



# RAPPORT

CCE 2011 - 0717

La conjoncture dans le secteur de la construction  
en 2010 et sur les perspectives pour 2011

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







**Rapport sur la conjoncture  
dans le secteur de la construction en 2010  
et les perspectives pour 2011**

**Personne de contact :  
[gunter.uwents@ccecrb.fgov.be](mailto:gunter.uwents@ccecrb.fgov.be)**

## 1 Conjoncture générale

Trois ans après le début de la récession en 2007, la croissance mondiale se rapproche de nouveau du niveau d'avant la crise. Le recul du PIB global de 0,6% en 2009 a été suivi d'une croissance de 4,9% en 2010 et devrait s'établir en 2011 et 2012 à un peu plus de 4%. Cette reprise générale de la conjoncture dissimule toutefois de criantes disparités. À l'échelle mondiale, une croissance vigoureuse avec surchauffe dans les pays émergents s'accompagne d'une croissance modérée dans les pays industrialisés, en dessous du PIB potentiel. Il existe, en outre, au sein de l'UE, un profond écart entre les pays principaux très performants et les économies périphériques faibles.

Sous l'impulsion d'une demande intérieure croissante, le rétablissement se poursuivrait en 2011 et 2012 dans l'UE et aux États-Unis. Certains pays émergents ont moins ressenti les inconvénients de la crise financière grâce à leurs grandes réserves et à leur exposition limitée au gonflement des marchés financiers. Une fois de plus, les performances élevées de la Chine saute aux yeux, où l'économie en 2010 a crû de 10,3% et où l'on s'attend à une croissance de 9,3% en 2011. En raison de cette croissance continue, les coûts salariaux dans l'industrie manufacturière devraient y croître ces cinq prochaines années de quelque 17% par an. Les performances élevées des pays émergents engendrent une hausse considérable des prix de l'énergie et des matières premières. L'indice CRB, qui englobe une série de matières premières comme le pétrole, le cuivre, le blé et le sucre, a ainsi augmenté de 36% l'année passée.

Les États-Unis et l'UE sont par conséquent confrontés à un choc négatif sur l'offre qui menace leur fragile rétablissement. Il induit en effet une hausse des coûts de production et l'inflation dans l'UE en raison desquelles les revenus des entreprises et des ménages sont mis sous pression. Ceci pourrait expliquer la dégradation considérable de la confiance au sein de l'UE, malgré la puissante hausse du PIB durant le premier trimestre (+0,8% sur une base trimestrielle). Ainsi, l'indicateur de sentiments économiques, qui combine la confiance des entrepreneurs à celle des consommateurs au sein de l'UE, a inopinément chuté en avril pour atteindre son niveau le plus bas depuis octobre 2010. À la lumière de l'inflation galopante, la BCE a augmenté en avril son taux directeur de 0,25 pp., le portant à 1,25% et le marché s'attend à une nouvelle augmentation en juillet. Or cette opération accentue les déséquilibres économiques au sein de la zone euro. Alors que l'économie se redresse dans quelques pays clés de la zone euro, certains pays périphériques se retrouvent dans une situation très précaire, à tel point que de nouvelles hausses des taux d'intérêt risquent d'y avoir des conséquences dramatiques.

Tableau 1-1 : Croissance réelle du PIB (en %)

	2002-06	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2011*	2012*
Belgique	2,0	2,7	2,9	1,0	-2,8	2,2	2,4	2,2	2,4	2,0
Allemagne	1,0	3,4	2,7	1,0	-4,7	3,6	2,6	1,9	3,4	2,5
France	1,7	2,2	2,4	0,2	-2,6	1,6	1,8	2	2,2	2,1
Pays-Bas	1,6	3,4	3,9	1,9	-3,9	1,8	1,9	1,7	2,3	1,9
Royaume-Uni	1,7	3,0	2,9	0,4	-4,1	1,8	1,6	1,8	2,0	2,0
Zone euro	2,6	2,8	2,7	-0,1	-5	1,3	1,7	2,1	1,4	1,8
UE27	2,1	3,2	3,0	0,5	-4,2	1,8	1,8	1,9		
Etats-Unis	2,7	2,7	1,9	0,0	-2,7	2,9	2,6	2,7	2,6	3,1
Japon	1,7	2,0	2,4	-1,2	-5,2	3,9	0,5	1,6	-0,9	2,2

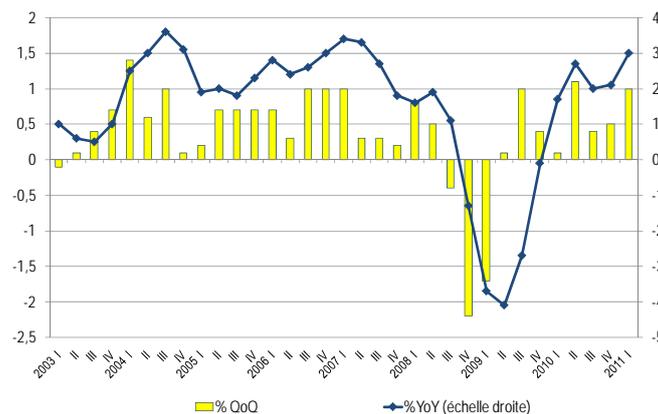
\* Perspectives de l'OCDE du 25 mai 2011

