas volume annuel enregistré depuis le début du suivi statistique en 2005. C'est par exemple 4 500 réservations de moins qu'en 2022, 4 000 de moins qu'en 2020, année pourtant perturbée par la crise Covid et 3 000 de moins qu'en 2008, pire année de l'historique. À titre de comparaison, sur la période 2017-2022\*, les promoteurs de la région enregistraient en moyenne 12 700 réservations par an, soit un peu plus de 1 000 par mois. Les réservations « perdues » en 2023 représentent donc potentiellement 3-4 mois de vente pour les promoteurs de la région !

La demande est bloquée par un contexte économique tendu. Baisse de pouvoir d'achat, envolée des prix (le prix moyen au m<sup>2</sup> du logement neuf a progressé de +6% entre 2022 et 2023), hausse du coût du crédit (le taux moyen du crédit immobilier pour particuliers sur le marché concurrentiel est passé de 1,07% en janvier 2022 à 4,22% en décembre 2023 d'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA) : les difficultés de financement se multiplient pour les particuliers, entravant ainsi leur capacité d'investissement.

◆ Cette crise de la demande pousse les promoteurs à se tourner vers la vente en bloc : ces dernières ont ainsi représenté 42% de l'ensemble des réservations enregistrées en 2023 dans la région, contre 25% en moyenne avant-Covid. Même si elles se sont légèrement tassées (-8% de logements réservés en bloc en 2023 par rapport à 2022), les réservations en bloc ont apporté une bouée de secours aux promoteurs en atténuant légèrement le retrait des clients particuliers (la baisse des réservations totales avec bloc atteint ainsi -29% en 2023, contre -39% pour le seul marché du détail).

◆ La chute de la demande en logements neufs n'est pas spécifique à la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et s'observe sur l'ensemble du pays, sans exceptions. Au sein de la région, tous les territoires affichent une baisse des réservations, avec une intensité plus marquée pour les départements des Bouches-du-Rhône, du Var et du Vaucluse.

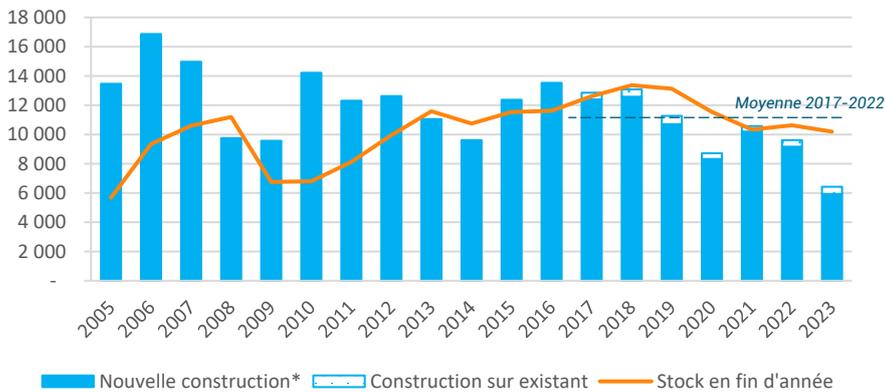
\*La différenciation entre nouvelle construction et construction sur existant n'existe que depuis 2017 dans les données ECLN. Avant cette date, seules les nouvelles constructions sont renseignées, rendant quelque peu périlleux l'établissement d'un historique. Dans un souci de précision méthodologique et de cohérence d'analyse, la moyenne de référence a donc été calculée uniquement sur la période 2017-2022.



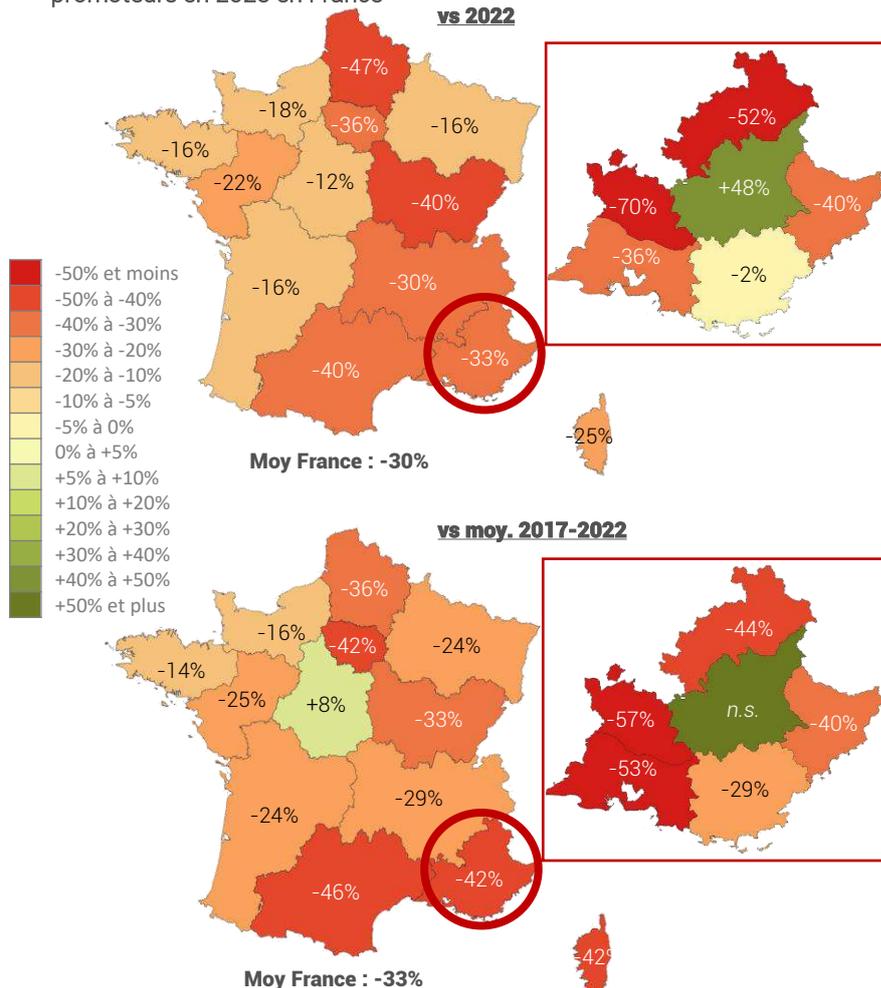
## ➤ Dans un marché tendu, les promoteurs réduisent les commercialisations

La commercialisation de logements neufs	En 2023	Évol. par rapport à 2022	Évol. par rapport à la moy. 2017-2022
Total logements mis en vente	6 430	-33% ▼	-42% ▼
dont collectifs	6 100	-31% ▼	-41% ▼
dont individuels	330	-54% ▼	-53% ▼
Stock disponible à la vente (à fin déc. 2023)	10 200	-4% ▼	

Nombre de logements neufs (collectifs et individuels groupés) mis en vente par les promoteurs chaque année depuis 2005\* en Provence-Alpes-Côte d'Azur et encours de logements disponibles (en fin d'année)



Évolution par rapport à 2022 et à la moyenne 2017-2022 du nombre de logements neufs (collectifs et individuels groupés) mis en vente par les promoteurs en 2023 en France



**-33%**

de logements neufs mis en vente par les promoteurs en 2023 par rapport à 2022

◆ Le recul de la demande rend difficile le déstockage des programmes. Le délai d'écoulement du stock a ainsi progressé de plus de 8 mois entre fin 2022 et fin 2023, et de près d'un an entre 2021 et 2023, dépassant pour la première fois la barre des 7 trimestres au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Cette inertie inédite du marché, conjuguée à un climat des affaires dégradé par des contraintes économiques (hausse des coûts de construction et d'acquisition du foncier notamment) et réglementaires (ZAN\*\*) pousse les promoteurs à mettre sur pause leurs programmes. En 2023, les mises en vente de logements neufs ont ainsi atteint leur plus bas volume annuel depuis le début du suivi statistique, avec notamment un coup de frein drastique sur le deuxième semestre (-41% de logements neufs mis en vente au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 par rapport à un an plus tôt et surtout -73% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, de loin le pire trimestre de l'histoire avec ses 740 mises en vente enregistrées). Les 1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2023 font ainsi partie des 4 plus mauvais trimestres de l'histoire en nombre de logements commercialisés, même en comptant l'année 2020.

◆ Dans ce climat morose, le département des Alpes-de-Haute-Provence navigue complètement à contre-courant : les commercialisations ont explosé en 2022 et 2023 (200 puis 300 logements neufs mis en vente), égalant au cumul sur ces deux années le total cumulé sur les six années précédentes ! La période post-Covid offre ainsi un nouveau souffle au marché du logement neuf dans ce département, qui retrouve petit à petit son dynamisme du début du siècle (500 nouveaux logements mis en vente en moyenne par an entre 2005 et 2007, puis 200 entre 2008 et 2015 avant une chute à 85 entre 2016 et 2021). Dans les Hautes-Alpes et le Vaucluse, le redémarrage post-Covid fut aussi dynamique, mais le marché a perdu le rythme en 2023 et s'est même complètement effondré en Vaucluse. Dans les départements littoraux, le marché est en revanche en net déclin depuis 2020.

\*La différenciation entre nouvelle construction et construction sur existant n'existe que depuis 2017 dans les données ECLN. Avant cette date, seules les nouvelles constructions sont renseignées, rendant quelque peu périlleux l'établissement d'un historique. Dans un souci de précision méthodologique et de cohérence d'analyse, la moyenne de référence a donc été calculée uniquement sur la période 2017-2022.

