



RAPPORT

CCE 2021-2149

L'évolution conjoncturelle dans
le secteur de la construction – Juin 2021

CCE
Conseil Central de l'Economie
Centrale Raad voor het Bedrijfsleven
CRB





**Rapport concernant l'évolution conjoncturelle
dans le secteur de la construction – Juin 2021**

Personnes de contact :
Lucie Lobet
lucie.lobet@ccecrb.fgov.be
Emmanuel de Bethune
embe@ccecrb.fgov.be

Table des matières

Executive summary	5
1. Conjoncture générale	7
1.1 Perspectives de la croissance économique mondiale et européenne.....	7
1.2 Perspectives de croissance économique pour la Belgique.....	8
1.3 La confiance économique en Belgique et en Europe.....	9
2. Evolution de l'activité dans le secteur de la construction	11
2.1 Perspectives de l'évolution conjoncturelle.....	11
2.1.1 Courbe de conjoncture des bâtiments.....	11
2.1.2 Courbe de conjoncture des infrastructures.....	13
2.2 Suivi en temps réel de l'activité dans le secteur de la construction pendant la crise du coronavirus (enquête ERMG).....	14
2.2.1 Evolution du chiffre d'affaires des entreprises belge de la construction.....	14
2.2.2 Les raisons de la baisse du chiffre d'affaires.....	16
2.2.3 Suivi en temps réel des faillites dans la construction.....	19
3. Evolution de l'emploi dans le secteur de la construction	20
3.1 Evolution globale de l'emploi dans le secteur de la construction.....	20
3.1.1 Evolution et suivi en temps réel (ERMG) du chômage temporaire dans le secteur de la construction.....	26
3.1.2 Les femmes dans le secteur de la construction.....	27
4. Permis de bâtir et de transformation	28
4.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels.....	29
4.1.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels.....	29
4.1.2 Permis pour les nouveaux bâtiments non résidentiels.....	33
4.2 Permis pour les rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels.....	34
5. Evolution des crédits hypothécaires	36
5.1 Demandes de crédits hypothécaires.....	36
5.2 Autorisations et crédits hypothécaires.....	39
5.3 Refinancement.....	40

Liste des graphiques

Graphique 1-1 : Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2008/M1-2021/M3	10
Graphique 2-1 : Courbes de conjoncture du gros-œuvre de bâtiments, données brutes et donnée lissées, 2008/1-2021/3.....	12
Graphique 2-2 : Composantes de la courbe synthétique, secteur de la construction, 2008/1-2020/12	12
Graphique 2-3 : Courbes de conjoncture des infrastructures, données brutes et donnée lissées, 2008/1-2021/3.....	13
Graphique 2-4 : Composante de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2008/1-2020/12	14
Graphique 2-5: Impact de la crise du coronavirus sur le chiffre d'affaires des entreprises du secteur de la construction (en pourcentages, moyennes pondérés sur la base du chiffre d'affaires)..	15
Graphique 2-6 : Evolution de la valeur ajoutée brute (en prix courant et en millions d'euros) du secteur de la construction, Belgique, 2018.2-2021.1	16
Graphique 2-7 : Raisons de la baisse actuelle des revenus dans le secteur de la construction (en pourcentage des répondants, qui peuvent sélectionner plusieurs raisons)	17
Graphique 2-8 : Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006-2020	19
Graphique 2-9 : Evolution de la proportion d'entreprises du secteur de la construction déclarant que la faillite est probable ou très probable (en % du nombre de répondants).....	20
Graphique 3-1 : Evolution du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2020	21
Graphique 3-2 : Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2012-2020	23
Graphique 3-3 : Evolution du nombre d'employeurs avec personnel (2007-2020.T3) et d'indépendants (2007-2019) dans le secteur de la construction.....	25
Graphique 3-4 : Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2018 à février 2020 (à gauche) et par rapport à une année "normale"* (à droite)	26
Graphique 3-5 : Evolution de la proportion de main-d'œuvre en chômage temporaire dans le secteur de la construction (en % de l'effectif total des entreprises de l'enquête ERMG)	27
Graphique 3-6 : (a) Evolution du nombre de travailleurs occupés par sexe (à gauche) et (b) évolution du nombre de travailleuses (à droite) dans l'industrie de la construction, 2013-2020	27
Graphique 3-7 : Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvriers et employés) au troisième trimestre 2020.....	28
Graphique 3-8 : Evolution (a) du nombre d'indépendant (à gauche) et (b) du nombre d'aidants (à droite) dans le secteur de la construction, 2007-2019	28
Graphique 4-1 : Evolution des permis de bâtir 2006/1-2020/12 pour les nouveaux logements	29
Graphique 4-2 : Evolution des permis à bâtir pour les nouvelles constructions résidentielles par trimestre (jusqu'au 4 ^e trimestre 2020)	30
Graphique 4-3 : Evolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles par trimestre (jusqu'au 4 ^e trimestre 2020)	31
Graphique 4-4 : Evolution du nombre de permis de bâtir accordés pour la construction de nouveaux logements, par Région, 2019/1-2021/1	32
Graphique 4-5 : Evolution des permis de bâtir 2006/1-2020/12 pour les nouveaux bâtiments non résidentiels	33
Graphique 4-6 : Evolution des rénovations autorisées dans le secteur résidentiel et dans le secteur non résidentiel en Belgique, 2006-2020	35
Graphique 5-1 : Nombre (à gauche) et montant (à droite) des demandes de crédits hypothécaires par destination, 2008-2020	37
Graphique 5-2 : Evolution du nombre et du montants des demandes de crédits hypothécaires (a) pour les constructions neuves (à gauche) et (b) pour les transformations (à droite), 2019/1-2021/2.....	37
Graphique 5-3 : Evolution du montant moyen pour un crédits hypothécaire pour des constructions neuves et pour des rénovations, 2005-2020.....	38
Graphique 5-4 : Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2005/1-2020/12.....	39

Graphique 5-5 : Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2005/1-2020-12	40
Graphique 5-6 : Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires	41

Liste des tableaux

Tableau 1-1 : Taux de croissance du PIB (projections automne et printemps 2020)	7
Tableau 1-2 : Taux de croissance du PIB (projections hiver 2021 & automne et printemps 2020)	8
Tableau 1-3 : Taux de croissance du PIB (projection hiver 2021 et automne & printemps 2020)	9
Tableau 2-1 : Hausse des coûts des inputs déclarés par les entreprises de la construction dans le cadre de l'enquête ERMG du 25 mai 2021	18
Tableau 3-1 : Evolution du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2020.....	22
Tableau 3-2 : Evolution de l'emploi Limosa (travailleurs, salariés et indépendants) et des déclarations Limosa (travailleurs, salariés et indépendants), 2016-2020.....	24
Tableau 3-3 : Répartition des employeurs du secteur de la construction par nombre de travailleurs occupés au troisième trimestre 2020	25

Executive summary

Les courbes de conjoncture pour les bâtiments et l'infrastructure ont enregistré une chute inédite pendant le confinement du printemps 2020 lié à la crise sanitaire du coronavirus. Cette crise a eu un impact plus important sur l'évolution de la courbe de conjoncture des travaux d'infrastructure que sur l'évolution de la courbe de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments. Il est à noter, dans ce contexte, que le manque d'investissement public est un mal connu en Belgique et un problème qui date d'avant la crise sanitaire. La CCS « Construction » a d'ailleurs régulièrement attiré l'attention des différents niveaux de pouvoir sur ce point dans ses avis¹.

Après une chute inédite au printemps 2020, les courbes de conjoncture du bâtiment et de l'infrastructure se rétablissent progressivement

Bien que la crise du coronavirus ait eu des répercussions profondes sur l'évolution de la conjoncture du gros-œuvre des bâtiments et de l'infrastructure au printemps 2020, ces courbes de conjoncture se rétablissent progressivement fin 2020 – début 2021. Cette reprise est confirmée à tous les niveaux par les indicateurs quantitatifs, ainsi que par les enquêtes ERMG de la BNB. Après avoir chuté lourdement au cours du premier et du deuxième quadrimestres de l'année 2020, la valeur ajoutée brute du secteur de la construction a ainsi retrouvé son niveau d'avant crise au premier quadrimestre de l'année 2021, avec une forte reprise au cours du troisième quadrimestre 2020. La dernière enquête ERMG de mai 2021 montre que la baisse rapportée par les entreprises du secteur par rapport à une situation hors-covid n'était plus que de -4% (contre -46% en avril 2020). Le secteur de la construction s'est de plus redressé plus rapidement que la moyenne de l'économie belge.

L'année 2021, une année pleine d'incertitudes avec des perspectives prometteuses pour le secteur de la construction ...

Bien que 2021 sera une année pleine d'incertitudes, il est à souligner que les perspectives pour le bâtiment sont prometteuses tant pour la construction de logements (en raison notamment des taux d'intérêt bas, du nombre croissant de ménages, du déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché de l'immobilier et de la baisse temporaire de la TVA sur la démolition-reconstruction), que pour la rénovation des bâtiments (notamment en raison de l'importance accordée par les pouvoirs publics à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments tant résidentiels que tertiaires).

De même, les perspectives peuvent également être prometteuses en 2021 dans le sous-secteur de l'infrastructure. Et ce, à condition que les investissements dans les infrastructures publics prévus notamment dans le cadre de l'Accord de gouvernement 2020-2024 et du Plan national pour la reprise et la résilience soient effectivement réalisés. Dans ce contexte, une stratégie d'investissement conforme à l'avis de la CCS « Construction »² pourrait constituer le ciment d'une stratégie intelligente pour sortir de la crise du coronavirus.

... à condition de développer et de mettre en œuvre des mesures pour solutionner les principales préoccupations du secteur de la construction

Malgré des perspectives prometteuses pour 2021, le secteur de la construction est confronté à un certain nombre d'inquiétudes qui risquent d'entraver la relance du secteur (et de l'ensemble de l'économie belge) et la mise en œuvre des plans de rénovation et de renouvellement du bâti existant :

¹ Cf. notamment : Note documentaire "Le secteur de la construction, un partenaire pour une politique climatique, sociale et économique ambitieuse", [CCE 2020-2270](#) ; Mémoire "Le secteur de la construction, partenaire d'une politique climatique ambitieuse sur les plans économique et social", [CCE 2019-0950](#) ; Avis "Le Pacte national pour les investissements stratégiques", [CCE 2018-0086](#) ; Note documentaire "Investissements publics", [CCE 2017-1346](#).

² Avis "Le nouvel accord de gouvernement examiné du point de vue du secteur de la construction", [CCE 2020-2380](#).

Problème d'approvisionnement et hausse des prix : Ne pas rester inactif face à cette situation exceptionnelle

Selon l'enquête ERMG de mai 2021, la majorité des entreprises de la construction (78%) sont confrontées à des problèmes d'approvisionnement qui entraînent des livraisons tardives (et par conséquent des retards sur les chantiers). Les entreprises du secteur (79%) font de plus face à des augmentations anormales des prix des matériaux de construction. Cette situation exceptionnelle et indépendante de la volonté des entreprises du secteur de la construction complique les relations avec les clients (tant privés que publics), qui ne sont pas tous compréhensifs par rapport à cette situation qu'ils ne considèrent souvent pas comme étant exceptionnelle. Les conséquences des tensions sont ainsi dans la majorité des cas supportées par les entreprises de construction.

La question se pose dès lors de savoir s'il ne serait pas nécessaire de développer et de mettre en place des mesures pour aider les entreprises du secteur de la construction à faire face à cette situation exceptionnelle.

Pénurie de main d'œuvre qualifiée : Développer et de mettre en place une nouvelle stratégie en matière d'emploi et de formation pour le secteur de la construction, avec l'ensemble des acteurs compétents

Le secteur de la construction est confronté depuis quelques années à des difficultés de recrutement de personnel qualifié, qui vont s'accroître dans les années à venir (vieillesse de la population et investissements prévus dans le cadre du « Green Deal » et du PRR). Il importe par conséquent de prendre des mesures afin d'assurer que les entreprises puissent engager (avec les qualifications requises) les capacités nécessaires pour répondre à la demande croissante attendue par le secteur dans les années à venir suite aux mesures de relance et aux stratégies ambitieuses de rénovation du bâti.

C'est pourquoi, les partenaires sociaux de la construction ont insisté dans leur avis précédant³ sur la nécessité de développer et de mettre en place une nouvelle vision et une nouvelle stratégie en matière d'emploi et de formation pour le secteur de la construction, avec l'ensemble des acteurs compétents (enseignement, organisations compétentes en matière de formation en alternance, médiateurs d'emploi, autorités publiques, etc.). Dans cet avis, ils ont également identifié les orientations spécifiques qui sont nécessaires, selon eux, pour que les entreprises du secteur de la construction puissent disposer d'une main d'œuvre suffisante et qualifiée.

Concurrence déloyale : Continuer et intensifier les efforts en matière de lutte contre la concurrence déloyale

Le nombre de travailleurs détachés déclarés a suivi une tendance à la baisse depuis 2017 (alors que le nombre de salariés augmente dans le secteur). Ce qui montre que les mesures prises dans le cadre du Plan de Concurrence loyale, accord négocié entre les partenaires sociaux du secteur et le gouvernement, portent leurs fruits. La lutte contre la concurrence déloyale (dont les abus liés au détachement et à la sous-traitance étrangère, les faux indépendants et le travail non déclaré dans les systèmes de prestations) dans le secteur est toutefois loin d'être finie. Elle reste en effet une priorité absolue pour les partenaires sociaux de la construction et les efforts en cette matière doivent être intensifiés. Cela implique notamment un contrôle renforcé des règles lors de l'exécution des chantiers, ainsi que des inspections disposant des moyens nécessaires tant au niveau du Contrôle de lois sociales que du bien-être au travail.

³ Cf. La vision des partenaires sociaux de la construction pour assurer les besoins de formation et d'emploi du secteur dans les années à venir, [CCE 2021-1301](#).

1. Conjoncture générale

Les prévisions conjoncturelles générales dans le secteur de la construction décrites dans la présente section font principalement appel aux « forecasts » (prévisions) de l'hiver 2021⁴ et de l'automne 2020⁵ de la Commission européenne (CE) et aux perspectives économiques 2021-2026 réalisés par le Bureau fédéral du Plan (BFP)⁶.

Il est important de souligner que ces projections sont soumises à une incertitude importante et à des risques élevés, principalement liés à l'évolution de la pandémie et au succès des campagnes de vaccination. En outre, ces projections ne tiennent pas compte du Plan belge pour la reprise et la résilience qui sera financé par le Fonds de relance européen Next Generation EU.

1.1 Perspectives de la croissance économique mondiale et européenne

Perspectives de la croissance économique mondiale

Les prévisions publiées en automne 2020 par la Commission européenne pour les grands blocs économiques (cf. Tableau 1-1) présentent des révisions des perspectives de croissance. Celles-ci sont revues à la baisse pour 2021 dans l'« Autumn forecast 2020 » par rapport au « Spring forecast 2020 ».

Tableau 1-1 : Taux de croissance du PIB (projections automne et printemps 2020)

	Autumn forecast 2020			Spring forecast 2020	
	2020	2021	2022	2020	2021
États-unis	-4,6%	3,7%	2,5%	-6,5%	4,9%
Japon	-5,5%	2,7%	0,9%	-5,0%	2,7%
Chine	2,1%	7,3%	5,6%	1,0%	7,8%
Monde	-4,3%	4,6%	3,6%	-3,5%	5,2%

Source : Autumn & spring forecast 2020 de la CE

Le Tableau 1-1 indique que la croissance de l'économie mondiale devrait atteindre 4,6% en 2021 et 3,6% en 2022. Les prévisions de croissance sont également positives pour les États-Unis, le Japon et la Chine, resp. 3,7%, 2,7% et 7,3% en 2021 et 2,5%, 0,9% et 5,6% en 2022.

Perspectives de la croissance économique européenne

Selon le rapport de février 2021 (« winter forecast 2021 ») de la Commission européenne, les perspectives de croissance économique de l'Union européenne et la zone pour 2021 semblent plus faibles que prévu en automne 2020 (resp. 3,8% et 3,7% au lieu de 4,1% et 4,2%) (cf. Tableau 1-2).

⁴ EUROPEAN COMMISSION (2021), European economic forecast – Winter 2021 (Interim, [Institutionnal paper 144](#), February 2021).

⁵ EUROPEAN COMMISSION (2020), European economic forecast – Autumn 2020, [Institutionnal paper 136](#), November 2020. Les prévisions d'automne 2020 ("autumn forecasts") dont sont extraites les données du présent rapport conjoncturel constituent l'une des deux prévisions détaillées qui sont publiées chaque année (en mai et novembre).

⁶ BUREAU FEDERAL DU PLAN (2021), Perspectives économiques 2021-2026, février 2021 ([lien](#)). Ce rapport décrit les principales hypothèses et les principaux résultats de la version préliminaire des « Perspectives économiques 2021-2026 ». La version définitive des « Perspectives économiques 2021-2026 » sera publiée en juin 2021 par le Bureau fédéral du Plan (BFP). La projection est réalisée à politique inchangée. Elle ne tient compte que des mesures dont les modalités d'application étaient connues avec suffisamment de précision au 8 février 2021.

La résurgence des infections depuis l'automne, ainsi que l'apparition de nouvelles variantes plus contagieuses du coronavirus, ont contraint de nombreux États membres à réintroduire ou à renforcer les mesures de confinement.

La Commission européenne s'attend toutefois à ce que les mesures d'endiguement de la propagation du virus se relâche progressivement au fur et à mesure que les campagnes de vaccination prennent de l'ampleur et que la pression exercée sur les systèmes de santé s'atténue. L'activité devrait donc redémarrer, modérément au deuxième trimestre et plus vigoureusement au troisième, tirée par la consommation privée avec un soutien supplémentaire du commerce mondial. Les perspectives de la Commission européenne pour 2022 se sont d'ailleurs améliorées par rapport aux perspectives de l'automne 2020. Selon le rapport de février 2021 (« winter forecast 2021 »), les perspectives de croissance économique de l'Union européenne et la zone devrait s'élever resp. à 3,8% et 3,9% en 2022.