Source : Commission européenne, European Economic Forecast, printemps 2011

Un premier risque pour la croissance dans la zone euro est donc encore toujours l'instabilité sur les marchés financiers. Alors que des prêts considérables de la BCE et du Fonds européen de stabilité ont apporté un soulagement temporaire, les problèmes structurels liés aux lourdes dettes des banques et des autorités sont loin d'être résolus. Un second risque pour la croissance réside dans une nouvelle hausse des prix de l'énergie, résultant p. ex. d'une escalade des conflits au Moyen-Orient et en Afrique du Nord. Nous soulignons que la faiblesse persistante du marché américain de l'immobilier pèse aussi lourdement sur les marchés financiers et sur les perspectives de croissance des États-Unis.

L'économie belge a crû en 2010 de 2,2%. Ce rétablissement était majoritairement dû à la croissance vigoureuse des exportations (+10,5%), en particulier vers l'Allemagne. Ces exportations ont fortement stimulé l'industrie belge, de sorte que la surcapacité a disparu. Cette évolution devrait générer en 2011 la première hausse des investissements (+3,5%) depuis 2008. Grâce à l'amélioration de la conjoncture, l'emploi en Belgique a augmenté de près de 1% sur une base annuelle depuis le début de l'année 2010 et la croissance devrait se maintenir en 2011 et 2012. De ce fait, le chômage devrait diminuer progressivement de 8,5% à la mi-2010 à environ 7,5% en 2012. Le rétablissement sur le marché de l'emploi devrait accroître la consommation privée de quelque 2% en 2011 et en 2012. La hausse de la demande intérieure devrait fournir une base solide à la croissance du PIB belge en 2011 (+2,4%) et en 2012 (+2%). Du moins si les risques négatifs précités ne se manifestent pas.

Graphique 1-1 : Evolution du PIB réel belge par trimestre



Source : Banque nationale de Belgique

## 2 Évolutions récentes

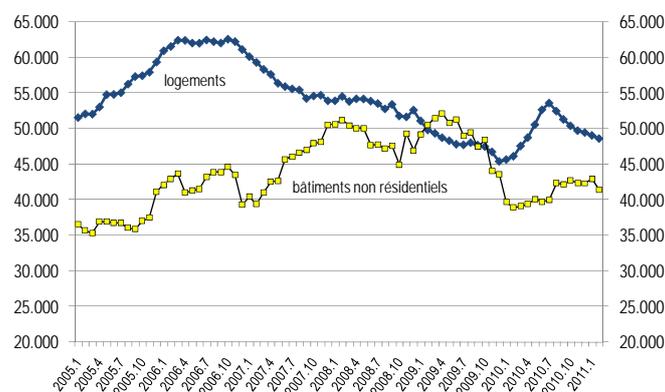
### 2.1 Activité

#### 2.1.1 Bâtiments

Dans le graphique 2-1, nous voyons que le nombre de permis de bâtir (calculé sur une base annuelle) a chuté pour atteindre un creux fin 2009, moment où l'on a enregistré, notamment en raison de la crise économique-financière, une baisse de près de 14% sur une base annuelle. Après décembre 2009, on a enregistré une remontée remarquable du nombre annuel total de permis de bâtir des logements jusqu'au début du second semestre de 2010. Cette hausse du nombre de permis de bâtir résulte de la hausse très prononcée durant les premiers mois de 2010. De près de 3 500 permis de bâtir au mois de janvier, le nombre est passé à plus de 6.400 au mois de juin. Ce nombre a ensuite diminué jusqu'à environ 3 000 par mois durant les mois d'août à décembre.

Le nombre de permis de bâtir des bâtiments à usage non résidentiel (exprimé en volume) a connu un sévère recul de plus de 20 % entre le printemps de 2009 et 2010. Un léger rétablissement a été enregistré durant l'été de 2010. Le volume autorisé sur une base annuelle en construction non résidentielle est resté stable depuis lors.

Graphique 2-1 : Evolution des autorisations de bâtir 2005/1-2011/1 : nouveaux logements (nombre, échelle de gauche) et des bâtiments non résidentiels (1000 m3, échelle de droite) - totaux mobiles sur douze mois



Source : CCE sur la base de la DGSIE

La hausse prononcée du nombre de permis de bâtir octroyés pour des logements au printemps de 2010 est indubitablement due à la fin de l'abaissement de la TVA. Deux types d'abaissements de TVA étaient d'application : une diminution sur une tranche de 50 000 euros pour la construction de logements, et un abaissement généralisé de la TVA pour la démolition et la reconstruction de logements dans toute la Belgique. Différents maîtres d'œuvre se sont dépêchés d'introduire leur demande de construction avant le 1<sup>er</sup> avril 2010 pour pouvoir bénéficier de l'abaissement de la TVA. Puisqu'il faut quelques mois pour que la demande de permis de bâtir soit approuvée, le pic se voit sur le graphique avec quelques mois de retard. Du fait que de nombreux maîtres d'œuvre ont encore vite introduit leur demande de construction avant l'échéance du 1<sup>er</sup> avril, il y a eu un net recul du nombre de permis depuis le mois d'août 2010.

