



RAPPORT

CCE 2022-2609

L'évolution conjoncturelle dans
le secteur de la construction
Octobre 2022

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





**Rapport concernant l'évolution conjoncturelle
dans le secteur de la construction – Octobre 2022**

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

Table des matières

1. Conjoncture générale.....	4
1.1 Perspectives de la croissance économique	4
1.2 La confiance économique en Belgique et en Europe	5
2. Evolution de l'activité dans le secteur de la construction	7
2.1 Perspectives de l'évolution conjoncturelle	7
2.1.1 Courbe de conjoncture des bâtiments	7
2.1.2 Courbe de conjoncture des infrastructures	10
2.2 Evolution de la valeur ajoutée brute du secteur de la construction	12
2.3 Faillites dans la construction	13
3. Evolution de l'emploi dans le secteur de la construction.....	14
3.1 Evolution globale de l'emploi dans le secteur de la construction	14
3.2 Evolution du chômage temporaire dans le secteur de la construction	19
3.3 Les femmes dans le secteur de la construction	20
4. Permis de bâtir et de transformation.....	22
4.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels	23
4.1.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels	23
4.1.2 Permis pour les nouveaux bâtiments non résidentiels	27
4.2 Permis pour les rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels	28
5. Evolution des crédits hypothécaires.....	29
5.1 Demandes de crédits hypothécaires.....	29
5.2 Autorisations et crédits hypothécaires.....	32
5.3 Refinancement	33
6. Les défis du secteur de la construction	34
6.1 Une pénurie de main d'œuvre encore bien présente.....	35
6.2 Des marges et des volumes sous pression	36
6.3 En conclusion	38

Liste des graphiques

Graphique 1-1 :	Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2009/1-2022/7.....	6
Graphique 1-2 :	Indice de confiance économique par secteur, en Belgique, 2020/5-2022/7	6
Graphique 2-1 :	Courbes de conjoncture du gros-œuvre du bâtiment, données brutes et donnée lissées, 2009/1-2022/7	8
Graphique 2-2 :	Composantes de la courbe synthétique, gros-œuvre du bâtiment, 2009/1-2022/3	9
Graphique 2-3 :	Courbes de conjoncture des infrastructures, données brutes et donnée lissées, 2009/1-2022/7	10
Graphique 2-4 :	Composante de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2009/1-2022/3.....	11
Graphique 2-5:	Evolution trimestrielle de la valeur ajoutée brute (en prix courant et en millions d'euros) du secteur de la construction, Belgique, 2018/3-2022/1	12
Graphique 2-6:	Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006-2022*	13
Graphique 3-1:	Evolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2010-2021	14
Graphique 3-2:	Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2012-2021	16
Graphique 3-3:	Evolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction, 2007-2021	19
Graphique 3-4 :	Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2018 à juin 2022	20
Graphique 3-5:	Evolution du nombre de travailleurs occupés par sexe (à gauche) et Evolution du nombre de travailleuses (à droite) dans l'industrie de la construction, 2013-2021	20
Graphique 3-6 :	Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvriers et employés) au quatrième trimestre 2021	21
Graphique 3-7:	Evolution du nombre d'indépendant (à gauche) et du nombre d'aidants (à droite) dans le secteur de la construction, 2007-2021	21
Graphique 4-1:	Evolution des permis de bâtir 2008/1-2022/4 pour les nouveaux logements.....	24
Graphique 4-2:	Evolution des permis à bâtir pour les nouvelles constructions résidentielles par trimestre (jusqu'au 2 ^e trimestre 2021)	25
Graphique 4-3:	Evolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles par trimestre (jusqu'au 1 ^{er} trimestre 2022)	26
Graphique 4-4:	Evolution des permis de bâtir 2008/1-2022/4 pour les nouveaux bâtiments non résidentiels.....	27
Graphique 4-5:	Evolution des rénovations autorisées dans le secteur résidentiel et dans le secteur non résidentiel en Belgique, 2006-2021	29
Graphique 5-1:	Nombre (à gauche) et montant (à droite) des demandes de crédits hypothécaires par destination, 2008-2021	30
Graphique 5-2:	Evolution du nombre et du montants des demandes de crédits hypothécaires pour les constructions neuves (à gauche) et pour les transformations (à droite), 2019/1-2021/12	30
Graphique 5-3:	Evolution du montant moyen pour un crédit hypothécaire pour des constructions neuves et pour des rénovations, 2005-2021*	31
Graphique 5-4:	Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2007/1-2022/4.....	32
Graphique 5-5:	Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2005/1-2022/4	33
Graphique 5-6:	Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires	34
Graphique 6-1:	Nombre et taux de postes vacants dans le secteur de la construction, par trimestre, 2017/1-2022/1	35
Graphique 6-2 :	Evolution de l'indice I en indice 100 =nov. 2020, 2021/04-2022/04	37
Graphique 6-3 :	Evolution de l'indice I, en indice 100 =nov. 2020, par matériaux, 2021/04-2022/04	37

Liste des tableaux

Tableau 1-1 :	Taux de croissance du PIB, Belgique et pays voisins (projections).....	4
Tableau 3-1 :	Evolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2021	15
Tableau 3-2:	Evolution de l'emploi et des déclarations Limosa (travailleurs, salariés et indépendants), 2016-2021	17
Tableau 3-3 :	Répartition des employeurs du secteur de la construction par nombre de travailleurs occupés au 4 ^e trimestre 2021.....	19
Tableau 4-1:	Evolution annuelle des permis de bâtir résidentiels, 2012-2021	23

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'été 2022 de la Commission européenne (CE, 2022) et aux perspectives économiques 2022-2027 de juin 2022 du Bureau fédéral du Plan (BFP, 2022). Il est important de souligner que ces projections sont soumises à une incertitude importante et à des risques élevés, notamment liés à l'évolution de l'inflation, de la crise énergétique et de la guerre menée par la Russie contre l'Ukraine.

1.1 Perspectives de la croissance économique

Selon la Commission européenne (2022), la guerre en Ukraine continue d'avoir des répercussions négatives sur l'économie de l'Union européenne (UE) en exerçant des pressions à la hausse supplémentaires sur les prix de l'énergie et des matières premières alimentaires. Ce qui alimente les tensions inflationnistes mondiales, érodent le pouvoir d'achat des ménages et suscitent des réactions en matière de politique monétaire (hausse des taux) plus rapides que prévu. L'UE se retrouve ainsi sur une trajectoire de croissance plus faible et d'inflation plus élevée qu'escomptée dans les prévisions de printemps de la Commission européenne (cf. Tableau 1-1). Selon les prévisions économiques (intermédiaires) de l'été 2022, l'économie de l'UE connaîtra une croissance de 2,7% en 2022 et de 1,5 % en 2023. Le taux de croissance de la zone euro est attendu à 2,6% en 2022, puis devrait reculer à 1,4% en 2023. Les prévisions établies par le Bureau fédéral du Plan (2022) mettent également en évidence que la guerre en Ukraine freine la reprise post-covid, en accentuant les perturbations des chaînes d'approvisionnement ainsi que les hausses de prix de l'énergie et d'autres matières premières. L'institution belge – plus optimiste que la Commission européenne (2022) - estime que la croissance du PIB de la zone euro devrait se limiter à 2,7% en 2022 et 2,3 % l'an prochain. Par la suite, la croissance devrait progressivement ralentir pour s'établir à 1,3% en 2027. Selon la Commission européenne (2022), l'inflation annuelle moyenne devrait culminer à des niveaux historiquement élevés en 2022, atteignant 7,6% dans la zone euro et 8,3% dans l'UE, avant de retomber en 2023 respectivement à 4,0% et 4,6%, à mesure que les tensions liées aux contraintes d'approvisionnement et aux prix des matières premières s'atténueront.

Tableau 1-1 : Taux de croissance du PIB, Belgique et pays voisins (projections)

	Summer forecast 2022			Spring forecast 2022		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
UE	5,4%	2,7%	1,5%	5,4%	2,7%	2,3%
Zone euro	5,3%	2,6%	1,4%	5,4%	2,7%	2,3%
Belgique	6,2%	2,3%	1,3%	6,2%	2,0%	1,8%
Allemagne	2,9%	1,4%	1,3%	2,9%	1,6%	2,4%
France	6,8%	2,4%	1,4%	6,8%	3,1%	1,8%
Pays-Bas	4,9%	3,0%	1,0%	4,9%	3,3%	1,6%
Monde	5,9%	3,0%	3,3%	5,9%	3,3%	3,7%

Source : Commission européenne

Les prévisions de la Commission européenne (2022) montre ainsi que l'économie de l'UE reste particulièrement vulnérable à l'évolution des marchés de l'énergie en raison de sa forte dépendance à l'égard des combustibles fossiles russes. Les risques pesant sur les prévisions relatives à l'activité économique et à l'inflation dépendent par conséquent fortement de l'évolution de la guerre et, en particulier, de ses implications pour l'approvisionnement en gaz de l'Europe. On ne peut de plus pas exclure qu'une résurgence de la pandémie dans l'UE entraîne de nouvelles perturbations de l'économie.

En raison de sa forte dépendance à l'égard des combustibles fossiles, l'économie belge, comme celle de beaucoup d'autres pays européens, est également touchée par la crise énergétique. La croissance économique devrait ainsi ralentir en 2022 après avoir rebondi de 6,2% en 2021 – à la suite de la chute spectaculaire du PIB observée en 2020 (-6,3%, contre -6,1% dans l'UE et -6,6% dans la zone euro) en raison de la crise sanitaire du coronavirus¹. Selon le BFP (2022), la croissance du PIB réel devrait ainsi atteindre 2,6% en 2022 et 1,3% en 2023. Selon la Commission européenne (2022), la croissance du PIB réel devrait ainsi atteindre 2,3 % en 2022, soutenue par un fort report de 2021, et 1,3% en 2023. L'inflation globale devrait atteindre un niveau exceptionnellement élevé de 9,4% en 2022. Cela est principalement dû à la forte augmentation des prix de l'énergie qui se transmet rapidement aux prix de détail – y compris aux matériaux de construction (cf. point 6.2). La baisse progressive des prix de l'énergie escomptée par les prévisions devrait entraîner une diminution de l'inflation globale à 2,9 % en 2023.

Dans ce contexte, le niveau élevé de l'inflation et la baisse de la confiance des consommateurs devraient d'un côté freiner l'expansion de la consommation des ménages. Selon le BFP (2022), elle passerait de 6,4% en 2021 à 3,9% en 2022. Au cours de la période 2023-2027, la croissance de la consommation devrait continuer à ralentir de 2,0% à 1,4%. De l'autre côté, l'incertitude, le durcissement des conditions de financement, les pressions sur les coûts liées aux prix des intrants et aux salaires, ainsi que les contraintes liées à l'offre, devraient peser sur l'investissement privé en 2022 – qui devrait toutefois repartir à la hausse en 2023 (3,1%), grâce notamment aux plans de relance. Quant aux investissements publics, ils devraient croître fortement au cours de la période 2022-2024, sous l'impulsion des différents plans de relance².

1.2 La confiance économique en Belgique et en Europe

Après s'être effondrée à un niveau historiquement bas au deuxième trimestre de l'année 2020 suite à la crise sanitaire du coronavirus (et plus particulièrement au confinement du printemps 2020)³, la confiance économique en Belgique et au sein de l'UE s'est progressivement rétablie (cf. Graphique 1-1). Les indices de confiance économique pour la Belgique et pour l'UE ont en effet suivi une tendance à la hausse pour atteindre un pic en juillet 2021 (resp. 120,2 et 118), bien supérieur au niveau d'avant crise. 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 très largement repassé au-dessus de la moyenne à long terme (resp. 98,6 et 98,0). Le rétablissement de la confiance économique a toutefois été de courte durée, celle-ci ne cessant de diminuer depuis juillet 2021. Plus que probablement en raison des problèmes d'approvisionnement, des incertitudes sur le marché de l'énergie et de l'inflation historiquement forte. En juillet 2022, les niveaux de confiance de la Belgique (96,7) et de l'UE (97,6) se retrouvent ainsi de nouveau sous la moyenne à long terme. On constate de plus une diminution de l'indice de confiance économique plus marquée au niveau belge qu'au niveau européen.

La chute de la confiance économique globale après juillet 2021 (cf. Graphique 1-2) est surtout due à trois des cinq secteurs sous-jacents, l'industrie, le commerce de détail et la perte de confiance des consommateurs. A la suite de la crise sanitaire, l'indice de confiance est redevenu positif dans le secteur de l'industrie (resp. 9,1, 14,5 et 12,7 en juillet 2021), avant de s'effondrer en 2022 et de correspondre de nouveau à des valeurs négatives en Belgique (-6,8 en juillet 2021, contre 3,0 en zone euro et 2,0 au sein de l'UE). En juillet 2022, les secteurs du commerce de détail et des consommateurs affichent également toujours un indice de confiance négatif (resp. -7,8 et -20,1). Après une courte

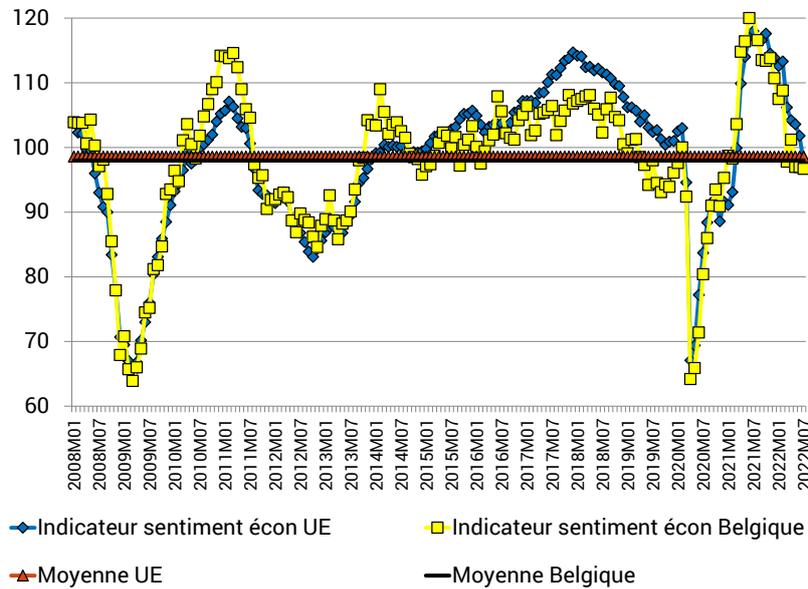
¹ Cf. Rapport de février 2022 ([CCE 2022-0250](#)).

² Les perspectives du BFP sont des perspectives à politique inchangée. La croissance prévue des investissements publics au cours de la période 2022-2024 aura lieu à condition que les investissements prévus sur cette période dans le cadre des plans de relance soient effectivement réalisés.

³ Cf. Rapport de juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)).

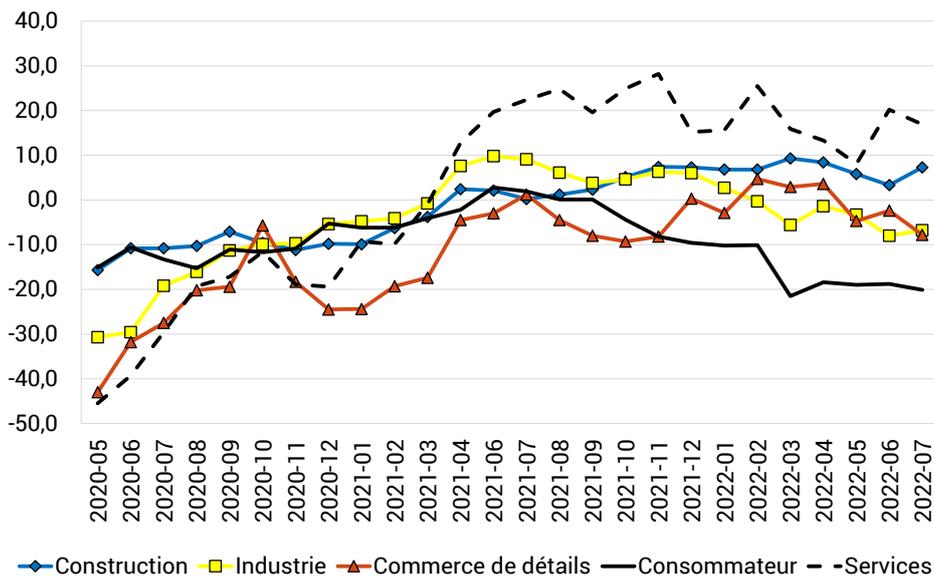
période de reprise, la confiance économique des deux secteurs a à nouveau suivi une tendance à la baisse au cours des derniers mois.