Tableau 1-2 : Taux de croissance du PIB (projections hiver 2021 & automne et printemps 2020)

	Winter forecast 2021			Autumn forecast 2020		Spring forecast 2020	
	2020	2021	2022	2020	2021	2020	2021
UE	-6,8%	3,8%	3,8%	4,1%	3,0%	-7,4%	6,1%
Zone euro	-6,3%	3,7%	3,9%	4,2%	3,0%	-7,7%	6,3%

Source : Winter 2021 & Autumn and spring forecast 2020 de la CE

Selon les prévisions établies par le Bureau fédéral du Plan en février 2021, plus optimistes, après s'être contractée de 6,8% en 2020, l'activité économique de la zone euro se redresserait de 4,4% en 2021 et de 4,0% en 2022. Par la suite, la croissance du PIB de la zone devrait ralentir progressivement, passant de 1,8% en 2023 à 1,1% en 2026. Cet essoufflement de la croissance après 2022 s'explique principalement par l'arrivée à son terme du mouvement de rattrapage enclenché après la crise sanitaire, mais aussi par le vieillissement de la population qui freine l'augmentation de la population en âge de travailler.

Selon la Commission européenne, l'inflation dans la zone euro et dans l'UE devrait être légèrement plus élevée en 2021 qu'estimé à l'automne dernier, mais rester modérée malgré une poussée temporaire des effets de base. Dans la zone euro, l'inflation devrait passer de 0,3% en 2020 à 1,4% 2021 avant de se modérer légèrement à 1,3% en 2022.

1.2 Perspectives de croissance économique pour la Belgique

Le Tableau 1-3 montrent que la vitesse de reprise variera considérablement à travers l'UE. Certains pays ont plus souffert pendant la pandémie que d'autres, tandis que certains sont plus dépendants de secteurs comme le tourisme, qui resteront probablement faibles pendant un certain temps. En conséquence, alors que certains États membres devraient voir leur production économique retrouver ses niveaux d'avant la pandémie d'ici la fin de 2021 ou au début de 2022, d'autres devraient prendre plus de temps.

Tableau 1-3 : Taux de croissance du PIB (projection hiver 2021 et automne & printemps 2020)

	Winter forecast 2021			Autumn forecast 2020		Spring forecast 2020	
	2020	2021	2022	2020	2021	2020	2021
UE	-6,8%	3,8%	3,8%	4,1%	3,0%	-7,4%	6,1%
Zone euro	-6,3%	3,7%	3,9%	4,2%	3,0%	-7,7%	6,3%
Belgique	-6,2%	3,9%	3,1%	4,1%	3,5%	-7,2%	6,7%
Allemagne	-5,0%	3,2%	3,1%	3,5%	2,6%	-6,5%	5,9%
France	-8,3%	5,5%	4,4%	5,8%	3,1%	-8,2%	7,4%
Pays-Bas	-4,1%	1,8%	3,0%	2,2%	1,9%	-6,8%	5,8%

Source : Winter 2021 & Autumn and spring forecast 2020 de la CE

L'économie belge a été durement touchée par l'épidémie du coronavirus en 2020, la demande intérieure ayant souffert des mesures restrictives et d'une forte baisse de confiance, ayant entraîné une chute spectaculaire du PIB. Le PIB belge s'est néanmoins contracté moins fortement en 2020 (-6,2%) que celui de la zone euro (-6,3%) et celui de l'Union européenne (-6,8%). Après une forte baisse au cours des deux premiers trimestres et un rebond plus fort que prévu au troisième trimestre, le renouvellement des restrictions liées à une deuxième vague d'infections a stoppé la reprise au quatrième trimestre. La croissance du PIB aurait atteint 0,2% au quatrième trimestre. Au total, le PIB devrait s'être contracté de 6,2% en 2020.

Selon les perspectives de février 2021 (« winter forecast ») de la Commission européenne, la croissance économique belge devrait être à peu près stable au premier trimestre 2021, le PIB rebondissant ensuite aux deuxième et troisième trimestres. Au total, la croissance de l'économie belge devrait s'élever à 3,9% en 2021 et à 3,1% en 2022. La consommation privée devrait être le principal moteur de la reprise, les ménages dépensant une partie de leur épargne forcée. Après une forte contraction au premier semestre 2020, les exportations et les importations devraient également se redresser rapidement avec la reprise du commerce mondial. Le PIB belge devrait retrouver son niveau d'avant la crise au second semestre 2022.

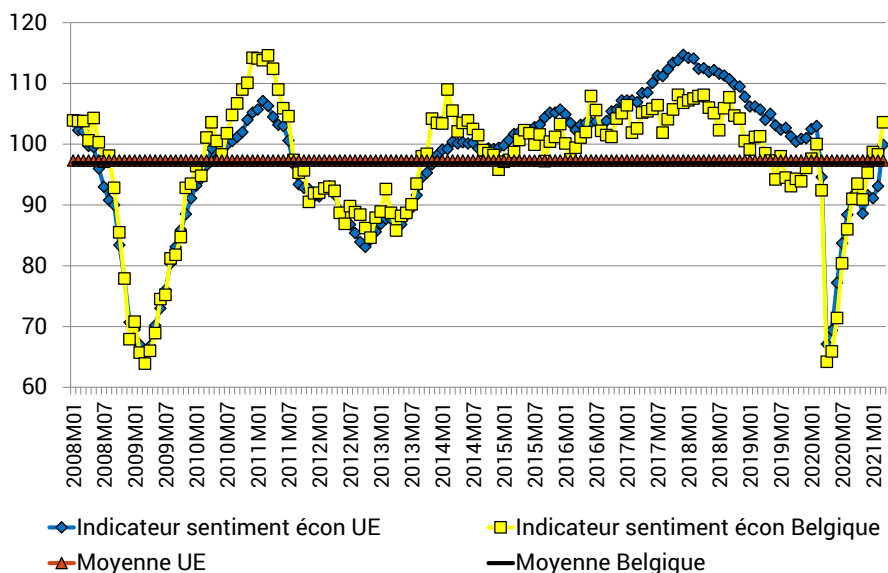
Selon le Bureau fédéral du Plan, le PIB belge s'est contracté moins fortement en 2020 (-6,2 %) que celui de la zone euro (-6,8%). Un redressement moins marqué est également attendu en 2021 (4,1%) et en 2022 (3,5%). Au cours de la période 2023-2026, la croissance économique belge devrait s'établir à 1,4 % par an en moyenne tant en Belgique que dans la zone euro. La reprise conjoncturelle internationale qui suit la récession causée par la pandémie stimule les exportations belges en 2021 et 2022. La forte augmentation du taux d'épargne des ménages en 2020 serait de plus compensée en 2021 et 2022 par un mouvement de rattrapage de la consommation des particuliers et les investissements des entreprises ne devraient pas commencer leur mouvement de rattrapage avant 2022. À partir de 2023, la croissance des exportations, de la consommation des particuliers et les investissements des entreprises devrait ralentir. L'inflation devrait s'élever à 1,3 % en 2021 et s'accélérer ensuite pour atteindre 1,8 % en 2026.

1.3 La confiance économique en Belgique et en Europe

Suite à la crise sanitaire du coronavirus et plus particulièrement au confinement du printemps 2020, la confiance économique a très fortement chuté en avril 2020 pour atteindre le niveau historiquement bas observé pendant la crise financière de 2008-2009 (cf. Graphique 1-1). En avril 2020, l'indice de confiance économique était ainsi de 64,2 en Belgique et de 67,1 au sein de l'UE. L'indice de confiance pour la Belgique se situe à un niveau inférieur par rapport à l'indice européen. Tant pour l'UE que pour la Belgique, les valeurs de l'indice de confiance régressent bien en-dessous de la moyenne à long terme (97,3 pour l'UE et 96,9 pour la Belgique) pour la première fois depuis 2014.

Depuis avril 2020, la confiance économique en Belgique et au sein de l'UE s'est progressivement rétablie. Les indices de confiance économique pour la Belgique et pour l'UE ont en effet suivi une tendance à la hausse pour atteindre des valeurs respectives de 103,6 et 99,9. L'indice de confiance pour la Belgique a dépassé l'indice européen et les valeurs de l'indice de confiance, tant pour l'UE que pour la Belgique, sont repassé au-dessus de la moyenne à long terme.

Graphique 1-1 : Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2008/M1-2021/M3



Source : Eurostat

Les cinq grands secteurs utilisés pour établir l'indicateur de sentiment économique, à savoir l'industrie, les services, les consommateurs, le commerce de détail et la construction, n'ont pas été tous affectés de la même manière par la crise du coronavirus.

Lors du début de la crise, le secteur des services a été le secteur le plus impacté par la crise du coronavirus, que ce soit au sein de l'Union européenne, de la zone euro ou en Belgique. Ceci est une conséquence des différents confinements et des différentes fermetures de commerces mis en place dans les pays de l'Union européenne (dont en Belgique) au début de la crise pour freiner la propagation du virus. Bien qu'ils aient été affectés dans une moindre mesure que le secteur des services, les secteurs de l'industrie et du commerce de détails ont également été fortement impactés en début de crise. Les secteurs de la construction et des consommateurs ont aussi été affectés négativement à la même période, ils s'en sont néanmoins mieux sortis que les trois autres secteurs. Et ce, dans chacune des trois zones géographiques.

Il est à noter qu'à cette période, des pertes de confiance plus importantes ont été observées en Belgique dans les secteurs de l'industrie, du commerce de détails et des services par rapport à l'Union européenne et à la Zone euro. Au contraire, les secteurs belges de la construction et des consommateurs ont été plus optimistes que la moyenne européenne.

Entre le début de la crise sanitaire et le mois d'avril 2021, la confiance dans l'ensemble des cinq secteurs a suivi une tendance à la hausse dans les trois régions géographiques. En avril 2021, l'indice de confiance est redevenu positif dans les secteurs des services (12,8 en Belgique, 2,1 dans la Zone euro et 2,8 dans l'UE), de l'industrie (resp. 7,6 ; 10,7 et 9,4) et de la construction (resp. 2,4 ; 2,9 et 0,8). Les secteurs du commerce du détail et des consommateurs affichent toujours un indice de confiance négatif.

2. Evolution de l'activité dans le secteur de la construction

Les enquêtes de la Banque Nationale de Belgique (BNB) qui sont à la base l'analyse conjoncturelle décrites dans le présent point ont pour objectif de recueillir, avec précision et rapidité, l'opinion des chefs d'entreprise sur l'état de la conjoncture économique et sur ses développements prévisibles à court-terme. Elles constituent donc un outil extrêmement précieux pour l'analyse conjoncturelle dans les périodes d'incertitude, telle que la période actuelle de crise sanitaire liée au coronavirus, dans la mesure où les résultats sont disponibles par mois et donnent des indications sur les évolutions attendues dans les secteurs (dont le secteur de la construction).

Comme expliqué dans le Rapport de conjoncture de juin 2020⁷, en période d'incertitude, la valeur prédictive des indicateurs quantitatifs comme les permis de bâtir octroyés, les emprunts hypothécaires, le chiffre d'affaire, la valeur ajoutée ou l'emploi est bien moins pertinente. Et ce, car les tendances historiques à long terme qu'ils indiquent sont submergées par de fortes évolutions à court-terme. Ces données quantitatives permettent toutefois d'analyser l'impact de la crise sanitaire du coronavirus sur le secteur de la construction au cours de l'année 2020. Afin d'avoir un premier aperçu de la situation au début de l'année 2021, les données quantitatives sont complétées par les enquêtes ERMG de la BNB, outil efficace de suivi en temps réel de l'impact du coronavirus sur l'économie belge.

2.1 Perspectives de l'évolution conjoncturelle

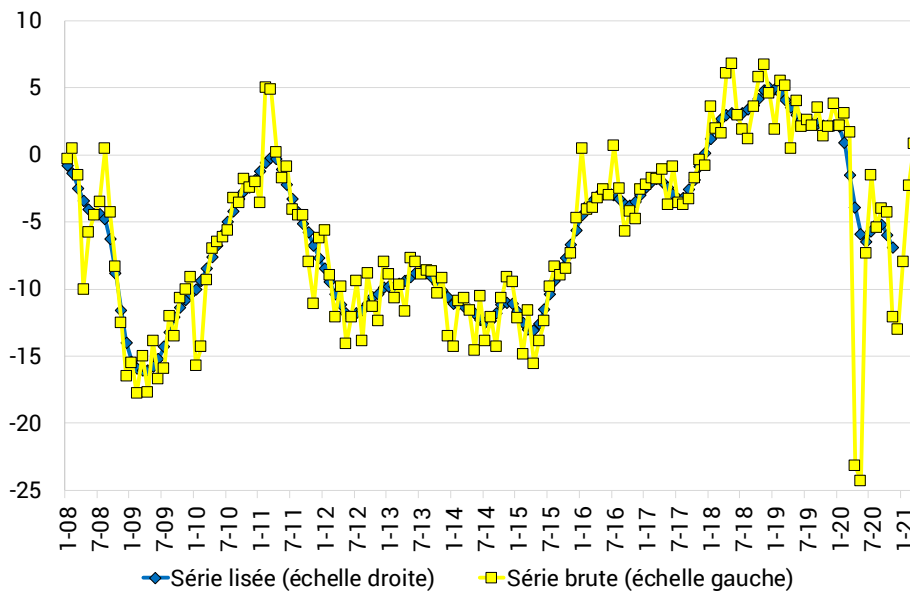
Les courbes de conjoncture pour les bâtiments (cf. point 2.1.1) et pour les infrastructures (cf. point 2.1.2) présentées ci-dessous montrent qu'après avoir été durement touché lors du confinement de printemps 2020 lié à la crise sanitaire du coronavirus, le secteur de la construction se rétablit progressivement. La crise sanitaire du coronavirus a toutefois eu des répercussions profondes sur l'évolution de la conjoncture dans le secteur du gros-œuvre du bâtiment et dans le secteur des infrastructures.

2.1.1 Courbe de conjoncture des bâtiments

Au cours de l'année 2020, la série lissée est restée relativement stable jusqu'en février, avant d'effectuer une chute spectaculaire entre le mois de mars et le mois de mai. Suite au confinement de printemps 2020, la valeur de la courbe de conjoncture lissée (non lissée) est ainsi passée de 0,9 (3,1) en février 2020 à -5,9 (-24,3) en mai 2020. Une légère reprise est ensuite observée entre juin et septembre, avant de repartir à la baisse pour atteindre -6,9 (-12,1) en novembre 2020, mois du début du second confinement. Les données dessaisonnalisées semblent toutefois s'améliorer au début de l'année 2021. La valeur de la courbe de conjoncture non lissée est ainsi redevenue supérieure à zéro au cours du mois de mars 2021 (+0,8).

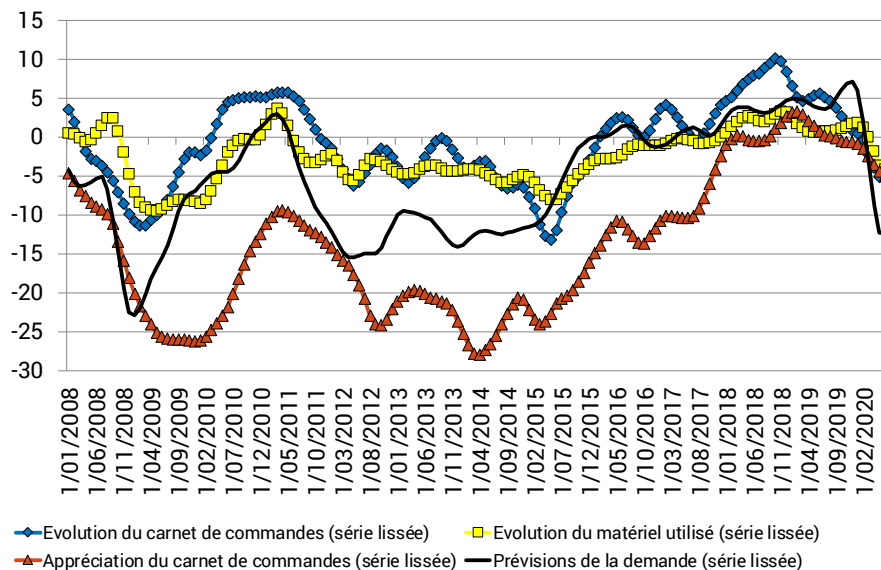
⁷ CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2020), Rapport sur l'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction) – Juin 2020, CCE 2020-1266.

Graphique 2-1 : Courbes de conjoncture du gros-œuvre de bâtiments, données brutes et données lissées, 2008/1-2021/3



Source : CCE sur la base de la BNB

Graphique 2-2 : Composantes de la courbe synthétique, secteur de la construction, 2008/1-2020/12



Source : CCE sur la base de la BNB

La courbe synthétique de la conjoncture du gros-œuvre des bâtiments est la résultante notamment de l'évolution du carnet de commandes, des développements du matériel utilisé, de l'appréciation du carnet de commandes et des perspectives de la demande. Par ordre croissant, l'évolution négative de la courbe au cours de l'année 2020 a été influencée le plus fortement par la prévision de la demande et l'appréciation du carnet de commande (cf. Graphique 2-2). L'évolution du carnet de commande et l'évolution de l'activité ont également suivi une tendance à la baisse au cours de l'année 2020 mais ont offert une plus grande résistance. Le premier et le deuxième confinements ont eu un impact négatif sur les carnets de commandes du sous-secteur du gros-œuvre des bâtiments, mais l'impact négatif sur les carnets de commandes a été plus limité par rapport aux crises précédentes.