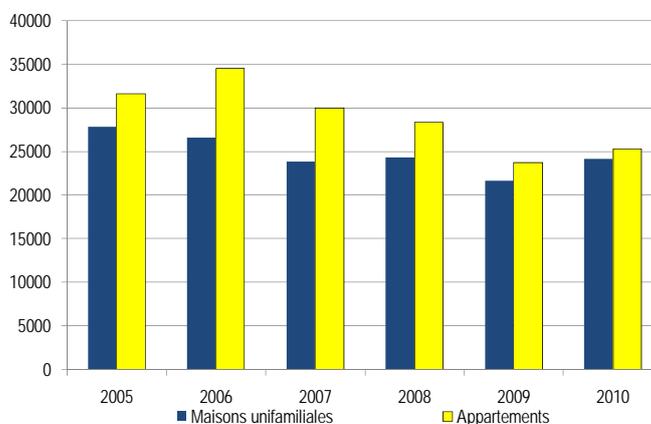
Le nombre de logements autorisés a augmenté en 2010. Affichant une croissance de 11,6%, le nombre de maisons unifamiliales a augmenté davantage que le nombre d'appartements (croissance de 6%). La baisse de 2009 a ainsi été compensée et les permis pour maisons unifamiliales se retrouvent au même niveau qu'en 2007 et 2008. Le nombre de permis pour appartements a augmenté pour la première fois depuis 2006, mettant ainsi fin à la tendance baissière des permis. Cependant, nettement moins de permis sont octroyés pour des appartements que pendant les années avant la crise.

Nous devons également souligner que cette hausse en 2010 est uniquement due aux permis délivrés durant le premier semestre de 2010. Si l'on compare les premiers semestres de 2009 et 2010, nous constatons qu'en 2010, un plus grand nombre de maisons unifamiliales et d'appartements ont été autorisés qu'en 2009. Durant les seconds semestres de ces deux années en revanche, on constate un recul. Cette différence entre les premiers et les seconds semestres est due à l'abaissement temporaire de la TVA qui a suscité un phénomène d'anticipation: les personnes concernées se sont empressées de demander un permis de bâtir pour pouvoir bénéficier de l'abaissement de la TVA. Il n'y a dès lors rien d'étonnant à voir un effet d'écho durant le second semestre sous la forme d'une diminution considérable du nombre de permis de bâtir.

Il ne faut pas sous-estimer l'effet de l'abaissement temporaire de la TVA. Non seulement, il a incité les gens à construire plus vite, mais ceux qui allaient construire leur maison ont également consacré ce budget supplémentaire à achever davantage leur logement.

Les graphiques 4-1, 4-2 et 4-3 (en annexe) montrent les différences régionales en Belgique. Il est frappant de constater que la hausse de permis pour des immeubles d'appartements ne se présente qu'en Flandre. En Wallonie, le nombre de permis a légèrement diminué et à Bruxelles, il a même régressé d'un quart. La hausse du nombre de permis pour des maisons unifamiliales a été enregistrée à la fois en Wallonie et en Flandre, mais de façon plus marquée en Flandre. L'effet d'anticipation et l'effet d'écho liés à l'abaissement temporaire de la TVA sont aussi très clairement présents en Flandre. À la fois pour les appartements et pour les maisons unifamiliales, on constate une hausse considérable durant le premier semestre et l'effet d'écho y répondant durant le second semestre. On constate aussi cet effet en Wallonie pour les maisons unifamiliales, mais dans une moindre mesure. Pour les appartements à Bruxelles et en Wallonie, on ne voit pas de différence notable entre les deux semestres de 2010.