Graphique 1-1 : Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2009/1-2022/7



Source : Eurostat

Graphique 1-2 : Indice de confiance économique par secteur, en Belgique, 2020/5-2022/7



Source : Eurostat

Après la crise sanitaire, la confiance économique a ainsi été principalement tirée par le secteur des services (22,4 en Belgique, contre 18,9 en zone Euro et 18,9 dans l'UE en juillet 2021). Celle-ci est ensuite restée relativement stable. De même, l'indice de confiance du secteur de construction s'est stabilisé après une période de reprise post-covid. Il est passé de -15,7 en mai 2020 à 9,3 en mars 2022, avant de redescendre légèrement à 7,3 en juillet 2022. Depuis la reprise post-covid, la confiance économique dans le secteur de la construction semble ainsi se maintenir à un bon niveau. Ceci peut s'expliquer par les perspectives prometteuses dans le sous-secteur des infrastructures en raison des investissements prévus dans le cadre des plans de relance (cf. point 2.1.2). Et ce, malgré une

diminution pour le sous-secteur du bâtiment après une très bonne année 2021 et une incertitude croissante quant à l'évolution de la demande dans les prochains mois (cf. point 2.1.1).

Ainsi depuis la crise sanitaire du coronavirus, seuls les secteurs de la construction et des services poursuivent leur reprise post-covid en termes de confiance économique. La tendance des derniers mois étant légèrement à la baisse dans le secteur de la construction, tout comme celle des courbes de conjoncture du bâtiment (cf. point 2.1.1), une attention devra néanmoins être portée à l'évolution de l'activité dans le secteur dans les mois à venir.

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 de l'analyse conjoncturelle décrite 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 de ce fait un outil extrêmement précieux pour l'analyse conjoncturelle dans les périodes d'incertitude, telle que la période actuelle d'incertitude liée à l'inflation historiquement élevée, à la crise énergétique et à la guerre menée par la Russie contre l'Ukraine. Dans la mesure où les résultats sont disponibles par mois, ils donnent des indications sur les évolutions attendues dans les secteurs.

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 ont suivi des tendances distinctes au cours de ces derniers mois. Après s'être progressivement rétablis suite à la crise sanitaire du coronavirus, le secteur du bâtiment est confronté à de nouvelles turbulences lors du second semestre de l'année 2021, tandis que le secteur des infrastructures semble se maintenir. Les données brutes semblent de plus indiquées la poursuite de la détérioration de la courbe de conjoncture du bâtiment lors de la première moitié de l'année 2022. Le secteur du bâtiment constitue de ce fait un point d'attention dans les mois à venir.

Au moment de la rédaction du présent rapport, les données brutes étaient disponibles jusqu'au mois de juillet 2022, tandis que les données lissées ne l'étaient que jusqu'au mois de mars 2022. Il est toutefois plus que probable que la courbe lissée du bâtiment poursuive la tendance à la baisse observée au cours du premier semestre de l'année 2022.

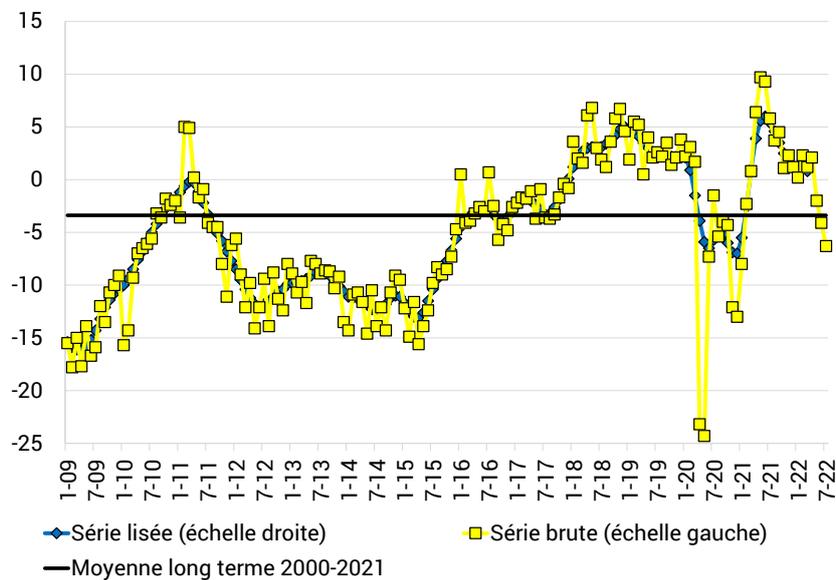
2.1.1 Courbe de conjoncture des bâtiments

Suite au confinement de printemps 2020, la valeur de la courbe de conjoncture lissée (non lissée) du bâtiment a subi une chute spectaculaire et est 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 -7 (-13) en décembre 2020, suite au second confinement. Les données dessaisonnalisées lissées et brutes se sont améliorées au début de l'année 2021, ont dépassé la moyenne de long terme en février 2021 et sont devenues par la suite supérieures à zéro en mars 2021. En juin 2021, elles ont respectivement atteint des valeurs de 6 et de 9,3.

Après une forte reprise au cours du premier trimestre de l'année 2021, le secteur du bâtiment est confronté à de nouvelles turbulences lors du second semestre de l'année 2021, qui semblent se poursuivre lors du premier semestre de l'année 2022. Aux dernières données disponibles, la courbe lissée (brute) a ainsi chuté et atteint un niveau de 0,8 (1,2) en mars 2022. La courbe brute passe ensuite à des niveaux négatifs et se situe à -6,3 en juillet 2022. Cette chute de la courbe de conjoncture du bâtiment peut être mise en lien avec les difficultés auxquelles le secteur continue de faire face (cf.

point 6). D'une part, la pénurie de main d'œuvre toujours bien présente dans le secteur. Et d'autre part, les hausses des prix persistantes (entre autres du fait de la guerre menée par la Russie en Ukraine) qui pèsent sur les marges des entreprises, ainsi que sur la demande.

Graphique 2-1 : Courbes de conjoncture du gros-œuvre du bâtiment, données brutes et donnée lissées, 2009/1-2022/7



Source : CCE sur la base de la BNB

La courbe synthétique de la conjoncture du gros-œuvre du bâtiment est la résultante de plusieurs composantes dont 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 demande⁴. L'évolution de ces différentes composantes est illustrée ci-dessous dans le Graphique 2-2.

Comme mentionné dans les précédents rapports⁵, 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) - et dans une moindre mesure par l'évolution du carnet de commande et l'évolution de l'activité. L'impact négatif des confinements sur les carnets de commande du gros-œuvre des bâtiments a toutefois été limité par rapport aux crises précédentes principalement car le nombre de permis délivrés pour la construction de maisons unifamiliales et la rénovation de logements a bien résisté à la crise sanitaire durant l'année 2020⁶.

Au cours du premier semestre de l'année 2021, les quatre composantes ci-analysées de la courbe synthétique de la conjoncture du gros-œuvre des bâtiments ont fait l'objet d'une forte reprise, leur permettant d'atteindre pour chacune des valeurs positives. Ceci s'explique en partie par le fait que les investissements en logements des ménages ont réalisé un important mouvement de rattrapage dès l'année 2021 - en progressant de 10,0% - et ont ainsi retrouvé leur niveau d'avant crise en atteignant 1,0%⁷. Selon le BFP (2021), ce net rebond peut entre autres s'expliquer par le fait *"qu'une partie de l'épargne forcée accumulée par certains ménages se soit dirigée vers des investissements de rénovation ou de construction de logements ainsi que par la prise en compte des aides aux investissements des*

⁴ Pour plus de détails quant à la [méthodologie de la BNB](#), cf. "Le nouveau baromètre de conjoncture de la BNB".

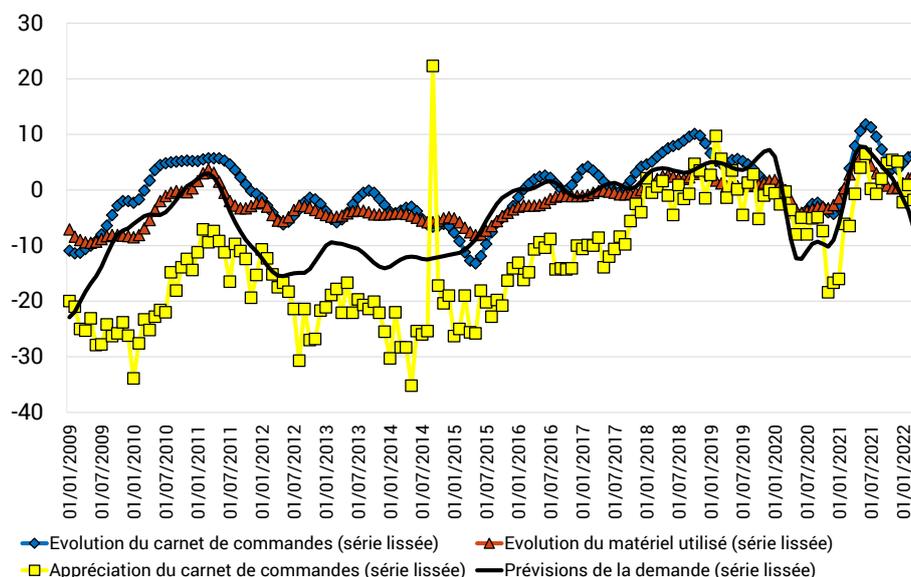
⁵ Cf. Rapport de février 2022 ([CCE 2022-0250](#)) et juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)).

⁶ Cf. Rapport de février 2022 ([CCE 2022-0250](#)) et juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)).

⁷ Les investissements en logements des ménages avaient chuté de 6,9% en 2020 en raison des retards pris par les projets résidentiels lorsque la pandémie a éclaté.

ménages (principalement en matière de rénovation énergétique) prévues dans les différents plans de relance". Le redressement des investissements des entreprises est aussi intervenu rapidement en 2021. Ce constat est également visible à travers, l'analyse du nombre de permis délivrés pour la construction et la rénovation (tant de bâtiments résidentiels que de bâtiments tertiaires), qui a suivi une tendance à la hausse début 2021 - particulièrement tirée par la rénovation des logements (cf. point 4.2).

Graphique 2-2 : Composantes de la courbe synthétique, gros-œuvre du bâtiment, 2009/1-2022/3



Source : CCE sur la base de la BNB

L'évolution négative de la courbe du bâtiment au cours du second semestre de l'année 2021 et du premier trimestre de l'année 2022 a été influencée le plus fortement par la prévision de la demande (cf. Graphique 2-2) – qui n'a cessé de diminuer au cours de cette période. En comparaison, les trois autres composantes (évolution du carnet de commande, appréciation du carnet de commande et évolution du matériel utilisé) ont suivi une tendance à la baisse au deuxième semestre 2021 avant de se redresser légèrement au premier trimestre 2022. Au moment de la rédaction du présent rapport, les dernières données lissées disponibles concernant les composantes de la courbe synthétique sont celles de mars 2022. Les données brutes disponibles jusqu'au 31 juillet 2022 semblent toutefois indiquer une chute des composantes « prévision de la demande » et « évolution des carnets de commande » au deuxième trimestre 2022, tandis que les composantes « appréciation du carnet de commande » et « évolution du matériel utilisé » se stabilisent.

Les courbes de conjonctures du gros-œuvre des bâtiments indiquent une incertitude du secteur quant à l'évolution de la demande dans les mois à venir, certainement liée aux difficultés auxquelles le secteur fait face depuis plusieurs mois (cf. point 6) - dont la forte hausse des prix des matériaux de construction qui risque de freiner la demande.

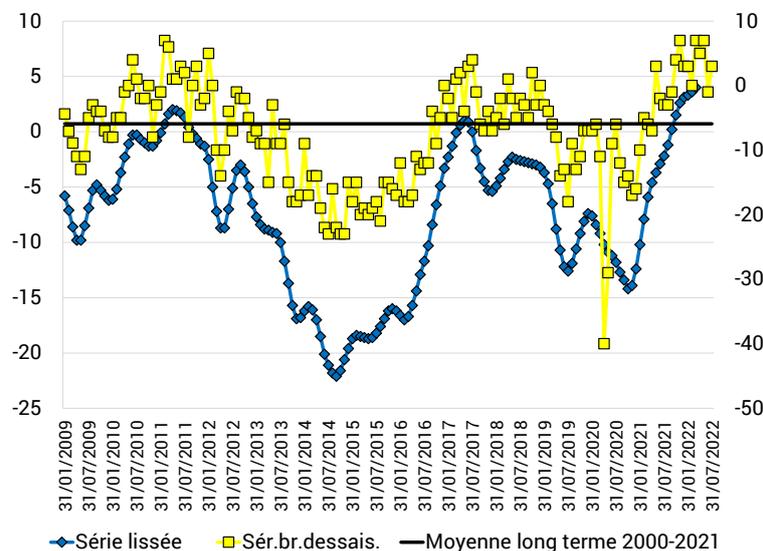
Le Bureau fédéral du Plan (2022) se veut néanmoins rassurant et prévoit que la progression des investissements résidentiels devrait être encore relativement soutenue en 2022 (3,6%). Bien que l'augmentation du revenu disponible réel des particuliers reste limitée et que les taux d'intérêt de long terme remontent, la construction résidentielle est portée par les aides aux investissements des ménages prévues dans les différents plans de relance ainsi que par les aides à la reconstruction accordées suite aux inondations de juillet 2021. Selon les perspectives du BFP (2022), « ces différentes aides continueront de soutenir la croissance des investissements résidentiels en 2023 (1,1 %), mais dans une moindre mesure qu'en 2022 ». Les prix élevés de l'énergie poussent en outre à investir dans une

meilleure isolation des logements et dans des sources alternatives de production alternatives, telles que des panneaux solaires et des pompes - des travaux pour lesquels le secteur est à nouveau fortement sollicité⁸. Quoiqu'il en soit le suivi de la demande et des carnets de commande dans le secteur du bâtiment sera un point d'attention dans les mois à venir.

2.1.2 Courbe de conjoncture des infrastructures

Comme mentionné dans le précédent rapport⁹, les deux premiers confinements ont 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. 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 et à -13,9 (-17) en novembre 2020. Cette 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).

Graphique 2-3 : Courbes de conjoncture des infrastructures, données brutes et données lissées, 2009/1-2022/7

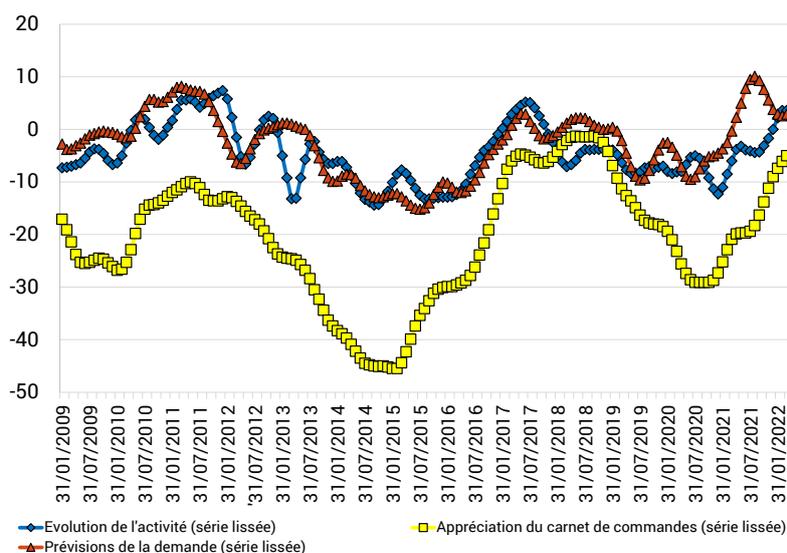


Source : CCE sur la base de la BNB

⁸ Outre pour l'activité du secteur de la construction, il est important de souligner que ces investissements sont également bénéfiques pour tendre vers la réalisation des objectifs climatiques et énergétiques de long terme, pour lutter contre la pénurie de logements abordables, durables et de qualité, ainsi que pour réduire la vulnérabilité des ménages aux prochaines crises énergétiques. A travers (entre autres) la réalisation de ces investissements, le secteur de la construction est ainsi un partenaire pour une politique climatique sociale et économique ambitieuse.

⁹ Cf. Rapport de juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)).