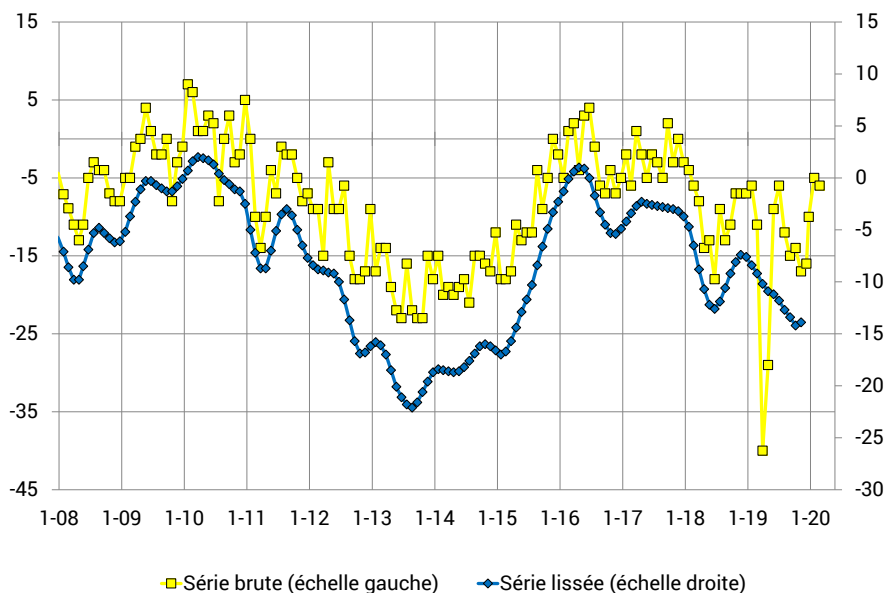
Et ce, car le nombre de permis délivrés pour la construction de maisons unifamiliales et la rénovation de logements a bien résisté à la crise sanitaire (cf. point 4.1.1).

Bien que 2021 sera une année pleine d'incertitudes, il est à souligner que les perspectives pour le sous-secteur "Gros-œuvre des bâtiments" sont prometteuses tant pour la construction de logements (en raison notamment des taux d'intérêt bas, du nombre croissant de ménages, du déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché de l'immobilier et de la baisse temporaire de la TVA sur la démolition-reconstruction), que pour la rénovation des bâtiments (notamment en raison de l'importance accordée par les pouvoirs publics à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments tant résidentiels que tertiaires).

2.1.2 Courbe de conjoncture des infrastructures

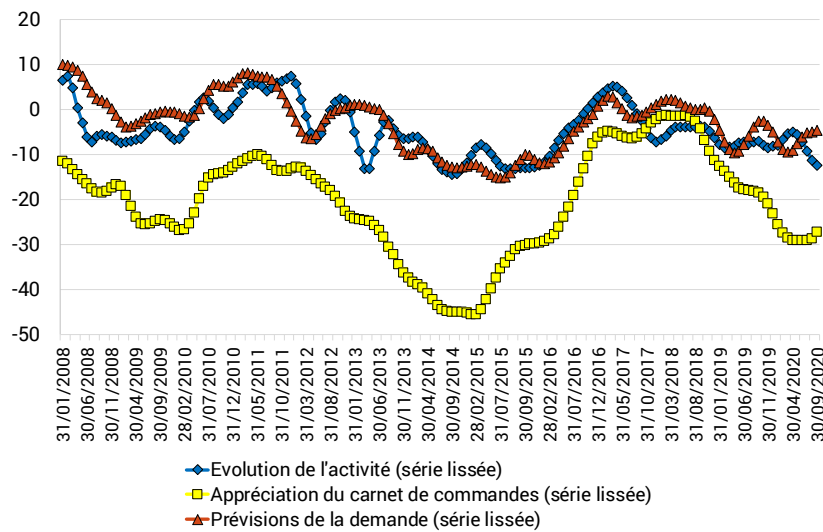
La crise sanitaire du coronavirus a eu un impact plus important sur l'évolution de la conjoncture du secteur des travaux d'infrastructures que sur l'évolution de la conjoncture du secteur du gros-œuvre. Le fléchissement de la courbe de conjoncture des travaux d'infrastructures (série brute et série lissée), représentée par le Graphique 2-3 est en effet plus prononcé que celle de la courbe de conjoncture du gros-œuvre, représentée par le Graphique 2-1.

Graphique 2-3 : Courbes de conjoncture des infrastructures, données brutes et donnée lissées, 2008/1-2021/3



Source : CCE sur la base de la BNB

Au cours de l'année 2020, la série brute est restée relativement stable jusqu'en février, avant d'effectuer une chute spectaculaire au mois de mars. Suite au confinement du printemps 2020, la valeur de la courbe de conjoncture lissée (non lissée) est ainsi passée de -8,4 (-6) en février 2020 à -10,2 (-40) en mai 2020. Elle a ensuite continué sa chute pour atteindre -14,2 (-14) en novembre. Tout comme pour la courbe de conjoncture relative au gros-œuvre, les données dessaisonnalisées du secteur des infrastructures semblent toutefois s'améliorer au début de l'année 2021. La valeur de la courbe de conjoncture non lissée est remontée à -6 au cours du mois de mars 2021.

Graphique 2-4 : Composante de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2008/1-2020/12

Source : CCE sur la base de la BNB

L'évolution négative de la courbe de conjoncture des infrastructures au cours de l'année 2020 résulte principalement de la chute de l'appréciation du carnet de commandes (cf. Graphique 2-4). Il est à noter, dans ce contexte, que le manque d'investissement public est un mal connu en Belgique et un problème qui date d'avant la crise sanitaire. La CCS « Construction » a d'ailleurs régulièrement attiré l'attention des différents niveaux de pouvoir sur ce point dans ses avis⁸.

Les perspectives peuvent toutefois également être prometteuses en 2021 dans le sous-secteur de l'infrastructure, à condition que les investissements dans les infrastructures publics prévus notamment dans le cadre de l'Accord de gouvernement 2020-2024 et du Plan national pour la reprise et la résilience soient effectivement réalisés. Dans ce contexte, la CCS « Construction » a d'ailleurs salué la volonté et l'ambition de l'accord de gouvernement 2020-2024 relative à l'établissement d'un plan de relance et d'investissements ambitieux, ainsi qu'à l'atteinte d'un taux d'investissements publics de 4% pour 2030. Une stratégie d'investissement conforme à l'avis de la CCS « Construction » pourrait constituer le ciment d'une stratégie intelligente pour sortir de la crise du coronavirus.

2.2 Suivi en temps réel de l'activité dans le secteur de la construction pendant la crise du coronavirus (enquête ERMG)

2.2.1 Evolution du chiffre d'affaires des entreprises belge de la construction

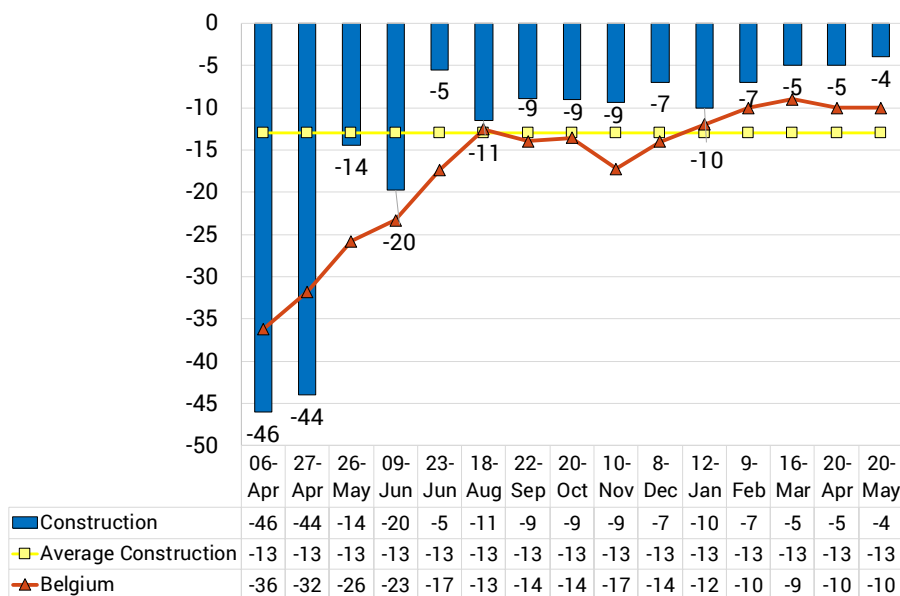
Les enquêtes ERMG montrent que le secteur de la construction a été lourdement touché par la crise du coronavirus, le secteur a toutefois connu une belle reprise après le premier confinement⁹. La semaine du 6 avril 2020 (lors du premier confinement), une entreprise moyenne du secteur de la construction a vu son chiffre d'affaires reculer de pas moins de 46% (contre 33% pour une entreprise

⁸ Cf. notamment : Note documentaire "Le secteur de la construction, un partenaire pour une politique climatique, sociale et économique ambitieuse", [CCE 2020-2270](#) ; Mémorandum "Le secteur de la construction, partenaire d'une politique climatique ambitieuse sur les plans économique et social", [CCE 2019-0950](#) ; Avis "Le Pacte national pour les investissements stratégiques", [CCE 2018-0086](#) ; Note documentaire "Investissements publics", [CCE 2017-1346](#).

⁹ "Dans la mesure où il s'agit d'un secteur d'activité où le travail doit s'effectuer majoritairement sur site, la construction a été significativement affectée durant la première période de confinement par la situation sanitaire et les mesures mises en œuvre afin de lutter contre la propagation de l'épidémie, en particulier le respect de la distanciation physique et l'obligation de porter un masque" (Source : [BNB, 2021](#)). L'évolution du chiffre d'affaires dans le secteur de la construction pendant le premier confinement du printemps 2020 et le deuxième confinement de l'hiver 2020-2021 est explicité plus en détails dans le Rapport de conjoncture de décembre 2020 ([CCE 2020-2507](#)).

belge moyenne) par rapport à la même période l'année précédente. Selon la dernière enquête ERMG disponible¹⁰, la situation s'est ensuite améliorée dans le secteur au cours de l'année 2020 et du début de l'année 2021 (cf. Graphique 2-5). La semaine du 25 mai 2021, la baisse rapportée par les entreprises du secteur par rapport à une situation hors-covid n'était plus que de -4% (contre -10% pour l'ensemble de l'économie belge). Depuis la semaine du 26 mai 2020, le secteur de la construction se porte mieux que la moyenne de l'économie belge, ce qui indique que le secteur s'est redressé plus rapidement que la moyenne. Le point 2.1 du présent rapport montre toutefois que tous les sous-secteurs ne sont pas aussi bien rétablis.

Graphique 2-5: Impact de la crise du coronavirus sur le chiffre d'affaires des entreprises du secteur de la construction (en pourcentages, moyennes pondérés sur la base du chiffre d'affaires)

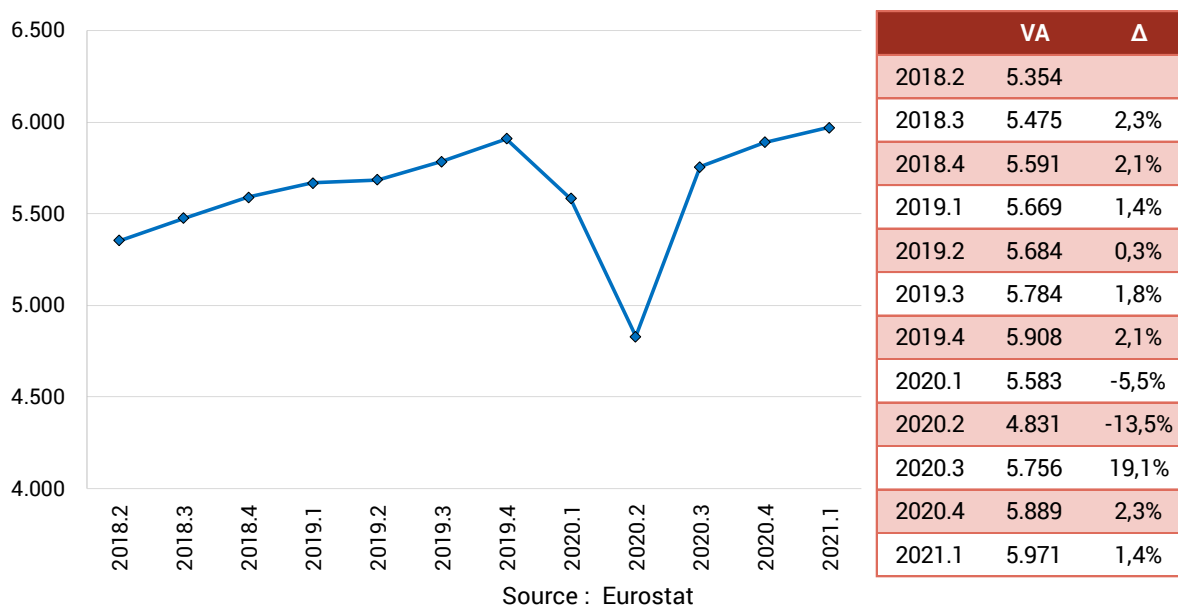


Source : CCE sur la base de BNB (Enquête ERMG)

Cette baisse du chiffre d'affaires par rapport à une année hors-covid rapportée au cours du premier quadrimestre 2021 par les entreprises du secteur de la construction dans le cadre des enquêtes ERMG est toutefois nuancée¹¹. Le Graphique 2-6 montre en effet qu'après avoir chuté lourdement au cours du premier et du deuxième quadrimestres de l'année 2020 (-18,2%), la valeur ajoutée brute du secteur de la construction a retrouvé son niveau d'avant crise au premier quadrimestre de l'année 2021, avec une forte reprise au cours du troisième quadrimestre 2020 (+19,1%).

¹⁰ Cf. <https://www.nbb.be/fr/articles/le-coronavirus-affecte-encore-le-chiffre-daffaires-des-entreprises-belges-mais-lattention>.

¹¹ Cette différence entre les données recueillies par les enquêtes ERMG et les données d'Eurostat résulte du fait que la question posée dans les enquêtes ERMG est « Comment estimez-vous l'évolution de votre chiffre d'affaire par rapport à une situation sans crise du coronavirus ? ». Les données recueillies par les enquêtes ERMG représentent par conséquent le sentiment des entreprises.

Graphique 2-6 : Evolution de la valeur ajoutée brute (en prix courant et en millions d'euros) du secteur de la construction, Belgique, 2018.2-2021.1

Selon les enquêtes ERMG, les perspectives quant à l'impact attendu de la crise du coronavirus sur les revenus de 2021 et de 2022 par rapport à une situation « hors Covid », bien qu'elles restent négatives, continuent en outre de s'améliorer dans le secteur de la construction. Les perspectives 2021 sont passées de -10% en novembre 2020 (contre -12% pour l'économie belge) à -4% en mai 2021 (contre -8%). Les perspectives 2022 sont passées de -5% en décembre 2020 (contre -6% pour l'économie belge) à -1% en mai 2021 (contre -3%).

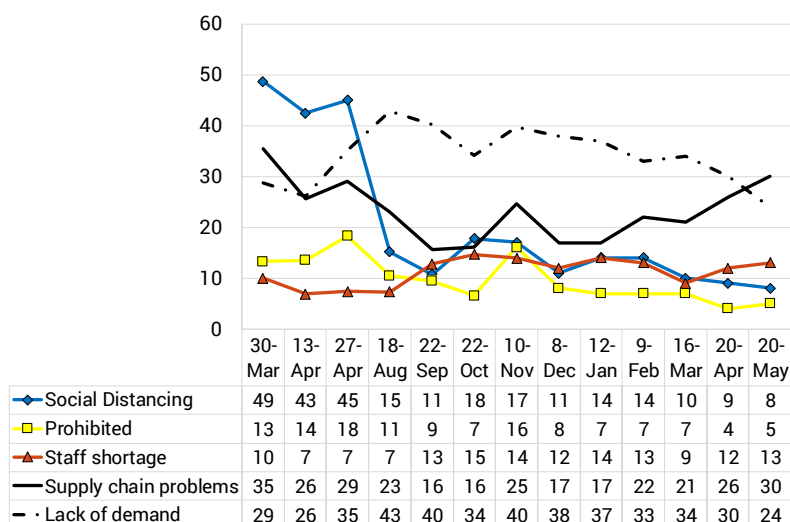
Il est également à noter que depuis la semaine du 10 novembre 2020, le degré d'inquiétude quant à l'activité commerciale des entreprises de la construction suit une tendance à la baisse. Lors de l'enquête du 25 mai 2021, le degré d'inquiétude du secteur était de 5,2 (contre 6,2 en novembre 2020). Le secteur de la construction reste en outre un peu plus optimiste que la moyenne des entreprises belges (5,6 le 25 mai 2021).

2.2.2 Les raisons de la baisse du chiffre d'affaires

Les raisons les plus fréquemment avancées par les entreprises du secteur de la construction interrogées dans le cadre de l'enquête ERMG du 25 mai 2021¹² pour expliquer la baisse de leurs revenus sont : les difficultés d'approvisionnement (30%), le manque de demande (24%) et la pénurie de main d'œuvre (13%).

¹² Cf. <https://www.nbb.be/fr/articles/le-coronavirus-affecte-encore-le-chiffre-daffaires-des-entreprises-belges-mais-lattention>.

Graphique 2-7 : Raisons de la baisse actuelle des revenus dans le secteur de la construction (en pourcentage des répondants, qui peuvent sélectionner plusieurs raisons)



Source : CCE sur la base de BNB (Enquête ERMG)

Les difficultés d'approvisionnement sont devenues la principale préoccupation du secteur de la construction, devant le manque de demande (qui s'estompe depuis le mois de novembre 2020) et la pénurie de personnel. Les préoccupations des entreprises du secteur quant aux problèmes d'approvisionnement s'amplifient ainsi depuis le mois de janvier 2021.

Les problèmes d'approvisionnement et la hausse des prix des matériaux de construction préoccupent de plus en plus les entreprises du secteur de la construction

Selon l'enquête ERMG du 25 mai 2021, la majorité (78%) des entreprises de la construction sont concernées par des problèmes d'approvisionnement¹³. La principale raison des problèmes d'approvisionnement évoquée par les entreprises dans le cadre de l'enquête est la pénurie chez le fournisseur (74%). Seulement 10% des entreprises du secteur évoquent des problèmes de transport. Il est à souligner que la situation est encore plus critique selon les enquêtes réalisées par les fédérations d'employeurs : resp. 97% et 87% des entreprises de construction sondées ont affirmé rencontrer des problèmes d'approvisionnement dans l'enquête de la Confédération Construction¹⁴ et dans l'enquête de Bouwunie¹⁵. Ces difficultés d'approvisionnement entraînent des livraisons tardives (et par conséquent des retards sur les chantiers) et pèsent sur les prix des matériaux de construction (bois, acier, métaux non ferreux, ciment, matériaux d'isolation, produits d'argile, ...) qui suivent déjà une tendance à la hausse depuis plusieurs mois.