\*\*Zéro Artificialisation Nette. Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, cette démarche fixe pour 2030 un objectif de réduction de 50% du rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de 100% à l'horizon 2050 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

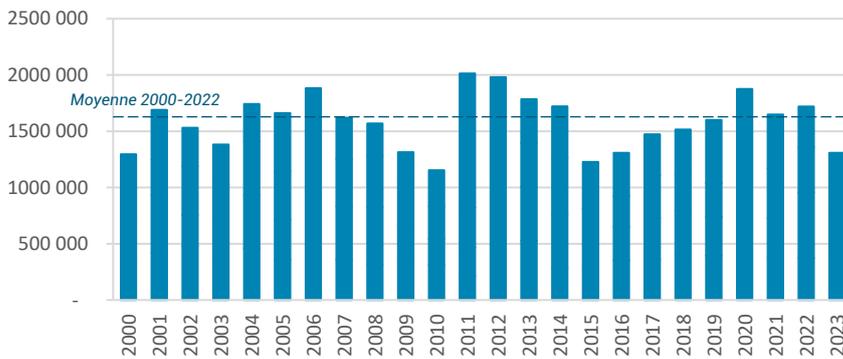
Source : ECLN



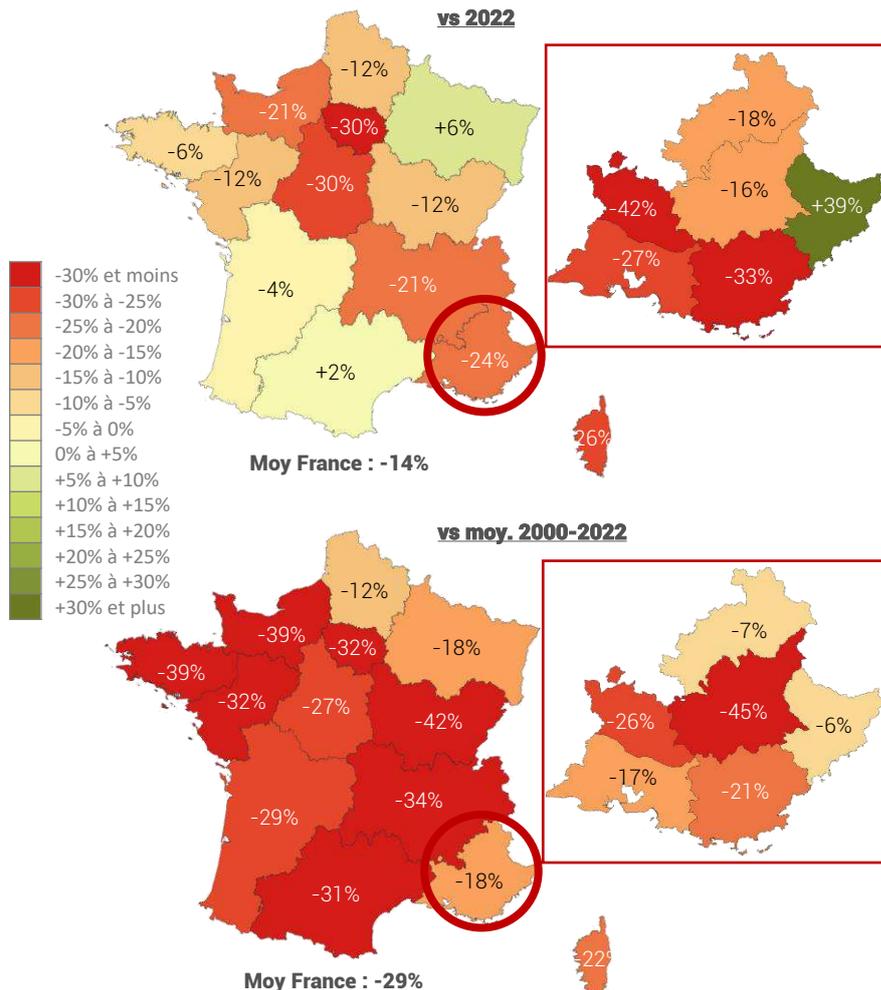
## ➤ Retournement de tendance dans la construction non-résidentielle neuve

La construction neuve de locaux non-résidentiels	En 2023	Évol. par rapport à 2022	Évol. par rapport à la moy. 2000-2022
<b>Surface totale commencée</b>	<b>1,31 mill. m<sup>2</sup></b>	<b>-24%</b> ▼	<b>-18%</b> ▼
<b>Bâtiments agricoles</b>	<b>192 900 m<sup>2</sup></b>	<b>-40%</b> ▼	<b>-13%</b> ▼
<b>Secteur privé non agricole</b>	<b>768 900 m<sup>2</sup></b>	<b>-29%</b> ▼	<b>-23%</b> ▼
dont locaux industriels	80 000 m <sup>2</sup>	-14% ▼	-63% ▼
dont bureaux	252 800 m <sup>2</sup>	-7% ▼	+13% ▲
dont entrepôts	178 500 m <sup>2</sup>	-62% ▼	-23% ▼
dont commerces/artisanat	185 500 m <sup>2</sup>	-13% ▼	-31% ▼
dont locaux de tourisme	72 100 m <sup>2</sup>	+92% ▲	+25% ▲
<b>Secteur public</b>	<b>346 700 m<sup>2</sup></b>	<b>+10%</b> ▲	<b>-12%</b> ▼

Surface non résidentielle neuve (en milliers de m<sup>2</sup>) mise en chantier chaque année depuis 2000 en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Évolution par rapport à 2022 et à la moyenne 2000-2022 de la surface non-résidentielle neuve mise en chantier en 2023 en France



**-24%**

de surface non-résidentielle neuve mise en chantier en 2023 par rapport à 2022

◆ Alors qu'elle profitait d'une bonne dynamique depuis 2015, à rebours des tendances observées sur le marché résidentiel, la construction non-résidentielle neuve subit elle aussi un net ralentissement en 2023 puisqu'elle a perdu presque un quart de son volume de 2022. L'année 2023 s'est ainsi terminée avec le plus mauvais bilan depuis 2016 et une surface mise en chantier voisine des pires années de l'historique.

Outre les bâtiments agricoles, en recul de -40% sur un an et de -13% par rapport à leur moyenne longue période, c'est l'ensemble du secteur privé qui est impacté par la baisse des mises en chantier. Ainsi, les locaux industriels s'érodent de -14% par rapport à 2022 et de -63% par rapport à leur niveau moyen du XXI<sup>ème</sup> siècle quand les entrepôts, qui ont bénéficié d'une forte dynamique post-Covid avec le boom du commerce en ligne, refluent de -62% en un et s'établissent sous leur niveau de référence pour la première fois depuis 5 ans. Le secteur tertiaire n'est pas en reste avec un net recul des locaux commerciaux et d'artisanat (-13% par rapport à 2022 et -31% par rapport à la moyenne longue période) et un ralentissement des bureaux, même si ces derniers se maintiennent au-dessus de leur moyenne 2000-2022. De fait, dans le secteur privé, seuls les locaux de tourisme (hôtellerie/restauration), les plus sinistrés pendant la crise sanitaire, affichent une tendance positive avec une surface mise en chantier qui a presque doublé par rapport à 2022 et qui se maintient au-dessus de son niveau de référence. Enfin, le secteur public affiche également du vert en 2023, alors que l'on arrive à mi-mandat pour les exécutifs locaux, période généralement plus favorable aux investissements.

◆ À l'échelle territoriale, le département des Alpes-Maritimes repasse dans le vert en 2023 après une année 2022 très difficile, notamment grâce à l'attractivité du pôle Nice/Sophia-Antipolis pour les centres d'affaire et au dynamisme de l'hôtellerie de luxe. À l'inverse, la tendance se retourne dans les Hautes-Alpes, le Var et les Bouches-du-Rhône après une année 2022 plutôt positive alors que le marché se tasse depuis plusieurs années dans les Alpes-de-Haute-Provence. Enfin, en Vaucluse, la construction non-résidentielle s'effondre complètement depuis deux ans après un sursaut post-Covid intéressant.

À l'échelle nationale, si certaines régions s'affichent en positif en 2023, la tendance à long terme est tout-de-même à la baisse dans toutes les régions du pays. À ce titre, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n'affiche pas l'érosion la plus intense du pays.