Graphique 2-4 : Composante de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2009/1-2022/3



Source : CCE sur la base de la BNB

Tout comme pour la courbe de conjoncture relative au gros-œuvre du bâtiment, les données dessaisonnalisées brutes et lissées de la courbe de conjoncture des infrastructures se sont ensuite progressivement améliorées au cours de l'année 2021 et sont devenues positives. Elles ont ainsi atteint des valeurs respectives de 3,0 et de 3,1 en juin 2021 et continué leur croissance lors du second semestre de l'année 2021. Au cours du premier semestre de l'année 2022, les courbes de conjonctures des infrastructures semblent se stabiliser à un niveau bien supérieur à la moyenne de long terme (cf. Graphique 2-3). Et ce, grâce des valeurs positives des composantes « évolution de l'activité » et « prévisions de la demande » et à une croissance de la composante « appréciation des carnets de commandes ».

Le manque d'investissement public historique en Belgique – mis en évidence par la CCS « Construction » dans ses avis¹⁰ - sous-tend un besoin de rénovation des infrastructures publiques et laisse présager un carnet de commandes bien rempli à l'avenir pour le secteur des infrastructures. Les perspectives sont ainsi prometteuses entre 2022 et 2024 dans le sous-secteur. A condition toutefois 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 réalisés¹¹ et que les différents pouvoirs publics lancent les marchés publics et les permis nécessaires dans les meilleurs délais¹². Dans ce cadre, les partenaires sociaux de la construction estiment qu'il est primordial qu'un suivi en temps réel de la réalisation des investissements du PRR soit mis en place par les autorités compétentes et que ce suivi en temps réel soit transparent et accessible publiquement (par ex. via un site web) – ou au minimum communiqué régulièrement aux partenaires sociaux via le Conseil central de l'Economie.

¹⁰ 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](#).

¹¹ 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. La réparation des dégâts causés par les inondations donnera également un coup de boost aux travaux publics.

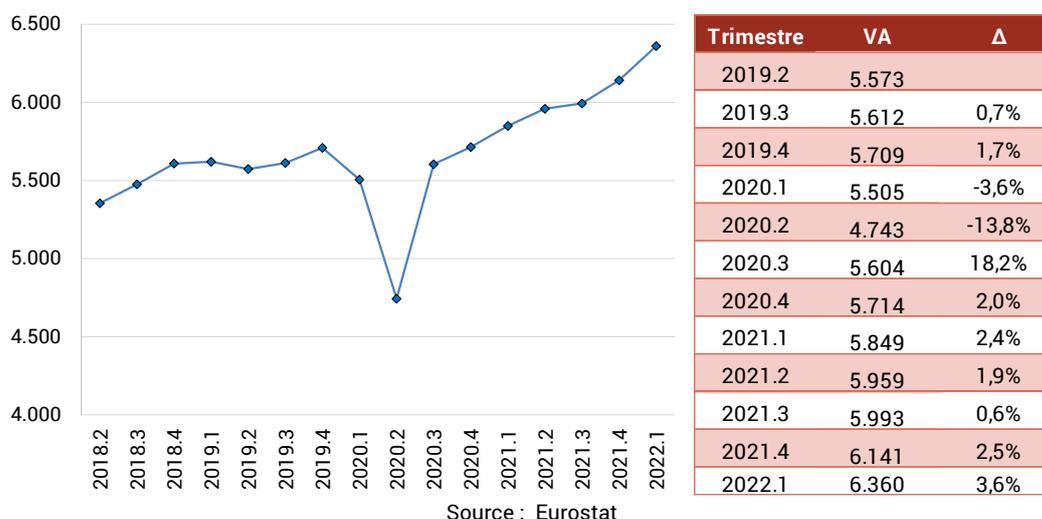
¹² Au cours de l'année 2021 et du premier semestre 2022, seule une partie très limitée du plan européen de Facilité pour la reprise et la résilience a été dépensée en Belgique.

2.2 Evolution de la valeur ajoutée brute du secteur de la construction

Le Graphique 2-5 montre 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 trimestre de l'année 2021, avec une forte reprise au cours du troisième trimestre 2020 et une croissance qui s'est ensuite poursuivie au cours des suivants (+2,0% en 2020Q4, +2,5% en 2021Q1 et +2,1% en 2021Q2). La valeur ajoutée brute du secteur de la construction a même dépassé son niveau d'avant crise au cours du premier semestre de l'année 2021. Selon le BFP (2021), la construction a enregistré le rebond le plus rapide et le plus marqué (avec l'industrie manufacturière), après avoir été lourdement affectée par la crise sanitaire lors du premier semestre de 2020. Et ce, dès le deuxième semestre de 2020.

La tendance à la hausse de la valeur ajoutée dans le secteur de la construction s'est poursuivie au cours de l'année 2021 et du premier trimestre de l'année 2022. Malgré une forte croissance de 3,6% au premier trimestre 2022, la croissance de l'activité du secteur de la construction devrait être plus modérée en 2022 (+1,1%) et 2023 (+1,3%) par rapport à 2021 (+7,0) (BFP, 2022). En dépit de la crise des matériaux de construction et de la pénurie de main-d'œuvre (cf. point 6), la croissance du secteur restera positive jusqu'en 2024, soutenue par les plans de relance¹³ et de reconstruction après les inondations en Wallonie de l'été 2021¹⁴. La croissance du secteur sera principalement portée par la rénovation et le génie civil, tandis que les perspectives des nouvelles constructions restent plus incertaines.

Graphique 2-5: Evolution trimestrielle de la valeur ajoutée brute (en prix courant et en millions d'euros) du secteur de la construction, Belgique, 2018/3-2022/1



Une fois les données disponibles, il conviendra de plus de voir si la canicule des mois de juillet et d'août 2022 a impacté la productivité et la valeur ajoutée de la construction¹⁵. Lorsque la température atteint un seuil de 30-35 degrés, certaines entreprises de construction se retrouvent en quasi-cessation des activités. En raison des conditions difficilement supportables pour les travailleurs de certains

¹³ Le plan de relance de la Belgique prévoit des travaux de construction d'une valeur de 5,2 milliards pour la période 2021-2026.

¹⁴ Les travaux reconstruction des régions wallonnes touchées par les inondations sont estimés à 2,6 milliards d'euros.

¹⁵ Selon une enquête de la Confédération Construction, à laquelle 233 entrepreneurs et installateurs ont participé, en cas de températures comprises entre 25 et 29 degrés, une perte de productivité d'environ 10% est constatée dans 65% des entreprises de construction. Lorsque le thermomètre indique 35 degrés et plus, la situation s'aggrave : 92% des entreprises de construction s'attendent à une forte baisse de la productivité et six entreprises sur dix prévoient une baisse de plus de 50%, tandis qu'une entreprise de construction sur cinq parle d'une quasi-interruption des activités.

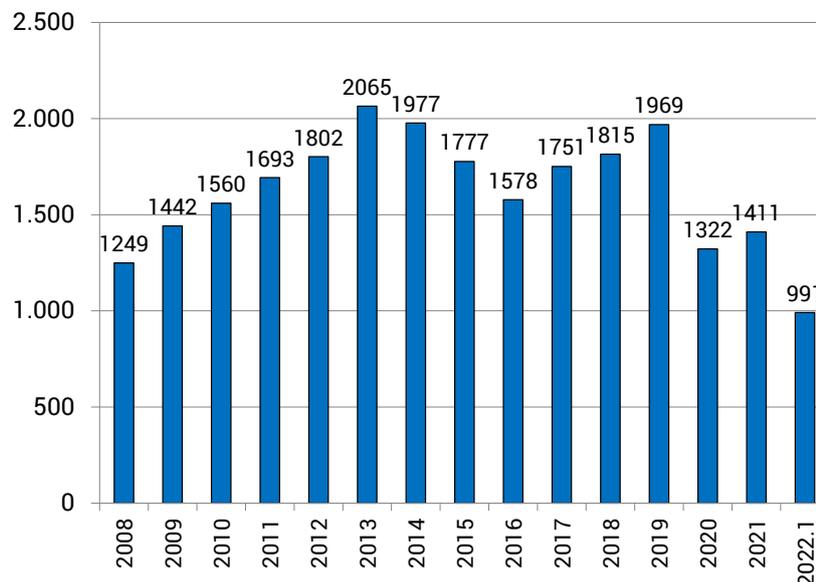
métiers de la construction et du fait que certains matériaux ne résistent pas à cette chaleur. Cela concerne principalement les travaux de toitures, de voiries et autres travaux extérieurs.

2.3 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 2-6). 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. Un certain nombre de mesures (extension du système de chômage temporaire, droit passerelle, les primes pour les indépendants, etc.) prises par le gouvernement afin de soutenir les acteurs de l'activité économique ont de plus permis de limiter – du moins jusqu'à présent - les pertes de revenus des entreprises, et par conséquent le nombre de faillites.

Bien qu'il reste relativement faible par rapport à la période pré-covid, le nombre de faillites observé pour l'année 2021 (1 411) est supérieur à celui de 2020. Le nombre de faillites dans le secteur continue d'augmenter en 2022. Entre début janvier et fin juin 2022, 4 950 entreprises ont fait faillite en Belgique, dont 991 entreprises de construction (soit une hausse 48,4% par rapport à la même période l'année précédente).

Graphique 2-6: Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006-2022*



Source : CCE sur la base de Statbel

Cette évolution à la hausse du nombre de faillites n'est pas encore alarmante. Etant donné les marges et les volumes actuellement sous pression dans le secteur de la construction (cf. point 6), il conviendra toutefois de suivre de près l'évolution des faillites dans le secteur dans les mois à venir. Ainsi que de continuer à soutenir les investissements dans le logement, les bâtiments et les infrastructures – notamment en intensifiant les efforts prévus dans le cadre des plans de relance – pour éviter un nombre trop important de faillites dans le secteur.

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

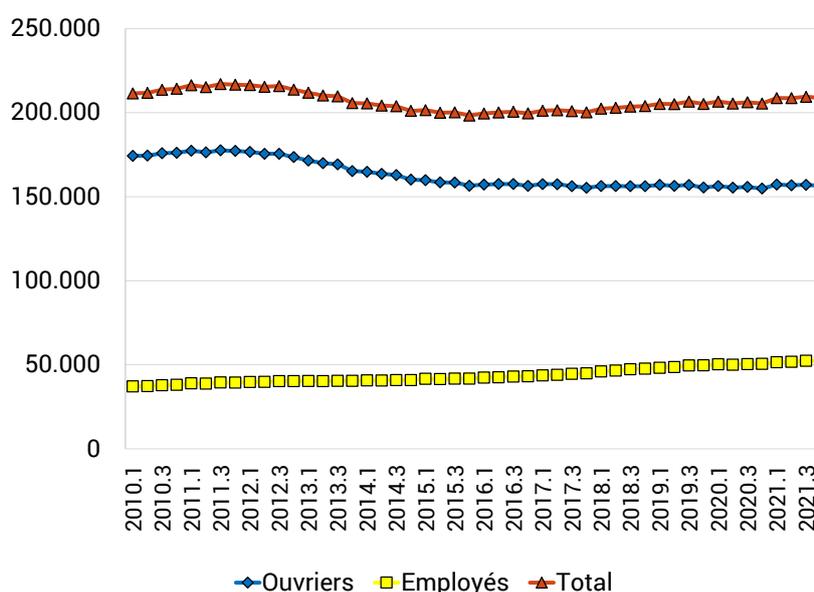
3.1 Evolution globale de l'emploi dans le secteur de la construction

Evolution de l'emploi soumis à la sécurité sociale belge pour salariés dans le secteur de la construction¹⁶

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 début 2018 et fin 2021 (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 208 720 au quatrième trimestre de l'année 2021 (+3,1%). Depuis 2017, l'emploi dans le secteur de la construction continue ainsi de suivre une tendance globale à la hausse.

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 2016 et 2021, le nombre d'employés dans le secteur a augmenté de 21,7% alors que le nombre d'ouvriers a diminué de 0,2%. Entre 2020 et 2021, le nombre d'employés dans le secteur de la construction a augmenté de 50 306 à 52 007 (+3,4%) et le nombre d'ouvriers est passé de 155 600 à 156 862 (+0,8%).

Graphique 3-1: Evolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2010-2021



Source : ONSS

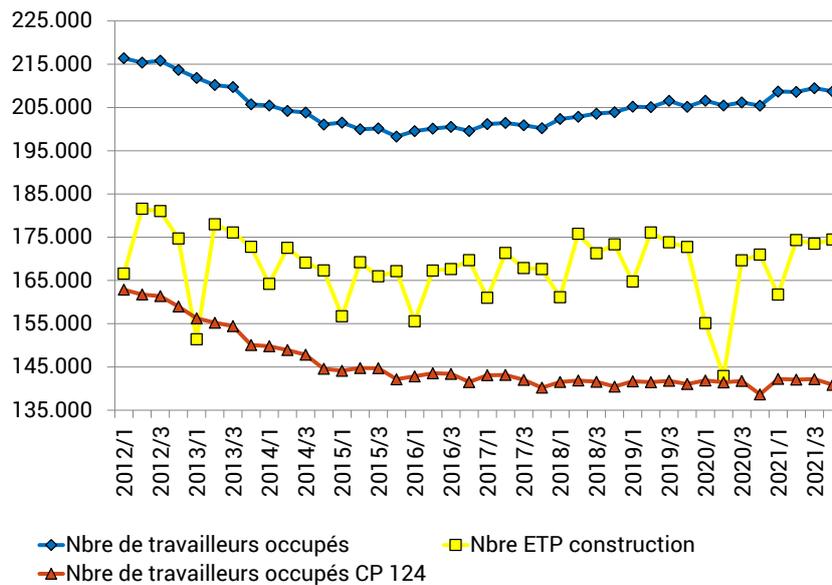
¹⁶ Il est important de noter que les données de l'ONSS figurant ci-dessus concernent uniquement l'emploi soumis à la sécurité sociale belge pour salariés.

Tableau 3-1 : Evolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2021

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	154.836	50.558	205.424
2014	I	164.811	40.665	205.476	2021	I	157.220	51.462	208.682
	II	163.612	40.605	204.217		II	156.813	51.795	208.608
	III	162.930	40.906	203.836		III	157.063	52.401	209.464
	IV	160.164	40.900	201.064		IV	156.352	52.368	208.720

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 (ETP). Ce graphique met en évidence une chute importante du nombre d'équivalent temps plein dans le secteur de la construction entre le quatrième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020 (-17,3%). 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 et du quatrième trimestres 2020 pour atteindre 170 987 ETP (+19,7%), un niveau cependant encore inférieur à celui du troisième trimestre 2019 (173 814 ETP). Début 2021, le nombre d'équivalent temps-plein a à nouveau chuté (161 707 ETP), avant de se redresser et de stabiliser autour de 174 000 ETP. Le nombre de travailleurs dans la CP 124 est quant à lui resté relativement stable au cours des années 2020 et 2021 (hormis une baisse au quatrième trimestre 2020), ainsi que par rapport à l'année 2019. Il s'élève à 141 839 ouvriers en 2021.

Graphique 3-2: Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2012-2021

Source : ONSS

La chute du nombre d'ETP dans le secteur de la construction entre le quatrième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020 et lors du premier trimestre 2021, 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.

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

L'évolution de l'emploi détaché (évaluée par le nombre d'ouvriers Limosa, c'est-à-dire les ouvriers actifs¹⁷ dans une entreprise étrangère sur base des déclarations Limosa¹⁸) est interprétée à l'aide des données de Constructiv (cf. Tableau 3-2). Il ressort de ces données que le nombre de travailleurs Limosa (ouvriers + indépendants) suit une tendance à la baisse sur la période étudiée. Entre 2017 et 2021, le nombre de travailleurs Limosa a diminué de près de 30%, avec une chute entre 2017 et 2018 (-22,2%). Cette baisse est tirée par la diminution du nombre d'ouvriers (-37,1%, contre +2,9% pour les indépendants). L'emploi de salariés détachés se contracte depuis 2018, tandis que la progression de l'emploi des indépendants détachés observée au début de la période étudiée est stoppée nette depuis 2020.

¹⁷ Par ouvrier actif, on entend un ouvrier pour lequel une déclaration Limosa comprend au moins 1 jour de travail sur le trimestre dans la province concernée.

¹⁸ La déclaration Limosa est une obligation légale qui s'adresse aux travailleurs salariés qui sont envoyés pour travailler temporairement ou partiellement en Belgique (c'est-à-dire 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 résident pas en permanence ou n'y est pas établi. La déclaration Limosa concerne les activités "construction". Mais, c'est à l'interprétation de la personne qui fait la déclaration de déterminer s'il s'agit ou non d'une activité "construction".