Graphique 2-2 : Logements autorisés en Belgique 2005-2010



Source : CCE sur la base de la DGSIE

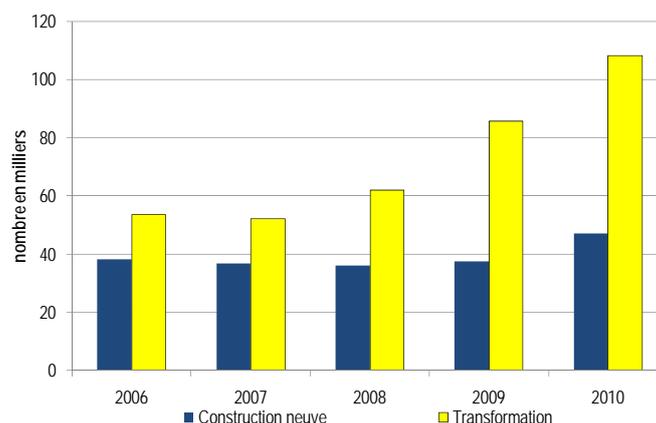
L'abaissement temporaire de la TVA sur une tranche de 50 000 euros et la généralisation temporaire de l'abaissement de la TVA sur la démolition et la reconstruction de logements dans toute la Belgique a peut-être préservé le secteur de la construction d'un recul plus sévère en 2009 dans la construction résidentielle. En 2010, ce même abaissement temporaire de la TVA a stimulé le nombre de permis durant le premier semestre. En effet, les permis de bâtir demandés avant le 1<sup>er</sup> avril ont encore pu bénéficier de cette mesure en 2010. En raison des mesures transitoires, l'effet se ressent encore sur les travaux exécutés en 2011 mais pour de nouveaux projets, l'effet est donc déjà réduit à néant (depuis le 1/4/2010).

En outre, depuis 2011, l'extension de l'abaissement de la TVA pour la démolition et la reconstruction de logements dans l'ensemble du pays n'est plus valable non plus. Depuis 2011, l'abaissement de la TVA pour la démolition et la reconstruction est de nouveau limité aux 32 villes comme avant la crise.

Les permis de bâtir en construction non résidentielle se sont stabilisés en 2010. Lorsque l'on mesure le volume autorisé en construction non résidentielle, on constate qu'il est resté pratiquement le même (voir le graphique 2-1). Mesuré en nombre de bâtiments, on constate même une hausse en 2010 comparativement à l'année précédente. Les bâtiments non résidentiels autorisés en 2010 ont donc été plus nombreux mais plus petits.

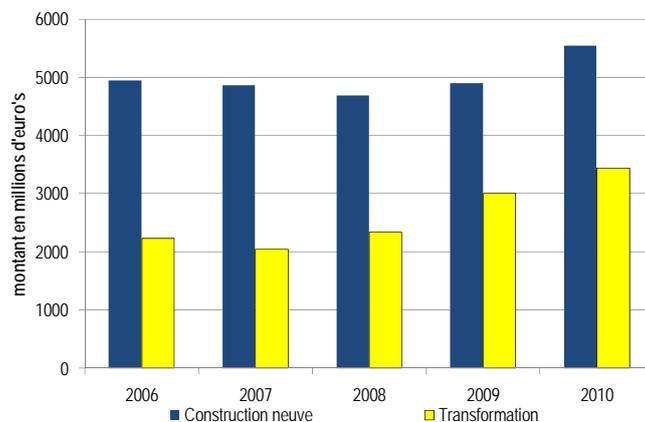
Nous voyons au graphique 2-3 que le nombre de demandes de crédits hypothécaires pour une nouvelle construction et pour des rénovations a augmenté d'un peu plus d'un quart en 2010. Les crédits hypothécaires pour des rénovations poursuivent de ce fait leur tendance haussière. À cet égard, il convient toutefois de souligner que le lien entre l'évolution des crédits hypothécaires et l'évolution de l'activité réelle de la construction est faible. En 2010, le nombre de demandes de crédits hypothécaires pour de nouveaux logements est plus élevé qu'en 2006, mais il y a moins de nouveaux logements qu'à l'époque.

Graphique 2-3 : Crédits hypothécaires : nombre de demandes introduites en fonction de la destination



Source : CCE sur la base de la BNB

Graphique 2-4 : Crédits hypothécaires : montants des demandes en fonction de la destination



Source : CCE sur la base de la BNB

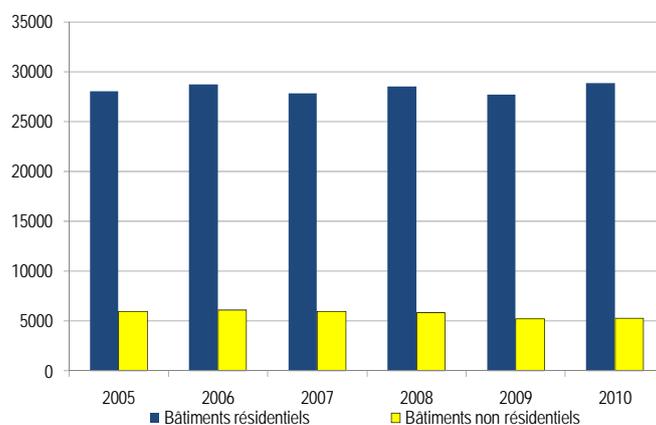
Exprimée en euros, la hausse des crédits hypothécaires n'est que de 13%. Ce pourcentage est dû aux montants moins élevés empruntés pour une nouvelle construction ou pour des rénovations. Les montants des crédits hypothécaires ont diminué d'environ 10% en 2010. Le montant moyen d'un emprunt hypothécaire pour une nouvelle construction est de 117 000 euros en 2010. Entre 2006 et 2009, ce montant s'est invariablement élevé à environ 130 000 euros. Pour les rénovations, le montant moyen se situe en 2010 à quelque 31 800 euros, contre 35 150 euros en 2009. Le montant emprunté moyen pour des rénovations enregistre une tendance baissière depuis 2006. Selon les chiffres de la BNB, la durée médiane d'un emprunt hypothécaire est de 20 ans en 2010, comme en 2009<sup>1</sup>.