Source : SDES, Sit@del en date de prise en compte



## ➤ Les locaux non-résidentiels n'ont plus le vent en poupe

La construction neuve de locaux non-résidentiels	En 2023	Évol. par rapport à 2022	Évol. par rapport à la moy. 2000-2022
<b>Surface totale autorisée</b>	<b>2,03 mill. m<sup>2</sup></b>	<b>-25%</b> ▼	<b>-15%</b> ▼
<b>Bâtiments agricoles</b>	<b>383 900 m<sup>2</sup></b>	<b>-44%</b> ▼	<b>-0%</b> ►
<b>Secteur privé non agricole</b>	<b>1,12 mill. m<sup>2</sup></b>	<b>-27%</b> ▼	<b>-25%</b> ▼
dont locaux industriels	81 600 m <sup>2</sup>	-51% ▼	-73% ▼
dont bureaux	264 900 m <sup>2</sup>	-34% ▼	-21% ▼
dont entrepôts	336 200 m <sup>2</sup>	-27% ▼	-6% ▼
dont commerces/artisanat	345 400 m <sup>2</sup>	-12% ▼	-14% ▼
dont locaux de tourisme	89 500 m <sup>2</sup>	-25% ▼	-12% ▼
<b>Secteur public</b>	<b>530 000 m<sup>2</sup></b>	<b>+15%</b> ▲	<b>-1%</b> ►

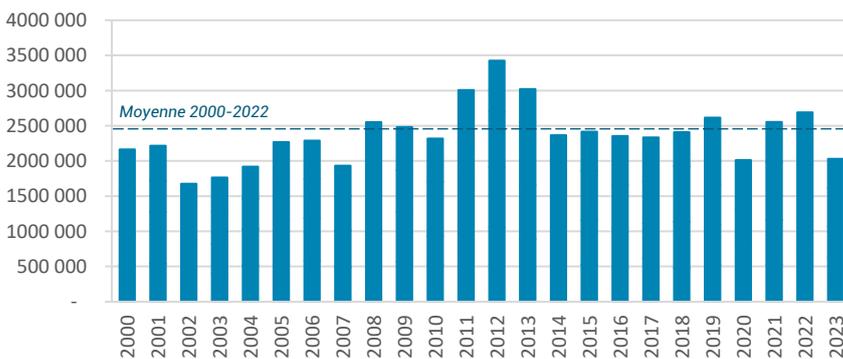
**-25%**

de surface non-résidentielle neuve autorisée en 2023 par rapport à 2022

- ◆ Après des années de stabilité (en dehors de l'exception 2020), les délivrances de permis de construire pour des locaux neufs ont perdu leur rythme de croisière : la surface non-résidentielle autorisée a en effet reculé de -25% entre 2022 et 2023 et affiche son plus faible total depuis 2007 (hors 2020).

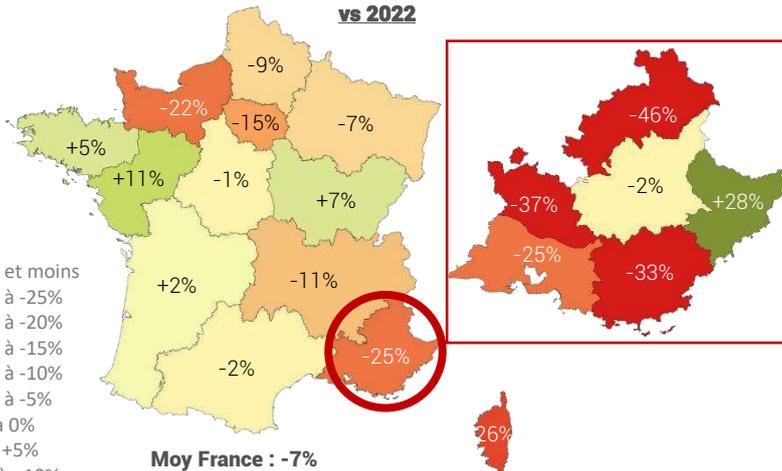
Les vents ne sont en effet plus porteurs pour le marché non-résidentiel, entre un contexte macro-économique défavorable pour les investisseurs et des politiques publiques dissuasives. Alors que la notion de sobriété foncière s'impose de plus en plus dans le débat public, le ZAN\* et les opinions publiques poussent les décideurs à redéfinir leurs projets d'aménagement, mettant fin à l'étalement urbain et au schéma « classique » des entrées de ville (zones commerciales, zones industrielles, ZAC) pour repartir à la conquête de leurs centres-villes. De fait, l'ensemble des secteurs d'activité, sans exception, subit un recul des autorisations en 2023. Seuls les locaux administratifs affichent du vert en 2023, soutenus par le cycle électoral.

Surface non résidentielle neuve (en milliers de m<sup>2</sup>) autorisée chaque année depuis 2000 en Provence-Alpes-Côte d'Azur



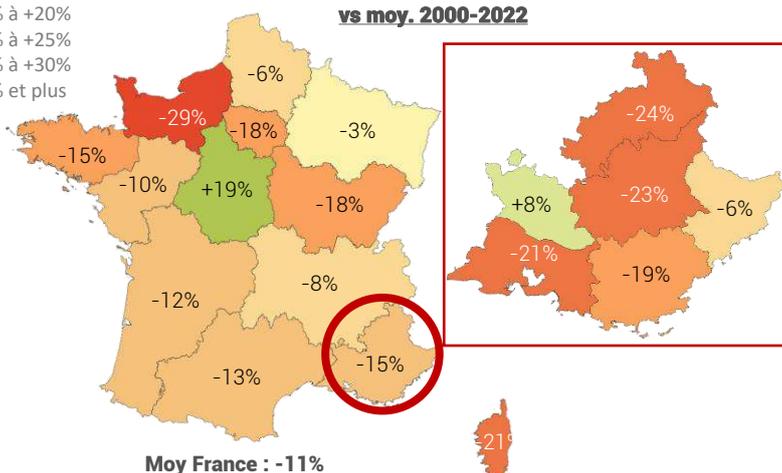
Évolution par rapport à 2022 et à la moyenne 2000-2022 de la surface non-résidentielle neuve autorisée en 2023 en France

**vs 2022**



**Moy France : -7%**

**vs moy. 2000-2022**



**Moy France : -11%**

- ◆ À l'échelle territoriale, le département des Alpes-Maritimes repasse dans le vert en 2023 après une année 2022 en retrait, notamment grâce à la relance de projets publics et à la bonne santé du secteur logistique. À l'inverse, la tendance se retourne en Vaucluse après un redémarrage post-covid extrêmement dynamique, même si les autorisations restent au-dessus de leur moyenne longue-période dans ce département. Dans les Hautes-Alpes et le Var, les autorisations repassent dans le rouge après une année 2022 plutôt positive, alors que le ralentissement se confirme dans les Alpes-de-Haute-Provence et les Bouches-du-Rhône avec une deuxième année consécutive de baisse malgré un redémarrage post-crise sanitaire plutôt satisfaisant.

À l'échelle nationale, quelques régions s'affichent en positif en 2023, portées notamment par l'immobilier logistique et les investissements publics, auxquels s'ajoutent parfois de grands projets industriels (Bretagne, Nouvelle-Aquitaine) ou des bureaux (Pays de la Loire). À long-terme en revanche, la tendance est à la baisse dans toutes les régions du pays (à l'exception de Centre-Val de Loire).

\*Zéro Artificialisation Nette. Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, cette démarche fixe pour 2030 un objectif de réduction de 50% du rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de 100% à l'horizon 2050 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Source : SDES, Sit@del en date de prise en compte

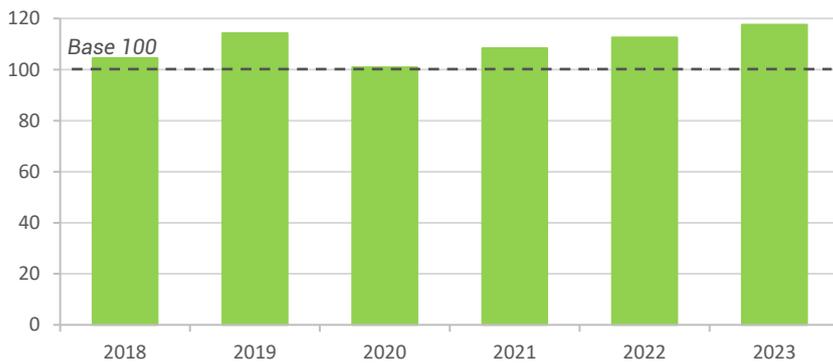


## ➤ L'activité des Travaux Publics reste résiliente

L'activité dans les Travaux Publics en 2023	Évol. en valeur du CA 2023 par rapport à 2022	Niveau du carnet de commandes et évol. par rapport à fin 2022
Ensemble	+4,4% ▲	9,5 mois ▲
Terrassement	+6,2% ▲	9,9 mois ▲
Route	+2,3% ▲	6,9 mois ▲
Canalisateurs	+7,5% ▲	8,2 mois ▲
Génie Civil	+8,0% ▲	16,8 mois ►
Énergie	+1,5% ▲	7,4 mois ►

Évolution du chiffre d'affaires annuel des entreprises de Travaux Publics par rapport à l'année précédente en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Unité : évolution par rapport à n-1 en base 100 à 2017

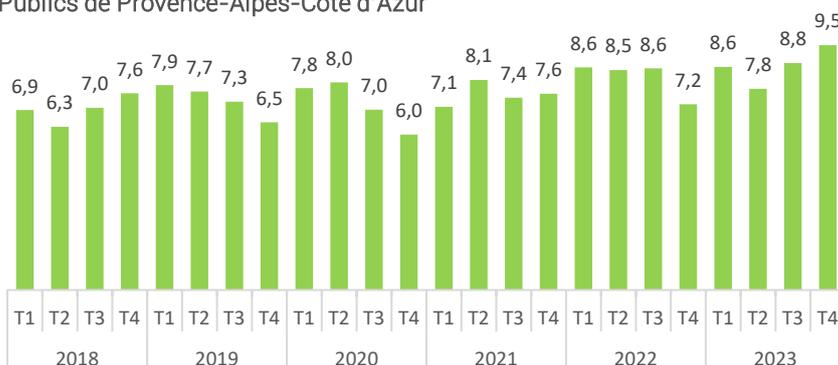


Évolution par rapport à 2022 du chiffre d'affaires 2023 des entreprises de Travaux Publics dans les départements de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Unité : évolution par rapport à n-1



Niveau trimestriel du carnet de commandes (en mois) des entreprises de Travaux Publics de Provence-Alpes-Côte d'Azur



**+4,4%**

d'évolution du chiffre d'affaires (en euros courants) pour les entreprises de Travaux Publics en 2023 par rapport à 2022

Malgré une conjoncture compliquée au cours de l'année (après +6,5% au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, l'activité Travaux Publics s'est affichée à +0,3% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et à -3,3% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, première incursion en territoire négatif depuis fin 2020), le chiffre d'affaires Travaux Publics reste finalement dans le vert sur l'ensemble de l'année 2023 grâce à un 4<sup>ème</sup> trimestre plus dynamique (+3,2% par rapport à 4<sup>ème</sup> trimestre 2022). En euros courants, l'année 2023 affiche ainsi son plus haut niveau de facturation depuis 2017\*.