Tableau 3-2: Evolution de l'emploi et des déclarations Limosa (travailleurs, salariés et indépendants), 2016-2021

Emploi	Travailleurs Limosa		Salariés Limosa		Indépendants Limosa	
	Nbre	Δ	Nbre	Δ	Nbre	Δ
2016	122.609		101.152		21.457	
2017	123.477	0,7%	100.276	-0,9%	23.201	8,1%
2018	96.046	-22,2%	71.078	-29,1%	24.968	7,6%
2019	93.267	-2,9%	66.898	-5,9%	26.369	5,6%
2020	86.141	-7,6%	61.430	-8,2%	24.711	-6,3%
2021	86.933	0,9%	63.064	2,7%	23.869	-3,4%
2022	71.485	-17,8%	51.231	-18,8%	20.254	-15,1%

Déclarations	Travailleurs Limosa		Salariés Limosa		Indépendants Limosa	
	Nbre	Δ	Nbre	Δ	Nbre	Δ
2016	505.417		410.176		95.241	
2017	508.607	0,6%	400.544	-2,3%	108.063	13,5%
2018	451.960	-11,1%	336.350	-16,0%	115.610	7,0%
2019	457.670	1,3%	331.235	-1,5%	126.435	9,4%
2020	418.990	-8,5%	293.819	-11,3%	125.171	-1,0%
2021	464.646	10,9%	333.016	13,3%	131.630	5,2%
2022	319.114	-31,3%	223.744	-32,8%	95.370	-27,5%

Source : Constructiv

Une évolution semblable à celle du nombre de travailleurs Limosa est constatée au niveau du nombre de déclarations Limosa introduites au cours de la période 2017-2021. Au cours de cette période, le nombre total de déclarations Limosa introduites a baissé de 8,6% (-16,9% pour les salariés contre +21,8% pour les indépendants).

A noter que des baisses significatives du nombre de travailleurs Limosa sont observées entre 2017 et 2018 (-22,2%, tirée par les salariés : -29,1%, contre +7,6% pour les indépendants) et entre 2019 et 2020 (-7,6%) :

- Comme mentionné dans les précédents rapports¹⁹, la baisse du nombre d'ouvriers détachés entre 2017 et 2019 peut s'expliquer partiellement par le Plan pour une Concurrence loyale conclu sous le gouvernement Michel en juillet 2015, par des réductions successives des charges sociales accordées en 2017, 2018 et 2020. Tandis que la baisse significative entre 2017 et 2018 s'explique dans une mesure significative par des changements administratifs rencontrés par les entreprises étrangères du secteur de la construction entraînant une orientation vers un autre type d'activité. Des ouvriers auparavant déclarés dans la construction sont dès lors susceptibles d'être déclarés dans d'autres secteurs d'activité - et ainsi échapper au paiement de certaines charges sociales spécifiques au secteur de la construction.
- La baisse du nombre d'ouvriers détachés en 2020 est principalement liée à la crise sanitaire du coronavirus. A la suite de cette crise, 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. Une hausse du nombre de travailleurs (baisse des indépendants compensée par la hausse des ouvriers) est d'ailleurs observée en 2021 suite à la forte reprise de l'activité dans le secteur de la construction et à la diminution des mesures restrictives liées à la crise sanitaire (notamment au niveau de la fermeture des frontières). En 2021, le nombre d'ouvriers et d'indépendants Limosa

¹⁹ Cf. Rapport de février 2022 ([CCE 2022-0250](#)) et juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)).

reste toutefois inférieur à leur niveau de 2019 (période pré-covid). Il est à souligner que ce niveau relativement bas du nombre de travailleurs détachés n'est pas dû à une diminution de la demande, mais plutôt à une diminution de l'offre - qui s'explique notamment par une reprise de l'activité et un ajustement des salaires dans certains pays comme le Portugal et l'Espagne. Les travailleurs originaires de ces pays préfèrent travailler dans leur pays ou dans des pays proches plutôt que de venir en Belgique. Quoi qu'il en soit, on constate, au niveau des entreprises belges, des difficultés de recruter des travailleurs belges qualifiés, mais aussi des travailleurs étrangers qualifiés.

La tendance à la baisse du nombre de travailleurs détachés déclarés observée entre 2017 et 2021 (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. Les fortes baisses observées en 2018 et en 2020 s'expliquent néanmoins par des facteurs fortuits (resp. changement de nomenclature et crise sanitaire), ce qui suggère les efforts en cette matière doivent être intensifiés. Dans ce contexte, 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 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 des lois sociales que du bien-être au travail.

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

Le Graphique 3-3 indique qu'entre 2009 et 2020, le nombre d'employeurs avec personnel dans le secteur de la construction est resté relativement stable et sous la barre des 30 000 employeurs. En 2021, le nombre d'employeurs avec personnel a augmenté et a dépassé la barre des 30 000, grâce à une hausse de 5,1% par rapport à 2020.

Entre 2007 et 2020, le nombre d'indépendants et le nombre d'aidants dans le secteur de la construction ont suivi une tendance à la hausse. En 2020, le secteur de la construction comptait 80 562 indépendants et 10 695 aidants, ce qui représente une augmentation respective du nombre d'indépendants et d'aidants de 8,1% et 2,3% par rapport à 2019²⁰ et de 67,8% et 28,8% par rapport à 2007. Cela peut s'expliquer par les coûts de démarrage relativement faibles pour les travailleurs indépendants de la construction et par le fait que le secteur a tendance à miser sur l'entrepreneuriat. Beaucoup de travailleurs salariés dans la construction franchissent ensuite le pas, et deviennent entrepreneurs. L'augmentation des travailleurs dans le secteur de la construction est principalement tirée par les indépendants.

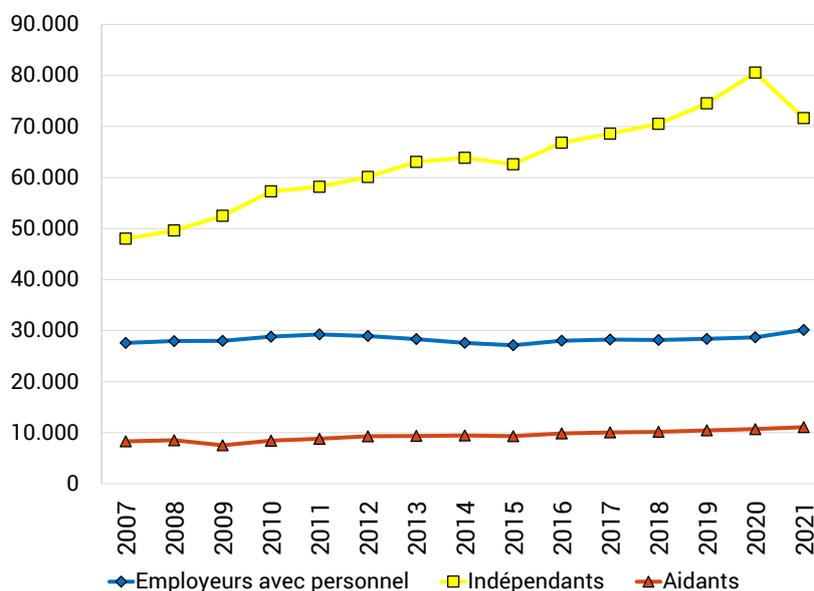
Néanmoins, alors que le nombre d'aidants a continué à croître en 2021 par rapport à l'année précédente (+3,7%), le nombre d'indépendants a diminué de 11%. Cette forte diminution - visible tant pour les indépendants principaux (-8,1%) que pour les indépendants complémentaires - est à relativiser. Elle s'explique par une très forte augmentation du nombre d'administrateurs de société en 2021 par rapport aux années précédentes en raison d'un changement de source utilisé par l'INASTI pour déterminer si un indépendant est administrateur ou pas. Ces données proviennent dorénavant de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE)²¹. En analysant l'évolution de l'ensemble des assujettis (administrateurs de sociétés inclus) dans le secteur de la construction pour les années 2020 et 2021, on constate que le nombre total d'indépendants actifs dans le secteur n'a en fait pas diminué, au

²⁰ Le fait que ce secteur ait pu tourner en grande partie "normalement" en 2020 (à l'exception du 1er confinement) semble avoir encouragé de nombreuses personnes à démarrer une activité indépendante dans la construction.

²¹ Ceci démontre une importante sous-estimation du nombre d'administrateurs de société dans le passé. Pour rappel, une seule activité professionnelle est enregistrée par personne, à savoir l'activité à laquelle le plus de temps est consacré. Ceci implique qu'en analysant les données par sous-branches, on remarque une baisse du nombre d'indépendants dans presque toutes les sous-branches d'activité (y compris le secteur de la construction) puisque les administrateurs y sont séparés.

contraire. Ce nombre s'élevait à 139 454 en 2021 contre 130 831 en 2020, ce qui représente une hausse de 6,6%.

Graphique 3-3: Evolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction, 2007-2021



Source : ONSS et INASTI

Tableau 3-3 : Répartition des employeurs du secteur de la construction par nombre de travailleurs occupés au 4^e trimestre 2021

2021.4	Employeurs occupant								
	< 5	5 à 9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	> 1.000
Nombre	21.567	4.354	2.474	1.231	297	127	77	10	4
Proportion	71,55%	14,45%	8,21%	4,08%	0,99%	0,42%	0,26%	0,03%	0,01%
Cumulée	71,55%	86,00%	94,21%	98,29%	99,28%	99,70%	99,95%	99,99%	100,00%

Source : ONSS

Il est 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 plus de 70% du secteur de la construction et seulement 1,7% des employeurs du secteur occupent plus de 50 travailleurs.

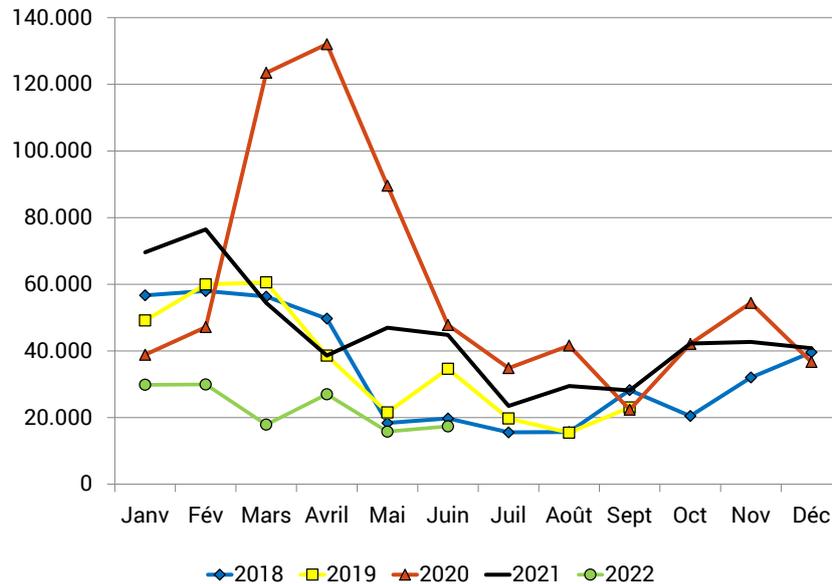
3.2 Evolution du chômage temporaire dans le secteur de la construction

Le nombre de chômeurs temporaire a explosé en mars et en avril 2020 (premier confinement) 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. Le nombre de chômeurs temporaires a ensuite fortement diminué pour revenir à des niveaux plus proches de la normale, avec cependant encore un pic en novembre 2020 (deuxième confinement). L'impact du deuxième confinement sur le secteur de la construction a été moins important que lors du premier confinement²². En 2021, le nombre de chômeurs temporaires a progressivement diminué, mais est globalement resté supérieur à son niveau de 2018 et 2019. Au premier semestre 2022, le

²² Pour plus de détails cf. Rapport « Impact du deuxième confinement sur le secteur de la construction », [CCE 2020-2507](#).

nombre de chômeurs temporaires a été faible (env. 23.000 en moyenne) et est en dessous de son niveau d'avant crise sanitaire.

Graphique 3-4 : Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2018 à juin 2022

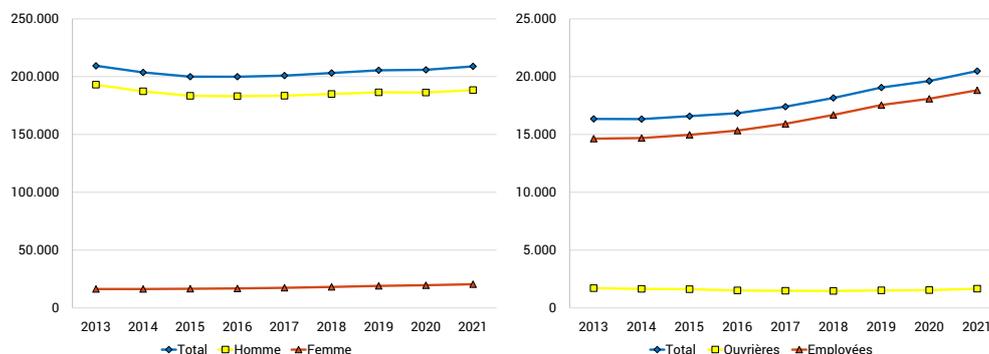


Source : CCE sur la base de l'Onem

3.3 Les femmes dans le secteur de la construction

Le nombre de travailleuses dans la construction a augmenté de 25,3% entre 2013 et 2021, avec un taux de croissance annuel moyen de près de 3% et une hausse de 4,4% en 2021 par rapport à l'année précédente (contre 3,0% en 2020 et 5,0% en 2019). En comparaison, le nombre total de travailleurs dans le secteur a diminué de 0,2% sur la même période (cf. Graphique 3-5). Entre 2013 et 2021, le nombre de femmes dans le secteur est ainsi passé de 16 345 à 20 486 et la proportion de femmes parmi les travailleurs salariés de la construction de 7,8% à 9,8%.

Graphique 3-5: Evolution du nombre de travailleurs occupés par sexe (à gauche) et Evolution du nombre de travailleuses (à droite) dans l'industrie de la construction, 2013-2021

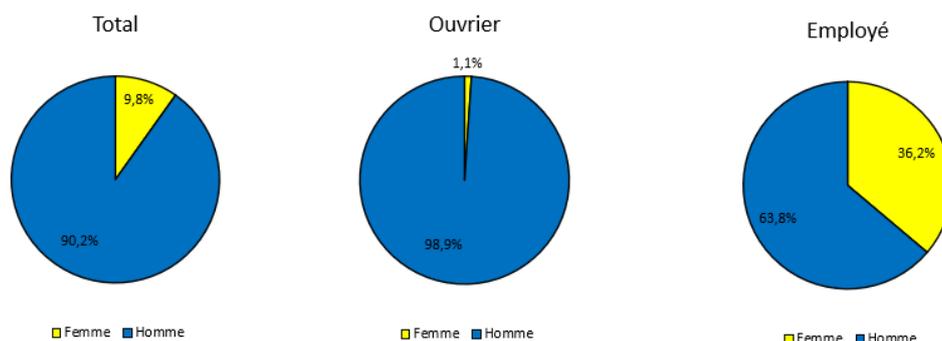


Source : ONSS

Bien que le secteur attire de plus en plus de femmes, il reste majoritairement masculin. Le Graphique 3-6 montre clairement que la proportion de femmes dans le secteur reste marginale en 2021 (9,8%), en particulier chez les ouvriers (1,1%). La grande majorité des 20 486 femmes actives dans la

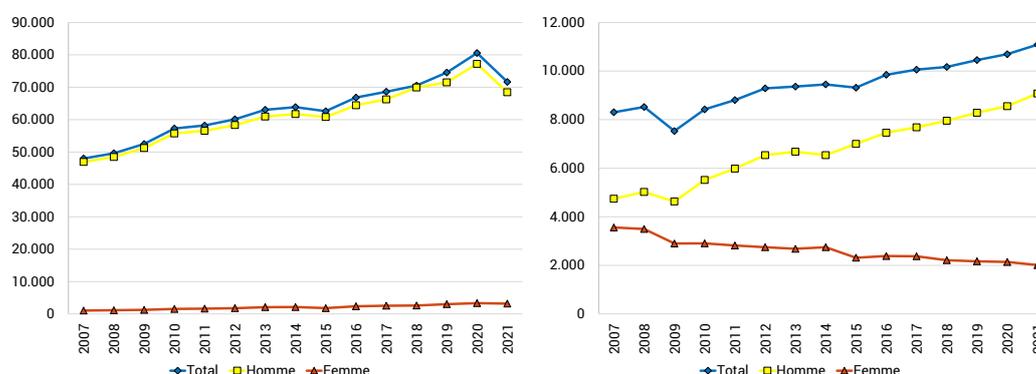
construction en 2021 travaillent comme employées (18 826, soit 92%) et seulement 1 661 comme ouvrières (soit 8%). En termes d'évolution, le nombre d'ouvrières dans le secteur a diminué de 14% entre 2013 et 2018, avant de repartir à la hausse. Un taux de croissance de 8,0% est observée en 2021, contre 1,5% en 2020. Malgré cette forte hausse en 2021, le nombre d'ouvrières dans la construction (1 661) est encore inférieur à son niveau de 2013 (1 706). Le nombre d'employées continue de croître et a augmenté de 28,6% entre 2013 et 2021, avec un taux de croissance annuel moyen de 3,2% sur cette période (cf. Graph. 3-5).