Outre les problèmes d'approvisionnement, les entreprises de la construction font en effet également face à des augmentations significatives des prix des matériaux de construction. Dans le cadre de l'enquête ERMG du mois de mai 2021, 79% des entreprises du secteur de la construction ont déclaré que le coût de leurs input (le coût des inputs intermédiaires, matières premières, transport, coûts d'emballage, etc.) est supérieur à la normale (cf. Tableau 2-1). Le coût des inputs a ainsi augmenté en moyenne dans le secteur de 14%. Ce constat est confirmé par les publications de la Mercuriale des

¹³ A la question "Avez-vous rencontré des problèmes d'approvisionnement (autres que des augmentations de prix) au cours de ce mois ?", 28% des entreprises du secteur de la construction ont répondu "Oui, mes approvisionnements ont été fortement perturbés", 29% "Oui, mes approvisionnements ont été modérément perturbés" et 20% ont répondu "Oui, mes approvisionnements ont été légèrement perturbés".

¹⁴ Cf. <https://cms.confederationconstruction.be/Presse/les-entreprises-de-construction-confrontees-a-des-problemes-dapprovisionnement>.

¹⁵ Cf. <https://www.bouwunie.be/nl/news/Bouw-recht-de-rug-maar-stijgende-prijzen-en-leveringsproblemen-van-materialen-zorgen-voor-onrust>.

matériaux de construction qui indiquent que les prix des divers matériaux de construction ont augmenté jusqu'à +120% depuis fin 2020¹⁶, principalement en raison de la pénurie des matières premières de base. L'enquête ERMG montre en outre que le secteur de la construction est le cinquième secteur de l'économie belge le plus confronté aux augmentations de prix des inputs.

Tableau 2-1 : Hausse des coûts des inputs déclarés par les entreprises de la construction dans le cadre de l'enquête ERMG du 25 mai 2021

	Normal	0-5%	5-10%	10-20%	20-50%	>50%
Input cost increase	13	16	22	22	15	4

Source : BNB (Enquête ERMG)

Cette situation exceptionnelle et indépendante de la volonté des entreprises du secteur de la construction complique les relations avec les clients (tant privé que publics), qui ne sont pas tous compréhensifs par rapport à cette situation qu'ils ne considèrent souvent pas comme étant exceptionnelle. Certains demandent par ex. des pénalités de retard pour des retards auxquels l'entrepreneur est totalement étranger. Les conséquences des tensions sont ainsi dans la majorité des cas supportées par les entreprises de la construction. Seulement 21% des entreprises sondées dans le cadre de l'enquête ERMG du 25 mai 2021 ont déclaré répercuter entièrement la hausse du coût des inputs sur leurs prix de vente.

Même si les problèmes d'approvisionnement et les augmentations de prix sont un problème mondial, la question se pose de savoir s'il ne serait pas nécessaire de développer et de mettre en place des mesures pour aider les entreprises du secteur de la construction à faire face à cette situation exceptionnelle.

Il est aussi important de noter que le secteur de la construction est loin d'être le seul secteur de l'économie à être touché par des difficultés d'approvisionnement et des augmentations des prix des matériaux. Selon l'enquête ERMG du mois de mai 2021, la moitié des entreprises qui dépendent d'approvisionnement (deux tiers des entreprises interrogées) déclarent que leurs approvisionnements sont modérément ou fortement perturbés. Durant le mois de mai, le coût des inputs est aussi plus élevé que d'habitude pour de nombreuses entreprises. Il s'agit de problématiques généralisées à la majorité des secteurs de l'économie.

Une pénurie de main d'œuvre toujours présente dans le secteur de la construction

Le secteur de la construction est confronté depuis quelques années à des difficultés de recrutement de personnel qualifié, qui est encore observée à l'heure actuelle dans le secteur. Constructiv chiffre le besoin annuel du secteur à 18 000 nouveaux ouvriers de la construction et une augmentation du besoin de remplacement annuel est de plus attendue dans les années à venir dans le secteur en raison du vieillissement de la population (et des départs à la retraite) et des investissements prévus dans le cadre du « Green Deal » et du plan pour la reprise et la résilience (PRR). Selon l'enquête ERMG du 25 mai 2021, 70% des entreprises du secteur de la construction affirment rencontrer plus de difficultés que d'habitude pour trouver le personnel adéquat¹⁷. Le secteur de la construction est le quatrième secteur le plus touché par ces difficultés, derrière les secteurs de la manufacture d'équipement de transport, de l'agriculture et de la logistique. Des mesures doivent par conséquent être prises afin d'assurer que les entreprises puissent engager (avec les qualifications requises) les capacités

¹⁶ Selon les publications de la Mercuriale des matériaux de construction, les prix de l'acier ont augmenté de 24 à 84 % entre novembre 2020 et mai 2021 (selon le produit), le prix des produits de bois de 85 à 121% au cours de la même période. Tandis que le prix des isolants en polyuréthane a augmenté de 50% entre le 1er septembre 2020 et le mai 2021, selon la FEMA 2021.

¹⁷ 34% pour toutes les catégories de personnel et 36% pour des profils spécifiques.

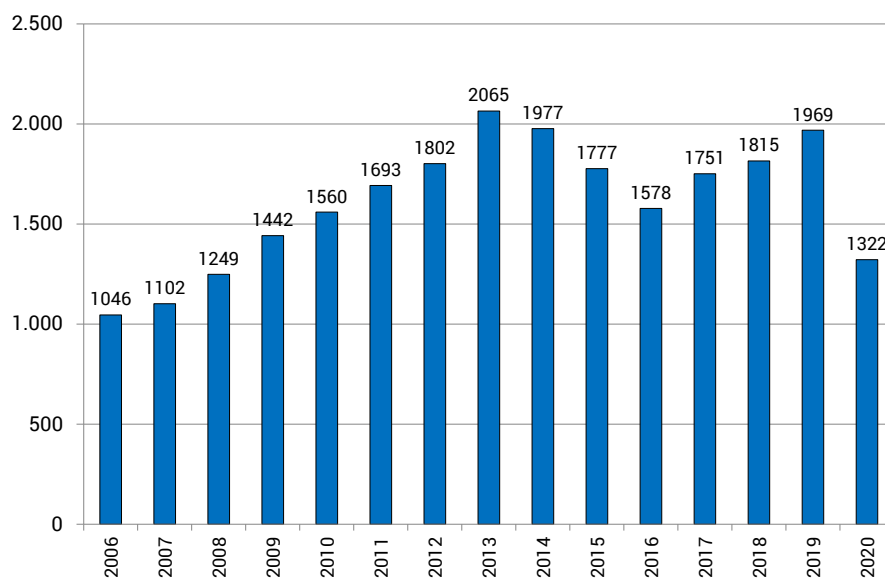
nécessaires pour répondre à la demande croissante attendue par le secteur dans les années à venir suite aux mesures de relance et aux stratégies ambitieuses de rénovation du bâti.

C'est pourquoi, les partenaires sociaux de la construction ont insisté dans leur avis précédant¹⁸ sur la nécessité de développer et de mettre en place une nouvelle vision et une nouvelle stratégie en matière d'emploi et de formation pour le secteur de la construction, avec l'ensemble des acteurs compétents (enseignement, organisations compétentes en matière de formation en alternance, médiateurs d'emploi, autorités publiques, etc.). Dans cet avis, ils ont également identifié dans leur avis les orientations spécifiques qui sont nécessaires, selon eux, pour répondre au grand défi du secteur de la construction dans les années à venir : garantir que les entreprises du secteur de la construction puissent disposer d'une main d'œuvre suffisante et qualifiée.

2.2.3 Suivi en temps réel des faillites dans la construction

Sur la période 2006-2020, une baisse du nombre de faillites est constatée à partir de 2014, avant de repartir à la hausse après 2016 pour atteindre 1 969 faillites en 2019 (cf. Graphique 2-8). En 2020, seules 1 322 entreprises ont été déclarées en faillite dans le secteur, soit une baisse de 32,9% par rapport à 2019. Cette forte baisse du nombre des faillites en 2020, malgré la crise sanitaire du coronavirus, peut s'expliquer par la publication de l'arrêté royal du Moniteur belge du 24 avril 2020. Cet arrêté a mis en place un moratoire temporaire pour toutes les entreprises dont la continuité est menacée par les nombreuses mesures de crise prises contre la propagation du coronavirus et qui n'étaient pas en état de cessation de paiement à la date du 18 mars 2020, date du début du premier confinement.

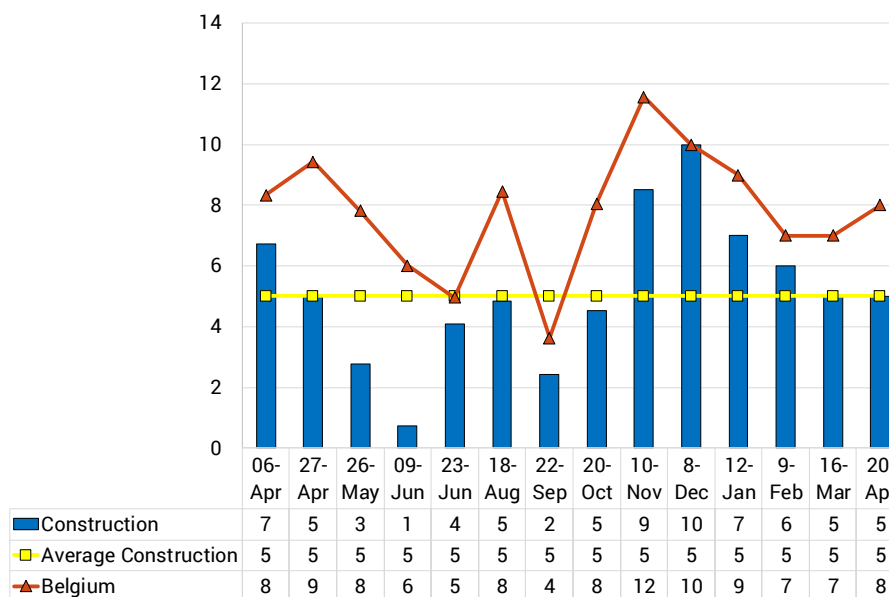
Graphique 2-8 : Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006-2020



Source : CCE sur la base de Statbel

¹⁸ Cf. La vision des partenaires sociaux de la construction pour assurer les besoins de formation et d'emploi du secteur dans les années à venir, [CCE 2021-1301](#).

Graphique 2-9 : Evolution de la proportion d'entreprises du secteur de la construction déclarant que la faillite est probable ou très probable (en % du nombre de répondants)



Source : BNB

Selon l'enquête de l'ERMG du mois d'avril 2021, la part des entreprises du secteur de la construction considérant qu'une faillite est probable ou très probable dans les semaines et les mois à venir s'élève à 5% lors de la semaine du 24 avril 2021 (cf. Graphique 2-9). Après avoir atteint un pic en décembre 2020 (10%), résultant probablement de l'incertitude lié au deuxième confinement de novembre 2020, le risque de faillite ressenti par les entreprises du secteur semble ainsi suivre une tendance à la baisse et reste en dessous de la moyenne pour l'ensemble de l'économie belge. Parmi les entreprises s'estimant en risque de faillite, 1,5% s'attend à devoir se déclarer en faillite dans les trois mois et 3,5% dans les six mois.

3. Evolution de l'emploi dans le secteur de la construction

3.1 Evolution globale de l'emploi dans le secteur de la construction

Evolution de l'emploi soumis à la sécurité sociale belge pour salariés dans le secteur de la construction¹⁹

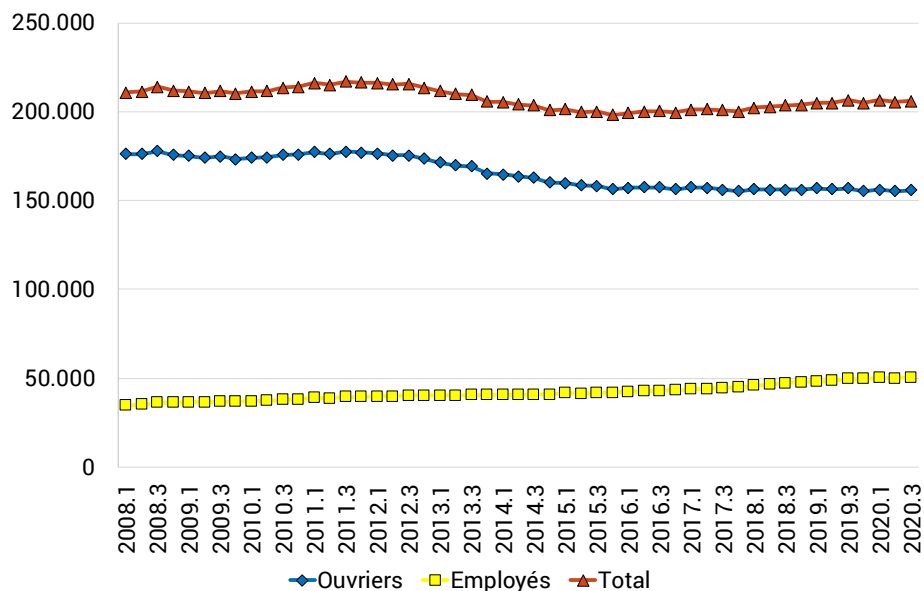
Après une période de régression entre 2011 et 2015 suivie d'une période de stabilisation entre 2015 et 2017, le nombre total de travailleurs occupés dans le secteur de la construction (qui paient leurs cotisations sociales à l'ONSS) a suivi une tendance à la hausse entre 2018 et 2020 (cf. Tableau 3-1 et Graphique 3-1). Le nombre de travailleurs occupés est ainsi passé de 202 339 au premier trimestre de l'année 2018 à 206 592 au premier trimestre de l'année 2020 (+2,1%).

L'emploi dans le secteur a ensuite légèrement diminué au deuxième trimestre 2020 (205 452 travailleurs occupés, soit -0,6%), avant de repartir à la hausse au troisième trimestre 2020 (206 187). Cette diminution du nombre de travailleurs occupés dans le secteur de la construction lors du deuxième trimestre 2020 correspond au premier confinement du mois de mars-avril lié à la crise sanitaire de coronavirus. En comparaison avec l'année précédente, l'emploi a légèrement augmenté

¹⁹ Il est important de noter que les données de l'ONSS figurant ci-dessus concernent uniquement l'emploi soumis à la sécurité sociale belge pour salariés.

dans le secteur, en passant de 205 166 travailleurs occupés au troisième trimestre de 2019 à 206 187 au troisième trimestre de 2020 (+0,5%).

Graphique 3-1 : Evolution du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2020



Source : ONSS

Le Tableau 3-1 et le Graphique 3-1 montrent également que le nombre d'employés dans le secteur de la construction continue de suivre une tendance à la hausse depuis 2008, alors que le nombre d'ouvriers reste relativement stable depuis fin 2015. Entre le dernier trimestre de l'année 2015 et le troisième trimestre 2020, le nombre d'employés dans le secteur a augmenté de 20,7% alors que le nombre d'ouvriers a diminué de 0,5%. Par rapport à l'année dernière, le nombre d'employés dans le secteur de la construction a augmenté de 49 710 au troisième trimestre de l'année 2019 à 50 378 au troisième trimestre de l'année 2020 (+1,3%) et le nombre d'ouvrier est passé de 155 456 à 155 809 (+0,2%).