Tous les métiers enregistrent une progression de leur activité en 2023, même si la tendance s'avère moins dynamique pour les routiers et le génie énergétique. De même, tous les départements de la région affichent une hausse du chiffre d'affaires entre 2022 et 2023\*.

**9,5 mois**

de travail garantis par les carnet de commandes pour les entreprises de Travaux Publics au T4 2023

Les prises de commande restent dynamiques en Provence-Alpes-Côte d'Azur, faisant gonfler les carnets de commandes à un niveau record : 9,5 mois de travail garanti à fin 2023, soit une visibilité qui gagne plus de deux mois par rapport à fin 2022. Les prévisions d'activité restent donc encourageantes pour les entreprises de Travaux Publics de la région.

Les carnets de commandes progressent pour tous les métiers, même légèrement, et s'affichent à chaque fois au-dessus ou proche de leur niveau records. Il y a minimum 6 mois de chantiers garantis pour toutes les métiers de Travaux Publics dans la région, ce qui n'était pas toujours le cas précédemment, notamment avant la crise Covid. Mention spéciale pour le génie civil, qui s'offre une visibilité à minima jusqu'au printemps 2025.

\*Les évolutions de chiffre d'affaires sont estimées en euros courants par les entreprises interrogées. Avec une inflation qui reflue nettement en 2023 dans le secteur des Travaux Publics (l'index TP01 de l'INSEE s'affiche à +2,2% sur un an fin 2023, loin des scores à deux chiffres atteints à l'été 2022), la mesure de l'activité semble donc moins fortement conditionnée par un effet prix. De fait, en euros constants, le chiffre d'affaire progresse de +2,2% en 2023 par rapport à 2022 dans la région, témoignant d'une activité qui demeure dynamique même si le volume de facturation reste légèrement en-deca des niveaux d'avant-crise sanitaire. Par métiers, seul le secteur énergétique passe en négatif en volume de travaux alors que les routiers se maintiennent à peine en positif. De même, le département des Hautes-Alpes est le seul à basculer dans le rouge en euros constants.

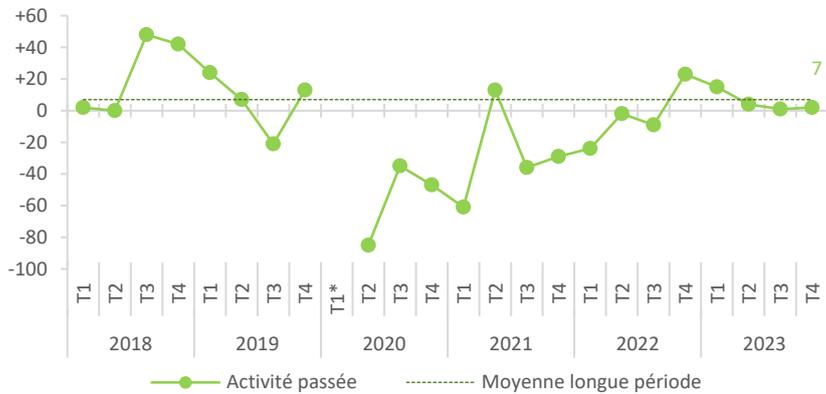
Source : Enquête trimestrielle FRTP / CERC PACA



## ➤ Les entreprises de Travaux Publics restent prudentes sur leur activité à venir

Évolution de l'opinion des chefs d'entreprises de Travaux Publics de Provence-Alpes-Côte d'Azur sur leur activité récente

Unité : solde d'opinion (en %)



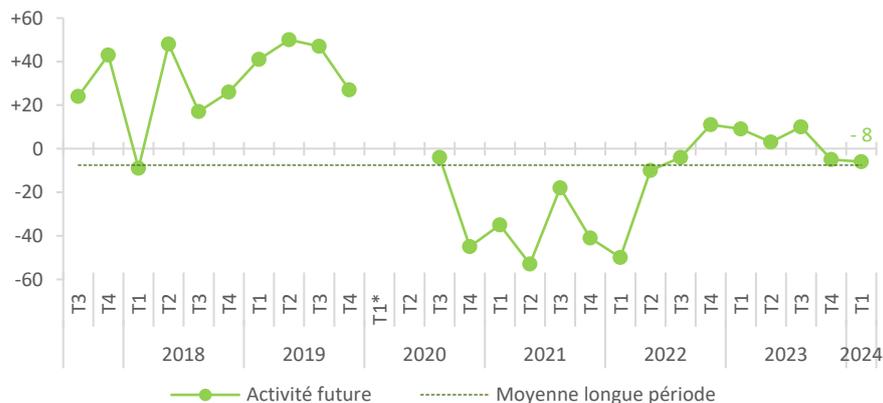
**17%**

des entreprises de Travaux Publics ont vu leur activité augmenter au T4 2023

Selon la dernière enquête trimestrielle menée par la FNTP, 17% des entreprises de Travaux Publics de la région ont enregistré une hausse de leur activité au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023. C'est certes 6 points de plus qu'au trimestre précédent, période vue comme difficile pour les entreprises de la région, mais c'est tout-de-même 22 points de moins qu'à fin 2022. À l'inverse, 15% des entreprises indiquent une baisse de leur activité ce trimestre, 6 points de moins qu'en début d'année. De fait, le solde d'opinion des chefs d'entreprises sur leur activité récente stagne en 2023 et se maintient juste en-dessous de sa moyenne longue-période, signe d'une activité qui, si elle n'est pas catastrophique, manque de souffle.

Évolution de l'opinion des chefs d'entreprises de Travaux Publics de Provence-Alpes-Côte d'Azur sur leur activité future

Unité : solde d'opinion (en %)



**5%**

des entreprises de Travaux Publics prévoient une hausse de leur activité au T1 2024

Seules 5% des entreprises de Travaux Publics de la région prévoient une hausse, même légère, de leur activité sur le début d'année 2024, le niveau le plus bas depuis le début de l'historique en 2017. De même, peu d'entre-elles envisagent une baisse de leur activité lors des trois prochains mois (11%, un score conforme à la moyenne longue-période). De fait, 84% des entreprises misent sur une stabilité de l'activité, plus haut niveau de l'historique, signe d'un manque criant de visibilité pour les mois à venir.

**82%**

des entreprises de Travaux Publics sont limitées dans leur production au T4 2023

La prudence reste toutefois de mise pour les entreprises de Travaux Publics, notamment au regard des difficultés qu'elles rencontrent actuellement sur le terrain. Elles sont ainsi 82% à être limitées dans leur production à fin 2023, soit 7 points de plus qu'en fin d'année dernière.

Si les contraintes d'approvisionnement disparaissent (seules 5% des entreprises rencontrent encore une insuffisance de matériel fin 2023) et que les contraintes financières s'amenuisent (13% des entreprises concernées, 4 points de moins en un an), les inquiétudes se portent aujourd'hui essentiellement sur la demande (47% des entreprises interrogées craignent une demande insuffisante dans les semaines à venir, soit 27 points de plus qu'il y a un an) et le manque de main-d'œuvre (plus de la moitié des entreprises indiquent encore ne pas avoir assez de personnel fin 2023).

*\*Pendant la période de confinement général, l'enquête trimestrielle de conjoncture dans les travaux publics d'avril 2020, dont la collecte a été réduite à internet uniquement, a pâti d'un taux de réponse extrêmement faible et ses résultats n'ont par conséquent pas pu être diffusés. Le taux de réponse à l'enquête s'est ensuite redressé en juillet, la collecte ayant été menée à nouveau par internet et par envoi postal (questionnaire papier).*