Graphique 3-6 : Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvriers et employés) au quatrième trimestre 2021



Source : CCE sur la base de l'ONSS

Graphique 3-7: Evolution du nombre d'indépendant (à gauche) et du nombre d'aidants (à droite) dans le secteur de la construction, 2007-2021



Source : INASTI

La proportion de femmes dans le secteur de la construction parmi les indépendant(e)s et les aidant(e)s est également faible (cf. Graphique 3-7). En 2021, les femmes représentaient 4,5% des indépendant(e)s et 18,1% des aidant(e)s du secteur. En termes d'évolution, le Graphique 3-7 montre que le nombre de femmes indépendantes dans le secteur a suivi une tendance à la hausse entre 2007 et 2020 en passant de 1 058 à 3 338 (soit une hausse de 215,5%). En 2021, cette tendance à la hausse s'est interrompue en 2021 (-4%). Cette diminution est toutefois inférieure à celle observée pour l'ensemble des indépendants (-11%, cf. supra)²³. Comme susmentionné, la baisse du nombre d'indépendants entre 2020 et 2021 est toutefois à relativiser.

²³ Comme susmentionné, cette tendance peut être un effet de « remise à la normale » suite à la hausse particulièrement marquée du nombre d'indépendants dans le secteur de la construction en 2019 et en 2020. Des personnes ayant décidé de démarrer une activité indépendante dans la construction durant la crise sanitaire, ont pu retourner vers d'autres statuts ou d'autres secteurs une fois la crise passée.

En ce qu'elle s'explique par un changement de méthodologie de l'INASTI au niveau de la collecte de données (cf. supra). Dans les faits, il y a une hausse l'ensemble des assujetties (administratrices de sociétés incluses) dans le secteur de la construction pour les années 2020 et 2021. Le nombre de femmes aidantes a poursuivi sa tendance à la baisse et est passé de 3 560 en 2007 à 2 012 en 2021 (soit une baisse de 43,5%).

L'analyse ci-dessus met clairement en évidence que la construction attire de plus en plus de femmes désireuses de s'investir dans une profession technique. En 2019-2020, plus de 27% des apprenants IFAPME en formation d'adultes dans le secteur de la construction étaient d'ailleurs des femmes. Le secteur devient de surcroît plus technique et plus technologique et cette tendance à la numérisation va s'accroître dans les années à venir. Ce qui offre des opportunités aux femmes qui recherchent un emploi dans le secteur dans une profession administrative, de gestion ou numérique. Malgré cela, le secteur est toujours majoritairement masculin et la proportion de femmes dans le secteur reste marginale (en particulier sous le statut d'ouvrière). C'est pourquoi, dans son avis²⁴, la CCS Construction a entre autres souligné la nécessité de cibler également les femmes dans les campagnes visant à redorer l'image du secteur de la construction (tel que la campagne « Nous Construisons Demain » de Constructiv) et de lancer davantage de projets visant à faire le lien entre les entreprises qui recherchent de la main d'œuvre et des femmes qui sont prêtes à opter pour un emploi dans le secteur de la construction.

4. Permis de bâtir et de transformation

La délivrance de permis de bâtir et la délivrance de permis de rénovation constituent de bons baromètres de l'activité à venir dans le secteur de la construction. Ils préfigurent le nombre de bâtiments et de logements qui sont susceptibles d'être construits et rénovés dans les mois à venir en supposant toutefois une économie stable²⁵. L'évolution de la délivrance des permis de bâtir et des permis de rénovation pour les bâtiments résidentiels et non résidentiels est par conséquent décrite dans le présent rapport.

Les rapports précédents²⁶ mettaient d'une part en évidence que, malgré un impact négatif lors du premier confinement (notamment dû aux retards liés aux procédures de délivrance de permis), le nombre de permis délivrés pour la construction et la rénovation de bâtiments avait relativement bien résisté à la crise sanitaire au cours de l'année 2020 - en particulier en ce qui concerne le secteur résidentiel. Et d'autre part que l'engouement des belges pour la construction, tant des ménages que des entreprises, était toujours bien présent au premier semestre de l'année 2021 - en particulier en ce qui concerne la construction et la rénovation de bâtiments résidentiels. L'année 2021 est d'ailleurs caractérisée par l'octroi d'un nombre élevé de permis résidentiels de bâtir et de rénover par rapport aux années précédentes.

Par rapport à 2021, le début de l'année 2022 est caractérisés par un ralentissement du nombre de permis délivrés pour la construction et la rénovation de bâtiments, tant résidentiels²⁷ que non-résidentiels. Au contraire du non-résidentiel, le nombre de permis délivré (construction et rénovation) dans le résidentiel semble néanmoins se maintenir à un bon niveau. Et ce, principalement grâce aux habitations unifamiliales. L'analyse montre ainsi que le ralentissement des permis de bâtir impacte

²⁴ Cf. Avis "Les priorités pour améliorer la formation et l'emploi à l'horizon 2030", [CCE 2021-1301](#).

²⁵ Le temps entre la demande et l'obtention du permis prend plusieurs mois et peut même aller jusqu'à un an dans certaines régions. Des changements importants (comme par ex. une forte hausse des matériaux de construction) sur ce laps de temps peut remettre en cause la décision d'entreprendre les travaux de construction ou de rénovation.

²⁶ Cf. Rapports de février 2022 ([CCE 2022-0250](#)) et de juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)).

²⁷ Outre pour l'activité du secteur de la construction, ce ralentissement peut être une mauvaise nouvelle dans le contexte belge de pénurie de logement abordable, durable et de qualité. Cf. Avis [CCE 2022-0868](#) & Note doc. [CCE 2022-0869](#).

plus fortement la construction neuve de bâtiments non-résidentiels et d'appartements, ce qui indique une incertitude croissante des promoteurs immobiliers. Etant donné la période d'incertitude actuelle (remontée des taux d'intérêt, coût élevé des matériaux de construction, inflation, ...), il conviendra de voir comment le secteur du bâtiment va évoluer dans les mois à venir et si les permis délivrés début 2022 seront effectivement réalisés²⁸.

4.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels

4.1.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels

En 2021, le nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction de bâtiments résidentiels a atteint 31 782, soit resp. 11,2% et 15,7% de plus qu'en 2020 et 2019 (cf. Tableau 4-1). En termes de logements, cela représente un nombre de 57 680 (contre 55 256 en 2020 et 55 851 en 2019). L'année 2021 a ainsi été une bonne année pour la construction résidentielle, au cours de laquelle l'engouement des ménages belges pour la construction était toujours bien présent.

Tableau 4-1: Evolution annuelle des permis de bâtir résidentiels, 2012-2021

RES.	NOUVELLES CONSTRUCTIONS				RENOVATION	
	Bâtiments		Logements		Bâtiments	
	Nbre	Δ	Nbre	Δ	Nbre	Δ
2012	24.774		46.813		26.561	
2013	23.862	-3,7%	49.141	5,0%	27.280	2,7%
2014	25.553	7,1%	54.903	11,7%	27.444	0,6%
2015	21.916	-14,2%	46.181	-15,9%	28.172	2,7%
2016	22.962	4,8%	50.977	10,4%	27.229	-3,3%
2017	22.764	-0,9%	50.388	-1,2%	24.311	-10,7%
2018	28.842	26,7%	62.656	24,3%	28.301	16,4%
2019	27.458	-4,8%	55.851	-10,9%	27.918	-1,4%
2020	28.581	4,1%	55.256	-1,1%	29.418	5,4%
2021	31.782	11,2%	57.680	4,4%	34.292	16,6%

Source : CCE sur base de Statbel

Le Graphique 4-1 (ligne bleu) montre que l'évolution des permis de bâtir pour les nouveaux bâtiments résidentiels enregistre régulièrement d'importants pics, que ce soit en positif ou en négatif²⁹. C'est pourquoi, il est pertinent d'analyser la moyenne mobile sur 12 mois. Celle-ci montre que la moyenne des permis de bâtir délivrés pour la construction de nouveaux logements a suivi une tendance à la baisse depuis le deuxième semestre 2021 (cf. ligne en pointillée du Graphique 4-1). Elle se situe néanmoins toujours au-dessus de la moyenne à long terme (4 400 permis accordés par mois, soit 52 800 permis accordés par an).

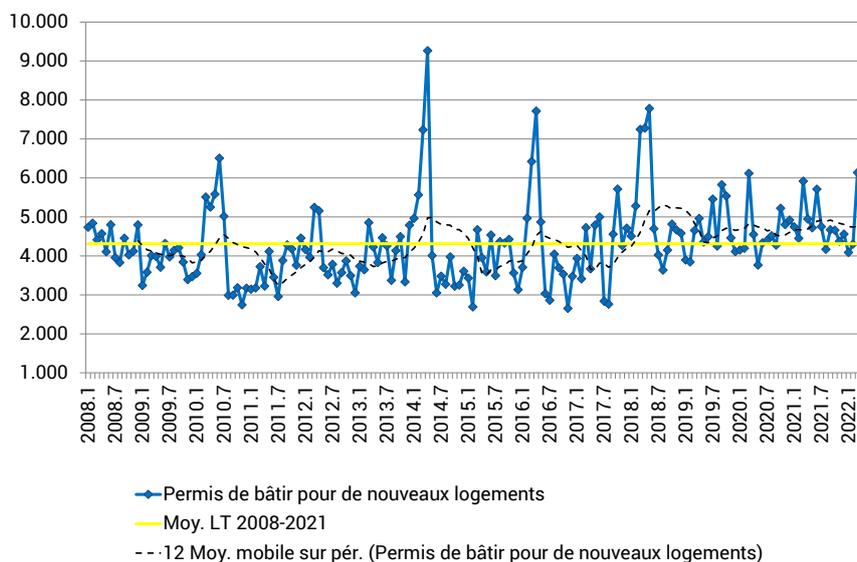
L'analyse trimestrielle illustrée par le Graphique 4-2 indique que le nombre de permis délivrés pour la construction de nouveaux logements a été élevé au premier et au deuxième trimestres de l'année

²⁸ Une enquête de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPS), menée en avril 2022 auprès de ses membres, estime le nombre de mètres carrés de projets non lancés à 433 000 m², tous secteurs confondus. En résidentiel, ce sont 145 000 m² qui attendent d'être lancés en Flandre, 70 000 à Bruxelles et 75 000 en Wallonie. Selon la même enquête, 295 000 m² de projets sont à l'arrêt en Belgique, dans tous les secteurs. Pour le résidentiel, c'est 45 000 m² en Wallonie et à Bruxelles et 100 000 en Flandre.

²⁹ 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.

2021 (plus de 15 000). Ces trimestres représentent une augmentation respective de 4,5% et de 21,6%³⁰ par rapport à la même période en 2020 et de 21,9% et 11,4% par rapport à 2019. Le nombre de permis délivrés pour la construction de nouveaux logements a ensuite ralenti aux troisième (13 592) et quatrième (13 596) trimestres de 2021. Par rapport à la même période en 2020 (-9,0%) et en 2019 (-3,6%), le nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction de nouveaux logements était plus faible au quatrième trimestre 2021.

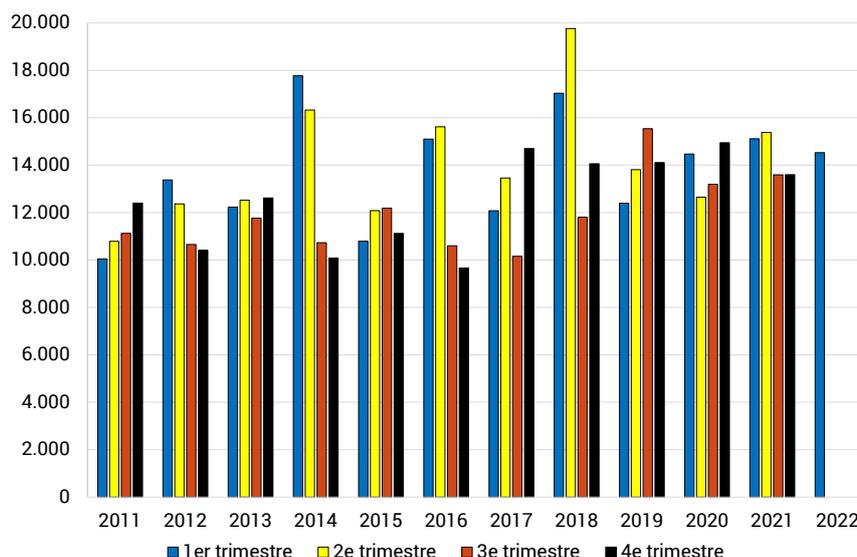
Graphique 4-1: Evolution des permis de bâtir 2008/1-2022/4 pour les nouveaux logements



Source : CCE sur base de Statbel

³⁰ La forte hausse au cours du second trimestre 2021 par rapport à 2020 est à relativiser avec la chute importante du nombre de permis octroyés à cette période en raison du premier confinement lié à la crise sanitaire. Notamment car 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 en raison de la fermeture de certaines administrations ou l'effectif réduit au sein de celles-ci. Cf. Rapport de juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)).

Graphique 4-2: Evolution des permis à bâtir pour les nouvelles constructions résidentielles par trimestre (jusqu'au 2^e trimestre 2021)



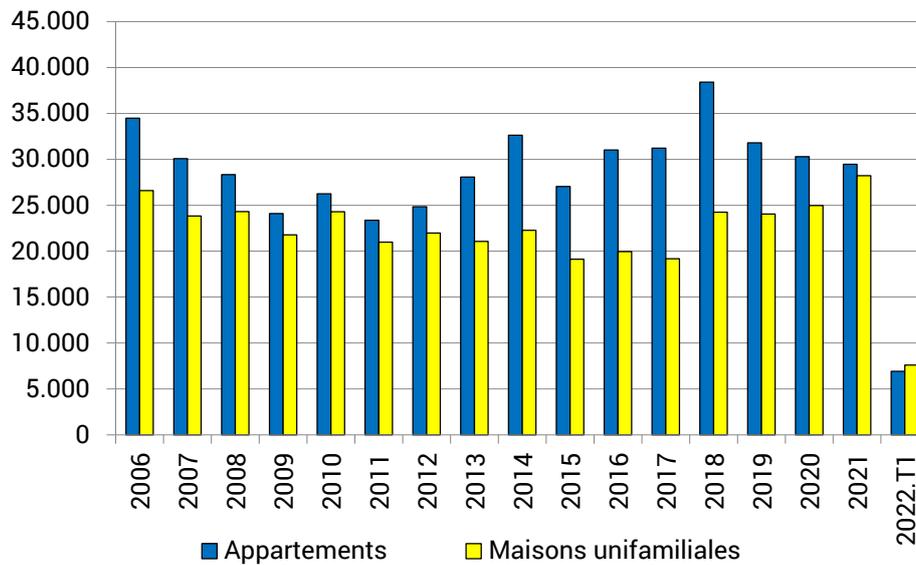
	Δ période précédente		Δ même période année t-1		Δ même période année t-2	
	Bâtiment	Logement	Bâtiment	Logement	Bâtiment	Logement
2021.T1	18,2%	1,1%	4,3%	4,5%	29,2%	21,9%
2021.T2	-3,0%	1,8%	33,9%	21,6%	22,5%	11,4%
2021.T3	-8,3%	-11,6%	8,9%	3,0%	5,4%	-12,5%
2021.T4	-3,1%	0,0%	1,8%	-9,0%	7,0%	-3,6%
2022.T1	14,5%	6,9%	-1,4%	-3,9%	2,9%	0,4%

Source : CCE sur base de Statbel

Au cours des 4 premiers mois de 2022, le nombre de permis de bâtir octroyés pour la construction de bâtiments résidentiels a reculé de 4,9% par rapport à la même période en 2021 et atteint 10 675 bâtiments³¹. Cela représente 18 362 logements, soit une baisse de 8,5% par rapport à la même période en 2021. Ces données semblent indiquer un ralentissement du nombre de permis octroyés par rapport à 2021. Le nombre de permis délivrés au premier quadrimestre 2022 reste néanmoins à un bon niveau.