Tableau 3-1 : Evolution du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2020

Période		Ouvriers	Employés	Total	Période		Ouvriers	Employés	Total
2008	I	176.379	34.687	211.066	2015	I	159.535	41.172	200.707
	II	176.244	35.217	211.461		II	158.511	41.450	199.961
	III	177.960	36.111	214.071		III	158.438	41.734	200.172
	IV	175.850	36.113	211.963		IV	156.546	41.742	198.288
2009	I	175.158	36.454	211.612	2016	I	157.200	42.336	199.536
	II	174.116	36.456	210.572		II	157.552	42.561	200.113
	III	174.894	36.792	211.686		III	157.546	42.974	200.520
	IV	173.504	36.836	210.340		IV	156.468	43.104	199.572
2010	I	174.299	37.159	211.458	2017	I	157.502	43.656	201.158
	II	174.454	37.303	211.757		II	157.404	44.023	201.427
	III	175.872	37.775	213.647		III	156.297	44.599	200.896
	IV	176.153	38.042	214.195		IV	155.315	44.887	200.202
2011	I	177.357	38.966	216.323	2018	I	156.334	46.005	202.339
	II	176.413	38.736	215.149		II	156.326	46.526	202.852
	III	177.597	39.438	217.035		III	156.221	47.347	203.568
	IV	177.255	39.395	216.650		IV	156.248	47.668	203.916
2012	I	176.663	39.724	216.387	2019	I	157.018	48.154	205.172
	II	175.537	39.848	215.385		II	156.457	48.618	205.075
	III	175.553	40.270	215.823		III	156.982	49.545	206.527
	IV	173.569	40.289	213.696		IV	155.456	49.710	205.166
2013	I	171.516	40.316	211.832	2020	I	156.324	50.268	206.592
	II	169.960	40.227	210.187		II	155.431	50.021	205.452
	III	169.282	40.438	209.720		III	155.809	50.378	206.187
	IV	165.254	40.463	205.717		IV			
2014	I	164.811	40.665	205.476					
	II	163.612	40.605	204.217					
	III	162.930	40.906	203.836					
	IV	160.164	40.900	201.064					

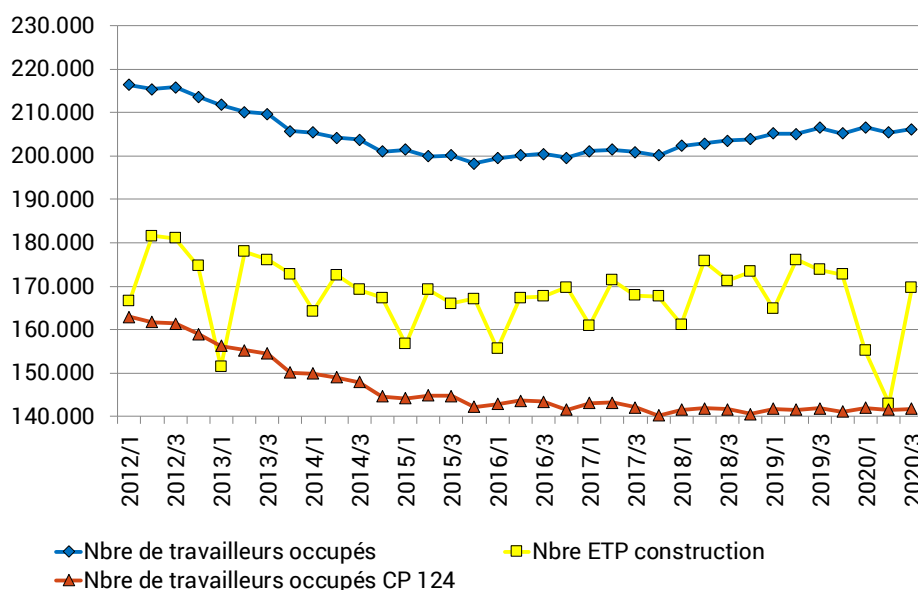
Source : ONSS

Le Graphique 3-2 reflète l'évolution du nombre total de travailleurs, du nombre de travailleurs dans la CP 124 et du nombre d'équivalents temps plein. Ce graphique met en évidence une chute du nombre d'équivalent temps plein dans le secteur de la construction entre le quatrième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020 (-17,3%). Une fois de plus, cette forte baisse lors du premier et du deuxième trimestres 2020 correspond au premier confinement du mois de mars-avril lié à la crise sanitaire du coronavirus. Le nombre d'équivalent temps plein s'est ensuite redressé lors du troisième trimestre 2020 pour atteindre 169 641 ETP (+18,7%), un niveau cependant encore inférieur à celui du troisième trimestre 2019 (173 814 ETP). Le nombre de travailleurs dans la CP 124 est quant à lui resté stable au cours des trois premiers trimestres de l'année 2020, ainsi que par rapport à l'année 2019.

La chute du nombre d'ETP dans le secteur de la construction entre le quatrième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020, non observée au niveau du nombre de travailleurs occupés (cf. Graphique 3-2), s'explique par le fait que les chômeurs temporaires ne sont pas inclus dans les chiffres « ETP » de l'ONSS. En cas de chômage temporaire, le lien entre le travailleur et l'employeur est maintenu mais soit aucune prestation de travail n'est effectuée, soit seules des prestations partielles sont effectuées.

Il en résulte une baisse directe du volume de travail en équivalents temps plein, qui ne se reflète pas dans les données relatives au nombre de travailleurs occupés.

Graphique 3-2 : Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2012-2020



Source : ONSS

Selon la dernière enquête de l'ERMG du 20 avril 2021²⁰, les entreprises du secteur de la construction s'attendent à augmenter leur nombre de travailleurs de 4% d'ici la fin de l'année 2021 (contre -0,2% en moyenne pour l'ensemble des entreprises belges²¹).

Evolution de l'emploi détaché dans le secteur de la construction

L'évolution de l'emploi détaché (mesurée par le nombre de travailleurs détachés et le nombre d'indépendants détachés) et l'évolution du nombre de déclarations Limosa²² sont interprétées à l'aide des données de Constructiv (cf. Tableau 3-2). Il ressort de ces données que l'emploi de salariés détachés continue à se contracter (-7,8%) en 2020 par rapport à 2019. Cette baisse est plus forte que celle observée entre 2018 et 2019 (-3,1%). La progression de l'emploi des indépendants détachés observée depuis plusieurs années est stoppée nette en 2020. Par rapport à 2019, le nombre d'indépendants Limosa diminue de 6,2%. Le nombre total de travailleurs détachés (salariés et indépendants) poursuit sa tendance à la baisse entre 2019 et 2020 (-7,3%). Entre 2017 et 2020, le nombre total de travailleurs détachés a diminué de 30% et le nombre de salariés détachés de 38%.

Une évolution semblable est constatée au niveau du nombre de déclaration Limosa introduites en 2020. Le nombre total de déclarations Limosa introduites en 2020 a baissé de 8,4% par rapport à 2019. Le nombre de déclarations Limosa introduites pour des salariés continue sa régression (-11,2%) et le nombre de déclaration Limosa introduites par des indépendants a diminué de 1,0%, après avoir suivi une tendance à la hausse entre 2019 (+9,4%), 2018 (+7,0%) et 2017 (+13,5%).

²⁰ Cf. <https://www.nbb.be/fr/articles/le-coronavirus-affecte-encore-le-chiffre-daffaires-des-entreprises-belges-mais-lattention>.

²¹ Le résultat pour la Belgique est calculé comme la moyenne pondérée des résultats pour une classification sectorielle plus agrégée, pondérée par le nombre de travailleurs du secteur privé de ces industries agrégées dans l'économie belge.

²² La déclaration Limosa est une obligation légale qui s'adresse aux travailleurs salariés qui sont envoyés pour travailler temporairement ou partiellement en Belgique (càd les travailleurs qui travaillent habituellement dans un autre pays que la Belgique et les travailleurs qui sont embauchés dans un autre pays que la Belgique), ainsi qu'aux indépendants qui viennent temporairement ou partiellement exercer une activité indépendante dans un secteur à risques en Belgique (construction, transformation de la viande et nettoyage), mais qui n'y réside pas en permanence ou n'y est pas établi.

Tableau 3-2 : Evolution de l'emploi Limosa (travailleurs, salariés et indépendants) et des déclarations Limosa (travailleurs, salariés et indépendants), 2016-2020

Emploi	Travailleurs Limosa		Salariés Limosa		Indépendants Limosa	
	Nbre	Δ	Nbre	Δ	Nbre	Δ
2016	120.370		101.168		21.458	
2017	121.216	0,7%	100.297	-0,9%	23.203	8,1%
2018	94.162	-22,3%	71.120	-29,1%	24.971	7,6%
2019	91.225	-3,1%	67.010	-5,8%	26.379	5,6%
2020	84.600	-7,3%	61.753	-7,8%	24.745	-6,2%

Déclarations	Travailleurs Limosa		Salariés Limosa		Indépendants Limosa	
	Nbre	Δ	Nbre	Δ	Nbre	Δ
2016	505.443		410.202		95.241	
2017	508.655	0,6%	400.586	-2,3%	108.069	13,5%
2018	452.028	-11,1%	336.408	-16,0%	115.620	7,0%
2019	458.140	1,4%	331.668	-1,4%	126.472	9,4%
2020	419.829	-8,4%	294.621	-11,2%	125.208	-1,0%

Source : Constructiv

La baisse du nombre de travailleurs détachés déclarés (tirée par la diminution du nombre de salariés détachés) entre 2017 et 2019 peut s'expliquer par le Plan pour une Concurrence loyale conclu sous le gouvernement Michel en juillet 2015 (et qui désormais presque entièrement mis en œuvre), par des réductions successives des charges sociales accordées en 2017, 2018 et 2020.

Bien que la lutte contre la concurrence déloyale soit loin d'être finie dans le secteur de la construction, la tendance à la baisse du nombre de travailleurs détachés déclarés observée depuis 2017 (alors que le nombre de salariés augmente dans le secteur) montre que les mesures prises dans le cadre du Plan de Concurrence loyale, accord négocié entre les partenaires sociaux et le gouvernement, portent leurs fruits et que les efforts en cet matière doivent être intensifiés. La lutte effective et efficace contre le dumping social et la fraude sociale (dont les abus liés au détachement et à la sous-traitance étrangère, les faux indépendants et le travail non déclaré dans les systèmes de prestations) reste en effet une priorité absolue pour les partenaires sociaux de la construction. Cela implique notamment un contrôle renforcé des règles lors de l'exécution des chantiers, ainsi que des inspections disposant des moyens nécessaires tant au niveau du Contrôle de lois sociales que du bien-être au travail.

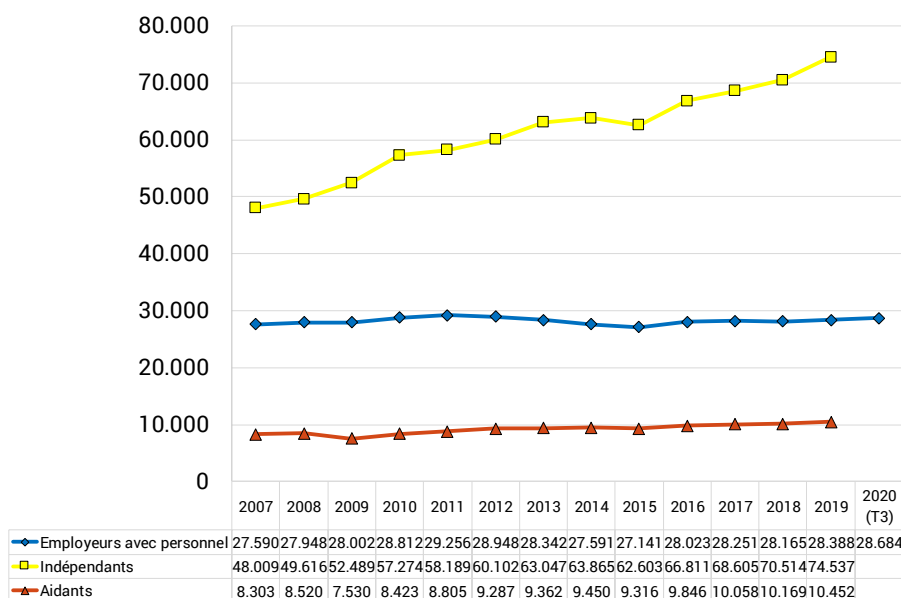
Il est toutefois à souligner que la forte diminution observée entre 2017 et 2018 est entre autres due à une meilleure description des activités de construction dans la nouvelle version de la déclaration Limosa, utilisée depuis le 1^{er} janvier 2018 et que la crise du coronavirus a eu part à la régression du nombre de travailleurs détachés en 2020, tant des salariés que des indépendants. A la suite de la crise sanitaire, les entreprises de la construction ont eu d'une part moins besoin de travailleurs détachés et il était d'autre part difficile pour ces travailleurs d'entrer en Belgique en raison des mesures comme la quarantaine obligatoire et la fermeture des frontières.

Evolution des employeurs avec personnel et des indépendants dans le secteur de la construction

Le Graphique 3-3 indique que depuis 2007, le nombre d'employeurs avec personnel dans le secteur de la construction est resté relativement stable et sous la barre des 30 000 employeurs. Cette tendance se confirme en 2020. Après une augmentation lors du premier trimestre 2020 (+0,9%), le nombre de d'employeurs avec personnel a diminué au cours du deuxième trimestre 2020 (-1,1%), pour ensuite repartir à la hausse lors du troisième trimestre (+1,2%) et dépasser le niveau atteint lors du premier trimestre 2020.

Le nombre d'indépendants et le nombre d'aidants dans le secteur de la construction continuent de suivre une tendance à la hausse. En 2019, le secteur de la construction compte 74 537 indépendants et 10 452 aidants, ce qui représente une hausse respective du nombre d'indépendants et d'aidants de 5,7% et 2,8% par rapport à 2018 et de 55,3% et 25,9% par rapport à 2007.

Graphique 3-3 : Evolution du nombre d'employeurs avec personnel (2007-2020.T3) et d'indépendants (2007-2019) dans le secteur de la construction



Source : ONSS et INASTI

Il est également important de souligner que le secteur de la construction est composé majoritairement de petites et moyennes entreprises (cf. Tableau 3-3). Les employeurs occupant moins de 5 travailleurs représentent 70% du secteur de la construction et seulement 1,78% des employeurs du secteur occupent plus de 50 travailleurs.

Tableau 3-3 : Répartition des employeurs du secteur de la construction par nombre de travailleurs occupés au troisième trimestre 2020

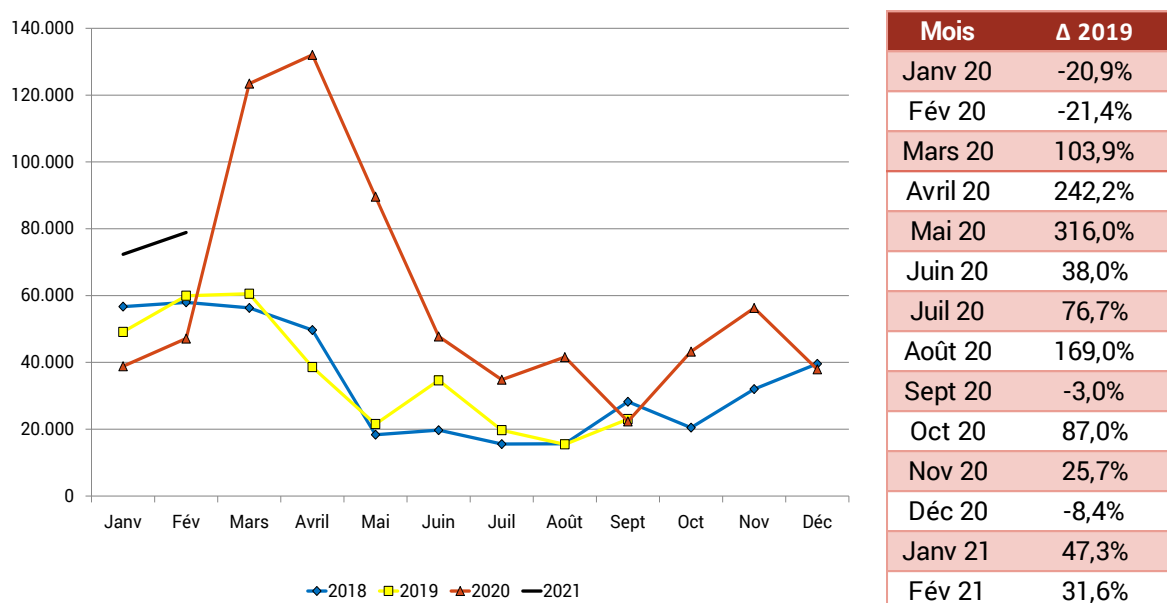
	Employeurs occupant								
	< 5	5 à 9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	> 1.000
Nombre	20.271	4.256	2.394	1.253	292	124	78	12	4
Proportion	70,67%	14,84%	8,35%	4,37%	1,02%	0,43%	0,27%	0,04%	0,01%
Cumulée	70,67%	85,51%	93,85%	98,22%	99,24%	99,67%	99,94%	99,99%	100,00%

Source : ONSS

3.1.1 Evolution et suivi en temps réel (ERMG) du chômage temporaire dans le secteur de la construction

Le nombre de chômeurs temporaire a explosé en mars et en avril 2020 par rapport à février 2020 (+180,1%) et par rapport à la même période l'année précédente (+103,9% en mars et +242,2% en avril). En avril 2020, le nombre de chômeurs temporaires s'élevait ainsi à 132 052. Lors des mois suivant de l'année 2020 (à l'exception des mois de septembre et d'août), le nombre de chômeurs temporaire est resté bien au-dessus de celui de l'année précédente à la même période. La forte hausse du chômage temporaire dans le secteur de la construction entre mars 2020 et mai 2020 est le résultat du premier confinement faisant suite à la crise du sanitaire qui a débuté 18 mars 2020. Même si le chômage temporaire est resté supérieur à la normale au cours de la deuxième moitié de l'année 2020 et début 2021, l'impact du deuxième confinement sur le secteur de la construction a été moins important que lors du premier confinement²³.

Graphique 3-4 : Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2018 à février 2020 (à gauche) et par rapport à une année "normale"* (à droite)



*C'est-à-dire par rapport à la même période de l'année 2019

Source : CCE sur la base de l'Onem

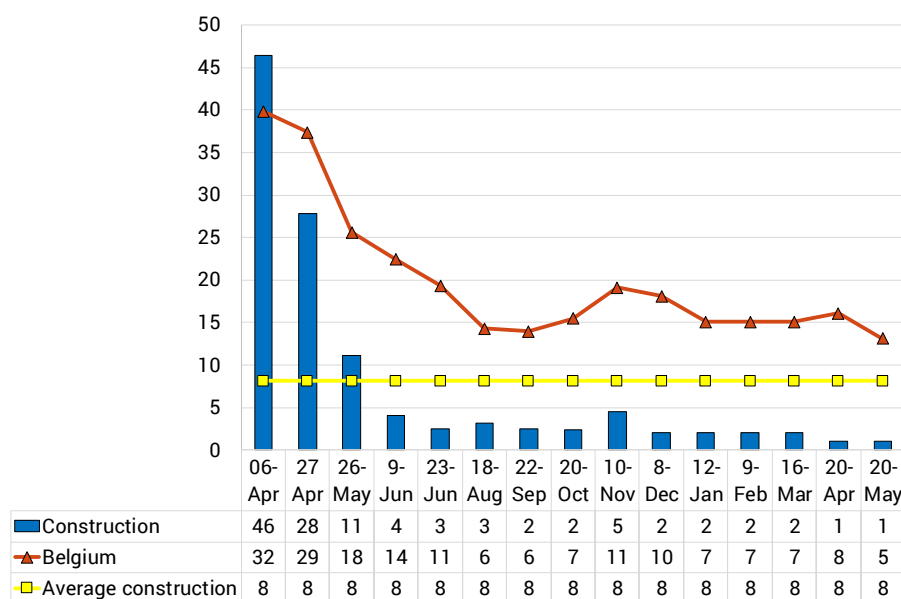
Selon la dernière enquête de l'ERMG²⁴, 1% des travailleurs du secteur de la construction étaient en chômage temporaire²⁵ à la date du 25 mai 2021, contre 5% lors du deuxième confinement de novembre 2020 et 28 à 46% lors du premier confinement de mars 2020. Le Graphique 3-5 montre également que le secteur de la construction s'en sort mieux que la moyenne de l'économie belge (5% de chômage temporaire la semaine du 25 mai 2021) depuis la semaine du 27 avril 2020.