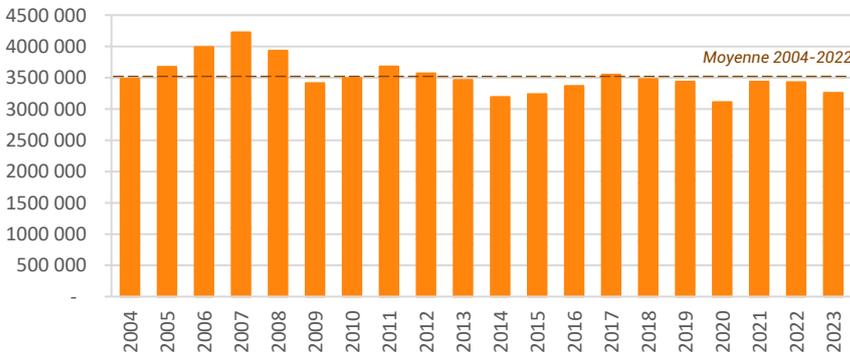




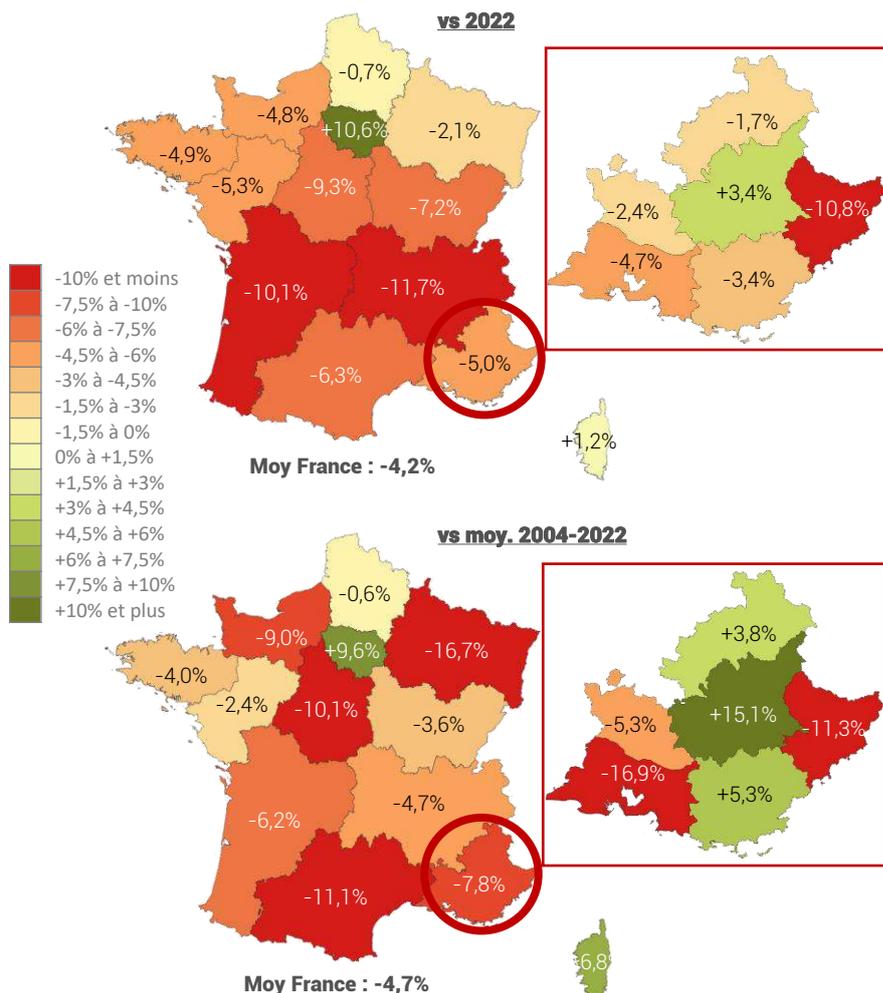
## ➤ La crise de la construction neuve impacte la production de BPE

La production de matériaux	En 2023	Évol. par rapport à 2022	Évol. par rapport à la moy. 2004-2022
Production de BPE	3 258 900 m <sup>3</sup>	-5,0% ▼	-7,8% ▼

Cubage de BPE (en m<sup>3</sup>) produit chaque année depuis 2004 en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Évolution par rapport à 2022 et à la moyenne 2004-2022 du volume de BPE produit en 2023 en France



**-5%**  
de BPE produit en 2023 par rapport à 2022

◆ Alors que le secteur du bâtiment est en crise, il entraîne dans son sillage le premier maillon de sa chaîne de valeur, le béton prêt à l'emploi. En 2023, la production régionale de BPE s'est en effet repliée de -5% par rapport à un an plus tôt et affiche le plus bas volume de production depuis 2014-2015, pires années de l'historique (hors 2020, période de confinement sanitaire strict). Elle se place aussi 8% en-dessous de son niveau moyen annuel relevé entre 2004 et 2022. De plus, la tendance actuelle de délivrance des permis de construire ne laisse guère augurer de redressement à court terme.

◆ À l'échelle territoriale, les dynamiques diffèrent nettement selon les départements. Ainsi, dans les départements alpins et le Var, la production de BPE est dynamique depuis deux-trois ans en réponse à un marché du neuf qui a bondi lors des déconfinements\*. Dans les Alpes-Maritimes, où la demande en BPE a été forte entre 2019 et 2022 du fait de grands projets d'infrastructures (tramway à Nice, reconstructions suite à la tempête Alex), la production chute complètement en 2023 avec la fin de ces grands chantiers. Enfin, dans les Bouches-du-Rhône et en Vaucluse, l'activité BPE a nettement ralenti depuis la crise Covid à l'image de la construction neuve dans ces territoires.

◆ Au niveau national, la baisse de l'activité BPE est généralisée à l'ensemble des régions hormis l'Île-de-France\*\* et la Corse. À ce titre, Provence-Alpes-Côte d'Azur n'affiche pas la baisse la plus intense du pays, en tendance de court terme (-5% contre par exemple -10% en Nouvelle-Aquitaine et -12% en Auvergne-Rhône-Alpes) comme à long terme (-8% contre des baisses à deux chiffres en Centre-Val de Loire, Occitanie et Grand Est).

\*En effet, les demandes de permis, notamment pour des logements collectifs, se sont envolées dans les départements alpins entre 2021 et 2022, retrouvant des niveaux inédits depuis le début du siècle. De même, la demande en locaux non-résidentiels a été très dynamique dans le Var après Covid. Les mises en construction qui ont suivi ont donc mécaniquement réclamé un fort besoin en BPE. Si les indicateurs de la construction neuve sont désormais dans le rouge (hormis pour les mises en chantier de logements neufs dans les Hautes-Alpes), on parle ici de « nouveaux chantiers » ; cela n'impacte donc pas les chantiers déjà entamés, qui ont besoin de BPE tout au long du cycle constructif (on compte en moyenne 6 mois à un an de construction pour des ensembles de logements collectifs, 12 à 18 mois pour des locaux). À ce titre, la chute brutale des autorisations de logements neufs accordées depuis un an dans ces départements pousse à anticiper un brusque retournement de tendance pour la production de BPE à moyen terme. En miroir, la hausse des autorisations pour des locaux non-résidentiels dans les Alpes-Maritimes offre des perspectives plus réjouissantes dans ce département.

\*\*L'activité BPE dans la région Île-de-France est depuis quelques années nettement corrélée aux chantiers du Grand Paris Express et des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

Source : UNICEM

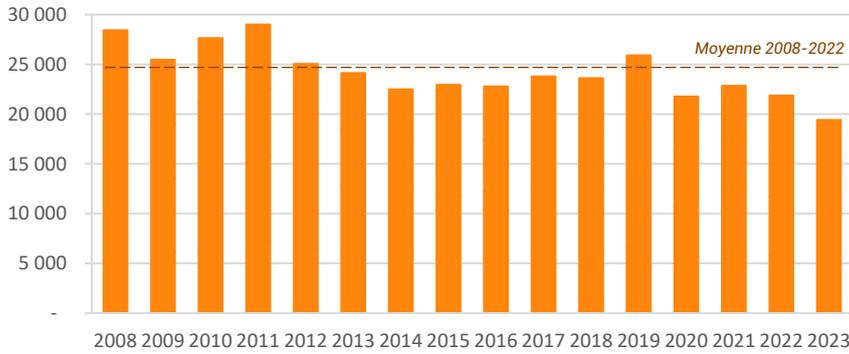


➤ L'activité granulats également victime du climat économique morose

La production de matériaux	En 2023	Évol. par rapport à 2022	Évol. par rapport à la moy. 2008-2022
Production de Granulats	19 420 kT	-11,2% ▼	-20,8% ▼

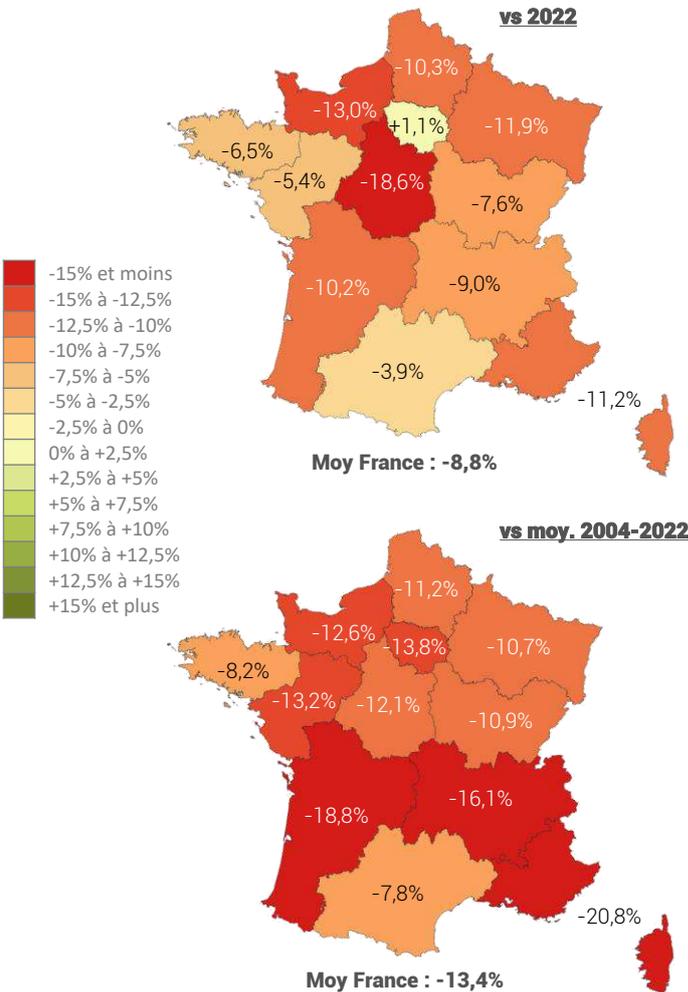
**-11%**  
de granulats produit en 2023 par rapport à 2022

Tonnage de granulats (en kT) produit chaque année depuis 2008 en Provence-Alpes-Côte d'Azur-Corse



◆ Le secteur des granulats n'échappe pas à la morosité ambiante puisque la production régionale de granulats a reculé de -11% entre 2022 et 2023. Le volume de granulats produit en 2023 s'inscrit ainsi à son plus bas niveau historique. Malgré une activité Travaux Publics globalement positive en 2023 dans la région, l'activité granulats paie sans doute le ralentissement observé entre le printemps et l'été dans les Travaux Publics et un secteur routier nettement moins dynamique (-3,2% d'évolution du chiffre d'affaires pour les routiers au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et -8,5% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 par rapport à un plus tôt – en valeur –, pour un bilan annuel à peine positif si on raisonne en volume de travaux).