³¹ La diminution est la plus marquée en Région wallonne (-12%). Le nombre de permis de bâtir octroyés pour la construction de bâtiments résidentiels a diminué de 2,6% en Région flamande et a augmenté de 15,5% dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Graphique 4-3: Evolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles par trimestre (jusqu'au 1^{er} trimestre 2022)



Source : Statbel

Par forme de logement, on observe qu'entre 2003 et 2021, davantage de permis sont délivrés pour la construction d'appartements neufs que pour la construction de nouvelles habitations unifamiliales³². L'évolution de ces deux formes de logement en Belgique diverge en effet depuis quelques années au profit des appartements. En 2021, le nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction d'appartements reste également 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 2019-2021 par rapport à la période 2015-2018. En 2021, des permis ont été délivrés pour la construction de 29 464 appartements (soit 51,1% 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 28 216 logements unifamiliaux – soit le nombre le plus élevé depuis 1997. En 2021, les permis de construire sont ainsi en baisse pour les appartements (-2,38%), alors que les permis pour des habitations unifamiliales ont augmenté de plus de 13%. Cette tendance en faveur des habitations unifamiliales se confirme au premier trimestre de l'année 2022 et le ratio entre les deux types de logements s'inverse même. Ainsi, 52,4% des permis ont été délivrés pour la construction de logements unifamiliaux.

Le rebond d'intérêt pour les maisons unifamiliales (en partie dû à la crise sanitaire du coronavirus) semble se poursuivre en 2022. Suite aux divers confinements, aux restrictions liées à cette crise et à la généralisation du télétravail, la demande pour des logements plus spacieux (notamment avec bureau) et pour des logements avec extérieur (jardin ou terrasse) continue d'augmenter. Cette tendance à la baisse des appartements neufs peut également s'expliquer par l'incertitude croissante chez les promoteurs immobiliers en raison de la remontée des taux hypothécaires³³ (cf. point 5.3) et du coût élevé des matériaux de construction³⁴ (cf. point 6.2).

³² Au cours des années 2010-2011, les deux se situaient à peu près au même niveau.

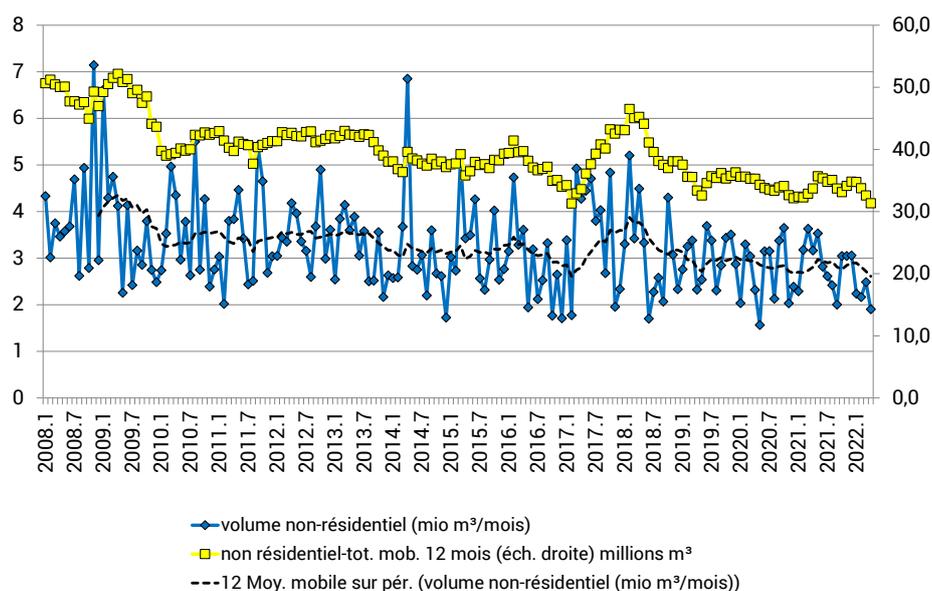
³³ La remontée des taux diminue la rentabilité des promoteurs qui doivent emprunter pour construire. Des taux d'intérêts qui remontent signifient de plus des conditions d'emprunts moins favorables, ce qui peut accentuer la difficulté pour les promoteurs de trouver des acheteurs pour les logements qu'ils bâtissent. D'autant plus que les banques ont durci les règles d'accès aux crédits. Les particuliers qui veulent investir dans l'immobilier risquent de ce fait d'être moins nombreux.

³⁴ Des coûts de construction plus élevés ou des matériaux de construction moins disponibles sur le marché se traduisent par une augmentation des prix des biens construits. Et ce, peu importe le type de bâtiment (maisons, appartements, entrepôts de

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. Après avoir diminué de 1,7% au cours l'année 2020 (par rapport à l'année précédente), le nombre de permis de bâtir délivrés pour les bâtiments non résidentiels a augmenté de 3,4% en 2021. Durant cette année, des permis ont été délivrés pour 6 599 bâtiments non résidentiels. En termes de volume, cela représente 34 802 651 m³, soit 8,1% de plus qu'en 2020. Depuis 2008, la tendance est toutefois à la baisse (cf. Graphique 4-4). Depuis le 1^{er} janvier 2019, la moyenne mobile sur 12 mois est inférieure à 35 millions de m³, alors qu'elle s'élevait à plus 50 millions de m³ au 1^{er} janvier 2008.

Graphique 4-4: Evolution des permis de bâtir 2008/1-2022/4 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
2021.T1	-6,7%	1,7%	12,6%	8,8%
2021.T2	8,9%	28,1%	5,0%	35,7%
2021.T3	-10,3%	-6,0%	-26,6%	-18,9%
2021.T4	4,4%	-4,8%	30,1%	13,1%
2022.T1	-10,3%	-8,5%	-24,7%	-24,4%

Source : CCE sur la base de Statbel

L'analyse trimestrielle illustrée par le tableau du Graphique 4-4 indique une hausse du nombre de permis est observée tant au premier (+1,7) qu'au deuxième trimestre (+28,1%)³⁵ de l'année 2021 par rapport à la même période de l'année précédente. En termes de volumes, une augmentation du nombre de permis délivrés a été observée lors des premier et deuxième trimestres, que ce soit par rapport à la période précédente (resp. +12,6% et +5,0%) que par rapport à la même période de l'année précédente (+8,8% et +35,7%). Les troisième et quatrième trimestres de l'année 2021 sont caractérisés

logistique, magasins, bureaux, ...). Des factures de construction plus élevées et l'intégration d'une possible indexation des prix de vente en fonction de la croissance des coûts de construction peuvent décourager les ménages (mais aussi les entreprises) à se lancer dans la construction neuve.

³⁵ De nouveau, la forte hausse au cours du second trimestre 2021 par rapport à 2020 est à relativiser avec la chute importante du nombre de permis octroyés à cette période en raison du premier confinement lié à la crise sanitaire (cf. supra).

par une baisse du nombre de permis accordés pour des bâtiments non résidentiels (resp. -6,0% et -4,8%). Au premier trimestre 2022, cette baisse se poursuit par rapport à la même période l'année précédente, tant en nombre (-8,5%) qu'en volume (-24,4%). Le Graphique 4-4 montre d'ailleurs que la moyenne mobile sur 12 mois du volume de bâtiments non-résidentiels (ligne en pointillée, en m³) suit une tendance à la baisse au cours du premier trimestre de l'année 2022. A cette période, des permis de bâtir ont été délivrés pour la construction de 6,89 millions de m³ de bâtiments non résidentiels.

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 les années suivantes. Au premier trimestre de l'année 2022, la taille moyenne d'un projet s'élevait à 4 654 m³, contre 5 636 au premier trimestre de l'année précédente.

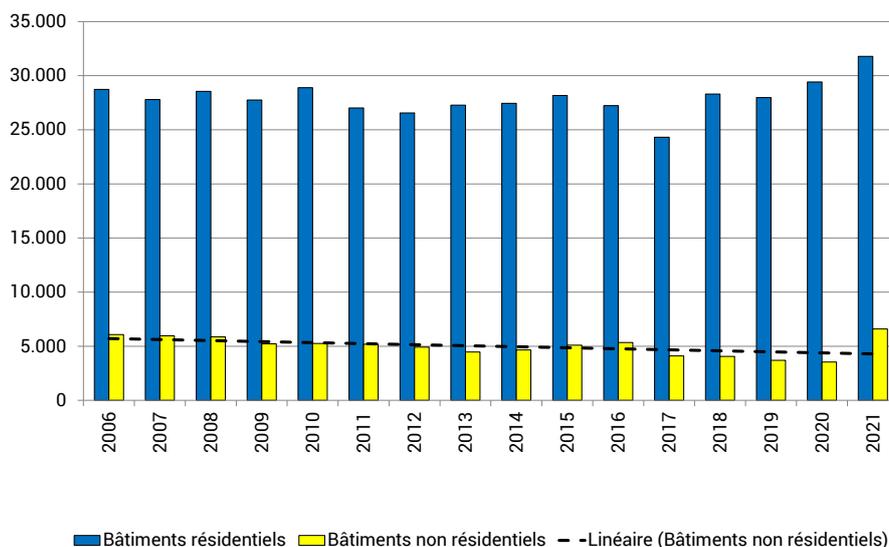
4.2 Permis pour les rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels

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.

Au cours de l'année 2021, 34 292 rénovations de bâtiments résidentiels ont été autorisées (cf. Graphique 4-5). Par rapport à 2020, ceci représente une hausse du nombre de rénovations autorisées de 16,6%³⁶. Au niveau trimestriel, une hausse des permis délivrés pour des rénovations a été observée lors des premier (+10,9%), deuxième (+40,4%), troisième (+15,6%) et quatrième (+1,8%) trimestres de 2021 par rapport à la même période en 2020. Les hausses observées lors des trois premiers trimestres sont en partie attribuables à la crise sanitaire durant laquelle de nombreux ménages ont décidé de rénover ou d'agrandir leur logement. Le temps entre la décision et l'obtention du permis peut en effet prendre un an. Le taux de croissance par rapport à l'année précédente s'est ensuite fortement ralenti lors du quatrième trimestre. On observe même une baisse du nombre de rénovations de bâtiments résidentiels de 9,3% au premier trimestre de l'année 2022 par rapport à la même période l'année précédente.

La même tendance est observée au niveau des rénovations non résidentiels. Après une évolution à la baisse amorcée en 2016, le nombre de rénovations autorisées pour les bâtiments non résidentiels est reparti à la hausse en 2021, avant de diminuer au premier quadrimestre 2021 (-11,0% par rapport à la période précédente et -7,0% par rapport à la même période l'année précédente). A souligner que la hausse notable de rénovations résidentiels (+40,4%) et non-résidentiels (+29,4%) que l'on observe au deuxième trimestre 2021 par rapport à l'année précédente est à mettre en lien avec le premier confinement de la crise du coronavirus.

³⁶ Il à noter que l'augmentation du nombre d'autorisations de rénovations de bâtiments résidentiels observée durant l'année 2021 par rapport à 2020 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.

Graphique 4-5: Evolution des rénovations autorisées dans le secteur résidentiel et dans le secteur non résidentiel en Belgique, 2006-2021

	Résidentiel		Non résidentiel	
	Δ période précédente	Δ même période année précédente	Δ période précédente	Δ même période année précédente
2021.T1	15,9%	10,9%	-1,8%	8,3%
2021.T2	10,2%	40,4%	5,5%	29,4%
2021.T3	-5,5%	15,6%	-0,9%	1,1%
2021.T4	-15,6%	1,8%	0,1%	2,7%
2022.T1	3,3%	-9,3%	-11,0%	-7,0%

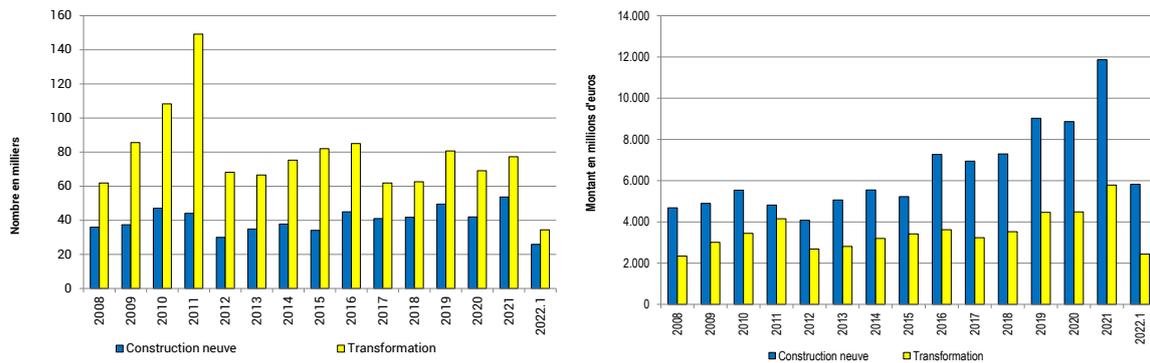
Source : CCE sur la base de Statbel

5. Evolution des crédits hypothécaires

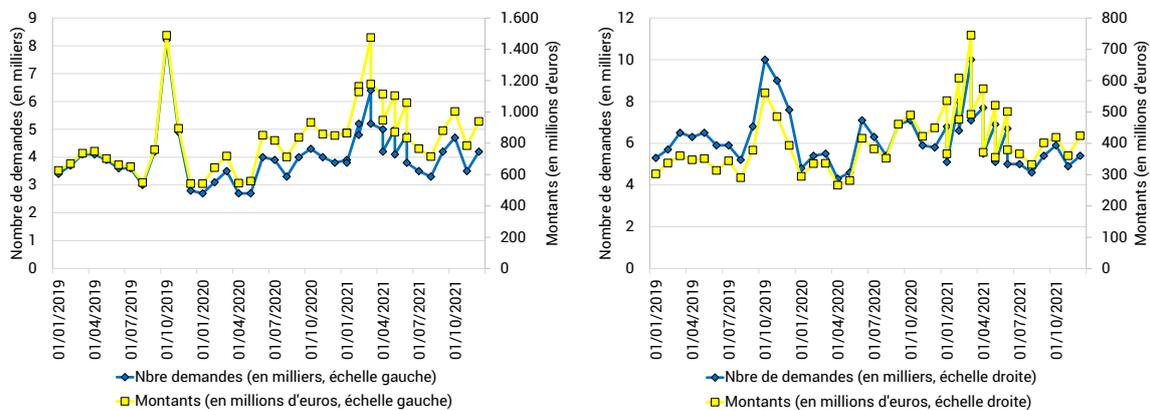
5.1 Demandes de crédits hypothécaires

Après une forte hausse en 2019 (resp. 18,4% et 28,9%), le nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des nouvelles constructions et pour des rénovations ont chuté en 2020 par rapport à 2019 (resp. -15,2% et -14,4%). Cette chute est cependant à nuancer. Le Graphique 5-2 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%). Le pic de demandes observé en octobre 2019 suivi d'une chute 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 2020³⁷.

³⁷ Pour plus de détails, cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#) & Note documentaire « Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité », [CCE 2022-0869](#).