²³ Pour plus de détails cf. CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2020), Impact du deuxième confinement sur le secteur de la construction (Enquête ERMG), [CCE 2020-2507](#).

²⁴ Cf. <https://www.nbb.be/fr/articles/le-coronavirus-affecte-encore-le-chiffre-daffaires-des-entreprises-belges-mais-lattention>.

²⁵ Les chiffres de l'enquête ERMG sur le chômage temporaire incluent tant bien le chômage économique temporaire, que le chômage temporaire pour force majeure coronavirus.

Graphique 3-5 : Evolution de la proportion de main-d'œuvre en chômage temporaire dans le secteur de la construction (en % de l'effectif total des entreprises de l'enquête ERMG)

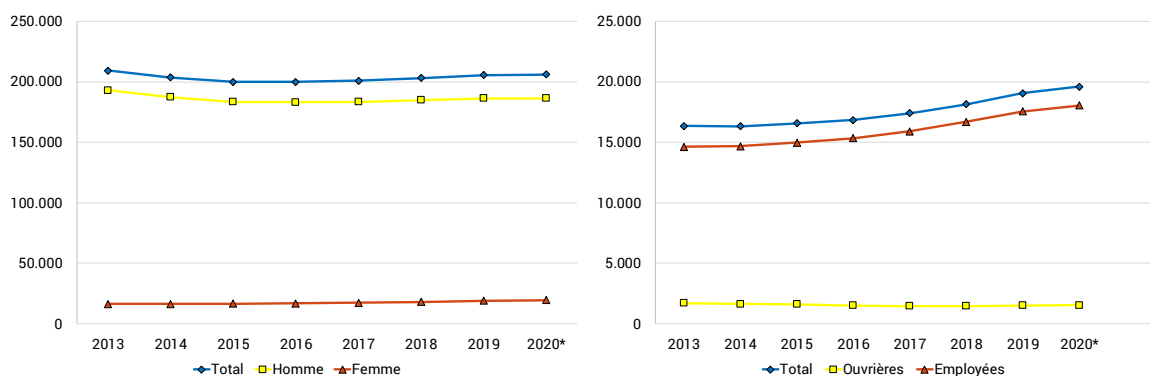


Source : BNB

3.1.2 Les femmes dans le secteur de la construction

Le nombre de travailleuses dans la construction a augmenté de manière continue entre 2013 et 2020 (+19,9%), alors que le nombre total de travailleurs dans le secteur a diminué de 1,6% sur la même période (cf. Graphique 3-6a). Entre 2013 et 2020, le nombre de femmes dans le secteur est ainsi passé de 16 345 à 19 593 et la proportion de femmes parmi les travailleurs salariés de la construction de 7,8% en 2013 à 9,5% en 2020.

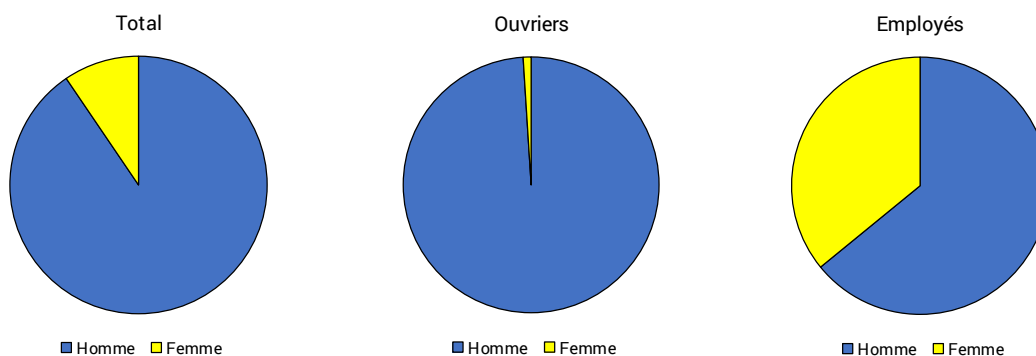
Graphique 3-6 : (a) Evolution du nombre de travailleurs occupés par sexe (à gauche) et (b) évolution du nombre de travailleuses (à droite) dans l'industrie de la construction, 2013-2020



Source : ONSS

Bien que le secteur attire de plus en plus de femmes, il reste majoritairement masculin. Le Graphique 3-7 montre clairement que la proportion de femmes dans le secteur reste marginale au troisième trimestre 2020 (9,5%), en particulier chez les ouvriers (1%). La grande majorité des 19 641 femmes actives dans la construction au troisième trimestre 2020 travaillaient comme employées (18 081, soit 92,1%) et seulement 1 560 comme ouvrières (soit 7,9%). En termes d'évolution, le nombre d'ouvrières dans le secteur a de plus diminué de 10,1% entre 2013 et 2020, tandis que le nombre d'employées a augmenté de 23,4% sur la même période (cf. Graphique 3-5b).

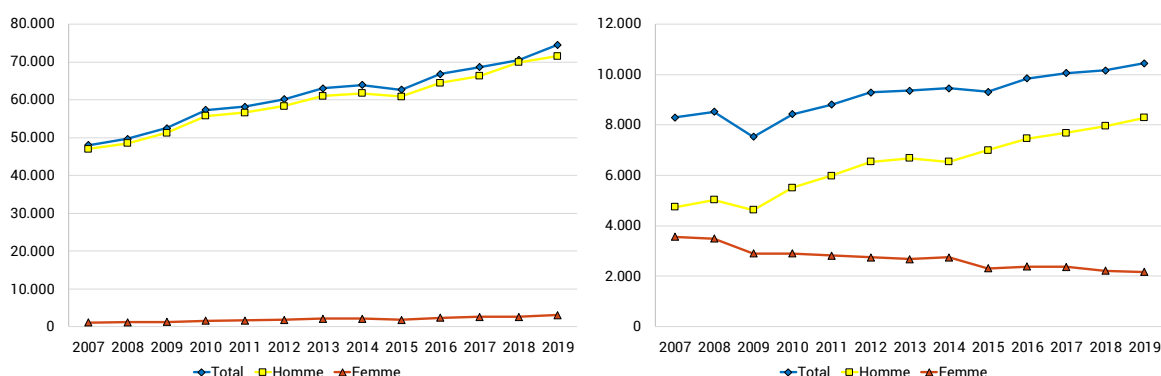
Graphique 3-7 : Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvriers et employés) au troisième trimestre 2020



Source : CCE sur la base de l'ONSS

La proportion de femmes dans le secteur de la construction parmi les indépendants et les aidants est également faible (cf. Graphique 3-8a). En 2019, les femmes représentaient 4,1% des indépendants et 20,7% des aidants du secteur. En termes d'évolution, le Graphique 3-8b montre que le nombre de femmes indépendantes dans le secteur est passé de 1 058 en 2007 à 3 029 en 2019 (soit une hausse de 186,3%), tandis que le nombre de femmes aidantes est passé de 3 560 en 2007 à 2 168 en 2019 (soit une baisse de 39,1%). Entre 2018 et 2019, le nombre de femmes indépendantes a augmenté de 16,2%, alors que le nombre de femmes aidantes a diminué de 2,1%.

Graphique 3-8 : Evolution (a) du nombre d'indépendant (à gauche) et (b) du nombre d'aidants (à droite) dans le secteur de la construction, 2007-2019



Source : INASTI

4. Permis de bâtir et de transformation

La délivrance de permis de bâtir et la délivrance de permis de rénovation constituent des bons baromètres de l'activité à venir dans le secteur de la construction. C'est pourquoi, l'évolution de la délivrance des permis de bâtir et des permis de rénovation pour la construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels est décrite dans le présent rapport.

Les dernières données parues concernant les permis de bâtir portent sur le mois de février 2021, ce qui signifie que les demandes liées à ces permis datent de fin 2020. Les données disponibles permettent par conséquent d'évaluer l'impact de la crise du coronavirus sur les intentions de construction et de rénovation dans le secteur résidentiel et dans le secteur non résidentiel au cours de l'année 2020. La situation sanitaire n'étant pas encore revenue à la normale, des incertitudes demeurent toutefois quant à la direction que vont prendre ces intentions en 2021. Il n'est pour l'instant

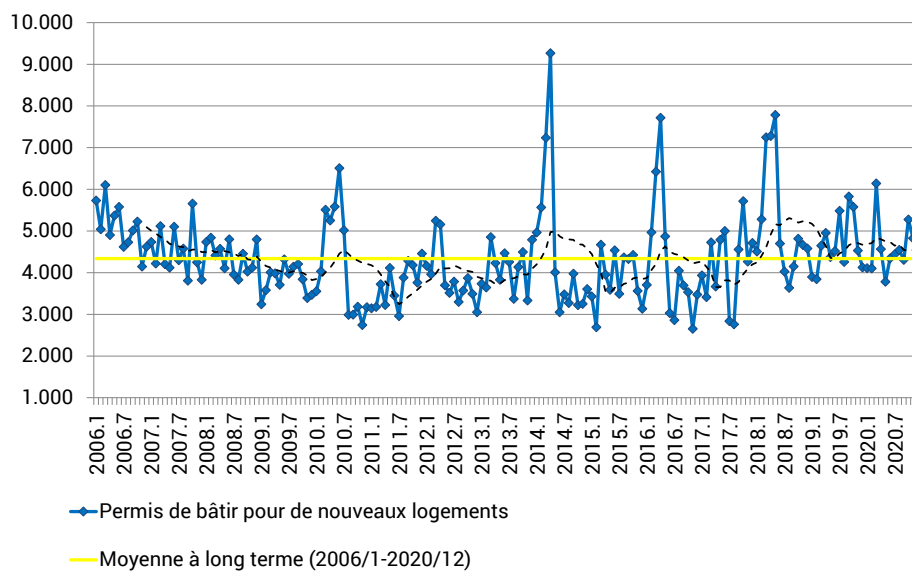
pas possible de dire si les tendances observées en 2020 sur le marché de l'immobilier vont se prolonger ou non en 2021.

4.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels

4.1.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels

En 2020, des permis de bâtir ont été délivrés pour 28 645 bâtiments résidentiels (+4,3% par rapport à 2019). En termes de nouveaux logements, des permis de bâtir ont été délivrés en 2020 pour 55 446 logements contre 55 849 en 2019 (soit -0,5% par rapport à 2019²⁶).

Graphique 4-1 : Evolution des permis de bâtir 2006/1-2020/12 pour les nouveaux logements



Source : CCE sur base de Statbel

Le Graphique 4-1 (ligne bleue) montre toutefois que l'évolution des permis de bâtir pour les nouveaux bâtiments résidentiels enregistre régulièrement d'importants pics, que ce soit en positif ou en négatif²⁷. C'est pourquoi, il est pertinent d'analyser la moyenne mobile sur 12 mois. Cette moyenne des permis de bâtir délivrés pour la construction de nouveaux logements (cf. ligne en pointillée du Graphique 4-1) a quelque peu reculé en 2020 par rapport à 2019, mais se situe encore au-dessus de la moyenne à long terme (4 339 permis accordés par mois, soit 52 063 permis accordés par an).

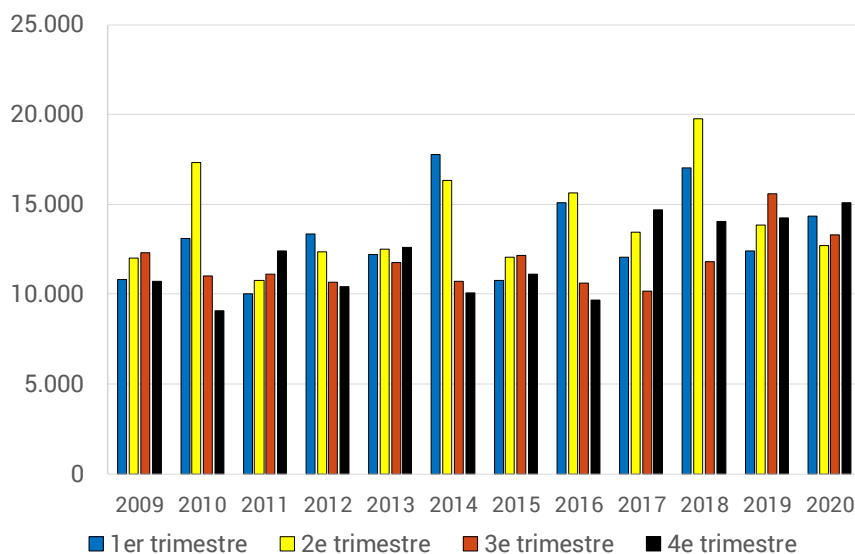
L'analyse trimestrielle illustrée par le Graphique 4-2 indique d'une part, qu'au cours de l'année 2020, une baisse de 12,4% du nombre de permis délivrés pour la construction de nouveaux logements est observée entre le premier (14 485) et le deuxième trimestre (12 691), suivie d'une hausse de 18,8% entre le deuxième et le quatrième trimestre 2020. Au quatrième trimestre, 15 076 nouveaux logements ont été autorisés. Le Graphique 4-2 montre d'autre part que le premier trimestre de 2020 est marqué

²⁶ A noter que dans l'ensemble, 2019 a déjà été une mauvaise année, étant donné que 10,9% de permis en moins ont été délivrés par rapport à 2018.

²⁷ A noter, qu'il a déjà été souligné dans les rapports antérieurs que le renforcement des exigences énergétiques n'est pas étranger à ce phénomène. Ces mesures en matière d'exigences énergétiques se reflètent dans une demande massive de permis durant le mois précédent l'entrée en vigueur, suivie de l'octroi effectif des permis en cours des premiers mois de l'année (par ex. forte hausse en décembre 2017 avant l'entrée en vigueur le 1er janvier 2018 d'un durcissement des exigences énergétiques pour les habitations en Flandre). Ce phénomène, qui s'est reproduit à chaque entrée en vigueur d'exigences énergétiques plus strictes, a également été observée, mais dans une bien moindre mesure, suite aux nouvelles exigences de 2020.

par une hausse (+17,0%) du nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction de nouveaux logements par rapport au premier trimestre de 2019, suivie d'une baisse lors des deuxième (-8,0%) et troisième trimestres 2020 (-14,4%) par rapport à l'année précédente et d'une augmentation (+6,7%) lors du quatrième trimestre.

Graphique 4-2 : Evolution des permis à bâtir pour les nouvelles constructions résidentielles par trimestre (jusqu'au 4^e trimestre 2020)



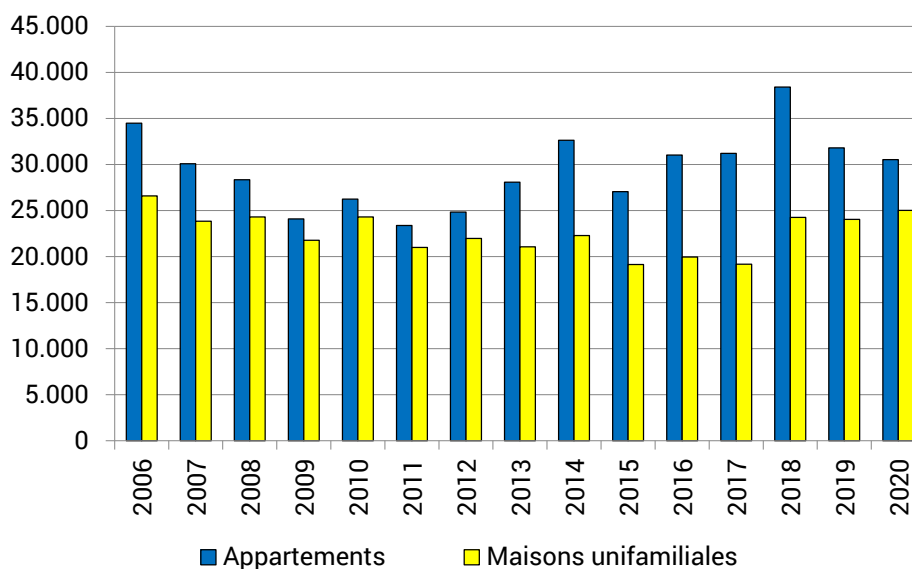
	Δ période précédente	Δ même période année précédente
2020.T1	2,5%	17,0%
2020.T2	12,4%	-8,0%
2020.T3	4,8%	-14,4%
2020.T4	13,4%	6,7%

Source : CCE sur base de Statbel

Par forme de logement, on observe depuis 2003, davantage de permis sont délivrés pour la construction d'appartements neufs que pour la construction de nouvelles habitations unifamiliales²⁸. L'évolution de ces deux formes de logement en Belgique diverge en effet depuis quelques années au profit des appartements. En 2020, le nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction d'appartements reste également significativement plus élevé que pour la construction de maisons unifamiliales (cf. Graphique 4-3), mais la tendance en faveur des appartements semble toutefois s'affaiblir légèrement en 2019-2020 par rapport à la période 2015-2018. En 2020, des permis ont été délivrés pour la construction de 30 529 appartements (soit 55% du nombre total de permis délivrés pour la construction de nouveaux logements, contre 56,9% en 2019, 61,3% en 2018 et 62,0% en 2017) et de 25 017 logements unifamiliaux.

²⁸ Au cours des années 2010-2011, les deux se situaient à peu près au même niveau.

Graphique 4-3 : Evolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles par trimestre (jusqu'au 4^e trimestre 2020)



Source : Statbel

En comparaison avec 2019, une diminution des permis pour de nouveaux appartements de 4% (soit 1 275 unités résidentielles supplémentaires) est observée en 2020, tandis que les permis pour habitations unifamiliales ont augmenté de 4% (soit 972 unités résidentielles supplémentaires). La diminution du nombre de permis accordés pour de nouveaux logements en 2020 par rapport à 2019 est par conséquent imputable à la régression de la construction de nouveaux appartements au cours de l'année 2020.