L'impact de la construction sur l'environnement est grand. Non seulement en raison de la consommation de matières premières et des déchets, mais aussi en raison de la consommation d'énergie dans les bâtiments. Pour améliorer l'efficacité énergétique du parc de logements en Belgique (à la lumière de l'objectif européen 2020), il est indispensable de rénover les anciennes habitations. Aussi les autorités accordent-elles toute une série d'incitants fiscaux et de primes aux ménages pour qu'ils réalisent dans leur maison des travaux permettant de réduire leur consommation d'énergie. De plus en plus de ménages profitent de cette offre (pour l'isolation du toit, p. ex., l'isolation des murs, du vitrage à haut rendement, un chauffe-eau solaire, un chauffage basse énergie, une pompe à chaleur, etc.) pour rendre leur maison plus respectueuse de l'environnement.

<sup>1</sup> Statistiques : Centrale des crédits aux particuliers – 2010, p. 7-13 et p. 43.

Comme le montre le graphique 2-5, le nombre de permis octroyés pour des rénovations de bâtiments non résidentiels est resté pratiquement le même en 2010. On ne constate donc aucun rétablissement depuis le recul de 2009. La nouvelle construction de bâtiments non résidentiels (voir le graphique 2-1) ne reprend pas non plus vraiment, bien qu'elle obtienne une meilleure performance que celle escomptée initialement. Tant en 2009 qu'en 2010, le volume autorisé en construction non résidentielle a été réalisé pour 15% environ par quelques très grands projets. Si de nouveaux grands projets ne sont pas lancés, la demande continuera à régresser en 2011. On voit toutefois le nombre d'investissements augmenter, mais du fait qu'il s'agit de plus petits projets, on ne le remarque pas dans le volume des nouveaux investissements. Le nombre de permis octroyés pour la rénovation de logements a toutefois augmenté légèrement de 4%. Cette augmentation a été complètement réalisée en 2010S1, affichant une hausse de près de 10%. En 2010S2 en revanche est intervenue une légère baisse du nombre de permis.

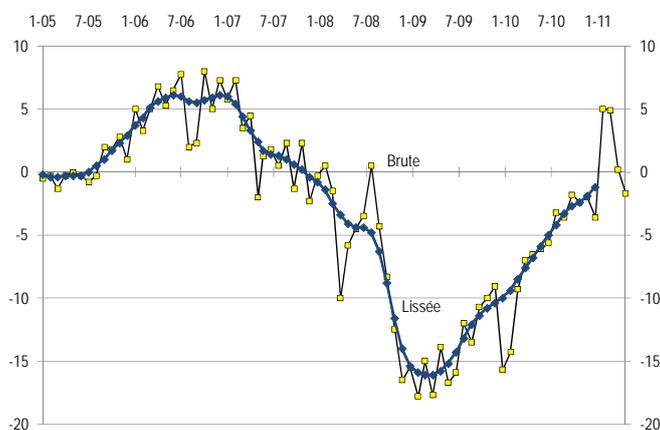
Graphique 2-5 : Transformations autorisées en Belgique: 2005-2010



Source : CCE sur la base du SPF Economie

En raison de la crise économique-financière, le pessimisme a durement touché les entrepreneurs de la construction. Le graphique 2-6 montre à quel point la courbe synthétique de conjoncture a considérablement chuté. Fin 2009, la courbe est repartie à la hausse. Ce rétablissement s'est poursuivi jusqu'en mars 2011, de sorte que la courbe est entre-temps presque complètement revenue à son niveau d'avant la crise.

Graphique 2-6 : Gros œuvre de bâtiments : courbe de conjoncture, données brutes et lissées : 2005-2011

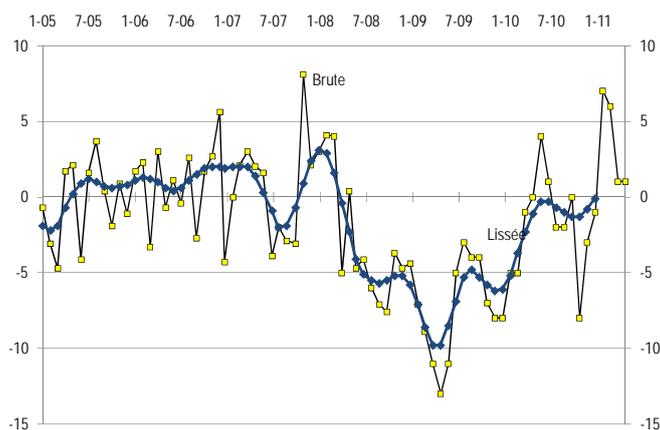


Source : CCE sur la base de la BNB, 25/05/2011

## 2.2 Infrastructure

Le graphique 2-7 montre que la courbe synthétique de conjoncture a plongé en 2009. Entre juin 2009 et juin 2010, la courbe de conjoncture s'est rétablie. Depuis juin 2010, la courbe lissée stagne à un niveau légèrement en dessous de zéro.