Graphique 5-1: Nombre (à gauche) et montant (à droite) des demandes de crédits hypothécaires par destination, 2008-2021

Source : CCE sur base de la BNB

Graphique 5-2: Evolution du nombre et du montants des demandes de crédits hypothécaires pour les constructions neuves (à gauche) et pour les transformations (à droite), 2019/1-2021/12

Source : CCE sur base de la BNB

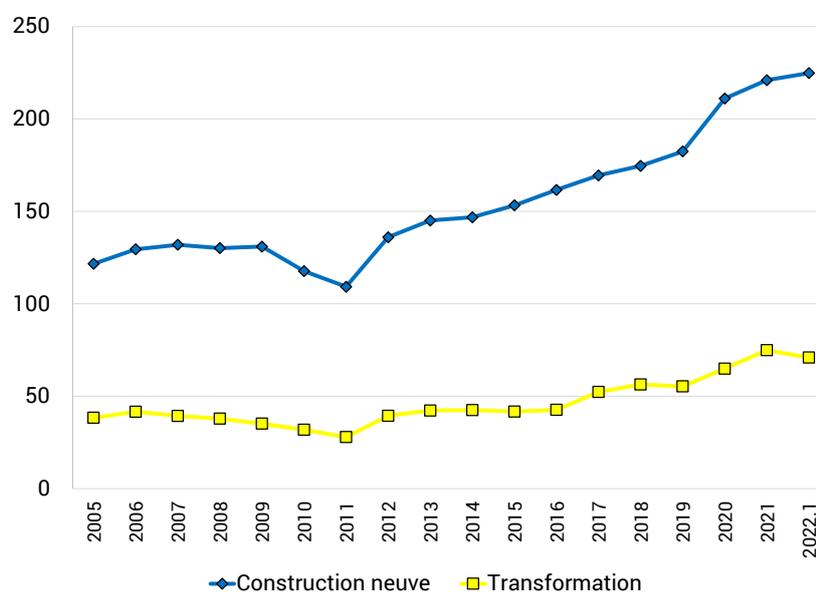
L'année 2020 a de plus été une année exceptionnelle, marquée par la crise sanitaire du coronavirus³⁸. Une croissance du nombre de demandes est néanmoins observée au cours de l'année 2020 (resp. +40,7% et +20,8% entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020). Cette tendance à la hausse se poursuit au début de l'année 2021, jusqu'à atteindre un pic en mars 2021 (resp. 6,4 et 10 milliers de demandes). Les deux courbes régressent ensuite entre mars et août 2021, avant de se redresser en fin d'année. Le marché hypothécaire est ainsi demeuré dynamique au cours de l'année 2020 (impactée par la crise sanitaire) et de l'année 2021. Le nombre de nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des constructions neuves s'est établi à quelque 42 millions en 2020 et à environ 53,7 millions en 2021, pour des montants respectifs de 8,86 milliards d'euros et de 11,86 milliards d'euros (+33,8% par rapport à 2020). Celui des nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des rénovations s'élevait à 69,1 millions en 2020 (soit 4,48 milliards d'euros) et à 77,3 millions en 2021 (soit 5,79 milliards d'euros), soit une croissance de 11,9% entre les deux années.

La croissance du nombre de demande s'est ensuite poursuivie au premier trimestre 2022, avant de suivre à nouveau une tendance à la baisse au second trimestre 2022. Au cours du premier semestre 2022, le nombre de nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des constructions neuves s'est établi à 25,9 millions, soit un montant de 5,8 milliards d'euros et à 34,4 millions (soit 2,44 milliards d'euros) pour des rénovations. Dans l'ensemble, le début d'année semble positif. On constate toutefois un ralentissement des demandes de crédits tant pour les nouvelles constructions que pour

³⁸ Pour plus de détails, cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#).

les rénovations au deuxième trimestre 2022 (cf. Graphique 5-2). Il conviendra dès lors de surveiller si cette baisse des demandes annonce une baisse ou une stabilisation de l'octroi des prêts pour les prochains mois – et par conséquent des carnets de commande des entreprises de la construction.

Graphique 5-3: Evolution du montant moyen pour un crédit hypothécaire pour des constructions neuves et pour des rénovations, 2005-2021*



Source : CCE sur la base de 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 ininterrompue. Cette tendance se confirme au cours de l'année 2021 avec une hausse par rapport à 2020 (+4,7%), année marquée par une forte augmentation par rapport à 2019 (+15,7%). Ainsi qu'au premier semestre de l'année 2022. Le montant moyen demandé dans le cadre d'un crédit hypothécaire est ainsi passé de 211 071 euros en 2020 à environ 220 968 euros en 2021 et 224 826 euros au premier semestre 2022.

Cette hausse du montant moyen des crédits pour nouvelles constructions en 2021 indique que les tendances de 2020 se poursuivent. Premièrement, la forte hausse des prix de l'immobilier³⁹ observée en 2020 se poursuit en 2021 et début 2022. Au total, pour l'ensemble des logements, les prix en Belgique ont grimpé de 16,4% entre 2019 et 2021 (BNB, 2022). Le coût total de production (matériaux et main d'œuvre, cf. point 6.2) d'un logement neuf a augmenté de 10 à 20%. Deuxièmement, suite à la crise du coronavirus, l'intérêt des acquéreurs pour des habitations plus grandes (notamment avec bureau), avec un extérieur (jardin ou terrasse) et plus chères se poursuit également, ce qui a également créé une pression supplémentaire à la hausse sur ce segment. L'analyse effectuée au point 4.1.1 du présent rapport confirme d'ailleurs que le rebond d'intérêt pour les maisons unifamiliales semble se poursuivre en 2022.

Après une croissance de 17,4% entre 2019 et 2020, le montant moyen demandé pour une rénovation s'est de nouveau accru au cours de l'année 2021 (74 864 d'euros) par rapport à l'année 2020 (64 891

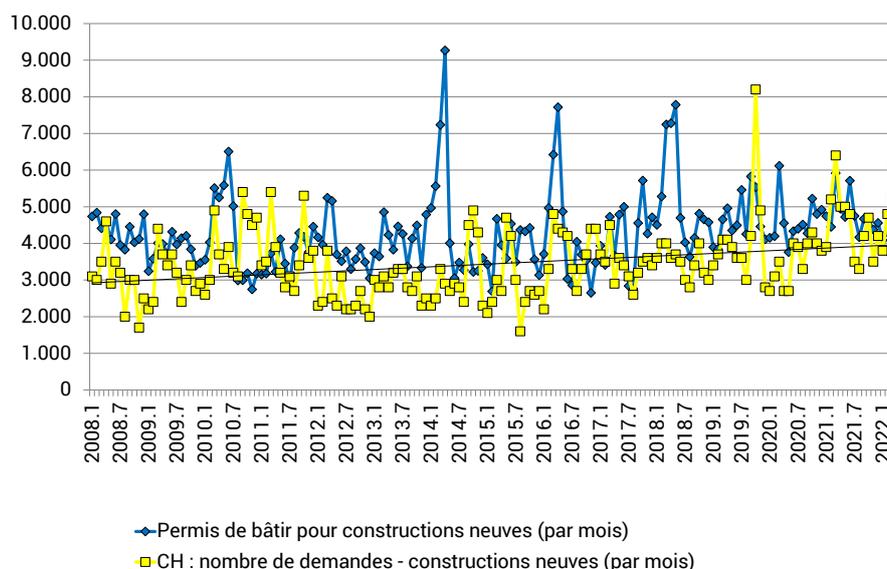
³⁹ Pour rappel, selon la BNB (2020), la hausse importante des prix sur le marché immobilier en 2020 résultait notamment de la faiblesse des taux hypothécaires, de la présence d'investisseurs, ainsi que de la possibilité de différer les remboursements des emprunts hypothécaires et des mesures de soutien des revenus (suite à la crise sanitaire). Même si certaines économies d'énergie peuvent finalement revenir au propriétaire au cours des années ultérieures, les réglementations en matière d'efficacité énergétique et environnementale entraînent une augmentation du coût de construction et de rénovation. D'autant plus avec la hausse des prix des isolants (cf. point 6.2).

euros), soit une hausse de 15,4% (cf. Graphique 5-3). Le montant total demandé (total annuel mobile) sous forme de crédits hypothécaires en vue de rénovation en 2021 (5,79 milliards d'euros) dépasse ainsi le montant demandé au cours de l'ensemble de l'année 2020 (4,48 milliards d'euros). Cette hausse du montant moyen des crédits pour rénovation en 2021 peut s'expliquer en partie, tout comme en 2020, par la hausse des prix des matériaux de construction (dont les isolants) et par des exigences de performances énergétiques des bâtiments toujours plus élevées. Au premier semestre de l'année 2022, on assiste toutefois à une baisse du montant moyen demandé pour une rénovation (70 901 milliards d'euros, soit -5,3%).

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. Ces fluctuations ne sont pas directement corrélées, 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 (comme par ex. le bonus logement⁴⁰).

Graphique 5-4: Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2007/1-2022/4

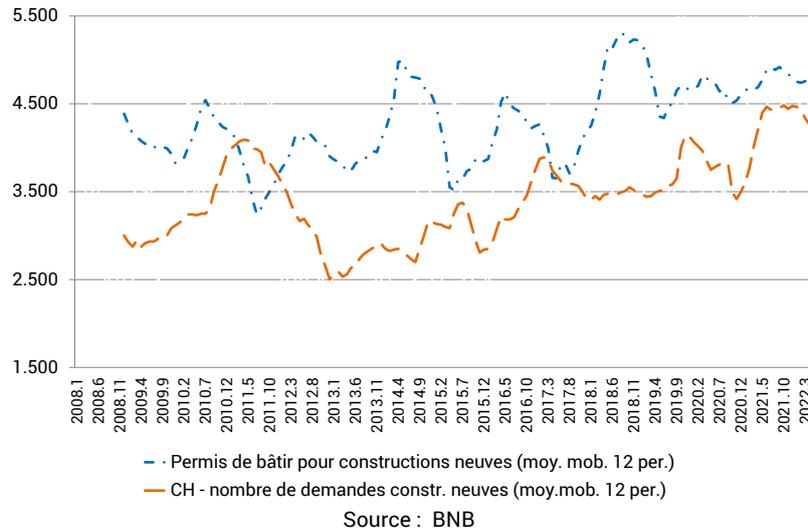


Source : SPF, BNB

Le Graphique 5-5 indique que les prêts pour les nouvelles constructions (à l'exception de 2010) sont généralement moins nombreux que les permis (moyenne mobile sur 12 mois) et cette tendance semble se confirmer en 2021. 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.

⁴⁰ A noter que le bonus logement pour l'habitation familiale est supprimé en Flandre depuis 2020.

Graphique 5-5: Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2005/1-2022/4



Il est important de souligner 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

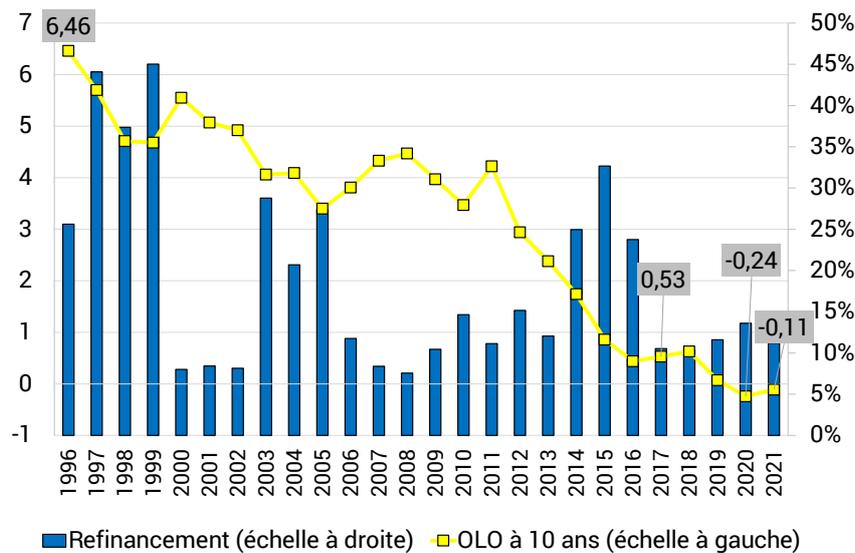
La possibilité de refinancement naît de l'abaissement des taux d'intérêt (appréhendés ici par le biais des taux OLO⁴¹ à 10 ans). En 2020, le taux (OLO à 10 ans) est devenu négatif et s'établit à -0,24%, contre 0,07% en 2019 (cf. Graphique 5-6). En 2021, le taux remonte, mais reste négatif (-0,11). Depuis 2021 et surtout depuis début 2022, on assiste à une remontée des taux. Le taux d'intérêt OLO à 10 ans est ainsi redevenu positif au premier (0,47) et deuxième (1,54) trimestres de l'année 2022.

Le taux d'intérêt sur les OLO à 10 ans a baissé de plusieurs crans sur la période analysée, allant de 6,46 en 1996 à -0,24 en 2020. Ces réductions du taux d'intérêt au fil du temps ont été un important facteur de soutien au marché immobilier⁴². 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 taux d'intérêt vers le niveau actuel historiquement bas a été observée depuis 2011. La période 2014-2016 est également marquée 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, 13,6% en 2020 et 11,2% en 2021.

⁴¹ 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.

⁴² Toutes choses égales par ailleurs, une diminution des taux hypothécaires entraîne un allègement de la charge de remboursement des ménages pour un montant emprunté donné. Corollairement, pour une même charge de remboursement, le montant qui peut être emprunté augmente (BNB, 2022).

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



Source : CCE sur la base de la BNB

6. Les défis du secteur de la construction

Les Rapports de juin 2021 et de février 2022 ont mis en évidence le fait que le manque de demande (qui s'est estompé depuis le mois de novembre 2020) n'était plus la principale préoccupation du secteur de la construction. Lors de la rédaction de ces rapports, le secteur de la construction semblait avoir bien digéré la crise du coronavirus et les carnets de commandes étaient à nouveau remplis en moyenne pour une période de six mois. Les entreprises du secteur de la construction restaient toutefois très préoccupées. Et ce, car le secteur risquait de manquer la relance économique à cause de la pénurie de main d'œuvre et de la crise des matériaux (problèmes de livraison et augmentations de prix)⁴³, ces problèmes ayant fortement entravé la production ou la prestation de services des entreprises de la construction.

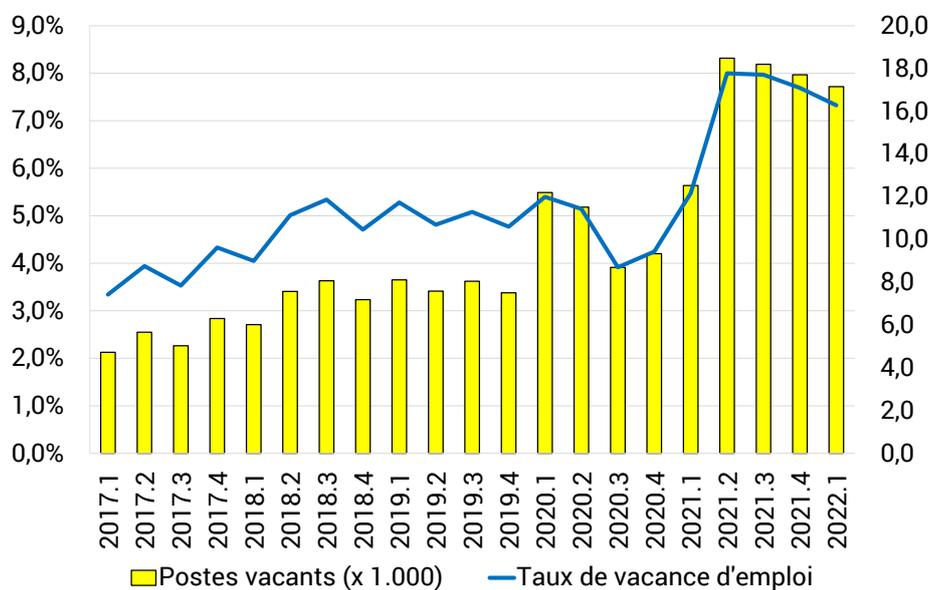
Début 2022, la pénurie de main d'œuvre et la crise des matériaux de construction restent des difficultés encore bien présentes pour les entreprises de la construction. Et cela, se répercute sur les marges et les volumes qui sont de plus en plus sous pression dans le secteur en raison de la flambée des prix de l'énergie et de ses répercussions sur le prix des matériaux de construction et sur l'inflation (et par conséquent l'indexation des salaires). L'évolution de la demande et des carnets de commande dans les mois à venir redevient ainsi source d'inquiétudes pour les entreprises de la construction – en particulier dans le sous-secteur des bâtiments. Dans un contexte où la flambée des prix risque fortement de faire renoncer beaucoup de ménages à leurs projets de construction (baisse de demande de permis au troisième et quatrième trimestre 2021 et premier trimestre 2022, ainsi qu'un ralentissement des demandes de crédits tant pour les nouvelles constructions que pour les rénovations au deuxième trimestre 2022).

⁴³ Il est à noter que le secteur de la construction n'est pas le seul secteur touché par les problèmes de pénurie de main et d'approvisionnement. D'autres secteurs (liste non-exhaustive) comme la fabrication d'équipement de transport ou la fabrication de machine et d'équipement électrique (fortement touché par la pénurie de puces électronique), la vente de gros et la vente au détail ou encore l'agriculture sont également frappés par ces problèmes.