Impact de la crise du coronavirus sur le nombre de permis de bâtir résidentiels délivrés en 2020

Les données analysées ci-dessus montrent que le confinement d'avril-mai 2020 a eu un impact négatif mais temporaire sur le nombre de permis de bâtir résidentiels accordés en 2020. La diminution du nombre de permis octroyés pour la construction de nouveaux logements s'est en effet principalement produite lors des deuxième et troisième trimestres de l'année 2020, et plus particulièrement lors des mois d'avril et de mai 2020.

Cela peut s'expliquer en partie par le fait que la crise sanitaire du coronavirus n'a pas permis de poursuivre normalement les procédures de délivrance des autorisations en urbanisme et environnement, ce qui a retardé la délivrance des permis. La fermeture de certaines administrations ou l'effectif réduit au sein de celles-ci (en raison des principes de distanciation sociale et de télétravail obligatoire exigés par le Gouvernement fédéral) ont en effet eu des effets directs sur les phases d'instructions des demandes de permis d'environnement et de permis d'urbanisme dans les trois Régions du pays. Les gouvernements régionaux ont notamment pris la décision de suspendre et de prolonger temporairement entre mars et juin 2020 certains délais de délivrance des permis d'environnement et les permis d'urbanisme²⁹, ce qui a été perceptible au deuxième trimestre 2020.

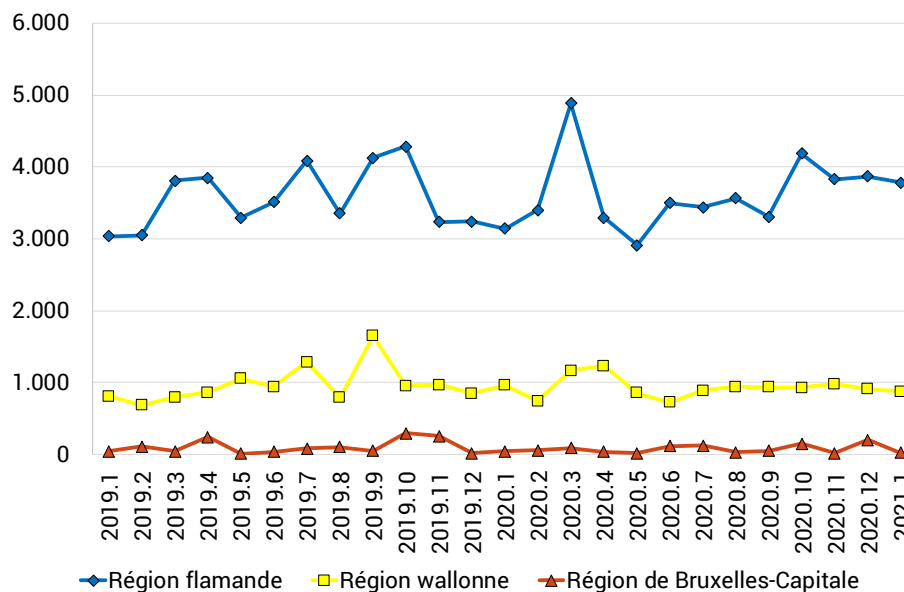
²⁹ Le Gouvernement bruxellois a par exemple suspendu temporairement du 16 mars 2020 jusqu'au 16 juin 2020 tous les délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et de la réglementation bruxelloise et prolongé entre le 16 juin et le 31 mars certains délais de délivrance concernant les permis d'environnement et d'urbanisme (source : [Bruxelles Environnement](#)). De même, le Gouvernement wallon a, par arrêté de pouvoirs spéciaux, suspendu temporairement à dater du 18 mars 2020 tous les délais de rigueur et de recours.

Le léger rebond des maisons unifamiliales en 2020 par rapport à la tendance des années précédentes peut également s'expliquer en partie par la crise sanitaire du coronavirus. Suite aux divers confinements et restrictions liée à cette crise, la demande pour des logements plus spacieux (notamment avec bureau pour le télétravail) et pour des logements avec extérieur (jardin ou terrasse) semble avoir augmenté. Reste à voir si cette tendance va s'accroître ou s'estomper (suite notamment à la vaccination) en 2021. Une autre explication pour la croissance plus forte des maisons unifamiliales par rapport aux appartements en 2020 peut être liée au fait que la construction de maisons unifamiliales concerne majoritairement les particuliers, alors que la construction d'appartements est souvent entreprise par des promoteurs et des investisseurs. Les projets d'appartements peuvent avoir été reportés en raison de l'incertitude liée à la crise. Les promoteurs craignaient par exemple de ne pas trouver d'acheteurs, d'être confrontés à des difficultés de financement ou ont été exposés au retard de la délivrance des permis (cf. supra).

Analyse régionale de l'évolution des permis de bâtir résidentiels

La hausse au niveau national du nombre de permis de bâtir pour de nouveaux bâtiments résidentiels entre 2019 et 2020 est observée dans chacune des trois régions (+4,8% en Région flamande, +3,0% en Région wallonne et +10,1% dans la Région de Bruxelles-Capitale). Des différences entre les trois Régions sont toutefois observées au niveau des logements autorisés (cf. Graphique 4-4). Le nombre de permis de bâtir pour de nouveaux logements entre 2019 et 2020 a en effet augmenté en Flandre (+1,0%), tandis qu'il a diminué en Wallonie (-3,3%) et chuté en Région de Bruxelles-Capitale (-27,9%).

Graphique 4-4 : Evolution du nombre de permis de bâtir accordés pour la construction de nouveaux logements, par Région, 2019/1-2021/1



Source : Statbel

En Flandre, l'impact du coronavirus sur la construction de nouveaux logements s'est ressenti en avril (-32,6% par rapport au mois précédent) et en mai 2020 (-11,7%). Un retour à un niveau normale et même une tendance à la hausse (qui se confirme début 2021) semble néanmoins avoir lieu fin 2020. En Wallonie, la baisse du nombre de permis accordés pour la construction de nouveaux logements s'est produite un mois plus tard, en mai (-30,7%) et en juin 2020 (-15,0%). Les données disponibles au moment de la rédaction du présent rapport ne permettent pas de confirmer une reprise claire en Wallonie. Etant donné les fortes variations mensuelles que subit la Région, l'effet du confinement du printemps 2020 sur la Région bruxelloise ne peut pas être clairement identifié.

Entre 2019 et 2020, le nombre de permis accordés pour la construction d'appartements diminuent dans les trois Régions (-1,3% en Région flamande, -10,2% en Région wallonne et -31,2% en Région de Bruxelles-Capitale), tandis que le nombre de permis accordés pour la construction de maisons unifamiliales suit la tendance inverse (resp. +4,3%, +3,3% et +31,3%).

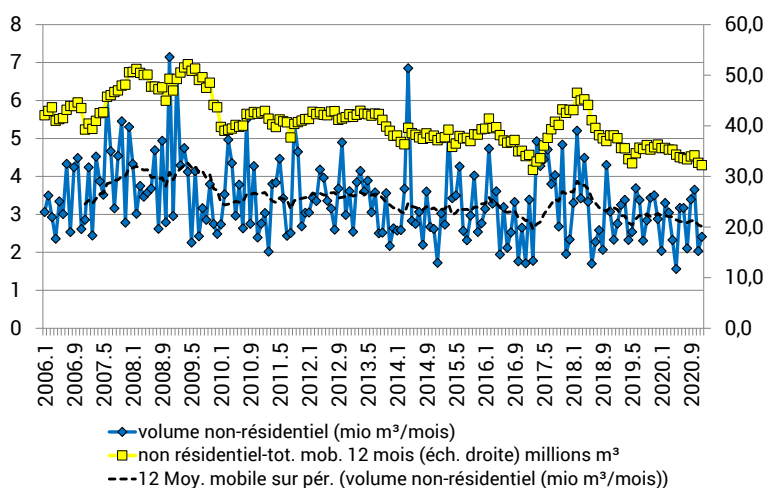
4.1.2 Permis pour les nouveaux bâtiments non résidentiels

Deux paramètres sont importants pour les nouveaux bâtiments non résidentiels : le nombre de bâtiment et le volume construit. Concernant le premier facteur, des permis de bâtir ont été délivrés en 2020 pour 6 384 bâtiments non-résidentiels. Par rapport à l'année 2019 où 6 497 permis de bâtir ont été délivrés, cela représente une diminution de 1,7%.

Concernant le deuxième facteur, le Graphique 4-5 montre que la moyenne mobile sur 12 mois du volume de bâtiments non-résidentiels (ligne en pointillée, en m³) a suivi une tendance à la baisse entre février 2018 et décembre 2020. Plus spécifiquement, la moyenne mobile sur 12 mois a diminuée de février 2018 à mai 2019, avant de légèrement rebondir entre juin et septembre 2019 et de repartir à la baisse à partir d'octobre 2019. La tendance baissière observée depuis le début de l'année 2018 se poursuit donc en 2019 et en 2020.

Au cours de l'année 2020, des permis de bâtir ont été délivrés pour la construction de 32,2 millions de m³ de bâtiments non résidentiels, contre 36,3 en 2019 (soit une diminution de 11,3% par rapport à 2019). Par rapport au trimestre précédant, le volume des bâtiments non résidentiels a diminué de 14,6% au premier trimestre 2020, de 15,8% au deuxième trimestre et de 6,6% au quatrième trimestre. Une hausse (+22,8%) a été enregistrée uniquement entre le deuxième et le troisième trimestre de l'année 2020. Au niveau du volume construit, une diminution par rapport à la même période l'année précédente est également observée lors des premier (-10,8%), deuxième (-17,5%) et quatrième trimestre (-17,5%) de l'année 2020.

Graphique 4-5 : Evolution des permis de bâtir 2006/1-2020/12 pour les nouveaux bâtiments non résidentiels



	Nbre de bâtiments		Volume	
	Δ période précédente	Δ même période année précédente	Δ période précédente	Δ même période année précédente
2020.T1	-2,1%	5,5%	-14,6%	-10,8%
2020.T2	-13,5%	-15,6%	-15,8%	-17,5%
2020.T3	22,2%	-3,0%	22,8%	1,7%
2020.T4	3,2%	6,8%	-6,6%	-17,5%

Source : CCE sur la base de Statbel

La taille moyenne des projets de construction non résidentiels a atteint un niveau très élevé entre mars 2017 et février 2018 (environ 10.000 m³/projet). Il s'en est suivi une diminution considérable de la taille moyenne des projets de construction. Au quatrième trimestre 2020, la taille moyenne d'un projet s'élevait à 4 667 m³ contre 6 042 au quatrième trimestre de l'année 2019 (soit une baisse de 22,8%). Dans les douze mois jusqu'en décembre 2020, la taille moyenne est retombée à un niveau de 5 055 m³ par projet de construction non résidentielle, contre 5 609 en 2019.

Impact de la crise du coronavirus sur le nombre de permis de bâtir non résidentiels délivrés en 2020

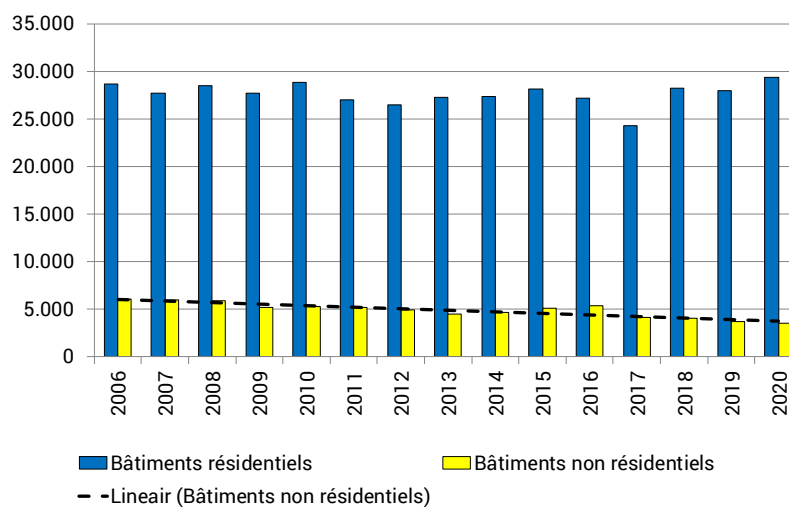
Les données analysées ci-dessus montrent que les confinements du printemps 2020 et de novembre 2020 ont eu un impact négatif sur le nombre de permis de bâtir non résidentiels accordés en 2020, ainsi que sur le volume de constructions non résidentiels. La diminution du nombre de permis octroyés en termes de volume pour la construction de nouveaux bâtiments non résidentiels est perceptible lors des premier, deuxième et quatrième trimestres 2020.

La crise du coronavirus semble de plus avoir eu un impact plus marqué sur la construction de bâtiments non résidentiels que sur la construction de bâtiments résidentiels. Le volume et nombre autorisés pour les constructions non résidentielles ont en effet respectivement diminué de 11,3% et de 1,7% en 2020 par rapport à 2019, tandis que le nombre de logements construits n'a diminué que 0,5% sur la même période.

Outre les retards liés aux procédures de délivrance de permis (cf. supra), cette diminution marquée du nombre, mais surtout du volume, des nouvelles constructions non résidentielles peut s'expliquer, du moins en partie, par le climat d'incertitude et la mauvaise santé financière de certaines entreprises liés aux mesures prises pour lutter contre la crise sanitaire du coronavirus (confinement, fermeture des commerces non essentiels, etc.), mais également par la généralisation et l'augmentation massive du télétravail structurel au cours de l'année 2020. L'ensemble de ces éléments engendrent un climat peu propice à l'investissement dans la construction de nouveaux (grands) bâtiments non résidentiels.

4.2 Permis pour les rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels

Il convient à nouveau de souligner que ces données concernant les autorisations de rénovation ne donnent qu'une image partielle de l'évolution dans le domaine. De très nombreuses rénovations ont lieu sans obligation de demande de permis.

Graphique 4-6 : Evolution des rénovations autorisées dans le secteur résidentiel et dans le secteur non résidentiel en Belgique, 2006-2020

	Résidentiel		Non résidentiel	
	Δ période précédente	Δ même période année précédente	Δ période précédente	Δ même période année précédente
2020.T1	16,9%	15,0%	-0,5%	3,0%
2020.T2	-12,9%	-8,8%	-11,7%	-22,6%
2020.T3	15,3%	5,2%	26,8%	-3,0%
2020.T4	-4,3%	12,3%	-1,4%	9,8%

Source : CCE sur la base de Statbel

Evolution des permis pour les rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels

En 2020, 29 456 rénovations de bâtiments résidentiels ont été autorisées (cf. Graphique 4-6). Par rapport à 2019, ceci représente une hausse du nombre de rénovations autorisées de 5,5%³⁰. Au niveau trimestriel, une hausse des permis délivrés pour des rénovations a été observée lors des premier (+15,0%), troisième (+5,2%) et quatrième trimestre (+12,3%) de 2020 par rapport à 2019, seul le deuxième trimestre est marqué par une diminution (-8,8%) du nombre de permis accordés par rapport à 2019.

En 2020, 3 543 rénovations de bâtiments non résidentiels ont été autorisées. Par rapport à 2019, ceci représente une réduction de 4,3% pour les bâtiments non résidentiels par rapport à 2019. L'évolution à la baisse du nombre de rénovations autorisées pour les bâtiments non résidentiels, amorcée en 2016 se poursuit donc en 2020.

³⁰ Il à noter que l'augmentation du nombre d'autorisations de rénovations de bâtiments résidentiels observée en 2020 par rapport à 2019 est positive pour les volumes de travail du secteur de la construction, mais aussi pour la qualité des logements, compte tenu de l'âge moyen du parc de logements belge et des besoins de rénovation qui en découlent.

Impact de la crise du coronavirus sur le nombre de permis de rénovations résidentiels et non résidentiels délivrés en 2020

Les rénovations autorisées pour les bâtiments résidentiels ont moins souffert de la crise du coronavirus que les nouvelles constructions résidentielles (cf. point 4.1.1). Ceci peut être lié à deux éléments. D'une part, la proportion de travailleurs effectuant leur travail à domicile (télétravail) a fortement augmenté durant la période de crise sanitaire. Ces travailleurs ont accordé plus d'attention à la qualité et au confort de leur logement et ont décidé de l'améliorer. D'autre part, les exigences de performances énergétiques de plus en plus élevées stimulent les rénovations. Le nombre de permis de rénovation résidentiel a toutefois également diminué lors du premier confinement, en raison de la prolongation des délais par les trois Régions (cf. point 4.1.1).

De nouveau, la crise du coronavirus a eu impact plus marqué sur le secteur non résidentiel, notamment en raison du climat peu propice à l'investissement dans les bâtiments non résidentiels lié à la crise sanitaire et aux mesures prises contre celle-ci (cf. supra).

5. Evolution des crédits hypothécaires

5.1 Demandes de crédits hypothécaires

Après une forte hausse en 2019 (resp. 18,4% et 28,9%), le nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des nouvelles constructions et le nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des rénovations ont chuté en 2020 par rapport à 2019 (resp. -15,2% et -14,4%). Cette chute est cependant à nuancer. Les Graphiques 5-1a et 5-1b montrent clairement que la hausse du nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des nouvelles constructions et pour des rénovations en 2019 par rapport en 2018 est tirée principalement par la forte augmentation du nombre de crédits hypothécaires entre septembre (resp. +40,0% et +30,8%) et en octobre 2019 (resp. +95,2% et +47,1), suivie d'une chute entre octobre 2019 et janvier 2020 (resp. -67,1% et -52,0%). Une croissance du nombre de demandes est ensuite observée au cours de l'année 2020 (resp. +40,7% et +20,8% entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020) et cette tendance à la hausse se confirme début 2021.