Évolution par rapport à 2022 et à la moyenne 2008-2022 du volume de granulats produit en 2023 en France



◆ Au niveau national, la baisse de l'activité granulats est généralisée à l'ensemble des régions. À ce titre, Provence-Alpes-Côte d'Azur-Corse paie un plus lourd tribut que d'autres, notamment sur la tendance à long terme (-11% par rapport à 2022 contre une tendance nationale à -9% et -21% par rapport à la moyenne annuelle 2008-2022 contre -13% à l'échelle nationale).



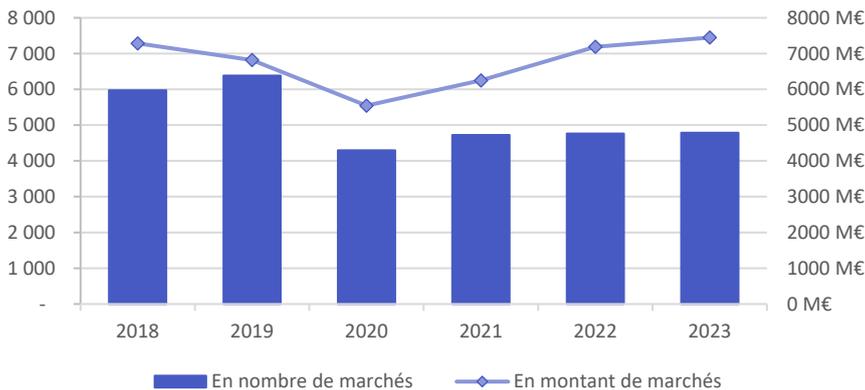


## ➤ La commande publique priorise les grands projets structurants

	Nombre de marchés		Montant des marchés	
	En 2023	Évol. par rapport à 2022	En 2023	Évol. par rapport à 2022
Total des AO publiés	4 790	+0,4% ▶	7450 M€	+3,6% ▲
dont TP*	1 730	-1,9% ▼	2540 M€	-0,5% ▶
dont bâtiment*	2 390	-2,2% ▼	2560 M€	-2,3% ▼
dont pôle local	2 730	-0,9% ▶	3640 M€	+16,1% ▲
dont conseils territoriaux	300	-8,8% ▼	530 M€	-30,6% ▼
dont État	600	+6,7% ▲	1410 M€	+12,2% ▲
dont autres	1 160	+3,4% ▲	1870 M€	-8,1% ▼

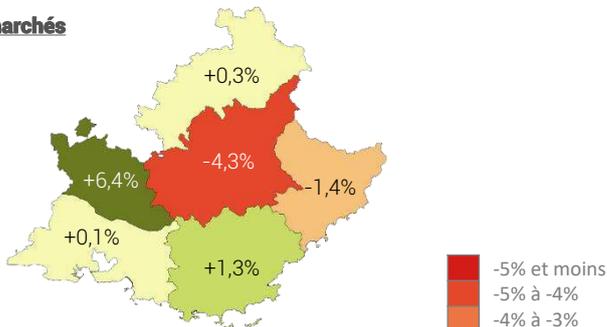
\*Une partie des appels d'offre recouvre les deux secteurs d'activité sans distinction et n'ont pas pu être recensés ici.

Nombre d'appels d'offres publics de travaux et montant des marchés publiés chaque année depuis 2018 en Provence-Alpes-Côte d'Azur

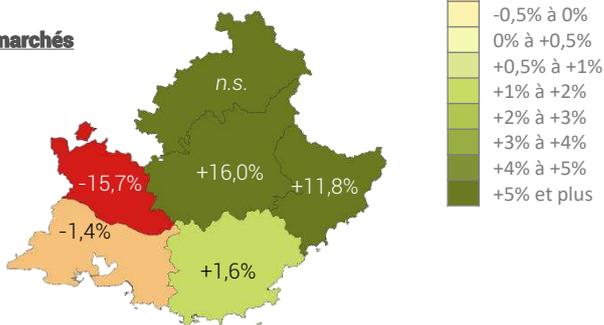


Évolution par rapport à 2022 du nombre et du montant des marchés publics publiés en 2023 dans les départements de Provence-Alpes-Côte d'Azur

### En nombre de marchés



### En montant de marchés



◆ En 2023, près de 7,5 Md€ ont été attribués pour des marchés publics de travaux dans la région, un montant en hausse de +4% par rapport à 2022, année déjà orientée à +15%. De fait, le montant des marchés de travaux publiés dans la région ont grimpé de +19% en deux ans (et même de +34% depuis 2020) pour s'établir à 2% au-dessus de son niveau de 2018, précédent record.

Pour autant, le nombre de marchés publiés reste stable depuis trois ans, loin des 6 400 procédures enregistrées en 2019. De fait, le montant moyen attribué par marché a progressé de près de 50 000 euros en un an et de près de 500 000 euros depuis 2019 ! Les donneurs d'ordre, contraints par des orientations politiques où priorité est donnée à la transition écologique, semblent donc de plus en plus se concentrer sur le financement de grands projets structurants.

◆ Dans le détail, la commande publique reflue légèrement pour les travaux Bâtiment seuls comme pour les Travaux Publics seuls, au profit des marchés globaux (+19% de marchés publiés et +16% de montants attribués entre 2022 et 2023), preuve une nouvelle fois de la volonté des donneurs d'ordre de prioriser les grands projets.

Si le pôle local, soutenu par le cycle électoral, accentue ses investissements (+7% de marchés publiés en deux ans et une enveloppe en hausse de +34% sur la période), les conseils territoriaux voient leurs contributions ralentir (-20% en volume et -9% en valeur entre 2021 et 2023), étant à la fois soumis à une hausse record des coûts et une baisse des recettes (notamment les DMTO – Droits de Mutation à Titre Onéreux – qui reculent de -22% en 2023 avec la baisse des ventes immobilières\*). L'État met de son côté plus fortement la main à la poche (+55% de budget accordé à la commande publique entre 2021 et 2023) alors que les bailleurs sociaux, portés par les politiques de rénovation énergétique, achètent plus de travaux malgré des difficultés financières (+8% de marchés publiés en deux ans mais une enveloppe qui perd -9% de son montant sur la période).

◆ À l'échelle territoriale, le Vaucluse se démarque avec une hausse des marchés publiés (+6,4% par rapport à 2022) mais une forte baisse du montant attribué (-16%), signe d'une commande publique peut-être plus orientée vers des projets de moindre envergure. À l'inverse, les Alpes-de-Haute-Provence et les Alpes-Maritimes voient le nombre de marchés publiés refluer pour une enveloppe qui grossit nettement, sûrement dédiée au lancement de gros projets d'aménagement. Dans les Hautes-Alpes, de gros achats ont eu lieu à l'été 2023, gonflant le montant de la commande publique dans ce département. Dans le Var, les achats publics suivent leur rythme de croisière alors qu'ils manquent de dynamisme dans les Bouches-du-Rhône.

\*Source INSEE

Source : Vecteur Plus

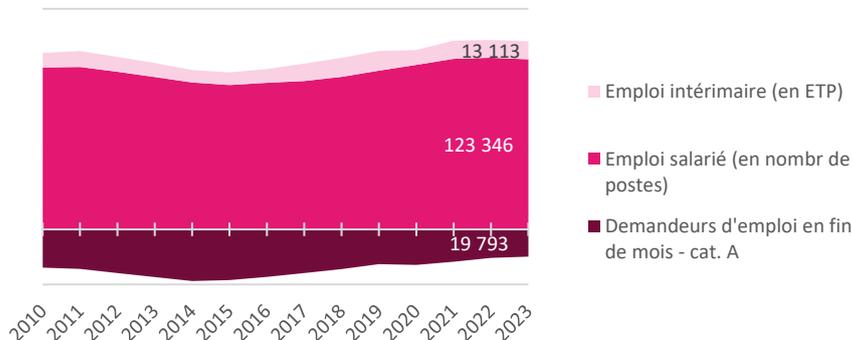




## ➤ Le ralentissement économique freine la croissance de l'emploi

Emploi dans la Construction		Évol. 1 an
Nombre de postes salariés (à fin déc. 2023)	123 346	-0,9% ▶
Nombre d'intérimaires (en équivalent temps plein - moy. 2023)	13 113	+2,5% ▲
Nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois (à fin déc. 2023)	19 793	-4,7% ▼

Nombre de postes salariés, d'intérimaires (en équivalent temps plein) et de demandeurs d'emploi (catégorie A) à chaque fin d'année depuis 2010 dans la construction en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Déclarations préalables à l'embauche dans la Construction	En 2023	Évol. par rapport à 2022	Évol. par rapport à moy. 2000-2022
Nombre total de DPAE	72 350	-4,8% ▼	+8,0% ▲
dont CDD courte durée (moins d'un mois)	9 450	-2,7% ▼	-1,6% ▼
dont CDD longue durée (plus d'un mois)	26 200	-5,3% ▼	+0,1% ▶
dont CDI	36 700	-4,9% ▼	+17,5% ▲

Nombre de déclarations préalables à l'embauche recensées annuellement dans la Construction depuis 2000 en Provence-Alpes-Côte d'Azur



◆ Alors que le nombre de postes salariés dans la construction a progressé à un rythme régulier depuis fin 2015, même lors de la crise Covid, (+0,7% en moyenne par trimestre entre 2016 et 2021), l'emploi salarié se stabilise depuis 2022 (le rythme moyen de croissance trimestriel est en effet nul entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2023). Il recule même légèrement en 2023.