Graphique 2-7 : Génie civil : courbe synthétique de conjoncture, données brutes et lissées : 2005-2011



Source : CCE sur la base de la BNB, 25/05/2011

L'activité économique dans le segment des travaux d'infrastructure dépend fortement des dépenses des autorités locales. Ces dépenses suivent leur propre dynamique en fonction des élections communales. Les prochaines élections communales auront lieu en 2012. On peut donc normalement s'attendre à ce que les autorités locales intensifient leurs investissements, pour ensuite les réduire à nouveau. Dans la perspective des élections locales de 2012, Dexia s'attend à ce que les investissements publics totaux augmentent de 6% en 2011. Le Bureau du plan s'attend à ce que les investissements publics totaux augmentent respectivement de 10,7% et 7,4% en 2011 et 2012.

Cette projection du Bureau du plan est induite par une hausse des investissements des autorités locales de 23,6% et 13,2% pour ces deux années. Il faut cependant tenir compte de la situation budgétaire des communes, le Holding Communal étant confronté à des problèmes financiers en raison de la crise bancaire. Ces problèmes risquent d'avoir une incidence sur les investissements des communes.

La crise économique exerce donc clairement aussi une influence sur les finances publiques. Ces prochaines années, la Belgique devra éliminer son déficit budgétaire par des assainissements. Il est difficile de savoir dans quelle mesure ces assainissements affecteront les travaux aux infrastructures. Les différentes autorités vont-elles économiser sur leurs investissements ou poursuivre ces derniers?

### 3 Emploi

Malgré la crise, l'emploi a bien résisté dans le secteur de la construction, notamment grâce aux mesures de relance du gouvernement fédéral et au système de chômage temporaire. Les entreprises de construction ont davantage eu recours au chômage temporaire qu'au cours des années précédentes. L'emploi n'a donc enregistré qu'un léger recul en 2009. En 2010, on observe un retour à la hausse dans la foulée de l'accroissement de l'activité dans le secteur de la construction. Cette hausse est surtout intervenue en 2010S2 (voir le tableau 3-1). Comme à l'accoutumée, l'évolution sur le marché de l'emploi suit avec un à deux trimestres de retard l'évolution de l'ensemble de l'économie. Fin 2010, le secteur de la construction a atteint un point culminant, enregistrant 214 100 emplois.

La tendance se traduisant par une hausse continue du nombre d'employés dans le secteur de la construction se poursuit également en 2010. Fin 2007, il n'y avait encore que 34 248 employés, en 2010T3, ce nombre a déjà progressé à 37 775. Durant ces deux périodes, le nombre d'ouvriers se situe autour de 175 000. Durant ces trois années, le nombre d'ouvriers dans la construction est resté constant et les ouvriers restent de loin majoritaires. Les employés restent minoritaires mais leur nombre croît. Il s'agit d'un processus "naturel" résultant de la complexité administrative croissante d'une part et de la technicité accrue de la construction d'autre part.

Tableau 3-1 : Evolution du nombre de travailleurs occupés dans l'industrie de la construction

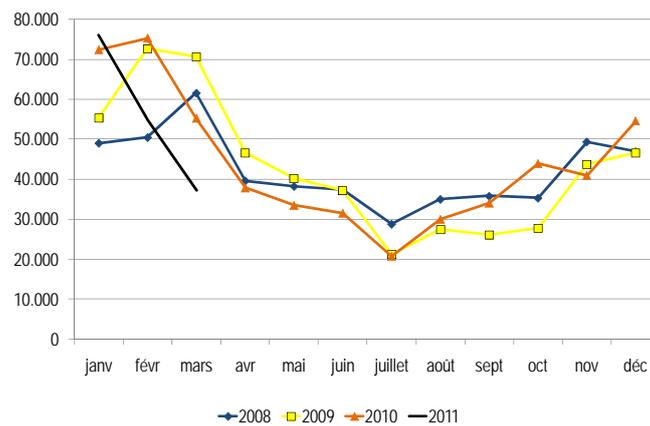
		Ouvriers	Employés	Total
2007	I	173.066	31.464	204.530
	II	173.234	33.204	206.438
	III	175.309	33.924	209.233
	IV	175.961	34.248	210.209
2008	I	176.379	34.687	211.066
	II	176.244	35.217	211.461
	III	177.960	36.111	214.071
	IV	175.850	36.113	211.963
2009	I	175.158	36.454	211.612
	II	174.116	36.456	210.572
	III	174.894	36.792	211.686
	IV	173.504	36.836	210.340
2010	I	174.299	37.159	211.458
	II	174.454	37.303	211.757
	III	175.872	37.775	213.647
	IV			214.100