Le pic de demandes observé en octobre 2019 suivi d'une forte baisse peut en partie s'expliquer par la fin du bonus logement en Flandre à partir de janvier 2020 et par le durcissement des conditions d'octroi d'un prêt hypothécaire entré en application le 1^{er} janvier 2020. Ces nouvelles conditions stipulent que les banques n'auront plus le droit d'accorder un prêt couvrant la totalité de la valeur d'achat d'un bien immobilier. Le crédit se limite désormais à 90% de la valeur d'achat pour un bien destiné à être occupé par ses propriétaires et à 80% pour les biens destinés à être mis en location³¹. Cette règle a été mise en place par la Banque nationale belge (BNB) afin d'éviter une augmentation du taux d'endettement des ménages et prévenir d'une potentielle bulle immobilière en Belgique³². La BNB a toutefois prévu des directives plus souples pour les primo-acquéreurs pour éviter de rendre l'accès au logement impossible pour les jeunes ménages³³.

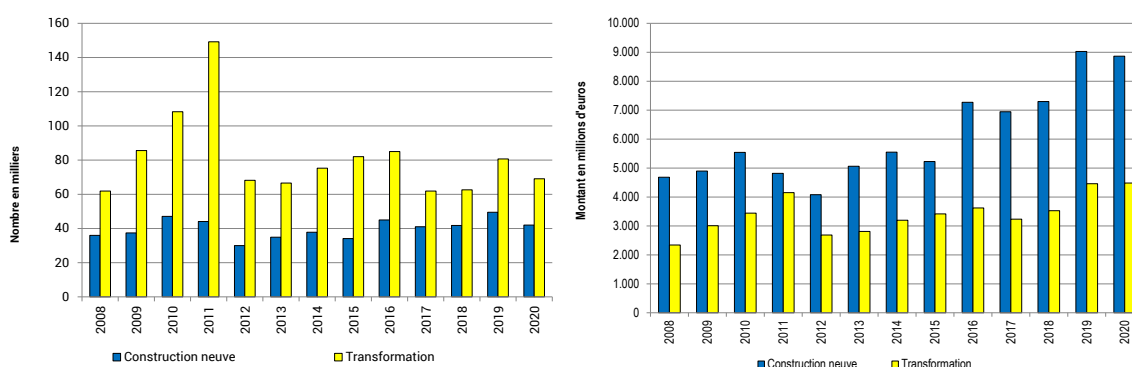
³¹ Ce qui signifie que les acquéreurs devront les 10-20% restants de leur poche, ainsi que les frais (droits d'enregistrement et frais de notaire). Alors que, dans le passé, il était possible d'emprunter jusqu'à 125% du prix d'achat d'un bien immobilier (c'est-à-dire frais inclus).

³² Selon le [dernier rapport annuel](#) de la Banque Nationale de Belgique (BNB) sur les "Développements économiques et financiers de 2020", la surévaluation des prix de l'immobilier en Belgique est néanmoins passé de 7,5% en 2019 à 13,5% en 2020. Et ce notamment en raison des taux d'intérêt exceptionnellement bas, une offre trop faible pour répondre à la demande, les revenus des ménages soutenus par les aides gouvernementales et le "rush" sur l'immobilier induit par la crise du coronavirus et la faible attractivité des marchés financiers.

³³ 35% max. du volume des prêts accordés à des primo-acquéreurs peuvent servir à financer des quotités supérieures à 90% et 5% max. du volume des prêts pourra dépasser 100% de la valeur d'achat.

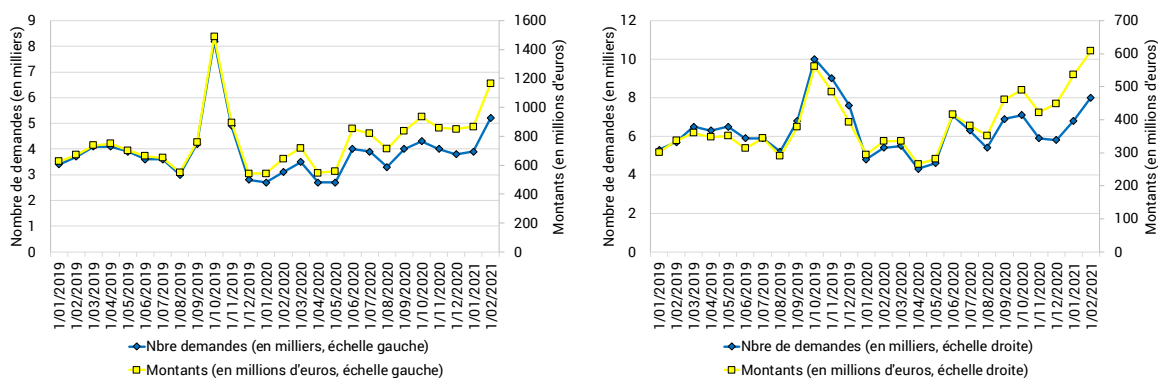
A noter que l'impact du confinement du printemps 2020 (visites immobilières interdites, nombre réduit d'agences bancaires accessibles, actes notariés reportés, etc.) est également visible sur le nombre de demandes de crédits hypothécaires (cf. Graphique 5-2a et Graphique 5-2b). En mars, avril et mai 2020, le nombre de demandes de crédits pour nouvelles constructions a diminué resp. de 14,6%, 34,1% et 30,8% par rapport à la même période en 2019 et le nombre de demandes de crédits pour des transformations a régressé resp. de 15,4%, 31,7% et 29,2%. Un redressement de la situation est ensuite observé entre juin et septembre en raison des assouplissements des règles relatives au coronavirus, suivie d'une baisse du nombre de crédits au cours du mois de novembre 2020 (par rapport à 2019), probablement liée au début du deuxième confinement et au manque de clarté au sujet des visites immobilières.

Graphique 5-1 : Nombre (à gauche) et montant (à droite) des demandes de crédits hypothécaires par destination, 2008-2020



Source : CCE sur base de la BNB

Graphique 5-2 : Evolution du nombre et du montants des demandes de crédits hypothécaires (a) pour les constructions neuves (à gauche) et (b) pour les transformations (à droite), 2019/1-2021/2



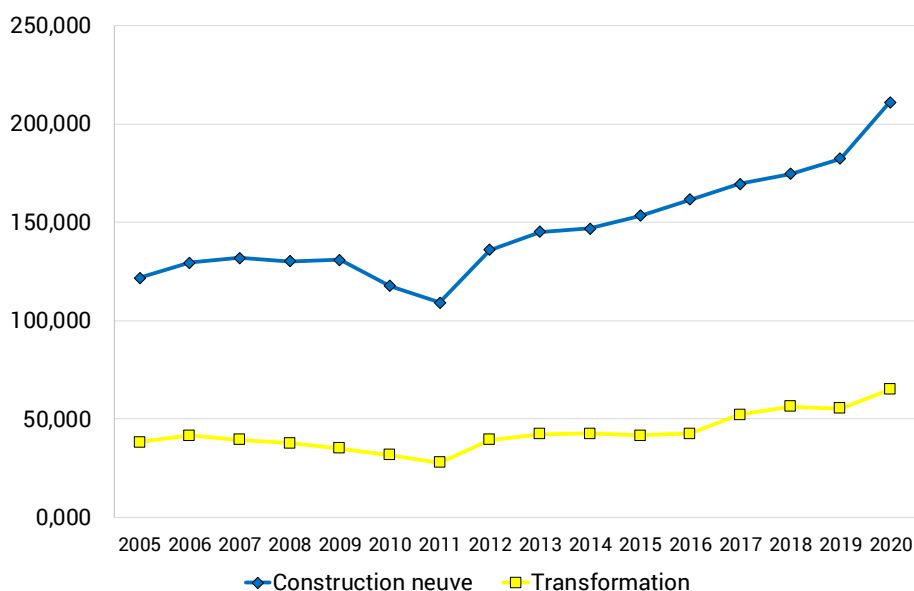
Source : CCE sur base de la BNB

Le montant moyen demandé dans le cadre d'un crédit hypothécaire pour des constructions neuves a atteint un niveau plancher en 2011 à 109 229 euros (cf. Graphique 5-3). Depuis lors, le montant a augmenté de façon quasi interrompue. Cette tendance se confirme avec une très forte hausse en 2020 par rapport à 2019 (+15,7%). Entre 2019 et 2020, le montant moyen demandé dans le cadre d'un crédit hypothécaire est ainsi passé de 182 404 euros à environ 211 071 euros. Le montant total demandé (total annuel mobile) sous forme de crédits hypothécaires pour les constructions neuves passe de 9,02 en 2019 à 8,86 milliards d'euros en 2020 (soit -1,8%).

Cette hausse du montant moyen des crédits pour nouvelles constructions en 2020 par rapport à 2019 peut s'expliquer, du moins en partie, par deux facteurs. Premièrement, les prix de l'immobilier ont connu une forte hausse en 2020. Deuxièmement, suite à la crise du coronavirus, davantage d'habitations plus grandes et plus chères ont été achetées en 2020, ce qui a également créé une pression supplémentaire à la hausse sur ce segment. Selon la BNB³⁴, la hausse importante des prix sur le marché immobilier en 2020 résulte notamment de la faiblesse des taux hypothécaires, de la présence d'investisseurs, ainsi que de la possibilité de différer les remboursements des emprunts hypothécaires et des mesures de soutien des revenus (suite à la crise sanitaire).

Le montant moyen demandé pour une rénovation s'accroît également fortement (+17,4%) entre 2019 et 2020, passant de 55 279 euros à 64 891 euros (cf. Graphique 5-3). Le montant total demandé (total annuel mobile) sous forme de crédits hypothécaires en vue de rénovations augmente légèrement par rapport à 2019 (+0,5%) et atteint 4,48 milliards d'euros en 2020. La hausse du montant moyen des crédits pour rénovation en 2020 par rapport à 2019 peut s'expliquer, du moins en partie, par la hausse des prix des matériaux de construction et par des exigences de performances énergétiques des bâtiments toujours plus élevées.

Graphique 5-3 : Evolution du montant moyen pour un crédits hypothécaire pour des constructions neuves et pour des rénovations, 2005-2020



Source : CCE sur la base de BNB

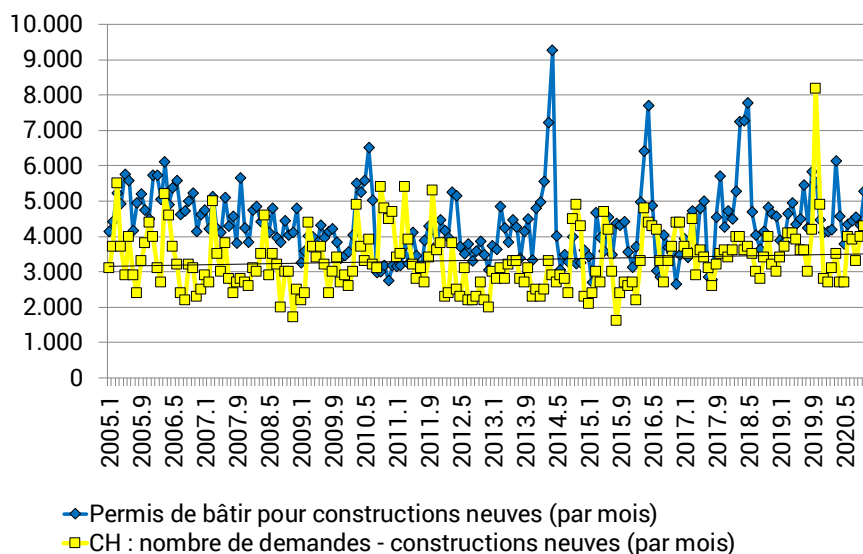
³⁴ BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2020), Développements économiques et financiers : Réglementations et contrôle prudentiels, [Rapport 2020](#).

5.2 Autorisations et crédits hypothécaires

Le Graphique 5-4 montre les fluctuations importantes observées à certains moments au niveau des permis de bâtir et des demandes de prêts pour les nouvelles constructions. Il apparaît qu'il n'existe aucun lien direct entre les permis et les emprunts hypothécaires pour les nouveaux bâtiments résidentiels, car il y a un ensemble de facteurs qui influencent les décisions des candidats constructeurs. Parmi les facteurs importants figurent la réglementation (exigences relatives à la performance énergétique des nouveaux logements), l'évolution des taux et les avantages fiscaux (bonus logement). A noter que le bonus logement pour l'habitation familiale est supprimé en Flandre depuis 2020.

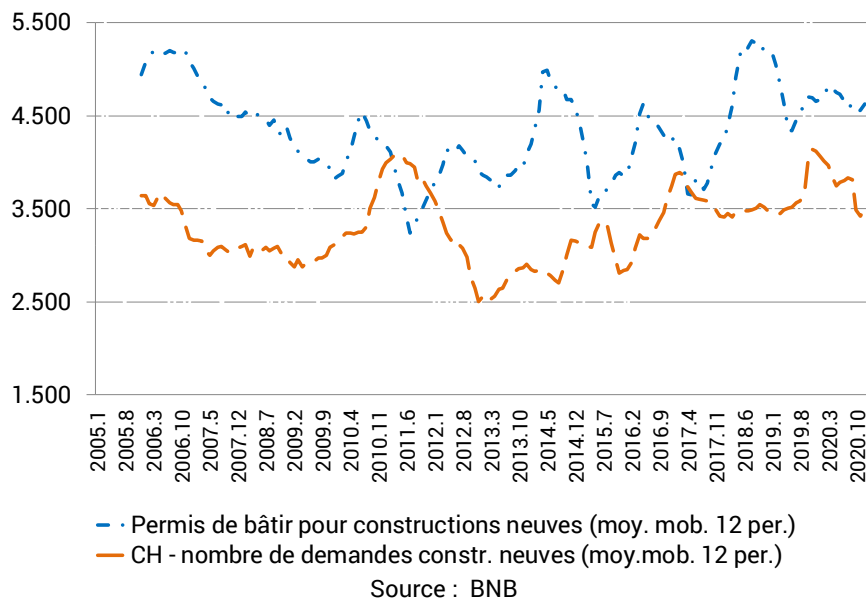
Le Graphique 5-5 indique que les prêts pour les nouvelles constructions (à l'exception de 2010-2011 et 2017) sont généralement moins nombreux que les permis (moyenne mobile sur 12 mois) et cette tendance se confirme en 2020. Ceci signifie que certains maîtres d'ouvrage ne se financent pas via des emprunts hypothécaires. Des promoteurs professionnels ayant l'intention de vendre ultérieurement les habitations achevées optent par exemple pour un financement par moyens propres et/ou éventuellement via d'autres formes de crédit. Des prêts peuvent également être contractés pour la construction, par exemple, d'appartements qui sont ensuite vendus. Les emprunts contractés par les personnes qui achètent l'un de ces appartements ne sont alors plus considérés comme des crédits à la construction neuve.

Graphique 5-4 : Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2005/1-2020/12



Source : SPF, BNB

Graphique 5-5 : Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2005/1-2020-12



A noter que les prêts hypothécaires (nouvelles constructions, refinancement, rénovations, achats ordinaires, etc.) et les permis sont généralement très sensibles à l'évolution de la réglementation publique. Des changements brusques dans la réglementation peut par conséquent avoir des effets substantiels, avec dans certains cas des conséquences négatives potentielles pour les activités du secteur de la construction.

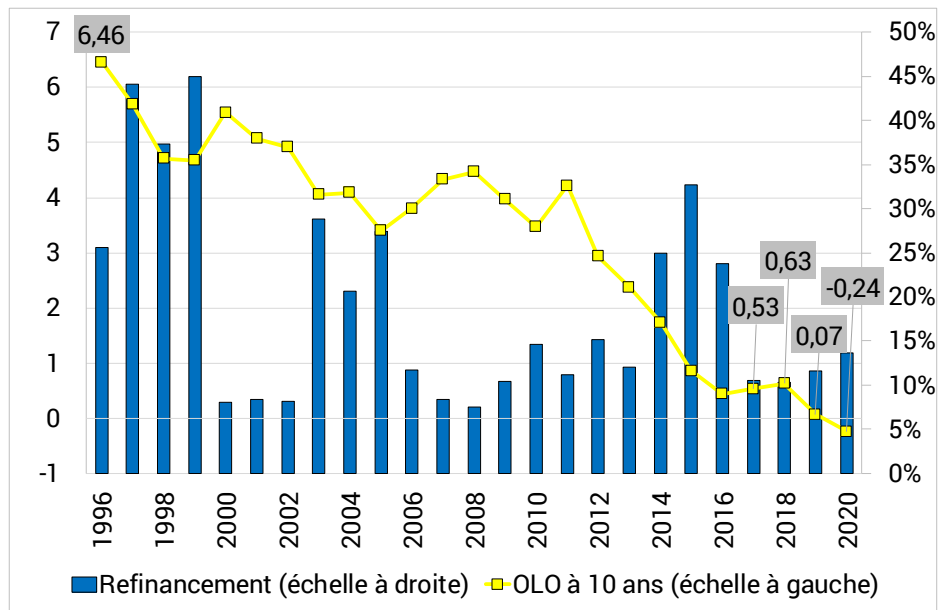
5.3 Refinancement

La possibilité de refinancement naît de l'abaissement des taux d'intérêt (appréhendés ici par le biais des taux OLO³⁵ à 10 ans). En 2020, le taux (OLO à 10 ans) est devenu négatif et s'établit à -0,24%, contre 0,07% en 2019 (cf. Graphique 5-6).

Le taux d'intérêt sur les OLO à 10 ans a baissé de plusieurs crans sur la période analysée allant de 1996 à 2020. Toutes ces diminutions donnent lieu, parfois avec un certain retard, au refinancement des prêts en cours. Cela s'est produit une première fois dans les années 1996-2000, puis entre 2003 et 2005. Après la crise financière de 2008-2009, une baisse continue du d'intérêt vers le niveau actuel historiquement bas a été observée depuis 2011. La période 2014-2016 est également marqué par un taux de refinancement plus élevé. Depuis 2017, le taux de refinancement est au-dessus de la barre des 10% : 10,5% en 2017, 10,4% en 2018, 11,6% en 2019 et 13,6% en 2020.

³⁵ Obligations linéaires : Obligations de l'Etat belge émises plusieurs fois par an par l'Etat belge afin de faire face à ses obligations en matière de dette. Elles s'adressent principalement aux investisseurs professionnels et sont surtout achetées par les banques et les établissements de crédit comme un placement sûr de capital.

Graphique 5-6 : Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires



Source : CCE sur la base de la BNB