Cette décroissance de l'emploi se confirme lorsque l'on se penche sur les intentions d'embauche : en 2023, les déclarations préalables à l'embauche enregistrées par l'URSSAF ont en effet diminué de -5% par rapport à 2022 dans la région pour le secteur Construction.

◆ Les difficultés de recrutement rencontrées par les entreprises de la Construction depuis plusieurs mois peuvent en partie expliquer cette tendance, comme le prouvent les chiffres des demandeurs d'emploi : le nombre de demandeurs d'emploi en Catégorie A (c'est-à-dire les personnes sans activité et tenues de chercher un emploi) dans le secteur Construction a en effet diminué de 1 000 unités entre fin 2022 et fin 2023 et de 7 000 unités en huit ans dans la région, signe d'un « stock » de main-d'œuvre disponible qui s'amenuise drastiquement. Mais le ralentissement économique joue également un rôle non négligeable dans ce constat. En effet, l'emploi intérimaire, considéré comme la variable d'ajustement de la main-d'œuvre pour faire face aux hausses d'activité, reste également stable depuis 2021, autour des 13 100 équivalents temps plein\*. De même, les déclarations préalables à l'embauche s'affichent à la baisse pour tous les types de contrat, y compris les contrats de courte durée, signe d'une activité qui manque de souffle, freinant les recrutements et les créations de postes.

L'emploi dans la Construction semble donc atteindre un palier, les entreprises faisant face à la fois à un ralentissement de l'activité, une hausse non négligeable des coûts de main-d'œuvre (la masse salariale du secteur Construction a par exemple progressé de +3% entre 2022 et 2023 et de +13% depuis la crise Covid) et à un assèchement du potentiel de recrutement.

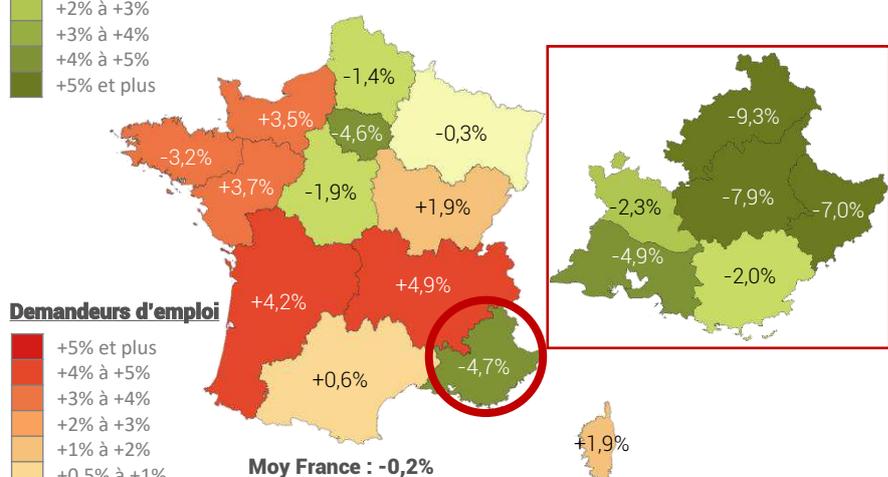
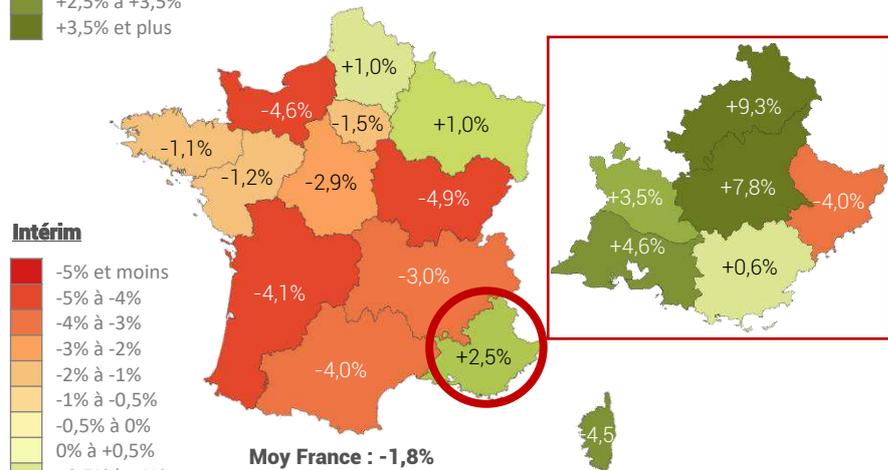
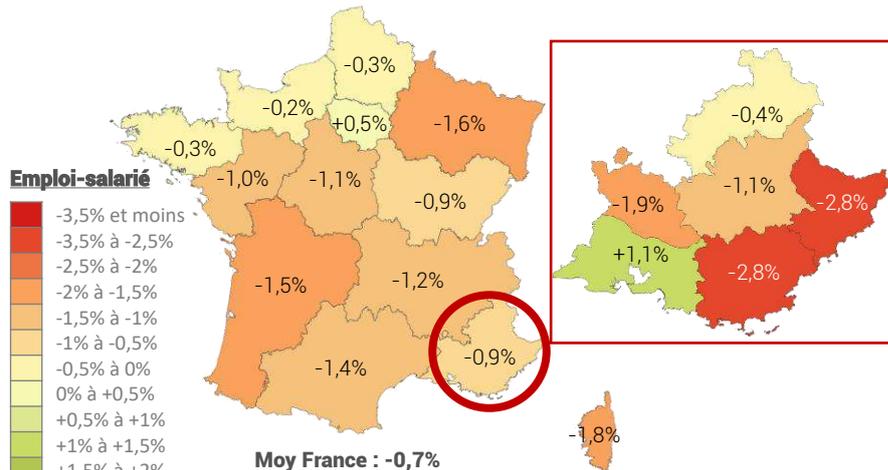
\*L'emploi intérimaire est très sensible aux variations conjoncturelles. Ainsi, si le nombre moyen d'intérimaires est en hausse en 2023 par rapport à 2022, cela est surtout dû aux « mauvais » chiffres enregistrés au cours de l'été 2022 caniculaire (moins de 11 500 équivalents temps plein), ce qui fait mathématiquement baisser la moyenne de cette année-là. De fait, par rapport à la moyenne 2021, le nombre d'intérimaires en équivalent temps plein recensé en 2023 varie de seulement -0,8%.

Sources : ACOSS-URSSAF / URSSAF – données cvs  
Pôle emploi / DARES – données brutes





Évolution par rapport à 2022 du nombre de postes salariés, d'intérimaires (en équivalent temps plein) et de demandeurs d'emploi (de Catégorie A) enregistrés en 2023 dans la construction en France



- Le recul de l'emploi-salarié dans la Construction est globalement visible sur l'ensemble du pays. Seule la région Île-de-France enregistre une augmentation du nombre de postes salariés dans la Construction entre 2022 et 2023. La région Provence-Alpes-Côte d'Azur n'est à ce titre la plus mal lotie, certaines régions relevant des baisses plus intenses.

À l'échelle de la région, le département des Bouches-du-Rhône est le seul à enregistrer une progression de l'emploi-salarié Construction. Les autres territoires régionaux voient le nombre de postes salariés diminuer, avec plus d'intensité dans le Var et les Alpes-Maritimes (respectivement soumis à un net ralentissement de l'activité non-résidentielle neuve et de l'activité Travaux Publics\*).

- Concernant le recours à l'emploi intérimaire, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est en revanche la mieux orientée du pays avec la Corse. Il n'y a d'ailleurs que quatre régions qui enregistrent une progression de l'emploi intérimaire entre 2022 et 2023 : outre Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Corse, il s'agit de la région Grand Est et des Hauts-de-France. Dans toutes les autres régions, l'emploi intérimaire recule, parfois nettement (notamment en Bourgogne-Franche-Comté, Normandie et Nouvelle-Aquitaine).

Au sein de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le recours à l'intérim progresse dans quasiment tous les territoires, et même fortement dans les départements alpins. Seul le département des Alpes-Maritimes enregistre une baisse de l'emploi intérimaire, sûrement dû au ralentissement de l'activité Travaux Publics\*.

- Enfin, au niveau des demandeurs d'emploi, Provence-Alpes-Côte d'Azur est de nouveau la région la mieux orientée du pays, avec cette fois-ci une baisse des demandeurs d'emploi généralisée à l'ensemble de ses territoires. À l'échelle du pays, l'Île-de-France, Centre-Val de Loire et les Hauts-de-France se portent bien, à l'inverse d'Auvergne-Rhône-Alpes et des territoires de l'ouest du pays, où le nombre de demandeurs d'emploi enregistre une forte hausse.

\*Après le passage de la tempête Alex à l'automne 2020, le besoin de reconstruction des infrastructures a fortement soutenu l'activité Travaux Publics dans les Alpes-Maritimes, où la croissance du chiffre d'affaires a été mesurée à +17,8% en 2021 et à +8,3% en 2022. Ce regain d'activité a nécessité un fort recours à de la main-d'œuvre, notamment via l'emploi intérimaire. Les travaux touchant aujourd'hui à leur fin, le rythme de croissance des Travaux Publics a ralenti en 2023 (+3,5%) et retrouve un cycle « naturel », ce qui fait mécaniquement baisser le besoin en main-d'œuvre, particulièrement au regard des deux années précédentes.