Source : ONSS, estimations (rapides) de l'emploi (brochures vertes et beiges)

La pénurie de main-d'œuvre correctement formée reste un problème pour le secteur de la construction. De nombreux jeunes qui ont suivi une formation en construction ne commencent pas pour autant à travailler dans le secteur. Par ailleurs, chaque année, de nombreux ouvriers du bâtiment qualifiés quittent le secteur. La construction est par conséquent confrontée à une pénurie de main-d'œuvre dans différents corps de métier. 17,7% des entreprises de la construction ont éprouvé en 2011Q1 des difficultés à trouver du personnel approprié. Avant la crise (en 2007 et 2008), environ 23 % ou plus des entreprises de construction avaient des difficultés à trouver des travailleurs qualifiés. Ce chiffre a baissé pendant la crise, un entrepreneur sur dix affirmant au premier trimestre de 2009 et de 2010 rencontrer des problèmes à trouver du personnel qualifié. Nous pouvons donc en conclure qu'on observe un retour de la pénurie de main-d'œuvre sur le marché du travail.

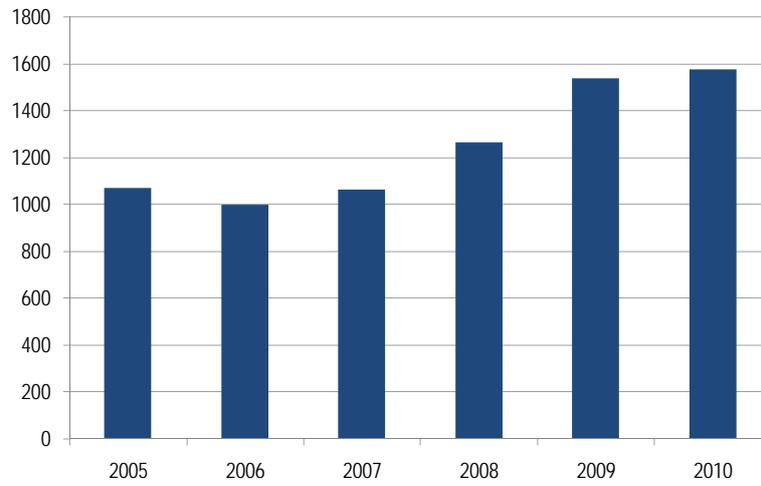
Le graphique 3-1 montre l'évolution du chômage temporaire dans le secteur de la construction. En 2010S1, le chômage temporaire était inférieur à celui de 2009S1. Durant les derniers mois de 2010, le chômage temporaire était en revanche supérieur à celui de 2009. En février et en mars 2011, le chômage temporaire était nettement moins élevé comparativement à 2010.

Graphique 3-1 : Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2008 à mars 2011



Source : CCE sur la base de l'ONSS

En 2008, le nombre de faillites a augmenté dans le secteur de la construction. En raison du nombre fortement accru d'entreprises de la construction en Belgique, le nombre de faillites en 2009 a continué d'augmenter de plus de 20%. L'année 2010, avec 1 574 entreprises de la construction en faillite, comptait environ le même nombre de faillites qu'en 2009 (comme le montre le graphique 3-2). Depuis 2008, le nombre de faillites d'entreprises de construction a augmenté, mais le nombre d'entreprises de construction également. Autrement dit, le risque de faillite encouru par une entreprise de la construction ne s'est plus accru durant la période 2009-2010. Durant les premiers mois de 2011, ces chiffres relatifs aux faillites sont restés environ au même niveau.

**Graphique 3-2 : Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2005-2010**

Source : CCE sur la base de Graydon Belgium

## 4 Perspectives à court terme

L'économie mondiale qui avait diminué pour la première fois depuis de la Seconde Guerre mondiale en 2009 s'est rétablie cette même année et a poursuivi sa croissance en 2010. Cet élan résultait de la dynamique des pays émergents et des stimulants économiques donnés dans les différents pays. Le gouvernement belge a également pris des mesures visant à stimuler la relance de l'économie belge. Notamment l'abaissement temporaire de la TVA pour la nouvelle construction (sur la première tranche de 50 000 euros) et pour la démolition et la reconstruction de logements. Ces mesures ont clairement exercé un impact positif sur les permis octroyés pour la construction résidentielle.

Le nombre de permis de bâtir en construction résidentielle octroyés durant le second semestre de 2010 était en revanche très faible. Cette diminution du nombre de permis s'explique par "l'effet d'écho". Les permis de bâtir ont été demandés quelques mois plus tôt pour pouvoir encore profiter de l'abaissement temporaire de la TVA. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2010, le nombre de demandes de permis introduites est de ce fait nettement inférieur. Mais cet effet d'écho s'éteint durant les premiers mois de 2011.