6.1 Une pénurie de main d'œuvre encore bien présente

Comme déjà souligné dans les précédents rapports⁴⁴, le secteur de la construction est confronté depuis des années à des difficultés de recrutement de personnel qualifié. Et ces difficultés sont toujours bien présentes en 2022. Le Graphique 6-1 montre que le taux de vacance dans le secteur s'est particulièrement accru à partir du deuxième trimestre de l'année 2021 et est resté élevé depuis. Selon les données de Statbel, au premier trimestre 2022, le taux de vacance d'emploi⁴⁵ dans le secteur s'élève à 7,3% (contre 5,5% en 2021.T1 et 8,0% en 2021.T2), ce qui représente environ 17 200 postes vacants (contre 12 500 en 2021.T1 et 18 500 en 2021.T2). La construction est ainsi nettement plus touchée par la pénurie de main d'œuvre que d'autres secteurs. Toujours selon les données de Statbel, le taux de vacance de la construction figure parmi les plus élevés de l'économie belge, derrière les secteurs de l'hébergement et de la restauration (9,5%), de l'information et de la communication (9,0%) et des activités spécialisées, scientifiques et techniques (8,6%).

Graphique 6-1: Nombre et taux de postes vacants dans le secteur de la construction, par trimestre, 2017/1-2022/1



Source : Statbel

Ce taux significatif de vacances serait notamment dû à un problème d'image stéréotypée et erronée du secteur. Selon une enquête menée par Constructiv auprès de 2005 personnes, seul un Belge sur 10 se dit enclin à travailler dans le secteur de la construction. Le secteur apparaît peu attractif, particulièrement auprès des étudiants et des demandeurs d'emploi.

Ces constats sont d'autant plus préoccupants que Constructiv prévoit une augmentation du besoin de remplacement annuel dans les années à venir (et pour les 30 prochaines années) dans le secteur en raison du vieillissement de la population (départs à la retraite) et des investissements prévus notamment dans le cadre du « Green Deal » et du plan pour la reprise et la résilience (PRR). L'organisation a d'ailleurs annoncé que le secteur de la construction a l'intention d'embaucher 100 000 travailleurs au cours des cinq prochaines années, dont 20 000 en 2022⁴⁶. Le

⁴⁴ Cf. Rapports de février 2022 (CCE 2022-0250) et de juin 2021 (CCE 2021-2149).

⁴⁵ C'est-à-dire le nombre d'emplois vacants par rapport au nombre total de postes au sein de l'entreprise. Ces données comprennent tant les postes fixes que les postes intérimaires.

⁴⁶ Cf. <https://www.rtf.be/article/le-secteur-de-la-construction-veut-embaucher-100000-travailleurs-en-cinq-ans-10970759>.

Bureau fédéral du Plan (2021) s'attend à ce que le secteur crée 24 000 d'emplois uniquement d'ici à 2023.

La pénurie de main d'œuvre reste ainsi un grand problème sociétal. C'est en effet maintenant qu'il faut investir dans la création de nouveaux logements abordables, durables et qualité (dont les logements sociaux), dans l'isolation des bâtiments et dans des infrastructures durables. Ces investissements inéluctables et impératifs permettront de tendre vers la réalisation des objectifs climatiques et énergétique de long terme, de lutter contre la crise du logement, ainsi que de réduire la vulnérabilité des ménages et entreprises aux prochaines crises énergétiques. La réalisation de ces objectifs à long terme nécessite de disposer dès maintenant d'un vivier suffisant de main d'œuvre qualifiée.

Dans ce contexte, il paraît évident que des mesures doivent être mises en place rapidement 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. Les partenaires sociaux de la construction ont d'ailleurs insisté dans leur avis⁴⁷ 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.). Selon eux, quatre grands objectifs sectoriels ambitieux (4x20%) doivent former le cadre de référence en matière d'emploi et de formation dans le secteur de la construction à l'horizon 2030⁴⁸ : (1) Augmenter de 20% le nombre de jeunes dans l'enseignement construction de plein exercice et partiel ; (2) Augmenter de 20% le nombre de demandeurs d'emploi suivant une formation de base construction ; (3) Augmenter de 20% la transition des jeunes issus de l'enseignement construction ; et (4) Diminuer de 20% la proportion des collaborateurs qui quittent le secteur de la construction.

6.2 Des marges et des volumes sous pression

Les entreprises du secteur de la construction continuent de faire face à des problèmes d'approvisionnement (retard de livraison) et à des prix élevés des matériaux de construction – mesurés par l'indice I⁴⁹ - suite à une longue période de fortes augmentations⁵⁰. La hausse des prix des matériaux de construction est principalement due à la pénurie des matières premières de base et à la flambée des coûts de l'énergie qui impacte la fabrication des matériaux tels que la brique, le béton ou l'acier. Les difficultés d'approvisionnement, qui continuent d'entraîner des délais de livraison allongés (et par conséquent des retards sur les chantiers), pèsent également sur les prix des matériaux de construction (bois, acier, métaux non ferreux, ciment, matériaux d'isolation, produits d'argile, ...).

Le prix des matériaux de construction a ainsi augmenté en moyenne de 35,7% entre novembre 2020 et mai 2022, avec une hausse de 12,1% entre janvier 2022 et mai 2022 (cf. Graphique 6.2). Début 2022, les hausses concernent surtout l'acier, le bois, les matériaux d'isolation et les métaux non ferreux et moins les produits en verre, les matériaux d'infrastructure, les briques et les tuiles. Après une longue période de fortes hausses tout au long de l'année 2021 et début 2022, l'indice I affiche

⁴⁷ 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](#).

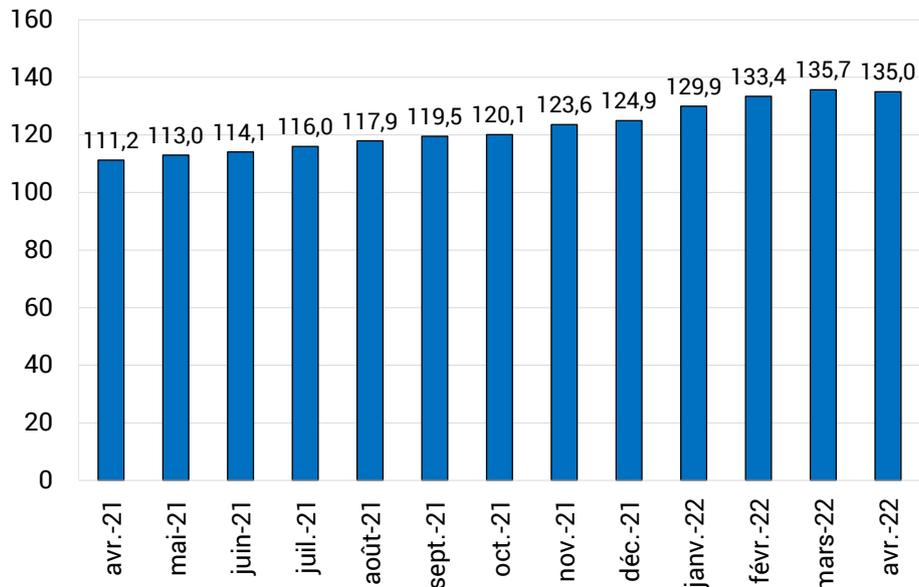
⁴⁸ La campagne de Constructiv « Nous Construisons Demain » qui vise à la relancer l'attractivité du secteur de la construction est par exemple un bon pas dans ce sens.

⁴⁹ L'« indice I », comme on l'appelle officiellement, reprend une sélection de quelque 26 catégories de matériaux de construction ainsi que leurs prix. Il est utilisé pour les accords de révision des prix dans le secteur de la construction. Cet indice est publié mensuellement par le [SPF Economie](#).

⁵⁰ Les causes des problèmes d'approvisionnement et des augmentations des prix des matériaux de construction sont expliquées plus en détails dans les rapports de février 2022 ([CCE 2022-0250](#)) et juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)).

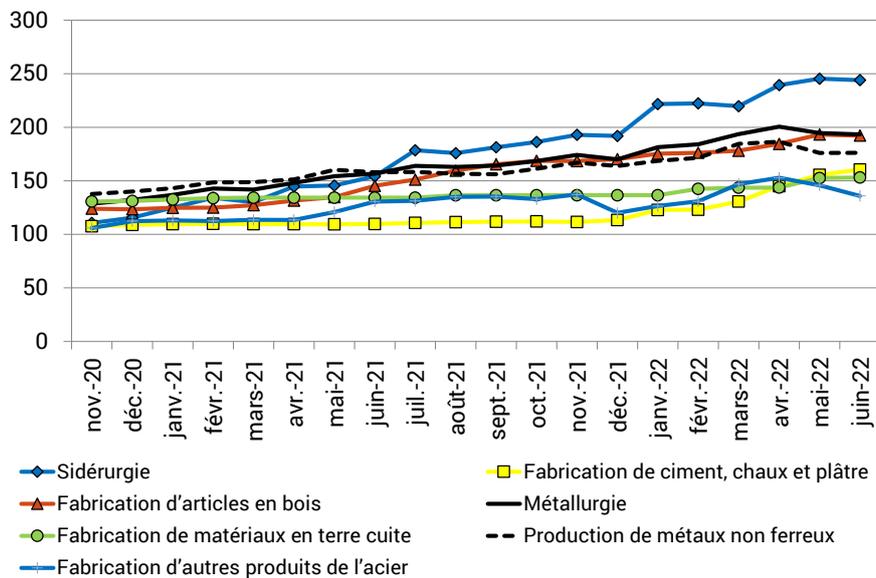
pour la première fois depuis novembre 2020 une baisse en juin 2022. Celle-ci résulte de l'évolution baissière des prix des aciers (-8%), des métaux non ferreux (-5%) et des bois (-2%) tandis que les hydrocarbures (+5%), les briques (+4%) et les produits en béton (+1%) continuent d'augmenter. En ce qui concerne les types de matériaux qui posent problème, que ce soit pour leur coût ou pour leur indisponibilité, l'acier et l'aluminium arrivent en tête suivis de près par le bois (et ses dérivés), le béton (surtout pour son coût), les isolants et les composantes électriques et électroniques.

Graphique 6-2 : Evolution de l'indice I en indice 100 =nov. 2020, 2021/04-2022/04



Source : SPF Economie

Graphique 6-3 : Evolution de l'indice I, en indice 100 =nov. 2020, par matériaux, 2021/04-2022/04



Source : SPF Economie

Les prix élevés de l'énergie soutiennent de plus depuis des mois un niveau d'inflation historiquement élevé (cf. point 1.1) – qui impacte à son tour les salaires (dont ceux de la construction) à travers l'indexation automatique des salaires. L'indexation totale sur toute l'année 2022 de la CP124 devrait s'élever à 7,95%.

Ces nombreuses hausses de prix (énergie, matériaux, salaires) pèsent sur les marges et la rentabilité des entreprises du secteur de la construction. Étant données les marges limitées du secteur, les entreprises de la construction n'ont pas d'autres choix que de répercuter ces nombreuses hausses de prix (énergie, matériaux, salaires) sur leurs clients, en partie ou en totalité. L'augmentation de la facture finale des coûts construction auprès des consommateurs risque de les décourager à entreprendre des projets de construction et des travaux de rénovation et d'impacter négativement les carnets de commandes des entreprises du secteur de la construction. Et ce, d'autant plus si les banques ne suivent pas. Ce risque étant de plus accentué par la remontée des taux d'intérêt, qui réduit les capacités d'emprunt des potentiels clients désireux de se lancer dans des projets de construction ou de rénovation.

On peut néanmoins souligner que les prix élevés de l'énergie n'ont pas que des retombées négatives pour le secteur de la construction. Ils poussent à investir dans une meilleure isolation des bâtiments, ainsi que dans des sources alternatives de production d'énergie, telles que les panneaux solaires ou les pompes à chaleur - des travaux pour lesquels le secteur de la construction est à nouveau fortement sollicité.

Dans ce contexte, il reste important de rappeler⁵¹ que les conséquences des tensions avec les clients (tant privés que publics) qui en résultent sont encore supportées dans de nombreux cas par les entreprises de la construction. Et ce, même si cette situation exceptionnelle est indépendante de la volonté des entreprises du secteur de la construction. 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. Tout en continuant à stimuler la demande, notamment en intensifiant les efforts prévus dans le cadre des plans de relance.

6.3 En conclusion ...

Après une très bonne année 2021, un ralentissement est perçu au début de l'année 2022 dans le secteur de la construction (et plus précisément du bâtiment). Aux dernières données disponibles, l'activité de la construction semble cependant globalement se maintenir à un bon niveau et bien résister aux difficultés auxquelles le secteur est confronté. Et ce, principalement grâce aux infrastructures, à la construction de maisons unifamiliales et à la rénovation.

Le présent rapport fait toutefois apparaître une incertitude croissante du secteur de la construction quant à l'évolution de la demande et des carnets de commande dans les mois à venir en raison des différentes difficultés auxquelles le secteur est confronté depuis de nombreux mois. Celles-ci mettent les marges et les volumes des entreprises du secteur sous pression et font craindre une baisse des carnets de commandes dans les mois à venir.

Les perspectives restent néanmoins prometteuses dans les années à venir pour le secteur de la construction. Le green deal européen (et le PRR), les nombreuses rénovations énergétiques nécessaires des logements, des bâtiments et des infrastructures⁵² pour atteindre les objectifs climatiques, le manque de logement sociaux, la frénésie du marché immobilier de 2021 ou encore les chantiers de reconstruction suite aux inondations de l'été dernier offrent au secteur de nombreuses perspectives. Afin de bénéficier de leurs retombées positives sur l'activité économique du pays et la création d'emplois locaux, ces perspectives prometteuses devront être concrétisées en surmontant les défis auxquels le secteur est confronté et en soutenant les investissements dans le logement, les

⁵¹ Cf. Rapport sur l'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Juin 2021, CCE 2021-2149.

⁵² Comme susmentionné, le manque d'investissement public historique en Belgique sous-tend un besoin de rénovation des infrastructures publiques et laisse présager un carnet de commandes bien rempli à l'avenir pour le secteur des infrastructures.

bâtiments et l'infrastructure. Ces investissements permettront de plus de tendre vers la réalisation des objectifs climatiques de long terme et la résolution de la pénurie de logements abordables, durables et de qualité. Ainsi que de réduire notre dépendance énergétique et par conséquent la vulnérabilité des ménages et des entreprises aux prochaines chocs énergétiques.

Quoi qu'il en soit le suivi de la demande et des carnets de commande dans le secteur du bâtiment sera un point d'attention dans les mois à venir. Le gouvernement devra dans ce contexte éviter à tout prix qu'un choc de la demande - dû à un renoncement massif à court terme des ménages et des promoteurs de leurs projets de construction – qui enraie l'activité du sous-secteur du bâtiment dans les mois et les années à venir. Une diminution de l'activité dans le bâtiment à court terme peut en effet hypothéquer la capacité du secteur à long terme. De même, au niveau du sous-secteur des infrastructures, la mise en place d'un suivi en temps réel transparent de la réalisation des investissements du PRR est primordial. Un ralentissement important de l'activité du secteur de la construction irait à contre-sens de la réalisation des grands objectifs sociétaux et environnementaux susmentionnés.

Bibliographie

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

BANQUE NATIONALE DE Belgique (2022), La propriété est-elle à la portée de tous en Belgique ?, NBB Economic Review 2022, n°12.

BUREAU FEDERAL DU PLAN (2021), Perspectives économiques 2021-2026, Version de juin 2021, BFP, [Juin 2021](#).

BUREAU FEDERAL DU PLAN (2022), Perspectives économiques 2022-2027, Version de juin 2022, BFP, [Juin 2022](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2017), Investissements publics, Note documentaire de la CCS Construction, [CCE 2017-1346](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2018), Le Pacte national pour les investissements stratégiques, Avis de la CCS Construction, [CCE 2018-0086](#)

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2019), Le secteur de la construction, partenaire d'une politique climatique ambitieuse sur les plans économique et social, Mémoire de la CCS Construction, [CCE 2019-0950](#)

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2020), Impact du deuxième confinement sur le secteur de la construction (Enquête ERMG), Rapport de la CCS Construction, [CCE 2020-2507](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2020), Le secteur de la construction, un partenaire pour une politique climatique, sociale et économique ambitieuse, Note documentaire de la CCS Construction, [CCE 2020-2270](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2021), Les priorités pour améliorer la formation et l'emploi à l'horizon 2030, Avis de la CCS Construction, [CCE 2021-1301](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2021), Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, Rapport de la CCS Construction, [CCE 2021-2149](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2022), Le logement abordable, durable et de qualité, Avis de la CCS Construction, [CCE 2022-0868](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2022), Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité, Note documentaire de la CCS Construction, [CCE 2022-0869](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2022), Rapport concernant l'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Février 2022, Rapport de la CCS Construction, [CCE 2022-0250](#).

EUROPEAN COMMISSION (2022), European Economic Forecast – Summer 2022, Institutional paper 183, [July 2022](#).