➤ Concernant les déclarations préalables à l'embauche, elles baissent dans toutes les régions en 2023 par rapport 2022, à l'exception de l'Île-de-France (+3%) portée par les chantiers du Grand Paris et des Jeux Olympiques et Paralympiques. Alors qu'elle est mesurée à -4,8% en Provence-Alpes-Côte d'Azur, la baisse s'établit de -4% en Centre-Val de Loire et dans les Hauts-de-France à -8% en Nouvelle-Aquitaine et même jusqu'à -9% en Corse.

Sources : ACOSS-URSSAF / URSSAF – données cvs  
Pôle emploi / DARES – données brutes



## ➤ Le climat s'assombrit pour les entreprises de la Construction

Les créations d'entreprises de la Construction	En 2023	Évol. par rapport à 2022	Évol. par rapport à la moy. 2012-2022
Nombre d'entreprises créées	10 810	-12% ▼	+9% ▲
dont auto-entreprises	6 830	-11% ▼	+28% ▲
Les défaillances d'entreprises de la Construction	En 2023	Évol. par rapport à 2022	Évol. par rapport à la moy. 2008-2022
Nombre d'entreprises sous le coup de procédures judiciaires	1 310	+44% ▲	-8% ▼
Effectif salarié concerné par ces défaillances	4 120	+39% ▲	+19% ▲

**-12%**

d'entreprises de la construction créées en 2023 par rapport à 2022

La dynamique de création d'entreprises marque clairement le pas en 2023 avec 1 500 immatriculations perdues en un an. Alors que les créations d'entreprises suivaient une trajectoire favorable depuis plusieurs années, sans même être freinées par la crise Covid, l'inversion de tendance est brutale, témoignant d'une conjoncture beaucoup plus difficile aujourd'hui pour le secteur Construction.

De même, les immatriculations d'entreprises avec le statut d'auto-entrepreneurs s'affichent à -11% en 2023 (environ 800 unités perdues en un an) alors qu'elles avaient tendance à s'accélérer depuis la crise Covid. Cet indicateur témoigne d'une confiance qui s'érode nettement de la part des entrepreneurs, la balance bénéfiques/risques apparaissant trop déséquilibrée pour investir dans le contexte actuel.

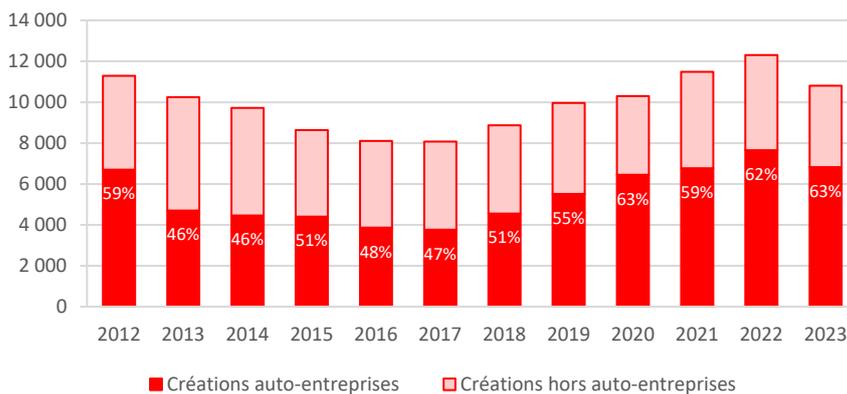
**+44%**

d'entreprises de la construction défaillantes en 2023 par rapport à 2022

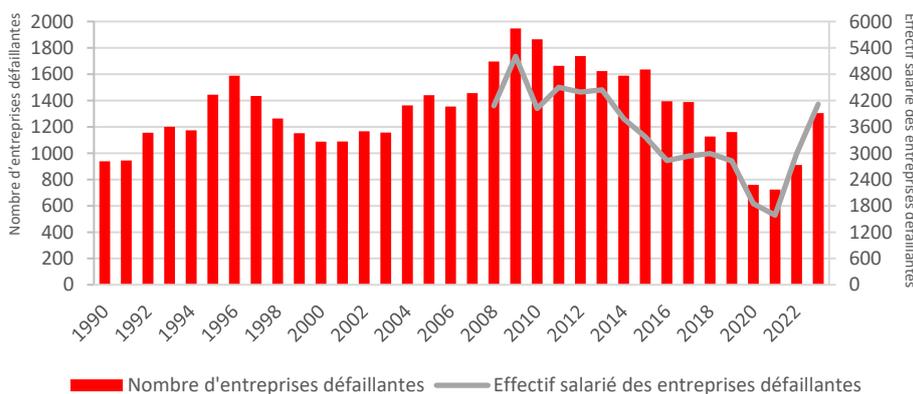
Après être tombées à un niveau historiquement bas en 2020 et 2021, les défaillances d'entreprises de la Construction sont logiquement remontées en 2022. Mais si la hausse avait jusque là été plutôt contenue, les procédures se sont nettement accélérées en 2023 : la Banque de France a recensé 1 300 dossiers d'entreprises défaillantes dans la région, 400 de plus qu'en 2022. C'est un niveau qui n'avait plus atteint depuis 2017, témoignant d'un climat des affaires particulièrement difficile aujourd'hui pour les entreprises, soumises à la fois à un ralentissement économique et à la nécessité de rembourser le « quoiqu'il en coûte » gouvernemental (prêts, reports d'impôts et cotisations) mis en place pour oxygéner l'Économie pendant la crise Covid.

Si les défaillances augmentent donc nettement en 2023, on reste toutefois loin des niveaux enregistrés entre 2008 et 2015, précédente crise économique mondiale, où le nombre de défaillances était 30% plus élevé. Ce qui est en revanche inquiétant, c'est que les défaillances actuelles touchent beaucoup plus de salariés qu'avant. Ainsi, les 1 300 entreprises défaillantes en 2023 mettent en difficulté plus de 4 000 salariés, un volume en hausse de +39% en un an et qui n'a pas été observé depuis 2013. Mais à l'époque, 300 entreprises de plus étaient concernées. Cela signifie que les défaillances touchent désormais toutes les tailles d'entreprises, même les plus grosses habituellement plus résilientes.

Nombre d'entreprises de la Construction créées chaque année depuis 2012 en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Nombre d'entreprises de la Construction sous le coup de procédure judiciaires depuis 1990 en Provence-Alpes-Côte d'Azur et effectif salarié concerné



➤ Les tendances observées en Provence-Alpes-Côte d'Azur se retrouvent dans tout le pays, avec plus ou moins d'intensité selon les régions.

Ainsi, les créations d'entreprises diminuent dans toutes les régions entre 2022 et 2023, avec une baisse qui s'échelonne de -1% en Bourgogne-Franche-Comté à -17% en Auvergne-Rhône-Alpes, tout en restant partout nettement au-dessus du niveau moyen 2012-2022.

De même, les défaillances d'entreprises de la construction bondissent sur toute le territoire national, avec des évolutions allant +30% à +50%, tout en restant à chaque fois largement éloignées des niveaux records atteint lors de la crise de 2008.

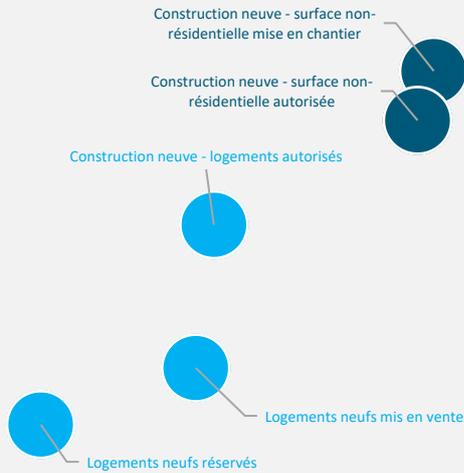


# CONJONCTURE DE LA CONSTRUCTION | VUE D'ENSEMBLE

## Ralentissement –

la tendance est positive par rapport à 2019, mais négative par rapport à 2022

Évolution par rapport à 2022



## Dynamique négative –

la tendance est négative par rapport à 2022 comme par rapport à 2019

Demandeurs d'emploi (Catégorie A)

Commande Publique - montant des offres de travaux publiés

Entretien-rénovation de logements

Emploi-salarié

Emploi intérimaire

Production de BPE

DPAE

Production de Granulats

Évolution par rapport à 2019

## Rattrapage complet –

la tendance est positive par rapport à 2022 comme par rapport à 2019

Niveau d'activité TP

Entretien-rénovation de locaux

Commande Publique - nombre d'offres de travaux publiés

## Bilan 2023

- Bâtiment résidentiel
- Bâtiment non-résidentiel
- Travaux Publics
- Matériaux
- Appareil de production
- Commande Publique

## Retour progressif à la normale –

la tendance est positive par rapport à 2022 mais reste négative par rapport à 2019

Avec le concours des Membres de la CERC



Sources utilisées dans cette note de conjoncture :

- SDES, Sit@del2
- SDES, ECLN
- Réseau des CERC, résultats enquête entretien-rénovation
- Enquête trimestrielle FNTP/INSEE
- Enquête trimestrielle FRTP/CERC PACA
- UNICEM
- ACOSS-URSSAF et URSSAF
- DARES
- Pôle emploi
- INSEE
- Banque de France
- Vecteur Plus



Et avec le concours des Membres du GIE Réseau des CERC