Les investissements dans la construction résidentielle ont chaque fois diminué en 2009 et 2010 de 3 à 3,4%. En raison de l'insécurité de l'emploi, des candidats bâtisseurs ont reporté leurs projets. Pour 2011, le Bureau du plan table à nouveau sur une hausse des investissements de 1,1% dans les logements. Une éventuelle hausse des taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires pourrait modérer cette croissance.

À moyen terme (2013-2016), les investissements dans les logements connaîtraient une croissance plus lente de 1,3% en moyenne sur une base annuelle, soit un pourcentage nettement inférieur aux 2,5% que l'on a connus en moyenne entre 2000 et 2008. L'origine de cette évolution réside dans la stagnation du pouvoir d'achat des ménages et dans la légère croissance des coûts de financement.

Le gouvernement n'a pas prévu de stimulants pour la construction non résidentielle. On ne constate dès lors aucune augmentation dans le nombre de permis en construction non résidentielle. Après une sévère chute en 2009 et 2010, on constate à la mi-2010 un léger regain, sans toutefois pouvoir parler d'un réel rétablissement. En 2011, les investissements d'entreprises devraient augmenter à nouveau, une évolution qui devrait se maintenir en 2012.

Les investissements publics dépendent cycliquement des élections locales. Les autorités locales sont responsables de près de la moitié des investissements publics et augmentent toujours fortement leurs investissements à l'approche des élections communales, pour ensuite les diminuer à nouveau. On peut dès lors s'attendre à ce que les autorités locales augmentent leurs investissements en 2011 et 2012 dans la perspective des élections communales de 2012. Pour ces deux années, le Bureau fédéral du plan table sur une croissance de 10,7% et 7,4% des investissements publics totaux. (Cette croissance est induite par les autorités locales).

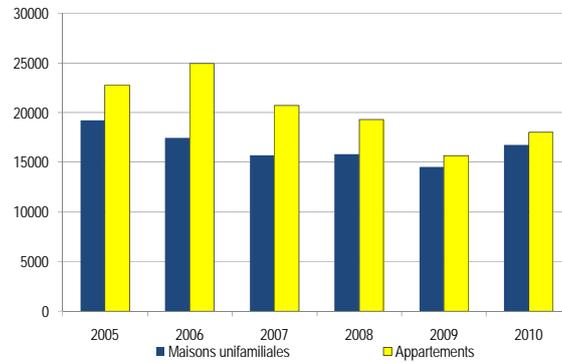
Après 2012 toutefois, les investissements locaux diminueront à nouveau. Les investissements des Régions et des Communautés stagneront aussi à partir de 2012. Par conséquent, en 2013 et 2014, les investissements publics totaux diminueront (en volume).

Les pouvoirs publics ne disposent pas des moyens financiers pour soutenir le secteur de la construction. Les perspectives du secteur de la construction ne sont donc pas très réjouissantes pour les années à venir ; la situation n'est cependant pas non plus négative. Si les pouvoirs publics ne grèvent pas le secteur via des mesures d'assainissement budgétaire, il pourra retrouver une croissance normale au cours de ces prochaines années.

**ANNEXE**

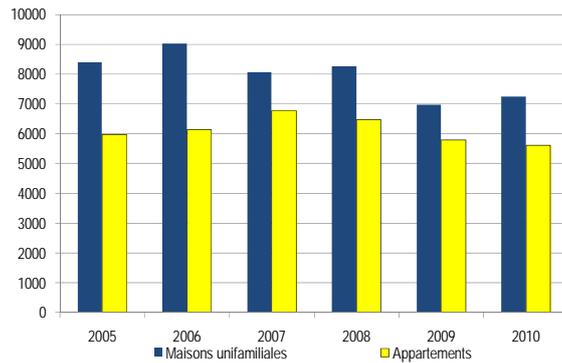
## ANNEXE

Graphique 4-1 : Région flamande : logements autorisés 2005-2010



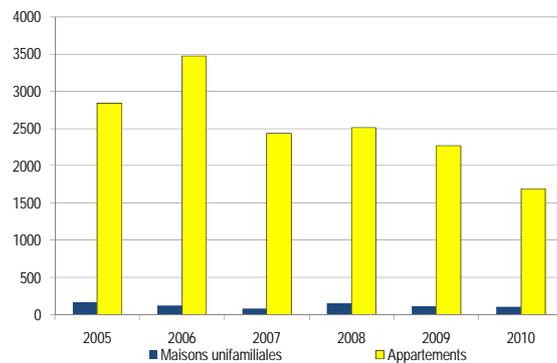
Source : CCE sur la base du SPF Economie

Graphique 4-2 : Région wallonne: logements autorisés 2005-2010



Source : CCE sur la base du SPF Economie

Graphique 4-3 : Région de Bruxelles-Capitale : logements autorisés 2005-2010



Source : CCE sur la base du SPF Economie